



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

FUNDAMENTOS

VISTO:

LA necesidad de actualizar la normativa principal –Ord. 1866/2014 y sus modificatorias “Código de Edificación y Urbanismo”- que regula el Ordenamiento Territorial, de acuerdo con los conocimientos técnicos actuales y la legislación nacional, provincial y municipal vigente conjuntamente con las intervenciones de los diferentes Colegios Profesionales que hacen al Desarrollo Urbano de la Ciudad.

Y CONSIDERANDO:

QUE, la Municipalidad de Bell Ville considera una política de estado en lo que respecta el Ordenamiento Territorial de la Ciudad.

QUE, desde el mes de diciembre del año 2023 se viene desarrollando la Comisión Asesora Permanente del Código de Edificación y Urbanismo

QUE, el crecimiento originado principalmente a partir de la expansión de la mancha urbana de la ciudad, a raíz de la vacancia de tierras libres y una demanda de tierra y unidades habitacionales.

QUE, el desarrollo de nuevos emprendimientos inmobiliarios en áreas de la mancha urbana consolidada y vacantes sin desarrollar, produciendo una expansión de las urbanizaciones, con el consecuente encarecimiento de infraestructuras y servicios.

QUE, el uso y ocupación del suelo se encuentran con una normativa e instrumentos de gestión urbana desarrollados bajo otra realidad, que responden a criterios fijados en el año 2014.

QUE, esta situación debe ser actualizada de manera urgente a través de un ordenamiento equilibrado y sostenible, tendiente a lograr una calidad urbano-ambiental de la ciudad.

QUE, se toma en consideración los lineamientos propuestos por la Comisión Asesora Permanente del Código de Edificación y Urbanismo.

QUE, la presente Ordenanza sienta las bases para un avance en el ordenamiento del territorio que contemplará la regulación y los modos de desarrollar la ciudad.

QUE, el Departamento Ejecutivo cree conveniente actualizar el Código de Edificación y Urbanismo en todo lo atinente a una planificación y gestión territorial y de usos del suelo.

Por lo expuesto supra,



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE BELL VILLE, DEPARTAMENTO UNION, PROVINCIA DE CORDOBA, SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA N° 2680/2024.

Artículo 1º) MODIFÍQUESE la Ordenanza 1866/2014 y sus modificatorias -Código de Edificación y Urbanismo-, en la siguiente forma:

Artículo 2º: MODIFÍQUESE la Sección III de la Ord. 1866/2014 y sus modificatorias, el que quedará redactado de la siguiente manera:

3.

PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL

3.1

DEL ALCANCE Y ÁMBITO DE VIGENCIA DE LAS NORMAS

La presente Sección y sus artículos tienen por objeto regular el fraccionamiento y consolidación de tierras en todo el ejido municipal de la Ciudad de Bell Ville y sus adyacencias.

3.1.1

A los fines establecidos anteriormente, la Ciudad de Bell Ville queda dividida en zonas a las que se aplican en forma diferenciada la presente norma.

3.1.2

Son objetivos fundamentales de la regulación del fraccionamiento del suelo:

- A.** Crear las condiciones normativas tendientes a facilitar y asegurar que todo el fraccionamiento de tierras dirigidos a la aplicación o modificación de las diferentes zonas urbanas, todo trazado de la ciudad o modificación de los parcelarios existentes mediante división de lotes o subdivisión de los mismos se realice de acuerdo a las mejores formas de utilización, ejes de planificación y mejoramiento del medio ambiente de la ciudad.
- B.** Asegurar los propósitos de ordenamiento de la Ciudad, optimizando la distribución de la población sobre el territorio y garantizando la compatibilidad ambiental y funcional entre las áreas urbanizadas y a urbanizar, salvaguardando los intereses generales de la comunidad.
- C.** Lograr el máximo aprovechamiento de la infraestructura existente evitando toda apertura de tierras en áreas sin disponibilidades de extensión de la misma.
- D.** Preservar las áreas de interés natural, cultural, paisajístico, histórico o funcional a los fines de un fraccionamiento racional de los mismos.
- E.** Posibilitar una fluida conexión entre los nuevos núcleos urbanos y los existentes, mediante el racional trazado de la red vial planificada, desde sus niveles más complejos a los elementales en cuanto a las dimensiones y composición según la jerarquía.
- F.** Implantar los mecanismos legales, administrativos y económicos financieros que doten al gobierno municipal de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos.
- G.** Lograr una Ciudad compacta, accesible, conectada e integrada.
- H.** Evitar el enriquecimiento sin justa causa, cuando a consecuencia de una inversión pública, la persona obtiene ganancias provenientes de la valorización de su propiedad sin haberla producido y/o generado y/o contribuido directamente ni con su esfuerzo ni con su inversión.-
- I.** Las disposiciones que comprenden la Planificación y Gestión del Suelo se adoptan en base al interés público, priorizando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a espacios públicos y equipamientos de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

- J. La propiedad se ejerce en armonía con el bien común. Ello implica que por razones de interés general (salubridad, seguridad, urbanismo y otros afines) el Estado regula el ejercicio del derecho de propiedad, garantizando su disfrute, a la vez que estableciendo deberes a cargo de sus titulares que armonicen con las necesidades públicas, pudiendo exigir actuaciones de hacer a los propietarios del suelo.
- K. La Ciudad está conformada por diferentes piezas arquitectónicas pertenecientes a épocas disímiles que, en su conjunto hacen a su identidad: un área, un barrio, un sector o un fragmento. La conservación de dicha identidad se encuentra vinculada tanto a la inserción de nuevas edificaciones como al mantenimiento de las existentes. Los parámetros de diseño se configurarán como un aporte de continuidad en la construcción del paisaje urbano de la Ciudad de Bell Ville. Los proyectos de obra deben considerar no sólo las características del área en la cual se emplaza, sino, además, tomar en cuenta sus variables, adyacencia, condicionantes, el estudio de su estilo, su historia, la trama, el tejido urbano y la totalidad de su envolvente edilicia.
- L. Las especificaciones y definiciones sobre el Tejido Urbano, tienen por objeto regular las características asociadas a la intensidad y a la calidad de la ocupación del suelo existente o a crear, como asimismo promover tanto la consolidación de los niveles de densificación en algunas zonas de la ciudad como la renovación del tejido consolidado preservando la calidad y las condiciones que lo caracterizan en cada fragmento.

3.2

DE LA DEFINICIÓN DE TERMINOS TÉCNICOS

A los fines del presente Código entiéndase por PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL: toda división de la tierra que se genere dentro del ejido municipal y adyacente a él bajo las siguientes normas, independientemente de la provisión de servicios, los que serán proyectados y realizados íntegramente por quien subdivida la tierra, separadamente de la cantidad de parcelas que surjan de dicho fraccionamiento.

3.2.1

FRACCIONAMIENTO

A. Centro de manzana

Espacio cuya protección sobre el plano horizontal queda definido en forma y ubicación por las Líneas de Frente Interno.

B. Cuadra

Costado de una manzana medido entre Líneas Municipales de vías o calles.

C. Desarrollista

Persona que realice o haya realizado cualquier tipo de parcelamiento, subdivisión, loteo, urbanización, transformación del parcelamiento existente o de las condiciones del dominio público o privado, ejecución de planes de vivienda o edificaciones de cualquier tipo, apertura de calles públicas o privadas, etc.

D. Espacio público

Bien Nacional, Provincial o Municipal de uso público, destinado a circulación, equipamiento comunitario y esparcimiento entre otros.

E. Espacio urbano

- 1) El espacio de la vía pública y el comprendido entre las líneas municipales y/o las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.
- 2) El espacio del centro de manzana.
- 3) El espacio entre paramentos laterales de las edificaciones y la línea divisoria de parcela cuando el espacio resultante de ese distanciamiento se comunique directamente con la vía pública y/o con el centro de manzana.



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

- 4) El espacio resultante por la generación de ochava reglamentaria.
- 5) El espacio resultante del Río Ctalamochita y su barranca por el distanciamiento reglamentario desde la Línea de Rivera hasta la Fachada de Fondo de la parcela o lote.

F. Fachada de frente

La que se materializa en el frente de la parcela o lote comunicándose directamente con el Espacio Urbano de la vía pública.

G. Fachada interna

La que se materializa en el interior de la parcela o lote y no se comunica directamente con el centro de manzana o con el espacio de la vía pública.

H. Fachada de fondo

La que se materializa en el interior de la parcela o lote más próxima a la línea divisoria de fondo de la parcela.

I. Fachada de frente interno

La que se materializa sobre el fondo de la parcela o lote afectados por el centro de manzana y que se comunica directamente con este.

J. Fachada lateral

La que se materializa distanciándose de la línea divisoria de parcela, generando un espacio que se comunica directamente con el espacio de la vía pública y/o con el centro de manzana.

K. Fraccionamiento

Realizar cualquier tipo de parcelamiento, subdivisión, loteo, urbanización, transformación del parcelamiento existente o de las condiciones del dominio público o privado.

L. Frente de parcela

Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limitan una parcela con la vía o lugar público.

M. Línea municipal

Correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de parcela, considerándose el deslinde entre la propiedad privada y la vía o espacio público.

N. Línea sobre Río Ctalamochita

En el caso del alineamiento de Línea de Rivera sobre Río Ctalamochita, será otorgado por la Administración Provincial de Recursos Hídricos (APRHi) o la que la reemplace en el futuro.

O. Línea de frente interno

Línea que define un polígono interior a la manzana que lo contiene y se obtiene trazando líneas paralelas u otras a la Línea Municipal de cada manzana, con respecto a distancias o proporciones fijadas según lo estipula la presente norma.

P. Línea divisoria lateral de la parcela/eje medianero

Línea de parcela o lote que intercepta la Línea Municipal y/o la Línea de Fondo.

Q. Línea Interna de Basamento

Polígono semejante al de la manzana que lo contiene, trazado mediante paralelas a las líneas municipales o de edificación a una distancia igual a un tercio ($1/3$) de la medida entre los puntos medios de la Línea Municipal opuestas de la manzana.

R. Manzana

Superficie de terreno constituida por una o más parcelas edificadas o no, delimitada por espacios del dominio público generalmente destinados a circulación.



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

S. Parcela o lote

Toda extensión de terreno sin solución de continuidad dentro de los límites determinados por los títulos de propiedad, los planos de fraccionamiento debidamente aprobados y registrados o los relevamientos territoriales aprobados y registrados por los organismos competentes, sean de un solo propietario o de varios en condominio y aunque hayan sido adquiridos por más de un título.

T. Servidumbre de paso

La servidumbre de paso es un derecho real, mediante el cual se limita la propiedad de una finca (predio sirviente), para que a partir de ella se pueda salir o entrar a otra (predio dominante).

(No pueden originarse nuevos lotes cuyo acceso sea mediante algún tipo de servidumbre de paso y su ancho mínimo en ningún caso será de menor a 5 mts. para el paso de vehículos de emergencia).

U. Simple subdivisión

Todo fraccionamiento de tierra sin ampliación o modificación de la red vial de carácter público y que no modifique la estructura básica de los parcelarios existentes del Registro Gráfico Catastral ni supere el número de 25 (veinticinco) parcelas. Cuando se realicen subdivisiones sucesivas en inmuebles con el mismo dominio y las parcelas resultantes sean mayor a 25 (veinticinco) se considerará urbanización o loteo. Para simples subdivisiones de lotes residenciales, comerciales, de servicios o industriales el interesado deberá proveer a las parcelas, como mínimo, del servicio de Energía Eléctrica y Agua Potable asegurada por Órganos Oficiales.

V. Subdivisión por participación de condominio

Todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulte a nombre de dos o más propietarios, de acuerdo a escrituras públicas existentes y cuyo dominio figure en el Registro de la Propiedad a nombre de los mismos. Los condominios con fecha posterior no serán considerados en esta excepción, como tampoco todo condominio resultante del obtenido por compra bajo el régimen de la ley 13.512 (Propiedad Horizontal) y sus modificatorias.

W. Subdivisión por participación hereditaria

Todos aquellos casos comprendidos dentro de las disposiciones del Código Civil (Derecho a la Herencia).

X. Urbanización o Loteo

Será considerado urbanización o loteo todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano o que modifique la estructura básica de los parcelarios existentes del Registro Gráfico Catastral que exija apertura de calles, con ampliación o modificación de la red vial y con la provisión de espacios verdes y/o espacios libres o comunitarios para uso público. También se considerará urbanización o loteo a todo fraccionamiento aún sin apertura de calles cuando las parcelas resultantes superen el número de 25 (veinticinco) o que realizándose subdivisiones sucesivas sobre el mismo dominio se supere esta cantidad, por lo que se deberá cumplimentar con los requisitos reglamentarios para urbanización o loteo. Cuando la disposición de lotes sucesivos a lo largo de la red vial existente supere los 150 m. (ciento cincuenta metros), se exigirá la apertura de una calle, aun cuando el inmueble a fraccionar no esté afectado por los sistemas viales previstos por la presente, este fraccionamiento también será encuadrado como urbanización o loteo. También se considerará urbanización o loteo, cuando la superficie a fraccionar se vea afectada por los sistemas viales primarios y secundarios. Si el fraccionamiento estuviese afectado por un eje vial o la prolongación de una calle existente, no siendo necesaria la inmediata apertura de la misma, previo informe de la oficina de Planeamiento y quedando determinadas además de la calle, 2 (dos) únicas parcelas; el espacio afectado a calle podrá ser discriminado en plano y transferido en tiempo y forma al dominio público municipal, debiendo quedar expresamente asentado en el Decreto de Conformidad de Ordenanza, Planos y en el Registro Gráfico del Catastro Municipal que, en caso de practicarse un nuevo fraccionamiento, este será encuadrado como Urbanización o Loteo debiendo respetar todo lo establecido al respecto en la presente Ordenanza. Se deja establecido que las palabras Urbanización o Loteo en el texto del presente Código tienen igual significado.



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

3.2.2

ZONIFICACIÓN

A. Área de tejido

Sector urbano de relativa homogeneidad en sus patrones funcionales y morfológicos, y/o en sus caracterizaciones sociales, comprendido entre determinados límites físicos o administrativos. Conformación poligonal que encierra una región que afecta las parcelas o lotes y/o manzanas que se encuentran dentro de esta.

B. Áreas urbanizables

Áreas cuyas condiciones y oportunidades de urbanización son consideradas prioritarias.

C. Áreas de urbanización condicionada

Áreas cuya urbanización a los fines del asentamiento poblacional, sólo será permitida condicionada a cambios en las circunstancias actuales.

D. Áreas de urbanización diferida

Áreas cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional.

E. Áreas particulares

Áreas caracterizadas por sus condiciones paisajísticas, ambientales, históricas, culturales o funcionales, que requieren un estudio urbanístico especial que posibilite proteger y promover sus valores.

F. Corredor

Sector de conformación lineal que afecta las parcelas o lotes y/o manzanas con frente a determinadas vías.

G. Frente de renovación

Áreas que poseen un conjunto de acciones tendientes a devolver las condiciones óptimas para el adecuado desarrollo y consolidación.

H. Frente ribereño

Sector de conformación lineal que afecta las parcelas adyacentes o lotes con frente al Río Ctlamochita, a fin de mejorar las condiciones paisajísticas, culturales, históricas y naturales.

I. Frente urbano

Áreas o sectores que afectan las parcelas o lotes con frente a los espacios verdes como plazas y parques a través de una calle pública, a fin de mejorar las condiciones paisajísticas, culturales, históricas y naturales.

J. Tramo de completamiento

Fragmento en el cual se estimula un completamiento admitiendo la construcción de edificios de altura superior o retiros diferentes a lo que establece la zona.

3.2.3

EDIFICABILIDAD

A. Antejardín

Área entre la Línea Municipal y la Línea de Edificación regulada en la presente Ordenanza, que tiene como función la expansión de la vía pública como Espacio Urbano de uso privado y la permeabilidad del suelo.

B. Edificio entre medianeras

Es aquel que se extiende hasta las líneas divisorias laterales de la parcela o lote, generando la tipología de Bloque.

C. Edificio de perímetro semi libre

Es aquel cuyo paramento de un solo lateral está retirado de la línea divisoria de la parcela o lote y el otro lateral se extiende hasta la línea divisoria correspondiente, generando la tipología de Semi Torre. El retiro se contempla como Espacio Urbano, debiendo conectar por lo menos la vía pública.

D. Edificio de perímetro libre

Es aquel cuyos paramentos laterales están retirados de las líneas divisorias de la parcela o lote, generando la tipología de Torre. Los retiros se contemplan como Espacio Urbano, debiendo conectar por lo menos la vía pública.

3.2.4

PATRONES

A. Altura

Es la distancia máxima que puede alcanzar la edificación. Puede ser dada en metros, cantidad de pisos o ambos.

B. Factor de Ocupación Total (F.O.T)

Es la relación entre el total de la superficie edificable y la superficie total de la parcela o lote. Su cálculo según obra se realiza dividiendo la superficie cubierta y semi cubierta a construir o construida sobre la superficie total de la parcela o lote. Toda superficie que esté por debajo del nivel del suelo natural y que su uso sea de cocheras y/o espacios de servicios como salas de máquinas, etc., no se contemplará a los fines del cálculo.

Elementos no computables en el F.O.T:

- 1) Las superficies cubiertas a desarrollarse bajo cota 0,00 y/o + 1,50 metros con respecto al nivel de vereda siempre que no constituyan locales habitables.
- 2) Las superficies de locales destinados a instalación de servicios centrales, sala de máquinas, ascensores y montacargas, instalaciones principales y complementarias para el depósito transitorio de residuos.
- 3) La mitad de las superficies semicubiertas siempre que sus dimensiones no superen los 2,50 metros de ancho y/o profundidad.
- 4) Las superficies destinadas a plantas de tratamiento de efluentes domiciliarios o industriales, cámaras transformadoras de energía eléctrica, instalaciones de telefonía, comunicaciones o similares que exijan las empresas prestadoras cuando corresponda.
- 5) La superficie de escaleras, ascensores o montacargas se computarán una sola vez, cuando sirvan a múltiples plantas.
- 6) Las superficies de las Plantas Libres, en cualquier nivel, dos lados abiertos a la vía pública y un máximo de 15% de área cerrada, con una altura mínima libre de 3.00 metros.
- 7) Espacios destinados a cocheras, en cualquier nivel.

C. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S)

Es un coeficiente que multiplicado por la superficie total de la parcela, determina la máxima proyección que podrán alcanzar las superficies cubiertas y/o semicubiertas del edificio sobre el terreno en Planta Baja. Establece la relación entre la superficie determinada por la proyección de la edificación sobre un plano horizontal en el terreno y la superficie total de la parcela o lote. Su valor máximo se establece en cada zona.

Elementos no computables en el F.O.S:

- 1) Proyección de balcones y/o cuerpos salientes fuera de la Línea Municipal, además de la Esquina-Ochava que comprendan el Espacio Urbano, en los casos que las disposiciones para la respectiva zona lo exija.

Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

- 2) Mesadas, asadores y armarios que no superen una altura de +1.20 metros sobre la cota natural del suelo.
- 3) Proyección de aleros y voladizos hasta 0,60 metros.
- 4) Piletas de natación.
- 5) Escaleras de emergencia, abiertas sin paramentos laterales ni cubierta.
- 6) Superficies cubiertas o semicubiertas por retiro para recovas (3,20 metros de retiro desde L.M, por el ancho de la parcela) en zonas de obligatoriedad de ejecución de recovas.

D. Línea de edificación (L.E)

Línea señalada por la Municipalidad a los fines de efectuar construcciones en el frente o próxima al frente de la misma. Dicha línea podrá ser coincidente con la línea municipal o fijarse a partir de una distancia mínima a la misma, que en relación a la zonificación estuviere determinada.

E. Permeabilidad del suelo (P.S)

Es la relación entre el total de la superficie permeable mínima y la superficie total de la parcela o lote. En casos que se requiera superar lo permitido, el Organismo de Aplicación evaluará la situación particular y se podrá equilibrar con terrazas o techos verdes o retención de aguas pluviales en patios sobre planta baja. Esta permeabilidad estará dada manteniendo las condiciones naturales del suelo o, en su defecto mediante sistemas de acumulación o retención que cumplan con lo requerido.

El mínimo de superficie permeable deberá ser en todos los casos un veinte por ciento (20%) de la superficie total del terreno, el que cumplirá la función de permitir la rápida absorción del agua de lluvia. La superficie resultante no podrá localizarse sobre sótanos o semi sótanos y deberá estar parqueizada.

F. Permeabilidad visual (P.V)

Es el requerimiento para cerramientos verticales exteriores que superen los 0.60 m. y permitan la visibilidad hacia el interior del predio sobre la vía pública cuando se consideren bajo estas normas como Espacio Urbano. Normalmente se determina un porcentaje del área de cerramiento que debe ser permeable visualmente.

G. Plano límite (P.L)

Es el que define cualquiera de las caras del volumen máximo edificable, sea vertical, horizontal u oblicuo.

H. Retiro frontal (R.F)

Es la distancia que debe respetarse desde la Línea Municipal hasta la Línea de Edificación, en estos casos se logra el Antejardín.

I. Retiro posterior (R.P)

Es la distancia mínima no construible de separación que debe respetarse entre el lindero posterior de la parcela o lote y la edificación propia.

J. Retiro lateral (R.L)

Es la distancia mínima no construible de separación que debe respetarse entre el lindero lateral de la parcela o lote y la edificación propia.

K. Superficie Cubierta

Se considera superficie cubierta la que, estando techada, tiene cerramiento en todo su contorno.

L. Superficie Semi cubierta

Se denomina superficie semicubierta la que, estando techada, tiene su contorno parcialmente cerrado, no siendo apta para la habitación o trabajo permanente o esté expuesta a la intemperie (no se consideraran como cerramientos, rejas, alambres, cadenas, mosquitero, etc.).



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

3.2.5

CIRCULACIÓN

A. Acera

Parte de una vía o calle destinada principalmente para circulación de peatones, separada de la circulación de vehículos o calzada mediante un desnivel o elementos delimitadores.

B. Bicisenda

Espacio sobre acera destinado al uso exclusivo de bicicletas y otros modos de movilidad sostenible.

C. Calle

Vía vehicular y peatonal de cualquier tipo que comunica otras vías y que comprende tanto la calzada como las aceras entre dos propiedades privadas o dos espacios de uso público o entre una propiedad privada y un espacio público. Según jerarquía se corresponderán sus dimensiones y definición técnica quedando sujeta a las condiciones y especificaciones que el Organismo de Aplicación considere.

D. Calle sin salida

Vía vehicular y peatonal que tiene acceso solamente a una vía. Debe culminar en un Cul de Sac.

E. Calzada

Parte de una vía o calle destinada a la circulación de vehículos motorizados y no motorizados. Generalmente se encuentra delimitada entre las líneas de cordón cuneta u otros elementos.

F. Ciclovía

Espacio sobre calzada destinado al uso exclusivo de bicicletas y otros modos de movilidad sostenible.

G. Glorieta

Construcción diseñada para obligar a los vehículos a aminorar la marcha y reducir la velocidad al aproximarse a un cruce, logrando una mayor seguridad para los peatones. Las dimensiones en general son las mínimas para lograr lo descripto.

H. Mediana / Cantero central

Isla continua, ejecutada con un desnivel sobre la calzada, para separar carriles vehiculares y dar protección al cruce peatonal.

I. Pasaje

Vía destinada con prioridad a la circulación peatonal con tránsito eventual de vehículos, conectada a otras vías o espacios de uso público.

J. Rotonda

Construcción diseñada para facilitar el flujo de tráfico en las intersecciones entre calles, reducir el peligro de accidentes y lograr un ordenamiento general de las circulaciones de la ciudad.

K. Vereda

Parte materializada de la acera, para la circulación de peatones.

3.3.

DE LAS TRAMITACIONES

3.3.1.

PERMISO MUNICIPAL

Toda operación a realizarse dentro del Ejido Urbano Municipal comprendida en los definidos del artículo 3.2, deberá solicitar el permiso municipal correspondiente, quedando el Departamento Ejecutivo Municipal a través de los Departamentos Técnicos correspondientes, facultados a rechazar



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

o aprobar, total o parcialmente los documentos presentados, ajustándose en todos los casos a las exigencias del presente Código.

El Organismo de Aplicación será la COMISIÓN TÉCNICA DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN TERRITORIAL (C.T.P.G.T), actuando en las temáticas atinentes a las operaciones de desarrollos inmobiliarios, trazados, urbanización y/o subdivisión de las tierras en el Municipio con arreglo a las disposiciones de la presente Ordenanza y en el marco de los procedimientos establecidos en la misma, además de cualquier interpretación de la norma.

- A.** Entenderá en la evaluación de proyectos de modificación, adecuación y/o actualización de esta normativa, que surjan en su aplicación o de las propuestas que, en tal sentido, generen los entes pertinentes.
- B.** Entenderá en todo lo que hace a la incorporación de Avenidas, Bulevares, Calles, Caminos, Pasajes Vehiculares y/o Peatonales y/o Espacios libres públicos o de Equipamiento Comunitario; así como sobre los criterios generales de los procesos de urbanización y/o subdivisión del suelo, equipamiento, etc., derivados de los Proyectos Urbanísticos que sean presentados.
- C.** Intervendrá en el análisis de todas las operaciones atinentes a las condicionantes de materialización de las urbanizaciones, subdivisiones del suelo y/o desarrollos, y de la supervisión de las especificaciones de los requisitos infraestructurales. La Comisión tendrá a su cargo la recepción y evaluación de los respectivos finales de obra otorgados por los Departamentos Técnicos Municipales correspondientes, los que serán evaluados y no tendrán validez por sí mismos sin la aprobación del Organismo.
- D.** Tendrá atribuciones para interpretar la normativa vigente y expedirse en los casos que no se encuadren en alguno de sus puntos, definiendo regímenes de subdivisión y/o usos u ocupación del suelo alternativos en aquellas Áreas, Corredores o Frentes especiales para las cuales no haya una expresa definición.
- E.** Podrá solicitar a la Comisión Asesora del Código de Edificación y Urbanismo que participe en casos especiales para el asesoramiento, no obstante, no será vinculante. Esta Comisión Asesora, podrá auditar a la Comisión Técnica de Planificación y Gestión Territorial el cumplimiento de la normativa solicitando, mediante nota por mesa de entradas los documentos pertinentes que acrediten las autorizaciones, siempre que los miembros estén debidamente autorizados a formar parte de dicha Comisión.
- F.** Siempre que se requiera una modificación expresa de la norma, deberá ser aprobada por el Concejo Deliberante Municipal, mediante dictamen del Organismo de Aplicación.
- G.** Esta Comisión Técnica de Planificación y Gestión Territorial estará constituida por los representantes de las siguientes Oficinas Técnicas, Coordinaciones, Direcciones y/o Secretarías, siempre que sean profesionales con título universitario idóneos en la materia:
 - Planeamiento Urbano.
 - Catastro y Topografía.
 - Obras Privadas y Uso de Suelo.
 - Obras Públicas.
 - Servicios Públicos.
 - Infraestructura.
 - Desarrollo Urbano.
 - Vivienda y Hábitat.

3.3.2

FACTIBILIDAD DE URBANIZACIÓN O LOTEEO

Todo interesado en realizar una urbanización o loteo, deberá solicitar por escrito la correspondiente Factibilidad ante el Organismo de Aplicación. Dicha nota a presentar contendrá la memoria descriptiva de la potencial urbanización y todo dato que sea conveniente para analizar su posible ejecución. El



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

Organismo de Aplicación emitirá el correspondiente Certificado de Factibilidad con los datos y parámetros a seguir además de normativas en relación a anchos de calles, parcelas, uso de suelo previsto, requisitos, entre otros, pudiendo continuar con el trámite siguiente en caso de ser positivo. El Certificado de Factibilidad tendrá una validez de seis (6) meses corridos desde su otorgamiento para presentar el respectivo Diseño Preliminar.

3.3.3

DISEÑO PRELIMINAR DE LOTEO – CONFORMACIÓN DE EXPEDIENTE

Se define como Diseño Preliminar a la Información Cualitativa y Cuantitativa que el Titular del Loteo conjuntamente con los Profesionales intervinientes presentan en la Municipalidad en forma de anteproyecto, con la finalidad de transmitir la Idea de Conjunto pretendida en relación a su inserción en la trama urbana, apertura y continuidades de calles con sus dimensiones, amanzanamiento, forma y tamaño de los espacios verdes, espacios para equipamiento urbano, etc; para así poder adecuar la propuesta a las exigencias municipales en relación a una mejor calidad urbana y planificación dentro del Ordenamiento Territorial.

A. Documentos necesarios

- 1) Nota dirigida al Sr. Intendente Municipal solicitando la *Visación del Diseño Preliminar de Loteo*.
- 2) Solicitud del interesado, fijando domicilio postal local con indicación de los profesionales actuantes, información cualitativa como tipo de loteo a realizar, uso de suelo propuesto, etc. y cuantitativa como superficies de calles, de parcelas, de manzanas, de espacios verdes, de espacios para equipamiento y toda otra información que mejore la interpretación del desarrollo.
- 3) Acreditación de titularidad del dominio del inmueble a fraccionar. Quien obrare por representación o mandato, deberá probar tal carácter en forma legal.
- 4) Libre deuda Municipal de todo gravamen, recargo y/o multa que posea el inmueble.
- 5) Tres (3) copias como mínimo del *plano de loteo*, con su correspondiente carátula reglamentaria.
- 6) Dentro del *Plano de Loteo* se deberá incorporar el Croquis de ubicación en relación a las calles existentes y demás características del inmueble a fraccionar y su entorno inmediato dentro de los quinientos (500) metros desde sus límites.
- 7) Si el fraccionamiento fuere para la ejecución de planes colectivos de vivienda, se deberá incorporar planimetría general del conjunto.
- 8) Certificado de factibilidad de provisión de los diferentes servicios (energía eléctrica domiciliaria y para alumbrado público, agua corriente, cloacas, gas, red de fibra óptica, entre otros) y, de requerirse, certificado de potabilización y caudal de agua.
- 9) Plano de cotas de nivel del inmueble y del entorno inmediato y propuesta para el escurrimiento de las aguas pluviales.
- 10) El Organismo de Aplicación podrá solicitar ampliación de la documentación o cambio del formato de la misma si lo considerase necesario.
- 11) Toda la documentación será firmada por Titular y Profesional habilitado y matriculado con incumbencias en la materia.

B. Aprobación

El Organismo de Aplicación a través de los Departamentos Técnicos correspondientes podrá rechazar total o parcialmente el Diseño Preliminar, si el mismo no contempla los intereses urbanísticos, el desarrollo urbano previsto y los intereses de la comunidad en general, sin detrimento de los intereses del peticionante, estando facultado el municipio para proponer soluciones más aconsejables según los casos y las zonas además de la planificación en general. El Diseño Preliminar aprobado, tendrá una validez de seis (6) meses para continuar con los trámites administrativos en la M.E.U.L (Mesa de Entradas Única de Loteos) o quien la reemplazare en el futuro, para posteriormente presentar la Visación Previa correspondiente. Una vez fenecido este, deberá presentar nuevamente desde la instancia de Factibilidad de Urbanización o Loteo. En casos de aprobaciones de Diseño Preliminar anteriores a la presente actualización del Código de Edificación y Urbanismo, tendrá un plazo de 3



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

(tres) meses desde la puesta en vigencia de la misma para validar el ingreso a la M.E.U.L, finalizado éste deberá presentar desde la Factibilidad de Urbanización o Loteo.

Con lo actuado en el expediente y de acuerdo a los informes de los Departamentos Técnicos correspondientes, el Organismo de Aplicación elevará al Departamento Ejecutivo para otorgar el *Diseño Preliminar Aprobado* a través de Decreto, que deberá contener un resumen de las consideraciones y exigencias que correspondan realizar en la referida urbanización, plazos de validez e incorporar además los usos de suelo por parcela que se deberán respetar para la posterior comercialización de las mismas, quedando sujeto de hecho a todas las disposiciones de esta Ordenanza.

3.3.4

APROBACIONES PREVIAS

3.3.4.1

PRESENTACIÓN DE LOTEO PARA SU APROBACIÓN PREVIA

A. Documentos necesarios

- 1) Nota dirigida al Sr. Intendente Municipal solicitando la Aprobación Previa firmada por el titular y por los profesionales actuantes.
- 2) Formulario de solicitud con los datos del interesado, fijando domicilio postal local para notificaciones con indicación de los profesionales actuantes.
- 3) Copia de plano de Diseño Preliminar Aprobado por la Municipalidad.
- 4) Libre deuda Municipal de todo gravamen, recargo y/o multa que posea el inmueble.
- 5) Certificados correspondientes de cumplimiento de las etapas 1, 2 y 3 de la M.E.U.L de la Provincia.
- 6) Tres (3) copias del plano de loteo con su correspondiente carátula reglamentaria (deberán coincidir plenamente con el plano de Diseño Preliminar aprobado mediante Decreto).
- 7) A partir del Plano de Cotas de Nivel exigido en el Art. 3.3.3 -presentado en etapa de Diseño Preliminar-, se elaborará el proyecto y pliego de especificaciones técnicas de nivelación de parcela y propuesta para el escurrimiento de las aguas pluviales, donde constará el de las zonas colindantes compatibilizando el aporte del caudal a la urbanización y de esta a los linderos. A esta nivelación, serán referidas las obras de infraestructura.
- 8) Proyecto y pliego de especificaciones técnicas de distribución del arbolado urbano de calles, parques, plazas, jardines y todo otro espacio público y/o privado que posea carácter recreativo y social, con especificación de especies arbóreas según requerimientos del Departamento Técnico correspondiente, aprobado por Colegio Profesional con incumbencias.
- 9) Proyecto y pliego de especificaciones técnicas de distribución y ubicación de columnas y artefactos de alumbrado público, además de Memoria Técnica, cálculo de caída de tensión de la red de alumbrado público, cálculo de fundaciones y de esfuerzos mecánicos de columnas y pilares, cálculo luminotécnico, entre otros, según requerimientos del Departamento Técnico correspondiente y toda otra instalación que se necesitare sobre todas las calles, espacios verdes y de uso público, aprobado por Colegio Profesional con incumbencias.
- 10) Proyecto y pliego de especificaciones técnicas de distribución y ubicación de nomencladores según requerimientos del Departamento Técnico correspondiente, con la firma de profesional correspondiente.
- 11) Proyecto y pliego de especificaciones técnicas de cordón cuneta con cotas de niveles y tratamiento de calles como mínimo, según requerimientos del Departamento Técnico correspondiente. Se podrá solicitar, el proyecto y pliego de especificaciones técnicas de pavimentación con hormigón de arterias principales o la totalidad de las calles a criterio del Organismo de Aplicación, aprobado por Colegio Profesional con incumbencias.
- 12) Estudio de suelos, definiendo tipo, capacidad portante y permeabilidad, con la firma de Profesional interviniente con incumbencias.



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

- 13) Plan de avance de obras y plazos dentro del cual se compromete a dar por terminadas las obras de infraestructura presentadas, con la firma de Titular registral del inmueble o quien obrare por representación o mandato deberá probar tal carácter en forma legal.
- 14) Dicho plazo estipulado en inc. 13, no podrá exceder de tres (3) años de la Aprobación Previa, siendo pasible de multas, recargos y/o sanciones. Se podrá prorrogar con las justificaciones pertinentes por un plazo no mayor a un (1) año.
- 15) El Organismo de Aplicación podrá solicitar ampliación de la documentación o cambio de formato de la misma si lo considerase necesario.

B. Aprobación previa

El Organismo de Aplicación otorgará Aprobación Provisoria a todos los proyectos de loteo que, contando con diseño preliminar aprobado, los mismos estén en un todo de acuerdo a las disposiciones establecidas en el Código de Edificación y Urbanismo vigente, sus modificatorias y toda otra reglamentación al efecto. El Organismo de Aplicación dará pase a los Departamentos Técnicos correspondientes para el visado de todo lo concerniente a los aspectos técnicos del plano de mensura, anteproyecto de subdivisión y trazado de las obras de Infraestructura exigidas. Se considerará también dentro de estas, el arbolado público y pavimentación de calles.

C. Validez de la aprobación previa

La Aprobación Provisoria tendrá validez por seis (6) meses a partir de la fecha de aprobatoria, pasado este plazo sin que se finalice con la apertura de todas las calles aprobadas según plano será pasible de multas, recargos y/o sanciones y deberá iniciarse el expediente con la presentación a partir de la aprobación de Factibilidad de Loteo inclusive. No obstante, si cumplierse con la apertura, se prorrogará automáticamente por el plazo de seis (6) meses para el comienzo de las obras de infraestructura. Se deberá solicitar la Inspección pertinente para verificar la ejecución de las mismas.

D. Alcance de la aprobación previa

La aprobación previa solo autoriza al Titular del Loteo a la ejecución de las obras correspondientes a la apertura de calles, pasajes, avenidas, bulevares y toda red vial aprobada conjuntamente con la ejecución de cordón cuneta, pavimentación, realización del alumbrado público y plantado del arbolado y vegetación propuesta, con el fin de que este plazo sirva para la elaboración y ejecución de los proyectos de la red de agua corriente, red de distribución eléctrica domiciliaria, red de cloacas, de gas y toda otra instalación o infraestructura que a criterio del Organismo de Aplicación considerase.

E. Plazos de ejecución de infraestructuras

Se deberá cumplimentar el expediente dentro del plazo previsto de vigencia de Aprobación Provisoria con la siguiente documentación:

- 1) Otras Infraestructuras a ejecutar:
 - Proyecto y pliego de especificaciones técnicas de distribución de Agua corriente para todas las parcelas, con especificaciones según requerimientos del Departamento Técnico correspondiente de la Municipalidad y el ente prestador del servicio, aprobado por Colegio Profesional con incumbencias.
 - Proyecto y pliego de especificaciones técnicas de distribución de Cloacas para todas las parcelas, con especificaciones según requerimientos del Departamento Técnico correspondiente de la Municipalidad y el ente prestador del servicio, aprobado por Colegio Profesional con incumbencias.
 - Proyecto y pliego de especificaciones técnicas de distribución de Gas para todas las parcelas, con especificaciones según requerimientos del Departamento Técnico correspondiente de la Municipalidad y el ente prestador del servicio, aprobado por Colegio Profesional con incumbencias.
 - Proyecto y pliego de especificaciones técnicas de distribución de Red de Fibra Óptica para todas las parcelas, con especificaciones según requerimientos del Departamento Técnico correspondiente de la Municipalidad, aprobado por Colegio Profesional con incumbencias.

Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

- o Proyecto y pliego de especificaciones técnicas de toda infraestructura requerida por la Municipalidad para ejecutar. Los proyectos deberán estar colegiados por Profesionales con incumbencias habilitados y matriculados al efecto.
- 2) Plan de avance de obras y plazos dentro del cual se compromete a dar por terminadas todas las obras de infraestructura requeridas. Dicho plazo no podrá exceder de tres (3) años desde la fecha de Aprobación Provisoria, siendo pasible de multas, recargos y/o sanciones en casos de incumplimiento.

3.3.4.2

PRESENTACIÓN DE MENSURA, SUBDIVISION SIMPLE, MENSURA DE POSESIÓN, MENSURA EN PH Y MENSURA PARCIAL PARA VISACIÓN PREVIA

A. Documentos necesarios

- 1) Solicitud de factibilidad firmada por el titular del inmueble y datos de la propiedad.
- 2) Dos (2) copias de planos en escala conveniente o presentación digital.
- 3) Acreditación de titularidad del dominio del inmueble. Quien obrare por representación o mandato, deberá probar tal carácter en forma legal.
- 4) Libre deuda Municipal de todo gravamen, recargo y/o multa que posea el inmueble.
- 5) Croquis de la Edificación si no estuviere registrada en la Municipalidad para casos de Subdivisión en P.H.
- 6) El Organismo de Aplicación podrá solicitar ampliación de la documentación o cambio de formato de la misma si lo considerase necesario.

B. Validez de la aprobación previa

La Aprobación Provisoria tendrá validez por tres (3) meses a partir de la fecha aprobatoria, pasado este plazo sin que se presente la Visación Final deberá presentarse nuevamente.

3.3.5

APROBACIONES FINALES

3.3.5.1

PRESENTACIÓN DE LOTEOS PARA SU APROBACIÓN FINAL

A. Aprobación definitiva

Previo informe favorable del área pertinente, el D.E.M, confeccionará el proyecto de ordenanza de aprobación, el que será remitido al Concejo Deliberante para su aprobación definitiva, a todos los loteos y su respectiva urbanización que, habiendo cumplimentado con todas las aprobaciones anteriores y cumplimentado con la infraestructura correspondiente, sean solicitadas de acuerdo a las disposiciones vigentes del presente Código de Edificación y Urbanismo y disposiciones que lo complementen y dentro del plazo previsto de validez de la aprobación provisoria y prórrogas reglamentarias. Para ello se otorgará al Titular el correspondiente informe de Aprobación Definitiva.

B. Documentos necesarios

- 1) Nota dirigida al Sr. Intendente solicitando la *Aprobación definitiva* de la urbanización.
- 2) Nota de *donación de los Espacios Públicos* (calles, espacios verdes, espacios comunitarios y toda otra superficie que pasará al dominio público o privado Municipal, con sus infraestructuras ejecutadas). Debe figurar el Titular o Titulares dominiales con nombre completo, numero de documento, fijando domicilio del mismo o de representantes legales autorizados, todos con firmas certificadas por Escribano Público y nombre y firma de los Profesionales actuantes.
- 3) Nota de *donación del sistema de alumbrado público*. Debe figurar el Titular o Titulares dominiales con nombre completo, numero de documento, fijando domicilio del mismo o de representantes legales autorizados, todos con firmas certificadas por Escribano Público y nombre y firma de los Profesionales actuantes.



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

- 4) Informe de Libre Deuda Municipal.
- 5) Plano de Aprobación Previa debidamente autorizado por el Organismo de Aplicación dentro del plazo de vigencia.
- 6) Plano del Loteo aprobado por el Colegio Profesional correspondiente.
- 7) Cinco (5) copias del plano de Loteo (Los planos de la urbanización, deberán responder al diseño de la Aprobación Previa aprobados por el Departamento Ejecutivo, no pudiendo variarse el mismo sin una nueva intervención de los organismos competentes y por Decreto del D.E.M, si correspondiere).
- 8) Certificado Final de Obra de la Red de Distribución Eléctrica, aprobado por Empresa prestataria o autoridad que corresponda.
- 9) Certificado Final de Obra del Alumbrado Público aprobado por el Organismo de Aplicación a través del Departamento de Alumbrado Público de la Municipalidad.
- 10) Certificado Final de Obra de la Red de Distribución de Agua aprobado por la Empresa prestataria o autoridad que corresponda.
- 11) Certificado Final de Obra del Cordón Cuneta y/o Pavimentación y/o Engranzado y Compactado de calles aprobado por el Organismo de Aplicación a través de la Dirección de Obras Públicas o autoridad que corresponda.
- 12) Certificado Final de Obra del Arbolado Urbano en calles y espacios públicos aprobado por el Organismo de Aplicación a través de la Dirección de Bromatología y Ambiente o autoridad que corresponda.
- 13) Certificado Final de Obra de Red Cloacal aprobado por la Empresa prestataria o autoridad que corresponda.
- 14) Certificado Final de Obra de Instalación de Gas aprobado por Empresa prestataria o autoridad que corresponda.
- 15) Certificado Final de Obra de Instalación de Red para Fibra Óptica aprobado por el Organismo de Aplicación a través del Departamento Técnico correspondiente o autoridad que corresponda.
- 16) Certificado Final de Obra de colocación de Nomencladores aprobado por el Organismo de Aplicación a través del Departamento Técnico correspondiente o autoridad que corresponda.
- 17) El Organismo de Aplicación podrá solicitar ampliación de la documentación o cambio de formato de la misma si lo considerase necesario.

3.3.5.2

PRESENTACIÓN DE LOTEOS PARA SU APROBACIÓN FINAL CONDICIONADA

A. Aprobación final condicionada

En caso de solicitar la *Aprobación Final Condicionada* sin haber ejecutado las redes de Energía Eléctrica domiciliaria, Alumbrado Público, Agua corriente, Cordón Cuneta y/o pavimento, engranzado de calles, Arbolado Urbano, Cloacas, Gas, Red para Fibra Óptica y/o colocación de Nomencladores, con los proyectos definitivos de estos el interesado confeccionará un presupuesto de los trabajos a realizar mediante Análisis de Precios Unitarios y plazos de ejecución de obra que serán evaluados y aprobados por el Organismo de Aplicación a través de los Departamentos Técnicos correspondientes de la Municipalidad.

B. Documentos necesarios

- 1) Nota dirigida al Sr. Intendente solicitando la *Aprobación Final Condicionada* de la urbanización.
- 2) Nota de donación de los Espacios Públicos (calles, espacios verdes, espacios comunitarios y toda otra superficie que pasará al dominio público con sus intervenciones ejecutadas). Debe figurar el Titular o Titulares dominiales con nombre completo, número de documento, fijando domicilio del mismo o de representantes legales autorizados, todos con firmas certificadas por Escribano Público y nombre y firma de los Profesionales actuantes. Además, deberá figurar las infraestructuras a ejecutar con el plazo correspondiente. Quedará sentado que, no se podrá

Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

autorizar ninguna obra de construcción hasta no tener ejecutadas las infraestructuras básicas de Energía Eléctrica domiciliaria, Alumbrado Público, Cordón Cuneta con engranzado de calles y Agua corriente.

- 3) Informe de Libre Deuda Municipal.
- 4) Plano de Aprobación Previa debidamente autorizado por el Organismo de Aplicación.
- 5) Plano del Loteo aprobado por el Colegio Profesional correspondiente.
- 6) Cinco (5) copias del plano de Loteo (Los planos de la urbanización, deberán responder al diseño de la Aprobación Previa visados por el Departamento Ejecutivo, no pudiendo variarse el mismo sin una nueva intervención de los organismos competentes y por Decreto del Departamento Ejecutivo, si correspondiere).
- 7) El Organismo de Aplicación podrá solicitar ampliación de la documentación o cambio de formato de la misma si lo considerase necesario.

C. Garantías

- 1) Aprobados los Proyectos de Infraestructura, los interesados deberán constituir una *Garantía*, para cada obra de Infraestructura (se incluyen dentro de las obras de Infraestructura, el *Arbolado Público* y la *Parquización de Espacios Verdes*), la misma, deberá ser suficiente para cubrir el presupuesto que verifiquen los Departamentos Técnicos correspondientes. A dicho presupuesto se adicionará un porcentaje de hasta el cincuenta por ciento (50%) para atender gastos administrativos e imprevistos de ejecución.
- 2) La *Garantía*, podrá constituirse mediante hipoteca en primer grado de uno o más inmuebles tasados por la Municipalidad a estos efectos, avales de bancos calificados con sucursal en Bell Ville, seguros de caución de compañías calificadas con sucursal en Bell Ville o títulos públicos.
- 3) Cuando se presenten *Seguros de Caución*, los mismos, deberán ser pactados con la entidad que los otorgue por el tiempo que demande la ejecución de las obras de infraestructura, debiendo estar la póliza, endosada a favor de la Municipalidad de Bell Ville. La póliza quedará depositada en caja de Tesorería, siendo anexada al expediente municipal una (1) copia de la misma.
- 4) La Tesorería Municipal, será el Organismo responsable de la verificación y control permanente de las garantías presentadas (vencimientos y renovaciones), dando a conocer la situación al Organismo de Aplicación, ámbito centralizador del procedimiento.
- 5) La inspección de los trabajos, en un todo de acuerdo a los proyectos aceptados, estará a cargo de las reparticiones que en cada caso correspondan. Estas, llevarán también al control del plazo de ejecución, e informarán con una antelación no menor de 30 días a que acaezca su vencimiento, a fin de que se efectivice la garantía en caso de incumplimiento del responsable, debiendo realizarse de inmediato las notificaciones y emplazamientos que legalmente procedan.

3.3.5.3

PRESENTACIÓN DE MENSURA, SUBDIVISIÓN SIMPLE, MENSURA DE POSESIÓN Y MENSURA PARCIAL PARA SU VISACIÓN FINAL

Documentos necesarios

- 1) Nota de rogación.
- 2) Tres (3) copias del plano físico o presentación digital.
- 3) Certificado libre deuda (expedido por el área de recaudación de la Municipalidad de Bell Ville), no exigido para mensura de posesión.
- 4) Copia del plano del Colegio profesional correspondiente.

3.3.5.4

PRESENTACIÓN PARA MENSURA EN SUBDIVISIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL (PH)

Documentos necesarios

- 1) Nota de rogación.



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

- 2) Tres (3) copias del plano físico o presentación digital.
- 3) Certificado libre deuda (expedido por el área de recaudación de la Municipalidad de Bell Ville).
- 4) Copia del plano del Colegio profesional correspondiente.
- 5) Plano municipal de Arquitectura con Visación Final y Final de Obra expedido por la Oficina de Obras Privadas.

3.3.6

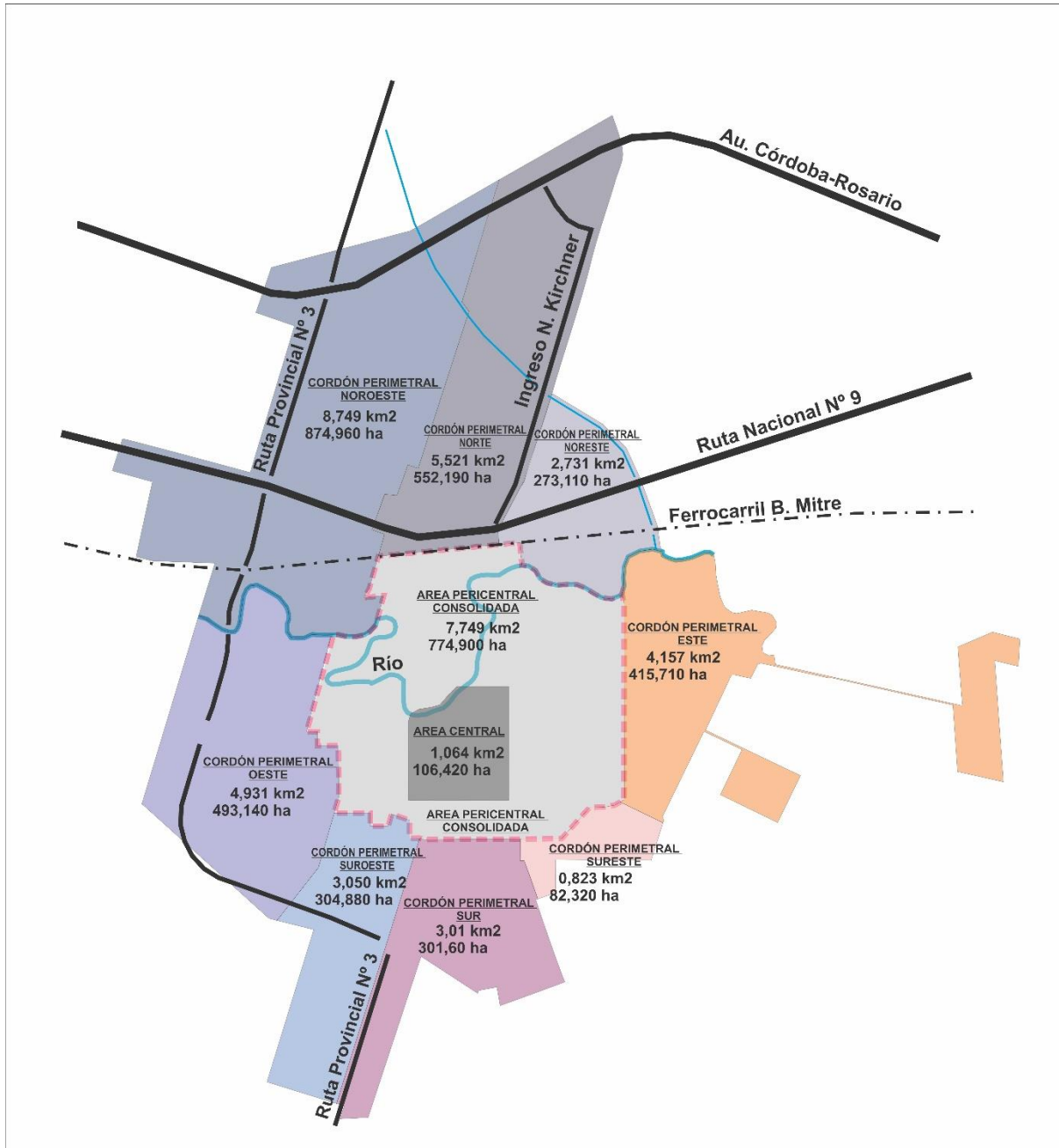
DETERMINACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN

A fin de la aplicación específica de las disposiciones del presente Código, el ejido urbano queda dividido en Zonas para las cuáles la obligatoriedad del cumplimiento tiene carácter de informe, conforme a planos respectivos los que pasan a formar parte de las formas de regulación aquí contenidas.

A. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación del presente Código, abarcará las zonas URBANA – consolidada; SUBURBANA – en consolidación; y DE RESERVA – a consolidar, las que se dividen en Áreas de Tejido; Áreas Particulares; Corredores; Frentes Urbanos; Frentes Ribereños y Frentes de Renovación Urbana. de acuerdo a las funciones que sobre las mismas pueden desplegarse, estableciéndose para cada una de ellas criterios cuantitativos.

La determinación de las Áreas de Tejido; Áreas Particulares; Corredores; Frentes Urbanos; Frentes Ribereños y Frentes de Renovación Urbana previstos tendrán condicionantes propios a las zonas que estén incluidos.



Ref. ÁMBITO DE APLICACIÓN

B. Zonas generales

El Ejido Municipal se divide en tres grandes zonas dependiendo de la disponibilidad de servicio con la que cuenta y de la intención de densificación de acuerdo con la estrategia de planificación urbana.

- 1) ZONA URBANIZABLE (Cuyas condiciones y oportunidad de urbanización son consideradas prioritarias).
- 2) ZONA DE URBANIZACIÓN CONDICIONADA (A consolidar, comprendida como prolongación natural de la traza establecida).
- 3) ZONA DE URBANIZACIÓN DIFERIDA (Cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional y reservada para futuras intervenciones de acuerdo a las necesidades de la ciudad).

3.3.6.1

ÁREAS PARTICULARES

A la determinación de las *Áreas de Tejido*, *Corredores*, *Frentes Urbanos*, *Frentes Ribereños* y *Frentes de Renovación Urbana*, se le incorporan las *Áreas Particulares* que tendrán un tratamiento especial y cualquier emprendimiento o desarrollo urbanístico será puesto en consideración con el Organismo de



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

Aplicación que podrá requerir de la Comisión Asesora Permanente del Código de Edificación y Urbanismo el asesoramiento pertinente. En estas Áreas se desarrollarán los Planes Maestros, Planes Especiales o Planes de Detalle, que serán materializados mediante Ordenanza emitido por el C.D.

1) Áreas Especiales

- Ae01 – Cementerio La Piedad
- Ae02 – Parcelas Barrio Altos del Molino
- Ae03 – Parcelas sector Oeste
- Ae04 – Parcelas Barrio Campos del Oeste
- Ae05 – Canal Maestro Sur
- Ae06 – Golf Club
- Ae07 – Planta potabilizadora de agua
- Ae08 – Cementerio San Gerónimo
- Ae09 – Ferrocarril
- Ae10 – Planta de Residuos Sólidos Urbanos (R.S.U)
- Ae11 – Predio Municipal sector Este
- Ae12 – Corralón Municipal
- Ae13 – Palacio Municipal
- Ae14 – Casa de la Cultura
- Ae15 – Asistencia Pública
- Ae16 – Hipódromo Jockey Club
- Ae17 – Lagunas Sanitarias
- Ae18 – Barrio Los Espinillos
- Ae19 – Parcela Gas del Estado
- Ae20 – Parcela afectada a la Red Vial
- Ae21 – Vivero Municipal
- Ae22 – Parcela en uso Golf Club
- Ae23 – Parcela Biblioteca R. Cárcano
- Ae24 – Parcela Terminal de Ómnibus
- Ae25 – Parcela S.U.M Municipal
- Ae26 – Parcela ex depósito de ramas
- Ae27 – Parcela Municipal sector Este

2) Áreas verdes

- Av01 – Canal de riego aliviador
- Av02 – Río Ctalamochita
- Av03 – Barrio Solares del Tercero
- Av04 – Barrio Altos del Molino
- Av05 – Barrio Campos del Oeste
- Av06 – Barrio Tierras Emilio
- Av07 – Plaza Abraham Haedo
- Av08 – Plaza 25 de Mayo



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

- Av09 – Plaza Rubén Márquez
- Av10 – Plaza Barrio Los Espinillos
- Av11 – Plaza Barrio Malvinas
- Av12 – Plaza de los Niños
- Av13 – Plazoleta del Portal
- Av14 – Paseo de los Animales
- Av15 – Plazoleta del Trabajador
- Av16 – Plaza de la Vida
- Av17 – Parque Francisco Tau
- Av18 – Barrio Campo de Mayo
- Av19 – Plazoleta La Escondida

3) Áreas Institucionales

- Ai01 – Escuela Técnica I.P.E.T N° 293
- Ai02 – Hotel de los Inmigrantes
- Ai03 – Hospital Regional A. Ceballos
- Ai04 – Escuela Técnica I.P.E.T N° 267
- Ai05 – Club Rugby Los Cuervos
- Ai06 – Club Bell
- Ai07 – Complejo Barcos
- Ai08 – Aero Club Bell Ville
- Ai09 – Club Talleres
- Ai10 – Escuela M. Montessori
- Ai11 – Escuela y Jardín Alberdi
- Ai12 – Club River Plate
- Ai13 – Club Defensores
- Ai14 – Club Bell
- Ai15 – I.P.E.M N° 240 “Domingo F. Sarmiento”.
- Ai16 – Club Argentino
- Ai17 – Escuela Arturo Matterson
- Ai18 – I.P.E.M N° 290 “Gral. Manuel Belgrano”
- Ai19 – Club Central
- Ai20 – Fu.P.E.U
- Ai21 – I.P.E.T N° 87 “Robertina M. de Sastre”
- Ai22 – Escuela Provincia del Neuquén
- Ai23 – Club Social y Deportivo San Vicente
- Ai24 – Escuela José María Paz
- Ai25 – Escuela Florentino Ameghino
- Ai26 – Escuela Ponciano Vivanco
- Ai27 – Escuela Vélez Sarfield



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

- Ai28 – Centro Superior Polivalente de Arte
- Ai29 – Escuela de Bellas Artes “Fernando Fader”
- Ai30 – Escuela Normal
- Ai31 – Colegio San José
- Ai32 – Colegio del Huerto
- Ai33 – Iglesia Inmaculada Concepción

4) Áreas de Reserva

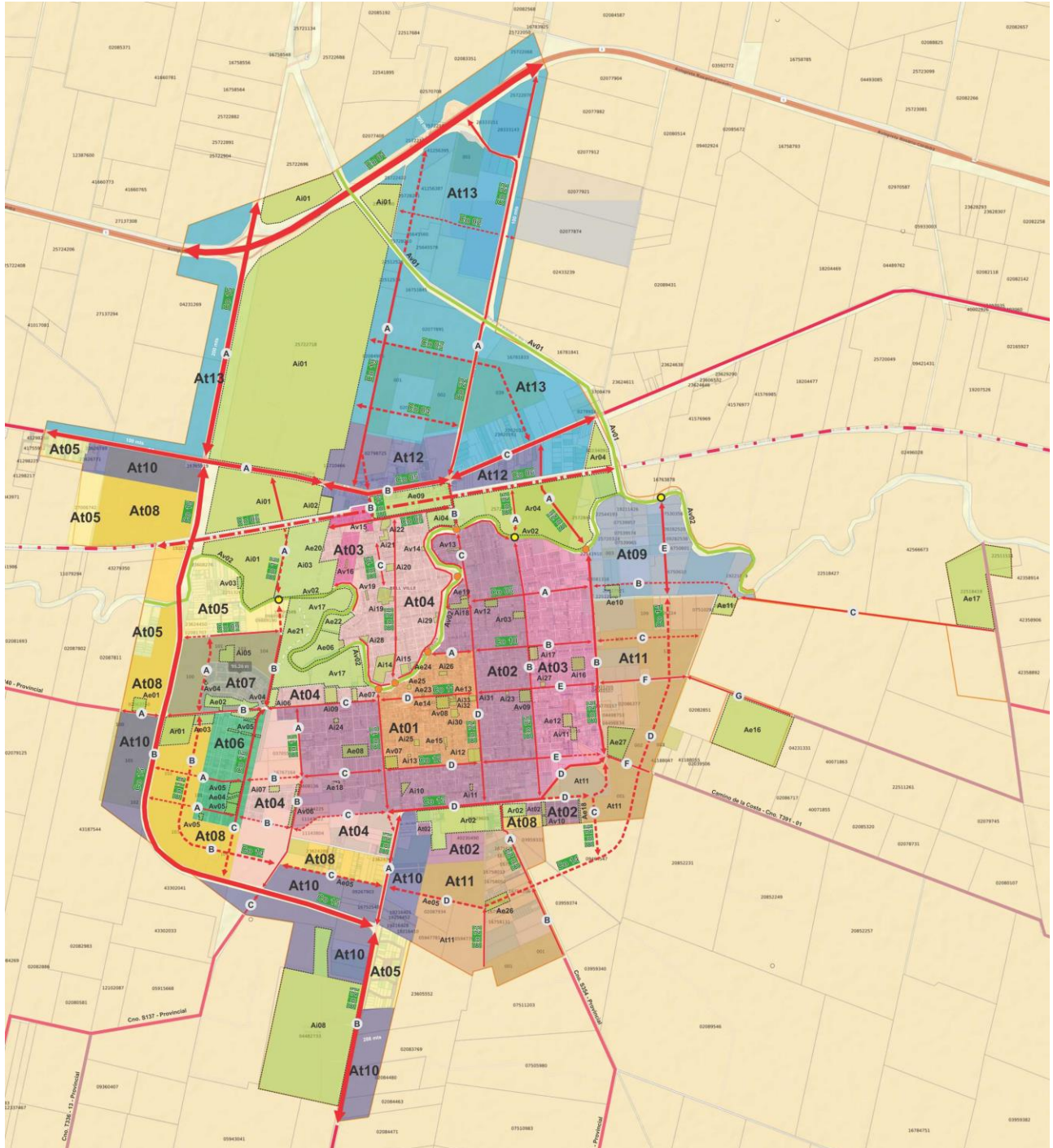
- Ar01 – Parcela sector ingreso Oeste
- Ar02 – Parcela sector Sur
- Ar03 – Parcela Pericentral consolidado
- Ar04 – Parcela sector Norte

3.4

ZONIFICACIÓN

3.4.1

PLANIMETRÍA





Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

3.4.2

PLANILLAS

3.4.2.1

Áreas de Tejido

ÁREA DE TEJIDO	PARCELA				PARÁMETROS EDIFICABILIDAD						CORAZÓN DE MANZANA		
	FRENTE (entre medianeras)	FRENTE (en esquina)	SUPERF.	PASILLO	CONDICIÓN DE RETIRO	ALTURA MÁX.	Nº PISOS MÁX.	F.O.S	F.O.T	PERFIL	TIPO	ALTURA	OCUPACIÓN (%)
At01	12,00	15,00	360	NO	D	28,0	8	0,70	-	P03	C	7,0	30
At02	10,00	11,50	300	3,00	B	14,0	4	0,60	-	P12	A	3,5	30
At03	10,00	12,50	250	3,00	B	14,0	4	0,60	-	P12	A	3,5	30
At04	12,00	15,00	408	NO	A	10,5	3	0,60	-	P15	A	3,5	30
At05	22,00	25,00	1600	NO	F	7,00	2	0,30	0,6		B	3,5	25
At06	15,00	17,00	675	NO	A	7,00	2	0,40	0,8		B	3,5	25
At07	18,00	20,00	720	NO	G	7,00	2	0,50	1,0		B	3,5	25
At08	13,00	15,00	520	NO	A	10,5	3	0,60	-	P15	B	3,5	30
At09	25,00	30,00	2000	NO	F	10,5	3	0,60	-	P15	A	7,0	50
At10	20,00	23,00	840	NO	E	10,5	3	0,70	2,0		A	7,0	50
At11	11,00	13,00	385	NO	A	10,5	3	0,60	-	P15	B	3,5	30
At12	22,00	25,00	1100	NO	E	10,5	3	0,70	2,0		A	7,0	50
At13	30,00	35,00	2100	NO	I	10,5	3	0,70	2,0		A	7,0	50

3.4.2.2 Corredores

CORREDORES			PARCELA				PARÁMETROS EDIFICABILIDAD						CORAZÓN DE MANZANA		
CORREDOR	TRAMO	NOMBRE	FRENTE (entre median.)	FRENTE (en esquina)	SUPERFICIE	PASILLO	CONDICIÓN DE RETIRO	ALTURA MÁX.	Nº PISOS MÁX.	F.O.S	F.O.T	PERFIL	TIPO	ALTURA	OCUPACIÓN (%)
Co. 01	General	Autopista Córdoba - Rosario	40,00	50,00	3500	NO	E	14,0	4	0,7	-	P13	A	7	25
Co. 02	General	Sector Norte - Proyectoado	30,00	35,00	2000	NO	E	10,5	3	0,7	-	P13	A	7	25
Co. 03	General	Sector Norte - Proyectoado	30,00	35,00	2000	NO	E	10,5	3	0,7	-	P13	A	7	25
Co. 04	General	Sector Norte - Proyectoado	30,00	35,00	2000	NO	E	10,5	3	0,7	-	P13	A	7	25
Co. 05	A	Ruta Nacional N°9	25,00	30,00	1500	NO	E	10,5	3	0,7	-	P13	A	7	25
	B	Ruta Nacional N°9	18,00	21,00	800	NO	E	14,0	4	0,7	-	P09	A	7	25
	C	Ruta Nacional N°9	25,00	30,00	1500	NO	E	10,5	3	0,7	-	P13	A	7	25
Co. 06	General	Ferrocarril	18,00	21,00	800	NO	J	14,0	4	0,7	-	P09	A	7,0	25
Co. 07	General	Ortiz Herrera	12,00	15,00	350	NO	D	21,0	6	0,7	-	P08	B	3,5	25
Co. 08	A	Bv. Eva Perón	12,00	15,00	350	NO	D	21,0	6	0,7	-	P07	B	3,5	25
	B	Avenida Urbana proyectada	18,00	21,00	800	NO	J	14,0	4	0,7	-	P09	A	3,5	25
	C	Avenida Urbana traza existente	40,00	50,00	3500	NO	J	10,5	3	0,7	-	P17	A	3,5	25
Co. 09	General	Las Calandrias	18,00	21,00	800	NO	J	10,5	3	0,7	-	P16	B	3,5	25
Co. 10	A	Av. Italia	12,00	15,00	400	NO	D	35,0	10	0,7	-	P02	B	7,0	30
	B	Pte. Perón	12,00	15,00	400	NO	D	28,0	8	0,7	-	P04	B	3,5	25
	C	Avenida Urbana proyectada	18,00	21,00	800	NO	J	10,5	3	0,6	-	P17	A	3,5	25
Co. 11	A	Camino Rural S240	25,00	30,00	1500	NO	J	10,5	3	0,6	-	P17	A	3,5	25
	B	Av. Angeloz	22,00	25,00	1000	NO	E	21,0	6	0,6	-	P06	B	3,5	25
	C	Av. Córdoba	12,00	15,00	400	NO	D	28,0	8	0,7	-	P05	B	3,5	25
	D	Calle Córdoba	12,00	15,00	400	NO	H	35,0	10	0,7	-	P01	C	7,0	30
	E	Av. Vélez Sarfield	12,00	15,00	400	NO	D	28,0	8	0,7	-	P05	B	3,5	25
	F	Avenida Urbana proyectada	18,00	21,00	800	NO	J	14,0	4	0,7	-	P09	A	3,5	25
	G	Avenida Urbana proyectada	25,00	30,00	1500	NO	J	10,5	3	0,6	-	P17	A	3,5	25
Co. 12	A	Bv. Illia	18,00	21,00	800	NO	D	10,5	3	0,7	-	P14	B	3,5	25
	B	Bv. Illia	18,00	21,00	400	NO	D	14,0	4	0,7	-	P10	B	3,5	25
	C	Bv. Illia	12,00	15,00	400	NO	D	28,0	8	0,7	-	P05	B	3,5	25
	D	Bv. Illia	12,00	15,00	400	NO	D	35,0	10	0,7	-	P02	B	7,0	30
	E	Bv. Maipú	12,00	15,00	400	NO	D	28,0	8	0,7	-	P05	B	3,5	25
	F	Avenida Urbana proyectada	18,00	21,00	800	NO	J	14,0	4	0,7	-	P09	A	3,5	25
Co. 13	A	Av. Dr. Ricardo Balbín	18,00	21,00	800	NO	D	10,5	3	0,7	-	P14	B	3,5	25
	B	Av. Raúl Basualdo	12,00	15,00	400	NO	D	14,0	4	0,7	-	P10	B	3,5	25
	C	Proyección Bv. Unión	18,00	21,00	800	NO	D	21,0	6	0,7	-	P08	B	3,5	25
	D	Bv. Unión / Bv. Ombú	18,00	21,00	800	NO	D	28,0	8	0,7	-	P04	A	3,5	25
Co. 14	A	Avenida Urbana proyectada	18,00	21,00	800	NO	J	14,0	4	0,7	-	P11	A	3,5	25
	B	Avenida Urbana proyectada	18,00	21,00	800	NO	J	14,0	4	0,7	-	P09	A	3,5	25
	C	Avenida Urbana proyectada	25,00	30,00	1500	NO	J	14,0	4	0,7	-	P09	A	3,5	25
	D	Avenida Urbana proyectada	25,00	30,00	1500	NO	J	14,0	4	0,6	-	P09	A	3,5	25
	E	Avenida Urbana proyectada	30,00	35,00	2000	NO	J	14,0	4	0,7	-	P09	A	3,5	25
Co. 15	A	Ruta Provincial N° 3	40,00	50,00	3500	NO	E	10,5	3	0,7	-	P13	A	3,5	25
	B	Ruta Provincial N° 3	30,00	35,00	2000	NO	E	10,5	3	0,7	-	P13	A	3,5	25

CORREDORES			PARCELA				PARÁMETROS EDIFICABILIDAD						CORAZÓN DE MANZANA		
CORREDOR	TRAMO	NOMBRE	FRENTE (entre median.)	FRENTE (en esquina)	SUPERFICIE	PASILLO	CONDICIÓN DE RETIRO	ALTURA MÁX.	Nº PISOS MÁX.	F.O.S	F.O.T	PERFIL	TIPO	ALTURA	OCUPACIÓN (%)
Co. 16	A	Av. Urbana proy. Hospital y E.N.A	25,00	30,00	1500	NO	J	10,5	3	0,7	-	P13	A	3,5	25
	B	Av. Cr. Aquino	18,00	21,00	800	NO	D	10,5	3	0,7	-	P16	B	3,5	25
	C	Av. Hernández	18,00	21,00	800	NO	D	10,5	3	0,7	-	P14	B	3,5	25
Co. 17	A	Av. Martín Malharro	12,00	15,00	400	NO	D	21,0	6	0,7	-	P08	B	3,5	25
	B	Av. Martín Malharro	18,00	21,00	800	NO	J	14,0	4	0,7	-	P09	A	3,5	25
	C	Avenida Urbana proyectada	25,00	30,00	1500	NO	J	10,5	3	0,7	-	P13	A	3,5	25
Co. 18	General	Avenida Guemes / España	12,00	15,00	400	NO	D	35,0	10	0,7	-	P02	B	7,0	30
Co. 19	A	Avenida Urbana proyectada	30,00	35,00	2000	NO	E	10,5	3	0,7	-	P13	A	3,5	25
	B	Av. San Gerónimo	12,00	15,00	400	NO	D	21,0	6	0,7	-	P08	B	3,5	25
	C	Av. San Gerónimo	12,00	15,00	400	NO	D	14,0	4	0,6	-	P09	B	3,5	25
Co. 20	General	Bv. Colón	12,00	15,00	400	NO	D	28,0	8	0,7	-	P05	B	3,5	25
Co. 21	A	Av. Sabatini	25,00	30,00	1500	NO	J	21,0	6	0,6	-	P07	A	3,5	25
	B	Ruta Provincial Nº 3	30,00	35,00	2000	NO	E	10,5	3	0,7	-	P13	A	3,5	25
Co. 22	A	Carretera de Ingreso N. Kirchner	35,00	40,00	2500	NO	E	10,5	3	0,7	-	P13	A	3,5	25
	B	Bv. Ascasubi	12,00	15,00	400	NO	D	21,0	6	0,7	-	P08	B	3,5	25
	C	Bv. Ascasubi	12,00	15,00	400	NO	D	28,0	8	0,7	-	P04	B	3,5	25
	D	Bv. Ascasubi / Bv. F. Alcorta	12,00	15,00	400	NO	D	35,0	10	0,7	-	P02	B	7,0	30
Co. 23	General	Avenida Urbana proyectada	18,00	21,00	800	NO	J	10,5	3	0,7	-	P13	A	3,5	25
Co. 24	A	Camino Rural S354	18,00	21,00	800	NO	J	14,0	4	0,7	-	P11	A	3,5	25
	B	Camino Rural S354	25,00	30,00	1500	NO	J	10,5	3	0,7	-	P13	A	3,5	25
Co. 25	A	Avenida Urbana proyectada	25,00	30,00	1500	NO	J	14,0	4	0,7	-	P09	A	3,5	25
	B	Calle E. Echeverría / Constitución	12,00	15,00	400	NO	D	21,0	6	0,7	-	P07	B	3,5	25
Co. 26	A	Avenida Urbana proyectada	25,00	30,00	1500	NO	J	14,0	4	0,7	-	P09	A	3,5	25
	B	Av. P. Moreno / Av. Ituzaingó	12,00	15,00	400	NO	D	21,0	6	0,7	-	P08	B	3,5	25
	C	Avenida Urbana proyectada	18,00	21,00	800	NO	J	14,0	4	0,7	-	P09	A	3,5	25

3.4.3

CONSIDERACIONES GENERALES

- A. Todas estas dimensiones mínimas o máximas no son taxativas, la Dirección de Obras Privadas o Dirección de Catastro según el caso, aceptará una tolerancia del cinco por ciento (5%). Dicha tolerancia no será aplicable para las dimensiones de terrenos en loteos nuevos.
- B. Aquellos lotes con frente a dos calles deberán cumplir la altura máxima hasta el cincuenta por ciento (50%) de profundidad desde la Línea Municipal en caso de no tener Corazón de Manzana.
- C. En los casos de lotes de esquina donde se produzca la intersección de los corredores, se podrá optar parámetros dimensionales –salvo Condición de Retiro- permitidos sobre uno de los mismos siempre a criterio del Organismo de Aplicación.
- D. En el caso de los lotes de esquina donde se produzca la intersección del corredor con una calle, avenida, bulevar u otra no incluida como corredor, prevalecerán los parámetros dimensionales –salvo Condición de Retiro- del corredor al del área que está incluida.
- E. En el caso de lotes que den frente a Corredor o Frente Ribereño y tengan una profundidad mayor a cien (100) metros medidos perpendicularmente, se tomará esta medida como límite para el uso de dichos parámetros edificatorios.
- F. En el caso de los lotes de esquina donde se produzca la intersección del Frente Ribereño; Frente Urbano o Frente de Renovación, prevalecerán los parámetros dimensionales en este orden –salvo Condición de Retiro- ante los Corredores o Área de Tejido que están incluidos.

G. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S):

- No se aplicará F.O.S, independientemente del uso, en todas las parcelas incluidas las internas, cuya superficie sea igual o menor a doscientos (200) metros cuadrados.
- En parcelas mayores de doscientos (200) metros cuadrados se aplicará el F.O.S indicado en planilla. Si la superficie resultante del cálculo fuera menor a doscientos (200) metros cuadrados, se adoptará esta superficie como máxima ocupación de suelo admitida.
- En estos casos, siempre deberá ser respetada la Condición de Retiro.

H. El nivel de la edificación es el número de pisos, contemplando los entrepisos inclusive.

I. Cualquier otro caso no incluido en la siguiente clasificación lo resolverá el Organismo de Aplicación.

J. En todos los casos de Corredores que no estén debidamente normados aún como tal pero que sean creados mediante la Planificación de la Red Vial con dicho fin, las parcelas mínimas serán de novecientos (900) metros cuadrados de superficie, y frente entre medianeras de veinte (20) metros y, en esquina de veinticinco (25) metros de frente, para uso de suelo principalmente Comercial, de Servicios, Equipamientos, Industrial y Productivo según la zona donde estén ubicados.

K. Aquellas Áreas Particulares, según la escala o amplitud del emprendimiento o aquellas actividades no contempladas, el Organismo de Aplicación tendrá la facultad de solicitar o elevar el estudio de localización del emprendimiento a otras áreas de competencia municipal y la decisión será materializada mediante Decreto emitido por el D.E.M.

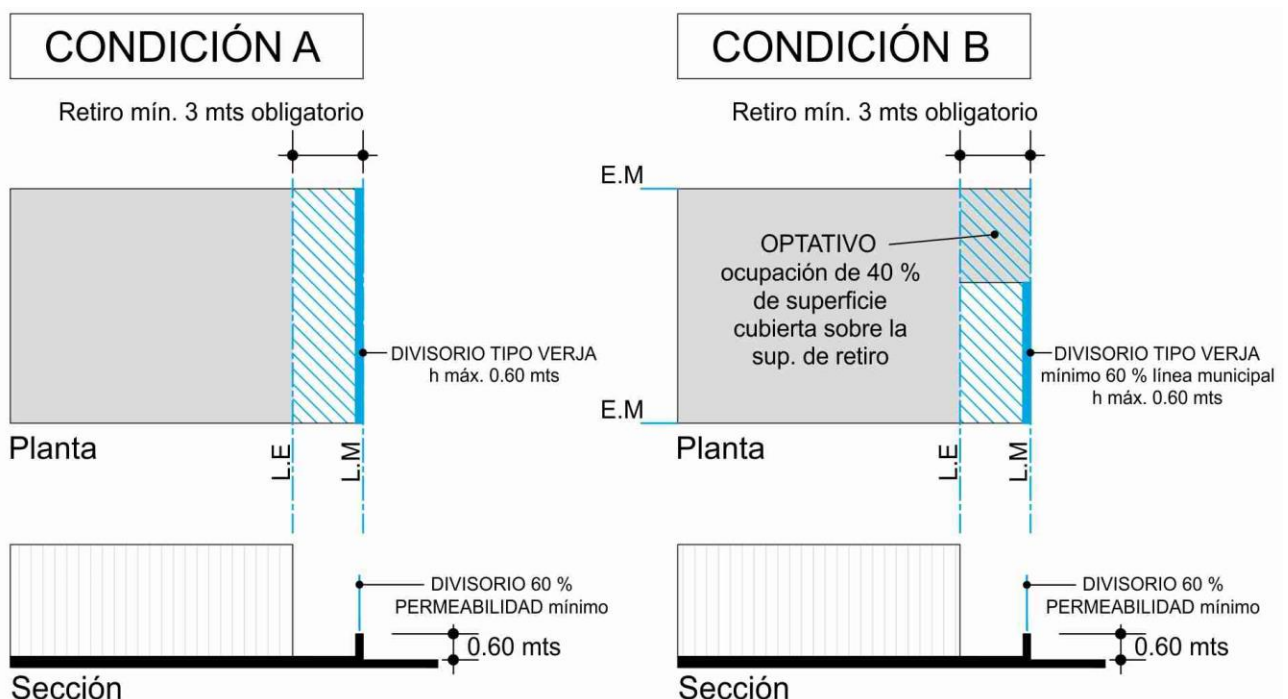
L. Se establece para todos los inmuebles frentistas a pasajes de Ancho Oficial menor a diez con cincuenta (10.50) metros, una altura máxima de siete (7) metros o dos (2) plantas, Planta Baja y un piso alto.

3.4.4

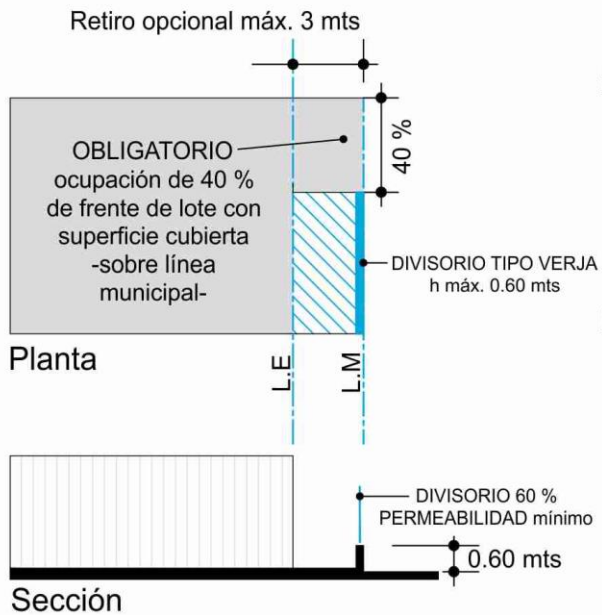
CONDICIÓN DE RETIRO

Aquellos lotes con frente a dos calles deberán cumplir la condición de retiro en sus dos frentes.

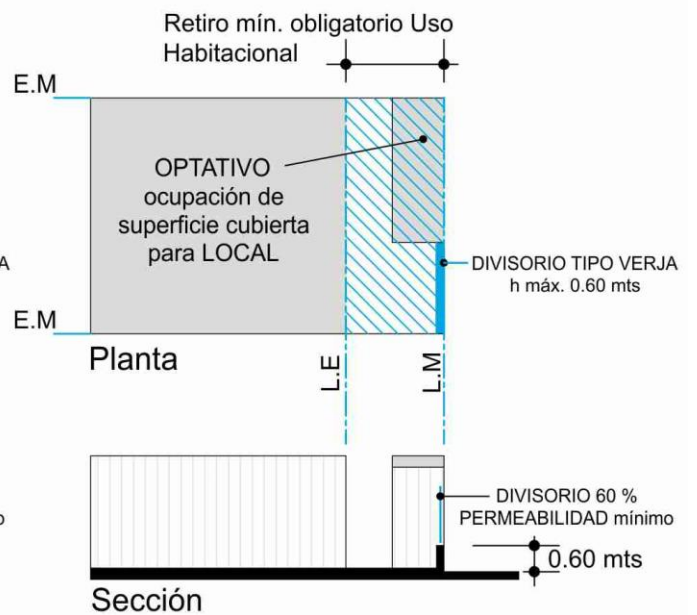
A. Tipos de retiro



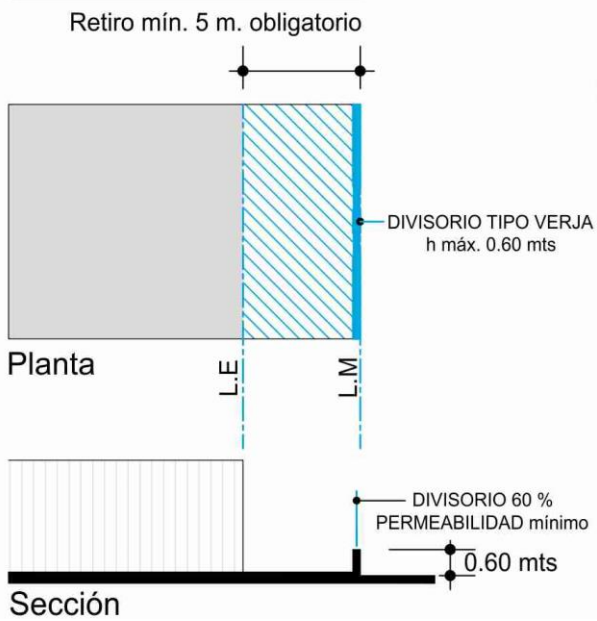
CONDICIÓN C



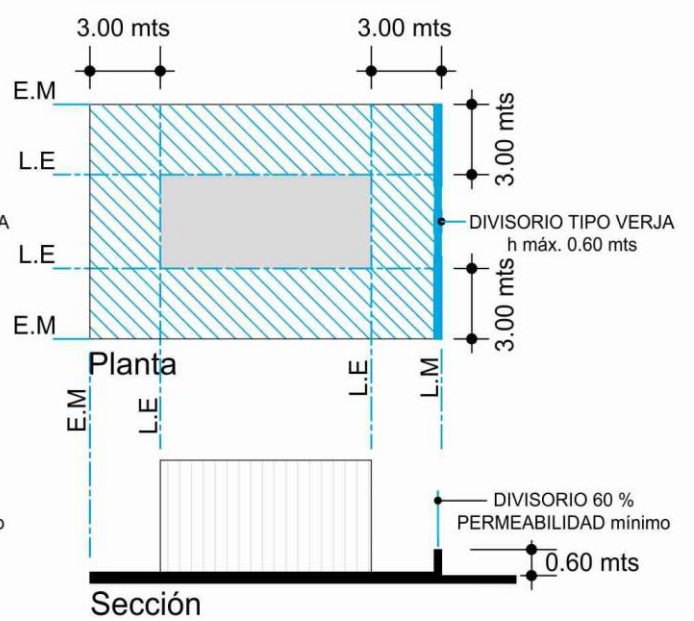
CONDICIÓN D

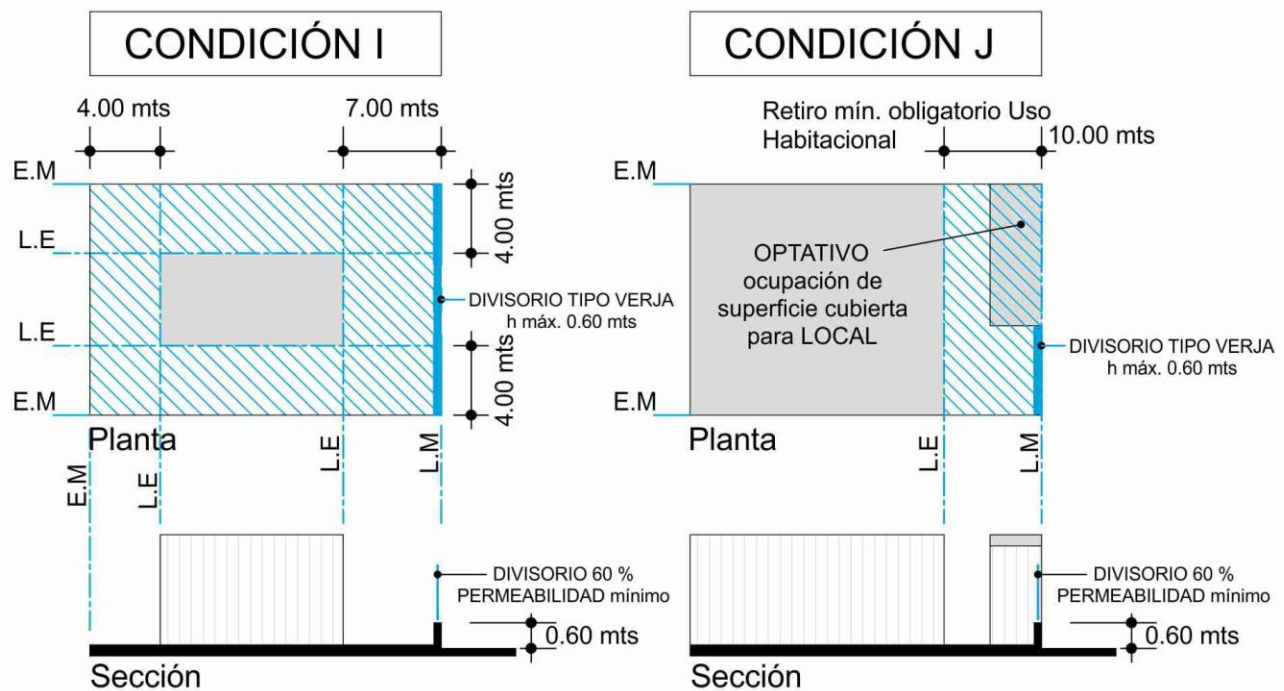
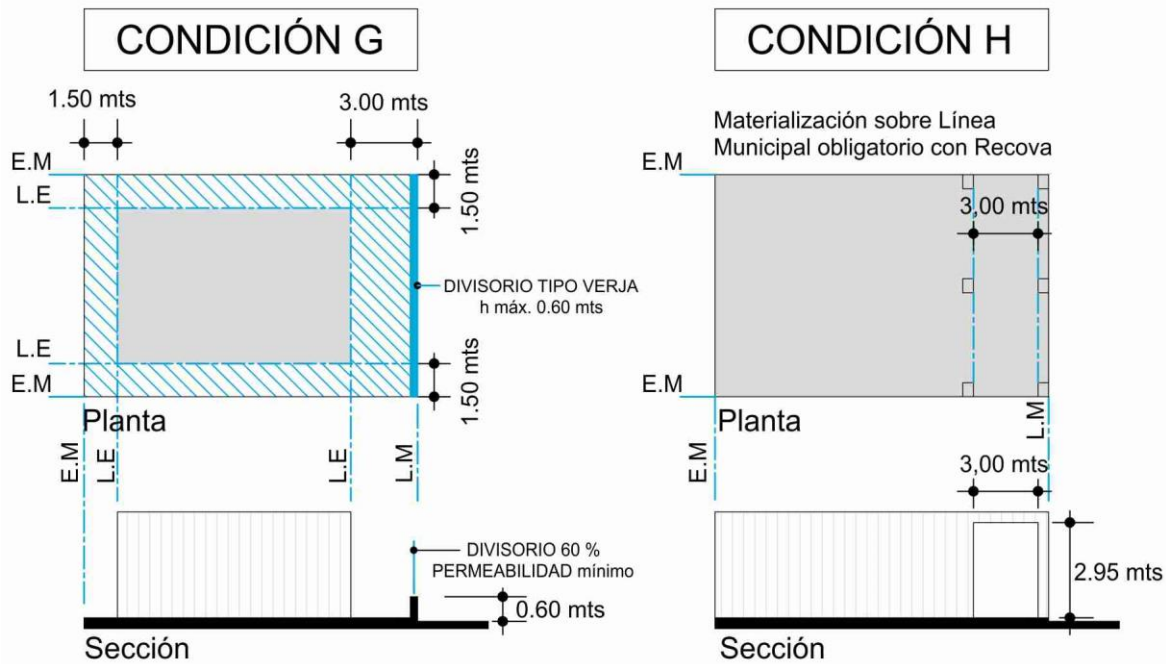


CONDICIÓN E



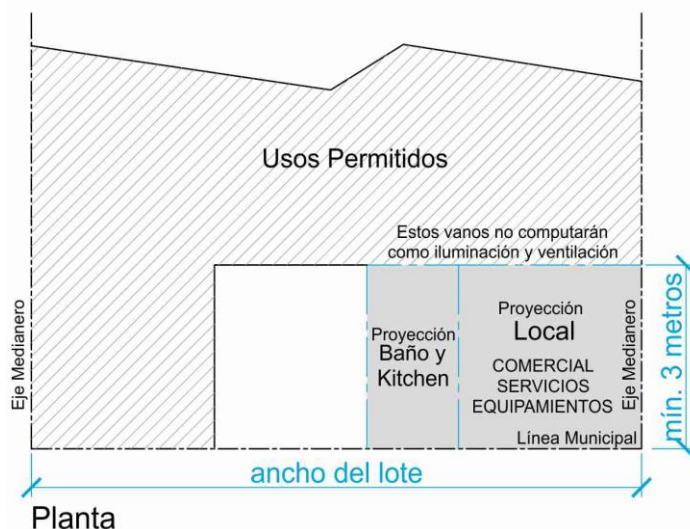
CONDICIÓN F





- 1) **Condición A:** Retiro obligatorio de la Línea de Edificación a tres (3) metros de la Línea Municipal paralelo a la misma.
- 2) **Condición B:** Retiro obligatorio de la Línea de Edificación a tres (3) metros de la Línea Municipal paralelo a la misma, con ocupación optativa de superficie cubierta y semicubierta hasta cuarenta por ciento (40%) de la superficie de retiro obligatorio.
- 3) **Condición C:** Retiro optativo de la Línea de Edificación de tres (3) metros de la Línea Municipal paralelo a la misma, con ocupación obligatoria de superficie cubierta y semicubierta del cuarenta por ciento (40%) del frente lineal de la parcela sobre Línea Municipal.
- 4) **Condición D:** Retiro obligatorio para todos los usos que estuvieran permitidos –salvo Comercial, de Servicios y Equipamientos– con las siguientes condiciones:

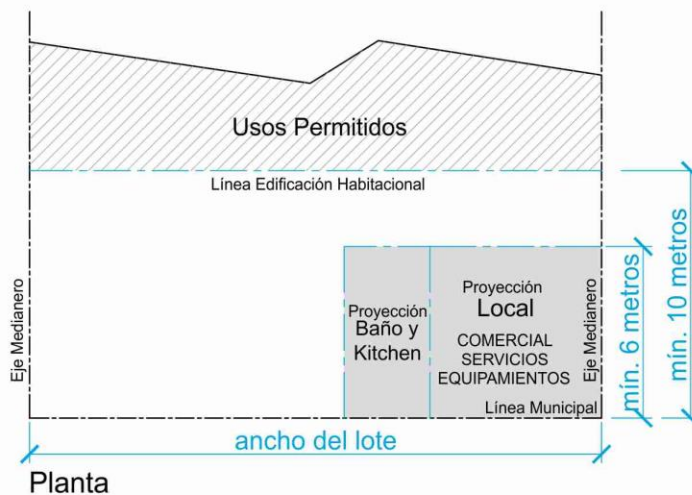
- Para parcelas con frente de hasta diez (10) metros, en Planta Baja frente a calle pública se deberá prever para uso Comercial, de Servicios y Equipamientos según corresponda el uso por zonificación, un local mínimo de nueve (9) metros cuadrados y profundidad mínima de tres (3) metros libre, baño y kitchen.
- Para parcelas con frente de hasta doce (12) metros, en Planta Baja frente a calle pública se deberá prever para uso Comercial, de Servicios y Equipamientos según corresponda el uso por zonificación, local mínimo de quince (15) metros cuadrados y profundidad mínima de tres (3) metros libre, baño y kitchen.
- Para parcelas con frente de hasta quince (15) metros, en Planta Baja frente a calle pública se deberá prever para uso Comercial, de Servicios y Equipamientos según corresponda el uso por zonificación, local mínimo de veinte (20) metros cuadrados y profundidad mínima de tres (3) metros libre, baño y kitchen.
- Para parcelas con frente mayores a quince (15) metros, en Planta Baja frente a calle pública se deberá prever para uso Comercial, de Servicios y Equipamientos según corresponda el uso por zonificación, local mínimo de veinticinco (25) metros cuadrados y profundidad mínima de tres (3) metros libre, baño y kitchen.
- La superficie mínima de estos locales, podrán no estar contemplados en el F.O.S de la zona siempre a criterio del Organismo de Aplicación.



- Condición E:** Retiro obligatorio de la Línea de Edificación a cinco (5) metros de la Línea Municipal paralelo a la misma.
- Condición F:** Retiro obligatorio de la Línea de Edificación a tres (3) metros de la Línea Municipal paralelo a la misma, y retiro perimetral -laterales y fondo- a tres (3) metros de los Ejes Medianeros paralelo a la misma.
- Condición G:** Retiro obligatorio de la Línea de Edificación a tres (3) metros de la Línea Municipal paralelo a la misma, y retiro perimetral -laterales y fondo- a uno con cincuenta (1.50) metros de los Ejes Medianeros paralelo a la misma.
- Condición H:** Materialización obligatoria sobre Línea Municipal con Recova. La misma tendrá un receso de edificación en Planta Baja de dos con sesenta (2,60) metros de profundidad libre, tendiente a conformar una recova continua con una altura mínima de dos con noventa y cinco (2,95) metros en concordancia con el eje medianero ubicado en el nivel de vereda más alto de la parcela, debiéndose proyectar un cielorraso plano. Los planos perpendiculares a la Línea Municipal, en su profundidad sólo deberán tener los apoyos de columnas necesarios para liberar el paso peatonal. Esta Recova funcionará como Espacio Urbano semicubierto para uso público.
- Condición I:** Retiro obligatorio de la Línea de Edificación a siete (7) metros de la Línea Municipal paralelo a la misma, y retiro perimetral -laterales y fondo- a cuatro (4) metros de los Ejes Medianeros paralelo a la misma. Se deberá respetar los mismos retiros en Parcelas de esquina como si fueran entre Ejes Medianeros.
- Condición J:** Retiro obligatorio para todos los usos que estuvieran permitidos -salvo Comercial, de Servicios y Equipamientos- con las siguientes condiciones:
 - Para parcelas con frente de hasta quince (15) metros, en Planta Baja frente a calle pública se deberá prever para uso Comercial, de Servicios y Equipamientos según corresponda el uso por zonificación,

un local mínimo de veinticinco (25) metros cuadrados y profundidad mínima de seis (6) metros libre, baño y kitchen.

- Para parcelas con frente mayores a quince (15) metros, en Planta Baja frente a calle pública se deberá prever para uso Comercial, de Servicios y Equipamientos según corresponda el uso por zonificación, un local mínimo de cincuenta (50) metros cuadrados y profundidad mínima de seis (6) metros libre, baño y kitchen.



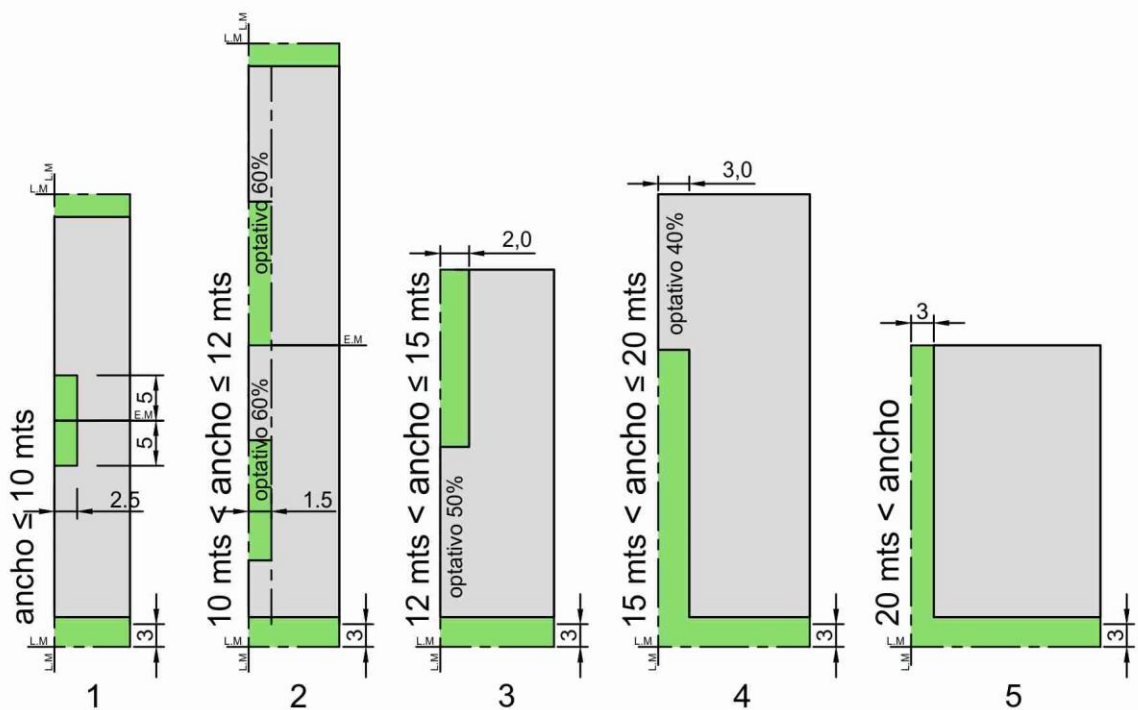
B. Lotes en esquina

1) Condiciones Generales

- Lote sobre frente a Corredor y Área de Tejido, se priorizará el retiro sobre Corredor.
- Lote sobre ambos corredores, se evaluará por el Organismo de Aplicación según Jerarquía.
- Lote sobre Frente Ribereño; Frente de Renovación Urbana o Frente Urbano, se priorizará el retiro sobre éstos en dicho orden.
- Cualquier otro caso no incluido en la siguiente clasificación lo resolverá el Organismo de Aplicación.

- 2) En los casos de lotes en esquina con Condición de Retiro A; B; E; F y G, además de cumplir los retiros dispuestos sobre laterales y fondo, deberán cumplir el retiro sobre los dos frentes según gráfico siguiente, con una tolerancia para encuadrarse en las dimensiones de frente de Lotes de hasta el cinco por ciento (5%), siempre a criterio del Organismo de Aplicación.

- Tipo 1: Se deberá generar un retiro obligatorio de dos coma cinco (2,5) metros desde la Línea Municipal paralelo a la misma y cinco (5) metros desde el Deslinde de fondo de la parcela.
- Tipo 2: Se deberá generar un retiro obligatorio de uno coma cinco (1,5) metros desde la Línea Municipal paralelo a la misma con ocupación optativa de hasta el sesenta por ciento (60%) de la superficie de retiro.
- Tipo 3: Se deberá generar un retiro obligatorio de dos (2) metros desde la Línea Municipal paralelo a la misma con ocupación optativa de hasta el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de retiro.
- Tipo 4: Se deberá generar un retiro obligatorio de tres (3) metros desde la Línea Municipal paralelo a la misma con ocupación optativa de hasta el cuarenta por ciento (40%) de la superficie de retiro.
- Tipo 5: Se deberá generar un retiro obligatorio de tres (3) metros desde la Línea Municipal paralelo a la misma.

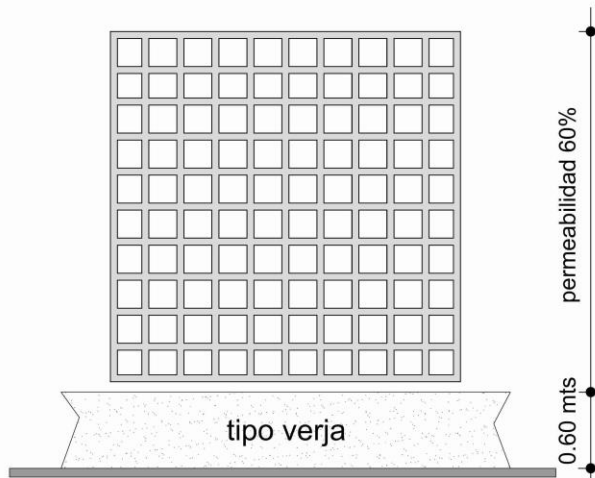


C. Lotes con dimensiones menores

En casos de lotes con Condición de Retiro F y G, que posean menor dimensión de su ancho reglamentario por este Código, se podrá contemplar el uso de Condición de Retiro A, siempre a criterio del Organismo de Aplicación.

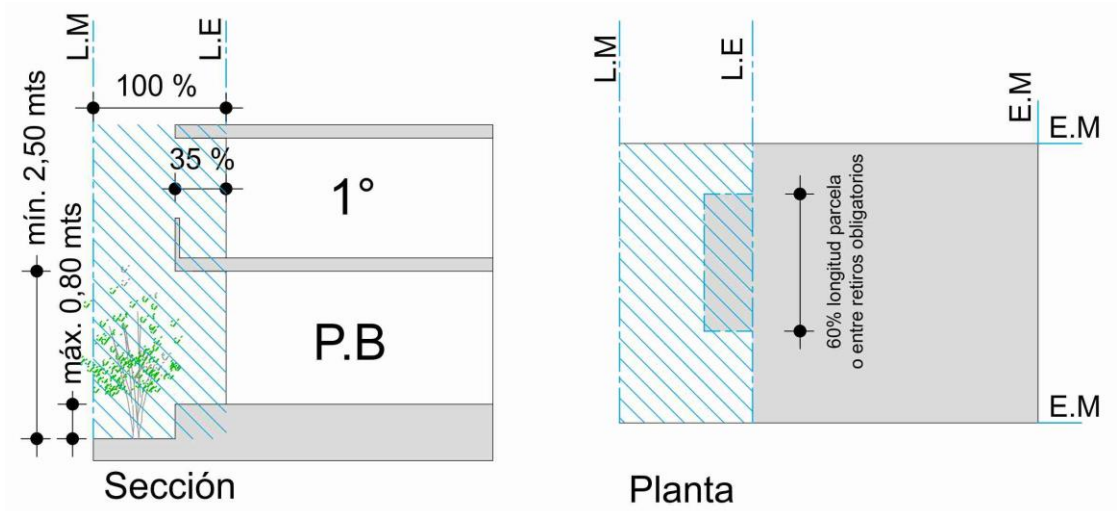
D. Divisorios de frente

En casos de lotes con Condición de Retiro obligatorio, de manera optativa se podrá realizar una división física opaca que tendrá como máximo una altura de cero coma sesenta (0,60) metros, y luego con división tipo reja con una permeabilidad visual mínima del sesenta por ciento (60%).



E. Salientes sobre retiro obligatorio

En casos de lotes con Condición de Retiro obligatorio, se podrá sobresalir con balcones o cuerpos cerrados en hasta treinta y cinco por ciento (35%) de la distancia perpendicular entre Línea Municipal y Línea de Edificación reglamentaria, con una altura mínima de dos coma cincuenta (2,50) metros desde nivel de vereda, una separación mínima de los deslindes laterales o del retiro exigido –en casos de esquina- de cero coma cincuenta (0,50) metros y una longitud máxima del sesenta por ciento (60%) del ancho de la parcela o entre las Líneas de Edificación desde deslindes. El mismo caso cumplirá los balcones o terrazas que tengan una sobre elevación del nivel de vereda, no superando los cero coma ochenta (0,80) metros.



F. Permeabilidad

En casos de lotes con Condición de Retiro obligatorio, se deberá mantener la permeabilidad mínima del setenta por ciento (70%) del suelo, para la absorción de aguas pluviales y la implantación de vegetación.



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

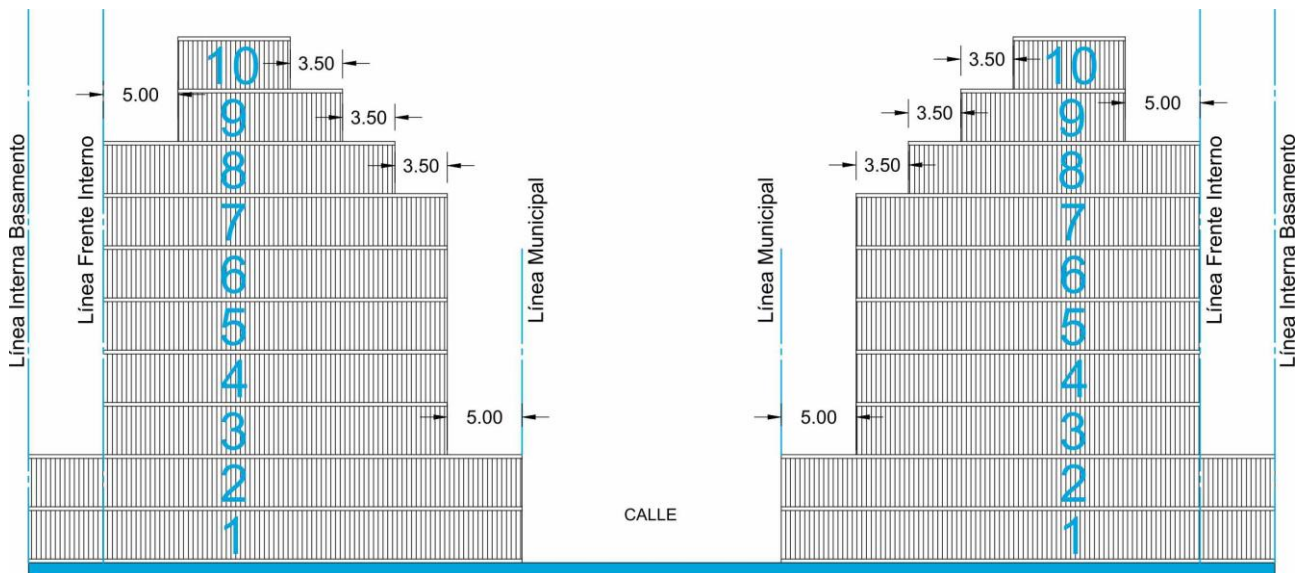
3.4.5

PERFILES CONSTRUCTIVOS

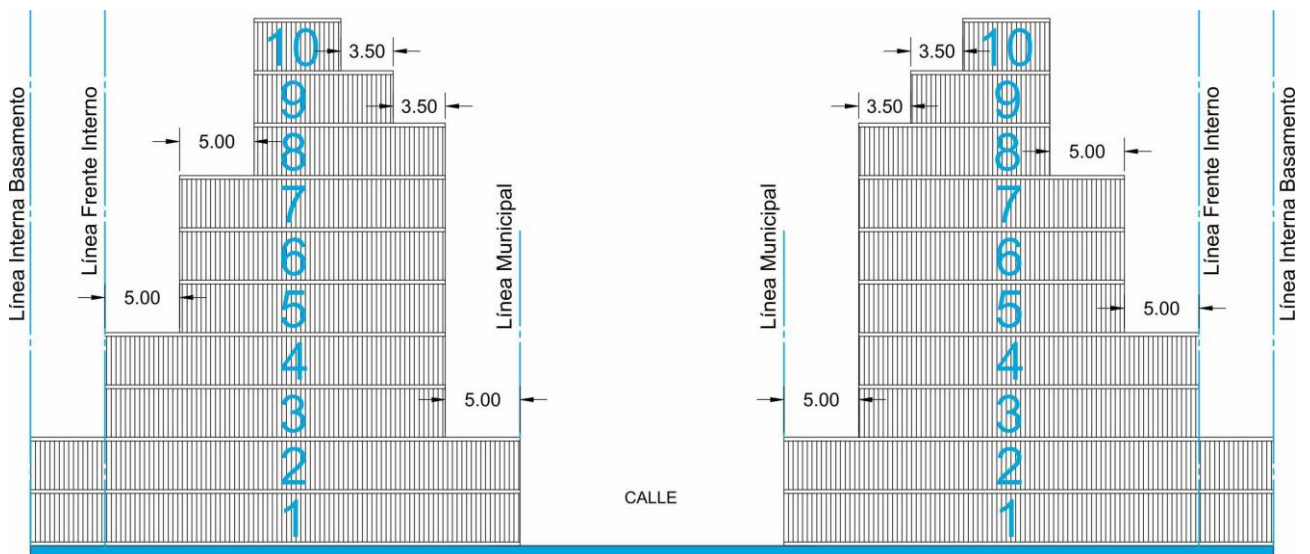
3.4.5.1

Áreas de Tejido y Corredores

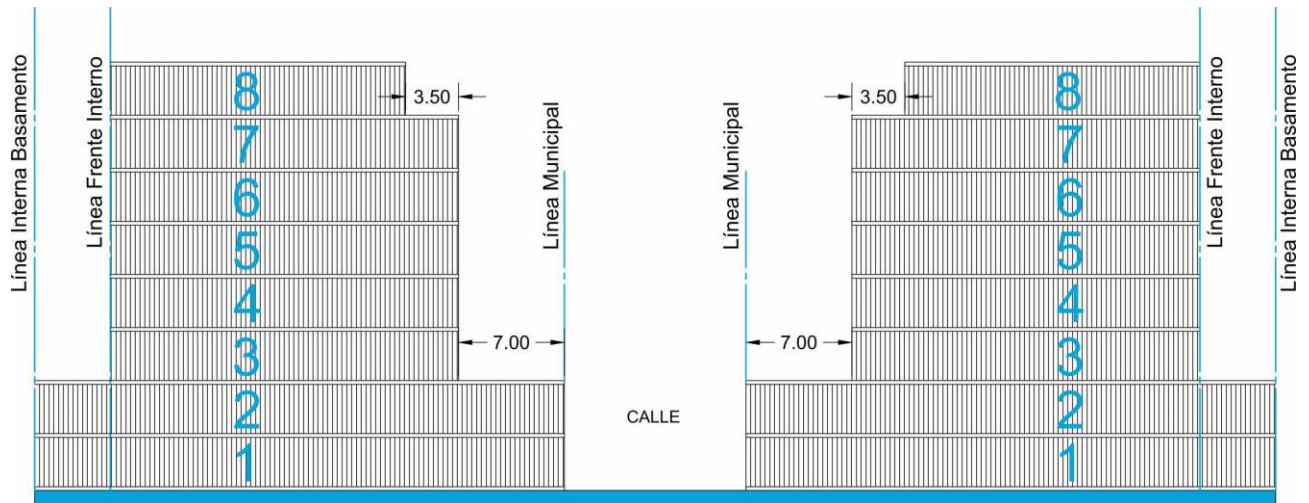
P01 – Perfil N° 1



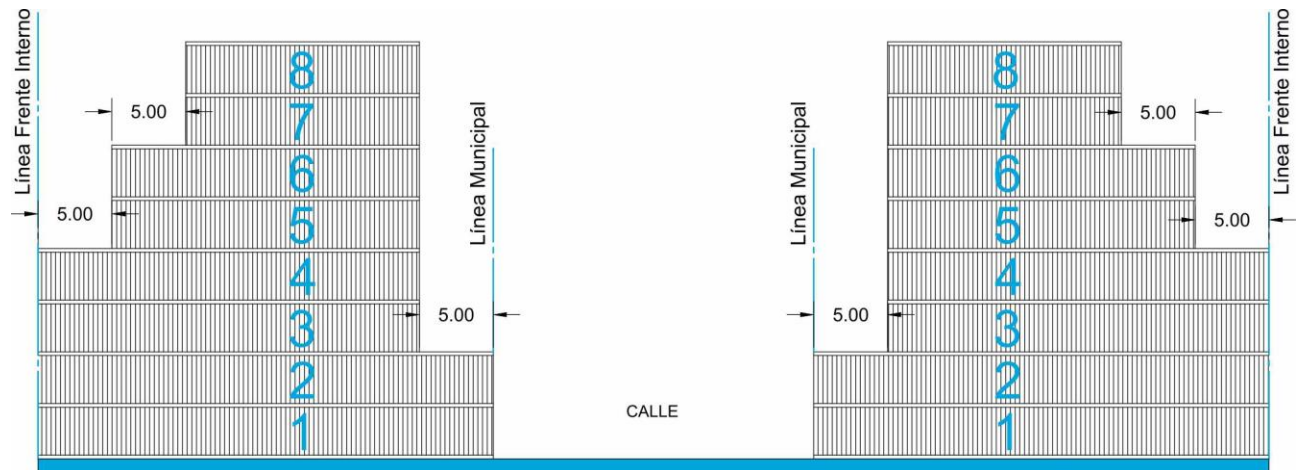
P02 – Perfil N° 2



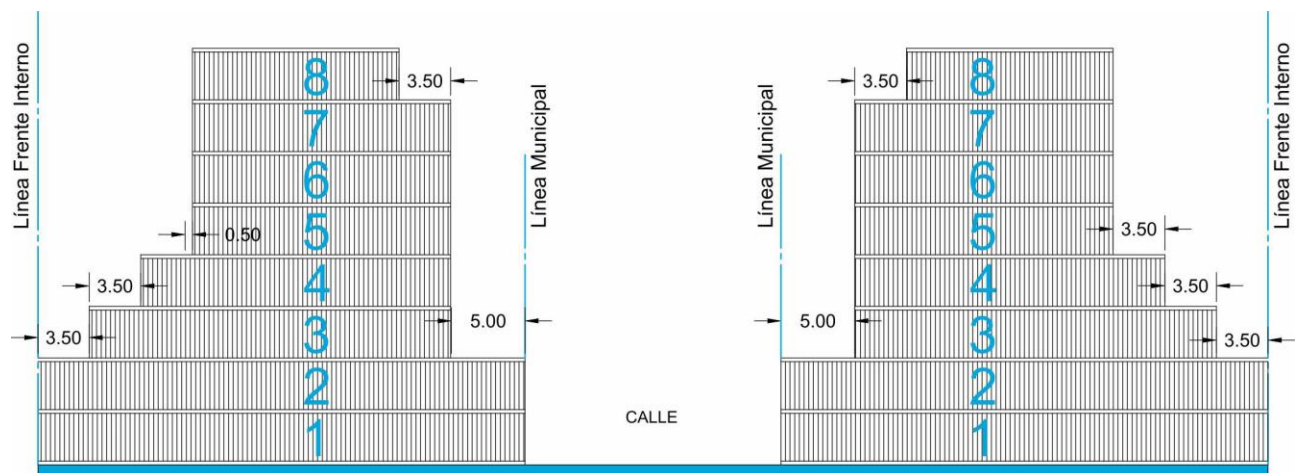
P03 – Perfil N° 3



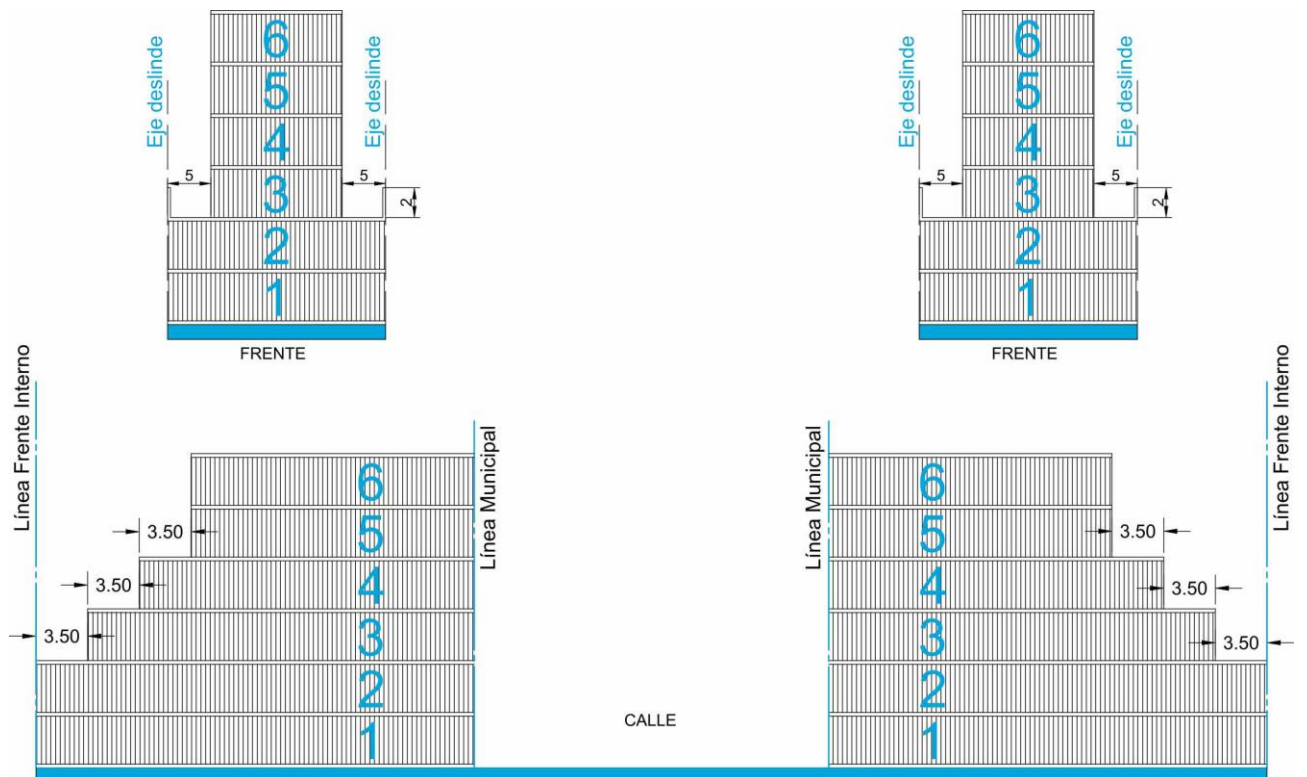
P04 – Perfil N° 4



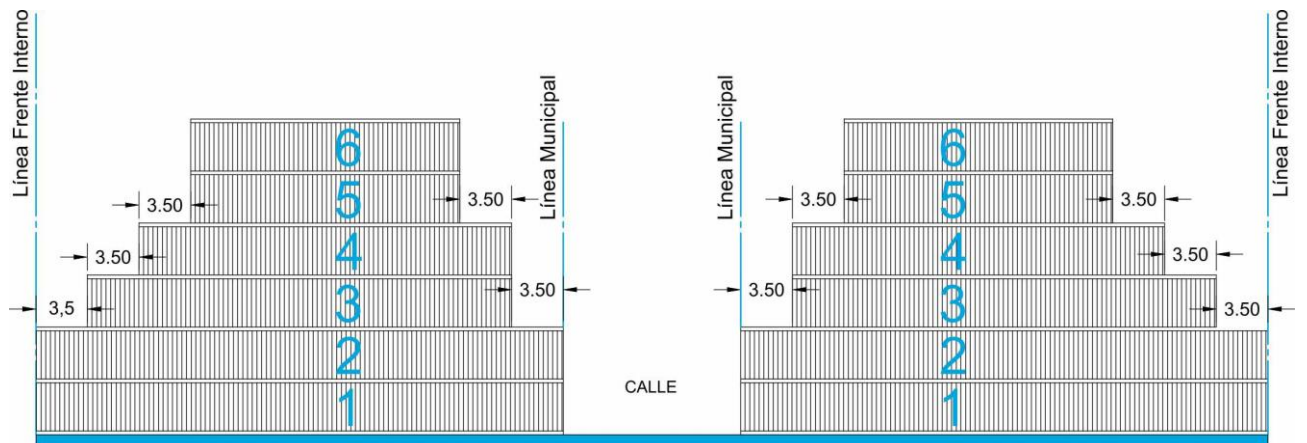
P05 – Perfil N° 5



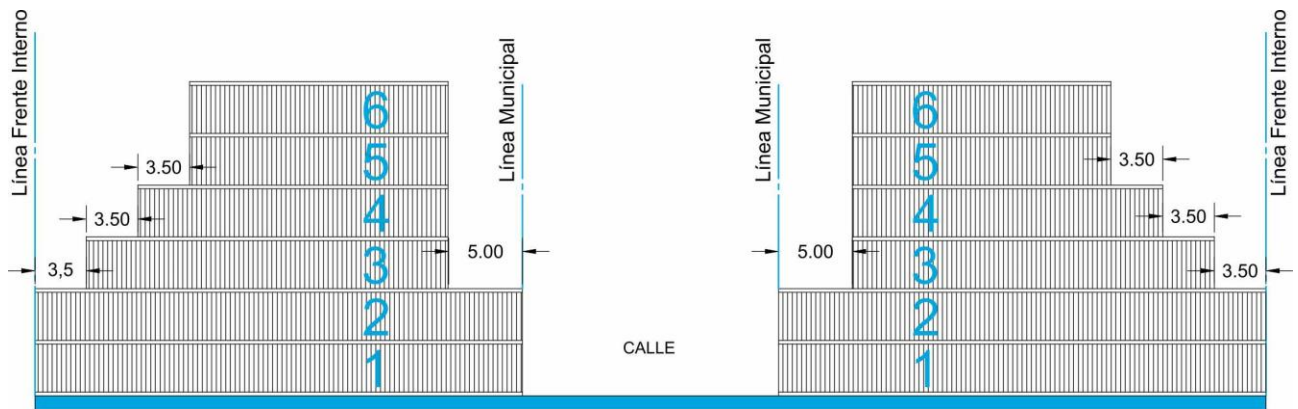
P06 – Perfil N° 6



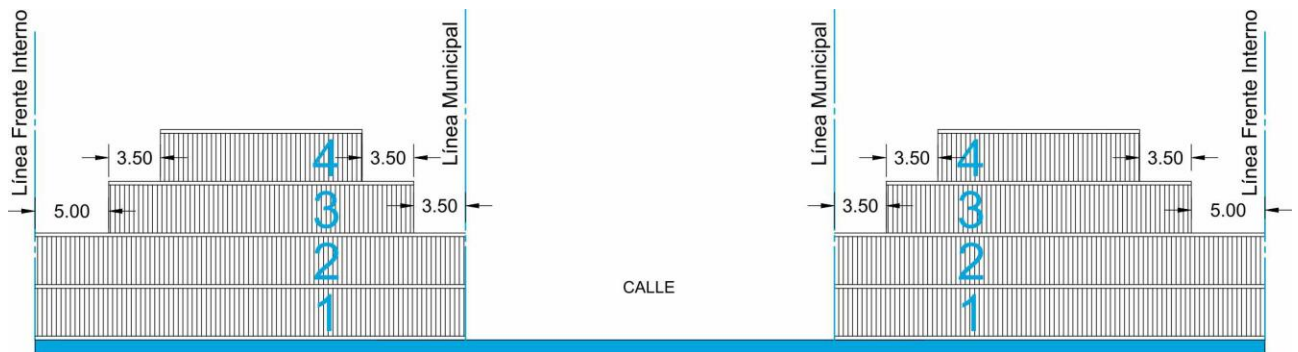
P07 – Perfil N° 7



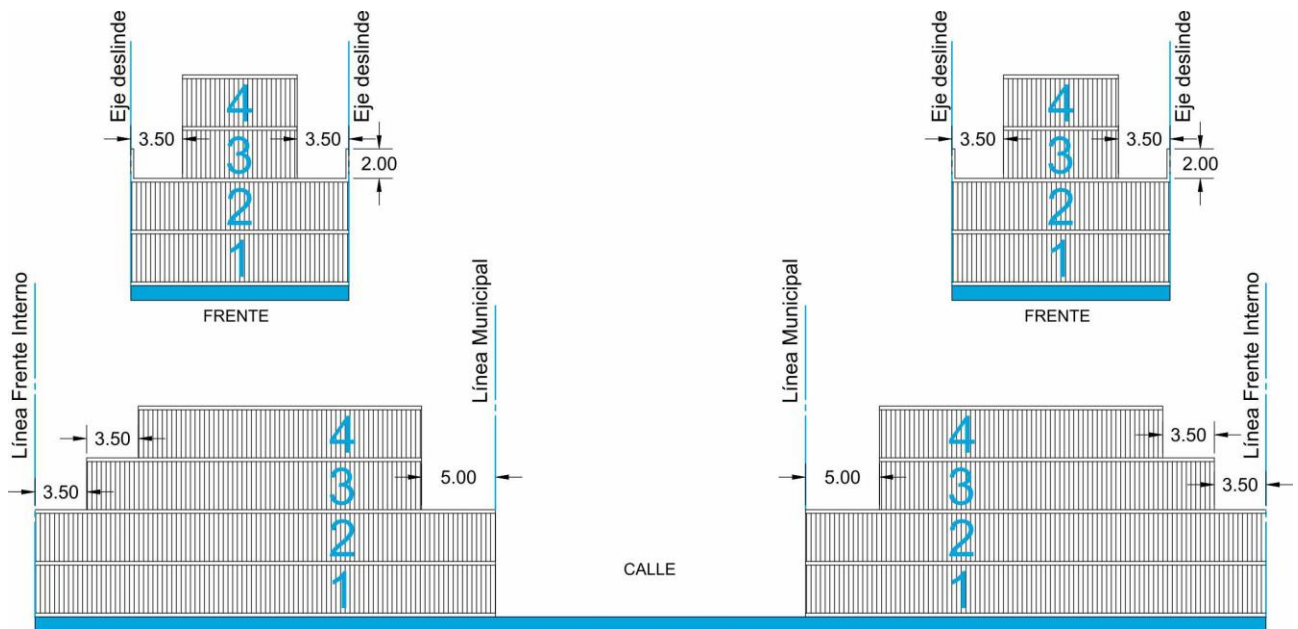
P08 – Perfil N° 8



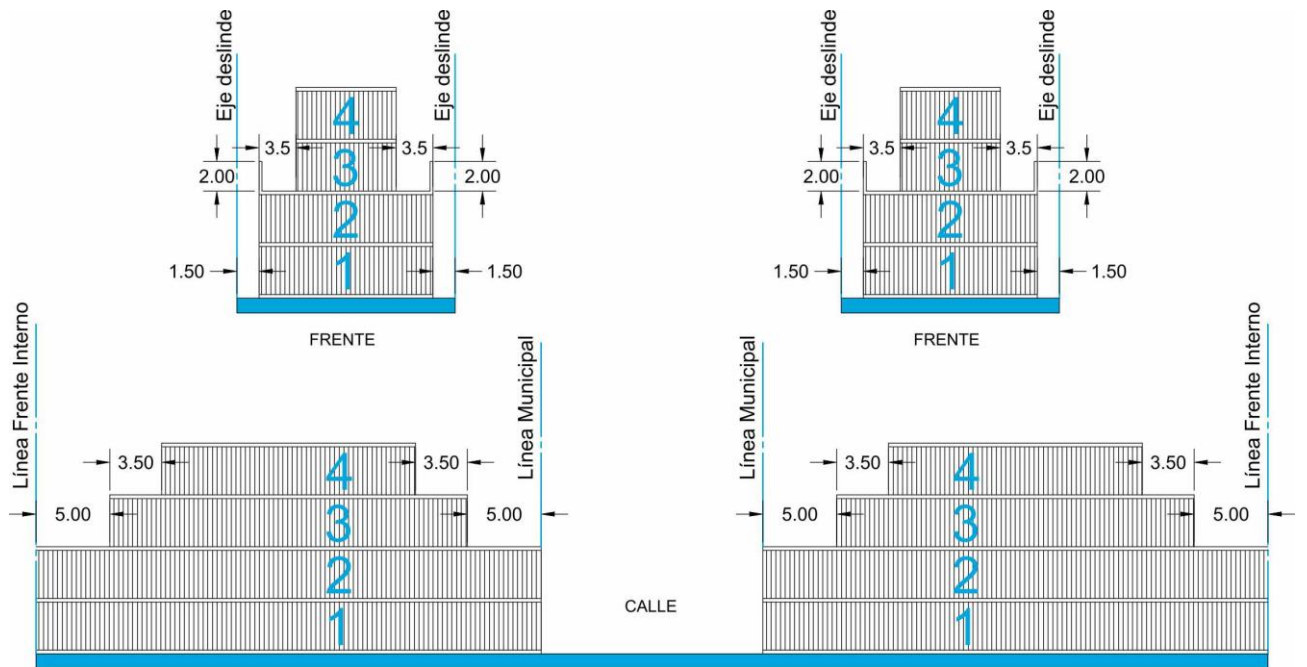
P09 – Perfil N° 9



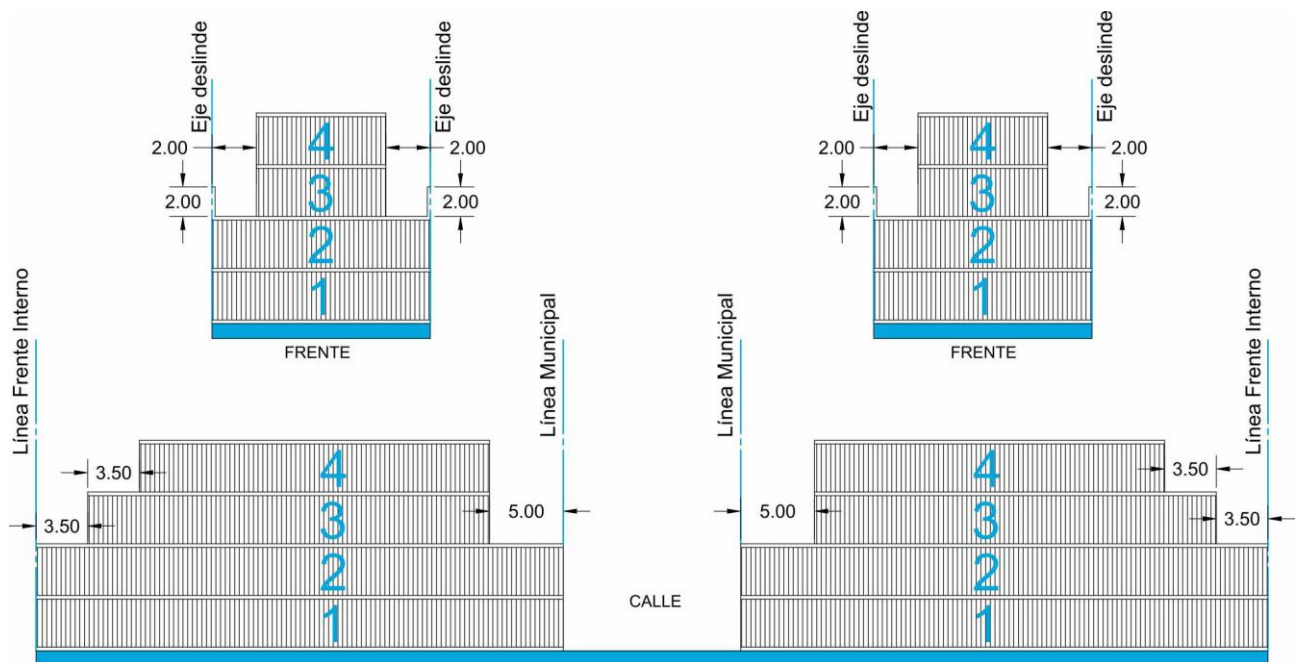
P10 – Perfil N° 10



P11 – Perfil N° 11



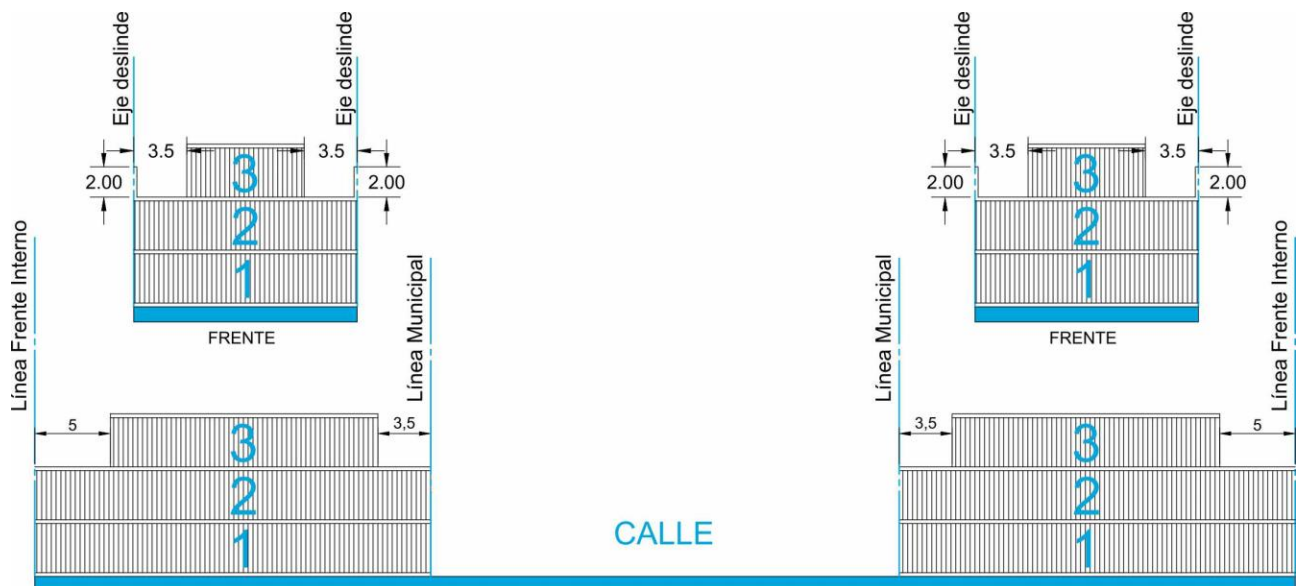
P12 – Perfil N° 12



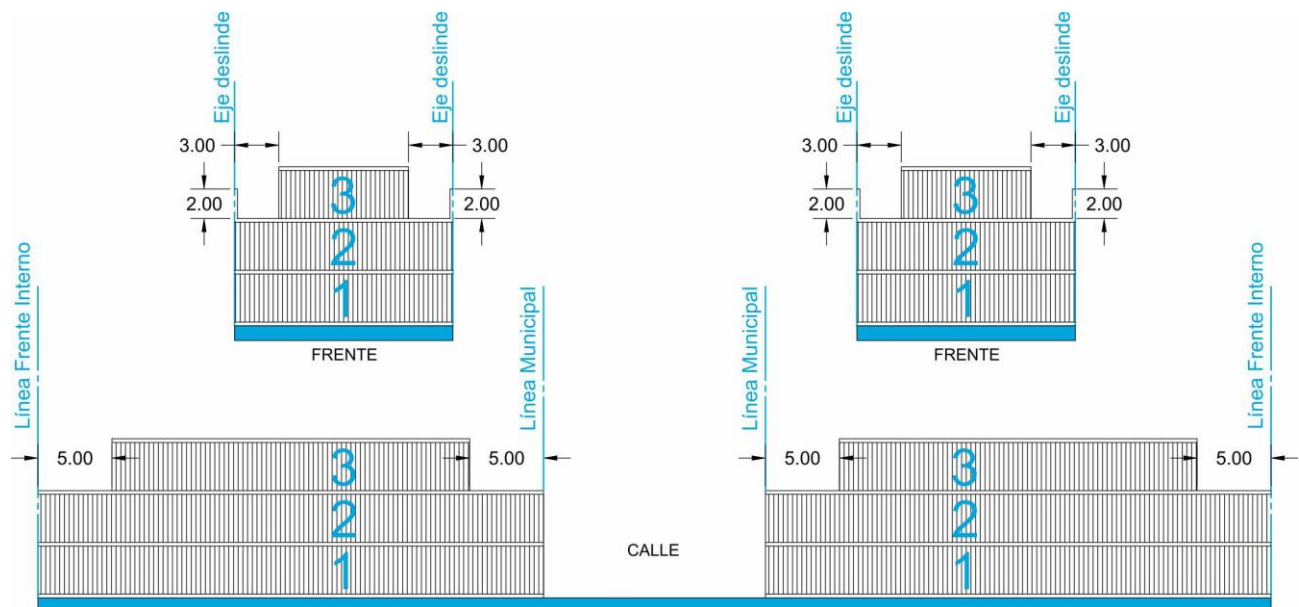
P13 – Perfil N° 13



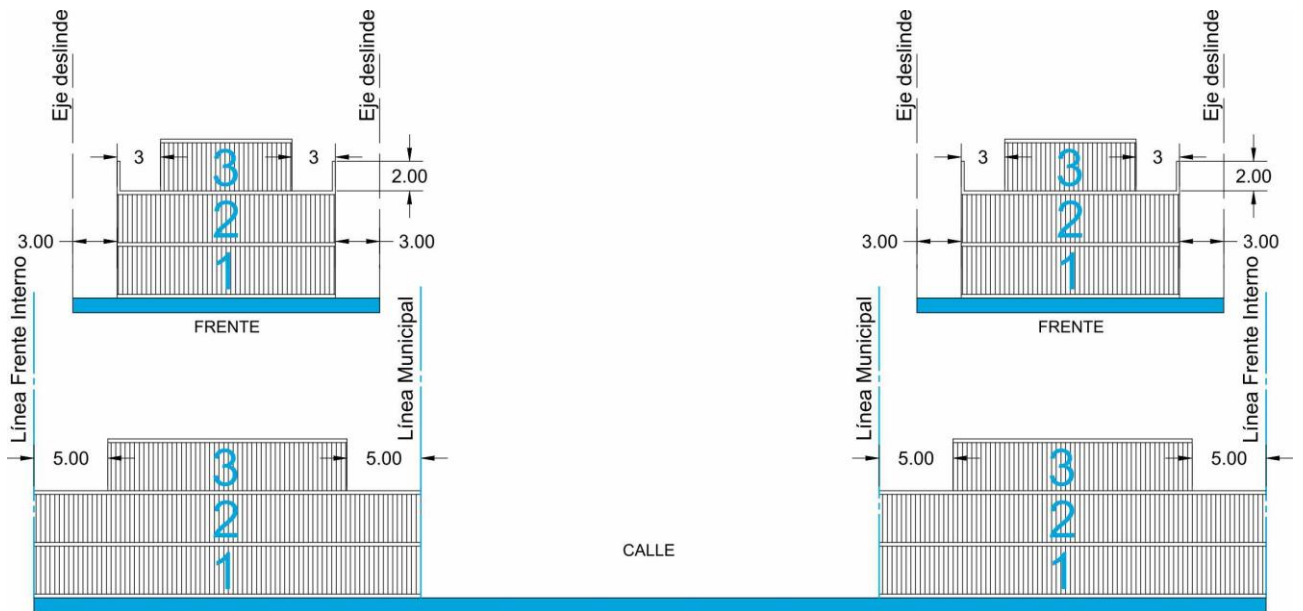
P14 – Perfil N° 14



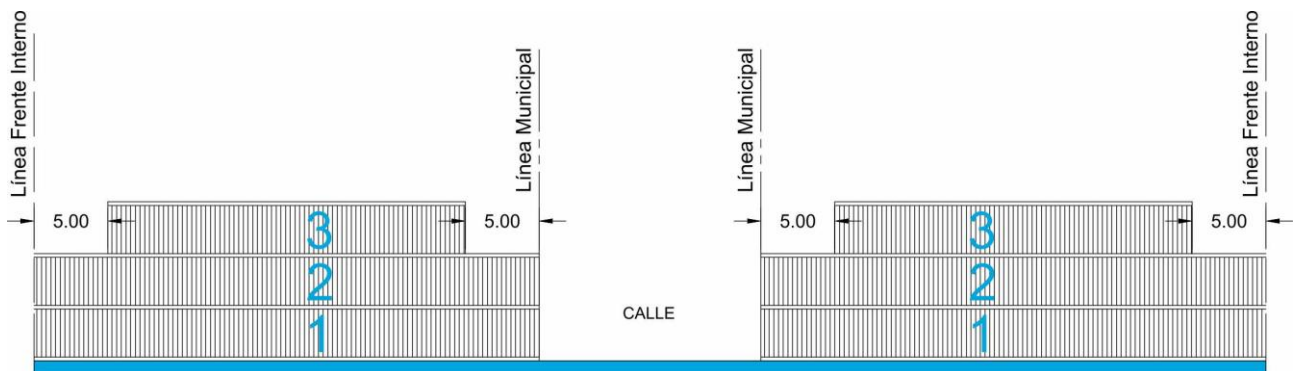
P15 – Perfil N° 15



P16 – Perfil N° 16



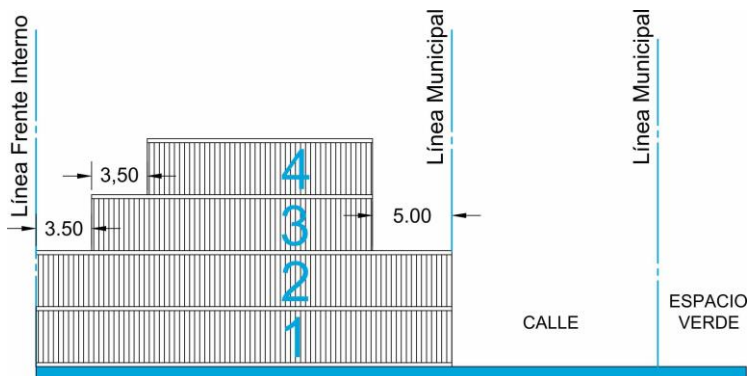
P17 – Perfil N° 17



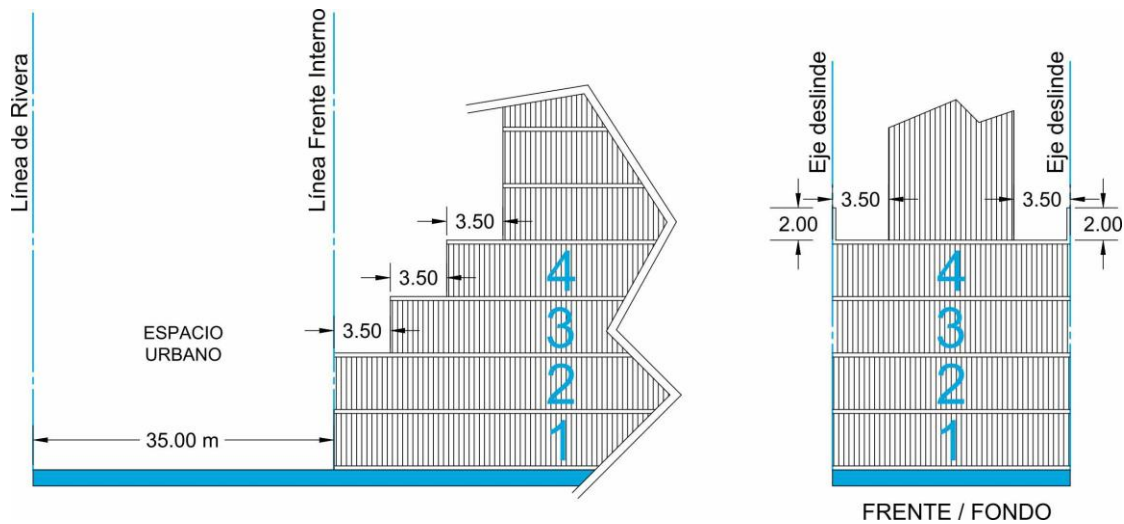
3.4.5.2

Frente Ribereño

A. Para casos que los lotes den frente a Río Ctalamochita con calle Pública de por medio. Perfil con Plano Límite máximo de cuatro (4) plantas o, catorce (14) metros de altura, salvo que el Área de Tejido del sector sea menor a éste por lo que deberá respetarse.



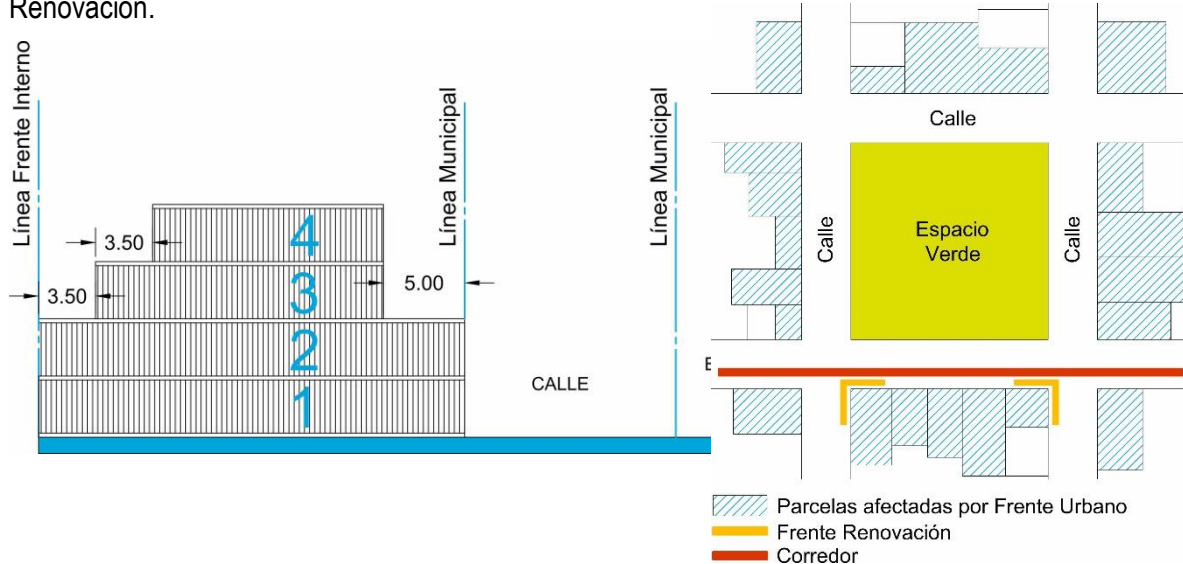
B. Para casos que los lotes lindan con Línea de Rivera. Perfil con Plano Límite máximo de cuatro (4) plantas o, catorce (14) metros de altura, salvo que el Área de Tejido del sector sea menor o mayor a este, por lo que podrá respetarse o admitirse –respectivamente- dicha altura además de los retiros laterales.



3.4.5.3

Frente Urbano

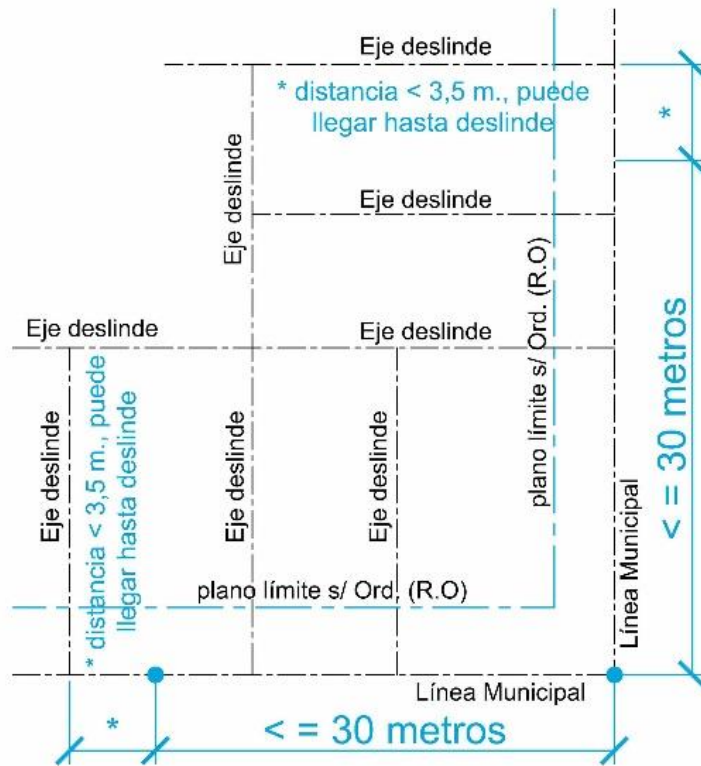
Estarán comprendidas las parcelas frentistas –incluidas las esquinas- a los Espacios Verdes Av07; Av08; Av09 y Av12 por lo que primará este Perfil sobre los demás, aún sean Corredores o Frentes de Renovación.



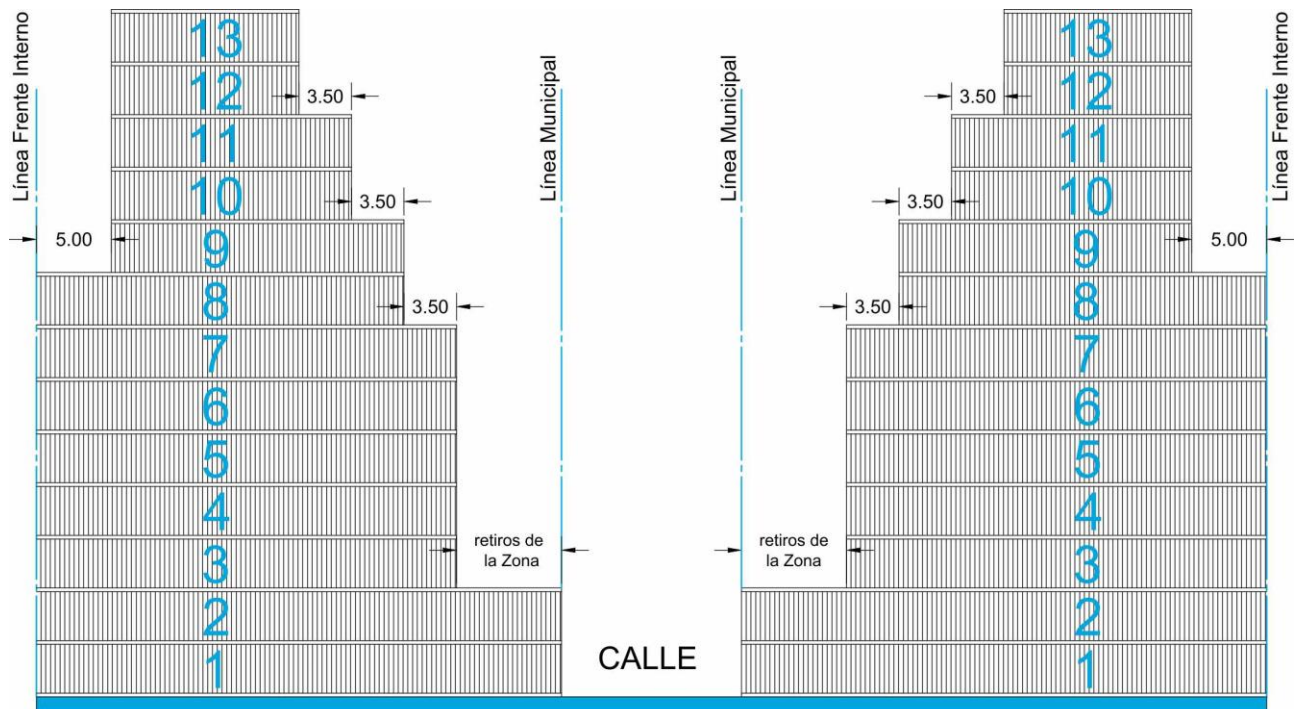
3.4.5.4

Frente de Renovación

- 1) El F.O.S podrá ser de hasta el cien por ciento (100%), siempre a criterio del Organismo de Aplicación.
- 2) Se localizará en la delimitación siguiente: Avenida Italia al Norte y Río Ctalamochita al Noroeste (Línea Municipal Sur y SurEste); Bulevar Illia al Sur (Línea Municipal Norte); Bulevar Ascasubi / F. Alcorta al Este (Línea Municipal Oeste) y Avenida Güemes / España al Oeste (Línea Municipal Este).



Planta



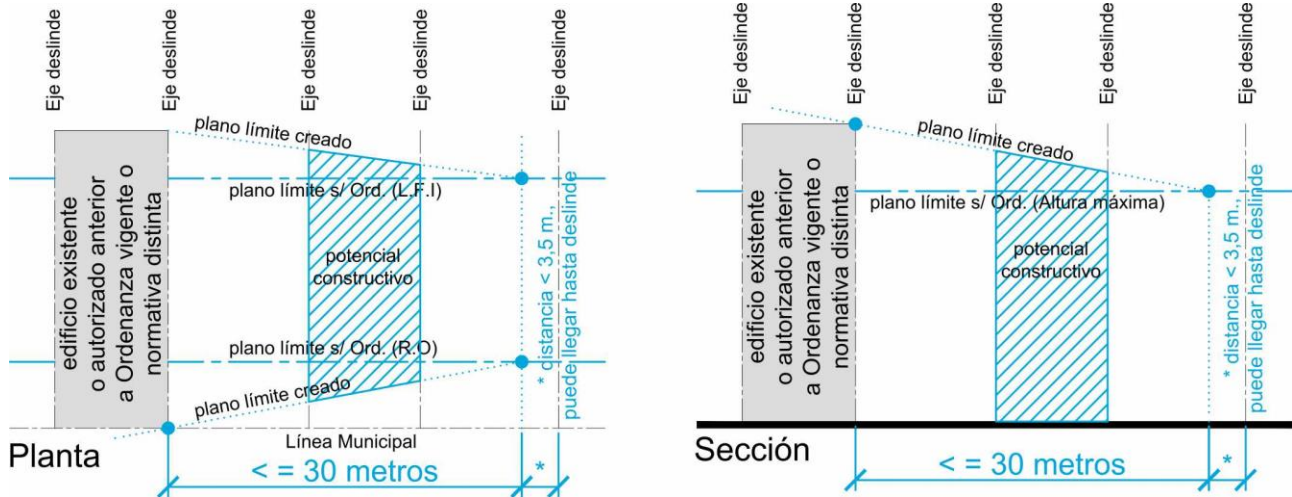
SECCIÓN LONGITUDINAL

3.4.5.5

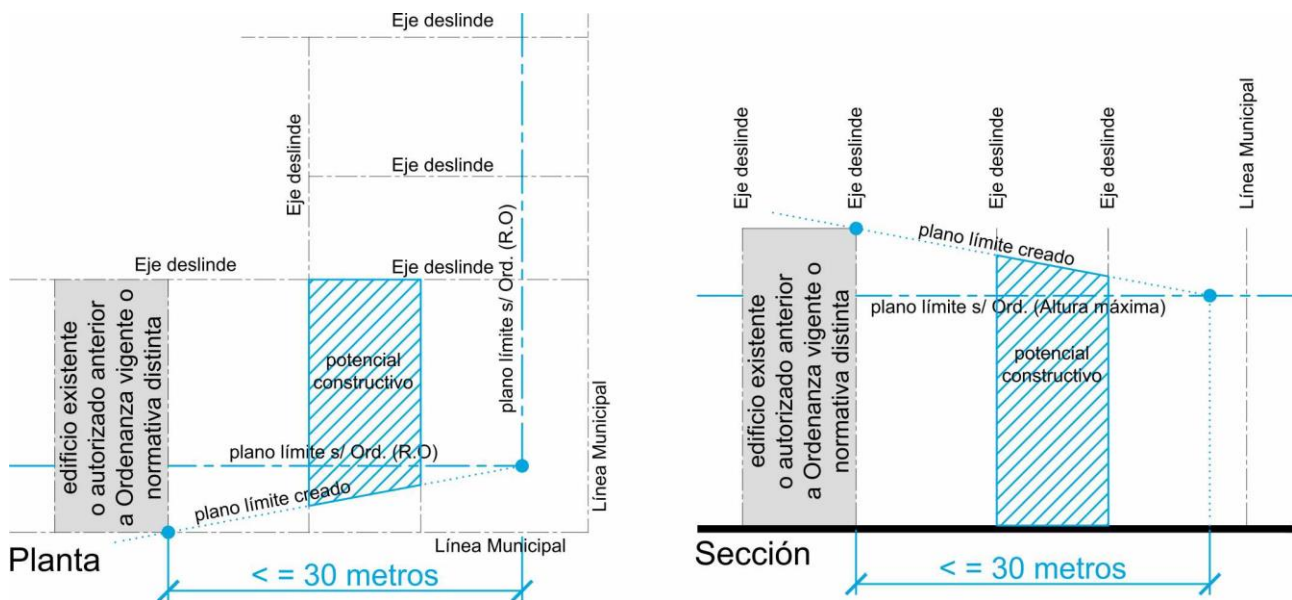
Tramos de Completamiento

En estos fragmentos, se podrá avanzar hasta el Plano Límite Creado, conforme a diferentes alturas, retiros, entre otros, cuando se produzcan encuentros entre normativas distintas.

Para casos entre Medianera:



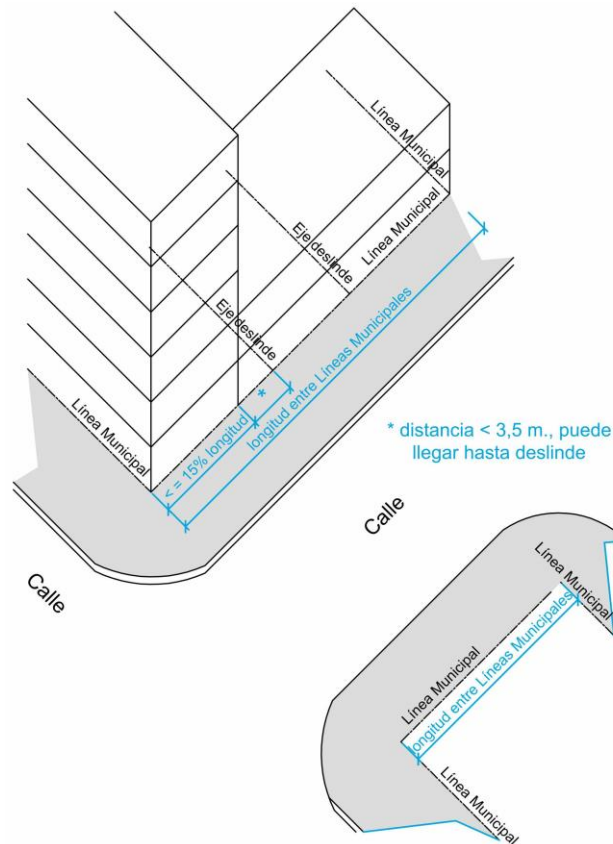
Para casos en Esquina:



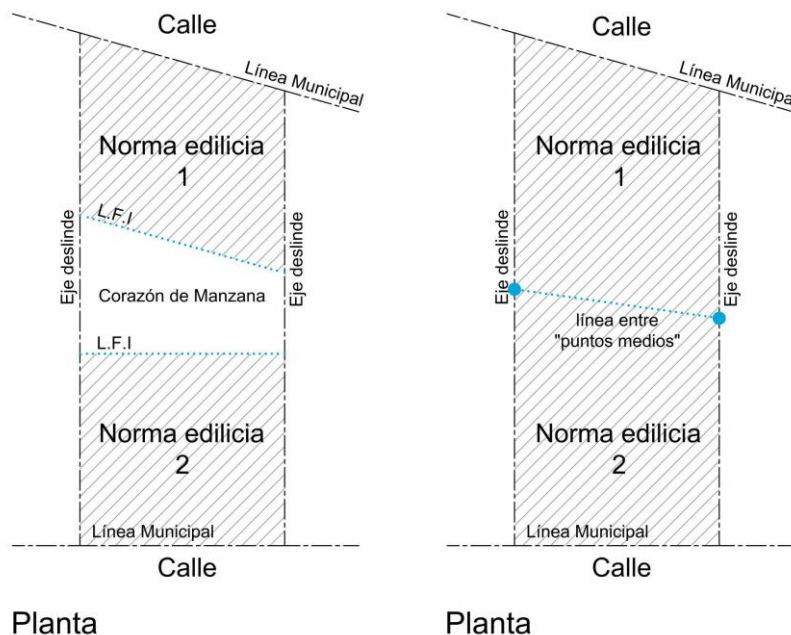
3.4.5.6

Condiciones generales

- Tipología entre medianeras:** debe proyectarse de manera continua apoyado entre medianeras.
- Tipología aislada:** debe proyectarse exento de las medianeras, frente y fondo.
- Tipología aislada con adosamiento:** debe proyectarse exento sobre una de las medianeras laterales conectando este espacio con la calle.
- Salientes sobre Retiro Obligatorio:** se podrá ocupar con una superficie no mayor al veinticinco por ciento (25%) con profundidad libre.
- Salientes sobre Vía Pública:** No se permite.
- Edificación en esquina:** En caso de lotes ubicados en esquina, o con frente sobre calles que conformen esquina entre ellas y cuenten con distinto régimen de altura, la altura mayor –según jerarquía normada- regirá hasta una distancia del 15% entre líneas municipales de la manzana propia o frentista, la que resulte menor o, hasta el deslinde parcelario en caso de que la distancia resultante sea menor a tres (3) metros –siempre y cuando no esté comprendido por Tramos de Completamiento o Frente de Renovación-.



G. Edificación con frente a dos calles: En los casos de lotes con frente a dos calles afectadas por normas edilicias distintas, cada una regirá desde el frente del lote hasta la línea de frente interno. En las parcelas que no estuvieren afectadas por las disposiciones relativas a observancia del centro de manzana, cada norma edilicia regirá desde el frente de la parcela hasta una profundidad definida por una línea virtual que una los puntos medios del desarrollo de cada línea divisoria de la parcela.



H. Uso y ocupación de planta baja frente a vía pública: Queda establecido para toda construcción frentista, que los locales ubicados sobre la Línea Municipal tengan una altura mínima de Planta Baja de tres (3) metros medidos desde el nivel de vereda. Se exceptúa la vivienda individual de esta exigencia. El mayor incremento de altura de Planta Baja no habilita la construcción de entresijos. Para los locales frentistas se considerará una profundidad mínima de tres (3) metros y una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados. Estos locales no podrán destinarse al uso de vivienda.

Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

- I. **Línea de Edificación:** se deberá materializar según Condición de Retiro, aunque el Plano Límite en los Perfiles estén sobre Línea Municipal.
- J. **Línea de Retiro Obligatorio:** se deberá materializar según Perfil correspondiente.
- K. **Sobre elevaciones:** Sólo se permitirá superar la altura máxima o cantidad de plantas establecidas con construcciones complementarias: elementos estructurales, tanques de reserva, salas de máquinas, conductos, ventilaciones, chimeneas, lucernarios, pararrayos o señales de balizamiento aéreo, además de espacios de uso común según los requerimientos de este Código.
- L. **Recovas:** Para los casos que se aplique, se establece un receso de edificación en Planta Baja de tres (3) metros de profundidad libre, tendiente a conformar una recova continua con una altura de dos con noventa y cinco (2,95) metros en concordancia con el eje medianero ubicado en el nivel de vereda más alto de la parcela, debiéndose proyectar un cielorraso plano. Los planos perpendiculares a la Línea Municipal, en su profundidad sólo deberá tener los apoyos de columnas necesarios para liberar el paso peatonal.
- M. **Ochavas:** En Área de Tejido 1, Corredores y Frentes adyacentes, tendrán cielorrasos planos y la altura mínima será de cuatro (4) metros medidos a partir del nivel de vereda en su punto más alto, sobre la Línea de Edificación. Cuando se trate de Edificios Patrimoniales, las ochavas mantendrán las condiciones edilicias originales en cuanto a dimensiones y alturas, debiendo el Organismo de Aplicación aportar una solución técnica a los fines de garantizar la seguridad en dichos cruces. Para el resto de las Áreas de Tejido, Corredores, Frentes de Renovación, Frentes Urbanos y Frentes Ribereños no afectados por el Área de Tejido 1, Corredores y Frentes adyacentes, la altura mínima será de dos coma noventa y cinco (2,95) metros.
- N. La Jerarquía será de la siguiente manera, con prioridad primera:
 - 1) Frente Ribereño.
 - 2) Frente Urbano.
 - 3) Frente de Renovación.
 - 4) Corredor.
 - 5) Área de Tejido.

3.5

DISPOSICIONES RELATIVAS AL CORAZÓN DE MANZANA

En todo el Ejido Municipal se deberá respetar el corazón de manzana, siempre que existan manzanas conformadas. La parcela cuya área sea afectada por el Corazón de Manzana, podrá edificar con superficie cubierta y semicubierta según el F.O.S de cada zona con una altura y superficie máxima previsto en el cuadro de zonificación. Para la correspondiente delimitación, se tomarán como ciertas las Planchetas Catastrales, que se deberán adjuntar al Plano Municipal a efectos de obtener el Corazón de Manzana correspondiente, medido perpendicularmente a la Línea Municipal.

3.5.1

CONDICIONES GENERALES

- A. Es considerado espacio urbano, para ventilar e iluminar todos los locales, además de generar pulmón verde para la absorción de aguas pluviales, esponjamiento y vegetación.
- B. En cualquier caso, la superficie del Corazón de Manzana no será descontada del área del predio a los fines de la aplicación del Factor del Factor de Ocupación del Suelo.
- C. Cuando un lote de terreno penetre menos de tres (3) metros en el Corazón de Manzana, o coincida con su límite cuando las edificaciones tengan dos o más plantas, no podrán efectuarse aberturas que den directamente a dicho centro sin dejar un patio mínimo de tres (3) metros.
- D. El Corazón de Manzana será destinado exclusivamente a espacio libre parquizado de terreno absorbente salvo, que se permita una ocupación máxima por edificaciones y suelo no absorbente con la aplicación de otras soluciones de absorción o retención.

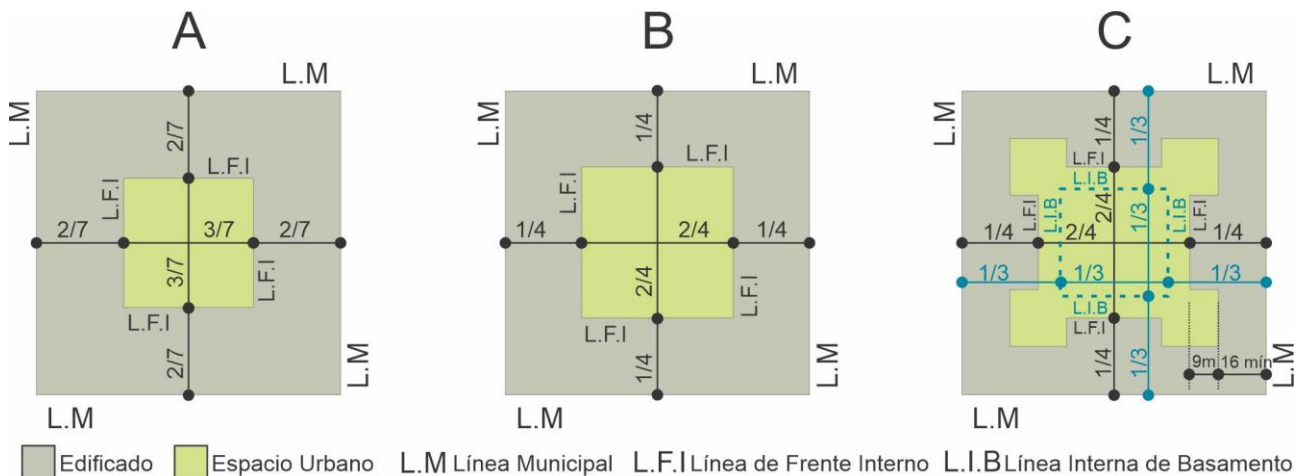
- E. En casos que se permita ocupar mayor superficie que la estipulada para Corazón de Manzana, se deberán adoptar las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvias a los conductos pluviales. En todos los casos, la permisividad de mayor ocupación del Corazón de Manzana será a los fines de la construcción de Amenities, Piscinas, Quinchos, Cocheras, y similares, entre otros.
- F. Las cercas divisorias de parcelas dentro del Corazón de Manzana no podrán sobrepasar una altura máxima de dos (2) metros.
- G. En todos los casos las cubiertas de las construcciones sobre Corazón de Manzana no serán accesibles.
- H. Sólo se permitirá superar la altura máxima establecida en Corazón de Manzana con construcciones complementarias como tanques de reserva, conductos, ventilaciones, chimeneas, lucernarios, entre otros. En caso de elementos que superen cero coma ocho (0,8) metros cúbicos de volumen no podrán estar ubicadas a menos de tres (3) metros de los deslindes.

3.5.2

TRAZADO EN MANZANAS DE FORMAS REGULARES

En el caso de manzanas típicas por sus dimensiones, formas y/o números de lados, el Corazón de Manzana se trazará mediante líneas paralelas a las Líneas Municipales a una distancia igual a dos séptimos ($2/7$) o un cuarto ($1/4$) según corresponda, de la distancia existente entre líneas municipales opuestas.

No rige centro de manzana: cuando la profundidad edificable sea mayor de cincuenta (50) metros, o cuando la semisuma de los lados opuestos sea o igual o menor de setenta (70) metros.



3.5.3

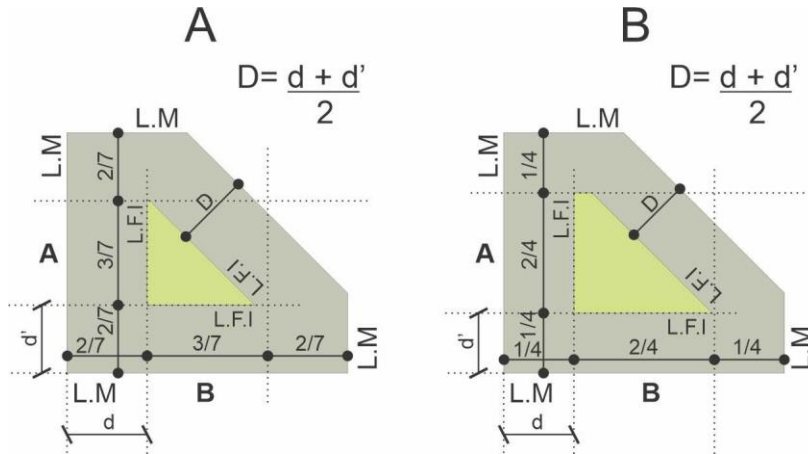
TRAZADO EN MANZANAS DE FORMAS ATÍPICAS

Si se trata de formas atípicas en lo relativo al tamaño, forma y/o número de lados, la delimitación del Corazón de Manzana se determinará con las siguientes modalidades:

A. Manzanas de forma poligonal:

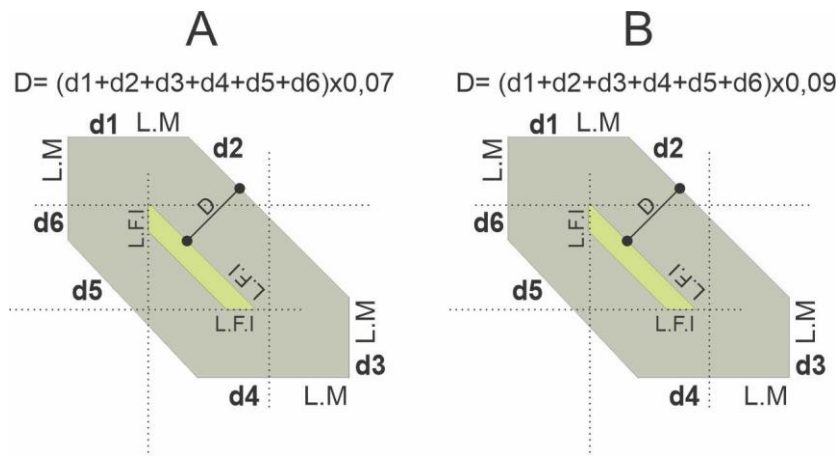
- 1) Cuando posean cinco (5) lados, el Corazón de Manzana se delimitará mediante líneas paralelas a las Líneas Municipales a una distancia igual a dos séptimos ($2/7$) o un cuarto ($1/4$) según corresponda, de la distancia existente entre Líneas Municipales opuestas, medidas sobre los lados (A y B) regulares mayores y no enfrentados de la manzana respectivamente, aplicándose para los demás lados la medida (D) resultante de la semisuma de ($d + d'$).

No rige corazón de manzana: cuando la profundidad edificable sea mayor de cincuenta (50) metros o cuando la suma de los lados sea menor de trescientos quince (315) metros.



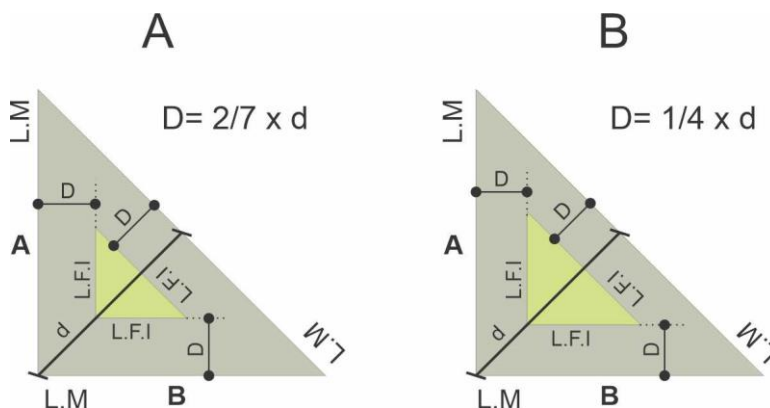
2) Cuando posean seis (6) lados, la profundidad edificable es igual a la suma de sus lados multiplicada por un coeficiente de valor 0,07.

No rige corazón de manzana: cuando la suma de los seis lados sea menor de trescientos sesenta (360) metros: cuando haya lados mayores del veinticinco (25) por ciento del perímetro o cuando existan ángulos mayores de 120°.



B. Manzanas de forma triangular: El Corazón de Manzana se delimitará mediante líneas paralelas a las Líneas Municipales a una distancia D igual a dos séptimos (2/7) o un cuarto (1/4) según corresponda de la bisectriz del ángulo formado por los dos lados regulares (A y B) y que se extiende entre el vértice de dicho ángulo y el lado irregular opuesto.

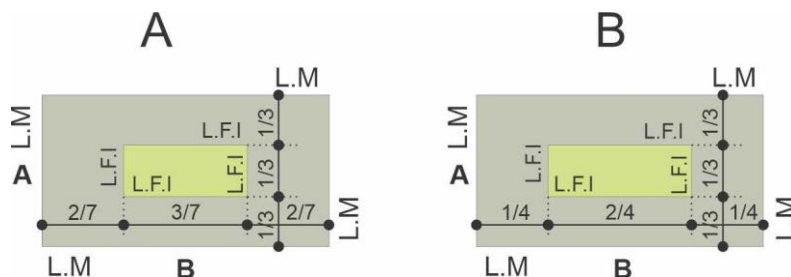
No rige centro de manzana: cuando la suma de los tres lados sea menor de cuatrocientos veinte (420) metros, o cuando existan lados menores de veintisiete (27) por ciento del perímetro de la manzana.



C. Manzanas de forma rectangular: El Corazón de Manzana se delimitará mediante líneas paralelas a las Líneas Municipales a una distancia igual a dos séptimos (2/7) o un cuarto (1/4) según corresponda de la distancia existente entre Líneas Municipales opuestas, medida sobre el lado

mayor de la manzana (B) y a una distancia igual a $1/3$ (un tercio) de la distancia existente entre Líneas Municipales opuestas medida sobre el lado menor de la manzana (A). Para corresponder a una manzana rectangular, el lado menor deberá ser hasta un 75% de la distancia del lado mayor.

No rige corazón de manzana: cuando la profundidad edificable sea mayor de cincuenta (50) metros; o cuando la semisuma de los lados opuestos sea o igual o menor de setenta (70) metros.



3.6

CONDICIONES DE MATERIALIZACIÓN

3.6.1

OPORTUNIDAD

Las urbanizaciones y subdivisiones de carácter residencial serán posibles siempre que se den las siguientes condiciones:

- Que se haya producido una ocupación real -parcelas edificadas- de un treinta (30) por ciento como mínimo de las parcelas pertenecientes a las áreas urbanizadas más próximas al sitio en que se quiere fraccionar. A dichos fines se considerará como área para establecer el porcentaje de computación más próxima debidamente aprobada y a una distancia no mayor de quinientos (500) metros desde el límite de parcela a lotear o subdividir con el área de ocupación real.
- Que se cumplimente con todos los requisitos para aprobación de fraccionamientos y subdivisiones establecidos en el presente Código y demás normas vigentes al respecto en el orden Provincial y Nacional.

3.6.2

EXCEPCIONES

Los fraccionamientos o subdivisiones de suelo con el objeto de la ejecución de grupos de viviendas en cantidad igual o mayor que el número de parcelas que se pretenden obtener, quedará la aprobación definitiva sujeta a la efectiva concreción del plan propuesto, como así también los destinados a la construcción de planes de viviendas. No obstante, en ambos casos dichos fraccionamientos únicamente se autorizarán en áreas urbanizables.

3.6.3

PROGRAMA DE URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL

Las operaciones de Urbanización, Subdivisión o Desarrollo declarados de interés social por la Municipalidad, mediante Ordenanza que dictare el C.D.M y que podrán ser implementadas por Organismos Municipales, Provinciales o Nacionales y/o entidades intermedias legalmente constituidas, que tengan como fin la solución del problema de hábitat, su equipamiento y espacios públicos, a través de la concreción de proyectos de provisión de tierras y servicios o construcción de viviendas a bajo costo.

La Municipalidad se reservará el derecho de supervisar la adjudicación a través de los Departamentos Técnicos correspondientes cuando se trate de operaciones encaradas por entes no gubernamentales. Estos programas se diferenciarán en función del régimen de excepciones que se fijen en el marco de su gestión. No obstante, dichas excepciones no alcanzarán a los anchos de la Red Vial, dotación de espacios verdes y equipamientos mínimos, ni la localización del emprendimiento en lo relativo a las áreas urbanizables. En casos de subdivisiones simples en inmuebles libres de mejoras (baldíos), las excepciones tampoco alcanzarán a las dimensiones mínimas de los lotes.

Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

La Vivienda y el Hábitat dignos se definen según los siguientes parámetros de calidad:

- A. La localización de los proyectos de urbanización y/o habitacionales tendrán en cuenta criterios de densificación, consolidación y completamiento de las áreas urbanas, favoreciendo el aprovechamiento racional de las inversiones en equipamientos y redes de servicios e infraestructura, la integración socio espacial, la mixtura de usos y actividades y la riqueza y complejidad de la vida urbana. De tal forma, para su emplazamiento se priorizarán las siguientes condiciones:
 - 1) La cercanía a las áreas de centralidad.
 - 2) Las facilidades de accesibilidad y conectividad.
 - 3) El nivel de consolidación urbana.
 - 4) La cobertura de servicios y equipamientos urbanos básicos.
- B. Los niveles de habitabilidad de la vivienda en función de su calidad constructiva, de sus parámetros de ventilación e iluminación y de sus posibilidades de crecimiento progresivo y adaptabilidad al desarrollo futuro.
- C. La calidad en el tratamiento del espacio público, de equipamiento y la integración a las áreas circundantes.
- D. Los niveles básicos de cobertura de la infraestructura, de los servicios, del equipamiento social y de accesibilidad del transporte público.
- E. El respeto a las normas de diseño sobre accesibilidad para personas con necesidades especiales.

3.7

DEL TRAZADO, MENSURA Y AMOJONAMIENTO

3.7.1

DEL TRAZADO DE LA RED VIAL

La red vial de las nuevas urbanizaciones, subdivisiones o desarrollos deberá ajustarse a las características previstas en los títulos "Condiciones de materialización, Oportunidad y Excepciones", anteriormente descriptas, quedando la determinación de las dimensiones oficiales y de los diferentes componentes al Anexo de Planificación de la Red Vial en base a la funcionalidad de la misma.

CALLES SIN SALIDA

Son vías que están conectadas a las por uno de sus extremos no pudiendo ubicarse en las vías arteriales e intersectoriales principales y secundarias, pudiendo ser de carácter público o privado. En el caso de ser pública, deberán contar con todos los servicios y su recorrido recto con una longitud máxima de 80 (ochenta) metros y su uso podrá estar condicionado a criterio del Organismo de Aplicación. Deberá ejecutarse un "cul de sac" en su extremo sin salida no menor a los veinticinco (25) metros de diámetro y una rotonda de diez (10) metros de diámetro. Las calles sin salida de carácter privado, deberán contar con todos los servicios, ancho mínimo de siete (7) metros y su recorrido será recto con una longitud máxima de cincuenta (50) metros, sirviendo como máximo a 6 parcelas. Esta calle de carácter privado, será ejecutada como peatonal de uso vehicular restringido, debiendo materializarse con uniformidad sin diferenciación de niveles entre calzada y acera.

PEATONALES DE USO VEHICULAR RESTRINGIDO

Son calles de uso fundamentalmente peatonal sin distinción entre calzada y vereda, en las que se permite la circulación a muy baja velocidad y sobre un solo carril al efecto, pudiendo ser delimitado de manera criteriosa con elementos sobre el suelo. Se favorecerá el arbolado urbano, el espacio verde absorbente y un paso mínimo de tres con cincuenta metros (3.50) para la autobomba o similar.

PEATONALES EXCLUSIVAS

Son calles de uso exclusivamente peatonal, sin posibilidad de acceso vehicular. No hay distinción entre calzada y vereda y suelen tener obstáculos en los ingresos o intersecciones con otras arterias. La determinación de las trazas y perfiles tipos previstos, serán dispuestas oportunamente por análisis



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

particularizado, prevaleciendo el criterio de adopción según las características de la urbanización existente próxima. Se favorecerá el arbolado urbano, el espacio verde absorbente, las pérgolas o elementos que generen sombra y un paso mínimo de cuatro con cincuenta (4.50) metros para el paso de la autobomba o similar.

3.7.1.1

RETIROS DE LÍNEA DE EDIFICACIÓN

En toda nueva urbanización o subdivisión dentro del Ejido Municipal deberá respetarse el retiro exigido de cada zona a la cual corresponde, teniendo características especiales según zonificación por ser Espacio Urbano, no pudiendo ser ocupado ni contravenido bajo ninguna circunstancia.

3.7.1.2

DISEÑO VIAL Y DE CONJUNTO

El proyecto de urbanización, subdivisión o desarrollo será estudiado teniendo en cuenta el desarrollo futuro de la zona, la necesaria coordinación con los trazados existentes del entorno, el amanzanamiento, parcelamiento, espacios verdes y equipamiento comunitario teniendo como fin predominante el de contribuir al crecimiento armónico de la ciudad mediante la creación de barrios y núcleos residenciales, comerciales, industriales, de servicios o mixtos que aseguren un uso racional del suelo, variedad espacial, eviten monotonía del trazado y garanticen un ambiente orgánico y significativo. Deberán coordinarse los diferentes tipos de jerarquías viales, conforme a la dimensión de la urbanización, subdivisión o desarrollo, prestando especial atención en los planes específicos para el área comprendida.

3.7.1.3

CRUCES Y EMPALMES DE VIAS

Los cruces y empalmes de vías deberán efectuarse perfectamente en un ángulo recto, salvo que las dimensiones, forma del área a urbanizar o subdividir o trazado de las zonas o barrios colindantes, aconsejen otros ángulos en cuyo caso el mismo deberá suavizarse, pero siempre estará sujeto al análisis y criterio del Organismo de Aplicación.

3.7.1.4

VÍAS DE MAYOR JERARQUÍA

Las vías de mayor jerarquía como las peatonales de uso vehicular restringido o las peatonales exclusivas deberán tratarse de manera de crear áreas de tránsito peatonal preferencial y contemplando la bicicleta para una movilidad urbana sostenible, donde la circulación vehicular se haga en forma lenta y sin riesgo para los vecinos con el objeto de recuperar el uso de ciertas calles o de crear nuevas para el peatón. Si no existiera exactitud en la continuidad de una vía cuando ésta sea interceptada por una transversal, no serán permitidos desplazamientos menores de cincuenta (50) metros, esto a fin de garantizar su eficiencia funcional.

3.7.1.5

ANCHO MÍNIMO DE CALLES

El ancho mínimo de la red vial será igual a las dimensiones de los perfiles tipo incorporados en el Anexo 1 de Planificación de la Red Vial debiendo tener en consideración la relación directa entre las vías existentes y las normadas en este Código según jerarquía.

3.7.1.6

CUL DE SAC

Serán permitidos sólo de manera justificada en nuevas urbanizaciones, subdivisiones o desarrollos que por su carácter funcional con respecto a lo existente deba continuar con su uso o subdivisiones internas, quedando sujetos a análisis de cada caso en particular y siempre y cuando no afecten el crecimiento o continuidad de la traza urbana. En los casos que se autorice, el frente mínimo de los lotes frente al Cul de Sac será de doce (12) metros y el radio de este no podrá ser inferior a catorce (14) metros, con ordenador vial de cinco (5) metros de radio para zonas exclusivamente residenciales.

3.7.1.7

CALLES PERIMETRALES O CON CONTINUIDAD

En todo terreno a urbanizarse, subdividirse o desarrollarse colinde -o no- con otra propiedad ya urbanizada, de titularidad del interesado -o no-, las nuevas calles perimetrales o con continuidad a trazar podrán realizarse de la siguiente manera:

- A. En terrenos del interesado con los anchos previstos según perfiles normados en este Código.
- B. Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante cuando exista expresa conformidad de este último a transferir al Dominio Público Municipal la superficie correspondiente. Deberá documentarse expresamente por Escritura Pública y ser acompañada del plano de mensura en el momento de iniciación del Expediente de Urbanización, Subdivisión o Desarrollo. Estas calles, deberán ser provistas de Infraestructuras con los mismos requisitos que la urbanización, loteo o subdivisión antes de ser transferida al Dominio Público Municipal.
- C. Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante sin conformidad de este último. En este caso, previo dictamen de los organismos municipales sobre la necesidad o conveniencia urbanística de su apertura por razones de prolongación de una calle existente o de trazado, la superficie del terreno colindante que se afecte será declarada de utilidad pública y sujeta a expropiación en el mismo acto de aprobación del fraccionamiento. Los gastos y costos que demande la respectiva expropiación serán por exclusiva cuenta del loteador garantizándose su pago en la misma forma que establece este Código para las obras de Infraestructura. Estas calles, deberán ser provistas de Infraestructuras con los mismos requisitos que la urbanización, subdivisión o desarrollo antes de ser transferida al Dominio Público Municipal. Se establecerá la obligatoriedad del loteador o desarrollista a realizar la apertura, infraestructuras, cordón cuneta y/o pavimentación con hormigón por su exclusiva cuenta una vez tomada la posesión de lo expropiado. El mismo tendrá derecho a cobrar a los propietarios de los inmuebles colindantes la contribución de mejoras que se determine por los Órganos respectivos de conformidad con las normas vigentes.

3.7.1.8

APERTURA DE CALLES

- A. Queda a consideración del D.E.M y Organismos Técnicos que este designe, establecer la obligatoriedad del propietario, titular, poseedor o tenedor del inmueble a realizar la apertura por su exclusiva cuenta de toda calle, avenida o bulevar sobre la necesidad o conveniencia urbanística de su apertura por razones de prolongación de una calle existente o de trazado planificado por las áreas competentes de la Municipalidad, la que deberá documentarse expresamente por Escritura Pública y ser acompañada del plano de mensura en el momento de iniciación del Expediente de Urbanización, Subdivisión o Desarrollo de la propiedad.
- B. Se permitirá la apertura de calles o pasajes sobre amezanamientos existentes cuando se persiga el propósito de obtener un mayor aprovechamiento del uso de la tierra y ella de por resultado la formación de nuevas manzanas, siempre contemplando la red vial existente. Para esto se establecerán las siguientes condiciones:
 - 1) Que las nuevas manzanas resultantes tengan un lado mínimo de 42.5 m. o 57.5 m. cuando la manzana de origen sea de 100 m. o 130 m. respectivamente.
 - 2) Que la calle resultante sea prolongación de las existentes en manzanas adyacentes, para que el nuevo fraccionamiento tienda a dar continuidad a la trama urbana.
 - 3) Que el fraccionamiento propuesto no dificulte el trazado urbanístico existente.
 - 4) Se priorizará el uso de pasajes que den sus extremos sobre calles locales.
- C. Se permitirá la apertura de la Red Vial sobre proyectos de Urbanización, Subdivisión o Desarrollos cuando se persiga el propósito de preservar las áreas de interés natural, paisajístico, histórico, funcional o de interés para la Ciudad, la que será evaluada por el Organismo de Aplicación a través de los Departamentos Técnicos municipales de conformidad al presente Código y toda otra reglamentación vigente.



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

- D. Se permitirá la transferencia al dominio público de Pasajes o calles Privadas cuando cumplimenten con las condiciones establecidas en el Art. 3.3.5.1 Inc. B, y se posibilite la circulación peatonal y vehicular por los mismos.
- E. En toda acción de Subdivisión o Desarrollo dentro del Ejido Municipal, deberá procederse a la donación de las superficies de los trazados de calles o caminos perimetrales o que coincidan con el o los deslindes parcelarios que se proyecten, como así también las de aquellas arterias que integren la Red Vial Primaria, Secundaria o Terciaria. También será exigible la donación de las superficies para completamiento de la traza de arterias existentes.

3.7.1.9

PENDIENTES, COTAS Y NIVELES

Las pendientes longitudinales máximas y mínimas admisibles serán establecidas por el departamento técnico correspondiente y de acuerdo a los niveles de cordón cuneta adyacente o proyectos existentes de cordón cuneta.

3.7.1.10

RADIOS DE GIRO INTERSECCIONES

Los radios de giro mínimos para el diseño de intersecciones o encuentro entre vías de igual o diferente jerarquía serán definidos por el Organismo de Aplicación.

3.7.1.11

PERFIL DE OCHAVAS

Sin perjuicio de lo establecido en el presente Código y por razones de visibilidad en las intersecciones y de circulación peatonal, el Organismo correspondiente podrá fijar otras líneas, pero nunca menor de nueve (9) metros desde el encuentro de la proyección de cordón cuneta de ambas calles y, como mínimo tendrá cuatro (4) metros de diagonal entre líneas municipales, siendo este retiro previsto como Espacio Urbano, no pudiendo ser ocupado, invadido ni obstaculizado en planta baja.

3.7.1.12

CONSIDERACIONES

El Organismo de Aplicación podrá asesorar al loteador, desarrollista o titular del inmueble en el diseño del fraccionamiento o desarrollo sugiriendo métodos y planteando criterios con diseño vial y de conjunto para la adecuación de la urbanización, subdivisión o desarrollo al trazado urbano global.

En caso de trazados oficiales de Infraestructuras, se deberá priorizar los mismos respondiendo a las diferentes tipologías de calles según la Jerarquía del Servicio.

En toda urbanización, subdivisión o desarrollo para la construcción simultánea de planes de vivienda de ejecución pública o privada deberán cumplimentarse las exigencias establecidas en el presente Código.

3.7.2

DE LA AFECTACIÓN DE INMUEBLES

3.7.2.1

AFECTADOS POR CURSOS DE AGUA

En toda operación de urbanización, subdivisión o desarrollo de inmuebles afectados por el Río Ctalamochita o Barrancas, será obligación trazar a ambos márgenes una calle que deberá ajustarse al ancho oficial que corresponda, pero nunca menor a la continuidad existente.

El espacio verde lindante con el Río podrá ser computado dentro del porcentaje de espacio verde requerido, para que ello sea posible este espacio no deberá tener pendientes abruptas, ofrecer seguridad a las personas y bienes y ser protegidos de desmoronamientos y/o destrucciones por los medios que fije el Organismo de Aplicación. Este espacio verde y la calle deberán contar con la infraestructura exigida.



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

En toda operación de urbanización, subdivisión o desarrollo de inmuebles afectados por el Río Ctalamochita o barrancas se deberá acompañar el certificado o plano por la Dirección Provincial de Hidráulica, en el que conste la determinación de la línea de Ribera correspondiente. Sin este requisito no será iniciado ningún trámite.

En casos de lotes ya aprobados que estén afectados por el Perfil de Red Vial desde la línea de Rivera, no se podrán autorizar construcciones que la invadan y las edificaciones existentes que no estén regularizadas serán registradas en contravención. Este espacio es considerado como Espacio Urbano.

3.7.2.2

AFECTADOS POR CANALES

En toda urbanización, subdivisión o desarrollo de inmuebles afectados por Canal Maestro de riego o Canal Secundario sea de desagüe o drenaje pluvial o cualquier otro tipo que se asemeje o lo considerase como tal el Organismo de Aplicación, se deberá dejar a ambos lados del mismo una calle prevista en la Planificación de la Red Vial con respecto al límite oficial del canal.

La traza del canal será fijada por la Autoridad competente en cada caso, para lo cual el interesado deberá presentar un plano certificado con la traza correspondiente.

En toda urbanización, subdivisión o desarrollo cuyas parcelas sean frentistas, deberá establecerse una Línea de Edificación retirada a tres (3) metros de la Línea Municipal destinándose este retiro a Espacio Urbano.

3.7.2.3

AFECTADOS POR RUTAS NACIONALES, PROVINCIALES O CAMINOS QUE CONECTEN A ELLAS

En toda urbanización, subdivisión o desarrollo de inmuebles afectados por Ruta Nacional, Provincial o Carreteras de ingreso que conecten con ellas, se deberá dejar a ambos lados del mismo una calle prevista en la Planificación de la Red Vial.

3.7.2.4

AFECTADOS POR LÍMITES DEL RADIO MUNICIPAL

En toda urbanización, subdivisión o desarrollo de inmuebles afectados por los límites del Radio Municipal, deberá proyectarse una calle prevista en la Planificación de la Red Vial. En los casos que la normativa no contemple Condición de Retiro, deberá establecerse la Línea de Edificación a cinco (5) metros de la Línea Municipal paralelo a la misma. No obstante, cuando no pueda proyectarse la Red Vial adyacente al Radio Municipal por inconveniencia técnica, el Organismo de Aplicación definirá su resolución.

3.7.2.5

AFECTADOS POR VÍAS FÉRREAS

En toda urbanización, subdivisión o desarrollo de inmuebles afectados por Vías Férreas deberá proyectarse una calle a cada lado prevista en la Planificación de la Red Vial. En los casos que la normativa no contemple Condición de Retiro, deberá establecerse la Línea de Edificación a cinco (5) metros de la Línea Municipal paralelo a la misma.

3.7.2.6

AFECTADOS POR TENDIDOS DE MEDIA Y ALTA TENSIÓN

En toda urbanización, subdivisión o desarrollo de inmuebles afectados por tendidos de alta y media tensión, deberá proyectarse la Red Vial mediante una traza en relación del Perfil para Avenida Tipo, debiendo el tendido coincidir con el eje de la arteria de modo tal que el mismo haga su paso por el centro del cantero central. No obstante, quedará supeditado que se cumpla la franja de seguridad correspondiente entre Líneas Municipales.

3.7.3

SUBDIVISIÓN DE LOTES EDIFICADOS

Cuando se subdivida un lote edificado, las dimensiones de los resultantes deberán respetar las condiciones establecidas por el presente Código y las construcciones deberán ajustarse de tal modo que cumplan con el mínimo de retiros, patios de iluminación y ventilación, factor de ocupación del suelo y toda reglamentación vigente en la zona edilicia de que se trate. En todos los casos que se considere necesario, en virtud de evaluar alguna situación particular, el Organismo de Aplicación podrá solicitar un informe a la Comisión Asesora Permanente del Código de Edificación y Urbanismo, para que dictamine sobre la viabilidad de la propuesta de subdivisión presentada. En todos los casos deberá tener plano municipal de edificación aprobado y registrado en la Municipalidad, salvo que el Organismo de Aplicación considere la presentación de croquis con la firma de profesional idóneo para evaluar las condiciones establecidas supra.

En casos de excepción, podrá aprobarse la subdivisión de un lote edificado, previo análisis y resolución del Departamento Ejecutivo, basado en relación a un informe socioeconómico de deficiencia de recursos y/o situación familiar particular o cualquier otra ponderación de carácter de solución socio-familiar, en lotes con dimensiones menores a lo establecido en el presente Código, sólo cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- A. El lote debe poseer construcciones consolidadas y funcionales con una antigüedad comprobable de diez (10) años o superior.
- B. Las edificaciones deberán ser registradas ante la Oficina de Obras Privadas y deberán cumplimentar con las exigencias edilicias establecidas en el presente Código y reunir condiciones indispensables de habitabilidad.
- C. El número resultante de lotes edificados no debe ser superior a 2 (dos) lotes.
- D. Cada lote no podrá tener una superficie menor al 50 % (cincuenta por ciento) de la superficie mínima exigida en la zona.
- E. Estas subdivisiones sólo podrán ser aplicadas en lotes que se encuentren comprendidos en zona central y pericentral quedando incluidos los tramos de Corredores que se encuentren dentro de las citadas zonas o adyacentes a las mismas.
- F. Queda autorizado el D.E.M por la presente, a reglamentar los alcances de la norma de este artículo, a los efectos de cumplir acabadamente con los fines sociales de la misma.

3.7.4

DEL TRAZADO DE LAS MANZANAS

3.7.4.1

FORMA

El trazado de las manzanas será preferentemente rectangular o de forma regular, aceptándose otras formas siempre que así lo justifique la topografía, orientación, límites del inmueble objeto del amanzanamiento, el trazado de sectores colindantes que hagan una clara y correcta legibilidad de la urbanización. Queda a criterio del Organismo de Aplicación mediante la intervención de los Departamentos Técnicos correspondientes la aprobación de nuevos diseños en el trazado de manzanas.

3.7.4.2

NIVELES

- A. El relieve topográfico del conjunto y de cada una de las manzanas deberá tener pendientes suficientes que permitan la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes, evacuándose mediante cuneta de hormigón hacia lagunas de retención, canal maestro y de estas hacia el Río Ctalamochita o por otro medio que se aprobare.

Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

- B.** Los niveles de las aceras, desde Línea Municipal a Cordón de hormigón proyectado o ejecutado, se deberá mantener el mismo nivel de terreno natural con respecto a la parte superior del cordón en todo el contorno de la manzana.

3.7.5

DEL TRAZADO DE LAS PARCELAS

3.7.5.1

En todo fraccionamiento, urbanización, loteo, subdivisión o desarrollo, las parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas establecidas para cada zona en el Plano de Zonificación que como anexo gráfico integra este Código. Serán permitidas parcelas de forma irregular cuando cumplan con las siguientes condiciones:

- A.** Deberán tener como mínimo cuatro lados, de los cuales los que no den frente a calle, no podrán tener una longitud menor del 70% (setenta por ciento) de la longitud proyectada sobre el frente de calle.
- B.** Si la poligonal tuviere más de 4 lados, solo uno de sus lados menores de los que no den frente a calle podrá tener una longitud igual o mayor al 50% (cincuenta por ciento) de la longitud proyectada sobre el frente de calle, debiendo el resto de sus lados respetar las condiciones fijadas en el inciso anterior.
- C.** Las líneas que cortan la Línea Municipal deben ser perpendiculares, bastando una cuando la Línea Municipal sea curva o quebrada. En casos especiales lo dispuesto en el presente inciso no será exigible, siempre que las necesidades del trazado o de la orientación así lo justifiquen o cuando los ángulos resultantes de la manzana difieran en pocos minutos de 90° (noventa grados) y éste a su vez sea un paralelogramo.

3.7.5.2

La superficie correspondiente a las ochavas en las parcelas en esquina, forma parte de la vía pública y corresponde a Espacio Urbano, no pudiendo obstruir su normal circulación peatonal sobre planta baja. En cuanto concierne a su determinación debe respetarse lo que disponga el presente Código.

3.7.5.3

Las manzanas deberán tener frente de parcelas entre medianeras en todos sus lados, como criterio cada lado no podrá tener una distancia mayor de cuarenta (40) metros sin parcela con frente entre medianeras y siempre y cuando la manzana sea de dimensiones mayores a sesenta (60) metros.

3.7.5.4

Las dimensiones de las parcelas se ajustarán a los mínimos establecidos para cada uso y observarán una relación entre ancho y profundidad no inferior a:

- A.** Para uso Residencial: un tercio (1/3) entre medianeras o (1/1) para parcelas en esquina.
B. Para uso Industrial o Comercial: (1/2) entre medianeras o (1/1) para parcelas en esquina.

3.7.6

DE LA MENSURA Y AMOJONAMIENTO

3.7.6.1

Será obligación la presentación del plano de la nivelación de la urbanización con indicación de los escurrimientos de aguas. Deberá constar en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes compatibilizando el aporte de caudal a la urbanización y de ésta si los hubiere a los linderos.

3.7.6.2

La nivelación y demarcación deberá quedar materializada obligatoriamente en los vértices de la poligonal de la urbanización, subdivisión o desarrollo y en los vértices de las manzanas mediante el amojonamiento correspondiente, las curvas y ochavas se amojonarán en el punto de intersección de las tangentes.

3.7.6.3



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

Será obligación del interesado o desarrollista entregar amojonada la parcela a cada comprador como así mismo cualquier terreno que el loteador o desarrollista ceda a la Municipalidad, en este caso sin cargo alguno. Con el fin de facilitar la ejecución de obras de infraestructura, replanteo para edificación, mensura, etc., los mojones de la poligonal y los vértices de manzanas, así como las estacas de cada parcela serán ejecutadas en materiales de calidad indestructible con el paso del tiempo, siendo en todos los casos como mínimo de hierro de construcción Ø 10 fijadas al suelo natural con una base de hormigón. No obstante, el Departamento Técnico correspondiente fijará por vía reglamentaria las normas específicas. El loteador o desarrollista está obligado a mantener en perfecto estado de conservación los mojones hasta que sean transferidas mediante título bajo escritura las parcelas, luego el propietario estará obligado a mantener el amojonamiento de su propiedad. Las operaciones de mensura y amojonamiento del inmueble a urbanizar, subdividir o desarrollar de las manzanas y las parcelas se registrarán en cuanto a tolerancia por las normas provinciales vigentes y las que por vía reglamentaria se dictaren.

3.7.6.4

Cuando el propietario de la parcela esquina construya la acera, la misma se ejecutará a la altura coincidente con los esquineros de manzanas y sus correspondientes niveles. El Departamento Técnico Municipal verificará su cumplimiento previo a otorgar el Final de Obra.

3.7.6.5

La Municipalidad a través de los Departamentos Técnicos correspondientes supervisará el replanteo del fraccionamiento previamente a su aprobación final, pudiendo exigir la readecuación o cumplimiento de los requisitos del presente Código, normas complementarias o lo solicitado por el Organismo de Aplicación si así lo considerase.

3.7.7

DE LAS NOMENCLATURAS

El Departamento Ejecutivo Municipal designará los barrios, centros vecinales, avenidas, bulevares y calles, pasajes públicos, plazas, plazoletas, parques, paseos, etc. El interesado podrá proponer nombres y el Consejo Deliberante tendrá la decisión en su aprobación. La señalética tipo nomenclador deberá ser ejecutada por el desarrollista con los requisitos que el Departamento Técnico correspondiente solicite.

3.8

DE LA INFRAESTRUCTURA

3.8.1

CONDICIONES GENERALES

A. En toda urbanización, subdivisión o desarrollo será obligatoria la realización de obras de Provisión de Agua Potable asegurada por órganos oficiales, Energía Eléctrica domiciliaria, Alumbrado Público, Red domiciliaria de Cloacas, Red de Gas Natural, Cordón Cuneta, Red de desagües pluviales, badenes y bocacalles de hormigón aprobados por la Municipalidad, Parquización de Espacios Verdes y Espacios Públicos y consolidación y compactado de calles con engranzado y enarenado. En casos que el Organismo de Aplicación lo considerase, se exigirá otro tipo de infraestructura.

En casos de urbanizaciones, subdivisiones o desarrollos que a criterio del Organismo de Aplicación tengan condicionantes de interés social, basado en fundamento objetivo y fehaciente se exigirán los servicios e infraestructura básica como Provisión de Agua potable de Red aprobada por Organismos Oficiales, Energía Eléctrica domiciliaria, Alumbrado Público, Red de Desagües Pluviales, Parquización de Espacios Verdes y Públicos y consolidación y compactado con engranzado y arenado de calles. En este caso, será materializado mediante Ordenanza emitido por el C.D.M a través de los fundamentos del Organismo de Aplicación y los Departamentos Técnicos correspondientes.



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

Para las urbanizaciones, subdivisiones o desarrollos que tengan vigente la Visación Previa aprobada, sin tener proyecto de infraestructura aprobado se exigirá cumplimentar con el presente Código en cuanto a infraestructuras para obtener la aprobación Final.

- B.** Todas las obras de infraestructura establecidas en el inciso anterior se proyectarán, realizarán, ejecutarán y conservarán a cargo exclusivo del loteador o desarrollista hasta ser transferidos al dominio público y de conformidad a lo establecido por las disposiciones de los Organismos Técnicos correspondientes. La extensión de la infraestructura deberá ser calculada y diagramada de manera tal que sirva para el crecimiento urbano previsto en la zona y los tramos de enlace deberán ser canalizados por calles públicas.
- C.** Para urbanizaciones, subdivisiones o desarrollos de carácter Industrial, Productiva y/o Comercial de gran escala será obligatoria la provisión de infraestructura básica de provisión de Agua Potable asegurada por Órganos Oficiales, Energía Eléctrica domiciliaria Trifásica, Alumbrado Público, Cordón Cuneta, Red de Desagües Pluviales, Red de Gas, badenes y bocacalles de hormigón aprobados por la Municipalidad, arbolado de calles, tendido de Red Colectora de Desagües Industriales y la ubicación de la Planta de Tratamiento.
- D.** En caso de no ser posible la provisión de alguno de los servicios como Gas Natural, o Red Colectora de Cloacas, la imposibilidad deberá ser acreditada con certificado expedido por los Órganos Oficiales correspondientes. No obstante, desde el límite del inmueble a fraccionar o desarrollar hasta el punto más cercano de la infraestructura existente siendo menor a los mil (1.000) metros, deberá ejecutarse a cargo del desarrollista para proveer de estos servicios y siempre por calle pública.
- E.** En toda nueva urbanización, subdivisión o desarrollo, el trazado, proyecto y ejecución de las redes de infraestructuras aéreas o subterráneas deberá ser aprobada por el Organismo de Aplicación y los Departamentos Técnicos correspondientes. Para el caso de urbanizaciones o loteos que a criterio del Organismo de Aplicación no tengan condicionantes de Interés Social –determinado en el artículo 3.6.3 del presente código-, se exigirán todas las infraestructuras subterráneas.
- F.** Toda urbanización, subdivisión o desarrollo que a criterio del Organismo de Aplicación tenga condicionantes de interés social, deberá ser materializado mediante Ordenanza por el Consejo Deliberante Municipal de la ciudad.
- G.** Los Organismos Técnicos intervinientes fijarán por vía reglamentaria las condiciones particulares para la ejecución de las diferentes obras, estableciendo plazos para la puesta en vigencia, caducidad de especificaciones, condiciones y reglamentaciones vigentes, con anterioridad a la promulgación del presente Código, así como los plazos de validez de visaciones y aprobaciones, todo concordante con los plazos para la ejecución de las obras otorgadas para cada urbanización.

3.8.2

PROVISIÓN DE AGUA CORRIENTE POTABLE

Toda urbanización, subdivisión o desarrollo que se realizare dentro del Ejido Urbano Municipal, deberá ser provista de agua potable de Red para el total de parcelas, espacios verdes, plazas y espacios de uso público en general.

Estas instalaciones serán ejecutadas conforme a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fije el Órgano Oficial y el Departamento Técnico Municipal correspondiente.

3.8.3

PROVISIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

3.8.3.1

Toda urbanización, subdivisión o desarrollo dentro del Ejido Urbano Municipal deberá ser provista de Energía Eléctrica por el Ente prestador del servicio correspondiente. La red de distribución deberá prever el servicio domiciliario, cuya instalación será obligatoria debiéndose proyectar y realizar por el loteador o desarrollista.



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

- A. Las instalaciones de Energía Eléctrica serán ejecutadas conforme a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fije el Órgano Oficial y el Departamento Técnico Municipal correspondiente.
- B. Las instalaciones de Energía Eléctrica domiciliaria, serán ejecutadas subterráneas dentro de toda la urbanización, subdivisión o desarrollo en todo el Ejido Municipal. En casos que a criterio del Organismo de Aplicación tengan condicionantes de interés social, basado en fundamento objetivo y fehaciente se autorizarán las instalaciones aéreas, en este caso, será materializado mediante Ordenanza emitida por el C.D.M.
- C. Para urbanizaciones, subdivisiones o desarrollos de carácter Industrial, de Servicios y Comercial de gran escala, la red de provisión de energía eléctrica deberá completarse con las instalaciones correspondientes a conexiones trifásicas en todas las parcelas y cuya potencia deberá reunir las condiciones mínimas para las instalaciones de posibles Industrias, Servicios o Comercios de gran escala.

3.8.3.2

Toda urbanización, subdivisión o desarrollo deberá ser provista de las instalaciones de Alumbrado Público sobre calles, espacios verdes y públicos, las que se proyectarán y ejecutarán conforme a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fije los Departamentos Técnicos correspondientes quienes controlarán las obras, reglamentando el trámite en coordinación con el Ente prestador.

- A. Las instalaciones de la Red de Alumbrado Público serán transferidas sin cargo por los urbanizadores o desarrollistas a la Municipalidad.
- B. Las instalaciones de la Red de Alumbrado Público, serán ejecutadas subterráneas dentro de toda la urbanización, subdivisión o desarrollo en todo el Ejido Municipal. En casos que a criterio del Organismo de Aplicación tengan condicionantes de interés social, basado en fundamento objetivo y fehaciente se autorizarán las instalaciones aéreas, en este caso, será materializado mediante Ordenanza emitida por el C.D.M.

3.8.4

ARBOLADO DE LAS CALLES Y ESPACIOS VERDES

3.8.4.1

Es obligación del loteador o desarrollista arbolar las calles de la urbanización, subdivisión o desarrollo ejecutar las obras de mejoramiento y parqueización de espacios verdes y de uso público. Las obras de mejoramiento comprenden la ejecución de vereda materializada como mínimo con contrapiso de hormigón peinado de uno con ochenta (1.80) metros de ancho, dejando una franja de espacio verde de tres (3.00) metros desde el borde de la vereda hacia el cordón cuneta en todo el perímetro.

3.8.4.2

Es obligación del loteador o desarrollista conservar y mantener el arbolado y toda parqueización en condiciones de higiene, libre de malezas y en buenas condiciones y reponer cuando sean necesario los trabajos y especies arbóreas correspondientes mientras las calles y espacios verdes no hayan sido transferidas al Dominio Público Municipal, siendo esta obligación indelegable ante la Municipalidad. En el momento que las parcelas sean entregadas a los nuevos titulares luego de la Aprobación Final del fraccionamiento o desarrollo, serán los responsables de mantener en buen estado las especies arbóreas de sus frentes.

3.8.4.3

Las distancias entre árboles en calles, las especies, así como la cantidad por metro cuadrado (m²) para parqueización de espacios verdes y públicos serán establecidos por el Departamento Técnico correspondiente teniendo en cuenta las especies o plantas, las medianeras de las parcelas, las diferentes jerarquías viales como la necesaria compatibilización y coordinación con las columnas de alumbrado público y demás redes de infraestructura.

3.8.4.4

En las esquinas las especies arbóreas y las plantas deberán ubicarse hacia el interior de la cuadra respecto a la línea teórica diagonal que forma prolongación de la ochava hasta el cordón de la vereda.

3.8.5

ESPACIOS VERDES PÚBLICOS

3.8.5.1

- A.** El objetivo de este artículo tiende a la preservación ecológica y del medio ambiente por su rol y valor urbano, por lo tanto, sobre la superficie total de parcelamiento sin computar la superficie de calles, será destinado un porcentaje a espacios verdes públicos como plazas, parques, etc., dentro de todo el Ejido Municipal.
- B.** Estas áreas en su rol y valor urbano, deberán ser frentistas a la red vial existente o proyectada, siempre considerando en cuanto sus dimensiones que todo el contorno cumpla con esta condición.
- C.** No serán computadas como espacios verdes públicos las superficies correspondientes a canteros centrales a lo largo de las calles o, aquellos pertenecientes a rotondas.
- D.** No serán aceptadas superficies ubicadas en fajas no edificables frente a canales, rutas de jurisdicción nacional o provincial y en parcelas no edificables afectadas por líneas de transmisión de energía eléctrica, gasoductos, reservorios de agua u otra infraestructura de propiedad pública o privada. La superficie afectada por alguna de estas restricciones, no integrarán la base de cálculo a los fines de determinar los porcentajes pertinentes que el loteador debe dejar como espacio verde.
- E.** Deberán situarse en parcelas de terrenos que tengan la mejor configuración topográfica y calidad natural.
- F.** No se computará como Espacio Verde público bajo ningún concepto la superficie excedente por mayores dimensiones de calles en relación a los Perfiles normados, ni espacios que tengan una dimensión inferior a los 15 m. (quince metros).
- G.** No se aceptará la transferencia a la Municipalidad de áreas que, a su juicio, puedan considerarse como residuales o no aptas para el uso público.
- H.** Será condición obligatoria la forestación de los espacios verdes públicos, provisión de iluminación pública y entregarse amojonados, nivelados y libres de toda ocupación.
- I.** En casos de fraccionamientos industriales, productivos, comerciales de gran escala o asimilables, se exigirá una faja verde pública cuando los mismos colinden con fraccionamientos residenciales o viceversa, aun cuando exista una calle de por medio. En este caso, siempre que la faja cumpla con un ancho mínimo de quince (15) metros se computará íntegramente dentro del porcentaje exigido de espacio verde público y podrá ser central o lateral a la calle, dependiendo la función que cumpla esta.
- J.** Las donaciones con destino a espacios verdes o para equipamientos públicos o parte de ellos, podrán estar localizados fuera del área del parcelamiento siempre que, a criterio del Organismo de Aplicación se cumplan las siguientes condiciones:
 - 1) Cuando permita satisfacer de mejor forma el destino establecido.
 - 2) Cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión.
 - 3) Cuando estén ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.En todos los casos previstos, la superficie parcelaria a ceder fuera del área del desarrollo tendrá un valor de mercado, establecido en moneda de curso legal, igual o mayor a las parcelas ubicadas dentro del área de parcelamiento en situación consolidada. Esto deberá ser materializado mediante Ordenanza por el C.D.M.

3.8.5.2

El Organismo de Aplicación se reserva el derecho de la no aprobación del diseño preliminar de loteos, subdivisiones o desarrollos que no contemplen la posibilidad de preservación de elementos naturales, culturales, históricos, paisajísticos, geográficos y de conveniencia funcional o urbanística que a juicio del Organismo de Aplicación considere importante y oportuno debiendo hacer consulta a la Comisión Asesora Permanente.

3.8.5.3

- A. Para casos que el fraccionamiento o desarrollo sea menor a veinticinco (25) parcelas y a los diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie de parcelas resultantes y no se abran calles y/o pasajes públicos o privados, no se exigirá espacio verde público, pero si deberán cumplimentar con todas las Infraestructuras y servicios que se exijan para el caso.
- B. Para casos que el fraccionamiento o desarrollo tenga una superficie total de parcelamiento menor a veinte mil (20.000) metros cuadrados sin incluir calles, será destinado el seis por ciento (6%) a espacio verde público. Si el carácter del fraccionamiento o desarrollo es de interés social o el espacio verde público a donar es insuficiente en dimensiones o no respondiera por razones urbanísticas al interés municipal, con dictamen del Organismo de Aplicación y materializada la decisión final mediante Decreto del Departamento Ejecutivo ratificado por Ordenanza en particular del Concejo Deliberante, se podrá intercambiar el espacio verde público a razón de destinar una superficie del seis por ciento (6%) del nuevo parcelamiento proyectado a lotes que serán donados a la Municipalidad para el Banco de Tierras, debiendo conformarse para este caso parcelas con una superficie mínima de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y diez (10) metros de frente como mínimo pero no siendo inferior al veinticinco por ciento (25%) de las dimensiones reglamentadas, además deberán tener frente sobre vía pública y distribuidos equitativamente sobre el fraccionamiento o desarrollo o, a espacio para equipamiento comunitario público con el mismo porcentaje según lo considerase el Organismo de Aplicación. Estas parcelas serán donadas y transferidas sin cargo a la Municipalidad y tendrán todos los servicios e infraestructuras exigidas para el fraccionamiento o desarrollo.
- C. Para casos que el fraccionamiento o desarrollo tenga una superficie total de parcelamiento entre veinte mil (20.000) metros cuadrados y cincuenta mil (50.000) metros cuadrados sin incluir calles, será destinado el ocho por ciento (8%) a espacio verde público.
- D. Para casos que el fraccionamiento o desarrollo tenga una superficie total de parcelamiento entre cincuenta mil (50.000) metros cuadrados y ciento cincuenta mil (150.000) metros cuadrados sin incluir calles, será destinado el nueve por ciento (9%) a espacio verde público.
- E. Para casos que el fraccionamiento o desarrollo tenga una superficie total de parcelamiento entre ciento cincuenta mil (150.000) metros cuadrados y doscientos ochenta mil (280.000) metros cuadrados sin incluir calles, será destinado el diez por ciento (10%) a espacio verde público.
- F. Para casos que el fraccionamiento o desarrollo tenga una superficie total de parcelamiento entre doscientos ochenta mil (280.000) metros cuadrados y quinientos mil (500.000) metros cuadrados sin incluir calles, será destinado el doce por ciento (12%) a espacio verde público.
- G. Para casos que el fraccionamiento o desarrollo tenga una superficie total de parcelamiento mayor de quinientos mil (500.000) metros cuadrados sin incluir calles, será destinado el catorce por ciento (14%) a espacio verde público.

3.8.5.4

No obstante, al fraccionar en etapas posteriores más superficie del mismo dominio aunque fuera menor a diez mil (10.000) metros cuadrados o, que se encuadren independientemente en alguno de los incisos del artículo anterior, se deberá hacer cumplir lo dispuesto sobre espacios verdes públicos computándose a los fines de la aplicación el porcentaje establecido para cada inciso del presente artículo sobre la superficie de parcelamiento total, es decir, la correspondiente a los parcelamientos anteriores y al actual, debiendo restar la superficie ya donada o a donar y proyectando la diferencia en el nuevo fraccionamiento o subdivisión.

3.8.5.5

Para casos que el espacio verde público a proyectar, donar y transferir sea mayor de quince mil (15.000) metros cuadrados y que su ubicación esté a una distancia no mayor de ochocientos (800) metros lineales de otro espacio verde existente de una superficie mayor de diez mil (10.000) metros cuadrados o que cumpla con características de espacio verde público, el Organismo de Aplicación podrá solicitar del espacio verde proyectado hasta un veinticinco por ciento (25%) en superficie de parcelas destinado al Banco de Tierras Municipal, los que deberán estar ubicados en diferentes puntos

de la urbanización, subdivisión o desarrollo y a una distancia equitativa y distributiva entre ellas, pudiendo tener una superficie menor a la establecida por Zonificación cumpliendo con un mínimo de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie y diez (10) metros de frente a calle pública o, hasta el treinta por ciento (30%) de reducción dimensional que el mínimo proyectado en el desarrollo. Estas parcelas serán donadas y transferidas sin cargo a la Municipalidad y tendrán todos los servicios e infraestructuras exigidas para el fraccionamiento o subdivisión. En este caso deberá ser dictaminado por el Organismo de Aplicación y materializada la decisión final mediante Ordenanza por el Concejo Deliberante.-

3.8.6

ESPACIOS PARA EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

3.8.6.1

El objetivo de este espacio tiende a favorecer el acceso a Equipamientos Comunitarios públicos por su rol y valor urbano distribuidos equitativamente en la Ciudad, por lo tanto, sobre la superficie total de parcelamiento, sin computar la superficie de calles, será destinado un porcentaje a espacios para Equipamientos Comunitarios públicos.

3.8.6.2

- A. Contarán con acceso directo a red vial pública de jerarquía y deberán disponerse en parcelas frentistas o linderas al área verde pública, configurando una unidad desde el punto de vista urbanístico.
- B. 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, reservorios de agua u otra infraestructura de propiedad pública o privada. La superficie afectada por alguna de estas restricciones, no integrarán la base de cálculo a los fines de determinar los porcentajes pertinentes que el loteador debe dejar como espacios para equipamientos comunitarios.
- C. Deberán situarse en parcelas de terrenos que tengan la mejor configuración topográfica y calidad natural.
- D. No se computará como Espacio de Equipamiento Comunitario público bajo ningún concepto espacios que tengan una dimensión inferior a los veinte (20) metros en cualquiera de sus lados, debiendo cumplimentar con dos frentes a la vía pública como mínimo.
- E. No se aceptará la transferencia a la Municipalidad de áreas que, a su juicio, puedan considerarse como residuales o no aptas para el uso público.

3.8.6.3

- A. Para casos que el fraccionamiento o desarrollo sea menor a treinta mil (30.000) metros cuadrados de superficie de parcelas resultantes, no se exigirá espacio para Equipamiento Comunitario.
- B. Para casos que el fraccionamiento o desarrollo tenga una superficie total de parcelamiento entre treinta mil (30.000) metros cuadrados y cincuenta mil (50.000) metros cuadrados, sin incluir calles, será destinado el tres por ciento (3%) a espacios para Equipamientos Comunitarios públicos.
- C. Para casos que el fraccionamiento o desarrollo tenga una superficie total de parcelamiento entre cincuenta mil (50.000) metros cuadrados y ciento cincuenta mil (150.000) metros cuadrados, sin incluir calles, será destinado el 4% (cuatro por ciento) a espacios para Equipamientos Comunitarios públicos.
- D. Para casos que el fraccionamiento o desarrollo tenga una superficie total de parcelamiento entre ciento cincuenta mil (150.000) metros cuadrados y doscientos ochenta mil (280.000) metros cuadrados, sin incluir calles, será destinado el cinco por ciento (5%) a espacios para Equipamientos Comunitarios públicos.
- E. Para casos que el fraccionamiento o desarrollo tenga una superficie total de parcelamiento entre doscientos ochenta mil (280.000) metros cuadrados y quinientos mil (500.000) metros cuadrados, sin incluir calles, será destinado el seis por ciento (6%) a espacios para Equipamientos Comunitarios públicos.



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

- F. Para casos que el fraccionamiento o desarrollo tenga una superficie total de parcelamiento mayor de quinientos mil (500.000) metros cuadrados, sin incluir calles, será destinado el 8% (ocho por ciento) a espacios para Equipamientos Comunitarios públicos.

3.8.6.4

Si se fraccionara en etapas posteriores, más superficie del mismo dominio aunque fuera menor a treinta mil (30.000) metros cuadrados o, lo estipulado en cada inciso del artículo supra, se deberá hacer cumplir lo dispuesto para la superficie mayor sobre la suma de todas las etapas, computándose a los fines de la aplicación el porcentaje establecido para cada inciso del presente artículo sobre la superficie de parcelamiento total, es decir, la correspondiente a los parcelamientos anteriores y al actual, debiendo restar la superficie ya donada o a donar y proyectando la diferencia en el nuevo fraccionamiento o desarrollo.

3.8.7

CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE TIERRAS PARA ESPACIO VERDE Y DE EQUIPAMIENTOS

3.8.7.1

Estas tierras para Espacio Verde o Equipamientos a ser donadas al dominio público y privado municipal o en su defecto parcelas para el Banco de Tierras, tienen el fin de contribuir con el crecimiento y consolidación de la Ciudad, bregando por el bienestar de la población en general. Toda tierra que se encuentre dentro del Radio Urbano, es permanentemente captor de Plusvalía Urbana generándose una ganancia adicional que obtiene el titular o desarrollador a partir de la inserción al Ejido Municipal o cambio de normativa o ejecución a una distancia próxima de obra pública, ejecución de infraestructuras, ejecución de equipamiento comunitario y toda otra obra o intervención Nacional, Provincial o Municipal.

3.8.7.2

En aquellos casos en que a juicio del Organismo de Aplicación, por razones de planeamiento, las áreas ofrecidas al municipio con destino a Espacio Verde o de Equipamiento Comunitario público no respondan al interés municipal, ya sea por su ubicación relativa con respecto a otras áreas libres o por sus dimensiones que harían más aconsejable su relacionamiento con otras áreas de esparcimiento, la Municipalidad podrá exigir la cesión de tierras en otros sectores o la donación de parcelas del fraccionamiento o desarrollo con las dimensiones mínimas establecidas por el Organismo de Aplicación de igual valor al de la operación involucrada. Si aún en este caso no respondieran por razones urbanísticas al interés municipal, el urbanizador o desarrollista podrá optar por su compensación económica la que integrará el Fondo específico para el Banco de Tierras Municipal. En todos estos casos, el Organismo de Aplicación dictaminará bajo fundamentación fehaciente con el compromiso de cumplimiento del interesado y la firma Certificada por Escribano Público, la que será remitida para aprobación del Consejo Deliberante Municipal.

3.8.7.3

La tasación del metro cuadrado (m²) del predio que debiera donarse en concepto de espacios verdes públicos y/o equipamiento comunitario para las formas descriptas en el párrafo anterior, será establecida por el Departamento Técnico municipal competente en la materia. El Departamento Ejecutivo Municipal adjuntará en cada caso una tasación de referencia, la cual será realizada en forma alternada por los diferentes Colegios Profesionales cuyos matriculados tengan incumbencias específicas sobre tasaciones inmobiliarias, conviniendo previamente los honorarios profesionales respectivos y será calculada mediante una fórmula que contemple la estimación del valor de la tierra a futuro, según el valor de la superficie a donar al momento de ejecutarse el proyecto de urbanización.

El Departamento Ejecutivo deberá establecer a través de la reglamentación, la fórmula a aplicar en la tasación del predio a donar y remitir en cada caso para aprobación por parte del Consejo Deliberante, los convenios formalizados con los urbanizadores o desarrollistas.

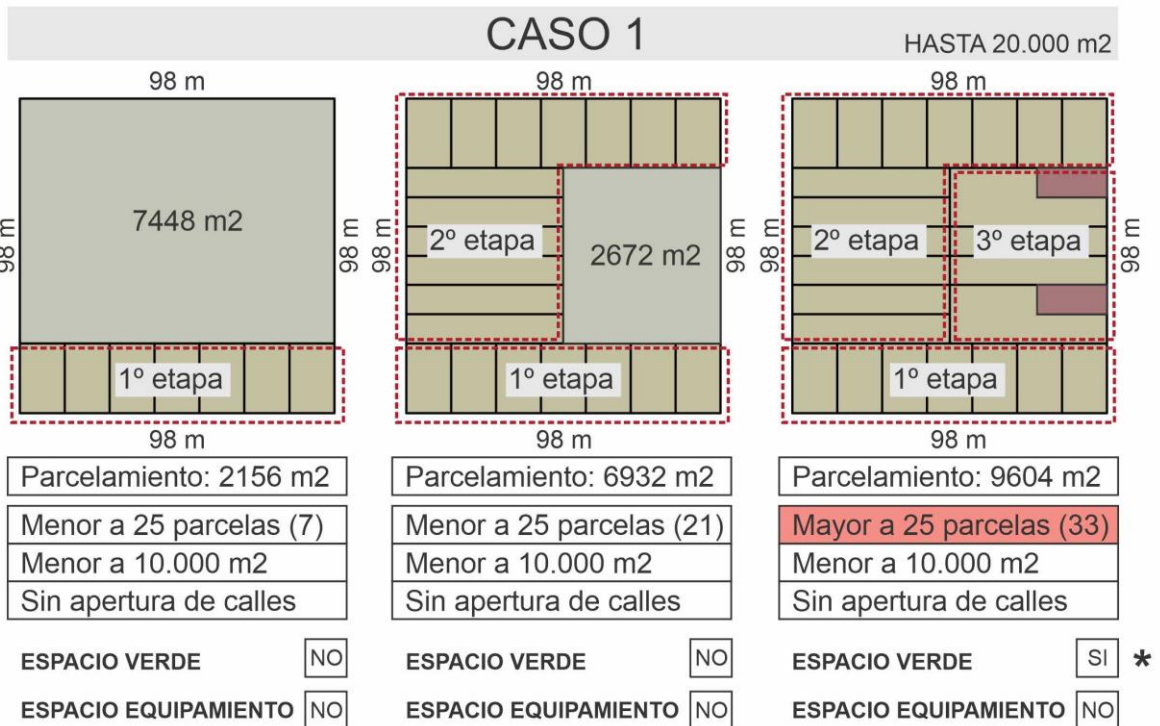
Las donaciones de superficies destinadas a espacios verdes y equipamiento comunitario no podrán ser compensadas por obras de carácter público a cargo del urbanizador.



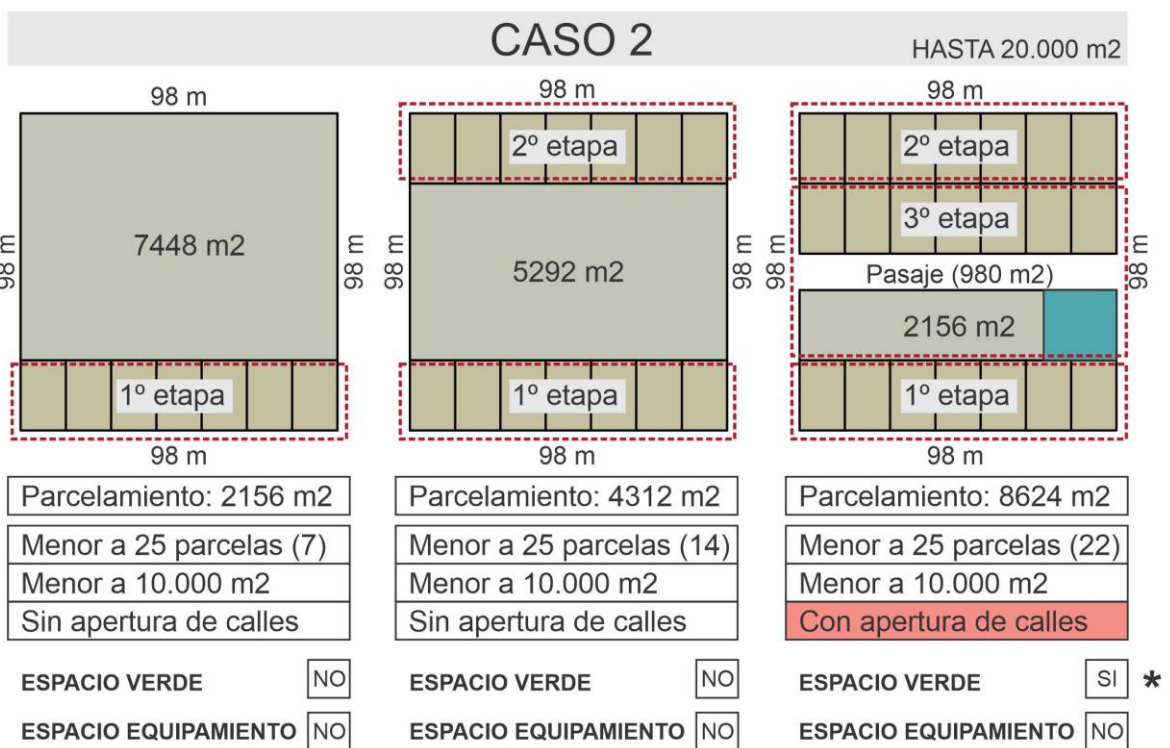
Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

En los casos en que la superficie a donar para espacios verdes y equipamientos comunitarios, no sea conveniente realizar en el área de intervención, la misma no podrá ser disminuida en función del valor de la tierra, a excepción de criterio contrario del Departamento Ejecutivo Municipal debidamente fundado e instrumentado mediante Ordenanza en particular.-

3.8.7.4 IMÁGENES ILUSTRATIVAS



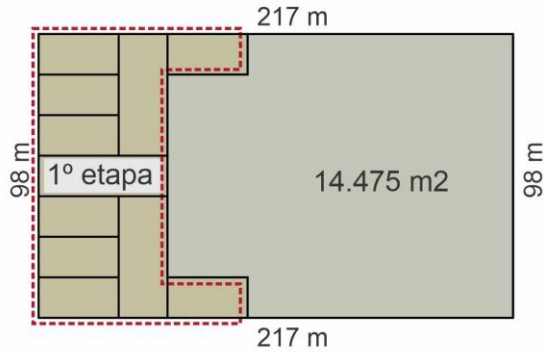
* Espacio Verde público (6% de 9604 m² = 576 m²), si se considera insuficiente para cumplir su función como tal, se destina en lotes para el Banco de Tierra Municipal -576m² / 250 m² = 2.30 ≈ **2 parcelas**



* Espacio Verde público (6% de 8624 m² = 517 m²) si se considera insuficiente para cumplir su función como tal, se destina en lote para Espacio de Equipamiento Comunitario público = 517 m²) ≈ **1 parcela**

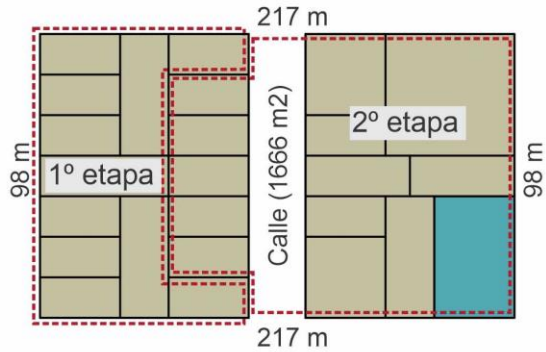
CASO 3

HASTA 20.000 m²



Parcelamiento: 6791 m ²
Menor a 25 parcelas (11)
Menor a 10.000 m ²
Sin apertura de calles

ESPACIO VERDE NO
 ESPACIO EQUIPAMIENTO NO



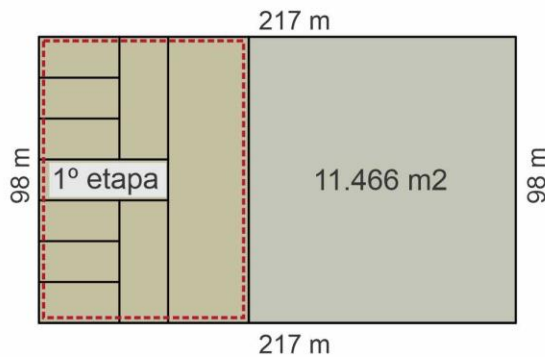
Parcelamiento: 19.600 m ²
Menor a 25 parcelas (24)
Entre 10.000 m ² y 20.000 m ²
Con apertura de calles

ESPACIO VERDE SI *
 ESPACIO EQUIPAMIENTO NO

* Espacio Verde público (6% de 19.600 m² = 1.176 m²) si se considera insuficiente para cumplir su función como tal, se destina en lote para Espacio de Equipamiento Comunitario público = 1.176 m²) ≈ **1 parcela**

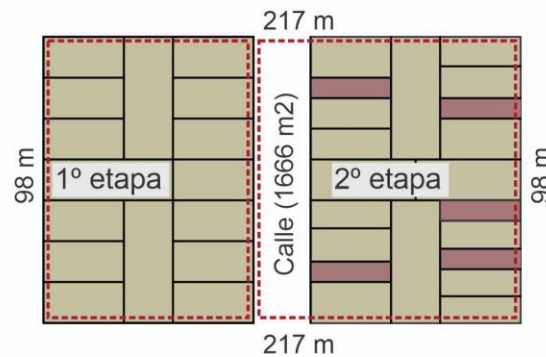
CASO 4

HASTA 20.000 m²



Parcelamiento: 9800 m ²
Menor a 25 parcelas (10)
Menor a 10.000 m ²
Sin apertura de calles

ESPACIO VERDE NO
 ESPACIO EQUIPAMIENTO NO



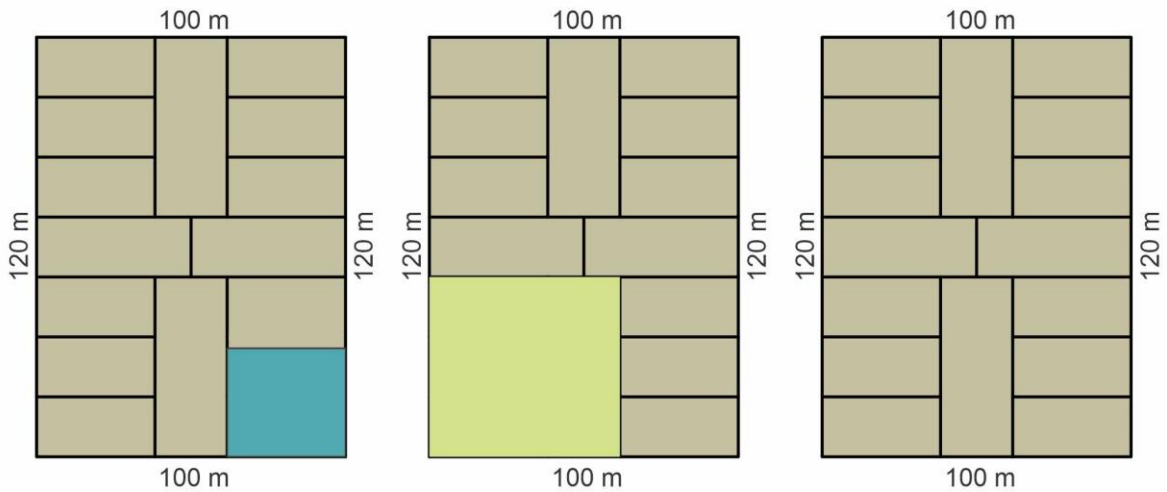
Parcelamiento: 19.600 m ²
Mayor a 25 parcelas (29)
Entre 10.000 m ² y 20.000 m ²
Con apertura de calles

ESPACIO VERDE SI *
 ESPACIO EQUIPAMIENTO NO

* Espacio Verde público (6% de 19.600 m² = 1.176 m²) si se considera insuficiente para cumplir su función como tal, se destina en lotes para el Banco de Tierra Municipal = 1.176 m² / 250 m² = 4.70 ≈ **5 parcelas**

CASO 5

ENTRE 20.000 m² y 50.000 m²



Parcelamiento: 36.000 m ²
Mayor a 25 parcelas (48)
Entre 20.000 y 50.000 m ²
Con apertura de calles

* Espacio Verde público
(8% de 36.000 m²) = 2.880 m²

* Espacio para Equipamiento Comunitario
(3% de 36.000 m²) = 1.080 m²

ESPACIO VERDE

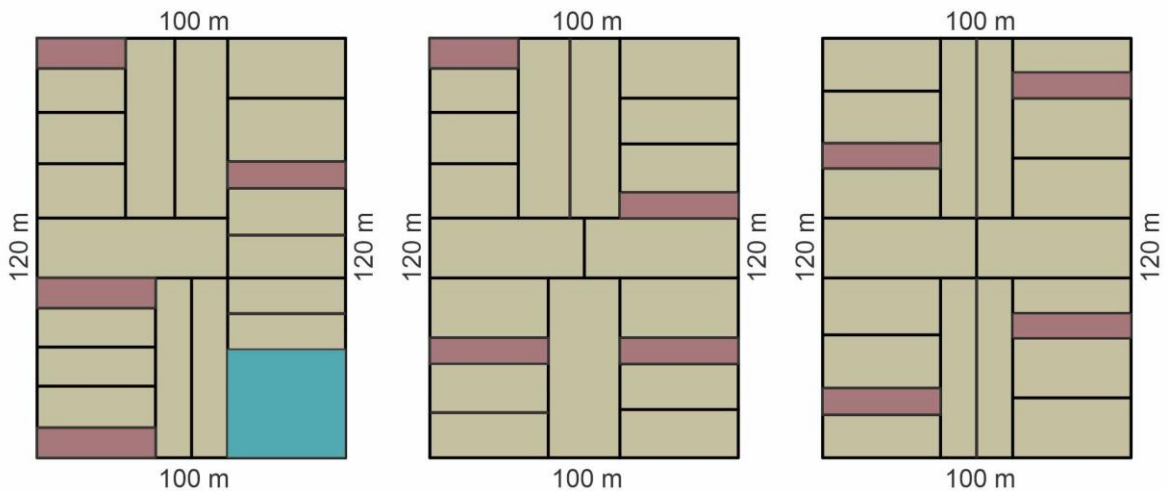
SI *

ESPACIO EQUIPAMIENTO

SI *

CASO 6

ENTRE 20.000 m² y 50.000 m²



Parcelamiento: 36.000 m ²
Mayor a 25 parcelas (48)
Entre 20.000 y 50.000 m ²
Con apertura de calles

* Espacio Verde público (8% de 36.000 m² = 2.880 m²) si se considera insuficiente para cumplir su función como tal, se destina en lotes para el Banco de Tierra Municipal = 2.880 m² / 250 m² = 11.52 ≈ 12 parcelas

** Espacio para Equipamiento Comunitario
(3% de 36.000 m²) = 1.080 m²

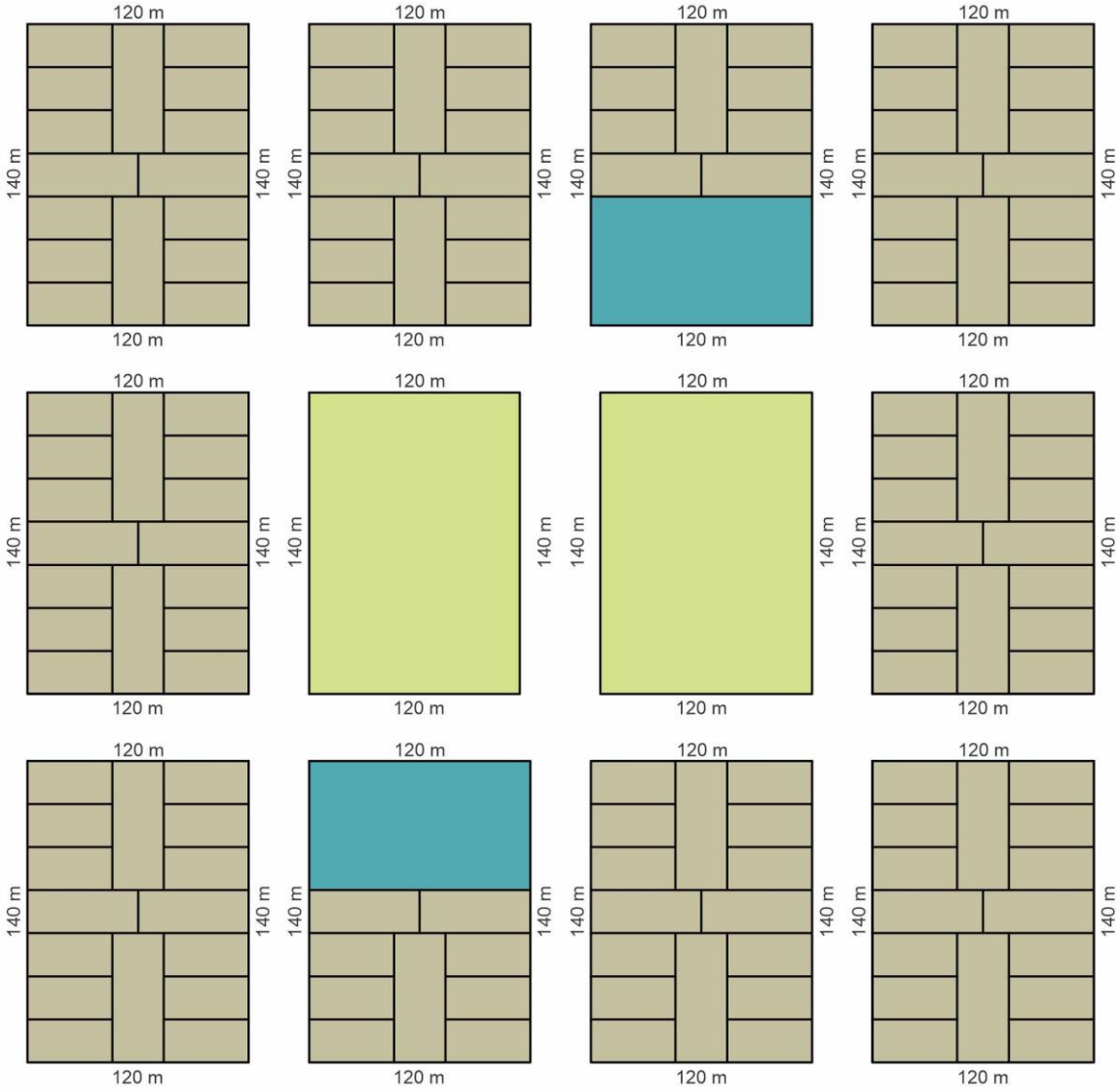
ESPACIO VERDE

SI **

ESPACIO EQUIPAMIENTO

SI *

CASO 7 ENTRE 150.000 m² y 280.000 m²



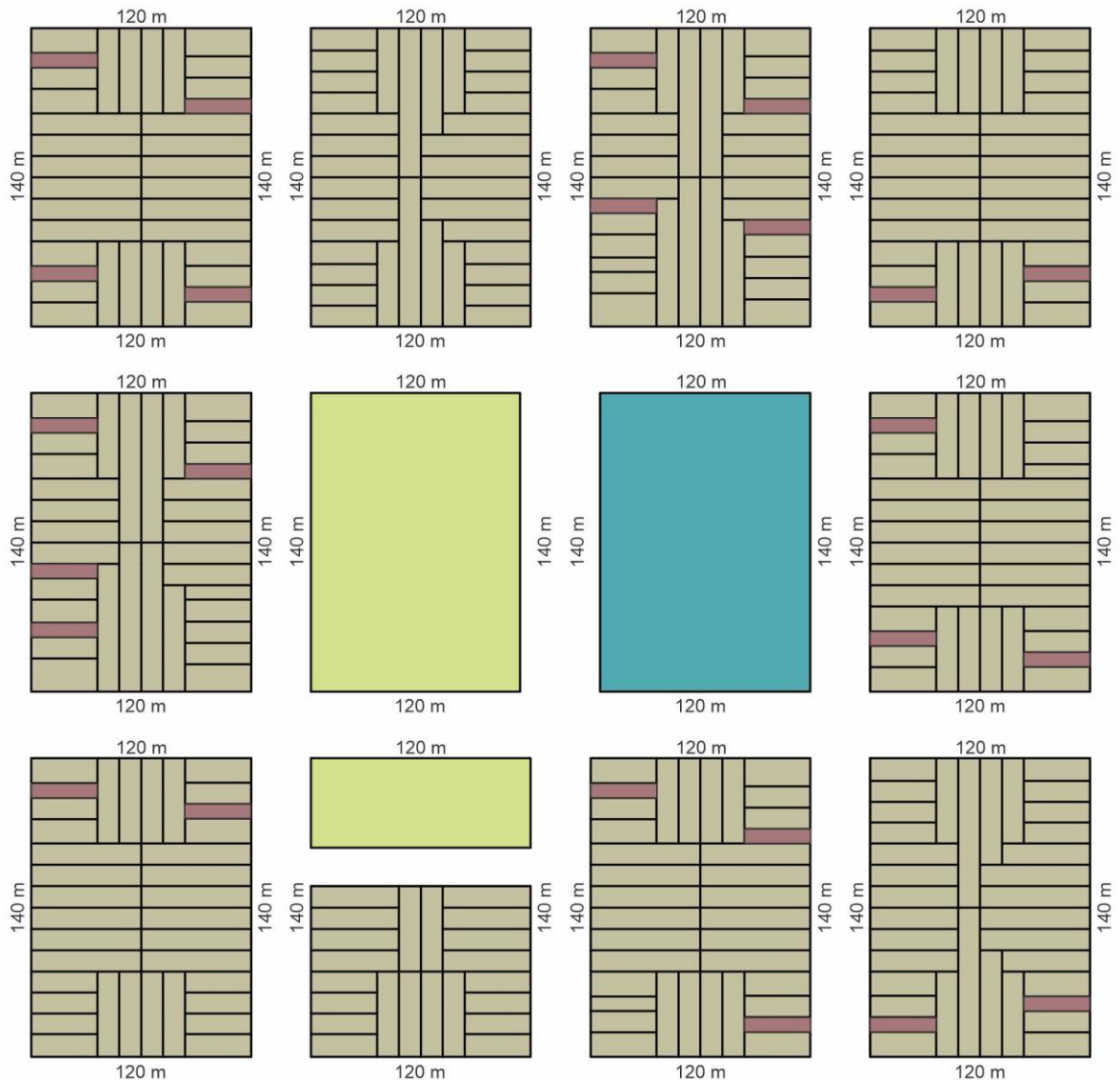
Parcelamiento: 201.600 m ²
Mayor a 25 parcelas (150)
Entre 150.000 y 280.000 m ²
Con apertura de calles

- * Espacio Verde público
(9% de 201.600 m²) = 18.144 m²
- * Espacio para Equipamiento Comunitario
(4% de 201.600 m²) = 8.064 m²

ESPACIO VERDE SI *

ESPACIO EQUIPAMIENTO SI *

CASO 8 ENTRE 150.000 m² y 280.000 m²



Parcelamiento: 201.600 m²

Mayor a 25 parcelas (346)

Entre 150.000 y 280.000 m²

Con apertura de calles

ESPACIO VERDE

* SI

ESPACIO EQUIPAMIENTO

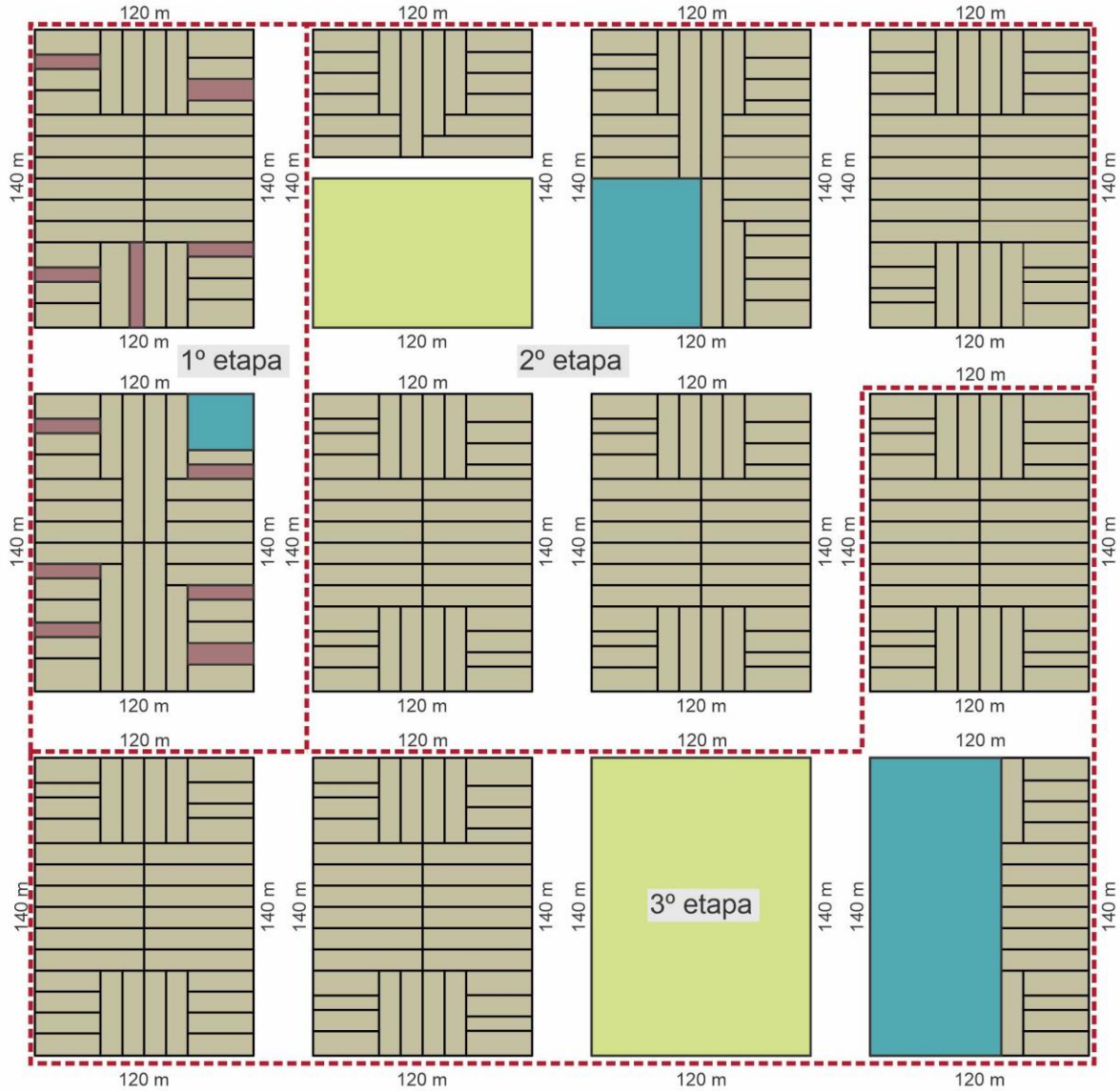
* SI

* Espacio Verde público (9% de 201.600 m² = 18.144 m²) considerándose que se encuentra a una distancia inferior de lo dispuesto a otro Espacio Verde de igual superficie, se destina para el Banco de Tierras municipal (25% de 18.144 m² = 4.536 m²) / 250 m² = 18.14 ≈ **18 parcelas** de los cuáles quedan 13.608 m² para Espacio Verde.

* Espacio para Equipamiento Comunitario (4% de 201.600 m²) = **8.064 m²**

CASO 9

ENTRE 150.000 m² y 280.000 m²



1º ETAPA

Parcelamiento: 33.600 m ²
Mayor a 25 parcelas (72)
Entre 20.000 y 50.000 m ²
Con apertura de calles

ESPACIO VERDE

8% - 2.688 m²

ESPACIO EQUIPAMIENTO

3% - 1.008 m²

* SI

SI

1º + 2º ETAPA

Parcelamiento: 117.600 m ²
Mayor a 25 parcelas (404)
Entre 50.000 y 150.000 m ²
Con apertura de calles

ESPACIO VERDE

(9% ≈ 10.584 m²) - 2.688 = 7.896 m²

ESPACIO EQUIPAMIENTO

(4% ≈ 4.704 m²) - 1.008 = 3.696 m²

SI

SI

1º + 2º + 3º ETAPA

Parcelamiento: 201.600 m ²
Mayor a 25 parcelas (638)
Entre 150.000 y 280.000 m ²
Con apertura de calles

ESPACIO VERDE

(10% ≈ 20.160 m²) - 10.584 = 9.576 m²

ESPACIO EQUIPAMIENTO

(5% ≈ 10.080 m²) - 4.704 = 5.376 m²

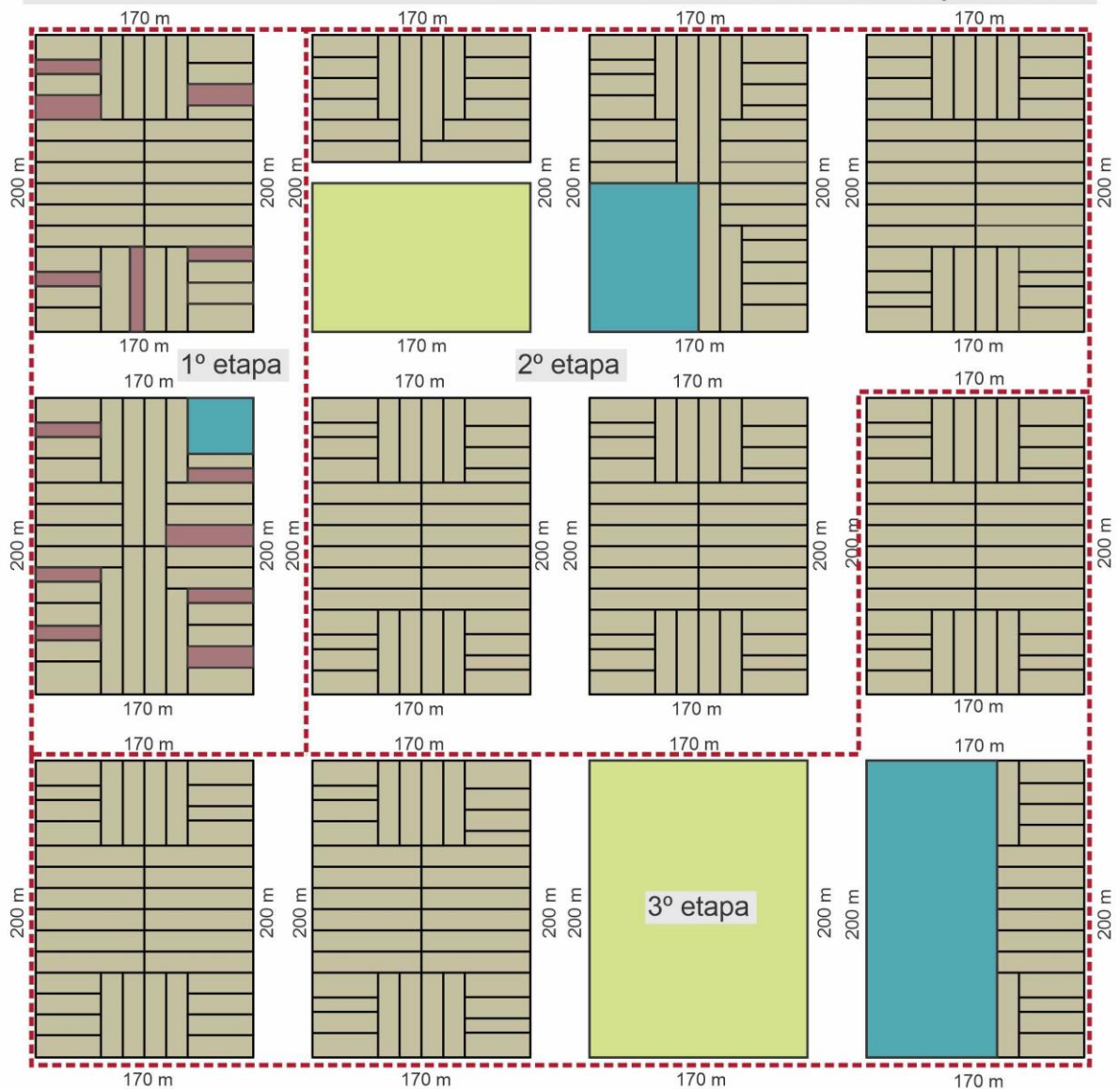
SI

SI

* Espacio Verde público (8% de 33.600 m² = 2.688 m²) si se considera insuficiente para cumplir su función como tal, se destina en lotes para el Banco de Tierra Municipal = 2.688 m² / 250 m² = 10.75 ≈ **11 parcelas**

CASO 10

ENTRE 280.000 m² y 500.000 m²



1º ETAPA

Parcelamiento: 68.000 m ²
Mayor a 25 parcelas (72)
Entre 50.000 y 150.000 m ²
Con apertura de calles

ESPACIO VERDE
9% - 6.120 m²
ESPACIO EQUIPAMIENTO
4% - 2.720 m²

* SI SI

1º + 2º ETAPA

Parcelamiento: 238.000 m ²
Mayor a 25 parcelas (404)
Entre 150.000 y 280.000 m ²
Con apertura de calles

ESPACIO VERDE
(10% ≈ 23.800 m²) - 6.120 = 17.680 m²
ESPACIO EQUIPAMIENTO
(5% ≈ 11.900 m²) - 2.720 = 9.180 m²

SI SI

1º + 2º + 3º ETAPA

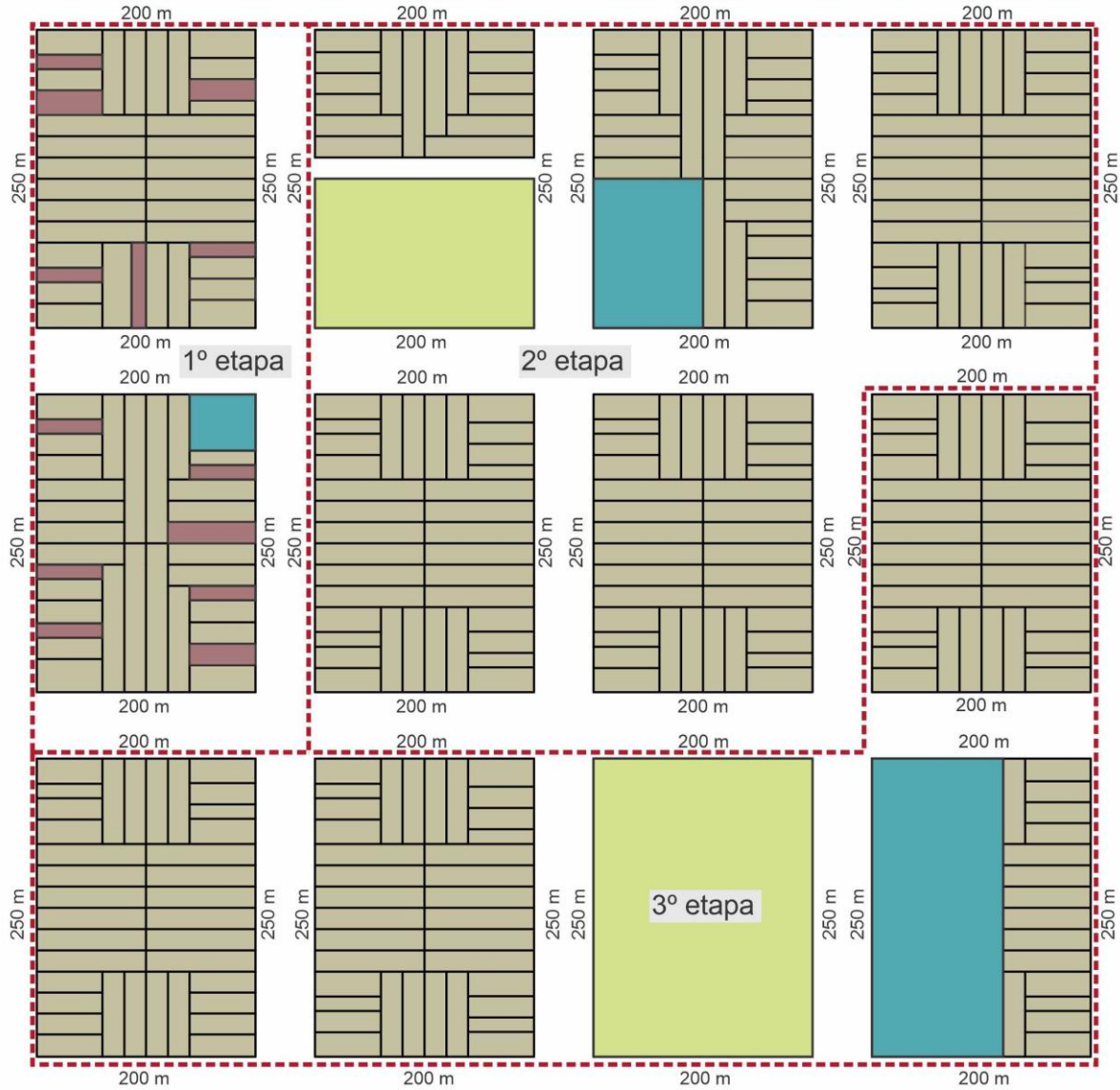
Parcelamiento: 408.000 m ²
Mayor a 25 parcelas (638)
Entre 280.000 y 500.000 m ²
Con apertura de calles

ESPACIO VERDE
(12% ≈ 48.960 m²) - 23.800 = 25.160 m²
ESPACIO EQUIPAMIENTO
(6% ≈ 24.480 m²) - 11.900 = 12.580 m²

SI SI

* Espacio Verde público (9% de 68.000 m² = 6.120 m²) si se considera insuficiente para cumplir su función como tal, se destina en lotes para el Banco de Tierra Municipal = 6.120 m² / 250 m² = 24.48 ≈ **24 parcelas**

CASO 11 MÁS DE 500.000 m2



1º ETAPA

Parcelamiento: 100.000 m2
Mayor a 25 parcelas (72)
Entre 50.000 y 150.000 m2
Con apertura de calles

ESPACIO VERDE

9% - 9.000 m2

ESPACIO EQUIPAMIENTO

4% - 4.000 m2

SI

SI

1º + 2º ETAPA

Parcelamiento: 350.000 m2
Mayor a 25 parcelas (404)
Entre 280.000 y 500.000 m2
Con apertura de calles

ESPACIO VERDE

(12% = 42.000 m2) - 9.000 = 33.000 m2

ESPACIO EQUIPAMIENTO

(6% = 21.000 m2) - 4.000 = 17.000 m2

SI

SI

1º + 2º + 3º ETAPA

Parcelamiento: 600.000 m2
Mayor a 25 parcelas (638)
Más de 500.000 m2
Con apertura de calles

ESPACIO VERDE

(14% = 84.000 m2) - 42.000 = 42.000 m2

ESPACIO EQUIPAMIENTO

(8% = 48.000 m2) - 21.000 = 27.000 m2

SI

SI

3.8.8



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

3.8.8

CORDÓN CUNETA Y TRATAMIENTO DE CALZADA

3.8.8.1

Todas las calzadas de calles a abrir deberán tener cordón cuneta, badenes, bocacalles de hormigón y compactado con enarenado y engranzado las que se proyectarán y ejecutarán conforme a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fije el Organismo de Aplicación a través de los Departamentos Técnicos correspondientes y, en caso de ser requerido pavimento rígido según las características del suelo y jerarquías viales en un todo de acuerdo a normas de pliegos, especificaciones y condiciones que para cada caso se exija. En esta obra deberá preverse una evacuación normal de las aguas pluviales y efectuarse todas las construcciones y/o instalaciones necesarias para evitar erosiones o cualquier otro perjuicio que pudiere ocasionarse en las zonas colindantes.

3.8.8.2

Es obligación del loteador conservar las calles, cordón cuneta, badenes, bocacalles y compactado con enarenado y engranzado proyectadas y ejecutadas en la urbanización, subdivisión o desarrollo a su exclusivo cargo y hasta la fecha de aprobación definitiva y donación efectiva al Dominio Municipal. La Municipalidad podrá ejecutar los trabajos de conservación por cuenta del loteador o desarrollista en caso de que este no los hubiera realizado en el término previsto.

3.8.8.3

La apertura de nueva calle o donación de esta a la Municipalidad cualquiera sea su antigüedad de ejecución, que se encuentre vinculada entre calles ya pavimentadas sea de material rígido o flexible, será obligatoria su pavimentación con hormigón a cargo del loteador o desarrollista.

3.8.9

EVACUACIÓN DE LAS AGUAS PLUVIALES

3.8.9.1

La evacuación de las aguas pluviales deberá producirse por las calles sobre cuneta de hormigón y/o desagües pluviales entubados o materializados de hormigón según cálculos, sin afectar predios vecinos y siempre por calle pública bajo cuneta con las correspondientes bocas de acceso e inspección para su limpieza, no debiendo superar la distancia máxima que establezca el Organismo de Aplicación. Será obligación del loteador o desarrollista realizar el estudio, proyecto y construcción del sistema que permita la correcta evacuación superficial y/o subterránea de aguas pluviales, con la supervisión del Organismo de Aplicación a través de los Departamentos Técnicos correspondientes.

3.8.9.2

A los fines del artículo anterior, se deberá establecer el área de escurrimiento superficial que aporte a la urbanización, subdivisión o desarrollo, indicando el sentido de las pendientes de las calles, altimetría, indicación de badenes, tipo de uso y grado de ocupación del suelo y todo otro elemento de interés. De igual modo se delimitará y estudiará el área de la cuenca específica de la urbanización, subdivisión o desarrollo y estudio de las zonas que aguas abajo sean afectadas por sí mismas. Deberá presentar el nivel mínimo de umbral para las futuras edificaciones en relación al nivel de pavimento o cordón dentro del Desarrollo Urbano.

3.8.9.3

Es obligación del propietario del terreno que contenga hondonadas naturales, depresión, vertiente, cauce, barranca, etc., adoptar los recaudos necesarios a fin de mantenerlos y conservarlos en buenas condiciones, no pudiendo efectuarse ninguna construcción que obstruya total o parcialmente el libre escurrimiento de las aguas, sin que previamente disponga de un sistema adecuado de desagües que contemple las posibles alternativas para receptor el caudal de agua de lluvia y la ejecución de los mismos con la autorización y supervisión del Organismo de Aplicación a través de los Departamentos Técnicos correspondientes.

3.8.9.4

LAGUNAS DE RETENCIÓN

Están diseñadas para controlar la descarga de aguas pluviales, ayudando también en el pre tratamiento natural de las aguas recogidas, principalmente en áreas industriales y grandes urbanizaciones, su importancia radica en el control de descarga de aguas en otros canales existentes y a los ríos, evitando de esta manera las crecidas y por lo tanto ayudando a la protección del medio ambiente y a la población. Estas se componen de tres fases, a) Factibilidad; b) Dimensionamiento y c) Obras anexas.

Los requerimientos mínimos a ser implementados para su evaluación serán:

- A. Deberán ser forestadas en su totalidad con especies nativas.
- B. Su borde superior deberá estar a una distancia no inferior de cinco (5) metros de parcelas edificadas o a edificar, no obstante se deberá presentar memoria de cálculo correspondiente para su verificación.
- C. Dependiendo de sus dimensiones, deberán estar circundadas por vía pública en todo su contorno para su fácil mantenimiento.
- D. La pendiente máxima será una relación de un tercio (1/3).
- E. La profundidad máxima será de cero coma ochenta (0,80) metros respecto de la cuneta materializada más próxima.
- F. No se podrá utilizar la superficie del espacio verde reglamentario para uso de laguna de retención.
- G. Los taludes deberán ser materializados por hormigón armado o cualquier material de similares características que ayude a mantener conformados los bordes. Podrá ser realizado con escalonamientos no debiendo superar cada uno la altura de cero coma cuarenta (0,40) metros y cero coma ochenta (0,80) metros de profundidad.
- H. Se deberá prever un paso mínimo de cuatro (4) metros de ancho con pendiente para el ingreso de maquinaria pesada para su mantenimiento.
- I. Deberán tener un retiro mínimo de dos (2) metros desde la línea de proyección de vereda.
- J. El tiempo de descarga no deberá ser mayor a las cuarenta y ocho (48) horas, por lo que deberá presentar la memoria de cálculo correspondiente para su verificación.

3.8.9.5

SISTEMAS URBANOS DE DRENAJE SOSTENIBLE (S.U.D.S)

Son técnicas de gestión de aguas pluviales y planeamiento urbano que pretende imitar procesos hidrológicos en el desarrollo urbanístico y territorial, controlando la escorrentía en el paisaje. Considera el manejo de las aguas pluviales mediante diferentes elementos que, por sus características constructivas filtran, acumulan, reciclan, drenan y retardan la llegada directa del caudal de las precipitaciones a la red de desagües de la ciudad. Son medidas no estructurales para mitigar inundaciones por anegamientos o saturación del sistema en situaciones de lluvias extraordinarias.

3.9

DE LA PUBLICIDAD

3.9.1

OBLIGACIONES

En todo elemento de propaganda o publicidad sobre urbanizaciones, loteos, subdivisiones o desarrollos, el interesado estará obligado hacer constar en forma clara, la identificación del expediente por el cual se obtuvo la aprobación con el número y fecha del decreto respectivo o la fecha de aprobación de la Visación Previa ante el Organismo de Aplicación.

3.9.2

CONTENIDO DE LA PUBLICIDAD

La propaganda deberá ajustarse en todos los casos a la realidad de la urbanización, loteo, subdivisión o desarrollo de que se trate y no podrán anunciarse obras que no se hallen debidamente



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

comprometidas en el proyecto definitivo y en el expediente respectivo o cualquier otro documento formal debidamente aprobado por el Organismo de Aplicación y el Departamento Ejecutivo.

3.10

DE LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS

La Municipalidad no prestará ninguna clase de servicios a los lotes ya sean baldíos o edificados, ni autorizará la ejecución de construcciones sobre urbanizaciones, loteos, subdivisiones o desarrollos que no se encuentren regularizados, quedando en estos casos las infracciones que se cometan sujetas a las penalidades establecidas en el presente Código.

3.11

DE LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES

3.11.1

Toda urbanización, loteo, subdivisión o desarrollo que contravenga lo dispuesto por las normas previstas por este Código, hará pasible a los responsables de una sanción que podrá ser multa conforme Ordenanzas vigentes hasta sanear la contravención, paralización de los trabajos o clausura preventiva, suspensión o inhabilitación del profesional actuante, entre otras, pudiendo en casos que se considere ordenar la demolición de lo que se hubiere ejecutado en infracción o contraviniendo el pliego o especificaciones técnicas de la infraestructura correspondiente.

3.11.2

El Organismo de Aplicación a través de los Departamentos Técnicos correspondientes no aprobarán planos de urbanización, loteo, subdivisión o desarrollo frente a caminos o calles aun cuando su incorporación al trazado o apertura haya sido dispuesta por la Municipalidad en razones de interés público, hasta tanto el propietario dé cumplimiento a las condiciones y requisitos que establece en cada caso la presente Ordenanza.

3.11.3

No se aprobará ninguna subdivisión ni división bajo el régimen de la Propiedad Horizontal, sin el deslinde y donación a la Municipalidad de las calles o parte de ellas pertenecientes al trazado que afecten a la fracción.

3.11.4

Los responsables de la urbanización, loteo, subdivisión o desarrollo, como los de las ventas a terceros y que no especifiquen en el boleto compraventa las condiciones de ésta, serán sancionados con multas establecidas por el Código de Faltas Municipal.

3.11.5

El Organismo de Aplicación no dará aprobación final de urbanización y/o subdivisión o de planos y documentos si existieran deudas de tasas municipales.

3.11.6

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

La falta de ejecución de las obras de infraestructura según los proyectos aprobados o que estén fuera de término, hará pasible a los responsables de la urbanización, loteo, subdivisión o desarrollo de sanciones cuyo índice estará determinado por las Ordenanzas vigentes. En casos de aprobación provisoria por constitución de Garantía, se podrá ejecutar la misma como sanción.

3.11.7

PUBLICIDAD

Los responsables de la producción de publicidad que omitieren su realización o la llevaran a cabo en transgresión a las exigencias fijadas por el mismo en forma oscura, insuficiente o inexacta, serán pasibles de sanciones determinadas en las Ordenanzas vigentes, siendo obligación la rectificación inmediata de los datos erróneos o malintencionados.



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

3.11.8

RESPONSABILIDAD

Serán considerados responsables de las transgresiones a que hacen referencia los artículos anteriores, los propietarios, sus representantes, urbanizadores, asociaciones o empresas promotoras, profesionales intervinientes y en su caso, agentes publicitarios, cada uno de ellos en lo que hiciera a aspectos relacionados con la actuación de los mismos en las tramitaciones o ejecución de las obras.

3.12

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO

3.12.1

Plan maestro:

El Plan Maestro es el instrumento técnico utilizado para programar e impulsar la transformación de una extensión particular del territorio municipal que incluye situaciones excepcionales, las cuales demandan la definición de políticas de renovación y/o protección, mediante el desarrollo de estudios específicos de alta diversidad y complejidad (dominial, funcional, cultural y/o ambiental). La elaboración de un Plan Maestro estará a cargo del Departamento Ejecutivo con la aprobación del Concejo Deliberante Municipal, de acuerdo con los principios y objetivos del Ordenamiento Urbanístico de la Ciudad.

3.12.2

Plan especial:

El Plan Especial es el instrumento técnico utilizado para programar la transformación física y funcional que se propone para un determinado sector de la Ciudad, conjunto de parcelas y/o ámbitos públicos (calles, avenidas, plazas, etc.) detallando las particularidades de la configuración propuesta para las áreas del dominio público y privado. La elaboración de un Plan Especial estará a cargo del Departamento Ejecutivo con la aprobación del Concejo Deliberante Municipal, de acuerdo con los principios y objetivos del Ordenamiento Urbanístico y/o en un Plan Maestro.

3.12.3

Plan de detalle:

El Plan de Detalle es un instrumento técnico cuya finalidad es precisar los indicadores urbanísticos para una manzana, parcela, conjunto de parcelas, calles especiales o sectores calificados como áreas especiales, de refuncionalización, institucional y de reserva. Cuando por unificación de parcelas y/o demolición de edificaciones existentes se genere una parcela de superficie igual o mayor a cinco mil (5.000) metros cuadrados, podrá ser considerada Área de Reserva para Plan de Detalle. La elaboración de un Plan de Detalle estará a cargo del Departamento Ejecutivo con la aprobación del Concejo Deliberante Municipal, de acuerdo con los principios y objetivos del Ordenamiento Urbanístico, en los Planes Especiales y/o en un Plan Maestro.

Artículo 3º: MODIFÍQUESE la Sección IV de la Ord. 1866/2014 y sus modificatorias, el que quedará redactado de la siguiente manera:

4.

PLANIFICACIÓN DE USO DEL SUELO

4.1.

NORMAS DE USO DEL SUELO

4.1.1.

PROPOSITOS Y OBJETIVOS



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

El presente Código rige el asentamiento de las actividades urbanas a través de la regulación del uso del suelo en cuanto a las funciones que sobre el mismo pueden desplegarse y la intensidad de las mismas.

Son objetivos fundamentales de la planificación y regulación del uso del suelo:

- A. Complementarse con los propósitos de ordenamiento de la ciudad.
- B. Asegurar la compatibilidad ambiental y funcional entre los distintos usos del suelo y sus respectivas localizaciones.
- C. Preservar o mejorar las características ambientales urbanas.
- D. Obtener asentamientos de actividades acorde con las condiciones más convenientes de infraestructuras existentes o a instalar.
- E. Crear las condiciones normativas tendientes a facilitar y asegurar el funcionamiento de la actividad de acuerdo a modernos patrones de asentamiento y de utilización del suelo.
- F. Lograr la coexistencia de diferentes tipos de uso de suelo en una misma área o corredor promoviendo su diversidad, siempre que sean compatibles.
- G. Extensión de los servicios urbanos en las áreas y corredores de reciente expansión.
- H. Garantizar la defensa de derechos colectivos en cuanto a usos de suelo.
- I. Fortalecer la regulación pública sobre el suelo urbano con la finalidad de desalentar prácticas especulativas.
- J. Promover la equitativa distribución de cargas y beneficios del proceso de construcción de la ciudad.
- K. Garantizar instancias periódicas de monitoreo, evaluación y análisis de impactos de los planes, usos de suelo y políticas públicas implementadas.

4.2.

DEFINICIÓN DE TERMINOS TÉCNICOS

4.2.1.

El territorio del municipio se clasifica para su ordenamiento en “áreas”; “sub áreas”; “zonas” y “precintos”.

- A. **Área:** Es el ámbito resultante de la primera división que se hace sobre el territorio del Municipio, con el fin de ordenar en forma general los distintos usos que en él se desarrollan.
- B. **Sub-Área:** Es el ámbito resultante de la segunda división que se hace sobre las áreas, con el fin de ordenar los distintos usos que en ella se desarrollan.
- C. **Zona:** Es el ámbito resultante de la subdivisión de cualquiera de las sub áreas en unidades menores, con el fin de regular la localización de actividades. Se faculta al D.E.M para que realice la determinación de zonas en las cuales se lleven a cabo actividades y/o proyectos vinculados al desarrollo sustentable.
- D. **Precintos:** Ámbito territorial que por sus dimensiones y características no llega a conformar una zona o un eje, que tiene límites precisos, y que requiere un tratamiento normativo diferente de la zona en la que está ubicado, o bien, que requiere un estudio particularizado que trasciende los contenidos de esta herramienta.

4.2.2.

Carácter Urbanístico

Concepto que define las características básicas de la regulación en una zona y las principales condiciones en cuanto a tipo e intensidad de Uso en la misma, de manera orientativa para el emprendimiento de las acciones privadas y la efectivización del control del asentamiento.

Uso del Suelo

Término con que se designa la actividad o propósito específico a que se designa un inmueble o terreno. Dichos destinos serán permitidos como tal, bajo las condiciones que establezca la presente Ordenanza.

4.2.3.

EVALUACIÓN DE USOS DEL SUELO

La evaluación de Usos del Suelo tiene por objetivo valorar la afectación del entorno urbano, por la inserción de futuros proyectos de obra pública o privada, analizando sus etapas preliminares, construcción, operación y mantenimiento. Los términos de referencia serán propuestos por el Organismo de Aplicación, serán enunciativos y con otros rubros y temas que de acuerdo con su grado de especialización pueden demostrar el alcance del proyecto y la dimensión del impacto.

El Organismo de Aplicación podrá exigirlos si lo considerase, aún no sean requisito de esta norma para los Usos previstos en la zonificación.

A. Memoria Descriptiva

La Memoria Descriptiva del Uso (MDU), es el instrumento a través del cual se evalúa la afectación del entorno urbano, por la inserción de futuros proyectos de pequeña escala, analizando sus etapas preliminares, construcción, operación y mantenimiento. Tiene la finalidad de garantizar, evitar y/o minimizar los impactos generados para el contexto inmediato.

B. Estudio de Impacto Urbano

El Estudio de Impacto Urbano (EIU), es el instrumento a través del cual se evalúa la afectación del entorno urbano, por la inserción de futuros proyectos de mediana y gran escala, analizando sus etapas preliminares, construcción, operación y mantenimiento. Tiene la finalidad de garantizar, evitar y/o minimizar los impactos generados a las características de la estructura vial, hidráulica, sanitaria, social y económica, así como la imagen urbana existente, en beneficio de la población que habita en la Ciudad de Bell Ville. La implementación del presente inciso quedará supeditado a la reglamentación previa del D.E.M.

4.2.4.

A los efectos de la presente Ordenanza, se entiende por:

A. Área no urbanizable

Se definen como áreas no urbanizables, a las superficies del radio municipal no urbanizadas y no urbanizables en las que no se podrá construir y que estarán sujetas a cuidados e imposibilidades de uso salvo, excepciones debidamente fundamentadas por los organismos técnicos municipales intervinientes y autorizado por el C.D.M. A modo ejemplificativo, sin ser taxativo estas áreas son:

- Áreas cuya urbanización implica una dispersión y/o extensión inconveniente, y/o innecesaria de la ciudad por su localización y/o conformación.
- Áreas destinadas al uso agrícola y/o sectores de alto valor de conservación y/o protección (valor patrimonial, medioambiental, paisajístico, histórico, arqueológico, ganadero, agrícola, ecológico) que no deben transformarse.
- Áreas que, por sus ubicaciones relativas a reservas, su valor de conectividad, la presencia de valores eco sistémicos sobresalientes y/o la protección de cuencas que ejercen, no se consideran apropiadas para ser urbanizadas.
- Áreas cuyos atributos y condiciones físicas desaconsejan su ocupación presente y futura.

1) Sub áreas de riesgo por inundación

Se definen como sub áreas de riesgo por inundación (o anegamiento temporario de tierras), a aquellas superficies expuestas al riesgo por inundaciones correspondientes principalmente a las zonas bajas o con escasa pendiente expuestas a las crecidas y desbordes de ríos y/o arroyos.

Son áreas que han incrementado su riesgo en las últimas décadas debido a diversos factores concurrentes, como la expansión de la superficie construida (lo que vuelve impermeable el suelo y



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

facilita el escurrimiento del agua de lluvia hacia zonas más baja). Asimismo, a inundaciones asociadas a fenómenos meteorológicos cada vez más frecuentes a causa del Cambio Climático.

2) Sub áreas naturales protegidas

Se definen como sub áreas naturales protegidas, a aquellas superficies que presentan integridad natural y conforman una unidad geográfica. Que abarcan un ecosistema cuyos rasgos biológicos, geológicos, e hidrológicos sean característicos de la zona y/o cumplan un rol ambiental significativo en el territorio. Aquellas en donde los procesos ecológicos naturales que en ella se desarrollan deban ser protegidos según pautas de sustentabilidad acordes al carácter del área, resultantes de su estudio técnico específico y particular.

Se incluyen todas las áreas determinadas como Categoría I (Rojo); Categoría II (Amarillo) y Categoría III (Verde) en la Ley N° 9814 - Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos de la Provincia de Córdoba y Ordenanza Parque Francisco Tau, N° 433/89 y modificatorias, u ordenanza que la reemplace en el futuro.

3) Sub áreas de producción agropecuaria no contaminante

Se definen como áreas “de producción no contaminante” a las superficies con aptitud para la actividad productiva agrícola. Que por su relación de cercanía con sectores urbanos, sus condiciones topográficas y su relación con cursos de agua y otros ecosistemas o procesos ecológicos naturales, obligan a la utilización de técnicas orgánicas y otros procedimientos productivos no contaminantes.

B. Área urbanizable

Se definen como áreas urbanizables a las superficies del territorio municipal urbanizadas y urbanizables en las que se podrá construir, cuyas condiciones y oportunidad son consideradas prioritarias.

Son superficies que actualmente están ocupadas por la población, como así también aquellas aptas para ser urbanizadas, por tener las características adecuadas para absorber un previsible crecimiento de la población.

1) Sub áreas particulares

Se definen como sub áreas particulares a aquellas superficies que por las características singulares de sus condiciones paisajísticas, ambientales, históricas, o funcionales, requieren un tratamiento urbanístico diferenciado.

Superficies o ámbitos territoriales que por sus particulares características físicas o funcionales se encuentran sujetas a distintas intervenciones (preservación, protección, recuperación, control, promoción. Cuya identidad, significación o dimensiones hace que no sean asimilables a las zonas adyacentes y que puedan pertenecer a distintas áreas.

o Zonas Especiales

Áreas caracterizadas por condiciones paisajísticas, ambientales, históricas o funcionales, que requieren un estudio urbanístico especial que posibilite proteger y promover sus valores.

- Precinto de Valor Patrimonial: Se definen como espacios de valor patrimonial a aquellas superficies o lugares cuyas características simbólicas, histórico-culturales, urbano-arquitectónicas, morfológicas, tipológicas, paisajísticas y ambientales, revisten valor de patrimonio cultural identitario singular, por su contribución a la calidad ambiental y al mantenimiento de la memoria colectiva. Requiriendo asimismo un tratamiento especial a fin de proteger y/o preservar su identidad.
- Precinto de Valor Paisajístico-Ambiental: Se definen como espacios paisajísticos-ambientales, a aquellas superficies que conforman un conjunto homogéneo, un microclima, una unidad donde se interrelacionan las variables referidas a la naturaleza de su territorio geográfico y a los factores físicos-espaciales y sociales. Superficies caracterizadas por el verde urbano que asimismo involucran valores perceptuales, de orden estético, de confort urbano.
- Precinto degradado: Se definen como zonas degradadas a aquellas superficies que evidencian pérdida de valor o un resultado de valor negativo en relación con sus características ecológicas, económicas, paisajísticas, respecto al valor anterior o potencial de

Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

su territorio. Aquellas que constituyen espacios alterados por procesos naturales y/o antrópicos de transformación del territorio, o abandono de actividades, cuyos valores ambientales han sido modificados (decapado del suelo, contaminación del suelo, contaminación de cursos de agua y su entorno, tala de un bosque, pérdida de cobertura y de diversidad vegetal, etcétera). Zonas que requieren ser tratadas para la remediación de las condiciones ambientales del territorio inicial a evaluar por la autoridad de aplicación. (A partir de la evaluación de las condiciones físicas de cada área -entre otros, estudios acerca de geología saneamiento, carreteras y otras condiciones de habitabilidad-, se elaborará un diagnóstico para cada una de ellas de modo de indicar la dirección a seguir en su intervención urbano-ambiental).

- Precinto Degradado en relación con cursos de agua y su entorno.
- Precinto Degradado en relación con pérdida de cobertura y de diversidad vegetal.
- Precinto de Valor Estratégico: Se definen como precintos de valor estratégico a aquellas superficies consideradas de aprovechamiento potencial para un mayor beneficio de la comunidad. Cuyas características promueven el desarrollo de planes/acciones de activación, reactivación y/o renovación o de la dinámica urbana en cualesquiera de sus diferentes escalas (locales, interurbanas sectorial, urbana, intersectorial y regional).
- Precintos Verdes Recreativos de Esparcimiento: Se definen como precintos verdes recreativos de esparcimiento, a las superficies verdes y/o con predominancia de verde previstas para el desarrollo de actividades recreativas de esparcimiento y en diferentes escalas, tipos y tipologías, como claros, masas forestales, tramos del río, plazas, parques, plazoletas, paseos, espacios de educación ambiental. Aquellas superficies destinadas a la actividad recreativa ociosa, o activa con el equipamiento adecuado a dichos usos.

○ **Zonas Institucionales.**

Áreas que quedan destinadas exclusivamente a usos institucionales tales como recreativos, educacionales, sanitarios públicos y/o semipúblicos.

○ **Zonas de Refuncionalización.**

Áreas en las que desarrollándose actualmente determinados usos han sido definidas para el cambio de dicho uso, en tanto por su localización presentan condiciones especiales para albergar funciones que impliquen una renovación del entorno y de sector que se encuentran. Su uso y ocupación quedan condicionados a la definición particularizada que se realice en cada caso.

○ **Zonas de Reserva.**

Áreas en las que desarrollándose actualmente determinados usos, quedan sujetas en caso de darse el cambio de dicho uso, a las determinaciones del mismo que se hagan en cada caso según estudio particularizado.

○ **Zonas verdes.**

Áreas cuyo uso actual es el de parque urbano.

C. Área de urbanización diferida.

Se definen como Áreas de Urbanización Diferida las Áreas cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional, son superficies donde se prevé construir en el largo plazo, con posibilidades para el desarrollo de infraestructura y prestación de servicios, generando nuevas extensiones del tejido urbano conectado al existente.

El área delimitada por esta clasificación recibirá la futura expansión del asentamiento urbano, manteniendo hasta tanto la condición normativa que impide la urbanización.

4.3

CATEGORÍA DEL USO DEL SUELO

4.3.1

A los efectos de orientar las actividades urbanas hacia las zonas que se quieren consolidar, conforme a la tipología de usos que se consideren más convenientes, se establecen las siguientes categorías de uso del suelo:

- Uso del Suelo Dominante.



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

- Uso del Suelo Complementario.
- Uso del Suelo Condicionado.
- Uso del Suelo No Conforme.
- Uso del Suelo Tolerado.
- Uso del Suelo No Consignado.
- Uso del Suelo No Permitido.

A. Uso del Suelo DOMINANTE

El que señalándose por este Código como preferencial para determinada área, la caracteriza subordinando los demás Usos y por consiguiente se desea preservar en sus condiciones esenciales y promover en el futuro tal carácter.

B. Uso del Suelo COMPREMENTARIO

El que acompañado comúnmente a otro uso que en determinadas áreas lo integran, por lo que, dentro de ciertos límites se admite en forma subordinada. Se considera compatible con el Uso de Suelo Dominante.

C. Uso del Suelo CONDICIONADO

El que pudiendo ser compatible –a pesar de ser conflictivo- con Usos Dominantes y/o Complementarios de un área, solo podrá efectuarse subordinándose a esta, cumplimentándose a juicio de los órganos municipales de aplicación, todos los requisitos que aseguren que no exista tal incompatibilidad, a fin de que no afecte a las características del área.

D. Uso del Suelo NO CONFORME

Se considera Uso No Conforme a todo uso de un inmueble, habilitado por autoridad competente, que con la puesta en vigencia de la presente Ordenanza no pueda encuadrarse en el mismo como Uso Permitido porque no cumple con todos los requisitos establecidos por las normas específicas que regulan la actividad. Se regirá por lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

- 1) **Prohibición de ampliación:** Los usos No Conformes de un inmueble, sean edificios o parte de él o una parcela, no podrán ser ampliados como tampoco los usos complementarios de la actividad principal No Conforme, aunque los mismos en sí sean conformes.
- 2) **Conservación:** Las instalaciones y/o estructuras existentes de un inmueble, sean edificios o parte de él o una parcela en el cual desarrollen usos no conformes, sólo podrán ser objeto de acciones de conservación y/o mantenimiento para su seguridad.
- 3) **Interrupciones del uso:** El propietario de un inmueble destinado a un uso no conforme, deberá acreditar fehacientemente ante el Organismo de Aplicación, que dicha actividad es preexistente a la presente Ordenanza y que su actividad no ha sido interrumpida hasta el día de la fecha. Si no pudiere justificarlo convenientemente, el Organismo de Aplicación dictaminará el Cese de Uso No Conforme, no pudiéndose restablecer en el futuro.
- 4) **Daño a edificio:** Cuando un edificio destinado a un Uso No Conforme, deberá acreditar causa en más del cincuenta por ciento (50%), no se permitirá rehabilitar el Uso No Conforme. El porcentual afectado será determinado por los Organismos Técnicos competentes de la Municipalidad.
- 5) **Cambios de firma:** Cuando se produzca el cambio de titularidad en la firma de un establecimiento que desarrolla un Uso No Conforme, el D.E.M previo informe de las oficinas pertinentes, podrá autorizar mediante resolución la continuidad de la actividad, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - Que exista continuidad de uso.
 - Que el establecimiento cuente con las instalaciones específicas fijas (hornos, calderas, cámaras, etc.) requeridas por el tipo de actividad.
 - Que de oficio o por denuncias, no se hayan constatado molestias a terceros ocasionadas por olores, ruidos, deshechos, efluentes, etc. Esta franquicia de aceptar cambios en la titularidad de

Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

las firmas que desarrollan Usos No Conformes tendrá una duración limitada, debiendo el D.E.M fijar plazos de vigencia de la misma para los distintos tipos de usos en función de la incompatibilidad o grado de molestia que presenten.

- 6) **Cese forzoso del uso:** El Consejo Deliberante Municipal, previa actuación circunstanciada de las reparticiones técnicas competentes del Departamento Ejecutivo, podrá disponer el cese forzoso de Usos No Conformes, dentro de un plazo a determinarse en cada caso, en razón de los perjuicios que la continuidad del uso no conforme ocasionare.
- 7) **Adecuación:** Toda actividad que acredite preexistencia y pretenda ser habilitada a pesar de su Uso No Conforme deberá presentar informe de categorización avalado por un profesional idóneo y Plan de Adecuación (mejoras, modificaciones, horarios de la actividad, etc.) necesarias para mitigar las molestias que pudiera ocasionar dicha actividad No Conforme en el entorno. El Organismo de Aplicación se reserva el derecho de Cese Forzoso del Uso en caso de incumplimiento del Plan de Adecuación o eventual recepción de quejas originadas por el Uso No Conforme.

E. Uso del Suelo TOLERADO

Se consideran Usos Tolerados a aquellos Usos No Conformes existentes con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente norma, habilitados por autoridad competente, que no pueden encuadrarse en la presente como Usos Permitidos porque no cumplen con todas las limitaciones y requisitos establecidos por las normas específicas que regulan la actividad, y que no obstante ello, se admite su permanencia porque no producen un impacto negativo inadmisibles en la zona en la que se ubican.

Toda solicitud de ampliación y/o reforma de los Usos considerados Tolerados deberá ser evaluada por el Organismo de Aplicación, pudiendo accederse a lo petitionado siempre que impliquen una mejora ambiental o tecnológica.

F. Uso del Suelo NO CONSIGNADO

Se consideran Usos No Consignados a los usos no incluidos en los tipos de usos y en cada zona en particular de la presente norma. La solicitud de localización de un Uso No Consignado implicará la presentación de una memoria detallada de la actividad a desarrollarse para su consideración y evaluación según lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

G. Uso del Suelo NO PERMITIDO

Se consideran Usos No Permitidos los que resultaran de una actividad no permitida en dicha zona, así como a aquellos usos admitidos que no cumplan con alguna de las limitaciones o requisitos establecidos para cada caso por la presente norma, por lo que no podrá considerarse factible su localización. También se consideran Usos Prohibidos aquellos declarados expresamente como tales por la presente norma o normas futuras.

4.4

CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

A. Diferenciación por Intensidad

1) Mixtura Baja:

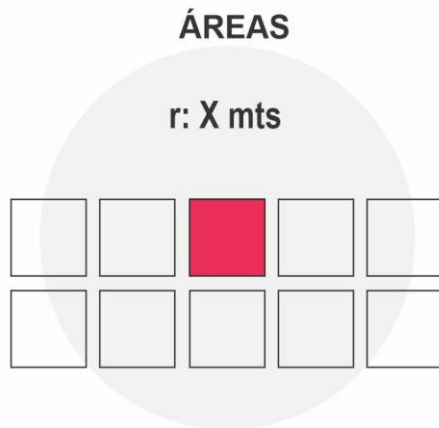
Sobre grandes superficies donde prime el espacio verde con retiros acordes de las edificaciones, se debe fomentar los núcleos y el agrupamiento de comercios, servicios y equipamientos que estuvieren permitidos, sobre áreas compuestas por un uso predominantemente residencial, sin producir molestias o incomodidades. Se estudiarán los casos particulares que estén tipificados como -Uso del Suelo Condicionado-.

Requisitos y limitaciones generales:

- Estacionamiento vehicular acorde.
- Estacionamientos para carga y descarga.
- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.

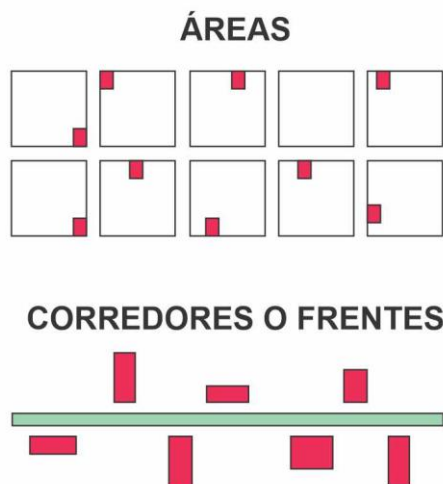
Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

- Requiere conformación de Comisión de Evaluación Previa con Colegios Profesionales y Centro Vecinal, no vinculante.
- Requiere conformación de Comisión de Planeamiento Urbano Municipal.



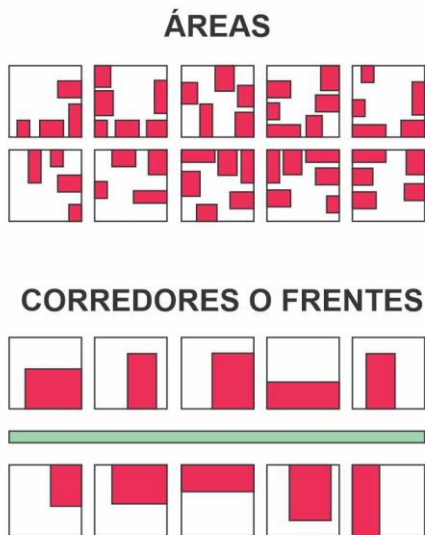
2) **Mixtura Media:**

Sobre superficies predominantemente residenciales, se debe fomentar el Comercio, los Equipamientos y Servicios personales de baja afluencia con la compatibilidad de usos, favoreciendo así el sustento familiar (kiosco, carnicería, verdulería, almacén, farmacia, ferretería, etc.).



3) **Mixtura Alta:**

Sobre grandes áreas o corredores lineales de la mancha urbana, se deben fomentar tejidos predominantemente comercial, de servicios y equipamientos, para proveer a los ciudadanos de espacios para el trabajo, la residencia, la salud, el ocio, la recreación, la educación, el abastecimiento, entre otros.



B. Los Usos de Suelo se clasificarán en:

- Habitacional.
- Comercial.
- Equipamientos.
- Servicios.
- Industrial y Productivo.

4.4.1

HABITACIONAL

Comprende actividades destinadas al alojamiento permanente o transitorio de personas, familias y/o grupos de personas. Se consideran dentro del uso habitacional, a los usos residenciales con los siguientes tipos de viviendas: vivienda unifamiliar, vivienda agrupada, vivienda colectiva, vivienda taller, vivienda comunitaria y residencia temporal.

El uso habitacional para alojamiento transitorio incluye: Hotel, Hostería y Residencial; Apart – Hotel; Departamentos de uso turístico; Hostal; Albergue; Apart Cabañas; Conjunto de casas de uso turístico; Complejo turístico; Complejo especializado; Alojamiento alternativo; según decreto reglamentario 1681-2018 de la Provincia de Córdoba o el que lo reemplace en el futuro. Además, se considerarán como transitorio los moteles y asimilables.

El resto de los usos habitacionales que no están contemplados en la presente Ordenanza, estarán condicionados a su revisión por parte de la Autoridad de Aplicación.

A. Unifamiliar

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

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento mínimo: 1 (un) espacio para vehículo tipo automóvil por cada unidad funcional.
- En las zonas industriales se permite 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.

B. Multifamiliar

Uso habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial.

Requisitos y limitaciones generales:

Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

- Estacionamiento: Será obligatorio construir Estacionamientos en los edificios que se construyan nuevos o que se refaccionen ampliando como mínimo un treinta por ciento (30%) de su superficie, que incluyan vivienda multifamiliar y/o de usos mixtos y que cumplan con la posibilidad de incorporar espacios para dicho fin.

No serán obligatorios espacios de estacionamiento en lotes que dispongan de un frente igual o menor a diez (10) metros y la superficie de la parcela no supere los trescientos (300) metros cuadrados.-

1) Agrupada

Comparten la propiedad del suelo, pero no las estructuras e instalaciones y accesos, entre otros, las que además se comunican directamente desde la calle con accesos independientes.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento mínimo: 1 (un) espacio para vehículo tipo automóvil por cada unidad funcional.
- Ancho mínimo frente a calle: cinco (5) metros por cada unidad funcional frentista o, de estar ubicada en el fondo de la parcela un paso mínimo de tres (3) metros para vehículo tipo automóvil y residentes.

2) Colectiva

Comparten entre sí, elementos tales como la propiedad del suelo, estructuras, instalaciones generales, accesos, circulación interna de distribución, cocheras, entre otros, siendo condición necesaria la existencia de espacios comunes de uso propio.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento mínimo para vehículos tipo bicicletas y motocicletas para cualquier parcela:
 - Cero coma cinco (0,5) espacios por cada una (1) unidad funcional de un dormitorio; mono ambiente o tipo Loft.
 - Un (1) espacio por cada una (1) unidad funcional de dos dormitorios.
 - Dos (2) espacios por cada una (1) unidad funcional de tres dormitorios.
 - Tres (3) espacios por cada una (1) unidad funcional de cuatro dormitorios o más.
 - Cuando las unidades habitacionales no posean espacios para estacionamiento de vehículos tipo automóviles, estos espacios mínimos para bicicletas y motocicletas se deberán incrementar en un cien por ciento (100%).
- Estacionamiento mínimo para vehículos tipo automóvil en parcelas mayor a diez (10) metros:
 - Un (1) espacio por cada tres (3) unidades funcionales de un dormitorio; mono ambiente o tipo Loft.
 - Un (1) espacio por cada dos (2) unidad funcional de dos dormitorios.
 - Uno coma cinco (1,5) espacios por cada una (1) unidad funcional de tres dormitorios.
 - Dos (1) espacios por cada una (1) unidad funcional de cuatro dormitorios o más.
 - En casos que por la superficie de la parcela y/o forma de la parcela no se pueda cumplir con la cantidad mínima de estacionamiento para vehículos tipo automóvil, se podrá sustituir por unidades de bicicletas y/o motocicletas. siempre a consideración del Organismo de Aplicación y mediante resolución fundada.-
- Mixtura de usos: los edificios de vivienda colectiva que superen P.B y 3 pisos altos y la cantidad de 10 unidades funcionales, deberán cumplimentar con mixtura de diferentes tipologías y usos para comercios, servicios y equipamientos en Planta Baja siempre que la zonificación lo permita.
 - Si la oferta de unidades funcionales fuese mayor a 50, se podrá estudiar casos particulares de mixtura de usos, definiéndose a través del Organismo de Aplicación.

C. Vivienda taller

Destinadas predominantemente al uso de vivienda de uso mixto (vivienda e industria elemental y complementarias); así como servicios públicos complementarios y comercio local.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Memoria Descriptiva del Uso.
- Las actividades económicas que se desarrollen tendrán niveles de operación permisibles con el uso residencial, como la elaboración de panificación, helados, pastas, reparación de electrodomésticos, etc., tratándose de actividades de escala barrial y todo lo que allí se elabore sea para venta directa al público sin presencia de este.
- Se considerará como Uso del Suelo Artesanal: aquellos usos que incluyen tareas u operaciones propias de un oficio u ocupación cuya finalidad sea la elaboración de productos no seriados y en pequeña escala de producción, mediante instrumentos fundamentalmente manuales.

D. Vivienda comunitaria

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

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento mínimo: un (1) espacio para vehículo tipo automóvil por cada cuatro (4) habitantes.
- Carga y descarga: un (1) espacio para vehículo tipo camión de carga liviana, cada mil (1000) metros cuadrados de superficie cubierta total, con un mínimo de un (1) espacio.

E. Conjunto de viviendas

Se considera Conjunto de Viviendas a todo agrupamiento habitacional cuyo número de unidades sea igual o mayor a quince (15) y que se desarrolle en un área igual o mayor a tres mil (3.000) metros cuadrados y de hasta uno coma cinco (1,5) hectáreas de superficie o una manzana de la zona. Los emprendimientos que superen uno coma cinco (1,5) hectáreas o una manzana de la zona deberán ser evaluados por la Autoridad de Aplicación encuadrados como Proyecto de Urbanización.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento mínimo: un (1) espacio para vehículo tipo automóvil por cada unidad funcional.
- La Factibilidad de Uso de Suelo y Proyecto estará sujeta a la evaluación por parte del Organismo de Aplicación previo Estudio de Impacto Urbano.
- La edificación deberá contemplar los indicadores urbanísticos dispuestos en el Código de Edificación y Urbanismo vigente.

F. Hotelería y asimilables

Destinado al alojamiento circunstancial de personas sin régimen común de relación interna. Se entiende por alojamiento, al tipo de establecimiento en el cual se presta el servicio de alojamiento mediante contrato por un período no inferior a una pernoctación, pudiendo ofrecer otros servicios complementarios, siempre que las personas alojadas no constituyan domicilio permanente en el establecimiento o inmueble en el que se presta servicio de alojamiento.

Requisitos y limitaciones generales:

- Para este tipo de alojamiento rige lo dispuesto en la normativa legal vigente.

Se definen los diferentes tipos de alojamiento según Decreto 1681/2018 de la Provincia de Córdoba, el que deberá adecuarse al mismo o al que en el futuro lo reemplace.

- Hotel, Hostería y Residencial: son establecimientos que brindan alojamiento en habitaciones individuales con baño privado o exclusivo, con un mínimo de cinco unidades, ajustadas a

Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

determinadas características constructivas y funcionales y en los que se prestan servicios complementarios acordes a las categorías reconocidas por el Decreto mencionado supra.

- Apart-Hotel: Es un establecimiento integrado funcionalmente que brinda alojamiento en apartamentos independientes, con un mínimo de cinco unidades, que cuentan con espacios destinados a cumplir las funciones de estar-comedor, cocina o kitchenette, dormitorio y baño, y en el que se prestan servicios complementarios ajustados a las categorías reconocidas por el Decreto mencionado supra.
- Conjunto de Departamentos de uso Turístico: Son unidades de alojamiento independientes agrupadas en un mínimo de tres en un mismo edificio, en las que no se brindan los servicios complementarios de necesario cumplimiento para ser clasificado como Apart-Hotel.
- Hostal: Es un establecimiento que brinda alojamiento en inmuebles de valor histórico-cultural determinados por la Ley Provincial N° 5543 (Protección de los Bienes Culturales de la Provincia de Córdoba), en el que se prestan servicios complementarios ajustados a las categorías reconocidas por el Decreto mencionado supra.
- Albergue: Es un establecimiento en el que se brinda alojamiento en habitaciones individuales y/o compartidas, con baños comunes, privados o exclusivos, y que presta los servicios básicos y complementarios que se reconocen en el Decreto mencionado supra. Esta modalidad no conlleva categoría.
- Apart Cabañas: Es un establecimiento que brinda alojamiento en un mínimo de 3 unidades que se encuentran localizadas en un mismo predio, ya sea adosadas o aisladas entre sí, y cuya categoría se ajusta a los servicios, comodidades y espacios que se brindan como complemento del alojamiento.
- Conjunto de Casas de Uso Turístico: Son unidades de alojamiento independientes, agrupadas en un mínimo de tres en un mismo predio y en las que no se brindan servicios complementarios de necesario cumplimiento para ser clasificado como Apart Cabañas.
- Complejo Turístico: Es un establecimiento integrado funcionalmente que presta alojamiento en una o más modalidades reconocidas por la presente reglamentación, o en un campamento turístico, y que cuenta con los servicios y espacios complementarios requeridos para la realización de actividades recreativas en general.
- Complejo Especializado: Es un establecimiento integrado funcionalmente que presta alojamiento en una o más modalidades reconocidas por la presente reglamentación, incorporando a sus prestaciones un servicio especializado de carácter rural, salud (spa), deportivo, recreativo o naturista.
- Alojamiento Alternativo: Es un establecimiento que presta servicio de alojamiento en espacios singulares y no tradicionales que responden a diversas técnicas constructivas.

G. Pensión

Destinado a brindar alojamiento grupal, dedicado a contingentes y/o grupos de personas, con habitaciones individuales y/o compartidas y baños comunes y/o privados, que cuenten con condiciones mínimas de Habitabilidad.

H. Motel

Destinado a brindar alojamiento con servicios complementarios en habitaciones individuales con baño privado, con acceso independiente a las habitaciones, contando con estacionamiento vehicular ubicado junto a cada unidad y en cantidad igual al número de unidades.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento mínimo: un (1) espacio para vehículo tipo automóvil por cada unidad de alojamiento.

4.4.2

COMERCIAL

Comprende actividades de intercambio o venta, exposición y/o reventa de productos elaborados, semielaborados o naturales con destino a cualquier otro sector de actividad, sin que medie la transformación de materias primas, productos intermedios o productos finales.

A. Comercio diario minorista.

Comprende todos los rubros de artículos de alimentación y otros de necesidad inmediata y cuya compra se efectúa en forma diaria. Además, comprende a establecimientos comerciales destinados a la exposición y venta de productos comestibles y artículos asociados, así como las categorías comercio integral, despensa, verdulería / frutería, carnicería, kiosco, farmacia, autoservicio, supermercado y otros asimilables.

- Micro escala - Hasta 70 m² de superficie afectada al uso.

Incluye la elaboración de productos no seriados y en pequeña escala de producción (pastas, helados, comidas saludables) mediante instrumentos fundamentalmente manuales.

- Pequeña escala - Entre 71 a 350 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Memoria Descriptiva del Uso.
- Depósito: mínimo 10% de la superficie total afectada al uso.
- Carga y descarga: un módulo de 28m² cuando supere los 250m² de superficie afectada al uso y cuando el frente del predio supere los 12 metros.
- Estacionamiento: un (1) módulo de 12.5m² cada 50m² de superficie afectada a la venta.

- Mediana escala - Entre 351 a 600 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Depósito: mínimo 30% como mínimo de la superficie total afectada al uso.
- Carga y descarga: un (1) módulo de 28m² cada 300m² de superficie afectada al uso.
- Estacionamiento: un (1) módulo de 12.5m² cada 30m² de superficie afectada a la venta.

- Grandes superficies comerciales – Mayor a 600 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Depósito: 30% como mínimo de la superficie total afectada al uso.
- Carga y descarga: un (1) módulo de 60m² cada 600m² de superficie afectada al uso.
- Estacionamiento: un (1) módulo de 12.5m² cada 20m² de superficie afectada a la venta.

B. Comercio periódico minorista

Comprende la exposición y venta de toda gama de artículos que no son de consumo permanente, los cuales tienen frecuentación periódica u ocasional. Además, comprende los establecimientos comerciales de rubros diferentes o similares, cuya actividad principal no sea la exposición y venta de comestibles, como artículos de vestir, joyería, artículos para el deporte, artículos para el hogar, bazar, artesanías, quiniela, mueblería, repuestos, instrumental para médicos, etc. Los de mediana y gran escala admiten servicios asociados al uso comercial y equipamientos culturales como cines y teatros.

- Micro escala - Hasta 70 m² de superficie afectada al uso.
- De pequeña escala - Entre 71 a 350 m² de superficie afectada al uso.

Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Memoria Descriptiva del Uso.
 - Depósito: mínimo 10% de la superficie total afectada al uso.
 - Carga y descarga: un módulo de 28m² cuando supere los 250m² de superficie afectada al uso y cuando el frente del predio supere los 12 metros.
 - Estacionamiento: un (1) módulo de 12.5m² cada 50m² de superficie afectada a la venta.
- De mediana escala - Entre 351 a 600 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
 - Depósito: mínimo 30% de la superficie total afectada al uso.
 - Carga y descarga: un módulo de 28m² cada 300m² de superficie afectada al uso.
 - Estacionamiento: un módulo de 12.5m² cada 30m² de superficie afectada a la venta.
- Grandes superficies comerciales - Mayor a 600 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Depósito: 30% de la superficie total afectada al uso.
- Carga y descarga: un módulo de 60m² cada 600m² de superficie afectada al uso.
- Estacionamiento: un módulo de 12.5m² cada 20m² de superficie afectada a la venta.

C. Comercio mayorista en general

Comprende a aquellos establecimientos comerciales destinados a la exposición y venta al por mayor con depósitos y/o distribución de productos dispuestos en un mismo o diferentes locales.

- De pequeña escala – No supera los 350 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
 - Carga y descarga: un (1) módulo de 28m² como mínimo.
 - Estacionamiento: un (1) módulo de 12.5m² cada 50m² de superficie afectada a la venta a partir de los 150m² de la superficie de venta.
- De mediana y gran escala - Entre 351 a 2.000 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Carga y descarga: un (1) módulo de 28m² cada 150m² de superficie afectada al uso.
- Estacionamiento: un (1) módulo de 12.5m² cada 50m² de superficie afectada a la venta.

D. Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso

Comprende a aquellos 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 porque 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.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Depósito: 30% de la superficie total afectada al uso.

Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

- Carga y descarga: un módulo de 28m² cada 300m² de superficie afectada al uso.
- Estacionamiento: un módulo de 12.5m² cada 50m² de superficie afectada a la venta.

Créase la COMISION ASESORA PARA EL ESTUDIO Y EVALUACION DE RADICACIONES DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, previstos en esta Ordenanza, la que será convocada para aquellos emprendimientos a radicarse, con una superficie total del inmueble afectado al comercio superior a los seiscientos metros cuadrados (600 mts²). La misma quedará integrada de la siguiente forma: DOS (2) representantes designados por el Departamento Ejecutivo Municipal; UN (1) representante de cada Bloque del Concejo Deliberante; UN (1) representante del Colegio de Arquitectos; UN (1) representante del Colegio de Ingenieros; UN (1) representante del Colegio de Maestros Mayores de Obra; UN (1) representante del Centro Comercial e Industrial; UN (1) representante del Centro Vecinal dentro de cuya jurisdicción se pretenda radicar el emprendimiento; UN (1) representante del Centro de Empleados de Comercio. La Comisión deberá conformarse a requerimiento del Departamento Ejecutivo Municipal, por la petición de radicación que se solicitare por ante la Autoridad de Aplicación.-

4.4.3

EQUIPAMIENTOS

Comprende al conjunto de actividades destinadas a satisfacer las necesidades sociales y culturales en sus distintas formas, la atención social y la vida de relación. Para todos aquellos equipamientos que cuenten con normas específicas a nivel nacional y/o provincial que regulen la actividad, las mismas serán de cumplimiento obligatorio.

A. CULTURAL

Comprende a aquellos establecimientos destinados a la producción, conservación y difusión de bienes culturales, así como a la transmisión de comunicaciones en presencia de espectadores.

Incluye museos, bares temáticos, bibliotecas, archivos, salas de exposiciones, centros culturales y recreativos, auditorio, estudio de grabación de sonido y videos, sala de ensayos, conferencias, galerías de arte, cines, teatros, salas de espectáculos y exposiciones y espectáculos al aire libre.

- De pequeña escala – No supera los 150 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Memoria Descriptiva del Uso.
- De mediana escala - Entre 151 a 1.500 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Estacionamiento: un módulo de 12.5m² cada 12 espectadores.

- De gran escala – Mayor a 1.500 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Estacionamiento: un módulo de 12.5m² cada 12 espectadores.
- Con actividades incómodas – Presenta riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público, altos niveles de sonido o requerir el complemento de animales, medios mecánicos, otros similares.



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

Además de los enumerados en categorías anteriores incluye predios feriales, autocines, parques recreativos y de diversiones, circos.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Sujeto a estudio previo por parte del Organismo de Aplicación en función de las características del equipamiento propuesto.

B. RELIGIOSO

Comprende a aquellos establecimientos destinados a prácticas comunitarias de cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas. Incluye templos, capillas, sedes religiosas, seminarios, conventos.

- De pequeña escala – No supera los 500 m² de superficie afectada al uso.
 - Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Memoria Descriptiva del Uso.
- De mediana escala - Entre 501 a 1.500 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- De gran escala – Mayor a 1.500 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Estacionamiento: un módulo de 12.5m² cada 12 personas.
- Sujeto a estudio previo por parte del Organismo de Aplicación en función de las características del equipamiento propuesto.

C. SANITARIO

Comprende a aquellos establecimientos destinados a la prestación de servicios médicos y/o quirúrgicos, con o sin alojamiento de personas, hogares de día y geriátricos, salas de primeros auxilios, laboratorios, consultorios, centros de diagnóstico y tratamiento y centros de salud mental y atención psiquiátrica, centro de rehabilitación general, clínicas, sanatorio, hospital, establecimientos mono y polivalentes con y sin internación en todos sus niveles de complejidad, además de dichos establecimientos, incluye locales destinados a los animales como atención, guardería, albergue y adiestramiento u otros similares.

Requisitos y limitaciones generales:

- Deberá darse cumplimiento de las normas nacionales, provinciales y municipales específicas que regulan estas actividades.
- La parcela destinada a uso sanitario no puede ser utilizada para otros usos a excepción de vivienda para personal, salvo indicación expresa por el Organismo de Aplicación según evaluación particular.

1) Para atención de personas

- De pequeña escala – No supera los 150 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento: un módulo de 28m² como mínimo.
- De mediana escala - Entre 151 a 1.500 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo cuando su superficie total sea mayor a 300m² con Estudio de Impacto Urbano.
- Estacionamiento: un módulo de 12.5m² cada 50m² de superficie afectada al uso.

Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

- Estacionamiento para Unidades Móviles: un (1) módulo de 28m² por cada 500m² de superficie afectada al uso y dos módulos como mínimo.
- Carga y descarga: un módulo de 28m² como mínimo.
- o De gran escala – Mayor a 1.500 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Estacionamiento: un módulo de 12.5m² cada 50m² de superficie afectada al uso.
- Estacionamiento para Unidades Móviles: un (1) módulo de 28m² por cada 1.000m² de superficie afectada al uso y cinco módulos como mínimo.
- Carga y descarga: dos (2) módulos de 28m² como mínimo.
- o Equipos móviles: comprende locales destinados a bases de unidades móviles.

Incluye servicios de ambulancias, emergencias médicas y traslado programado de pacientes en situación crítica de salud.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Memoria Descriptiva del Uso.
- Estacionamiento para Unidades Móviles: un (1) módulo de 28m² por cada unidad con que cuente el servicio.

2) Para atención de animales

- o **De pequeña escala** – No supera los 150 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Memoria Descriptiva del Uso.

- o **De mediana y gran escala** – Mayor a 150 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo y Estudio de Impacto Urbano.

D. SOCIAL y DEPORTIVO

Destinado a la práctica de deportes, juego, atletismo y/o gimnasia, etc. Comprende a aquellos establecimientos destinados a actividades culturales y de relación, a través de la pertenencia a un grupo o sociedad, así como a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física, con o sin asistencia de espectadores.

Incluye clubes sociales y/o deportivos, sociedades de fomento, agrupaciones tradicionales y otras organizaciones intermedias, así como asociaciones y centros recreativos de entidades públicas y canchas de tenis, paddle, básquet, vóley, etc. Deberán cumplimentar con la Ordenanza municipal vigente de Espectáculos Públicos.

- o **De pequeña escala:** comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total afectada al uso no supere los 300m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Memoria Descriptiva del Uso.

- o **De mediana escala:** comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total afectada al uso oscile entre los 301m² y los 1500m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Estacionamiento: 12.5m² cada 250m² de superficie de predio destinado a la actividad y no menos de 12.5m² por cada cinco espectadores.

Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

- **De gran escala:** comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total afectada al uso oscile entre los 1501m² y la superficie de la manzana tipo del sector urbano a localizarse. También comprende establecimientos en predios de hasta 10.000m² de superficie cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas.

Sujeto a estudio previo por parte del Organismo de Aplicación en función de las características del equipamiento propuesto.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Estacionamiento: 12.5m² cada 250m² de superficie de predio destinado a la actividad y no menos de 12.5m² por cada cinco espectadores.
- **En grandes predios:** comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total afectada al uso no queda comprendida en las categorías anteriores.

Sujeto a estudio previo por parte del Organismo de Aplicación en función de las características del equipamiento propuesto.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Estacionamiento: 12.5m² cada 250m² de superficie de predio destinado a la actividad y no menos de 12.5m² por cada cinco espectadores.
- **Con actividades incómodas y/o peligrosas:** presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, vehículos, otros similares. Incluye estadios con capacidad superior a los 5.000 espectadores, hipódromo, kartódromo, autódromo, aeroclub (aladeltismo, paracaidismo, aeroplanos, otros similares), polígono de tiro, otros similares.

Sujeto a estudio previo por parte del Organismo de Aplicación en función de las características del equipamiento propuesto.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Estacionamiento: 12.5m² cada 250m² de superficie de predio destinado a la actividad y no menos de 12.5m² por cada cinco espectadores.

E. EDUCATIVO

Comprende a aquellos establecimientos destinados a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades. Comprende a establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías ubicados en predios cuya superficie total no supera la superficie de la manzana tipo del sector urbano. También comprende establecimientos en predios de hasta 10.000m² de superficie, cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas.

Requisitos y limitaciones generales:

- Distancias mínimas: para todas las categorías se establecen 200 metros radiales respecto a, comercios incómodos y/o peligrosos e industrias molestas preexistentes, además de otros usos que el Organismo de Aplicación considerase.

1) Educación Nivel Inicial: Incluye Jardines de Infantes y Maternales.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Memoria Descriptiva del Uso cuando su superficie cubierta total afectada al uso no sea mayor de 300m².
- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano cuando su superficie cubierta total afectada al uso sea mayor de 300m².



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

- 2) Educación Nivel Primario:** Incluye educación básica para niños de 6 a 12 años; Modalidad Especial (Discapacitados) y Regímenes Especiales (Educación para Adultos).

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo y Estudio de Impacto Urbano.
- Estacionamiento: 12.5m² cada 300m² de superficie total afectada al uso del establecimiento.
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo.

- 3) Educación Nivel Medio:** Incluye Ciclo Básico Unificado y Ciclo Orientado; Escuelas e Institutos especializados.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo y Estudio de Impacto Urbano.
- Estacionamiento: 12.5m² cada 300m² de superficie total afectada al uso del establecimiento de Ciclo Básico; 12.5m² cada 100m² de superficie total afectada al uso del establecimiento de Ciclo de Especialización y Escuelas e Institutos especializados.
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo.

- 4) Educación Nivel Superior e Investigación:** Incluye Nivel Terciario, Nivel Universitario y Centros Científico-Tecnológicos.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo y Memoria Descriptiva del Uso cuando su superficie total afectada al uso sea menor de 300m².
- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo y Estudio de Impacto Urbano cuando su superficie total afectada al uso sea mayor de 300m².
- Estacionamiento: 12.5m² cada 65m² de superficie total afectada al uso del establecimiento.

- 5) Establecimientos Educativos en Grandes Predios:** Incluye cualquiera de los establecimientos comprendidos en las categorías anteriores cuando los mismos se ubiquen en predios cuya superficie total de uso supera la de la manzana tipo del sector urbano a localizarse. También comprenden establecimientos en predios mayores a 10.000 m² de superficie, cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo y Estudio de Impacto Urbano.
- Estacionamiento: 12.5m² cada 65m² de superficie total afectada al uso del establecimiento.

- 6) Educación complementaria:** Academias e Institutos especializados (Oficios, Idioma, similares).

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Memoria Descriptiva del Uso cuando su superficie total de uso sea menor de 300m².
- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano cuando su superficie total de uso sea mayor a 300m².

4.4.4

SERVICIOS

Comprende al conjunto de actividades destinadas a la atención de necesidades con prestación directa o a través de intermediarios incluyendo los servicios públicos y los privados en sus distintas escalas.

A. Servicios básicos y generales.

Comprende a aquellos usos destinados a la prestación de servicios básicos y complementarios del uso habitacional, así como servicios de carácter general. Incluye servicios tales como reparaciones en general (no incluye vehículos rodados ni maquinarias), tintorerías y lavaderos de ropa, alquiler de

Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

videos, cerrajerías, estafetas postales, peluquerías para personas o animales, farmacias, sastrería, instituto de belleza, reparación de calzado, diseño gráfico y otros similares.

Requisitos y limitaciones generales:

- Aquellos establecimientos que requieran unidades móviles para prestar servicios a domicilio deberán contar con el espacio de estacionamiento correspondiente dentro del predio en el que se desarrolla la actividad.
- o **De pequeña escala** – No supera los 100 m² de superficie afectada al uso.
- o **De mediana escala** - Entre 101 a 300 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Memoria Descriptiva del Uso.
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- o **De gran escala** – Mayor a 300 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Depósito: mínimo 15% de la superficie cubierta total.
- Estacionamiento: un módulo de 12.5m² cada 25m² de superficie afectada al uso cuando supere los 400m².
- Carga y descarga: un módulo de 28m² cada 300m² de superficie cubierta total.

B. Servicios centrales

Comprende a sedes de administraciones, organismos y/o entidades públicas o privadas con funciones de centralidad urbana o destinadas a la prestación de servicios profesionales, bancarios o financieros. Incluye bancos, compañías de seguros, créditos, agencias de cambio, otros similares, así como oficinas en general, estudios profesionales, agencias de viajes y turismo, inmobiliarias, alquiler de vehículos, y similares, así como sedes y delegaciones de administraciones públicas en sus diferentes niveles, consejos profesionales, sedes gremiales, otros.

- o **De pequeña escala** – No supera los 300 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Memoria Descriptiva del Uso.
- Estacionamiento: un módulo de 12.5m² cada 50m² de superficie afectada al uso.
- o **De mediana y gran escala** - Mayor a 300 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Estacionamiento: un módulo de 12.5m² cada 25m² de superficie afectada al uso.

C. Servicios recreativos

Comprende a actividades de ocio, relación social y actividades asociadas.

1) Generales

Incluye bares, cafés, copetín al paso, parrilla, cantina, confiterías, restaurantes y similares.

- o **De pequeña escala** - No supera los 300 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Memoria Descriptiva del Uso.
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total afectada al uso.

Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

- Carga y descarga: un módulo de 28m² cuando supere los 250 m² de superficie total afectada al uso.

- o **De mediana y gran escala** – Mayor a 300m² de superficie total afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Carga y descarga: un módulo de 28m² cada 500m² de superficie cubierta total afectada al uso y no menos de dos módulos.

2) Con actividades incómodas

Incluye confiterías bailables, discotecas, boliches, bares con música, salones y casas de fiestas y locales semejantes, bingos, etc., siempre que estén permitidos por normas Nacionales, Provinciales y Municipales específicas.

Requisitos y limitaciones generales:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Distancia mínima para establecimientos de pequeña, mediana y gran escala: 200 metros radiales respecto de equipamientos de salud de mediana y gran escala, y de establecimientos de servicios fúnebres.
- Se requiere de tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.

- **Con actividades incómodas de pequeña escala** - No supera los 200 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones: además de los establecidos precedentemente para todos los servicios recreativos con actividades incómodas, los siguientes:

- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total afectada al uso.
- Carga y descarga: un módulo de 28m².
- Estacionamiento: requieren como mínimo de un módulo de 12.5m² cada 5 m² de superficie total afectada al uso. Cuando no pudiera resolverse dentro del propio predio, se podrá disponer el estacionamiento a no más de 200 metros de distancia del establecimiento, medidos entre los puntos más cercanos de ambos predios.

- **Con actividades incómodas de mediana y gran escala** - Mayor a 200 m² de superficie afectada al uso.

Requisitos y limitaciones: además de los establecidos precedentemente para todos los servicios recreativos con actividades incómodas, los siguientes:

- Depósito: mínimo 30% de la superficie cubierta total afectada al uso.
- Carga y descarga: un módulo de 28m² cada 500m² de superficie total afectada al uso y no menos de dos módulos.
- Estacionamiento: se requiere como mínimo de un módulo de 12.5m² cada 5 m² de superficie total afectada al uso.
- Retiros mínimos: los establecidos en la zona normativa a localizarse. Los establecimientos frentistas a Rutas y Caminos Provinciales e Ingresos Carreteros pavimentados –o no- deberán contar con acceso por calle lateral o calle colectora paralela, con un retiro mínimo de treinta (30) metros.

D. Servicios fúnebres

- 1) Comprende al funcionamiento de servicios funerarios, casas velatorias y actividades relacionadas, excepto cementerios.

Requisitos y limitaciones generales:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28m² por cada unidad con que cuente el servicio.
- o **De pequeña y mediana escala** – No supera los 300m² de superficie total afectada al uso.
- o **De gran escala** – Mayor a los 300m² de superficie total afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento: un módulo de 12.5m² cada 25m² de superficie cubierta total afectada al uso y no menos de uno.
- 2) Los cementerios estarán sujetos a estudio previo por parte del Organismo de Aplicación en función de sus características.

Requisitos y limitaciones generales:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28m² por cada unidad con que cuente el servicio.
- Estacionamiento: un módulo de 12.5m² cada 25m² de superficie total afectada al uso y no menos de cinco (5).

E. Servicios de seguridad

Comprende a las actividades propias de la defensa y seguridad del Estado y de la protección a ciudadanos y bienes. En todos los casos se deberán cumplimentar las normas Nacionales, Provinciales y Municipales específicas que regulan estas actividades. Incluye comisarías, destacamentos, comandos, otras dependencias policiales, cuarteles de bomberos y defensa civil.

- o **De pequeña y mediana escala** – No supera los 300m² de superficie total afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Estacionamiento: para todos los casos se establece como mínimo un módulo de 25m² cada 100m² de superficie cubierta total.

- o **De gran escala** – Mayor a los 300m² de superficie total afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Estacionamiento: para todos los casos se establece como mínimo un módulo de 25m² por cada 100m² de superficie cubierta total.

F. Servicios del automotor

Comprende servicios destinados al mantenimiento, reparación y atención del parque automotor público y privado.

1) Talleres Mecánicos

Requisitos y limitaciones generales:

- Accesos: se debe asegurar un acceso directo y exclusivo desde la línea municipal, de un ancho mínimo libre de 2,50 m, debidamente demarcado y provisto de piso sólido para el movimiento vehicular.
- Estacionamiento: para todos los casos se establece como mínimo un módulo de 25m² por cada 100m² de superficie cubierta total.
- Funcionamiento: las actividades propias de estos establecimientos se deben realizar dentro de los locales cerrados y en ningún caso se podrán efectuar operaciones en la vía pública.

Requisitos técnico-constructivos generales:

- o Deben poseer, como mínimo, una unidad sanitaria.

Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

- Cuando la parcela afectada incluya vivienda y taller, se deben cumplimentar los siguientes recaudos:
 - Accesos independientes para el taller y para la vivienda.
 - Cuando existieran patios a los cuales ventilen locales de la vivienda y el taller, los mismos deben ser independizados mediante la construcción de muros divisorios de mampostería de 0,15 m de espesor y 2 m de altura como mínimo. Los patios resultantes de la división deben cumplir con las medidas mínimas establecidas para iluminar y ventilar los locales respectivos.
 - Se podrá admitir, en los casos en que el titular del taller habite la vivienda, la vinculación entre ambas propiedades a través de una puerta ciega.
 - En los casos que se utilicen artefactos eléctricos, se deben implementar los mecanismos necesarios para no generar inconvenientes en el suministro eléctrico de las actividades de la vecindad.
 - En todos los casos se debe cumplimentar con la Ordenanza de Ruidos molestos u otra que la reemplace en el futuro.
- Talleres Mecánicos Menor Complejidad: destinados a actividades tales como mecánica ligera y electricidad, alineación, balanceo y suspensión, gomerías, cerrajería del automóvil, aire acondicionado, radios.
 - **De pequeña escala** - No supera los 300m² de superficie total afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Memoria Descriptiva del Uso.
- **De mediana escala** – Mayor a los 300m² de superficie total afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Talleres Mecánicos de Mayor Complejidad: destinados a actividades tales como talleres de chapa y pintura, reparación y colocación de radiadores, de alarmas, de caños de escape.
 - **De mediana y gran escala** – Mayor a los 300m² de superficie total afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- En los casos en que se produzcan ruidos molestos, emisión de efluentes líquidos, gaseosos y/o sólidos, se deben prever todas las medidas necesarias para contrarrestar dichas molestias e inconvenientes.

2) Lavaderos

Establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles.

Requisitos y limitaciones generales:

- Las actividades deben realizarse en locales totalmente cerrados por muros y/o cercas opacas fijas y de altura suficiente para evitar molestias. Respecto de los predios linderos las líneas divisorias deben materializarse con muros de altura no inferior a los 3,00 m.
- La superficie del local debe ser tal que además de permitir el desarrollo de la actividad, cuente con la superficie de estacionamiento de vehículos a razón de un módulo de 25 m² por cada vehículo, en la que se incluye la superficie de circulación. El movimiento vehicular debe asegurar que cada vehículo tenga acceso directo desde la vía pública con ingreso y egreso libre sin tener que movilizar ningún otro vehículo para ello y sin encontrar obstáculos para el desarrollo de las maniobras pertinentes.
- En caso de que la edificación esté construida entre ejes medianeros, las instalaciones se deben ubicar de tal manera que se eviten generación de golpes o ruidos sobre las paredes medianeras.

Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

- Los muros medianeros o que separan unidades de otros usos que se encuentren próximos a los sectores donde se realiza el lavado de vehículos deben contar con revestimiento impermeable, resistente y liso hasta una altura no inferior a los tres metros.
 - La actividad debe desarrollarse dentro del local y no se podrá hacer uso de la vía pública por ningún motivo.
 - Los residuos provenientes de las actividades desarrolladas y los barroes contaminados con productos insolubles de petróleo, aceites y otros elementos de características peligrosas, se deben extraer para su posterior tratamiento. El efluente que ingrese a un cuerpo receptor debe responder en concentración a las características biológicas, químicas y organolépticas definidas en los valores límites permitidos de vertidos regulados en las normativas vigentes.
 - Se deben establecer los recaudos necesarios para minimizar los ruidos molestos que pudieran producirse por las máquinas instaladas y los procesos del lavado.
 - Se deben respetar el horario de funcionamiento que establezca la autoridad municipal competente.
 - Además de estas disposiciones, se deben cumplimentar las que se establezcan, si correspondiera, por vía reglamentaria o por una norma específica.
- o **De pequeña escala:** establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles que no superan los 300m² de superficie total afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Uso de Suelo con Memoria Descriptiva del Uso.
- o **De mediana y gran escala:** establecimientos destinados al lavado de automóviles, camionetas, camiones, ómnibus y otros vehículos pesados que superan los 300m² de superficie total afectada al uso.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.

3) Playas de Estacionamiento de uso Público y Cocheras

Establecimientos destinados exclusivamente al estacionamiento de automóviles, conforme las disposiciones de esta Ordenanza.

Requisitos y limitaciones generales:

- Requieren Factibilidad de Uso de Suelo con Memoria Descriptiva del Uso.
- Módulos de estacionamiento: se establece como valor mínimo del módulo, una superficie de 20 m² la que incluye el lugar para estacionar propiamente dicho y los espacios necesarios para la circulación.
- Requerimientos de los módulos de Ingreso y Egreso: los módulos exigidos para cada caso deben estar resueltos obligatoriamente dentro de la parcela, de tal manera que no afecten el tránsito en la vía pública y aseguren la facilidad de maniobras y espera del vehículo. Dichos espacios deben resultar fácilmente identificables desde la vía pública, estar vinculados directamente con los puntos de acceso del edificio y resueltos de tal manera que no interfieran la circulación peatonal.

4) Estaciones de Servicio

Comprende las estaciones de servicio del automotor de combustibles líquidos, gas natural comprimido (GNC) y mixtas.

Requisitos y limitaciones:

- o Se registrá por lo establecido en las normas municipales, provinciales y nacionales que se dicten para regular esta actividad.
- o Requieren Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.

Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

- Se deberán ubicar principalmente sobre Corredores.
- Atento a criterios de funcionalidad, se deberá cumplir lo siguiente:
 - Parcelas que tengan un tamaño mínimo de un mil cien (1.100) metros cuadrados de superficie.
 - Si se ubica en parcela en esquina, deberá cumplir con la superficie mínima y cuente con veinticinco (25) metros mínimo en su frente de lado sobre el corredor, entendiéndose como tal aquella vía de mayor jerarquía.
 - En caso de ubicarse en parcelas entre medianeras, la misma deberá tener un ancho mínimo de frente de cuarenta (40) metros.
 - En parcelas entre medianeras y con frente a dos calles, el ancho mínimo de cualquiera de ambos frentes deberá ser de treinta (30) metros.
 - En casos de combustibles líquidos, se exigirá una distancia mínima de cien (100) metros de los siguientes equipamientos sociales e institucionales: clínicas, sanatorios, hospitales o cualquier otro centro de salud con internación; guarderías infantiles, establecimientos de educación primaria, secundaria y terciaria; establecimientos geriátricos o centros de jubilados; cines, teatros, locales bailables; locales de culto o iglesias, supermercados, hipermercados; edificios de vivienda colectiva con más de cuatro mil (4.000) metros cuadrados de superficie cubierta habitable, o cualquier otro que por la actividad desarrollada permita presuponer una alta concentración de personas.
 - En casos de GNC o duales, se ampliarán a ciento cincuenta (150) metros la distancia mínima de los equipamientos citados en el inciso anterior.
 - Se exigirá una distancia mínima de trescientos cincuenta (350) metros entre Estaciones de Servicios, que garantice la prevención y el manejo de situaciones de riesgo, en un todo de acuerdo a normas internacionales vigentes.
 - A los fines del cálculo de las distancias fijadas y a fijar en los incisos supra, se considerará la recta entre los dos puntos más próximos correspondientes a cualesquiera de los límites medianeros e intersección con Línea Municipal de ambos predios.
 -

G. Servicios de transporte y comunicación

Uso Servicios de Transporte y Comunicación, aquel que comprende a aquellas actividades cuyo fin principal es el transporte de personas u objetos.

1) Agencias de Taxis

Transporte diferencial y particular de personas con o sin equipajes en vehículos especialmente habilitados.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Uso de Suelo con Memoria Descriptiva del Uso.
- Se registrará por normativas locales específicas.

2) De pequeña y mediana escala: establecimientos que no superan los 300m² de superficie total afectada al uso. Incluye agencias de fletes, taxi-flete, agencias de radio llamado.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Uso de Suelo con Memoria Descriptiva del Uso.
- Estacionamiento: un módulo de 28m² de superficie por cada vehículo habilitado.

3) De gran escala: establecimientos que superan los 300m² de superficie total afectada al uso. Además de los enumerados en la categoría anterior incluye mudanzas y empresas de transporte.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

- Estacionamiento: un módulo de 36m² de superficie por cada vehículo habilitado.

4) **Con actividades incómodas:** establecimientos que presentan riesgos de contaminación, incluye terminales de líneas de transporte colectivo local, helipuertos, etc. Sujeto a estudio previo por parte del Organismo de Aplicación en función de sus características.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.

H. Depósitos

Uso Depósitos, aquel que comprende a aquellas actividades cuyo fin principal es el almacenaje de artículos y productos, se clasifican conforme a los siguientes aspectos: escala del establecimiento, destino del almacenaje y grado de molestia.

Requisitos y limitaciones generales:

- Carga y Descarga: un módulo de 28 m² cada 150 m² de superficie total afectada al uso y no menos de dos módulos por establecimiento.
 - Los depósitos asociados a actividades comerciales, minoristas y mayoristas se regulan conforme a lo establecido para el uso comercial.
 - Los depósitos y/o almacenaje de productos agroquímicos de venta controlada se rigen por lo que establece la Ley N° 9164 o normativa que la reemplace en el futuro y por las Disposiciones Especiales de estas normas urbanísticas.
- o **Depósitos 1:** Son los locales ligados directa y exclusivamente a comercios minoristas que no exceden el 60 % de la superficie del establecimiento y cuya superficie total de uso (exposición, venta y depósito) no supera los 300 m²; con destino de almacenaje de artículos relacionados exclusivamente con el consumo directo de la población y venta directa al público; que no generan ningún tipo de perturbación.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Uso de Suelo con Memoria Descriptiva del Uso.
- o **Depósitos 2:** Son los locales ligados directa y exclusivamente a comercios, cuya superficie total de uso (exposición, venta y depósito) se encuentra entre los 301 m² y los 2.000 m². Admite almacenaje de artículos para el equipamiento urbano y el comercio mayorista y minorista. Generan ruidos, polvos y olores en pequeña magnitud y de manera controlada.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- o **Depósitos 3:** Locales cuya superficie total de uso es mayor a 2.000 m² y no supera los 5.000 m² o aquellos establecimientos en los que, independientemente de su superficie de uso, se manipulen sustancias que ofrezcan riesgos para la población. Admite almacenaje de artículos para el comercio mayorista, la industria y el agro. Registra existencia de líquidos agresivos o contaminantes, pudiendo generar focos de infección y/o proliferación de insectos o roedores. Sujeto a estudio previo por parte del Organismo de Aplicación en función de sus características y de las leyes Nacionales, Provinciales y Municipales.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.

I. Servicios Industriales

Uso Servicios Industriales, aquel que comprende aquellas actividades complementarias al uso productivo industrial. Incluye lavaderos industriales y otros servicios relacionados.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.

-

J. Infraestructuras urbanas

Uso Infraestructuras Urbanas, aquel que comprende a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía, de comunicación y de evacuación de residuos que constituyen la infraestructura de la ciudad. Incluye estaciones y centrales transmisoras, antenas, plantas distribuidoras y/o de almacenamiento (energía, agua, gas, teléfono, satelitales, televisión, radio), plantas depuradoras de líquidos cloacales, planta de almacenamiento y/o tratamiento y/o disposición de residuos sólidos urbanos, estaciones ferroviarias, terminales de ómnibus, de corta, de media y larga distancia, centros de trasbordo, otros Sujeto a estudio previo por parte del Organismo de Aplicación en función de sus características.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Uso de Suelo con Estudio de Impacto Urbano.
- Requiere el cumplimiento de la normativa legal vigente.

Antenas de telecomunicaciones: se rige por lo que establecen las regulaciones especiales que se dicten sobre las mismas a nivel nacional, provincial y/o municipal.

Planta depuradora de líquidos cloacales: a fin de determinar la localización de planta/s depuradora/s de líquidos cloacales dentro del Municipio, el Departamento Ejecutivo deberá elevar un proyecto con la delimitación de zonas posibles. Asimismo, se deberán cumplimentar las normas, disposiciones y procedimientos que establezcan los órganos provinciales competentes.

Cumplimentar las disposiciones especiales en cuanto a formas de ocupación, condiciones funcionales, edilicias y paisajísticas que determine en cada caso el Organismo de Aplicación según los siguientes criterios de ordenamiento:

- o Ocupación del suelo: edificación aislada.
- o Espacios libres de edificación dentro de la parcela: deben ser convenientemente parquizados y arbolados. Debe presentarse anteproyecto de tratamiento de suelos mediante taludes y terraplenes.
- o Tratamiento de cercas y ejes divisorios: se deben realizar con elementos tales como alambre tejido, vallas metálicas o de troncos y/o rejas, pudiendo incorporarse vegetación y forestación. En el caso de ejecutarse muros de mampostería, éstos deben tener una altura máxima de 0,70 m.
- o Estacionamiento y operaciones de carga y descarga: deben preverse dentro del predio los espacios necesarios para tal fin.

4.4.5

USO DEL SUELO INDUSTRIAL O ASIMILABLE

A. Condiciones generales

Entiéndase por "Uso de suelo Industrial", el destinado al desarrollo de actividades referidas a:

- 1) La producción de bienes, transformación (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas) y la obtención de materia prima de carácter mineral.
- 2) El montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento (en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material).
- 3) El tratamiento y disposición final de los efluentes y/o residuos generados por las actividades anteriores.

Considérese Usos Asimilables al Uso del Suelo Industrial a todos aquellos susceptibles de provocar conflictos funcionales de significación en el conjunto urbano, en razón de su tamaño, volumen, rubro y/o tipo de procesos utilizados, tales como depósitos (almacenamiento de materias primas necesarias a los procesos industriales o productos resultantes de los mismos, ya fueran acabados o partes), fraccionamiento en los casos que este no modifique las características cualitativas del material, reparación, renovación o reconstrucción de productos por medios mecánicos o manuales, prestación o generación de servicios mediante procesos de tipo industrial.

Entiéndase por "Uso de suelo Productivo", el destinado al desarrollo de actividades referidas a:

- 4) **Industrial:** química; metalúrgico; mecánico; industria de la construcción.



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

- 5) **Agricultura:** hortalizas; frutales; cultivos; agroindustria; galpón; silos; otros.
- 6) **Ganadería:** praderas de ganado; establo; galpón; otros.
- 7) **Silvicultura:** bosque nativo; plantaciones de árboles; galpón; área de acopio; aserradero.
- 8) **Pesca y Caza:** centro de cultivo acuícola; caleta de pescadores; área de manejo y explotación de recursos bentónicos.

Estas actividades Industriales o Productivas pueden ser calificadas como Inocuas; Tolerables; Molestas; Nocivas e Insalubres y Peligrosas, dependiendo el Puntaje del Informe de Categorización Industrial

Requisitos y limitaciones:

- o Estacionamiento y operaciones de carga y descarga: deben preverse dentro del predio los espacios necesarios para tal fin.

B. Condicionantes

Ninguna industria ni depósito podrán ser construidos y/o funcionar sin previa autorización, concedida en forma que se expresa en los artículos siguientes y todas estarán sometidas a la vigilancia de los representantes de la autoridad municipal, los cuales tendrán libre acceso a la misma a fin de realizar las inspecciones necesarias.

C. Permisos de instalaciones

Deberá gestionarse una solicitud de Factibilidad de Uso del Suelo para la instalación o ampliación de una Industria o Depósito la cual será previa a la presentación de la documentación para edificar. A esos efectos, el interesado deberá gestionar la conformidad del Organismo de Aplicación para lo cual se consignarán las características salientes de la industria o del depósito avalados por profesional(es) con incumbencias en la materia, el Organismo de Aplicación emitirá el respectivo informe, manifestando acuerdo o desacuerdo con la propuesta y su localización de acuerdo a la presente ordenanza.

Si las causales del desacuerdo no fueran aceptadas por el recurrente podrá apelar directamente al Intendente Municipal, ampliando la información requerida y justificando su posición.

D. ESTABLECIMIENTOS VINCULADOS AL AGRO

Todos aquellos establecimientos industriales, de depósitos e instalaciones anexos de actividades propias al agro y la industria que se encuentran asentados en predios de su propiedad que acrediten mediante la presentación de las respectivas escrituras, podrán ampliar los mismos dentro de dichos predios, cumpliendo con las normas en vigencia. (Ley Pcial. N° 9.164 o Ley de Agroquímicos).

E. PLANOS

Una vez aprobada la solicitud de localización de la Industria o Depósito, ésta deberá acompañar los planos de edificación. La disposición de los elementos de construcción y funcionamiento deberán responder a las características de la situación requeridas para el caso y consignadas en la aprobación de la solicitud.

F. AUTORIZACIÓN

La autorización de funcionamiento solo podrá hacerse luego de practicadas las inspecciones correspondientes y certificación por un profesional habilitado de que las instalaciones reúnen las condiciones de seguridad y funcionamiento requeridas.

G. VIVIENDAS

En las zonas industriales dominantes (no peligrosas, explosivas e inflamables), el Uso Residencial para Viviendas Unifamiliares, podrá efectuarse en parcelas resultantes de lotes industriales, y no pudiendo ocuparse con más de una (1) Vivienda por Lote. Se requerirá estudio previo de Factibilidad de Localización.

H. OCUPACIÓN

La unidad de vivienda que se hace referencia anteriormente no podrá ocupar más del 20% de la superficie edificable de dicha parcela.

I. USOS

Toda nueva infraestructura que dicho sector sea favorecido y para cuyo prorrateo se considere por dimensiones de las parcelas, por ejemplo metros de frente, superficie de parcela, etc., no se tendrá en cuenta la ocupación residencial de la misma y se considerará como parcela de Uso Industrial.

J. USOS CONDICIONADOS

En el caso que la Municipalidad aprobase un Uso Condicionado como el Comercial, de Equipamientos o Servicios en las Zonas de Uso Industrial Dominante, en las mismas se aplicará lo de los dos párrafos anteriormente expuestos referidos a la ocupación residencial y a la nueva infraestructura correspondiente

K. EVACUACIÓN DE EFLUENTES

- 1) La evacuación de líquidos cloacales u otros al sistema cloacal y/o cursos de aguas superficiales o subterráneos se regirán por las normas en vigencia que establece la Subsecretaría de Recursos Hídricos, a saber:

Ley Pcial Nro. 5.589 ó Código Provincial de Aguas; Decreto provincial N° 415/99 "Normas para la protección de los recursos hídricos superficiales y subterráneos"; Resolución DIPAS 233/77 ó Gestión de Efluentes Cloacales e Industriales; Resolución 375/06 DIPAS sobre perforaciones a napas entre otras.

Los líquidos que no cumplan con las disposiciones de vertido de las normas citadas anteriormente deberán ser tratados a los fines de ajustarse a las normativas vigentes.

El diseño, cálculo y control de funcionamiento de las instalaciones de tratamiento será realizado por profesional(es) con incumbencias en la materia.

- 2) La evacuación de otros efluentes (sólidos, líquidos y/o gaseosos) y sus respectivos tratamientos cuando fueran necesarios se regirá según lo establecido por la Ley de Residuos Peligrosos (Ley 24.051) y su decreto reglamentario Nro. 831/93, la Ley Provincial Nro. 8.167 o de Ley Preservación del Estado Normal del Aire y demás reglamentaciones vigentes, en particular lo establecido en el presente Código en el párrafo 10.2.8. (Sistemas de Tratamiento de Residuos y/o Efluentes).

4.4.5.1

CLASIFICACIÓN SEGÚN SU CATEGORÍA

A. CATEGORÍA

Se denomina categoría a la calidad urbana de la industria o depósito en relación con la ordenación general de la ciudad ya sea por su grado de compatibilidad con el resto de las edificaciones o bien por sus características intrínsecas.

La categoría de un establecimiento industrial y/o depósito afín 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/los proceso/s 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 municipal y la infraestructura de servicios que posee (Lo).

En base a lo anterior la categoría se expresa por medio del número que surge de la ecuación polinómica de cinco términos:



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

Calificación de la Categoría = Ru + ER + Ri + Di + Lo

- 1) Categoría 1 INOCUAS: Aquellas que no producen humos, polvos, cenizas ni emanaciones o /sustancias nocivas y en las calles no hay ruidos ni vibraciones o que lo producen en forma muy limitada dentro de cada local, sin originar peligro, insalubridad o molestias a sus linderos.

Su calificación es menor o igual a 10. -

- 2) Categoría 2 TOLERABLES: Son aquellas industrias que, por su incidencia en el entorno, traen algún grado de incomodidad por sus ruidos, vibraciones, movimiento de vehículos, ocupación de la calzada, olores, etc., sin llegar a constituir una molestia al vecindario.

Su calificación es mayor que 10 y hasta 20 inclusive. -

- 3) Categoría 3 MOLESTAS: Aquellas que, por sus ruidos o vibraciones, o por los humos o gases, olores, polvos o cenizas que de la misma se desprendan, movimiento de vehículos, constituyen una molestia a la vecindad.

Su calificación es mayor que 20 hasta 30 inclusive. -

- 4) Categoría 4 NOCIVAS E INSALUBRES: Aquellas que, a consecuencia de las manipulaciones realizadas, den lugar a la formación de sólidos, líquidos, gases, humos, polvos, cenizas, que sean (por sus propiedades físicas y/o químicas, o por su incorporación al suelo, aguas subterráneas o mezclarse con la atmósfera respirable), causa de contaminación constituyendo un peligro para la salud.

Su calificación es mayor que 30 hasta 40 inclusive. -

- 5) Categoría 5 PELIGROSAS: Aquellas donde se almacenen, manipulen o fabriquen productos en los que fácil o involuntariamente originen incendios o explosiones espontáneas que presuponen riesgos para personas o inmuebles.

Su calificación es mayor que 40. -

- Independientemente de su categorización, en toda instalación cuyos efluentes, desechos, ruidos, vibraciones, olores, residuos y otras emanaciones no se ajusten a las normas vigentes en lo referente a medio ambiente, seguridad, higiene u otro aspecto relacionado con la calidad de vida y/o con la seguridad del medio circundante se deberán realizar las acciones pertinentes que ajusten los mismos a las normas reglamentarias correspondientes. -

- Aquellos establecimientos que, a criterio de la Autoridad de aplicación, se consideran peligrosos porque elaboran y/o manipulan sustancias inflamables, corrosivas, de alta reactividad química, infecciosas, teratogénicas, mutagénicas, carcinógenas y/o radioactivas y/o generen residuos especiales de acuerdo con lo establecido por la Ley 24.051 o Ley de Residuos Peligrosos, o que pudieran constituir un riesgo para la población circundante u ocasionar daños graves a los bienes y al medio ambiente, serán consideradas de Categoría 5 o PELIGROSAS independientemente del resultado de su categorización. -

4.4.5.2

CATEGORIZACIÓN

Las industrias, los establecimientos y sus depósitos de materias primas y productos elaborados que hagan uso del suelo industrial o asimilable al uso industrial o que se hallen fuera de la zona industrial, pero con autorización municipal deberán, a los fines de determinar su categoría, presentar con carácter de Declaración Jurada avalada por profesional/es con incumbencia en la materia lo siguiente:

- A. Formulario base para la categorización (provisto por la Municipalidad de la Ciudad de Bell Ville)
- B. Factibilidad de provisión de energía, agua, gas y otros servicios que necesita la empresa y sus consumos picos estimados.
- C. Constancia de inicio de trámite para la eliminación de desechos.
- D. Información de Procesos y/o Operaciones:

Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

- 1) Memoria descriptiva del proceso y/o operaciones unitarias llevadas a cabo en el establecimiento incluidos el balance de masa de producción (considerando valores promedios y máximos) y servicios auxiliares de vapor, electricidad, agua, etc.

Distribución Planta o Layout, diagramas de flujo de materias primas, productos, subproductos y residuos y planos de instalaciones sanitarias, de evacuación de efluentes, de servicios de seguridad, de tratamientos de residuos y otros pertinentes.

- 2) Información sobre las materias primas, insumos, productos, residuos y residuos peligrosos generados y sus correspondientes balances de masa en los procesos productivos.

Para cada sustancia se requerirá: Nro. CAS de identificación, aracterísticas físico – químicas, riesgo potencial de su uso, instrucciones de manipuleo y condiciones de seguridad en caso de ser materiales riesgosos, niveles de concentración permitido en el ambiente de trabajo y toda otra información que permita categorizar a la empresa según las sustancias que manipula.

En el caso de usos de mezclas se considerará lo expuesto anteriormente para cada componente de la misma. Cuando se trate de productos formulados protegidos por patente o marca se presentará la ficha técnica expedida por el fabricante.

- 3) Concentración de las sustancias peligrosas en residuos, determinadas mediante los métodos analíticos que fije la Autoridad de Aplicación o, de no estar determinados, los métodos estándares fijados por instituciones de reconocimiento internacional. En este último caso deberá especificarse la fuente de información de la técnica analítica utilizada.
- 4) Método de manipulación, tratamiento y disposición final de residuos peligrosos.
- 5) Plan de control de emisiones y/o efluentes en donde se establecen los controles a realizar, su frecuencia y los métodos de toma de muestras y ensayos correspondientes.
- 6) En el caso que la Autoridad de Aplicación lo considere necesario:
 - Certificado Ambiental según artic. 5 Cap.IV de Ley 24.051.
 - Estudio de Impacto Ambiental según Ley Pcial. 7.343 y Decreto 2.131/00.
- 7) Descripción de los métodos de seguridad adoptados para la preservación de la salud del personal y de las instalaciones propias y aledañas acordes a la peligrosidad que ameriten los procesos desarrollados en la empresa.

4.4.5.3

ADECUACIÓN MEDIO AMBIENTAL

Los establecimientos encuadrados dentro de todas las Categorías deberán ajustarse a lo establecido en la Ley de Seguridad e Higiene en el Trabajo (Ley 19.587); en la Ley de Residuos Peligrosos (Ley 24051) y sus decretos reglamentarios; en el artículo 4.6.1 de este Código para evacuación de efluentes, así como también a cualquier otra disposición vigente en la materia.

4.4.5.4

INSPECCIONES

Los establecimientos categorizados según artículo 4.6.1 serán inspeccionados por la Autoridad de Aplicación con las siguientes frecuencias consideradas MINIMAS:

- | | |
|---------------------------|-----------------|
| A. Categoría 1 INOCUAS | anualmente |
| B. Categoría 2 TOLERABLES | anualmente |
| C. Categoría 3 MOLESTAS | semestralmente |
| D. Categoría 4 NOCIVAS | trimestralmente |
| E. Categoría 5 PELIGROSAS | mensualmente |

4.4.5.5

DECLARACIÓN JURADA

Anualmente los establecimientos categorizados presentarán con el aval de profesional(es) con incumbencias en la materia y con carácter de Declaración Jurada, un Informe de Situación en donde se consignen los parámetros fundamentales de funcionamiento que permitan mantener o cambiar su categorización por parte de la Autoridad Competente.

4.4.5.6

ESTABLECIMIENTOS ALIMENTICIOS

Las industrias alimenticias y sus proveedores deberán cumplir, además de lo establecido en el presente Código, las disposiciones vigentes en el Código Alimentario Nacional. -

4.4.5.7

PLANTAS DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS

Los establecimientos cuyo fin principal sea el tratamiento de residuos originados en otras plantas industriales se categorizarán de oficio en la Categoría 4. Podrán cambiar de categoría, mediante informes de inocuidad en donde se establezcan las condiciones de proceso y operaciones, los métodos disposición final de los productos generados y las pruebas pertinentes de que no generan daño ambiental.

4.4.5.8

MÉTODO DE CALIFICACIÓN DE INDUSTRIAS PARA SU CATEGORIZACIÓN

La calificación de los establecimientos industriales se realizará en forma cuantitativa de modo que la misma será un número cuyos desagregados expresarán en forma concreta las fortalezas y debilidades de cada industria en lo referente a seguridad, conservación del medio ambiente y riesgo para la población circundante si la hubiera.

4.4.5.8.1

CRITERIOS

Los ítems que constituyen el número global de la calificación quedan definidos por los siguientes criterios:

A. (Ru) - Por rubro, que incluye la índole de las materias primas, de los materiales que manipulen, elaboren o almacenen y el proceso que desarrollen.

RUBRO: los rubros considerados y su factor Ru son los siguientes:

1. FABRICACIÓN DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS, EXCEPTO BEBIDAS

1.1 Productos cárnicos

1.1.1 Matanza de ganado y preparación y conservación de carne y derivados. (pje. 10). -

1.1.2 Explotación de mataderos y preparación y conservación de la carne, grasas comestibles de origen animal, harinas y sémolas de carne y otros subproductos (cueros, huesos, etc.). (pje. 8 a 10). -

1.1.3 Elaboración de fiambres, embutidos y similares. (pje. 5 a 8). -

1.1.4 Elaboración de sopas que contienen carne. (pje. 5 a 8). -

1.2 Productos lácteos

1.2.1 Fabricación de productos lácteos. (pje. 4 a 8). -

1.2.2 Fabricación de helados (excepto los de venta directa y exclusiva al público). (pje. 3 a 8). -

1.3 Verduras y Hortalizas

1.3.1 Envasado y conservación de frutas, legumbres y hortalizas (excepto sopas). (pje. 1 a 3). -1.3.2 Elaboración de sopas que contienen legumbres, hortalizas y frutas. (pje. 4 a 6) -



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

1.4 Pescados y frutos de mar

- 1.4.1 Elaboración de pescado, crustáceos y otros productos marinos. (pje. 7 a 9). –
- 1.4.2 Envase, conservación y procesamiento de pescado, crustáceos y otros productos marinos. (pje. 8 a 9). –
- 1.4.3 Elaboración de sopas y otros productos de pescados y mariscos. (pje. 5 a 8). –
- 1.4.4 Producción de harinas de pescado. (pje. 5 a 8). –

1.5 Grasas y aceites

- 1.5.1 Elaboración de aceites y grasas no comestibles. (pje. 4 a 8). –
- 1.5.2 Elaboración de aceites, grasas de origen vegetal y animal comestibles. (pje. 4 a 8). –
- 1.5.3 Elaboración de sémolas y tortas de origen vegetal, incluso nueces. (pje. 5 a 6). –

1.6 Productos de molinera

- 1.6.1 Plantas de almacenamiento de granos, clasificación, limpieza y secado. (pje. 7 a 10). –
- 1.6.2 Elaboración de harina y sémola de papa. (pje. 6 a 8). –
- 1.6.3 Molienda de granos, harinas, sémolas, cereales en grano, molienda de arroz, molienda de legumbres, y elaboración de alimentos para el desayuno. (pje. 5 a 8). –
- 1.6.4 Elaboración de tapioca; molienda de maíz húmedo de fabricación de productos de panadería (excepto venta directa y exclusiva al público). (pje. 5 a 8). –
- 1.6.5 Elaboración de productos de panadería (pan, pasteles y facturas (excepto venta directa y exclusiva al público). (pje. 1 a 3). –

1.7 Elaboración de artículos de confitería

- 1.7.1 Elaboración de cacao, chocolate y sus productos de confitería. (pje. 4 a 6). –
- 1.7.2 Elaboración de alimentos confiteros a base de nueces. (pje. 4 a 6). –

1.8 Elaboración de productos alimenticios diversos

- 1.8.1 Elaboración de macarrones, fideos, alucuzcuz y productos farináceos similares (excepto venta directa y exclusiva al público). (pje. 1 a 2). –
- 1.8.2 Elaboración de frutas, legumbres y hortalizas n.c.p (p/e: frijoles cocidos, azúcar de uva y exclusiva al público). (pje. 3 a 5). –
- 1.8.3 Elaboración de productos derivados del almidón n.c.p. (pje. 1 a 2). –
- 1.8.4 Elaboración de azúcar de arce, azúcar invertido y otros azúcares, excepto los azúcares de caña y remolacha. (pje. 1 a 2). –
- 1.8.5 Fábrica y refinería de azúcar. (pje. 1 a 2).
- 1.8.6 Elaboración de café y sucedáneos del café, té, especias, condimentos, vinagre, levaduras y productos a base de huevo. (pje. 4 a 6). –
- 1.8.7 Refinación de sal comestible. (pje. 1 a 3). –
- 1.8.8 Elaboración de alimentos preparados para animales. (pje. 1 a 3). –

2. INDUSTRIAS ELABORADORAS Y PROCESADORAS DE BEBIDAS

- 2.1 Elaboración, destilación, rectificación y mezcla de bebidas alcohólicas. (pje. 4 a 6). –
- 2.2 Producción de alcohol etílico a partir de sustancias fermentadas. (pje. 4 a 6). –
- 2.3 Elaboración de vinos y sidras. (pje. 4 a 6). –
- 2.4 Elaboración de bebidas malteadas y de malta. (pje. 3 a 6). –

Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

- 2.5 Elaboración de bebidas no alcohólicas; producción de bebidas refrescantes y gaseosas. (pje. 3 a 6). –
- 2.6 Producción de aguas minerales y aguas gasificadas. (pje. 1 a 2). –
- 3. **ELABORACIÓN DE PRODUCTOS DE TABACO, DE CIGARRILLOS Y PREPARACIÓN DE HOJAS DE TABACO.** (pje. 5 a 7). –
- 4. **FABRICACIÓN TEXTILES, PRENDAS DE VESTIR E INDUSTRIAS DEL CUERO**
 - 4.1 Hilado, tejido y acabado de fibras textiles. (Pje. 4 a 8). –
 - 4.2 Desmotado de algodón. (Pje. 4 a 7). –
 - 4.3 Preparación, acabado e hilatura de fibras textiles. (Pje. 3 a 7). –
 - 4.4 Fabricación de tejidos estrechos, trencillas y tules. (Pje. 4 a 5). –
 - 4.5 Fabricación de hilados de filamento sintéticos. (Pje. 3 a 5). –
 - 4.6 Fabricación de hilados de fibras de vidrio. (Pje. 5 a 7). –
 - 4.7 Fabricación de artículos confeccionados en materiales textiles. (Pje. 1 a 3). –
 - 4.8 Fabricación de productos de tejidos de sintético (por ejemplo: bolsas y artículos para el hogar. (Pje. 1 a 2). –
 - 4.9 Fabricación de tejidos de punto. (Pje. 1 a 2). –
 - 4.10 Fabricación de tapices y alfombras. (Pje. 2 a 5). –
 - 4.11 Fabricación de cuerdas, cordeles, bramantes y redes. (Pje. 1 a 3). –
 - 4.12 Fabricación de textiles, n.c.p (Pje. 5 a 7). –
 - 4.13 Fabricación de tejidos de uso industrial, incluso mechas, productos textiles n.c.p (por ejemplo: fieltro, tejidos bañados y laminados y lienzos para pintores). (Pje. 5 a 7). –
 - 4.14 Fabricación de pieles artificiales; crin de caballo. (Pje. 5 a 9). –
 - 4.15 Fabricación de linóleo, y otros materiales duros para revestir pisos. (Pje. 5 a 6). –
 - 4.16 Reciclamiento de fibras textiles. (Pje. 5 a 7). –
 - 4.17 Fabricación de prendas de vestir, excepto prendas de piel. (Pje. 1 a 2). –
 - 4.18 Fabricación de prendas, accesorios y guarniciones de piel. (Pje. 3 a 6). –
- 5. **LAVADEROS INDUSTRIALES.** (Pje. 5 a 8). –
- 6. **INDUSTRIA DEL CUERO Y PRODUCTOS DE CUERO Y SUCEDÁNEOS DE CUERO Y PIELS, EXCEPTO EL CALZADO Y OTRAS**
 - 6.1 Curtido y acabado de cueros. (Pje. 8 a 10). –
 - 6.2 Industrias de adobo y teñido de pieles. (Pje. 8 a 10). –
 - 6.3 Fabricaciones de productos de cuero y sucedáneos de cuero, excepto el calzado y otras prendas de vestir. (Pje. 3 a 7). –
 - 6.4 Fabricación de maletas, bolsos de mano y artículos similares, y artículos de talabartería y guarnicionerías. (Pje. 1 a 3). –
 - 6.5 Fabricación de látigos y fustas. (Pje. 1 a 2). –
 - 6.6 Fabricación de calzado, excepto el de caucho vulcanizado o moldeado o de plástico. (Pje. 3 a 4). –
- 7. **INDUSTRIA DE LA MADERA Y PRODUCTOS DE LA MADERA, INCLUIDO MUEBLES**
 - 7.1 Industria de la Madera y productos de madera y de corcho, excepto muebles. (Pje. 4 a 6).
 - 7.2 Aserraderos, talleres de acepilladura y otros talleres para trabajar la madera (excepto los de venta directa y exclusiva al público). (Pje. 5 a 7). –

Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

- 7.3 Aserradero y acepilladura de madera, incluso subproductos, con procesos de tratamiento y preservación de la madera. (Pje. 6 a 10). –
- 7.4 Fabricación de hojas de madera para enchapados, tableros laminados y tableros de partículas. (Pje. 4 a 6). –
- 7.5 Fabricación de partes y piezas de carpintería para edificios y construcciones. (Pje. 1 a 3).
- 7.6 Fabricación de productos de tonelería de madera. (Pje. 4 a 6). –
- 7.7 Fabricación de envases de madera y de caña y artículos menudos de caña. (Pje. 1 a 4). –
- 7.8 Fabricación de cajas, jaulas, barriles y otros recipientes de madera. (Pje. 1 a 4). –
- 7.9 Fabricación de materiales trenzables; cestas y otros artículos de madera y materiales trenzables. (Pje. 1 a 4). –
- 7.10 Fabricación de productos de madera y de corcho n.c.p. (Pje. 4 a 6). –
- 7.11 Fabricación de calzado confeccionado totalmente de madera. (Pje. 1 a 3). –
- 7.12 Fabricación de madera en polvo y aserrín. (Pje. 5 a 9). –
- 7.13 Procesamiento de corcho; fabricación de productos de corcho; pequeños artículos de madera, como herramientas, utensilios de uso doméstico, ornamento joyeros y estuches, artículos de madera n.c.p. (Pje. 2 a 7). –
- 7.14 Fabricación de muebles y accesorios, excepto los que son principalmente metálicos. (Pje. 5 a 7). –
- 7.15 Fabricación de accesorios de madera como por ejemplo percheros para ropa y cortinas (no muebles en pie). (Pje. 1 a 6). –
- 7.16 Fabricación de muebles para máquinas de coser excepto los de metal. (Pje. 1 a 6). –
- 8. FABRICACIÓN DE PAPEL Y PRODUCTOS DE PAPEL; IMPRENTA Y EDITORIALES**
- 8.1 Fabricación de papel y productos de papel. (Pje. 6 a 10). -
- 8.2 Fabricación de pulpa de madera papel y cartón. (Pje. 7 a 10). -
- 8.3 Fabricación de tablero de fibra y otros tableros para la construcción. (Pje. 8 a 10). -
- 8.4 Fabricación de pasta de madera, papel y cartón. (Pje. 7 a 10). -
- 8.5 Fabricación de cartón ondulado. (Pje. 8 a 10). –
- 8.6 Fabricación de papel de asbesto. (Pje. 10). -
- 8.7 Fabricación de envases y cajas de cartón. (Pje. 1 a 4). -
- 8.8 Fabricación de moldes para pan dulce, pirotines y otros para uso alimenticio. (Pje. 1 a 2).
- 8.9 Fabricación de artículos de pulpa papel y cartón, n.c.p. (Pje. 4 a 7). –
- 8.10 Fabricación de calzado de papel. (Pje. 1 a 2). -
- 8.11 Fabricación de papel y cartón de base para producir papel revestido, satinado, engomado y laminado, y cartón. (Pje. 6 a 10). -
- 8.12 Fabricación de artículos de papel y de cartón, como platos, utensilios, papel de correspondencia, toallas, artículos de tocador y bloque filtrantes. (Pje. 1 a 2). -
- 8.13 Imprentas y editoriales e industrias conexas. (Pje. 5 a 7). -
- 8.14 Impresión y gofrado de papel de correspondencia y etiquetas (excepto con venta directa y exclusiva al público. (Pje. 5 a 7). -
- 8.15 Edición de libros, folletos partituras y otras publicaciones (excepto con venta directa y exclusiva al público). (Pje. 4 a 7). -
- 8.16 Edición de periódicos, revistas y publicaciones periódicas. (Pje. 4 a 7). -

Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

- 8.17 Otras actividades de edición (fotografía, grabados, tarjetas postales, horarios, formularios, carteles, reproducciones de obra de arte, etc.- (excepto con venta directa y exclusiva al público) (Pje. 5 a 6). -
- 8.18 Actividades de impresión (publicaciones periódicas, libros, mapas, partituras, catálogos, sellos postales, papel moneda) para editoriales, productores, organismos públicos, etc. (Pje. 4 a 6). -
- 8.19 Actividades de servicio relacionadas con la imprenta (encuadernación, producción de caracteres de imprenta planchas de impresión etc.). (Pje. 3 a 6). -
- 9. FABRICACIÓN O FRACCIONAMIENTO DE SUSTANCIAS QUÍMICAS Y DE PRODUCTOS QUÍMICOS, DERIVADOS DEL PETRÓLEO Y DEL CARBÓN, DE CAUCHO Y PLÁSTICOS**
- 9.1 Fabricación o fraccionamiento de sustancias químicas industriales. (Pje. 7 a 10). -
- 9.2 Fabricación o fraccionamiento de sustancias químicas industriales básicas excepto abonos. (Pje. 7 a 10). -
- 9.3 Elaboración de combustible nuclear. (Pje. 10). -
- 9.4 Fabricación o fraccionamiento de sustancias químicas básicas, excepto abonos y compuestos de nitrógeno. (Pje. 7 a 10). -
- 9.5 Fabricación o fraccionamiento de productos de la industria de abonos nitrogenados (ácido nítrico, amoníaco, nitrato de potasio, urea). (Pje. 8 a 10). -
- 9.6 Fabricación de carbón activado, preparados anticongelantes, productos químicos de uso industrial y en laboratorio. (Pje. 6 a 10). -
- 9.7 Fabricación o fraccionamiento de abonos y plaguicidas. (Pje. 9 a 10). -
- 9.8 Fabricación de abonos nitrogenados fosfatados y potásicos puros, mixtos, compuestos y complejos. (Pje. 9 a 10). -
- 9.9 Fabricación o fraccionamiento de plaguicidas y otros productos químicos de uso agropecuario. (Pje. 8 a 10). -
- 9.10 Fabricación de resinas sintéticas, materias plásticas y fibras artificiales, excepto de vidrio. (Pje. 7 a 10). -
- 9.11 Fabricación de plásticos en formas primarias de cauchos sintéticos. (Pje. 8 a 10). -
- 9.12 Fabricación de fibras discontinuas y estopas de filamentos artificiales, excepto de vidrio. (Pje. 8 a 10). -
- 9.13 Fabricación de productos de caucho sintético en forma básica: planchas, varillas, tubos, etc. (Pje. 7 a 10). -
- 9.14 Fabricación o fraccionamiento de otros productos químicos. (Pje. 8 a 10). -
- 9.15 Fabricación de pinturas, barnices y lacas. (Pje. 7 a 10). -
- 9.16 Fabricación de drogas y medicamentos. (Pje. 8 a 10). -
- 9.17 Fabricación de jabones y preparados para limpiar, perfumes, cosméticos y otros preparados de tocador. (Pje. 5 a 7). -
- 9.18 Fabricación de productos químicos, n.c.p. (Pje. 8 a 10). -
- 9.19 Fabricación de tintas de imprenta. (Pje. 8 a 10). -
- 9.20 Fabricación de bruñidores para muebles, metales, ceras; preparados desodorantes, etc. (Pje. 9 a 10). -
- 9.21 Fabricación de tintas para escribir y dibujar; productos de gelatinas; productos fotoquímicos, placas y películas, películas sensibilizadas sin impresionar y materiales vírgenes de reproducción. (Pje. 8 a 10). -

- 9.22 Fabricación de explosivos y municiones. (Pje. 10). -
- 9.23 Fabricación de velas y fósforos. (Pje. 6 a 10). -
- 9.24 Fabricación de artículos de pirotecnia. (Pje. 10). -
- 10. REFINACIÓN Y TRATAMIENTO DE COMBUSTIBLES FÓSILES**
- 10.1 Fabricación de productos diversos derivados del petróleo y del carbón. (Pje. 9 a 10). -
- 10.2 Fabricación de briquetas de carbón de piedra. (Pje. 5 a 8). -
- 10.3 Fabricación de productos de hornos de coque. (Pje. 8 a 10). -
- 10.4 Fabricación de productos de la refinación del petróleo con materiales comprados. (Pje. 5 a 8). -
- 10.5 Fabricación de productos de asfalto. (Pje. 5 a 8). -
- 11. FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE CAUCHO EXCEPTO PARA BALONES DEPORTIVOS Y AFINES**
- 11.1 Industrias de cámaras. (Pje. 7 a 10). -
- 11.2 Fabricación de cubiertas y cámaras de caucho. (Pje. 7 a 10). -
- 11.3 Recauchutado y renovación de cubiertas de caucho. (Pje. 5 a 7). -
- 11.4 Fabricación de materiales para la reparación de cámaras. (Pje. 5 a 9). -
- 11.5 Fabricación de productos de caucho, n.c.p. (Pje. 5 a 9). -
- 11.6 Fabricación de calzado confeccionado principalmente de caucho vulcanizado y caucho moldeado. (Pje. 5 a 9). -
- 11.7 Fabricación de productos acabados y semiacabados de caucho natural y caucho sintético n.c.p. (por ej. artículos de uso industrial, productos farmacéuticos y prendas de vestir). (Pje. 5 a 9). -
- 11.8 Fabricación de balsas inflables de caucho. (Pje. 5 a 9). -
- 11.9 Fabricación de embarcaciones inflables de caucho. (Pje. 5 a 9). -
- 11.10 Reciclado de caucho. (Pje. 5 a 10). -
- 12. FABRICACIÓN DE PRODUCTOS PLÁSTICOS**
- 12.1 Fabricación de espuma, polietileno y poliuretano. (Pje. 8 a 10). -
- 12.2 Fabricación de calzado de plástico. (Pje. 5 a 6). -
- 12.3 Fabricación de artículos de plástico n.c.p. (vajilla de mesa, baldosas, materiales de construcción, etc.). (Pje. 5 a 6). -
- 12.4 Fabricación de muebles de plástico. (Pje. 5 a 6). -
- 13. FABRICACIÓN DE PRODUCTOS MINERALES NO METÁLICOS, EXCEPTUANDO LOS DERIVADOS DEL PETRÓLEO Y DEL CARBÓN**
- 13.1 Fabricación de productos de cerámica no refractaria para uso no estructural (artículos de alfarería, loza, etc.). (Pje. 5 a 7). -
- 13.2 Fabricación de ladrillos, mosaicos y baldosas. (Pje. 5 a 7). -
- 13.3 Fabricación de vidrio y productos de vidrio. (Pje. 8 a 10). -
- 13.4 Fabricación de espejos y vitraux. (Pje. 8 a 10). -
- 13.5 Fabricación de piezas aislante de vidrio. (Pje. 5 a 8). -
- 13.6 Fabricación de otros productos minerales no metálicos. (Pje. 5 a 10). -
- 13.7 Fabricación de productos de arcilla para construcción. (Pje. 5 a 9). -

Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

- 13.8 Fabricación de producto de arcilla refractaria. (Pje. 5 a 9).
- 13.9 Fabricación de arcillas y cerámicas no refractarias para uso estructural. (Pje. 5 a 9). -
- 13.10 Areneras. (Pje. 5 a 7). -
- 13.11 Fabricación de cemento, cal y yeso. (Pje. 9 a 10). -
- 13.12 Fabricación de lana de vidrio. (Pje. 10). -
- 13.13 Fabricación de productos refractarios sin contenido de arcilla. (Pje. 7 a 10). -
- 13.14 Fabricación de artículos de hormigón, cemento, yeso y fibrocemento. (Pje. 5 a 9). -
- 13.15 Corte, tallado y acabado de piedras y mármoles (fuera de la cantera). (Pje. 5 a 6). -
- 13.16 Fabricación de productos de asbesto, materiales de fricción, materiales aislantes de origen mineral, piedras de amolar, productos abrasivos, artículos de mica, grafito y otras sustancias de origen mineral n.c.p. (Pje. 10). -
- 13.17 Fabricación de aleaciones metal cerámicas (cermet). (Pje. 5 a 9). -
- 13.18 Fabricación de productos de grafito. (Pje. 5 a 8). -

14. INDUSTRIAS METÁLICAS BÁSICAS

- 14.1 Fabricación de productos primarios de hierro y acero (excepto las operaciones de forja y fundición). (Pje. 5 a 7). -
- 14.2 Fundición de hierro y acero. (Pje. 8 a 10). -
- 14.3 Forja de hierro y acero. (Pje. 8 a 10). -
- 14.4 Fabricación de productos primarios de metales preciosos y metales no ferrosos (excepto las operaciones de forja y fundición). (Pje. 5 a 7). -
- 14.5 Fundición de metales no ferrosos. (Pje. 8 a 10). -
- 14.6 Forja de metales preciosos y metales no ferrosos. (Pje. 5 a 7). -

15. FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METÁLICOS, MAQUINARIA Y EQUIPO

- 15.1 Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería. (Pje. 5 a 7). -
- 15.2 Fabricación de artículos de metal de uso doméstico (cuchillos, utensilios, etc.); herramientas de mano del tipo utilizado en la agricultura, la ganadería y la jardinería; herramientas de fontanería, carpintería y otros oficios; cerraduras y artículos de ferretería en general. (Pje. 5 a 7). -
- 15.3 Fabricación de aparatos de cocina accionados a mano. (Pje. 5 a 7). -
- 15.4 Fabricación de recipientes de cierre herméticos. (Pje. 5 a 7). -

16. FABRICACIÓN DE MUEBLES Y ACCESORIOS PRINCIPALMENTE METÁLICOS

- 16.1 Fabricación de productos metálicos de uso en oficinas (excepto muebles). (Pje. 5 a 7). -
- 16.2 Fabricación de muebles metálicos de máquinas de coser. (Pje. 5 a 7). -
- 16.3 Fabricación de lámparas de metal. (Pje. 5 a 7). -
- 16.4 Fabricación de muebles y accesorios de uso médico, quirúrgico y odontológico. (Pje. 5 a 7). -
- 16.5 Fabricación de muebles y accesorios de metal. (Pje. 5 a 7). -
- 16.6 Fabricación de productos metálicos. (Pje. 5 a 7). -
- 16.7 Fabricación de productos estructurales de metal. (Pje. 5 a 7). -

17. FABRICACIÓN DE ESTRUCTURAS METÁLICAS



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

- 17.1 Fabricación de depósitos y tanques de metal para almacenamiento y uso industrial. (Pje. 8 a 10). -
- 17.2 Producción y mantenimiento de calderas de calefacción central. (Pje. 8 a 10). -
- 17.3 Taller de fabricación y/o acondicionamiento de tambores. (Pje. 5 a 7). -
- 17.4 Fabricación de secciones metálicas de buques y gabarras. (Pje. 5 a 7). -
- 17.5 Fabricación de productos metálicos estructurales, n.c.p, exceptuando maquinaria y equipo. (Pje. 8 a 10). -
- 17.6 Fabricación de accesorios de metales no ferrosos para tubos; productos de cable y alambre no ferroso hechos con varillas compradas. (Pje. 5 a 7). -
- 17.7 Fabricación de recipientes de metal para gas comprimido y gas licuado. (Pje. 5 a 7). -
- 17.8 Fabricación de radiadores. (Pje. 5 a 8). -
- 17.9 Fabricación de recipientes para almacenamiento y fraccionamiento de gases. (Pje. 5 a 8). -
- 17.10 Fabricación de generadores de vapor excepto calderas de agua caliente para calefacción central. (Pje. 5 a 8). -
- 17.11 Prensado y estampado de productos de metal. (Pje. 5 a 8). -
- 17.12 Tratamiento y revestimiento de metales (por ejemplo: enchapado, pulimento, grabadura y soldadura - excepto con venta directa y exclusiva al público). (Pje. 5 a 8). -
- 17.13 Talleres de galvanoplastia y cromados (excepto con venta directa y exclusiva al público). (Pje. 9 a 10). -
- 17.14 Fabricación de sujetadores de metales, muelles, recipientes, artículos de alambre, artículos sanitarios de metal (por ejemplo, lavabos, utensilios de cocina, cajas fuertes, marcos para cuadros y cascos protectores para la cabeza). (Pje. 5 a 7). -
- 17.15 Fabricación de válvulas y artículos de bronce para fontanería. (Pje. 5 a 7). -
- 17.16 Fabricación de hornos, hogares y otros calentadores metálicos no eléctricos. (Pje. 5 a 7). -
- 17.17 Fabricación de hornos y calentadores no eléctricos de uso doméstico. (Pje. 5 a 7). -
- 17.18 Fabricación de equipo, partes y piezas de metal para iluminación, excepto los de usos en bicicletas y vehículos automotores. (Pje. 2 a 5). -
- 17.19 Fabricación de equipo de iluminación para bicicletas. (Pje. 2 a 5). -
- 18. CONSTRUCCIÓN DE MAQUINARIA, EXCEPTUANDO LA ELÉCTRICA**
- 18.1 Fabricación de motores y turbinas. (Pje. 5 a 7). -
- 18.2 Rectificación de motores. (Pje. 5 a 7). -
- 18.3 Fabricación de maquinaria agropecuaria y forestal. (Pje. 5 a 7). -
- 18.4 Construcción de maquinaria para trabajar los metales y la madera. (Pje. 5 a 8). -
- 18.5 Fabricación de piezas y accesorios de máquinas herramientas (motorizadas o no - excepto con venta directa y exclusiva al público). (Pje. 5 a 8). -
- 18.6 Fabricación de máquinas herramienta, piezas y accesorios para máquinas de trabajar los metales y la madera (no eléctricas). (Pje. 5 a 8). -
- 19. FABRICACIÓN DE MAQUINARIA METALÚRGICA**
- 19.1 Fabricación de moldes de fundición de metales. (Pje. 5 a 8). -



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

- 19.2 Fabricación de maquinaria y equipo especiales para las industrias, excepto la maquinaria para trabajar los metales y la madera. (Pje. 5 a 8). -
- 19.3 Fabricación de bombas de laboratorio. (Pje. 5 a 7). -
- 19.4 Fabricación de hornos eléctricos de panadería. (Pje. 5 a 8). -
- 19.5 Fabricación de grúas de brazo móvil; equipos de elevación y manipulación para la construcción y la minería. (Pje. 5 a 8). -
- 19.6 Fabricación de maquinaria de envase y empaque; embotellado y enlatado; limpieza de botellas y calandrado. (Pje. 5 a 8). -
- 19.7 Fabricación de máquinas herramienta para equipos industriales, excepto las de trabajar los metales y la madera (no eléctricas). (Pje. 5 a 8). -
- 19.8 Fabricación de maquinarias para explotación de minas y canteras y para obras de construcción. (Pje. 7 a 10). -
- 19.9 Fabricación de maquinarias para la elaboración de alimentos, bebidas y tabacos.
(Pje. 5 a 8). -
- 19.10 Fabricación de maquinaria textil. (Pje. 5 a 8). -
- 19.11 Fabricación de maquinaria para imprentas; maquinaria para la industria del papel; máquinas para fabricar fibras e hilados artificiales, trabajar el vidrio y producir baldosas.
(Pje. 6 a 9). -
- 19.12 Fabricación de aparatos para galvanoplastia, electrólisis, y electroforesis. (Pje. 5 a 7). -
- 19.13 Fabricación de plataformas de perforación flotantes y torres de perforación de petróleo.
(Pje. 8 a 10). -
- 19.14 Construcción de máquinas de oficina, cálculo y contabilidad. (Pje. 5 a 7). -
- 19.15 Fabricación de balanzas. (Pje. 5 a 7). -
- 19.16 Reparación de maquinaria de oficina, contabilidad e informática. (Pje. 3 a 4). -
- 20. CONSTRUCCIÓN DE MAQUINARIA Y EQUIPO, N.C.P., EXCEPTUANDO LA MAQUINARIA ELÉCTRICA**
- 20.1 Fabricación de bombas, compresores de aire y gas, válvulas, compresores de refrigeración y aire acondicionado. (Pje. 5 a 7). -
- 20.2 Fabricación de cojinetes, engranajes, trenes de engranajes y piezas de transmisión.
(Pje. 5 a 7). -
- 20.3 Fabricación de hogares y hornos no eléctricos para procesos industriales. (Pje. 7 a 10). -
- 20.4 Fabricación de maquinaria de elevación y manipulación, grúas, ascensores, máquinas de apilar, partes especiales, de equipo de elevación y manipulación. (Pje. 5 a 7). -
- 20.5 Fabricación de camiones de uso industrial y tractores. (Pje. 8 a 10).
- 20.6 Fabricación de aparatos autónomos de acondicionamiento de aire, refrigeración, ventiladores de uso industrial, gasógenos, aspersores contra incendios, centrifugadoras y otras maquinarias n.c.p. (Pje. 5 a 8). -
- 20.7 Fabricación de máquinas de coser, máquinas de lavandería, tintorería, incluso limpieza en seco, y planchado. (Pje. 5 a 7). -
- 20.8 Fabricación de armas portátiles y accesorios. (Pje. 6 a 10). -
- 20.9 Fabricación de artillería pesada y ligera; tanques. (Pje. 10). -
- 20.10 Fabricación de secadoras de ropa centrífuga. (Pje. 5 a 7). -
- 20.11 Fabricación de cocinas, refrigeradores, y lavarropas de uso doméstico. (Pje. 5 a 7). -

- 20.12 Fabricación de lavaplatos, excepto de los de uso doméstico. (Pje. 5 a 7). –
- 20.13 Fabricación de remolques de uso industrial; contenedores. (Pje. 5 a 9). –
- 20.14 Fabricación de carretillas, carros y porta cargas (incluso de los de uso industrial).
(Pje. 5 a 8). -
- 20.15 Fabricación de máquinas de juegos mecánicos y accionadas por monedas. (Pje. 5 a 7). –
- 21. CONSTRUCCIÓN DE MÁQUINAS Y APARATOS INDUSTRIALES ELÉCTRICOS**
- 21.1 Fabricación de equipos de soldadura autógena. (Pje. 5 a 7). -
- 21.2 Fabricación de motores, generadores y transformadores eléctricos. (Pje. 5 a 7). -
- 21.3 Fabricación de dispositivos y aparatos de conmutación; equipos de distribución de energía eléctrica. (Pje. 5 a 6). -
- 21.4 Fabricación de equipos eléctricos de encendido y arranque para motores de combustión interna; embragues y frenos electromagnéticos; dispositivos eléctricos de cronometría, control y señalización. (Pje. 5 a 8). -
- 21.5 Construcción de equipos y aparatos de radio, de televisión y comunicaciones.
(Pje. 4 a 6). -
- 21.6 Edición de grabaciones. (Pje. 3 a 4). -
- 21.7 Fabricación de discos gramofónicos, cintas magnetofónicas y cintas de computadora a partir de grabaciones originales; fabricación de discos flexibles, duros y compactos de computadora. (Pje. 5 a 6). -
- 21.8 Fabricación de transformadores de radio. (Pje. 5 a 6). -
- 21.9 Fabricación de circuitos semiconductores. (Pje. 5 a 6). -
- 21.10 Fabricación de aparatos de señalización visual y acústica y de control de tráfico.
(Pje. 4 a 6). -
- 21.11 Fabricación de tubos y válvulas electrónicas y de otros componentes electrónicos.
(Pje. 5 a 6). -
- 21.12 Fabricación de transmisores de radio y televisión y de aparatos para telefonía y telegrafía con hilos. (Pje. 5 a 6). -
- 21.13 Fabricación de receptores de radio y televisión, aparatos de grabación y reproducción de sonido y video, y productos conexos. (Pje. 5 a 6). -
- 21.14 Fabricación de aparatos de rayos x y otros aparatos electro terapéuticos. (Pje. 5 a 6). -
- 21.15 Fabricación de equipos de radar y de aparatos de control remoto. (Pje. 5 a 6). -
- 21.16 Fabricación de aparatos y artículos eléctricos de uso doméstico. (Pje. 5 a 6). -
- 21.17 Construcción de aparatos y suministros eléctricos, n.c.p. (Pje. 5 a 8). –
- 21.18 Fabricación de conmutadores, fusibles, tomas de corriente, enchufes, elementos conductores y limitadores de sobretensión. (Pje. 5 a 6). –
- 21.19 Fabricación de hilos y cables aislados. (Pje. 5 a 6). –
- 21.20 Fabricación de acumuladores, pilas y baterías primarias. (Pje. 8 a 10). -
- 21.21 Fabricación de lámparas y accesorios eléctricos. (Pje. 8 a 10). -
- 21.22 Fabricación de equipos de iluminación para vehículos automotores; electrodos de carbón y grafito; otros tipos de equipo eléctrico n.c.p. (Pje. 5 a 6). –

22. CONSTRUCCIÓN DE MATERIALES Y MEDIOS DE TRANSPORTE

- 22.1 Construcciones navales. (Pje. 9 a 10). -
- 22.2 Fabricación de motores y turbinas para propulsión marina. (Pje. 5 a 9). -
- 22.3 Fabricación de cabrestantes, poleas, polipastos, etc. de uso marino. (Pje. 5 a 7). -
- 22.4 Construcción y reparación de buques (excepto embarcaciones de deporte y recreo) y de partes especiales de los buques. (Pje. 7 a 10). -
- 22.5 Construcción de embarcaciones de deporte y recreo y de partes especiales de las embarcaciones. (Pje. 5 a 10). -
- 22.6 Fabricación de locomotoras y de material rodante para ferrocarriles y tranvías. (Pje. 10). -
- 22.7 Fabricación de vehículos automóviles. (Pje. 10). -
- 22.8 Fabricación de bombas y compresores para vehículos automotores. (Pje. 5 a 8). -
- 22.9 Fabricación de limpia parabrisas y eliminadores de escarcha eléctricos. (Pje. 4 a 6). -
- 22.10 Fabricación de carrocerías para vehículos automotores, remolques y semi remolques; partes y piezas de remolque. (Pje. 5 a 8). -
- 22.11 Fabricación de partes, piezas y accesorios para vehículos automotores y sus motores. (Pje. 5 a 9). -
- 22.12 Fabricación de sillones de ruedas motorizados para inválidos. (Pje. 5 a 6). -
- 22.13 Fabricación de motocicletas. (Pje. 5 a 8). -
- 22.14 Fabricación de bicicletas y de partes y piezas de bicicletas. (Pje. 4 a 6). -
- 22.15 Construcción de aerodeslizadores. (Pje. 7 a 10). -
- 22.16 Fabricación de aeronaves y naves espaciales. (Pje. 10). -
- 22.17 Construcción de materiales de transporte, n.c.p. (Pje. 5 a 10). -
- 22.18 Fabricación de sillones de ruedas no motorizados para inválidos. (Pje. 4 a 5). -
- 22.19 Fabricación de vehículos de propulsión manual y tracción animal n.c.p. (Pje. 4 a 7). -
- 22.20 Fabricación de cochecitos para bebés. (Pje. 5 a 6). -

23. FABRICACIÓN DE EQUIPOS PROFESIONALES Y CIENTÍFICOS, INSTRUMENTOS DE MEDIDA Y CONTROL N.C.P. Y APARATOS FOTOGRÁFICOS E INSTRUMENTOS DE ÓPTICA

- 23.1 Fabricación de equipos profesionales y científicos e instrumentos de medida y control n.c.p. (Pje. 4 a 6). -
- 23.2 Fabricación de apósitos quirúrgicos y médicos, productos para suturas, vendas, cemento dental y similares. (Pje. 3 a 6). -
- 23.3 Fabricación de otros tipos de maquinaria de uso especial n.c.p. (Pje. 5 a 8). -
- 23.4 Fabricación de aceleradores de partículas (ciclotrones y betatrones); detectores de minas. (Pje. 6 a 10). -
- 23.5 Fabricación de equipos, instrumentos y suministros quirúrgicos, médicos y odontológicos; aparatos ortopédicos y protésicos. (Pje. 5 a 8). -
- 23.6 Fabricación de instrumentos y aparatos para el equipo de verificación y control, excepto equipos de control de procesos industriales. (Pje. 3 a 8). -
- 23.7 Fabricación de equipos de control de procesos industriales. (Pje. 3 a 8). -
- 23.8 Fabricación de aparatos fotográficos e instrumentos de óptica. (Pje. 4 a 7). -
- 23.9 Fabricación de máquinas fotocopiadoras. (Pje. 5 a 7). -
- 23.10 Fabricación y mantenimiento de relojes. (Pje. 3 a 7). -

24. FABRICACIÓN DE BALONES DEPORTIVOS Y AFINES

- 24.1 Fabricación de balones deportivos cosidos a mano. (Pje. 2 a 7). -
- 24.2 Fabricación de balones deportivos pegados y/o vulcanizados. (Pje. 3 a 10). -
- 24.3 Fabricación de balones por termofusión. (Pje. 3 a 10). -
- 24.4 Fabricación de cámaras de látex por inmersión. (Pje. 5 a 10). -
- 24.5 Fabricación de cámaras de caucho por vulcanización. (Pje. 6 a 10). -
- 24.6 Fabricación de válvulas para cámaras. (Pje. 6 a 10). -
- 24.7 Fabricación de telas y/o forros de látex e hilados sintéticos. (Pje. 6 a 10). -
- 24.8 Fabricación de picos para inflar balones de caucho y metal. (Pje. 6 a 10). -

25. OTRAS INDUSTRIAS MANUFACTURERAS

- 25.1 Fabricación de joyas y artículos conexos. (Pje. 1 a 4). -
- 25.2 Fabricación de pulseras y brazaletes de metales preciosos para relojes; rubíes para relojes. (Pje. 1 a 4). -
- 25.3 Fabricación de instrumentos de música. (Pje. 1 a 3). -

26. FABRICACIÓN DE ARTÍCULOS DE ATLETISMO Y DEPORTES

- 26.1 Fabricación de silbatos, cuernos de llamada e instrumentos de señalización acústica (Pje. 1 a 2). -
- 26.2 Fabricación de mesas y equipos de billar de todas clases. (Pje. 1 a 3). -
- 26.3 Fabricación de papel carbón en rollos y hojas. (Pje. 3 a 5). -
- 26.4 Fabricación de materias colorantes y pinturas para artistas. (Pje. 3 a 5). -
- 26.5 Fabricación de pequeños artículos de metal n.c.p. (Pje. 2 a 4). -
- 26.6 Fabricación de agujas para máquina de tejer y coser. (Pje. 2 a 4). -
- 26.7 Fabricación de bicicletas para niños. (Pje. 3 a 6). -
- 26.8 Fabricación de juegos y juguetes n.c.p. (Pje. 3 a 7). -
- 26.9 Fabricación de plumas y lápices; joyas de fantasía; paraguas y bastones; plumas, flores artificiales; pipas para fumar; sellos; baratijas; otros artículos manufacturados n.c.p. (Pje. 3 a 5). -

29. CENTROS DE TRATAMIENTO Y RECICLADO

- 29.1 Centro de tratamiento de residuos y efluentes (industriales, patogénicos u otros), excepto de residuos domiciliarios. (Pje. 10). -
- 29.2 Centro de reciclado de residuos y efluentes (de origen industrial, de servicios u otros), excepto de residuos domiciliarios. (Pje. 10). -
- 29.3 Centros de disposición final de residuos industriales. (Pje. 10). -

Referencias: ncp: no clasificados en otra parte

Cuando un establecimiento participe en más de un rubro, se tomará como valor del rubro a una media ponderada según el peso de cada actividad en los procesos productivos. La autoridad de aplicación definirá, a su criterio, la incidencia de cada rubro en la media ponderada.

Para las industrias no encuadradas en el listado anterior la autoridad de aplicación establecerá el valor del coeficiente Ru.

B. (ER) – La calidad de los efluentes y residuos que genere.

EFLUENTES Y RESIDUOS: se clasifican como en tres grados según detalle:

1. Grado 1 con un valor de ER = 0

- 1.1 GASEOSOS: componentes naturales del aire (incluido vapor de agua); gases de combustión de gas natural.
- 1.2 LÍQUIDOS: agua sin aditivos y efluentes del lavado de planta a temperatura ambiente.
- 1.3 SÓLIDOS y SEMI SÓLIDOS: asimilables a domiciliarios.
- 2. Grado 2 con un valor de ER = 3**
 - 2.1 GASEOSOS: gases de combustión de hidrocarburos líquidos.
 - 2.2 LÍQUIDOS: agua de proceso con aditivos y agua de lavado que no contengan residuos especiales o que no pudiesen generar residuos especiales. Efluentes provenientes de plantas de tratamiento en condiciones óptimas de funcionamiento.
 - 2.3 SÓLIDOS y SEMI SÓLIDOS: resultantes del tratamiento de efluentes líquidos del tipo 0 y/o 1. Otros que no contengan residuos especiales o de establecimientos que no pudiesen generar residuos especiales.
- 3. Grado 3 con valor de ER = 6**
 - 3.1 GASEOSOS: todos los no comprendidos en los grados 1 y 2.
 - 3.2 LÍQUIDOS: con residuos especiales, o que pudiesen generar residuos especiales y los que posean más de un tratamiento.
 - 3.3 SÓLIDOS y/o SEMI SÓLIDOS: que puedan contener sustancias peligrosas o pudiesen generar residuos especiales.

En aquellos casos en que los efluentes y residuos generados en el establecimiento correspondan a una combinación de más de un Grado, se le asignará el Grado de mayor valor numérico.

Todos los efluentes y residuos, independientemente de su grado, deben cumplir con las condiciones de descarga al sistema receptor final que la normativa vigente establece.

Los residuos de proceso que se destinen, por sus características peligrosas, a plantas de tratamiento diseñadas a tal efecto no se considerarán como efluentes en esta clasificación ya que los mismos serán tratados en instalaciones diseñadas y aprobadas a tal efecto.

C. (Ri) – Los riesgos potenciales de la actividad, a saber: incendio, explosión, químico, acústico y/o por aparatos a presión que puedan afectar a la población o al medio ambiente circundante.

Se tendrán en cuenta los riesgos específicos de la actividad que surjan como consecuencia de los procesos y operaciones que se lleven a cabo en el establecimiento y que puedan afectar a la población o al medio ambiente circundante, asignando un puntaje en función de riesgo a saber:

1. Riesgo por aparatos sometidos a presión
 - 1.1 Hasta 2 atm de presión absoluta 1 pto.
 - 1.2 Más de 2 atm de presión absoluta 2 ptos.
2. Riesgo acústico 1 pto.
3. Riesgo por sustancias químicas 1 a 5 (s/ peligrosidad de las mismas)
4. Riesgo de explosión 1 a 5 (s/ peligrosidad de las mismas)
5. Riesgo de incendio 1 a 5 (s/ peligrosidad de las mismas)

D. (Di) – La dimensión del emprendimiento, considerando la dotación de personal, la potencia instalada y la superficie.

Se considerará:

1. Cantidad de Personal

- 1.1 Hasta 15 adopta el valor 0
- 1.2 Entre 16 y 50 adopta el valor 1

- | | | |
|-----|-----------------|-------------------|
| 1.3 | Entre 51 y 150 | adopta el valor 2 |
| 1.4 | Entre 151 y 500 | adopta el valor 3 |
| 1.5 | Más de 500 | adopta el valor 4 |

2. Potencia Instalada (en HP)

- | | | |
|-----|--------------|-------------------|
| 2.1 | Hasta 25 | adopta el valor 0 |
| 2.2 | De 26 a 100 | adopta el valor 1 |
| 2.3 | De 101 a 500 | adopta el valor 2 |
| 2.4 | Mayor de 500 | adopta el valor 3 |

3. Relación entre superficie cubierta y superficie total

- | | | |
|-----|----------------|-------------------|
| 3.1 | Hasta 0.20 | adopta el valor 0 |
| 3.2 | De 0.21 a 0.50 | adopta el valor 1 |
| 3.3 | De 0.51 a 0.80 | adopta el valor 2 |
| 3.4 | De 0.81 a 1.00 | adopta el valor 3 |

E. (Lo) – La localización de la empresa, teniendo en cuenta la zonificación municipal y la infraestructura de servicios que posee.

Tendrá en cuenta:

1. Zona:

- | | | |
|-----|------------------------------|-------------------|
| 1.1 | Parque industrial | adopta el valor 0 |
| 1.2 | Industrial exclusiva y rural | adopta el valor 1 |
| 1.3 | El resto de las zonas | adopta el valor 2 |

2. Infraestructura de servicios de: (por la carencia de cada uno de ellos se asigna 0.5)

- | | |
|-----|--------|
| 2.1 | Agua |
| 2.2 | Cloaca |
| 2.3 | Luz |
| 2.4 | Gas |

4.4.5.8.2

FORMULA DE CALIFICACIÓN

La calificación se expresa por medio de la siguiente ecuación polinómica de cinco términos:

$$\text{Calificación} = Ru + ER + Ri + Di + Lo$$

4.4.5.8.3

CALIFICACIÓN

De acuerdo a los valores que surjan de la ecuación anterior las industrias se calificarían en:

- | | | |
|----|--------------------------|-----------------------------------|
| A. | Categoría 1 o INOCUAS | menor o igual a 10 |
| B. | Categoría 2 o TOLERABLES | mayor que 10 hasta 20 inclusive |
| C. | Categoría 3 o MOLESTAS | mayor que 20 y hasta 30 inclusive |
| D. | Categoría 4 o NOCIVAS | mayor que 30 hasta 40 inclusive |
| E. | Categoría 5 o PELIGROSAS | mayor de 40 |



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

En función de los valores y criterios establecidos en el presente anexo, el solicitante de la radicación industrial propondrá un valor de calificación que será verificado por la Autoridad Competente, en caso de discrepancias se tendrá como válido el valor determinado por el Organismo de Aplicación.

Independientemente de la zona o corredor de la radicación industrial, si el predio a ocupar está situado en las proximidades de escuelas u otros organismos educativos, centros de salud, instituciones religiosas, edificios públicos y/o otros que pudiesen ser afectados en su funcionamiento o que pudiese generarse algún riesgo para los mismos, la Autoridad de Aplicación se reservará el derecho de rechazar la solicitud de radicación industrial.

En casos que las actividades sean lindantes sobre calle con dos zonas diferentes, se estudiará cada caso en particular y se podrá otorgar el uso de mayor puntaje, siempre a criterio del Organismo de Aplicación.

4.4.5.8.4

METODO DE CALIFICACIÓN DE DEPÓSITOS PARA SU CATEGORIZACIÓN

En el caso de depósitos aislados de las respectivas plantas de elaboración de los materiales almacenados se seguirá el mismo criterio de clasificación que para las industrias de origen, salvo que el factor Rubro (Ru) se disminuirá en un setenta por ciento (70 %) manteniéndose todos los demás parámetros iguales a los establecidos para las industrias manufactureras del producto almacenado.

Independientemente de la zona o corredor de la radicación del depósito si el predio a ocupar está situado en las proximidades de escuelas u otros organismos educativos, centros de salud, instituciones religiosas, edificios públicos y/o otros que pudiesen ser afectados en su funcionamiento o que pudiese generarse algún riesgo para los mismos, la Autoridad de Aplicación se reservará el derecho de rechazar la solicitud de radicación del depósito en cuestión.

En casos que las actividades sean lindantes sobre calle con dos zonas diferentes, se estudiará cada caso en particular y se podrá otorgar el uso de mayor puntaje, siempre a criterio del Organismo de Aplicación.

Excepción: los depósitos afectados a pirotecnia, elementos explosivos y similares se regirán por reglamentaciones especiales dictadas a tal efecto.

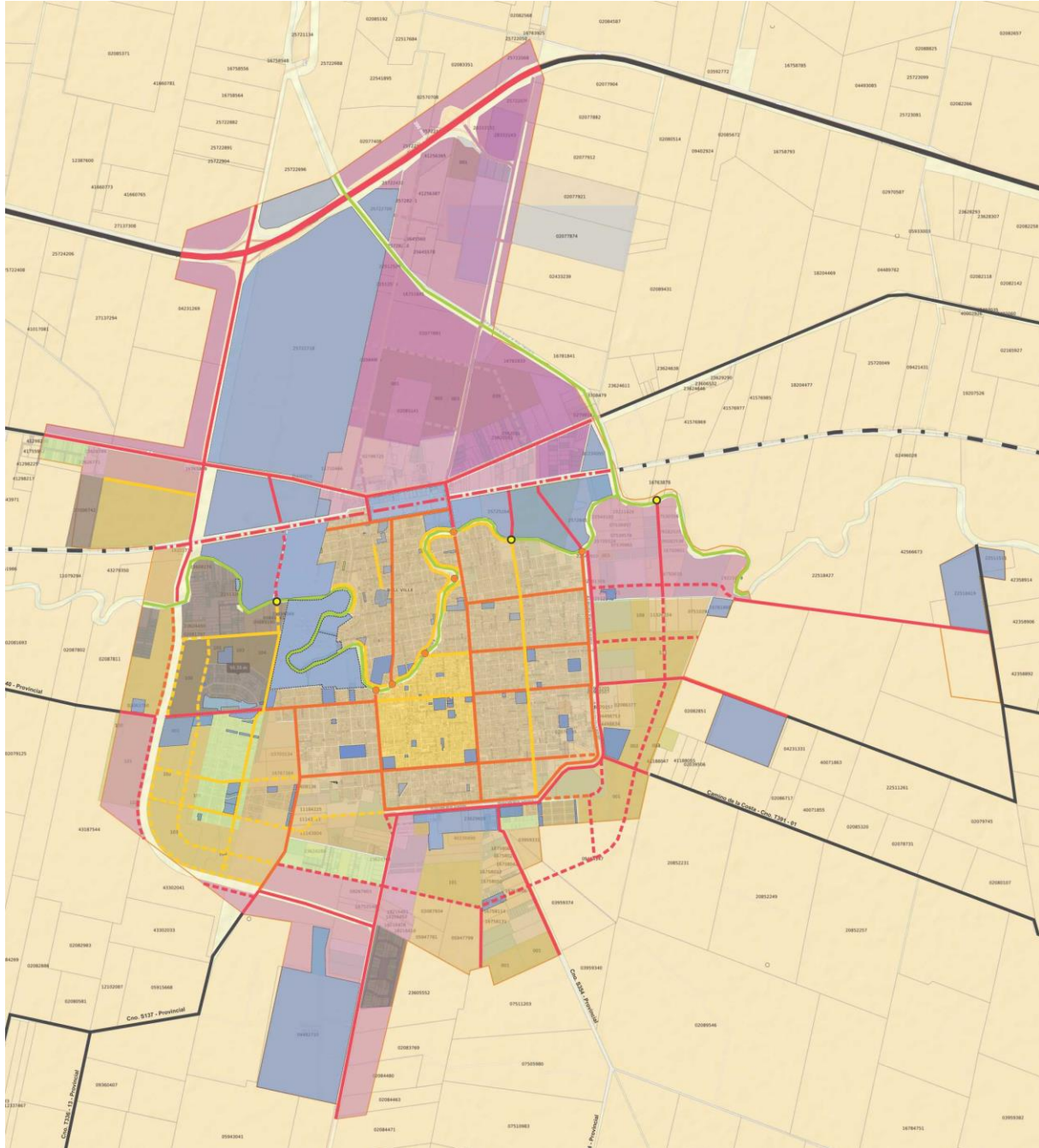
4.4.5.9

- A.** El uso extractivo queda expresamente prohibido en la Ciudad de Bell Ville, siendo considerado como aquel 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.
- B.** Se considera Uso de Suelo Industrial –o Asimilable- Existente al uso que a la fecha de entrada en vigencia de esta Ordenanza ya se estuviera realizando en un inmueble determinado.
- C.** Se considera Uso de Suelo Industrial –o Asimilable- Nuevo al uso que se inicia con posterioridad a la vigencia de esta Ordenanza, aunque hubiera existido en el inmueble un uso anterior de cualquier naturaleza.
- D.** Se considera Cambio de Uso de Suelo Industrial –o Asimilable- al que se produce en los siguientes casos:
 - 1. Variación de rubro.
 - 2. Ampliación de superficie ocupada, cubierta o descubierta.
 - 3. Variación en sus instalaciones o procesos, susceptibles de aumentar el grado de incompatibilidad con el medio circundante.

4.5







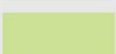

ZONIFICACIÓN USO DEL SUELO HABITACIONAL, COMERCIAL, EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

A. Plano zonificación principal





Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

	UPC - Uso Principalmente Comercial - Escala Barrial
	UPCSyE - Uso Principalmente Comercial, Servicios y Equipamiento - Escala Urbana
	UPCSyE - Uso Principalmente Comercial, Servicios y Equipamiento - Escala Regional
	UPHyC - Uso Principalmente Habitacional y Comercial
	UPAPeIR - Uso Principalmente Actividades Productivas e Industria Restringida
	UPAI - Uso Principalmente Actividades Industriales
	UPHyCR - Uso Principalmente Habitacional y Equipamiento Restringido
	UPH - Uso Principalmente Habitacional
	UP - Uso Particular



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

B. Planillas Usos de Suelo

1) Áreas de Tejido

ÁREA DE TEJIDO	USO PRINCIPAL
At01	Comercial - Escala Barrial
At02	Habitacional y Comercial
At03	Habitacional y Comercial
At04	Habitacional y Comercial
At05	Habitacional
At06	Habitacional y Equipamiento Restringido
At07	Habitacional
At08	Habitacional y Equipamiento Restringido
At08	Habitacional y Comercial
At09	Actividades Productivas e Industria Restringida
At10	Actividades Productivas e Industria Restringida
At11	Habitacional y Comercial
At12	Actividades Productivas e Industria Restringida
At13	Actividades Industriales



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

2) Corredores

CORREDOR	TRAMO	USO PRINCIPAL
Co. 01	General	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
Co. 02	General	Actividades Productivas e Industria Restringida
Co. 03	General	Actividades Productivas e Industria Restringida
Co. 04	General	Actividades Productivas e Industria Restringida
Co. 05	A	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
	B	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
	C	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
Co. 06	General	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
Co. 07	General	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Urbana
Co. 08	A	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Urbana
	B	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
	C	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
Co. 09	General	Comercial - Escala Barrial
Co. 10	A	Comercial - Escala Barrial
	B	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Urbana
	C	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
Co. 11	A	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
	B	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
	C	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Urbana
	D	Comercial - Escala Barrial
	E	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Urbana
	F	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
	G	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
Co. 12	A	Comercial - Escala Barrial
	B	Comercial - Escala Barrial
	C	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Urbana
	D	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Urbana
	E	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Urbana
	F	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
Co. 13	A	Comercial - Escala Barrial
	B	Comercial - Escala Barrial
	C	Comercial - Escala Barrial
	D	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Urbana Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
Co. 14	A	Comercial - Escala Barrial
	B	Comercial - Escala Barrial
	C	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
	D	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
	E	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional

CORREDOR	TRAMO	USO PRINCIPAL
Co. 15	A	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
	B	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
		Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Urbana Comercial - Escala Barrial
Co. 16	A	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
	B	Comercial - Escala Barrial
	C	Comercial - Escala Barrial
Co. 17	A	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Urbana
	B	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Urbana
	C	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
Co. 18	General	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Urbana
Co. 19	A	Actividades Productivas e Industria Restringida
	B	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
	C	Comercial - Escala Barrial
Co. 20	General	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Urbana
Co. 21	A	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
	B	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
Co. 22	A	Actividades Productivas e Industria Restringida
	B	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
	C	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Urbana
	D	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Urbana
Co. 23	General	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
Co. 24	A	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
	B	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
Co. 25	A	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
	B	Comercial - Escala Barrial
Co. 26	A	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional
	B	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Urbana
	C	Comercial, Servicios y Equipamientos - Escala Regional

Uso principalmente COMERCIAL (escala Barrial)									
() DOMINANTE \ COMPLEMENTARIO ! CONDICIONADO — NO PERMITIDO X DOCUMENTO OBLIGATORIO o MIXTURA									
MACRO USO	MICRO USO	ESCALA	ESTADO	M.D.U	E.I.U	TIPO DE MIXTURA			
						Alta	Media	Baja	
HABITACIONAL									
A	Unifamiliar	-	!				o		
B	Multifamiliar	1) Agrupada 2) Colectiva	- !			o	o		
C	Vivienda Taller	-	!	X			o		
D	Vivienda Comunitaria	-	\					o	
E	Conjunto de Viviendas	-	-		X				
F	Hotelería y Asimilables	-	()			o			
G	Pensión	-	\					o	
H	Motel	-	-						
COMERCIAL									
A	Comercio diario minorista	Hasta 70m2 71 a 350m2 351 a 600m2 más de 600m2	() () — —	X		o o			
B	Comercio periódico minorista	Hasta 70m2 71 a 350m2 351 a 600m2 más de 600m2	() () — —	X		o o			
C	Comercio mayorista en general	Hasta 350m2 351 a 2000m2	() —		X		o		
D	Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso	más de 2.000m2	—		X				
EQUIPAMIENTOS									
A	Cultural	Hasta 150m2 151 a 1.500m2 más de 1.500m2	\ \ —	X			o		o
B	Religioso	Hasta 500m2 501 a 1.500m2 más de 1.500m2	! — —	X					o
C	Sanitario	1) Atención de Personas Hasta 150m2 151 a 1.500m2 más de 1.500m2 Equipos Móviles	\ ! — \			X X		o	o
		2) Atención de Animales Hasta 150m2 más de 150m2	\ —	X		X		o	o
D	Social y Deportivo	Hasta 300m2 301 a 1.500m2 1501 a 10.000m2 más de 10.000m2	\ — — —	X			o		
E	Educativo	1) Educación Nivel Inicial Hasta 300m2 más de 300m2 2) Educación Nivel Primario - 3) Educación Nivel Medio - 4) Educación Nivel Superior e Invest. Hasta 300m2 más de 300m2 6) Educación complementaria Hasta 300m2 más de 300m2	\ ! ! \ \ ! ! !	X		X X X		o o	o o o
SERVICIOS									
A	Básicos y Generales	Hasta 100m2 101 a 300m2 más de 300m2	\ \ —	X			o		o
B	Centrales	Hasta 300m2 más de 300m2	\ !	X		X	o		o
C	Recreativos	1) Generales Hasta 300m2 más de 300m2 2) Con actividades Incómodas Hasta 200m2 más de 200m2	\ ! ! ! !	X		X X X	o		o o
D	Fúnebres	Hasta 300m2 más de 300m2	— —			X X			
E	Seguridad	Hasta 300m2 más de 300m2	! —			X X		o	
F	Automotor	1) Taller Mecánico Menor complejidad Hasta 300m2 más de 300m2 Mayor complejidad - 2) Lavadero Hasta 300m2 más de 300m2 3) Playas de Estacionamiento de uso público y cocheras - 4) Estaciones de Servicio -	\ — ! -\ — -\ —	X		X X		o	o
G	Transporte y Comunicación	1) Agencias de Taxis - 2) Pequeña y Mediana escala Hasta 300m2 3) De gran escala más de 300m2	\ ! —	X		X		o	
H	Depósitos	Tipo 1 Hasta 300m2 (e.v.d) Tipo 2 301 a 2000m2 (e.v.d) Tipo 3 2000 a 5000m2 (e.v.d)	! — —	X		X X		o	
I	Servicios Industriales	-	—			X			

Uso principalmente HABITACIONAL y COMERCIAL									
() DOMINANTE \ COMPLEMENTARIO ! CONDICIONADO — NO PERMITIDO X DOCUMENTO OBLIGATORIO o MIXTURA									
MACRO USO	MICRO USO	ESCALA	ESTADO	M.D.U	E.I.U	TIPO DE MIXTURA			
						Alta	Media	Baja	
HABITACIONAL									
A	Unifamiliar	-	\						
B	Multifamiliar	1) Agrupada	(
		2) Colectiva)						
C	Vivienda Taller	-	\	X					
D	Vivienda Comunitaria	-	\						
E	Conjunto de Viviendas	-	!		X				
F	Hotelería y Asimilables	-	\						
G	Pensión	-	\						
H	Motel	-	—						
COMERCIAL									
A	Comercio diario minorista	Hasta 70m2	\						
		71 a 350m2	\	X					
		351 a 600m2	—		X				
		más de 600m2	—		X				
B	Comercio periódico minorista	Hasta 70m2	\						
		71 a 350m2	\	X					
		351 a 600m2	—		X				
		más de 600m2	—		X				
C	Comercio mayorista en general	Hasta 350m2	\		X				
		351 a 2000m2	—		X				
D	Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso	más de 2.000m2	—		X				
EQUIPAMIENTOS									
A	Cultural	Hasta 150m2	\	X					
		151 a 1.500m2	!		X				
		más de 1.500m2	—		X				
B	Religioso	Hasta 500m2	\	X					
		501 a 1.500m2	—		X				
		más de 1.500m2	—		X				
C	Sanitario	1) Atención de Personas	Hasta 150m2	\					
			151 a 1.500m2	!		X			
			más de 1.500m2	—		X			
		2) Atención de Animales	Equipos Móviles	\	X				
			Hasta 150m2	\	X				
			más de 150m2	—		X			
D	Social y Deportivo	Hasta 300m2	\	X					
		301 a 1.500m2	—		X				
		1501 a 10.000m2	—		X				
		más de 10.000m2	—		X				
E	Educativo	1) Educación Nivel Inicial	Hasta 300m2	\	X				
			más de 300m2	!		X			
		2) Educación Nivel Primario	-	\		X			
		3) Educación Nivel Medio	-	\		X			
		4) Educación Nivel Superior e Invest.	Hasta 300m2	\	X				
			más de 300m2	!		X			
		6) Educación complementaria	Hasta 300m2	\	X				
			más de 300m2	!		X			
SERVICIOS									
A	Básicos y Generales	Hasta 100m2	\						
		101 a 300m2	\	X					
		más de 300m2	—		X				
B	Centrales	Hasta 300m2	\	X					
		más de 300m2	!		X				
C	Recreativos	1) Generales	Hasta 300m2	\	X				
			más de 300m2	!		X			
		2) Con actividades Incómodas	Hasta 200m2	—		X			
			más de 200m2	—		X			
D	Fúnebres	Hasta 300m2	—		X				
		más de 300m2	—		X				
E	Seguridad	Hasta 300m2	\		X				
		más de 300m2	!		X				
F	Automotor	1) Taller Mecánico	Hasta 300m2	\	X				
		Menor complejidad	más de 300m2	!		X			
		Mayor complejidad	-	!		X			
		2) Lavadero	Hasta 300m2	\	X				
			más de 300m2	!		X			
		3) Playas de Estacionamiento de uso público y cocheras	-	\	X				
		4) Estaciones de Servicio	-	—		X			
G	Transporte y Comunicación	1) Agencias de Taxis	-	\	X				
		2) Pequeña y Mediana escala	Hasta 300m2	\	X				
		3) De gran escala	más de 300m2	—		X			
H	Depósitos	Tipo 1	Hasta 300m2 (e.v.d)	\	X				
		Tipo 2	301 a 2000m2 (e.v.d)	!		X			
		Tipo 3	2000 a 5000m2 (e.v.d)	—		X			
I	Servicios Industriales	-	—		X				

Uso principalmente HABITACIONAL									
		() DOMINANTE	\ COMPLEMENTARIO	! CONDICIONADO	— NO PERMITIDO	X DOCUMENTO OBLIGATORIO	o MIXTURA		
MACRO USO	MICRO USO	ESCALA	ESTADO	M.D.U	E.I.U	TIPO DE MIXTURA			
						Alta	Media	Baja	
HABITACIONAL									
A	Unifamiliar	-	()					o	
B	Multifamiliar	1) Agrupada 2) Colectiva	- -	- -					
C	Vivienda Taller		-	!	X				o
D	Vivienda Comunitaria		-	!					o
E	Conjunto de Viviendas		-	-		X			
F	Hotelería y Asimilables		-	!					o
G	Pensión		-	-					
H	Motel		-	-					
COMERCIAL									
A	Comercio diario minorista	Hasta 70m2 71 a 350m2 351 a 600m2 más de 600m2	- - - -	- - - -	X -		X -		
B	Comercio periódico minorista	Hasta 70m2 71 a 350m2 351 a 600m2 más de 600m2	- - - -	- - - -	X -		X -		
C	Comercio mayorista en general	Hasta 350m2 351 a 2000m2	- -	- -		X X			
D	Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso	más de 2.000m2	-	-			X		
EQUIPAMIENTOS									
A	Cultural	Hasta 150m2 151 a 1.500m2 más de 1.500m2	- - -	! ! -	X -		X X X		o o
B	Religioso	Hasta 500m2 501 a 1.500m2 más de 1.500m2	- - -	! - -	X -		X X X		o
C	Sanitario	1) Atención de Personas Hasta 150m2 151 a 1.500m2 más de 1.500m2 Equipos Móviles	- - - -	- - - -		X X X			
		2) Atención de Animales Hasta 150m2 más de 150m2	- -	- -	X -		X X		
D	Social y Deportivo	Hasta 300m2 301 a 1.500m2 1501 a 10.000m2 más de 10.000m2	- - - -	! ! ! -	X -		X X X X		o o o
E	Educativo	1) Educación Nivel Inicial Hasta 300m2 más de 300m2 2) Educación Nivel Primario - 3) Educación Nivel Medio - 4) Educación Nivel Superior e Invest. Hasta 300m2 más de 300m2 6) Educación complementaria Hasta 300m2 más de 300m2	- - - - - - - - - -	- - - - - - - - -	X -		X X X X X X		
SERVICIOS									
A	Básicos y Generales	Hasta 100m2 101 a 300m2 más de 300m2	- - -	- - -	X -		X X		
B	Centrales	Hasta 300m2 más de 300m2	- -	- -	X -		X X		
C	Recreativos	1) Generales Hasta 300m2 más de 300m2 2) Con actividades Incómodas Hasta 200m2 más de 200m2	- - - - -	- - - - -	X -		X X X X		
D	Fúnebres	Hasta 300m2 más de 300m2	- -	- -			X X		
E	Seguridad	Hasta 300m2 más de 300m2	- -	- -			X X		
F	Automotor	1) Taller Mecánico Menor complejidad Hasta 300m2 más de 300m2 Mayor complejidad - 2) Lavadero Hasta 300m2 más de 300m2 3) Playas de Estacionamiento de uso público y cocheras - 4) Estaciones de Servicio -	- - - - - - - -	- - - - - - - -	X -		X X X X		
G	Transporte y Comunicación	1) Agencias de Taxis - 2) Pequeña y Mediana escala Hasta 300m2 3) De gran escala más de 300m2	- - - -	- - - -	X -		X X		
H	Depósitos	Tipo 1 Hasta 300m2 (e.v.d) Tipo 2 301 a 2000m2 (e.v.d) Tipo 3 2000 a 5000m2 (e.v.d)	- - - -	- - - -	X -		X X X		
I	Servicios Industriales	-	-	-			X		

Uso principalmente HABITACIONAL y EQUIPAMIENTO RESTRINGIDO									
() DOMINANTE \ COMPLEMENTARIO ! CONDICIONADO — NO PERMITIDO X DOCUMENTO OBLIGATORIO o MIXTURA									
MACRO USO	MICRO USO	ESCALA	ESTADO	M.D.U	E.I.U	TIPO DE MIXTURA			
						Alta	Media	Baja	
HABITACIONAL									
A	Unifamiliar	-	()				o		
B	Multifamiliar	1) Agrupada 2) Colectiva	\ ! !					o	o
C	Vivienda Taller	-	\	X				o	
D	Vivienda Comunitaria	-	!						o
E	Conjunto de Viviendas	-	!		X				o
F	Hotelería y Asimilables	-	!						o
G	Pensión	-	!						o
H	Motel	-	—						
COMERCIAL									
A	Comercio diario minorista	Hasta 70m2 71 a 350m2 351 a 600m2 más de 600m2	— — — —	X — — —		X — — —			
B	Comercio periódico minorista	Hasta 70m2 71 a 350m2 351 a 600m2 más de 600m2	— — — —	X — — —		X — — —			
C	Comercio mayorista en general	Hasta 350m2 351 a 2000m2	— —		X X				
D	Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso	más de 2.000m2	—		X				
EQUIPAMIENTOS									
A	Cultural	Hasta 150m2 151 a 1.500m2 más de 1.500m2	! ! —	X — —		X X X			o o
B	Religioso	Hasta 500m2 501 a 1.500m2 más de 1.500m2	! — —	X — —		X X X			o
C	Sanitario	1) Atención de Personas Hasta 150m2 151 a 1.500m2 más de 1.500m2 Equipos Móviles	! — — —		X X X				o
		2) Atención de Animales Hasta 150m2 más de 150m2	— —	X —		X X			
D	Social y Deportivo	Hasta 300m2 301 a 1.500m2 1501 a 10.000m2 más de 10.000m2	! ! — —	X — — —		X X X X			o o
E	Educativo	1) Educación Nivel Inicial Hasta 300m2 más de 300m2 2) Educación Nivel Primario - 3) Educación Nivel Medio - 4) Educación Nivel Superior e Invest. Hasta 300m2 más de 300m2 6) Educación complementaria Hasta 300m2 más de 300m2	— — — — ! ! ! !	X — — — X — — X		X X X X X X			o o o o
SERVICIOS									
A	Básicos y Generales	Hasta 100m2 101 a 300m2 más de 300m2	! — —	X — —		X X X			o
B	Centrales	Hasta 300m2 más de 300m2	! —	X —		X X			o
C	Recreativos	1) Generales Hasta 300m2 más de 300m2 2) Con actividades Incómodas Hasta 200m2 más de 200m2	— — — —	X — — —		X X X X			
D	Fúnebres	Hasta 300m2 más de 300m2	— —		X X				
E	Seguridad	Hasta 300m2 más de 300m2	! —	X —		X X			o
F	Automotor	1) Taller Mecánico Menor complejidad Hasta 300m2 más de 300m2 Mayor complejidad - 2) Lavadero Hasta 300m2 más de 300m2 3) Playas de Estacionamiento de uso público y cocheras - 4) Estaciones de Servicio -	— — — — — — !	X — — — X — —		X X X X			o
G	Transporte y Comunicación	1) Agencias de Taxis - 2) Pequeña y Mediana escala Hasta 300m2 más de 300m2 3) De gran escala	— — — — —	X — — — —		X X X			
H	Depósitos	Tipo 1 Hasta 300m2 (e.v.d) Tipo 2 301 a 2000m2 (e.v.d) Tipo 3 2000 a 5000m2 (e.v.d)	— — — —	X — — —		X X X			
I	Servicios Industriales	-	—		X				

Uso principalmente COMERCIAL, SERVICIOS y EQUIPAMIENTOS (escala Urbana)									
() DOMINANTE \ COMPLEMENTARIO ! CONDICIONADO — NO PERMITIDO X DOCUMENTO OBLIGATORIO o MIXTURA									
MACRO USO	MICRO USO	ESCALA	ESTADO	M.D.U	E.I.U	TIPO DE MIXTURA			
						Alta	Media	Baja	
HABITACIONAL									
A	Unifamiliar	-	!					o	
B	Multifamiliar	1) Agrupada 2) Colectiva	! ()					o	
C	Vivienda Taller	-	\	X				o	
D	Vivienda Comunitaria	-	\					o	
E	Conjunto de Viviendas	-	!		X			o	
F	Hotelería y Asimilables	-	()					o	
G	Pensión	-	\					o	
H	Motel	-	—						
COMERCIAL									
A	Comercio diario minorista	Hasta 70m2 71 a 350m2 351 a 600m2 más de 600m2	() () \ !	X				o	
B	Comercio periódico minorista	Hasta 70m2 71 a 350m2 351 a 600m2 más de 600m2	() () \ !	X				o	
C	Comercio mayorista en general	Hasta 350m2 351 a 2000m2	() \		X			o	
D	Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso	más de 2.000m2	!		X				o
EQUIPAMIENTOS									
A	Cultural	Hasta 150m2 151 a 1.500m2 más de 1.500m2	() \ !	X		X		o	
B	Religioso	Hasta 500m2 501 a 1.500m2 más de 1.500m2	() \ !	X		X		o	
C	Sanitario	1) Atención de Personas Hasta 150m2 151 a 1.500m2 más de 1.500m2 Equipos Móviles	() \ ! \			X			o
		2) Atención de Animales Hasta 150m2 más de 150m2	() \	X		X		o	
D	Social y Deportivo	Hasta 300m2 301 a 1.500m2 1501 a 10.000m2 más de 10.000m2	() \ \ !	X		X			o
E	Educativo	1) Educación Nivel Inicial Hasta 300m2 más de 300m2 2) Educación Nivel Primario - 3) Educación Nivel Medio - 4) Educación Nivel Superior e Invest. Hasta 300m2 más de 300m2 6) Educación complementaria Hasta 300m2 más de 300m2	() \ \ \ () \ () \	X		X		o	
SERVICIOS									
A	Básicos y Generales	Hasta 100m2 101 a 300m2 más de 300m2	() \ !	X		X		o	
B	Centrales	Hasta 300m2 más de 300m2	() \	X		X		o	
C	Recreativos	1) Generales Hasta 300m2 más de 300m2 2) Con actividades Incómodas Hasta 200m2 más de 200m2	() \ \ !	X		X		o	
D	Fúnebres	Hasta 300m2 más de 300m2	! !			X			o
E	Seguridad	Hasta 300m2 más de 300m2	\ \			X		o	
F	Automotor	1) Taller Mecánico Menor complejidad Hasta 300m2 más de 300m2 Mayor complejidad - 2) Lavadero Hasta 300m2 más de 300m2 3) Playas de Estacionamiento de uso público y cocheras - 4) Estaciones de Servicio -	\ \ ! \ ! () \	X		X		o	
G	Transporte y Comunicación	1) Agencias de Taxis - 2) Pequeña y Mediana escala Hasta 300m2 3) De gran escala más de 300m2	\ \ ! \	X		X		o	
H	Depósitos	Tipo 1 Hasta 300m2 (e.v.d) Tipo 2 301 a 2000m2 (e.v.d) Tipo 3 2000 a 5000m2 (e.v.d)	\ \ ! \	X		X		o	
I	Servicios Industriales	-	!			X			o

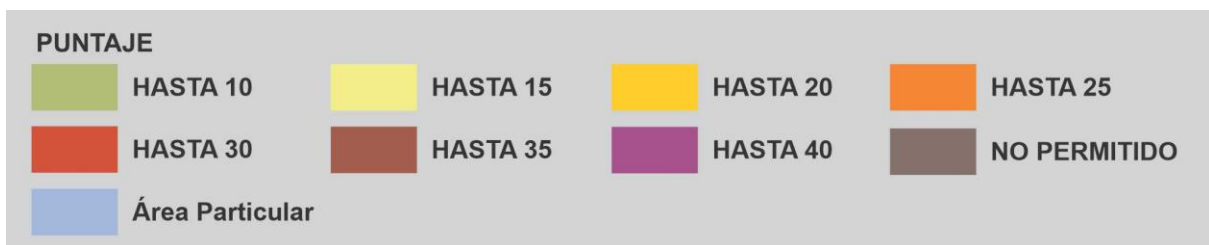
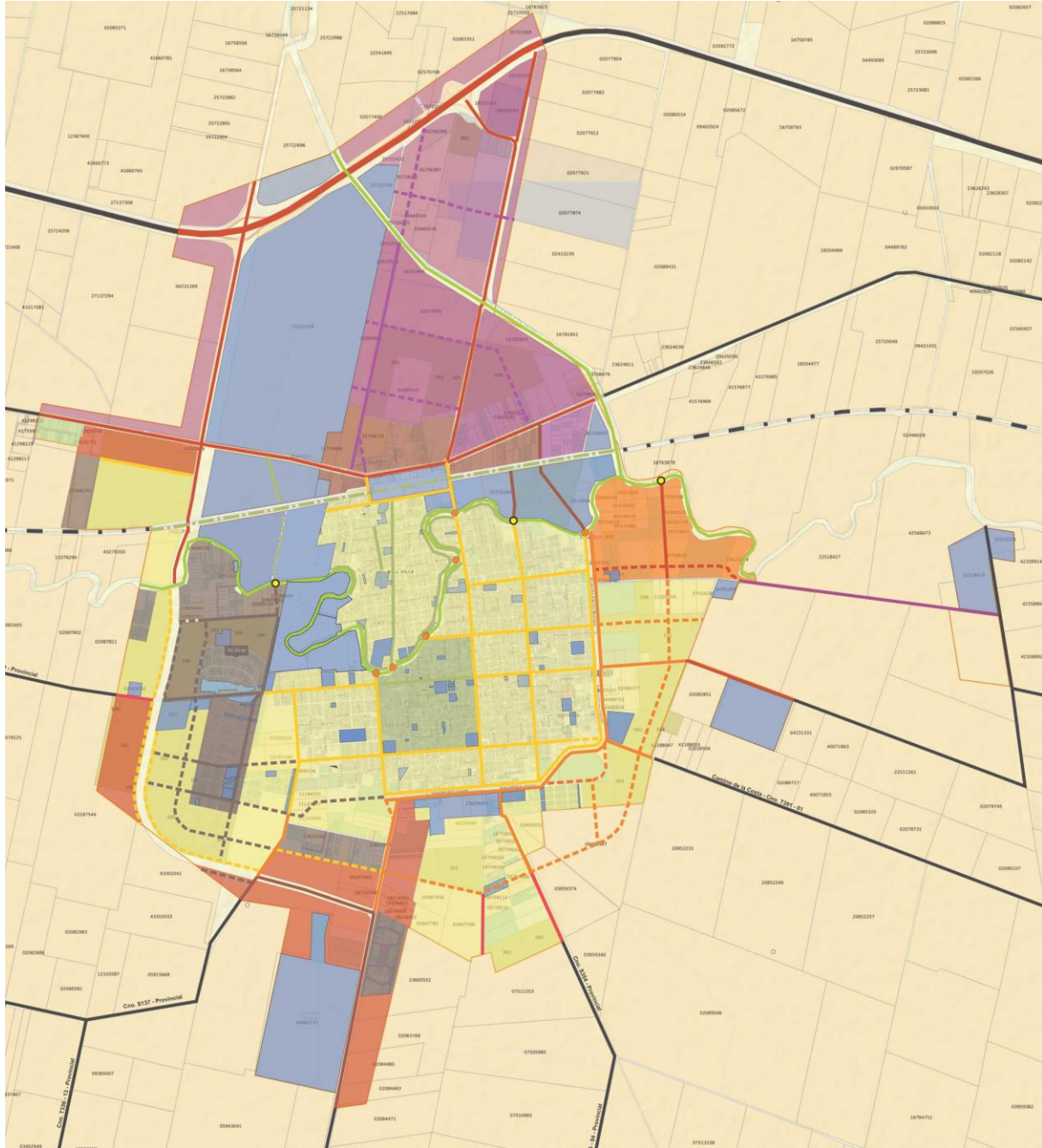
Uso principalmente ACTIVIDADES PRODUCTIVAS E INDUSTRIA RESTRINGIDA								
() DOMINANTE \ COMPLEMENTARIO ! CONDICIONADO — NO PERMITIDO X DOCUMENTO OBLIGATORIO o MIXTURA								
MACRO USO	MICRO USO	ESCALA	ESTADO	M.D.U	E.I.U	TIPO DE MIXTURA		
						Alta	Media	Baja
HABITACIONAL								
A	Unifamiliar	-	—					
B	Multifamiliar	1) Agrupada 2) Colectiva	—					
C	Vivienda Taller	-	—	X				
D	Vivienda Comunitaria	-	—					
E	Conjunto de Viviendas	-	—		X			
F	Hotelería y Asimilables	-	—					
G	Pensión	-	—					
H	Motel	-	—					
COMERCIAL								
A	Comercio diario minorista	Hasta 70m2 71 a 350m2 351 a 600m2 más de 600m2	— — () ()	X 	 X X	 o o		
B	Comercio periódico minorista	Hasta 70m2 71 a 350m2 351 a 600m2 más de 600m2	— — () ()	X 	 X X	 o o		
C	Comercio mayorista en general	Hasta 350m2 351 a 2000m2	— ()	 	X X	 o		
D	Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso	más de 2.000m2	()		X	o		
EQUIPAMIENTOS								
A	Cultural	Hasta 150m2 151 a 1.500m2 más de 1.500m2	— — !	X 	 X X	 o		
B	Religioso	Hasta 500m2 501 a 1.500m2 más de 1.500m2	— — —	X 	 X X	 		
C	Sanitario	1) Atención de Personas Hasta 150m2 151 a 1.500m2 más de 1.500m2 Equipos Móviles	— — ! !	 X	X X X	 o o		
		2) Atención de Animales Hasta 150m2 más de 150m2	— —	 	X X	 		
D	Social y Deportivo	Hasta 300m2 301 a 1.500m2 1501 a 10.000m2 más de 10.000m2	— — ! !	X 	 X X X	 o o		
E	Educativo	1) Educación Nivel Inicial Hasta 300m2 más de 300m2 2) Educación Nivel Primario - 3) Educación Nivel Medio - 4) Educación Nivel Superior e Invest. Hasta 300m2 más de 300m2 6) Educación complementaria Hasta 300m2 más de 300m2	— ! — — ! — —	X X	 X X X X	 o		
SERVICIOS								
A	Básicos y Generales	Hasta 100m2 101 a 300m2 más de 300m2	— — —	 X 	 X			
B	Centrales	Hasta 300m2 más de 300m2	— \	X 	 X	 o		
C	Recreativos	1) Generales Hasta 300m2 más de 300m2 2) Con actividades Incómodas Hasta 200m2 más de 200m2	— — — —	X 	 X X X			
D	Fúnebres	Hasta 300m2 más de 300m2	— —	 	X X			
E	Seguridad	Hasta 300m2 más de 300m2	\ \	 	X X	 o		
F	Automotor	1) Taller Mecánico Menor complejidad Hasta 300m2 más de 300m2 Mayor complejidad - 2) Lavadero Hasta 300m2 más de 300m2 3) Playas de Estacionamiento de uso público y cocheras - 4) Estaciones de Servicio -	\ \ \ \ \ () \	X X	 X X X X	 o o o		
G	Transporte y Comunicación	1) Agencias de Taxis - 2) Pequeña y Mediana escala Hasta 300m2 3) De gran escala más de 300m2	\ \ \	X 	 X	 o		
H	Depósitos	Tipo 1 Hasta 300m2 (e.v.d) Tipo 2 301 a 2000m2 (e.v.d) Tipo 3 2000 a 5000m2 (e.v.d)	\ \ \	X 	 X X	 o o		
I	Servicios Industriales	-	\		X	o		

Uso principalmente ACTIVIDADES INDUSTRIALES										
() DOMINANTE \ COMPLEMENTARIO ! CONDICIONADO — NO PERMITIDO X DOCUMENTO OBLIGATORIO o MIXTURA										
MACRO USO	MICRO USO	ESCALA	ESTADO	M.D.U	E.I.U	TIPO DE MIXTURA				
						Alta	Media	Baja		
HABITACIONAL										
A	Unifamiliar	-	—							
B	Multifamiliar	1) Agrupada	—							
		2) Colectiva	—							
C	Vivienda Taller	-	—	X						
D	Vivienda Comunitaria	-	—							
E	Conjunto de Viviendas	-	—		X					
F	Hotelería y Asimilables	-	—							
G	Pensión	-	—							
H	Motel	-	—							
COMERCIAL										
A	Comercio diario minorista	Hasta 70m2	—							
		71 a 350m2	—	X						
		351 a 600m2	—			X				
		más de 600m2	—			X				
B	Comercio periódico minorista	Hasta 70m2	—							
		71 a 350m2	—	X						
		351 a 600m2	—			X				
		más de 600m2	—			X				
C	Comercio mayorista en general	Hasta 350m2	—		X					
		351 a 2000m2	\		X			o		
D	Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso	más de 2.000m2	\		X			o		
EQUIPAMIENTOS										
A	Cultural	Hasta 150m2	—	X						
		151 a 1.500m2	—			X				
		más de 1.500m2	—			X			o	
B	Religioso	Hasta 500m2	—	X						
		501 a 1.500m2	—			X				
		más de 1.500m2	—			X				
C	Sanitario	1) Atención de Personas	Hasta 150m2	!					o	
			151 a 1.500m2	—			X			
			más de 1.500m2	—			X			
		2) Atención de Animales	Equipos Móviles	!	X				o	
			Hasta 150m2	—	X					
			más de 150m2	—			X			
D	Social y Deportivo	Hasta 300m2	—	X						
		301 a 1.500m2	—			X				
		1501 a 10.000m2	—			X		o		
		más de 10.000m2	—			X		o		
E	Educativo	1) Educación Nivel Inicial	Hasta 300m2	—	X					
			más de 300m2	—			X			
		2) Educación Nivel Primario	-	—			X			
			-	—			X			
		3) Educación Nivel Medio	-	—			X			
			-	—			X			
4) Educación Nivel Superior e Invest.	Hasta 300m2	—	X							
	más de 300m2	—			X					
6) Educación complementaria	Hasta 300m2	—	X							
	más de 300m2	—			X					
SERVICIOS										
A	Básicos y Generales	Hasta 100m2	—							
		101 a 300m2	—	X						
		más de 300m2	—			X				
B	Centrales	Hasta 300m2	—	X						
		más de 300m2	\			X		o		
C	Recreativos	1) Generales	Hasta 300m2	—	X					
			más de 300m2	—			X			
		2) Con actividades Incómodas	Hasta 200m2	—			X			
			más de 200m2	—			X			
D	Fúnebres	Hasta 300m2	—			X				
		más de 300m2	—			X				
E	Seguridad	Hasta 300m2	\			X		o		
		más de 300m2	\			X		o		
F	Automotor	1) Taller Mecánico	Menor complejidad	Hasta 300m2	\	X			o	
			más de 300m2	\			X		o	
		Mayor complejidad	-	\			X		o	
			-	\			X		o	
		2) Lavadero	Hasta 300m2	\	X			o		
			más de 300m2	\			X		o	
		3) Playas de Estacionamiento de uso público y cocheras	-	\	X			o		
			-	\			X		o	
		G	Transporte y Comunicación	1) Agencias de Taxis	-	\	X			o
				2) Pequeña y Mediana escala	Hasta 300m2	\	X			o
más de 300m2	\						X		o	
H	Depósitos	Tipo 1	Hasta 300m2 (e.v.d)	\	X			o		
		Tipo 2	301 a 2000m2 (e.v.d)	\			X	o		
		Tipo 3	2000 a 5000m2 (e.v.d)	\			X	o		
I	Servicios Industriales	-	\			X		o		

4.6

ZONIFICACIÓN USO DEL SUELO INDUSTRIAL O ASIMILABLE

A. Plano zonificación



B. Planilla zonificación sobre Áreas de Tejido



Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

ÁREA DE TEJIDO	VALOR
At01	Hasta 10
At02	Hasta 15
At03	Hasta 15
At04	Hasta 15
At05	NO PERMITIDO
At06	NO PERMITIDO
At07	NO PERMITIDO
At08	Hasta 15
At08	NO PERMITIDO
At09	Hasta 25
At10	Hasta 30
At11	Hasta 15
At12	Hasta 35
At13	Hasta 40

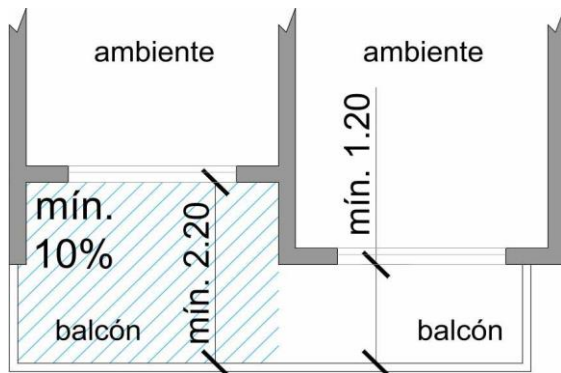
Artículo 4º: MODIFÍQUESE el Artículo 5.2.1.4.1 de la Ord. 1866/2014 y sus modificatorias, el que quedará redactado de la siguiente manera:

UNIDADES HABITACIONALES COLECTIVAS, AGRUPADAS Y/O CONJUNTO DE VIVIENDAS

En el caso de Unidades Habitacionales colectivas, agrupadas y/o conjunto de viviendas para todo el Ejido Municipal en donde las mismas se encuentren permitidas, se fijan las siguientes superficies mínimas:

A. Tipología de 1 dormitorio o Loft:

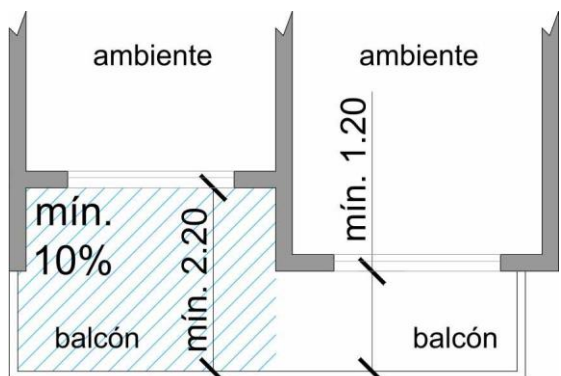
- 1) Superficie cubierta propia: cuarenta (40) metros cuadrados.
- 2) Superficie semicubierta o abierta al exterior (tipo balcón): deberá contar con una superficie mínima habitable del diez por ciento (10%) de la superficie cubierta propia, incluyendo dentro de esta superficie cuatro (4) metros cuadrados y profundidad de dos coma veinte (2,20) metros libre. La profundidad mínima para el resto será de uno coma veinte (1,20) metros libre.



Planta

B. Tipología de 2 dormitorios:

- 1) Superficie cubierta propia: sesenta (60) metros cuadrados.
- 2) Superficie semicubierta o abierta al exterior (tipo balcón hacia la vía pública, patio de 1ª categoría o corazón de manzana): deberá contar con una superficie mínima habitable del diez por ciento (10%) de la superficie cubierta propia, incluyendo dentro de esta superficie seis (6) metros cuadrados y profundidad de dos coma veinte (2,20) metros libre. La profundidad mínima para el resto será de uno coma veinte (1,20) metros libre.

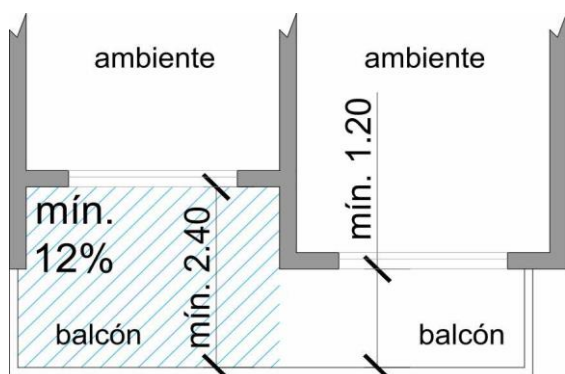


Planta

C. Tipología de 3 dormitorios:

- 1) Superficie cubierta propia: setenta y cinco (75) metros cuadrados.
- 2) Superficie semicubierta o abierta al exterior (tipo balcón hacia la vía pública, patio de 1ª categoría o corazón de manzana): deberá contar con una superficie mínima habitable

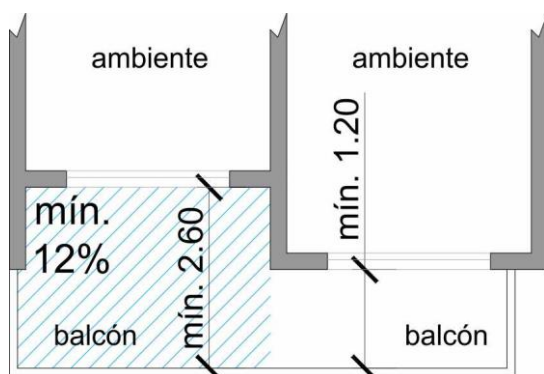
del doce por ciento (12%) de la superficie cubierta propia, incluyendo dentro de esta superficie ocho (8) metros cuadrados y profundidad de dos coma cuarenta (2,40) metros libre. La profundidad mínima para el resto será de uno coma veinte (1,20) metros libre.



Planta

D. Tipología de 4 dormitorios:

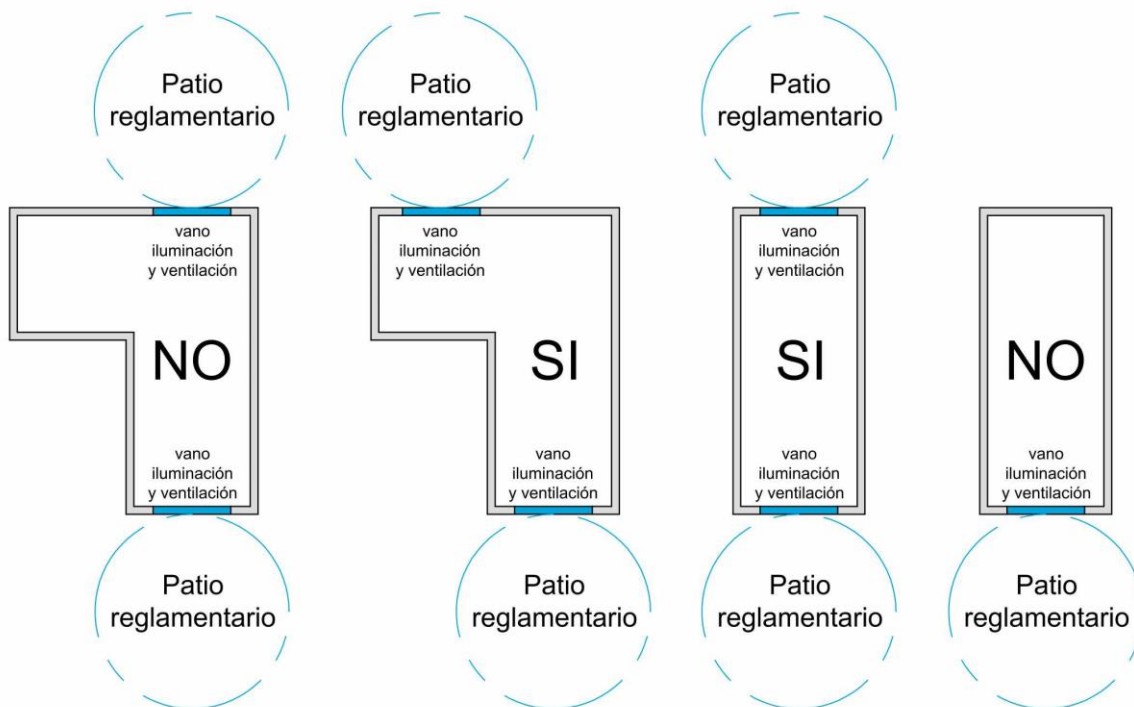
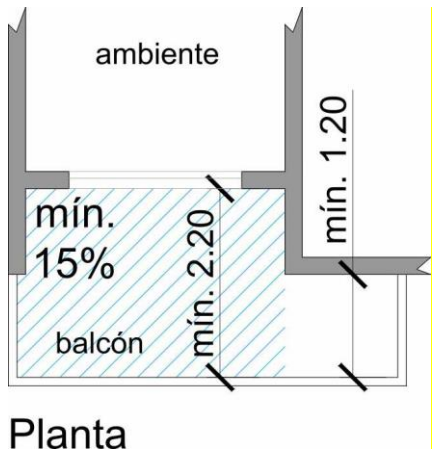
- 1) Superficie cubierta propia: cien (100) metros cuadrados.
- 2) Superficie semicubierta o abierta al exterior (tipo balcón hacia la vía pública, patio de 1º categoría o corazón de manzana): deberá contar con una superficie mínima habitable del doce por ciento (12%) de la superficie cubierta propia, incluyendo dentro de esta superficie doce (12) metros cuadrados y profundidad de dos coma sesenta (2,60) metros libre. La profundidad mínima para el resto será de uno coma veinte (1,20) metros libre.
- 3) Por cada dormitorio que se anexe, contemplar diez (10) metros cuadrados más.



Planta

E. Tipología Monoambiente:

- 1) Superficie cubierta propia: treinta (30) metros cuadrados.
- 2) Superficie semicubierta o abierta al exterior (tipo balcón hacia la vía pública, patio de 1º categoría o corazón de manzana): deberá contar con una superficie mínima habitable del quince por ciento (15%) de la superficie cubierta propia, incluyendo dentro de esta superficie cuatro coma cinco (4,5) metros cuadrados y profundidad de dos coma veinte (2,20) metros libre. La profundidad mínima para el resto será de uno coma veinte (1,20) metros libre.
- 3) Iluminación y ventilación: deberá poseer como mínimo un extremo a un patio de 1º categoría y el otro, de 2º categoría.



Artículo 5º: MODIFÍCASE el Artículo 5.2.2. de la Ord.1866/2014 y sus modificatorias, el que quedará redactado de la siguiente manera:

OBLIGACIÓN DE CONSTRUIR ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTOS

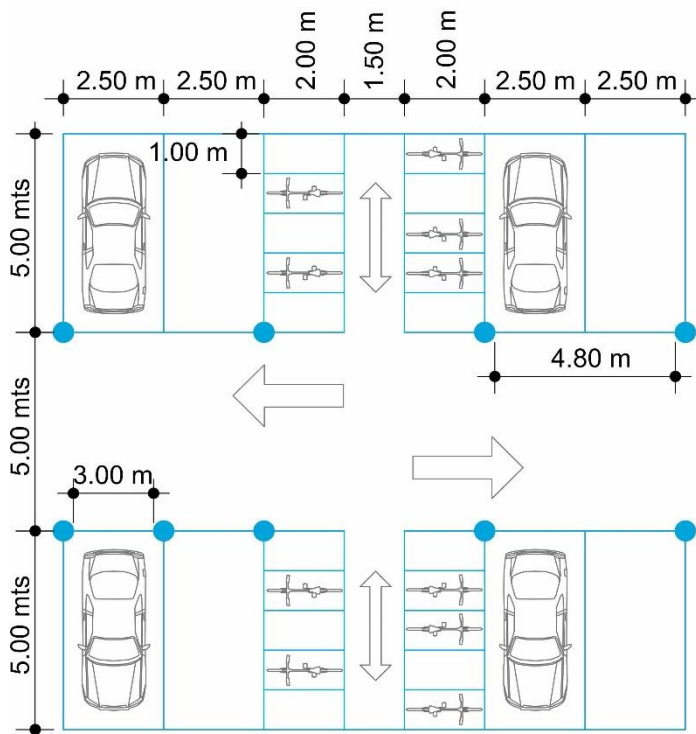
Serán obligatorios construir espacios de estacionamiento en los edificios que se construyan nuevos o que se refaccionen ampliándose como mínimo en un treinta por ciento (30%) de su superficie y se destinen total o parcialmente a todo tipo de unidades habitacionales permanentes, temporarias u otros usos respectivos normados en este código.

Los espacios de estacionamiento serán exigidos obligatoriamente en parcelas que dispongan de un frente igual o mayor a diez (10) metros. En casos de parcelas en esquina bastará con cumplimentar con la dimensión mínima en uno de sus frentes.

No serán obligatorios espacios de estacionamiento en lotes que dispongan de una superficie menor a los trescientos (300) metros cuadrados.

En casos que por la superficie de la parcela y/o forma de la parcela no se pueda cumplir con la cantidad mínima de estacionamiento para vehículos tipo automóvil, se podrá sustituir por unidades de bicicletas y/o motocicletas, siempre a consideración del Organismo de Aplicación y mediante resolución fundada.-

Dimensiones mínimas (en metros)



Artículo 6º: SUPRÍMASE el Artículo 6.3 de la Ord. 1866/2014 y sus modificatorias –De la Edificación Aislada-.

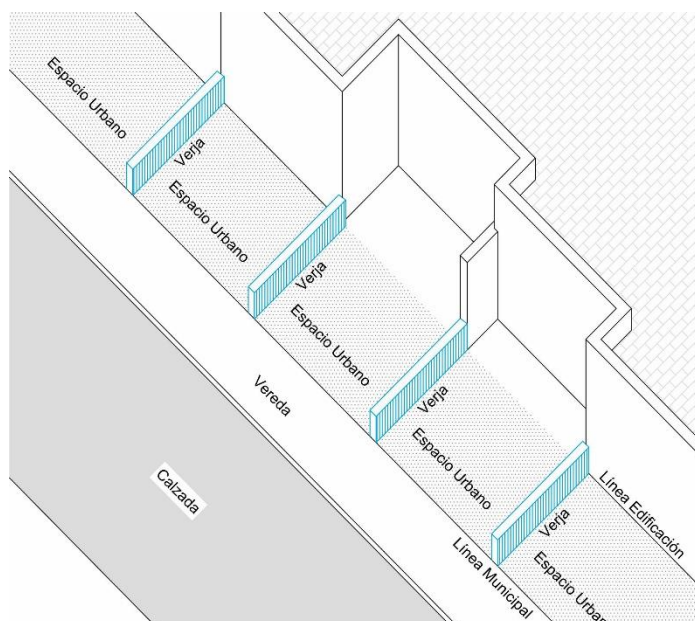
Artículo 7º: MODIFÍCASE el Artículo 7.1.2 de la Ord. 1866/2014 y sus modificatorias –De la Línea de Edificación-, el que quedará redactado de la siguiente manera:

DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN

La superficie destinada al Retiro se considera “Espacio Urbano”. Las proyecciones de salientes sobre el plano horizontal del terreno serán considerados para el cálculo del F.O.S.

Por tratarse de un traslado de la Línea de Edificación dentro del mismo predio, los cuerpos salientes, balcones, entre otros, deberán tener una separación mínima de los ejes medianeros de cero coma cincuenta (0,50) metros, en tanto no generen Vistas a Linderos según lo indicado en el Código Civil.

Los elementos divisorios entre predios no deberán impedir la continuidad de la vista desde la vía pública, para lo cual cumplirán con las mismas exigencias que las verjas, dando una altura no mayor a cero coma sesenta (0,60) metros.





Concejo Deliberante de la Ciudad de Bell Ville

Artículo 8º: MODIFÍCASE el Artículo 9.1.1.1 de la Ord. 1866/2014 y sus modificatorias, el que quedará redactado de la siguiente manera:

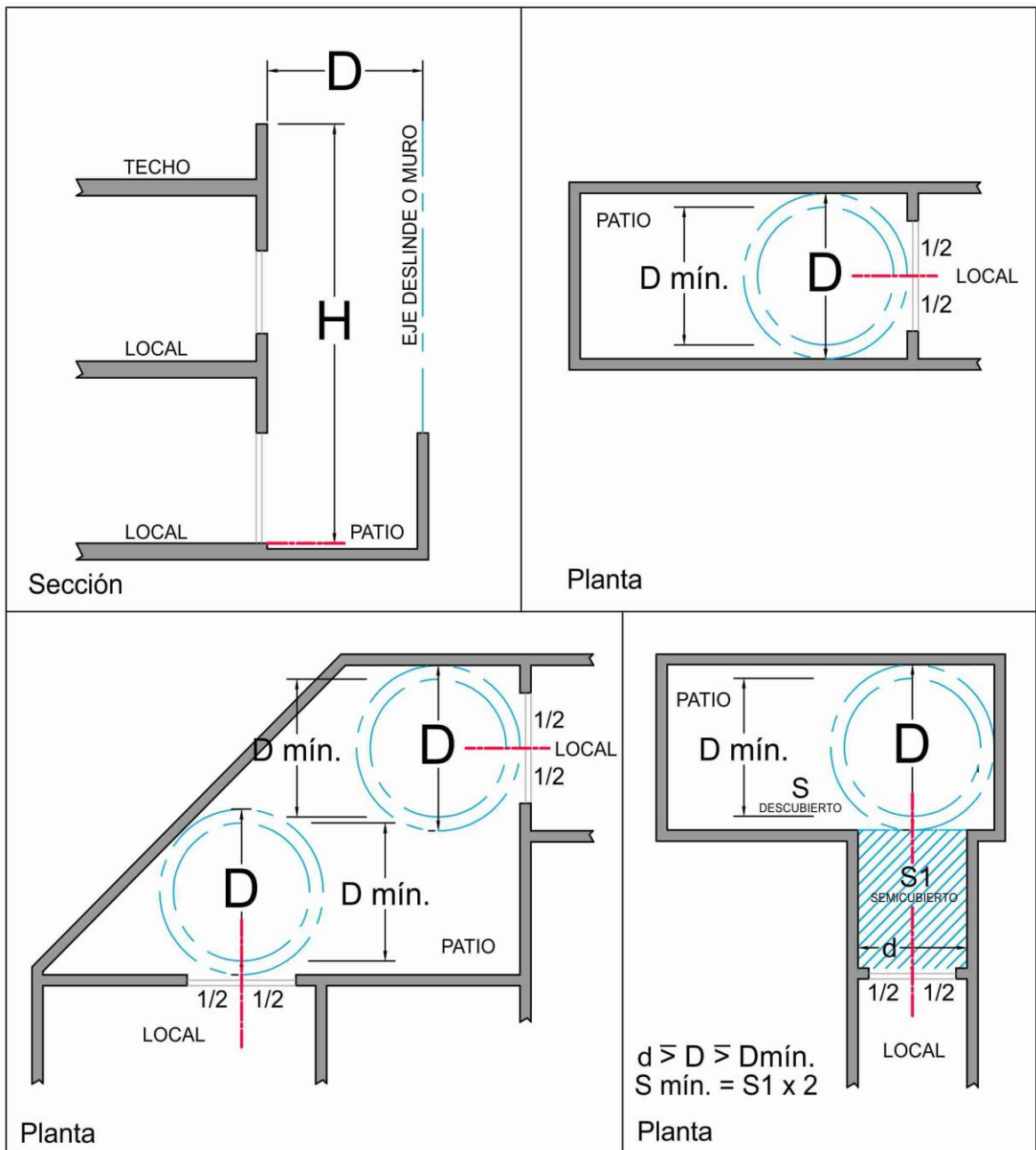
PATIOS DE PRIMERA CATEGORÍA

Deberán ser de dimensiones tales que permitan cumplir con los requisitos siguientes:

- A. Inscribir dentro de su superficie un círculo de diámetro “D”, siendo H la distancia del piso del local a iluminar y ventilar hasta el respectivo nivel superior del paramento vertical y tres (3) el coeficiente a utilizar.

$$D = \frac{H}{3}$$

- B. Poder medir el mismo valor “D” en el eje perpendicular de cada abertura del local a iluminar y ventilar cualquiera sea la forma del patio.
- C. No dar a “D” un valor inferior a dos coma cincuenta (2,50) metros y, diez (10) metros cuadrados, hasta una (1) planta o tres coma cinco (3,5) metros de H.
- D. No dar a “D” un valor inferior a tres (3) metros y, quince (15) metros cuadrados, hasta dos (2) plantas o seis (6) metros de H.
- E. No dar a “D” un valor inferior a cuatro con cincuenta (4,50) metros y, dieciocho (18) metros cuadrados, hasta cuatro (4) plantas o doce (12) metros de H.



Artículo 9º: FACÚLTESE al Departamento Ejecutivo Municipal a reglamentar la presente Ordenanza.

Artículo 10º: Deróguese la Ordenanza n° 2218/2018 y toda otra norma que se oponga a la presente.-

Artículo 11º: La presente Ordenanza comenzara a regir a partir de su promulgación y su posterior publicación.

Artículo 12º: COMUNÍQUESE, publíquese, dese al R.M. y archívese.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE BELL VILLE A LOS QUINCE DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO.