



Uriburu y Saturnino Torres
5613 Malargüe – Mendoza
República Argentina
Tel/Fax: (0260) 4471743
www.hcdmalargue.gov.ar

ORDENANZA N°2.389/2.026

VISTO: El contenido del Expediente N° 2.064-2026-0 "Código Ordenamiento Urbano y Ambiental de la Ciudad y Oasis de Malargüe. Derogatoria Ordenanzas N° 1426/2007, 1893/2017 y 2199/2022-Macrozonificación Complementario al Plan de Ordenamiento Territorial (POT)".

La necesidad de contar con un instrumento normativo actualizado para la planificación, gestión y control del desarrollo urbano y ambiental de la Ciudad y Oasis de Malargüe

y;

CONSIDERANDO: Que la Ley Orgánica de Municipalidades de Mendoza N° 1079 atribuye a los municipios competencias en materia de urbanismo, edificación, ambiente, planeamiento y desarrollo local.

Que la Ordenanza Municipal N° 1426/2007, denominada "Microzonificación de Usos del Suelo de la Ciudad y Oasis de Malargüe", ha constituido el principal instrumento de ordenamiento territorial local desde su promulgación, cumpliendo un rol fundamental para orientar el crecimiento y desarrollo del territorio.

Que las transformaciones urbanas, sociales, económicas, productivas y ambientales ocurridas durante los últimos años hacen necesario actualizar y complementar las herramientas normativas de planificación territorial vigentes.

Que resulta necesario actualizar y sistematizar la normativa vigente a fin de promover un desarrollo urbano ordenado, sostenible y compatible con las características territoriales, ambientales y sociales de la Ciudad y Oasis de Malargüe.

Que el Código de Ordenamiento Urbano y Ambiental de la Ciudad y Oasis de Malargüe constituye un instrumento fundamental para la planificación, gestión y control del territorio, en concordancia con el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y la normativa provincial aplicable.

Que el presente Código permite establecer criterios claros para el crecimiento urbano, la protección los recursos ambientales, la preservación de las áreas rurales y productivas y la promoción de una adecuada integración socio-urbana.

Que en el marco del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial, será necesario continuar avanzando en la elaboración de instrumentos normativos específicos para las distintas localidades del interior del Departamento, contemplando sus particularidades territoriales, sociales, ambientales y productivas.



Uriburu y Saturnino Torres
5613 Malargüe – Mendoza
República Argentina
Tel/Fax: (0260) 4471743
www.hcdmalargue.gov.ar

Que corresponde al Honorable Concejo Deliberante aprobar las normas generales que regulan el ordenamiento urbano y ambiental en el ámbito de su jurisdicción.

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE MALARGÜE, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE SON PROPIAS

ORDENA

ARTÍCULO 1º: Apruébese el "Código de Ordenamiento Urbano y Ambiental de la Ciudad y Oasis de Malargüe", que como Anexo I forma parte integrante de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 2º: Establézcase que las disposiciones urbanísticas, de uso del suelo, zonificación e indicadores urbanísticos contenidas en el Código aprobado por el artículo precedente serán de aplicación exclusiva en la Ciudad y Oasis de Malargüe, mientras que los instrumentos y procedimientos previstos en el presente Código tendrán alcance departamental, conforme a las competencias municipales vigentes.

ARTÍCULO 3º: Désígnese al Departamento Ejecutivo Municipal como Autoridad de Aplicación del Código aprobado por la presente Ordenanza, facultándolo para determinar las áreas responsables de su implementación, gestión, evaluación, control y seguimiento.

ARTÍCULO 4º: Deróguese la Ordenanza Municipal N° 1426/2007, la Ordenanza Municipal N° 1893/2017y la Ordenanza Municipal N° 2199/2022, así como toda norma municipal de igual o inferior jerarquía que resulte incompatible con la presente Ordenanza y con el Código aprobado como Anexo I, manteniéndose vigentes las disposiciones reglamentarias actualmente aplicables en todo aquello que no se oponga al nuevo régimen, hasta tanto sean adecuadas o sustituidas por la reglamentación correspondiente.

ARTÍCULO 5º: Dispóngase que los trámites, expedientes y actuaciones administrativas iniciados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza continuarán su tramitación conforme a la normativa vigente al momento de su inicio, salvo solicitud expresa de adecuación al nuevo régimen por parte del interesado.

ARTÍCULO 6º: Facúltese al Departamento Ejecutivo Municipal a dictar la reglamentación necesaria y a adecuar los procedimientos, formularios, instructivos, certificados y demás instrumentos administrativos requeridos para la implementación del Código aprobado por la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 7º: Prevéase que el Código aprobado por la presente Ordenanza podrá ser objeto de revisión y actualización anualmente en función de la evolución de la Ciudad y Oasis de Malargüe y/o de la normativa aplicable.



Uriburu y Saturnino Torres
5613 Malargüe – Mendoza
República Argentina
Tel/Fax: (0260) 4471743
www.hcdmalargue.gov.ar

ARTÍCULO 5º: Comuníquese, regístrese, cúmplase, publíquese, agréguese copia de la presente en actuaciones correspondientes y archívese.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DR. RICARDO BALBIN DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE MALARGÜE A DOS DIAS DE JULIO DE DOS MIL VEINTISEIS.

Rosana Scheurer

Secretaria

HCD Malargüe

Pablo Antonio Cabrera

Presidente

HCD Malargüe



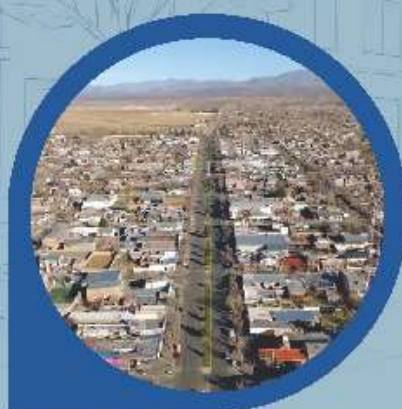
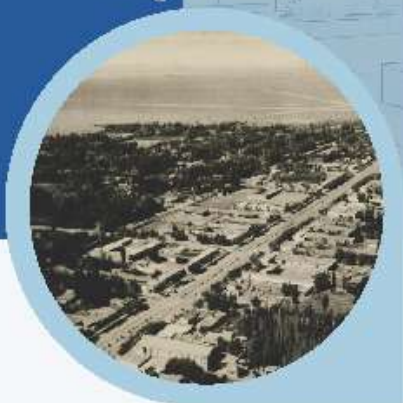


N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

Anexo 1

CÓDIGO URBANO AMBIENTAL Ciudad y Oasis de **MALARGÜE**

MODIFICATORIA ORD. N 1426/07



MUNICIPALIDAD DE

MALARGÜE

Junio 2026



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

Autoridades Municipales

Intendente Municipal

Cdor. Celso Jaque

Secretarios

Prof. Graciela Viollaz – Desarrollo Económico-

Prof. Juan José Narambuena – Desarrollo Humano-

José Barro – Infraestructura y Servicios Públicos-

Coordinación General

Prof. Graciela Viollaz – Desarrollo Económico-

Julieta Martínez- Dirección Planificación Estratégica-

Coordinación Técnica

Arq. Diana Blajevitch

Arq. Maximiliano Ocaña

Equipo Técnico

Dr. Jorge Mayoral – Dirección Unidad de Tierras.

Héctor Alfredo Riquelme- Dirección de Finanzas

Mg. Amalia Ramires – Dirección Gestión Ambiental

Arq. Carlos Alegría - Obras Privadas

Ing. Sergio Ojeda – Dirección de Obras Públicas

Cdor. Gonzalo Almonacid – Dirección de Rentas

Téc. Fernando Flores - Sistema de Información Geográfica

Lic. Paola Jaque – Comunicación Institucional

Lic. Mirza Sánchez -Diseño



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES	5
1. GENERALIDADES	5
1.1. DE LA PUESTA EN VIGENCIA DEL TITULO	5
1.2. DEL TITULO	5
1.3. DE LOS ALCANCES	5
1.3.1. ALCANCE JURÍDICO Y TERRITORIAL	5
1.3.2. DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN	6
1.4. FACULTADES Y DEBERES	6
1.5. LIMITACION DE VALIDEZ DE LOS PERMISOS	7
1.5.1- HABILITACIÓN COMERCIAL DE OBRAS REGLAMENTARIAS Y NO REGLAMENTARIAS.	7
1.6. SANCIONES Y RESPONSABILIDADES	8
2. NORMAS GENERALES	8
2.1. INSTRUMENTOS DE GESTION URBANO AMBIENTAL.....	8
2.1.1- CONTROL DE CALIDAD URBANA DEL DESARROLLO TERRITORIAL	8
2.1.2. INFORME DE IMPACTO URBANO AMBIENTAL (IIUA) Y VARIABLES DE EVALUACIÓN.....	9
2.1.3. CASOS DE APLICACIÓN	10
2.1.4. EVALUACIÓN TÉCNICA DE LOS EMPRENDIMIENTOS	10
2.1.4.1. ADECUACION PARCELARIAS DE CARÁCTER EXCEPSIONAL	12
2.1.4.2. UNIDAD TECNICA DE GESTION URBANO RURAL AMBIENTAL.....	12
2.1.4.3. FUNCIONES DE UNIDAD TECNICA DE GESTION URBANO RURAL.....	13
2.1.4.4. CONVOCATORIA Y FUNCIONAMIENTO DE LA UTGURA.....	13
2.2. MODELO DE GESTIÓN.....	13
2.2.1- ACCIÓN CONCERTADA.....	13
2.2.1.1. CONVENIOS URBANÍSTICOS DE ACCIÓN CONCERTADA.....	14
2.2.1.2. Reglamentación.....	14
3. PROCEDIMIENTOS	15
3.1. PROCEDIMIENTO DE CONTROL DE CALIDAD URBANO-AMBIENTAL	15
3.1.1- CURSOGRAMA DE PROCEDIMIENTO TRAMITE DE LOTE O FRACCIONAMIENTOS	16
3.1.1.1. PROCEDIMIENTO EN TRÁMTES DE LOTE O FRACCIONAMIENTO.....	16
3.1.2. CURSOGRAMA DE PROCEDIMIENTO TRAMITE DE GESTIÓN DE OBRAS	19
3.1.2.1. PROCEDIMIENTO EN TRÁMTES DE GESTIÓN DE OBRAS	19
3.1.3. CURSOGRAMA DE PROCEDIMIENTO TRÁMITE DE HABILITACIÓN DE ACTIVIDADES.....	21
3.1.3.1. PROCEDIMIENTO EN TRÁMITES DE HABILITACIÓN COMERCIAL.....	22
CAPÍTULO II ZONIFICACIÓN	26
4. ZONA.	26
4.1. DEFINICIÓN.	26
4.1.1. ZONA URBANIZABLE.....	26
4.1.2. ZONA NO URBANIZABLE.....	26
4.1.3. ZONAS ESPECIALES.	26
4.2. CRITERIOS DE ZONIFICACIÓN GENERAL. LÍMITE URBANO.....	27



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

5. ÁREA.	28
5.1. DEFINICIÓN	28
5.2. DENSIDAD DE POBLACIÓN	29
5.3. INDICADORES URBANÍSTICOS.....	29
5.4. USO DEL SUELO.....	30
5.4.1. DEFINICIÓN	30
6. CLASIFICACIÓN DE ÁREAS SEGÚN USO Y OCUPACIÓN DE SUELO	30
7. ZONA URBANIZABLE	33
7.1. URBANIZADA CONSOLIDADA Y URBANIZACIÓN PRIORITARIA	33
7.1.1. CENTRO PRINCIPAL	33
7.1.2. RESIDENCIAL I	38
7.1.3. RESIDENCIAL II.....	42
7.1.4. RESIDENCIAL III.....	45
7.1.5. RESIDENCIAL IV	49
7.1.6. RESIDENCIAL V	53
7.2. URBANIZACIÓN MIXTA	55
7.2.1. RESIDENCIAL MIXTA I	55
7.2.2. RESIDENCIAL MIXTA II.....	59
7.2.3. MIXTA DE SERVICIOS	62
7.2.4. INTERFACE I.....	65
8. ZONA NO URBANIZABLE	69
8.1. ÁREA AGRÍCOLA RURAL	69
8.2. ÁREA DE INTERFACE II	73
8.3. ÁREA DE OCUPACIÓN SIN URBANIZACIÓN.....	76
8.4. FRANJA DE AMORTIGUACIÓN ECOLÓGICA	79
8.5. ÁREA DE SERVICIOS SOCIALES.....	81
8.6. ÁREA FUNDACIONAL	83
8.7. ÁREA DE ESPACIOS VERDES	85
8.8. ÁREA DE PIEDEMONTE	86
8.9. ÁREA ECOTONAL DEL HUMEDAL	88
8.10. ÁREAS NATURALES Y CULTURALES PROTEGIDAS	89
8.11. ÁREA DE RIESGO ALUVIONAL.....	90
9. ZONAS ESPECIALES	91
9.1. ÁREA DE USO ESPECÍFICO	91
9.2. ÁREA DE VALOR ESTRATÉGICO	92
9.3. ÁREA INDUSTRIAL	93
10. ZONIFICACIÓN MAPEO TOTAL	94
11. ANEXO I – TABLA USOS DEL SUELO SEGÚN ZONAS Y ÁREAS.	96
12. ANEXO II – INDICADORES URBANÍSTICOS SEGÚN ZONAS Y ÁREAS	101



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

1. GENERALIDADES

1.1. DE LA PUESTA EN VIGENCIA DEL TITULO

El presente Código comenzará a regir a partir de su promulgación.

1.2. DEL TITULO

El presente ordenamiento será conocido y citado como Código de Ordenamiento Urbano y Ambiental de la Ciudad y Oasis de Malargüe.

1.3. DE LOS ALCANCES

Las disposiciones del presente Código regulan el ordenamiento urbano ambiental, los usos del suelo, las actividades, urbanizaciones, subdivisiones parcelarias y edificaciones que se desarrollen dentro del ámbito de aplicación definido por la presente norma.

Asimismo, establece instrumentos de gestión, evaluación y control destinados a promover un desarrollo territorial ordenado, sostenible y compatible con las condiciones ambientales del territorio.

Las disposiciones referidas a zonificación, usos del suelo e indicadores urbanísticos serán de aplicación exclusiva en la Ciudad y Oasis de Malargüe.

Los instrumentos de gestión, evaluación, seguimiento y control previstos en el presente Código resultarán de aplicación en actuaciones desarrolladas en cualquier sector del Departamento de Malargüe, en el marco de las competencias municipales vigentes y de los instrumentos territoriales aprobados o que se aprueben en el futuro.

1.3.1. ALCANCE JURÍDICO Y TERRITORIAL

Las disposiciones del presente Código son de aplicación obligatoria para toda persona humana o jurídica, pública o privada, respecto de los inmuebles, actividades, urbanizaciones, edificaciones y demás actuaciones comprendidas dentro del ámbito territorial de la Ciudad y Oasis de Malargüe definido por la presente norma y su correspondiente zonificación.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

1.3.2. DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN

El Departamento Ejecutivo Municipal será la autoridad de aplicación del presente Código y determinará, mediante la reglamentación correspondiente, las áreas responsables de su implementación, gestión, evaluación, control y seguimiento.

En todo trámite de división del suelo, la Municipalidad actuará en el marco de las competencias que le atribuye la legislación provincial vigente, emitiendo los informes, certificados, visados y demás actos administrativos que correspondan conforme a las disposiciones del presente Código.

Los procedimientos de loteo, fraccionamiento, propiedad horizontal especial y demás formas de subdivisión del suelo deberán ajustarse a las disposiciones de la Ley Provincial N° 4341 y sus normas complementarias, o aquellas que en el futuro las sustituyan.

Los establecimientos destinados al alojamiento turístico deberán cumplir con la normativa provincial y municipal vigente aplicable a la actividad.

Las consideraciones y procedimientos ambientales contemplados en el presente Código se regirán por la legislación provincial vigente en materia ambiental, a la cual adhiere la Municipalidad de Malargüe mediante Ordenanza N° 1434/08, o la norma que en el futuro la sustituya.

1.4. FACULTADES Y DEBERES

Son facultades y deberes de la autoridad de aplicación:

- a) Velar por el cumplimiento y correcta aplicación de las disposiciones establecidas en el presente Código.
- b) Analizar, evaluar y emitir los informes técnicos, dictámenes y actuaciones que correspondan respecto de los emprendimientos, actividades, subdivisiones, urbanizaciones y construcciones comprendidas en el ámbito de aplicación de la presente norma.
- c) Coordinar la intervención de las áreas municipales competentes en los procedimientos previstos por el presente Código.
- d) Impulsar la actualización y revisión periódica del presente Código, promoviendo las modificaciones que resulten necesarias para su adecuación a las nuevas condiciones territoriales, urbanísticas, ambientales y normativas.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

e) Requerir, mediante decisión fundada, la presentación de antecedentes, documentación técnica complementaria o Informes de Impacto Urbano Ambiental (IIUA) cuando las características del emprendimiento así lo justifiquen.

f) Ejercer las demás funciones que le asignen el presente Código, su reglamentación y la normativa vigente aplicable.

1.5. LIMITACION DE VALIDEZ DE LOS PERMISOS

Los permisos de construcción, subdivisión del suelo o habilitación comercial, así como aquellos trámites que hubieran permanecido pendientes de resolución o paralizados por causa imputable a los interesados y cuya reanudación sea solicitada con posterioridad a la entrada en vigencia del presente Código, deberán adecuarse a sus disposiciones, sin perjuicio de lo establecido en el Código de Edificación y demás normativa complementaria aplicable.

Cuando, como consecuencia de modificaciones introducidas por la presente normativa, resulte inviable la ejecución de ampliaciones o modificaciones de proyectos previamente aprobados, la autoridad de aplicación podrá autorizarlas mediante resolución fundada, previa evaluación técnica particularizada, siempre que razones funcionales, urbanísticas o constructivas así lo justifiquen y no se afecten los objetivos generales del presente Código.

1.5.1- HABILITACIÓN COMERCIAL DE OBRAS REGLAMENTARIAS Y NO REGLAMENTARIAS.

Las obras ejecutadas sin permiso municipal deberán regularizarse de conformidad con las disposiciones establecidas en el Código de Edificación de Malargüe y demás normativa aplicable.

A los efectos de la habilitación comercial, el área municipal competente en materia de obras privadas evaluará las condiciones edilicias y el uso para el cual se solicita la habilitación, pudiendo requerir la presentación de estudios, verificaciones técnicas o documentación complementaria vinculada a la seguridad estructural, condiciones acústicas, tratamiento de efluentes, accesibilidad, seguridad o cualquier otro aspecto técnico vinculado a la actividad a desarrollar.

Cuando la obra cuente con certificado final de obra y planos conforme a obra, el área competente verificará la compatibilidad entre el uso autorizado y la actividad para la cual se solicita la habilitación comercial.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

En caso de existir diferencias sustanciales entre el destino originalmente aprobado y el uso propuesto, podrá requerirse la adecuación de las instalaciones, la actualización de la documentación técnica o la presentación de los estudios complementarios que correspondan, conforme a la normativa vigente.

1.6. SANCIONES Y RESPONSABILIDADES

Las infracciones a las disposiciones del presente Código serán sancionadas conforme a la normativa municipal vigente en materia de faltas y demás disposiciones aplicables.

Sin perjuicio de las sanciones que correspondan, la autoridad competente podrá disponer las medidas preventivas, correctivas o de adecuación necesarias para asegurar el cumplimiento de la normativa vigente, incluyendo la suspensión de obras, la paralización de actividades, la adecuación de construcciones y toda otra medida legalmente procedente. Cuando de las actuaciones surja la presunta responsabilidad de profesionales intervinientes, la autoridad competente podrá remitir los antecedentes al colegio, consejo o entidad profesional correspondiente para su evaluación y tratamiento.

Serán solidariamente responsables de las infracciones cometidas los propietarios, titulares, peticionantes, desarrolladores, empresas constructoras, profesionales intervinientes y toda otra persona que hubiera participado en la ejecución, autorización o materialización de los hechos que dieron origen a la infracción, según corresponda.

2. NORMAS GENERALES

2.1. INSTRUMENTOS DE GESTION URBANO AMBIENTAL.

2.1.1- CONTROL DE CALIDAD URBANA DEL DESARROLLO TERRITORIAL

El control de calidad urbana constituye un instrumento de gestión destinado a promover un desarrollo territorial ordenado, sostenible y compatible con las características urbanas y ambientales del entorno.

Su aplicación se realizará mediante criterios de evaluación proporcionales a la escala, complejidad e incidencia territorial de cada emprendimiento, considerando aspectos urbanísticos, ambientales, funcionales y de integración con el entorno.

El control de calidad urbana complementa la evaluación de los indicadores urbanísticos establecidos en el presente Código y será aplicado en el marco de los procedimientos administrativos previstos para cada tipo de actuación.

Cuando las características, magnitud o incidencia territorial y ambiental de un proyecto así



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

lo justifiquen, la autoridad competente podrá requerir, mediante decisión fundada, la presentación de un Informe de Impacto Urbano Ambiental (IIUA).

La exigencia del IIUA tendrá carácter excepcional y deberá sustentarse en criterios objetivos vinculados a la escala del emprendimiento, la demanda de infraestructura y servicios, la movilidad, la ocupación del suelo, la incidencia sobre el espacio público o los potenciales impactos ambientales generados.

La aplicación de este instrumento no implicará la duplicación de estudios, informes o procedimientos exigidos por la legislación provincial vigente en materia ambiental.

2.1.2. INFORME DE IMPACTO URBANO AMBIENTAL (IIUA) Y VARIABLES DE EVALUACIÓN

El Informe de Impacto Urbano Ambiental (IIUA) es un instrumento técnico de evaluación aplicable a aquellos emprendimientos que, por su escala, complejidad o incidencia territorial y ambiental, requieran un análisis específico de sus efectos sobre el entorno.

El alcance y contenido del IIUA será determinado por la autoridad competente mediante términos de referencia acordes a las características del proyecto.

Sin perjuicio de otros aspectos que pudieran resultar pertinentes, el análisis podrá considerar las siguientes variables:

- a) Compatibilidad respecto de los usos del entorno.
- b) Morfología urbana y arquitectónica en relación con el entorno.
- c) Tratamiento e integración de los espacios exteriores.
- d) Cobertura de infraestructura, servicios y equipamientos.
- e) Tratamiento de efluentes y demás aspectos ambientales asociados al emprendimiento.
- f) Impacto sobre el espacio público.
- g) Relación con el sistema de movilidad y accesibilidad.
- h) Características naturales y condiciones del suelo.
- i) Tipología parcelaria y relación con la estructura urbana existente.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

j) Toda otra variable que, en función de las características del proyecto, resulte relevante para la evaluación de su incidencia territorial y ambiental.

2.1.3. CASOS DE APLICACIÓN

El control de calidad urbana será considerado en los procedimientos de evaluación de solicitudes de factibilidad de loteos, fraccionamientos, propiedades horizontales especiales, obras nuevas y habilitaciones de actividades civiles, comerciales o de servicios previstos en el presente Código.

La evaluación se realizará mediante los procedimientos ordinarios establecidos para cada tipo de actuación, considerando las variables urbanísticas y ambientales que correspondan en función de las características del emprendimiento.

Cuando la escala, complejidad o incidencia territorial y ambiental del proyecto así lo justifique, la autoridad competente podrá requerir, mediante decisión fundada, la presentación de un Informe de Impacto Urbano Ambiental (IIUA).

La determinación de dicha exigencia deberá sustentarse en criterios objetivos vinculados a la demanda de infraestructura y servicios, la movilidad, la ocupación del suelo, la incidencia sobre el espacio público, las condiciones ambientales del sitio o cualquier otro aspecto relevante para la adecuada evaluación del emprendimiento.

2.1.4. EVALUACIÓN TÉCNICA DE LOS EMPRENDIMIENTOS

La evaluación de los emprendimientos alcanzados por el presente Código será realizada por las áreas municipales competentes en materia de ordenamiento territorial, catastro, obras privadas, ambiente y demás dependencias que resulten pertinentes según la naturaleza de cada actuación.

La dependencia competente en materia catastral emitirá el informe correspondiente a la situación dominial, catastral, territorial y de zonificación del inmueble objeto de evaluación.

Las áreas técnicas intervinientes analizarán las variables urbanísticas, ambientales, funcionales y de infraestructura que resulten aplicables, conforme a las disposiciones del presente Código y demás normativa vigente.

Cuando la complejidad, magnitud o características particulares del emprendimiento así lo justifiquen, podrá requerirse la intervención de la Unidad Técnica de Gestión Urbano Rural Ambiental (UTGUA) para la emisión del correspondiente dictamen técnico.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

2.1.4.1 ADECUACIONES PARCELARIAS DE CARÁCTER EXCEPCIONAL

La Autoridad de Aplicación podrá evaluar excepcionalmente solicitudes de adecuación parcelaria sobre inmuebles legalmente constituidos con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Código, cuando concurren circunstancias particulares debidamente justificadas que tornen impracticable el cumplimiento de los indicadores urbanísticos establecidos.

Será aplicable exclusivamente a situaciones consolidadas vinculadas a necesidades habitacionales, familiares, sucesorias, de regularización dominial o de interés social, siempre que la propuesta no persiga fines de especulación inmobiliaria y resulte compatible con los objetivos del ordenamiento territorial.

Las solicitudes serán evaluadas por la Autoridad de Aplicación, mediante intervención de las áreas técnicas municipales competentes, conforme a la naturaleza de cada actuación.

La evaluación técnica considerará, entre otros aspectos:

- a) La situación dominial y catastral del inmueble.
- b) La configuración parcelaria existente.
- c) La disponibilidad de infraestructura y servicios.
- d) La accesibilidad y conectividad.
- e) La compatibilidad con el entorno.
- f) Las condiciones ambientales y de riesgo.
- g) Toda otra variable que resulte pertinente para garantizar el cumplimiento de los objetivos del presente Código.

Cuando la complejidad técnica, la localización o la incidencia territorial del caso así lo justifiquen, la Autoridad de Aplicación podrá requerir la intervención de la Unidad Técnica de Gestión Urbano Rural Ambiental de Malargüe (UTGURA), a fin de emitir el correspondiente dictamen técnico interdisciplinario.

La aplicación de la presente evaluación excepcional no implicará la modificación de las disposiciones de zonificación ni de los indicadores urbanísticos establecidos en el presente Código, ni constituirá antecedente para su inaplicación en nuevos fraccionamientos, urbanizaciones o desarrollos inmobiliarios.

Las condiciones, requisitos y criterios específicos para la aplicación de la presente evaluación excepcional serán establecidos mediante la reglamentación correspondiente.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

2.1.4.2. UNIDAD TÉCNICA DE GESTIÓN URBANO RURAL AMBIENTAL (UTGURA)

La Unidad Técnica de Gestión Urbano Rural Ambiental de Malargüe (UTGURA) constituye un órgano técnico interdisciplinario de carácter permanente destinado a asistir a la Autoridad de Aplicación en la evaluación de emprendimientos, actuaciones e instrumentos previstos en el presente Código, así como en la implementación del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y demás instrumentos de gestión territorial de competencia municipal.

La UTGURA estará integrada por profesionales y técnicos pertenecientes a las áreas municipales con incumbencia en materia de ordenamiento territorial, ambiente, catastro, obras públicas, obras privadas, patrimonio, desarrollo económico, desarrollo social y demás áreas que resulten pertinentes según la naturaleza del caso objeto de análisis.

Podrán incorporarse representantes de organismos públicos municipales, provinciales o nacionales, instituciones académicas, entidades técnicas u otros organismos especializados cuando las características del caso así lo requieran.

La integración de la UTGURA para cada actuación deberá adecuarse a la complejidad y características del emprendimiento objeto de evaluación.

2.1.4.3. FUNCIONES DE UNIDAD TÉCNICA DE GESTIÓN URBANO RURAL AMBIENTAL DE MALARGÜE (UTGURA)

Son funciones de la Unidad Técnica de Gestión Urbano Rural Ambiental de Malargüe (UTGURA):

- a) Emitir dictámenes técnicos interdisciplinarios respecto de emprendimientos, proyectos o actuaciones que, por su complejidad, magnitud o incidencia territorial y ambiental, requieran una evaluación especializada.
- b) Analizar y dictaminar sobre la factibilidad de uso del suelo cuando así lo requiera fundadamente la autoridad competente.
- c) Intervenir en la evaluación de los Informes de Impacto Urbano Ambiental (IIUA) y demás antecedentes técnicos que le sean remitidos para su consideración.
- d) Emitir opinión técnica respecto de estudios, informes y procedimientos ambientales, en el marco de la legislación provincial y municipal vigente en la materia.
- e) Asesorar al Departamento Ejecutivo Municipal y a las áreas técnicas competentes en cuestiones vinculadas al ordenamiento territorial, la gestión urbano ambiental y la aplicación del presente Código.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

- f) Emitir recomendaciones y propuestas técnicas orientadas a la actualización, interpretación y mejor aplicación de las disposiciones del presente Código.
- g) Ejercer toda otra función técnica que le sea asignada por la normativa vigente o requerida por la autoridad competente dentro del ámbito de sus incumbencias.
- h) Asistir técnicamente en la implementación, seguimiento y actualización del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial, del presente Código y de otros instrumentos de gestión territorial de alcance departamental.

2.1.4.4. CONVOCATORIA Y FUNCIONAMIENTO DE LA UTGURA

La intervención de la Unidad Técnica de Gestión Urbano Rural Ambiental (UTGURA) procederá cuando la autoridad competente considere que la complejidad, magnitud o incidencia territorial y ambiental de un emprendimiento requiera una evaluación técnica interdisciplinaria.

La convocatoria, integración y funcionamiento de la UTGURA serán coordinados por el área municipal competente en materia de planificación estratégica y ordenamiento territorial o aquella que en el futuro la sustituya.

La conformación de la UTGURA para cada caso deberá adecuarse a la naturaleza y características del emprendimiento objeto de evaluación, pudiendo convocarse a los profesionales, técnicos y organismos que resulten pertinentes según las materias involucradas.

Los dictámenes emitidos por la UTGURA tendrán carácter técnico asesor y deberán incorporarse a las actuaciones administrativas correspondientes para su consideración por la autoridad competente.

La reglamentación determinará las modalidades operativas de convocatoria, integración, funcionamiento y emisión de dictámenes técnicos de la UTGURA.

2.2. MODELO DE GESTIÓN

2.2.1- ACCIÓN CONCERTADA

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá promover mecanismos de acción concertada con particulares, desarrolladores y demás actores públicos o privados, mediante la celebración de convenios urbanísticos orientados al cumplimiento de los objetivos del presente Código.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

2.2.1.1. CONVENIOS URBANÍSTICOS DE ACCIÓN CONCERTADA

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá celebrar convenios urbanísticos de acción concertada cuando resulte necesario establecer compromisos específicos destinados a garantizar la adecuada integración urbana, ambiental y funcional de un emprendimiento con su entorno.

Mediante dichos convenios podrán establecerse obligaciones vinculadas a la ejecución de obras de infraestructura, equipamiento, espacios públicos, mitigación de impactos o cualquier otra actuación necesaria para el cumplimiento de los objetivos del presente Código.

Cuando las condiciones técnicas del caso lo justifiquen, podrán acordarse etapas de ejecución de las obras e infraestructuras requeridas, siempre que ello no comprometa las condiciones mínimas de seguridad, salubridad, funcionalidad urbana ni el cumplimiento de la normativa vigente.

Cuando las condiciones de prestación de los servicios o la programación de las obras de infraestructura así lo requieran, los convenios podrán prever la ejecución y habilitación de redes, conexiones u obras complementarias por etapas, siempre que ello resulte técnicamente viable, se garantice la adecuada prestación de los servicios esenciales y se dé cumplimiento a las disposiciones de la Ley Provincial N° 4341 y demás normativa aplicable.

Los convenios deberán fundarse en antecedentes técnicos suficientes y podrán contar con la intervención de la Unidad Técnica de Gestión Urbano Rural Ambiental (UTGURA) cuando la complejidad del caso así lo requiera.

En todos los casos deberán observarse las disposiciones de la Ley Provincial N° 4341, sus normas complementarias y demás legislación aplicable.

2.2.1.2. Reglamentación

Los procedimientos de acción concertada instrumentados mediante convenios urbanísticos serán reglamentados por el Departamento Ejecutivo Municipal, estableciendo los requisitos, condiciones de aprobación, mecanismos de seguimiento y control, así como las medidas y sanciones aplicables en caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

3. PROCEDIMIENTOS

3.1. PROCEDIMIENTO DE CONTROL DE CALIDAD URBANO-AMBIENTAL

Se establece un procedimiento de evaluación y control de calidad urbano ambiental aplicable a los trámites de loteos, fraccionamientos, propiedades horizontales especiales, obras y habilitaciones de actividades civiles, comerciales o de servicios previstos en el presente Código.

La evaluación de cada actuación se iniciará con la identificación de la parcela involucrada y la determinación de su situación dominial, catastral, territorial y normativa, continuando posteriormente con el procedimiento específico que corresponda según la naturaleza del trámite.

Cuando las características del emprendimiento así lo requieran, podrán aplicarse los instrumentos de evaluación previstos en el presente Código, incluyendo el Informe de Impacto Urbano Ambiental (IIUA) y la intervención de la Unidad Técnica de Gestión Urbano Rural Ambiental (UTGURA), de conformidad con las disposiciones establecidas para cada caso.

Los aspectos operativos, requisitos documentales y circuitos administrativos necesarios para la implementación de los procedimientos previstos en el presente capítulo serán establecidos mediante la reglamentación correspondiente.





N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

3.1.1- CURSOGRAMA DE PROCEDIMIENTO TRAMITE DE LOTE O FRACCIONAMIENTOS



3.1.1.1. PROCEDIMIENTO EN TRÁMITES DE LOTE O FRACCIONAMIENTO

Evaluación Preliminar

SECUENCIA	TAREAS	RESPONSABLE	ÁREA
1	Solicitud de Prefactibilidad urbanística e Instrucciones de Loteo	Profesional habilitado por el Consejo Profesional	Dirección Unidad de Tierras - Catastro.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

	con presentación del plano de loteo o fraccionamiento.		
2	Evaluación de las características del proyecto, determinación del trámite a seguir.	Dirección de Planificación Estratégica; Unidad de Tierras – Catastro; Dirección de Gestión Ambiental; Dirección de Obras Públicas	Dirección de Planificación Estratégica; Dirección Unidad de Tierras – Catastro; Dirección de Gestión Ambiental; Dirección de Obras Públicas
3	Visado de prefactibilidad urbanística. Sólo a los fines de cumplir con la Resolución 513/17 de Departamento General de Irrigación.	Dirección Unidad de Tierras - Catastro.	Dirección Unidad de Tierras - Catastro.

TRÁMITE 1: Sin impacto ambiental según normativa vigente.

SECUE NCIA	TAREAS	RESPONSABLE	ÁREA
1	Cumplimentación de los requisitos establecidos en la tabla de Calidad Urbana Ambiental.	Profesional habilitado por el Consejo Profesional	Dirección Unidad de Tierras – Catastro y Dirección de Gestión Ambiental
2	Certificado Municipal (Resol. Gral. de ATM 043/2022) e instrucciones de obras de urbanización en caso que corresponda.	Dirección Unidad de Tierras - Catastro.	Dirección Unidad de Tierras - Catastro.
3	Ejecución de obras en caso de haberse exigido en el punto 2.	Propietario	Obras Públicas
4	Certificación de final de obras y notificación a la Dirección Provincial de Catastro para su posterior visación.	Dirección Unidad de Tierras - Catastro.	Dirección Unidad de Tierras - Catastro.

TRÁMITE 2: Con procedimiento ambiental territorial.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

SECUE N CIA	TAREAS	RESPONSABLE	ÁREA
1	Presentación de la documentación técnica y planos de anteproyecto de loteo y fraccionamiento.	Profesional habilitado por el Consejo Profesional	Dirección Unidad de Tierras – Catastro; y Dirección de Gestión Ambiental
2	Análisis del anteproyecto y elaboración de los términos de referencia del Informe de Impacto Urbano Ambiental (IIUA), de la Evaluación de Impacto Ambiental y de las instrucciones de loteo según Art. 3° de la Ley 4341/79.	Dirección de Planificación Estratégica; Dirección Unidad de Tierras – Catastro; Dirección de Gestión Ambiental	Dirección de Planificación Estratégica; Dirección Unidad de Tierras – Catastro; Dirección de Gestión Ambiental
3	Notificación al profesional y elevación de nota al Consejo de Loteos según Art. 3° de la Ley 4341/79.	Dirección Unidad de Tierras - Catastro.	Dirección Unidad de Tierras - Catastro.
4	Confección y presentación del Informe de Impacto Urbano Ambiental (IIUA) y de la documentación ambiental que corresponda, de acuerdo a lo solicitado en el punto 3.	Profesional habilitado por el Consejo Profesional	Dirección Unidad de Tierras - Catastro.
5	Evaluación, dictamen y elevación al Consejo de Loteos para que solicite la aprobación respectiva del proyecto mediante resolución, según Art. 4° de la Ley 4341/79.	Dirección de Planificación Estratégica; Dirección Unidad de Tierras – Catastro; Dirección de Gestión Ambiental	Dirección de Planificación Estratégica; Dirección Unidad de Tierras – Catastro; Dirección de Gestión Ambiental
6	Notificación al profesional y al	Dirección Unidad	Dirección Unidad



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

	propietario sobre la Resolución.	de Tierras - Catastro.	de Tierras - Catastro.
7	Ejecución de obras	Propietario	Obras Públicas
8	Certificación de Final de Obras, parcial o total según corresponda, y elevación al Consejo de Loteos.	Dirección Unidad de Tierras - Catastro.	Dirección Unidad de Tierras - Catastro.

3.1.2. CURSOGRAMA DE PROCEDIMIENTO TRAMITE DE GESTIÓN DE OBRAS



3.1.2.1. PROCEDIMIENTO EN TRÁMATES DE GESTIÓN DE OBRAS

Evaluación Preliminar

SECUEN CIA	TAREAS	RESPONSABLE	ÁREA
---------------	--------	-------------	------



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

1	Solicitud de registro de plano o relevamiento.	Profesional habilitado por el Consejo Profesional	Oficina de Obras Privadas.
2	Evaluación de las características de la obra y determinación del trámite a seguir.	Oficina de Obras Privadas. Dirección Unidad de Tierras - Catastro. Dirección de Ambiente.	Oficina de Obras Privadas.
3	Informe de Catastro, Informe de Factibilidad y determinación del trámite a seguir	Oficina de Obras Privadas.	Oficina de Obras Privadas.

TRÁMITE 1: Sin procedimiento ambiental territorial

SECUE NCIA	TAREAS	RESPONSABLE	ÁREA
1	Cumplimentación de los requisitos establecidos en la tabla de Calidad Urbana Ambiental y de los requisitos establecidos en el Código de Edificación Malargüe.	Profesional habilitado por el Consejo Profesional	Oficina de Obras Privadas
2	Observaciones y notificación al profesional.	Oficina de Obras Privadas	Oficina de Obras Privadas
3	Envío de documentación final corregida	Profesional habilitado por el Consejo Profesional	Oficina de Obras Privadas
4	Visado de planos.	Oficina de Obras Privadas	Oficina de Obras Privadas

TRÁMITE 2: Con procedimiento ambiental territorial

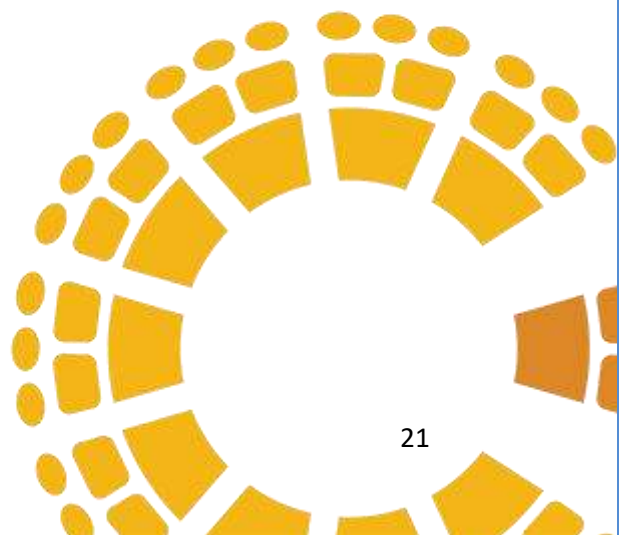
SECUE NCIA	TAREAS	RESPONSABLE	ÁREA
1	Presentación de la documentación técnica del proyecto o relevamiento.	Profesional habilitado por el Consejo Profesional	Oficina de Obras Privadas y Dirección de Gestión Ambiental
2	Evaluación del proyecto o relevamiento y elaboración	Dirección de Planificación Estratégica.	Dirección de Planificación



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

	de los términos de referencia del Informe de Impacto Urbano Ambiental (IIUA).	Oficina de Obras Privadas Dirección de Gestión Ambiental	Estratégica. Oficina de Obras Privadas Dirección de Gestión Ambiental
3	Notificación al profesional sobre requisitos para el IIUA	Oficina de Obras Privadas	Oficina de Obras Privadas
4	Confección y presentación del Informe de Impacto Urbano Ambiental (IIUA).	Profesional habilitado por el Consejo Profesional	Oficina de Obras Privadas
5	Evaluación y dictamen.	Dirección de Planificación Estratégica. Oficina de Obras Privadas Dirección de Gestión Ambiental	Dirección de Planificación Estratégica. Oficina de Obras Privadas Dirección de Gestión Ambiental
6	Notificación al profesional y al propietario sobre el dictamen y observaciones al proyecto.	Oficina de Obras Privadas	Oficina de Obras Privadas
7	Envío de documentación final corregida	Propietario	Oficina de Obras Privadas
8	Visado de planos.	Oficina de Obras Privadas	Oficina de Obras Privadas

3.1.3. CURSOGRAMA DE PROCEDIMIENTO TRÁMITE DE HABILITACIÓN DE ACTIVIDADES





3.1.3.1. PROCEDIMIENTO EN TRÁMITES DE HABILITACIÓN COMERCIAL

Evaluación Preliminar

SECUENCIA	TAREAS	RESPONSABLE	ÁREA
1	Solicitud de habilitación comercial.	Titular de la actividad comercial o gestor.	Oficina de Obras Privadas.
2	Evaluación de las características de la actividad, compatibilidad con el local o edificio a utilizar según documentación técnica registrada y determinación del trámite a seguir.	Oficina de Obras Privadas. Dirección Unidad de Tierras - Catastro. Dirección de Ambiente.	Oficina de Obras Privadas.
3	Informe de Catastro, Informe de Factibilidad y trámite a	Oficina de Obras Privadas.	Oficina de Obras



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

	seguir		Privadas.
--	---------------	--	-----------

TRÁMITE 1 OBRAS PRIVADAS: Control edilicio. Baja incidencia urbana

SECUENCIA	TAREAS	RESPONSABLE	ÁREA
1	Inspección en el local o edificio a habilitar a fin de constatar el uso, estructura, instalaciones y la superficie existente con la documentación técnica registrada. En caso de no coincidir deberá actualizar la documentación según Código de Edificación.	Oficina de Obras Privadas	Oficina de Obras Privadas
2	Observaciones y notificación al titular del comercio.	Oficina de Obras Privadas	Oficina de Obras Privadas
3	En caso de no haber observaciones se emite el correspondiente Certificado de Habitabilidad.	Oficina de Obras Privadas	Oficina de Obras Privadas

TRÁMITE 2 OBRAS PRIVADAS: Control edilicio y urbano

SECUENCIA	TAREAS	RESPONSABLE	ÁREA
1	Solicitud permiso para ocupación de espacio público. Este trámite variará de acuerdo al tipo de ocupación: elementos móviles (carteles, mesas, sillas, etc.), estructuras fijas (marquesinas, toldos, etc.), entradas y salidas de vehículos y carga y descarga de mercadería.	Titular de la actividad comercial o gestor.	Oficina de Obras Privadas
2	Notificación al titular del comercio sobre el espacio permitido y superficie determinada para la ocupación con elementos móviles. En caso de solicitar permiso para ocupación con estructura fijas se notifica al titular que deberá cumplir con lo	Oficina de Obras Privadas	Oficina de Obras Privadas



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

	establecido en el Código de Edificación. Notificación al titular del comercio sobre el espacio permitido y superficie determinada para carga y descarga de mercadería.		
3	Inspección en el local o edificio a habilitar a fin de constatar el uso, estructura, instalaciones y la superficie existente con la documentación técnica registrada. En caso de no coincidir deberá actualizar la documentación según Código de Edificación.	Oficina de Obras Privadas	Oficina de Obras Privadas
4	Observaciones y notificación al titular del comercio.	Oficina de Obras Privadas	Oficina de Obras Privadas
5	En caso de no haber observaciones se emite el correspondiente Certificado de Habitabilidad.	Oficina de Obras Privadas	Oficina de Obras Privadas

TRÁMITE 3 BROMATOLOGÍA: Control edilicio y de personal

SECUENCIA	TAREAS	RESPONSABLE	ÁREA
1	Control de las instalaciones y equipamientos donde se realizará la elaboración y manipulación de alimentos de acuerdo a lo establecido en la Ley de Seguridad e Higiene.	Bromatología.	Dirección de Rentas.
2	Control de documentación del personal que realizará la elaboración y manipulación de alimentos.	Bromatología	Dirección de Rentas.

TRÁMITE 4 SISTEMA DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

SECUENCIA	TAREAS	RESPONSABLE	ÁREA
1	Control de las condiciones generales y específicas de protección activa y pasiva contra incendios.	Subdelegación de Bomberos Malargüe.	Subdelegación de Bomberos Malargüe.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

TRÁMITE 5 AMBIENTE: Sin procedimiento ambiental

SECUENCIA	TAREAS	RESPONSABLE	ÁREA
1	Si la actividad cumple la normativa vigente y la evaluación realizada indica que no presenta incidencia ambiental, se otorga la factibilidad de uso de suelo.	Titular de la actividad comercial o gestor.	Dirección de Gestión Ambiental
2	Notificación de la viabilidad ambiental al solicitante quien deberá continuar con el procedimiento de habilitación.	Dirección de Gestión Ambiental	Dirección de Gestión Ambiental

TRÁMITE 6 AMBIENTE: Con procedimiento ambiental

SECUENCIA	TAREAS	RESPONSABLE	ÁREA
1	Determinación del grado de incidencia ambiental	Dirección de Gestión Ambiental	Dirección de Gestión Ambiental
2	Requerimiento de Informe de Impacto Ambiental. Notificación al proponente y/o profesional actuante	Dirección de Gestión Ambiental	Dirección de Gestión Ambiental
3	Elaboración y presentación del Informe de Impacto Ambiental	Profesional actuante	Dirección de Gestión Ambiental
4	Evaluación del Informe de Impacto Ambiental.	Dirección de Gestión Ambiental	Dirección de Gestión Ambiental
5	Si la evaluación del Informe de Impacto Ambiental es positiva, se notifica al profesional actuante quien deberá continuar el trámite de habilitación	Dirección de Gestión Ambiental	Dirección de Gestión Ambiental
6	Si la evaluación del Informe de Impacto Ambiental es negativa se notifica al proponente y/o profesional actuante para su modificación o desestimación.	Dirección de Gestión Ambiental	Dirección de Gestión Ambiental



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

CAPÍTULO II ZONIFICACIÓN

4. ZONA.

4.1. DEFINICIÓN.

Se define a Zona a toda extensión territorial con características particulares en toda su superficie. Dichas características definen, a los fines de la aplicación de esta Ordenanza, la posibilidad de urbanización en un determinado período de tiempo. Por lo tanto, se clasificarán en zonas urbanizables, no urbanizables y especiales definiendo así el límite urbano de la ciudad.

4.1.1. ZONA URBANIZABLE.

Extensión territorial que incluye todos aquellos sectores de la ciudad ya consolidados o reservados para el crecimiento ordenado de la misma.

A su vez se clasifican en:

- **ZONA URBANIZADA CONSOLIDADA.** Sector de urbanización continua y compacta, de usos residenciales, comerciales, de servicios, administrativos e institucionales que definen el casco urbano más consolidado.
- **ZONA DE URBANIZACIÓN PRIORITARIA.** Sector de urbanización dispersa o bien tierras vacantes con infraestructura y servicios o con posibilidades de ser desarrolladas. Se caracterizan como áreas directamente vinculadas a las áreas consolidadas y cuya localización y aptitud plantea la prioridad de urbanización para garantizar un crecimiento ordenado.
- **ZONA DE URBANIZACIÓN MIXTA CON ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.** Sector de la ciudad con carácter singular por su vinculación a emprendimientos productivos compatibles con el uso residencial.

4.1.2. ZONA NO URBANIZABLE.

Extensión territorial cuya urbanización implica la dispersión y extensión innecesaria de la ciudad por su localización y/o conformación, y cuyos atributos y condiciones físicas desaconsejan su ocupación presente y futura.

4.1.3. ZONAS ESPECIALES.

Se definen como zonas especiales a todo aquel sector de la ciudad cuyo uso actual o



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

propuesto tiene un uso específico en relación con el entorno. Su condición de urbanizable puede ser viable o no dependiendo del destino de la misma.

4.2. CRITERIOS DE ZONIFICACIÓN GENERAL. LÍMITE URBANO.

El criterio de zonificación y delimitación de áreas tiene como objeto frenar el crecimiento extensivo de la huella urbana sobre el oasis de Malargüe, generando un mayor aprovechamiento de las redes de infraestructuras y equipamientos ya existentes en la zona más consolidada.

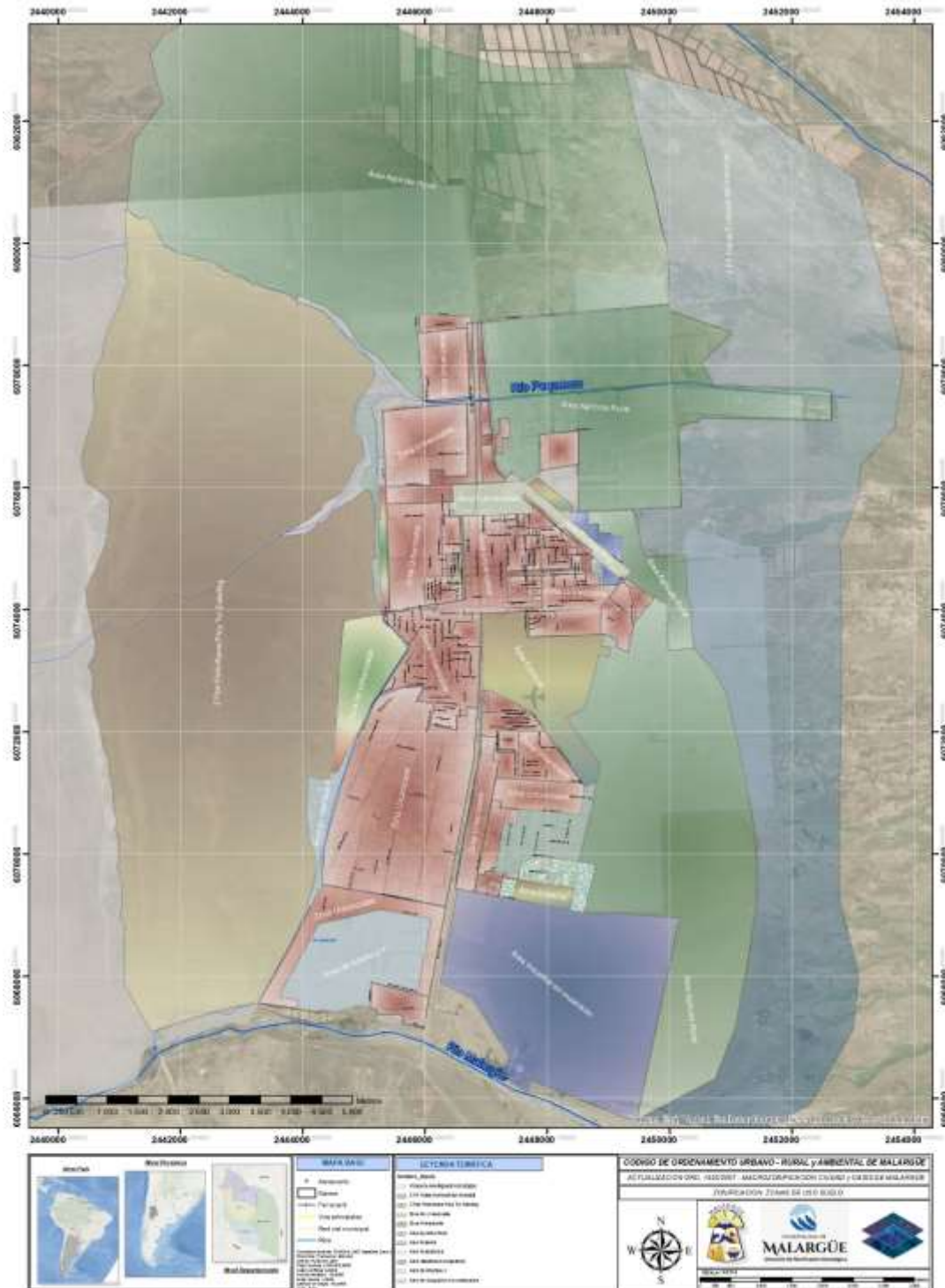
La diferenciación entre zona urbanizable y no urbanizable determinará el límite urbano de la ciudad cuyo polígono se muestra en la siguiente imagen.

La zonificación determina en una primera instancia, una categorización más general para luego clasificar dentro de cada una, áreas con características más específicas.

A los fines del cálculo de la densidad de población, las zonas especiales quedan excluidas de esta clasificación ya que, en caso de ser urbanizables (como es el caso de las áreas industriales) no se consideran como áreas para la residencia de personas de manera permanente.



N. Uriburu y S. Torres
 Malargüe - Mza. - Argentina
 Tel.: 0260 447 1743
 Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar



5. ÁREA.

5.1. DEFINICIÓN

Sector de la ciudad u oasis de Malargüe de dimensiones más reducidas que las zonas, al cual el presente Código asigna normas específicas y homogéneas en toda su extensión, definiendo la densidad de población a través de los indicadores urbanísticos.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

5.2. DENSIDAD DE POBLACIÓN

La densidad poblacional indica el número de personas en un área determinada.

A los fines del cálculo de la densidad de población para la presente norma, se tuvo en cuenta la densidad de población bruta, la cual incluye las superficies de circulación y de áreas con otros usos, además del residencial.

En el presente código, se expresa como el número de habitantes por hectárea (Hab./HA).

La densidad de población es un indicador que permite evaluar la movilidad urbana, las redes de infraestructura y equipamientos en función de la cantidad de habitantes de cada sector, a fin de garantizar la calidad de vida y sostenibilidad.

5.3. INDICADORES URBANÍSTICOS

Se definen como Indicadores Urbanísticos a los parámetros cuantitativos que definen la ocupación del suelo al establecer límites y condicionantes para la división parcelaria y la edificación, en función de la densidad de población propuesta en cada área de la presente norma.

Indicadores Urbanísticos relativos a la división parcelaria.

Son aquellos parámetros de evaluación al momento de tramitar un loteo, fraccionamiento o PH Especial:

- Superficie mínima
- Lado mínimo
- Relación Frente/Fondo
- Espacio de equipamiento

El área de Catastro será la encargada de realizar dicha evaluación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente norma.

Indicadores Urbanísticos relativos a la edificación:

Son aquellos parámetros de evaluación al momento de tramitar una obra nueva, ampliación o relevamiento:

- FOS. Factor de Ocupación del Suelo: es la relación entre la superficie determinada de la proyección del edificio sobre un plano horizontal en el terreno y la superficie de la parcela.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

- **FOT. Factor de Ocupación Total:** es la relación entre la superficie total edificable, contando todas las plantas, y la superficie de la parcela.
- **Retiro Obligatorio:** es la distancia mínima que debe haber entre la edificación y la línea municipal o las líneas divisorias del terreno. Define un área libre propicia para la ubicación de pozos absorbentes, patios de ventilación, suelo absorbente, etc.
- **Altura Máxima.** Altura total permitida desde la cota de la vereda hasta el punto más alto de la construcción. Por sobre la altura máxima permitida sólo podrán sobresalir tanques de agua, cajas de escalera para acceso a azotea, antenas, pararrayos, conductos, chimeneas, antenas parabólicas, locales para sala de máquinas, ascensores, montacargas, instalaciones para acondicionamiento térmico y colectores solares.
- **Tipología edilicia de torre con basamento:** esta tipología será permitida sólo en el Centro Principal y será obligatoria para todos aquellos edificios que superen los 11 metros de altura medidos desde el nivel de vereda.

Basamento: Es el volumen edificado desde el nivel de vereda, hasta una altura prefijada, que puede extenderse, sin retiros, hasta los límites del terreno, respetando la superficie libre que resulta del FOS.

Torre: Espacio con mayor altura que superficie y retirado de todo el perímetro del predio.

El área de Obras Privadas será la encargada de realizar dicha evaluación de acuerdo al procedimiento establecido en el Código de Edificación de Malargüe y en la presente norma.

5.4. USO DEL SUELO

5.4.1. DEFINICIÓN

Término que designa la actividad permitida o destino que puede desarrollarse en un inmueble.

La factibilidad de uso será evaluada por la Dirección de Gestión Ambiental en la instancia de “Evaluación preliminar”, según los procedimientos establecidos en la presente norma.

6. CLASIFICACIÓN DE ÁREAS SEGÚN USO Y OCUPACIÓN DE SUELO

La zonificación general determinará las zonas urbanizables, no urbanizables y zonas especiales.

La zona urbanizable se clasificará a su vez en Zona Urbanizada Consolidada y Zona de



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

Urbanización Prioritaria. Las áreas comprendidas en esta zona tienen un destino principalmente residencial con actividades compatibles y complementarias a ésta. El criterio de esta categorización es consolidar el área central de la ciudad haciendo un mayor aprovechamiento de las infraestructuras, equipamientos y servicios ya existentes. La densidad propuesta oscila en valores que determina una densidad media.

Otra sub-zona de la zona urbanizable es la Zona de Urbanización Mixta. Comprende los sectores circundantes o adyacentes al área central más consolidada. Se le asigna un rol transicional entre lo urbano y lo rural/natural. Presenta una diferencia gradual en la estructura parcelaria y la edificabilidad, definiendo así una densidad baja. Podrá estar relacionada con actividades productivas y usos que, por sus características, poseen grados de incompatibilidad variable con las áreas urbanas.

La Zona No Urbanizable determina, en la mayoría de los casos, un límite para el crecimiento urbano. Por lo tanto, en las áreas que componen esta zona no estará permitido la aprobación de un nuevo loteo. Se entiende como loteo, a los fines de la aplicación de la presente norma, a toda división de dos o más lotes que determinen la necesidad de crear nuevos accesos, calles, redes de infraestructura, obras de urbanización y espacio de equipamiento. En la mayoría de los casos el uso residencial no será permitido cuando se trate éste de características de barrios residenciales. Pero podrán ser exceptuadas todas aquellas viviendas que sean necesarias para habitar las zonas agrícolas, rurales y otras.

La Zonas Especiales abarcan todas aquellas áreas con usos específicos, áreas de valor estratégico y áreas industriales. Los indicadores urbanísticos en estas áreas serán evaluados por la autoridad competente de la Municipalidad de Malargüe al momento de presentar un proyecto urbano.

CUADRO RESUMEN DE ZONAS Y ÁREAS.

ZONA		ÁREA
ZONA URBANIZABLE	ZONA URBANIZADA CONSOLIDADA Y URBANIZACIÓN	Centro Principal
		Residencial I (B° Atómico y B° IPV)
		Residencial II (Centro)
		Residencial III (B° Parque)
		Residencial IV (60° Aniversario)



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

		Residencial V (PROCREAR)
	ZONA DE URBANIZACIÓN MIXTA	Residencial Mixta I (Ruta 40 Norte)
		Residencial Mixta II (Norte y Sur Cnia. Hípica)
		Mixta de Servicios (Parque de Servicios)
		Interface I (Cnia. Pehuenche, bordes de Cnia. De Emp., Arcangeoletti)
ZONA NO URBANIZABLE		Área Agrícola Rural
		Área Interface II (Centro de Cnia. De Empre)
		Área de Ocupación sin urbanización
		Franja de Amortiguación Ecológica
		Área de Servicios Sociales
		Área Fundacional
		Área de Espacios Verdes (Parques y Plazas Urbanos)
		Área de Piedemonte
		Área Ecotonal del Humedal
		Áreas Naturales Protegidas
ZONA ESPECIAL		Área de Riesgo Aluvional
		Área de Uso Específico (Terminal y Hospital)
		Área Uso Específico (Aeropuerto y Cementerio)
		Área Uso Específico (Encapsulado CNEA)
		Área Uso Específico (Cubierta Sanitaria)
		Área Uso Específico (Planta SIRTEC)
		Área de Valor Estratégico (Predio del FFCC, YPF y GRASSI)
		Área Industrial (Parque Industrial, Yeseras y Planta de Gas)



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

7. ZONA URBANIZABLE

7.1. URBANIZADA CONSOLIDADA Y URBANIZACIÓN PRIORITARIA

7.1.1. CENTRO PRINCIPAL



Es el área central más consolidada y antigua de la ciudad, estructurada a partir del trazado urbano histórico y de los principales corredores comerciales y de servicios. La Avenida San Martín constituye uno de sus ejes principales, concentrando una importante actividad comercial que se extiende también sobre las avenidas General Rufino Ortega y General Roca, así como sobre los corredores conformados por calle Maza y Fortín Malargüe.

Su uso no es sólo comercial, sino también cívico, administrativo, cultural, religioso,



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

turístico y residencial. Por esta razón, constituye uno de los sectores de mayor permanencia y circulación de personas, tanto residentes como visitantes.

Tiene potencial para consolidarse como un Centro Comercial a Cielo Abierto, en función de las iniciativas promovidas mediante convenios entre la Municipalidad de Malargüe, la Cámara Argentina de la Mediana Empresa (CAME) y la Cámara de Comercio local.

El Centro Principal se encuentra vinculado a espacios verdes de distintas escalas y características, como la Plaza General San Martín, el Parque Central y el Área Fundacional, así como al Área de Servicios Sociales y a sectores residenciales circundantes.

Por las características funcionales del área, se promoverán medidas de ordenamiento vial orientadas a minimizar la circulación de transporte de carga pesada dentro del Centro Principal.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

Los límites del Centro Principal están identificados gráficamente en los planos de zonificación que forman parte de este código.

USOS PERMITIDOS.

En el Centro Principal se permitirán todos los usos incluidos en la tabla del ANEXO I.

Los usos no incluidos en esta tabla, deberán realizar el procedimiento ambiental correspondiente a fin de avanzar con la tramitación de gestión de obras o habilitación de actividades.

No obstante, la factibilidad de uso no exime al propietario del cumplimiento de los indicadores urbanísticos y de toda exigencia establecida en el presente código.

INDICADORES URBANÍSTICOS

ZONA: URBANIZABLE

SUB-ZONA: Urbanizada consolidada.

Densidad de Población estimada según indicadores: 120 Hab/Ha.

RELATIVOS AL PARCELAMIENTO:

- Superficie mínima: 200m²
- Ancho mínimo de la parcela: 10m

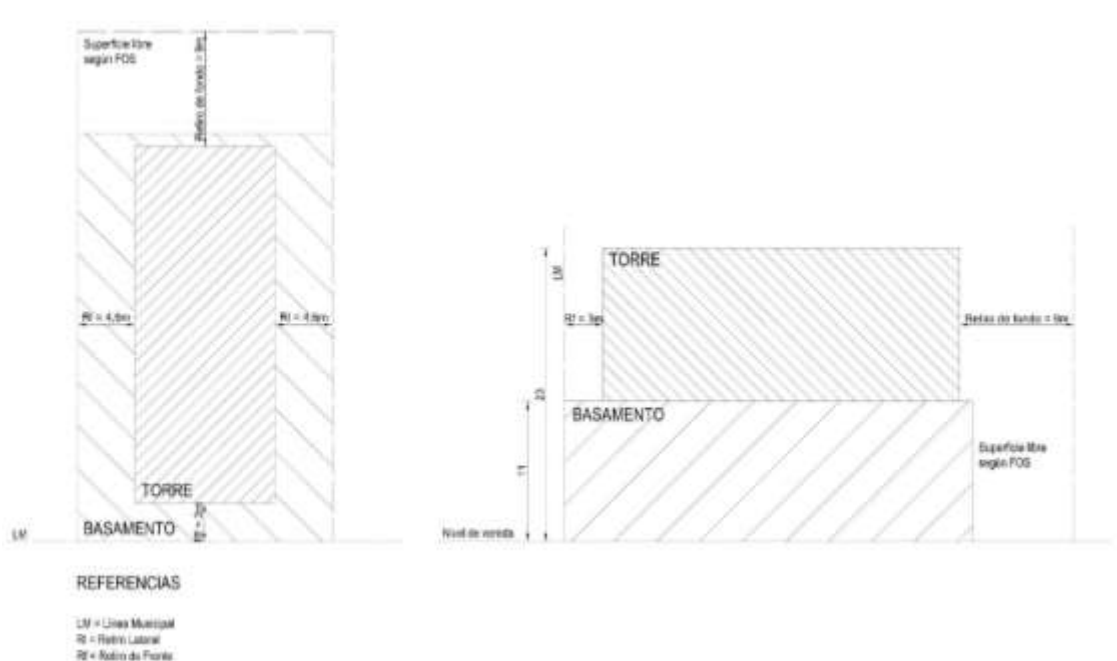


N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

- Relación Frente/Fondo: 1/2
- Espacio de Equipamiento: 7

RELATIVOS A LA EDIFICACIÓN:

- FOS: 0,8
- FOT: 4,5
- Retiro Obligatorio en Basamento: Sin Retiro. Frente activo.
- Retiro Obligatorio en Torre: Retiro de Frente 3m. Retiro Lateral: 4,5m. Retiro de Fondo: 9m.
- Altura Máxima en Basamento: 11m medidos desde el nivel de vereda.
- Altura Máxima de la Torre: 23m medidos desde el nivel de vereda.



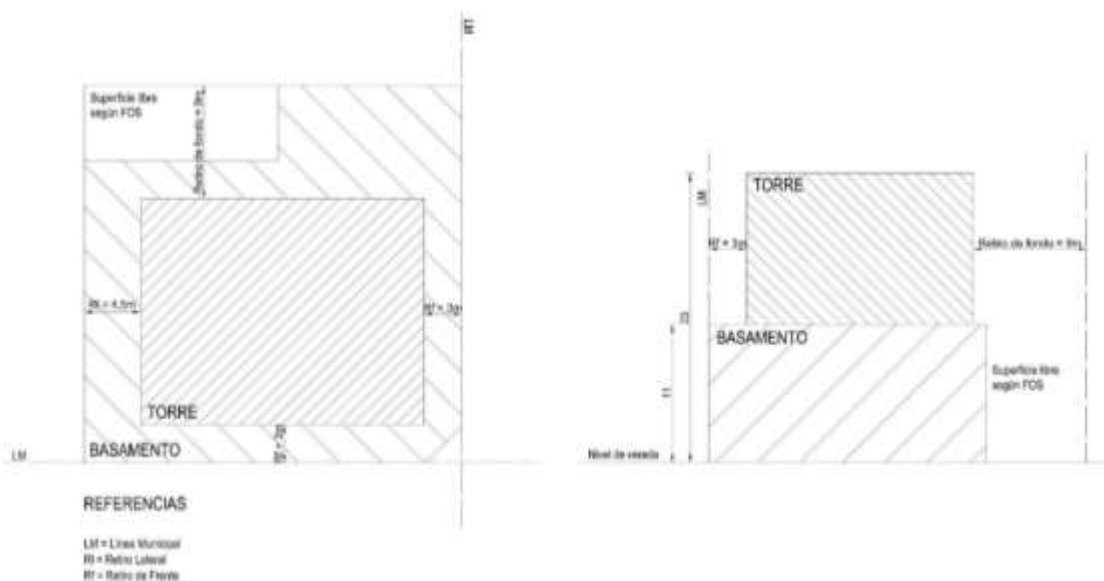
PARCELAS EN ESQUINA:

En estos casos a efectos de la aplicación de los retiros en la torre, se considerará retiro de frente por ambas calles. El retiro lateral será el medido desde el eje de colindancia más cercano a la Línea Municipal y el retiro de fondo será el medido desde el eje de colindancia más alejado a la Línea Municipal.

En caso de terreno de lados iguales, se tomará uno de los lados como retiro de fondo y otro como retiro lateral.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar



TITULARIDAD DE LA PROPIEDAD: PRIVADA.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

Será requisito indispensable para gestionar cualquier trámite de división de la tierra o gestión de obras, las cuales están contenidas en la presente norma, contar con la escritura del terreno y su correspondiente transferencia traslativa de dominio. Asimismo, no deberá registrar deuda alguna de tasas municipales al momento de la solicitud o para la aprobación.

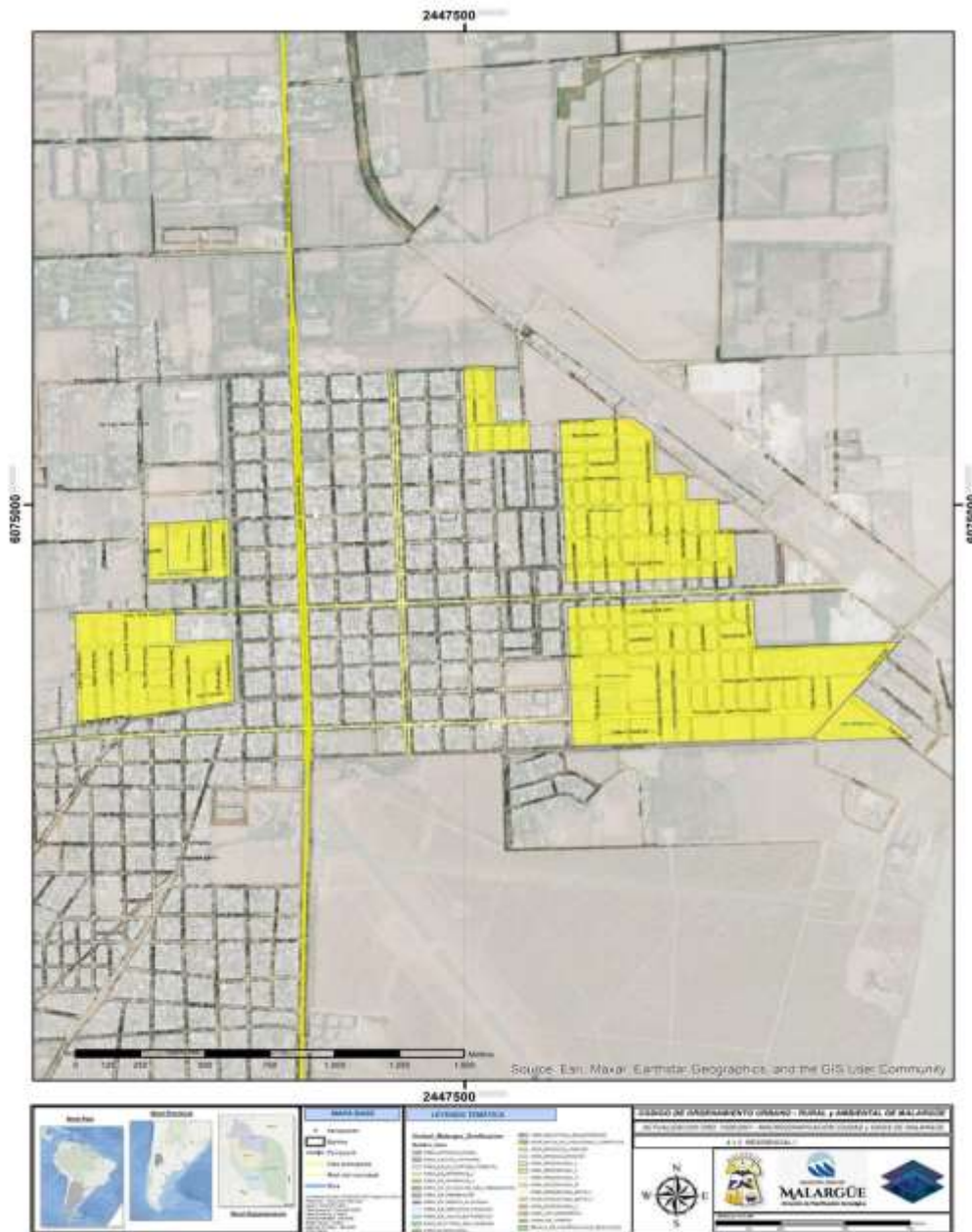
En caso de que el inmueble no cuente con escritura traslativa de dominio a nombre de un particular, deberá presentarse la documentación actualizada y certificada emitida por el Estado Municipal, Provincial o Nacional que acredite fehacientemente la adjudicación, tenencia o derecho sobre el inmueble.

Quedarán exceptuados de la exigencia precedente los barrios, programas habitacionales o intervenciones que realice el Estado con fines sociales en sectores con emergencia habitacional.



N. Uriburu y S. Torres
 Malargüe - Mza. - Argentina
 Tel.: 0260 447 1743
 Fax: 0260 447 0994
 info@hcdmalargue.gov.ar
 www.hcdmalargue.gov.ar

7.1.2. RESIDENCIAL I



Este sector de la ciudad se ha consolidado predominantemente con uso residencial con barrios que, en su mayoría, han sido ejecutados por el Instituto Provincial de la Vivienda; como por ejemplo B° Atómico, B° Malargüe I y II, B° Llancanelo y B° Portal del Sol, B° Rufino Ortega, B° Ampliación Rufino Ortega, B° El Payén, B° Cari Lauquen, B° Nahuel Curá, B° SUTE, B° Palau Mahuida I y II, B° Cerro El Trapal I y II, B° Mechenquil, B° Docente, B° Sanidad, B° Malvinas Argentinas, B° Llano Blanco, B° 16 de Noviembre, B° Portal de Los Andes, entre otros.

Es un sector con buena accesibilidad, gran cobertura de redes de infraestructura y equipamientos.

Debido al alto nivel de consolidación del área, se proponen indicadores urbanísticos que



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

mantengan la imagen residencial y favorezca el completamiento de los espacios vacantes con tipologías similares a las existentes en el sector.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

Los límites del área Residencial I están identificados gráficamente en los planos de zonificación que forman parte de este código.

USOS PERMITIDOS.

En el área Residencial I se permitirán todos los usos incluidos en la tabla del ANEXO I. Los usos no incluidos en esta tabla, deberán realizar el procedimiento ambiental correspondiente a fin de avanzar con la tramitación de gestión de obras o habilitación de actividades.

No obstante, la factibilidad de uso no exime al propietario del cumplimiento de los indicadores urbanísticos y de toda exigencia establecida en el presente código.

INDICADORES URBANÍSTICOS

ZONA: URBANIZABLE

SUB-ZONA: Urbanizada consolidada.

Densidad de Población estimada según indicadores: 80 Hab/Ha.

RELATIVOS AL PARCELAMIENTO:

- Superficie mínima: 200m²
- Ancho mínimo de la parcela: 10m
- Relación Frente/Fondo: 1/2
- Espacio de Equipamiento: 7

RELATIVOS A LA EDIFICACIÓN:

- FOS: 0,7
- FOT: 1,4
- Retiro Obligatorio: Retiro de fondo: 5m.
- Altura Máxima: 7m



PARCELAS EN ESQUINA:

En estos casos a efectos de la aplicación de los retiros, será obligatorio el retiro de fondo sólo en el área de superposición de dicho retiro, tal como se muestra en la siguiente figura. La superficie libre resultante se considerará como parte de la superficie libre exigida para el FOS.



RELATIVOS AL RÉGIMEN DE PH ESPECIAL (según lo establecido en el artículo 3° la Resolución N° 59/2016 de ATM):

El Área Residencial I será una zona autorizada para el emplazamiento de Conjuntos Inmobiliarios y desarrollos bajo régimen de Propiedad Horizontal Especial. Los proyectos deberán garantizar su integración con el tejido urbano circundante, la continuidad de la estructura vial y la conectividad peatonal y vehicular del sector.

A tal efecto deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- Superficie máxima del loteo: 40.000 m².
- Superficie mínima de la unidad locativa: 200 m².
- Usos: residencial y usos compatibles.
- Accesos y límites perimetrales:

El diseño del proyecto deberá evitar configuraciones que generen barreras urbanas o restricciones incompatibles con la conectividad y la integración urbana del sector. Cuando los límites del predio coincidan con calles públicas, deberán adoptarse soluciones de diseño



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

y parcelamiento que aseguren la adecuada vinculación con el tejido urbano existente.

- Espacio de equipamiento:

Deberá respetar el establecido para el Área Residencial I.

TITULARIDAD DE LA PROPIEDAD: PRIVADA y DEL ESTADO.

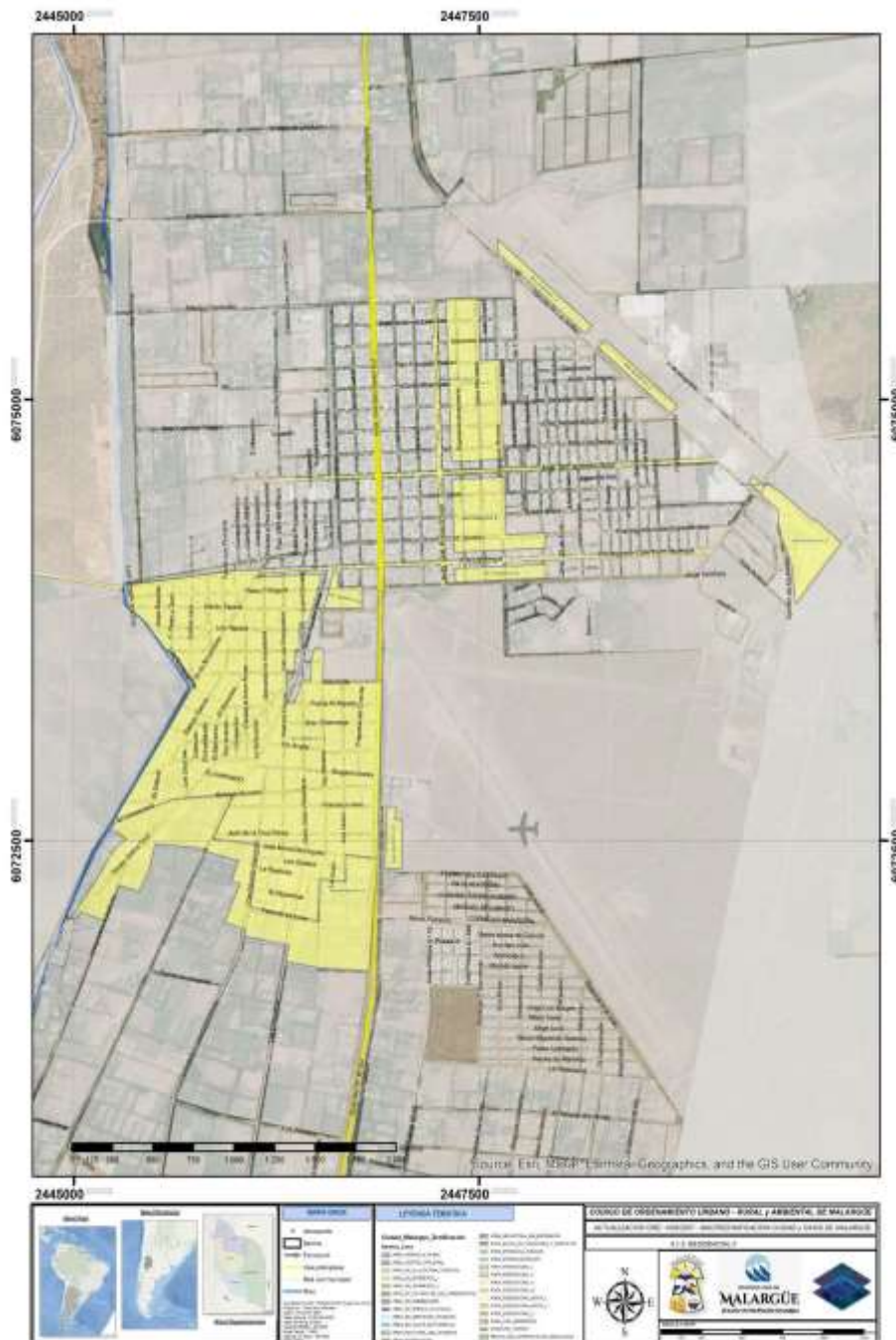
Será requisito indispensable para gestionar cualquier trámite de división de la tierra o gestión de obras contemplado en la presente norma, contar con la escritura del inmueble y su correspondiente transferencia traslativa de dominio. Asimismo, el inmueble no deberá registrar deuda exigible por tasas municipales al momento de la solicitud o de su aprobación.

En caso de que el inmueble no cuente con escritura traslativa de dominio a nombre de un particular, deberá presentarse la documentación actualizada y certificada emitida por el Estado Municipal, Provincial o Nacional que acredite fehacientemente la adjudicación, tenencia o derecho sobre el inmueble. Quedarán exceptuados de la exigencia precedente los barrios, programas habitacionales o intervenciones que realice el Estado con fines sociales en sectores con emergencia habitacional.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

7.1.3. RESIDENCIAL II



Esta área incluye sectores diversos de la ciudad que, a diferencia del Área Residencial I, no fue ejecutada a través de la construcción de barrios, sino que la ocupación ha sido de manera particular, en su mayoría. El uso predominante es el residencial y mucho de los barrios incluidos en esta área son uno de los más antiguos de la ciudad. La ocupación del suelo no ha estado condicionada por una planificación urbana previa, por lo que se puede observar parcelas de distintos tamaños y proporciones y edificaciones sin restricción de retiros.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

Estos sectores de la ciudad presentan un nivel de consolidación alto, por lo que los indicadores urbanísticos propuestos mantienen la escala e imagen residencial existente y no establecen restricciones de retiro.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

Los límites del área Residencial II están identificados gráficamente en los planos de zonificación que forman parte de este código.

USOS PERMITIDOS.

En el área Residencial II se permitirán todos los usos incluidos en la tabla del ANEXO I. Los usos no incluidos en esta tabla, deberán realizar el procedimiento ambiental correspondiente a fin de avanzar con la tramitación de gestión de obras o habilitación de actividades.

No obstante, la factibilidad de uso no exime al propietario del cumplimiento de los indicadores urbanísticos y de toda exigencia establecida en el presente código.

INDICADORES URBANÍSTICOS

ZONA: URBANIZABLE

SUB-ZONA: Urbanizada consolidada.

Densidad de Población estimada según indicadores: 110 Hab/Ha.

RELATIVOS AL PARCELAMIENTO:

- Superficie mínima: 250m²
- Ancho mínimo de la parcela: 10m
- Relación Frente/Fondo: 1/2
- Espacio de Equipamiento: 7

RELATIVOS A LA EDIFICACIÓN:

- FOS: 0,8
- FOT: 1,6
- Retiro Obligatorio: Sin Retiro.
- Altura Máxima: 7m

RELATIVOS AL RÉGIMEN DE PH ESPECIAL (según lo establecido en el artículo 3° la Resolución N° 59/2016 de ATM):

El Área Residencial II será una zona autorizada para el emplazamiento de Conjuntos Inmobiliarios y desarrollos bajo régimen de Propiedad Horizontal Especial. Los proyectos deberán garantizar su integración con el tejido urbano circundante, la continuidad de la estructura vial y la conectividad peatonal y vehicular del sector.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

A tal efecto deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- Superficie máxima del loteo: 40.000 m².
- Superficie mínima de la unidad locativa: 250 m².
- Usos: residencial y usos compatibles.
- Accesos y límites perimetrales:

El diseño del proyecto deberá evitar configuraciones que generen barreras urbanas o restricciones incompatibles con la conectividad y la integración urbana del sector. Cuando los límites del predio coincidan con calles públicas, deberán adoptarse soluciones de diseño y parcelamiento que aseguren la adecuada vinculación con el tejido urbano existente.

- Espacio de equipamiento:

Deberá respetar el establecido para el Área Residencial II.

TITULARIDAD DE LA PROPIEDAD: PRIVADA y DEL ESTADO.

Será requisito indispensable para gestionar cualquier trámite de división de la tierra o gestión de obras contemplado en la presente norma, contar con la escritura del inmueble y su correspondiente transferencia traslativa de dominio. Asimismo, el inmueble no deberá registrar deuda exigible por tasas municipales al momento de la solicitud o de su aprobación.

En caso de que el inmueble no cuente con escritura traslativa de dominio a nombre de un particular, deberá presentarse la documentación actualizada y certificada emitida por el Estado Municipal, Provincial o Nacional que acredite fehacientemente la adjudicación, tenencia o derecho sobre el inmueble.

Quedarán exceptuados de la exigencia precedente los barrios, programas habitacionales o intervenciones que realice el Estado con fines sociales en sectores con emergencia habitacional.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

7.1.4. RESIDENCIAL III



El Área Residencial III incluye barrios con muy baja densidad de población como por ejemplo B° Parque y B° YPF. Éstos mantienen un parcelamiento con dimensiones mayores a las del resto de las áreas residenciales, cuyas edificaciones, en su mayoría, se mantienen rodeados de espacio abierto o jardines. Por lo tanto, se propone para los sectores cercanos a estos barrios que aún se mantienen sin ocupación, indicadores urbanos que permitan continuar con la imagen residencial de baja densidad.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

Los límites del área Residencial III están identificados gráficamente en los planos de zonificación que forman parte de este código.

USOS PERMITIDOS.

En el área Residencial III se permitirán todos los usos incluidos en la tabla del ANEXO I. Los usos no incluidos en esta tabla, deberán realizar el procedimiento ambiental



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

correspondiente a fin de avanzar con la tramitación de gestión de obras o habilitación de actividades.

No obstante, la factibilidad de uso no exime al propietario del cumplimiento de los indicadores urbanísticos y de toda exigencia establecida en el presente código.

INDICADORES URBANÍSTICOS

ZONA: URBANIZABLE

SUB-ZONA: Urbanizada consolidada. Urbanización prioritaria.

Densidad de Población estimada según indicadores: 30 Hab/Ha.

RELATIVOS AL PARCELAMIENTO:

- Superficie mínima: 700m²
- Ancho mínimo de la parcela: 18m
- Relación Frente/Fondo: 1/2
- Espacio de Equipamiento: 7

RELATIVOS A LA EDIFICACIÓN:

- FOS: 0,6
- FOT: 1,2
- Retiro Obligatorio: Frente 3m. Fondo 6m.
- Altura Máxima: 7m

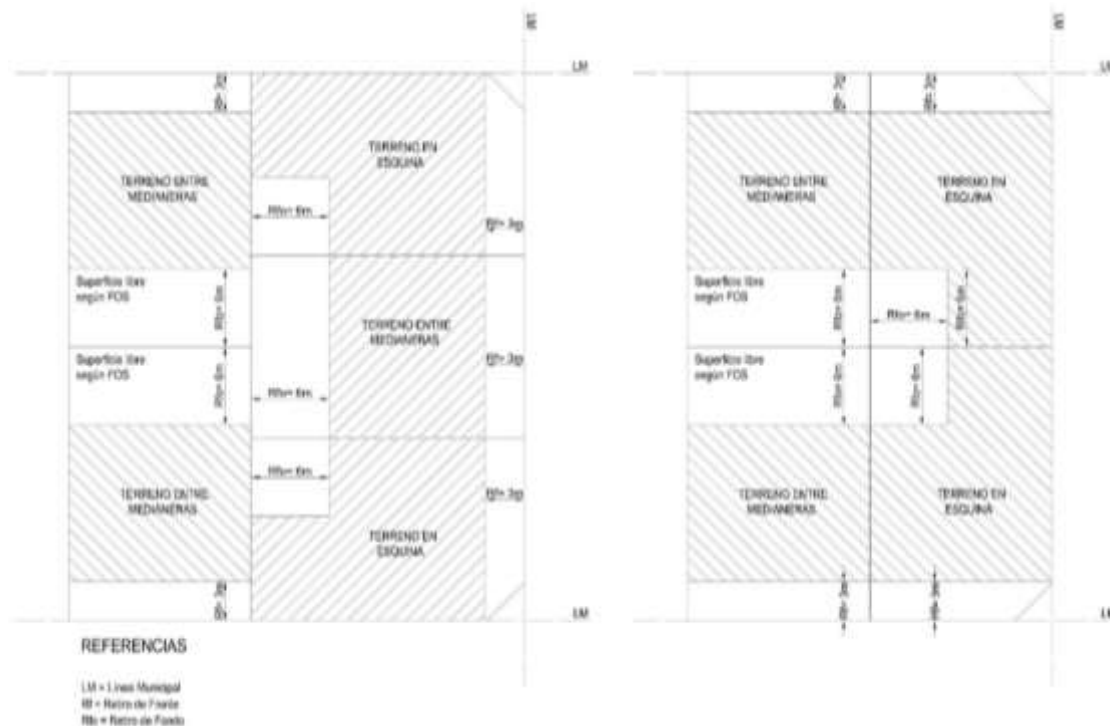
PARCELAS EN ESQUINA:

En estos casos a efectos de la aplicación de los retiros, se considerará retiro de frente a una sola línea municipal.



Será obligatorio el retiro de fondo sólo en el área de superposición de dicho retiro, tal como se muestra en la siguiente figura.

La superficie libre resultante de la aplicación de los retiros se considerará como parte de la superficie libre exigida para el FOS.



RELATIVOS AL RÉGIMEN DE PH ESPECIAL (según lo establecido en el artículo 3° la Resolución N° 59/2016 de ATM):

El área Residencial III será una zona autorizada para el emplazamiento de Conjuntos Inmobiliarios y desarrollos bajo régimen de Propiedad Horizontal Especial. Los proyectos deberán garantizar su integración con el tejido urbano circundante, la continuidad de la estructura vial y la conectividad peatonal y vehicular del sector.

A tal efecto deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- Superficie máxima del loteo: 40.000 m².
- Superficie mínima de la unidad locativa: 700 m².
- Usos: residencial y usos compatibles.
- Accesos y límites perimetrales:

El diseño del proyecto deberá evitar configuraciones que generen barreras urbanas o restricciones incompatibles con la conectividad y la integración urbana del sector. Cuando los límites del predio coincidan con calles públicas, deberán adoptarse soluciones de diseño y parcelamiento que aseguren la adecuada vinculación con el tejido urbano existente.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

- Espacio de equipamiento:

Deberá respetar el establecido para el Área Residencial III.

TITULARIDAD DE LA PROPIEDAD: PRIVADA y DEL ESTADO.

Será requisito indispensable para gestionar cualquier trámite de división de la tierra o gestión de obras contemplado en la presente norma, contar con la escritura del inmueble y su correspondiente transferencia traslativa de dominio. Asimismo, el inmueble no deberá registrar deuda exigible por tasas municipales al momento de la solicitud o de su aprobación.

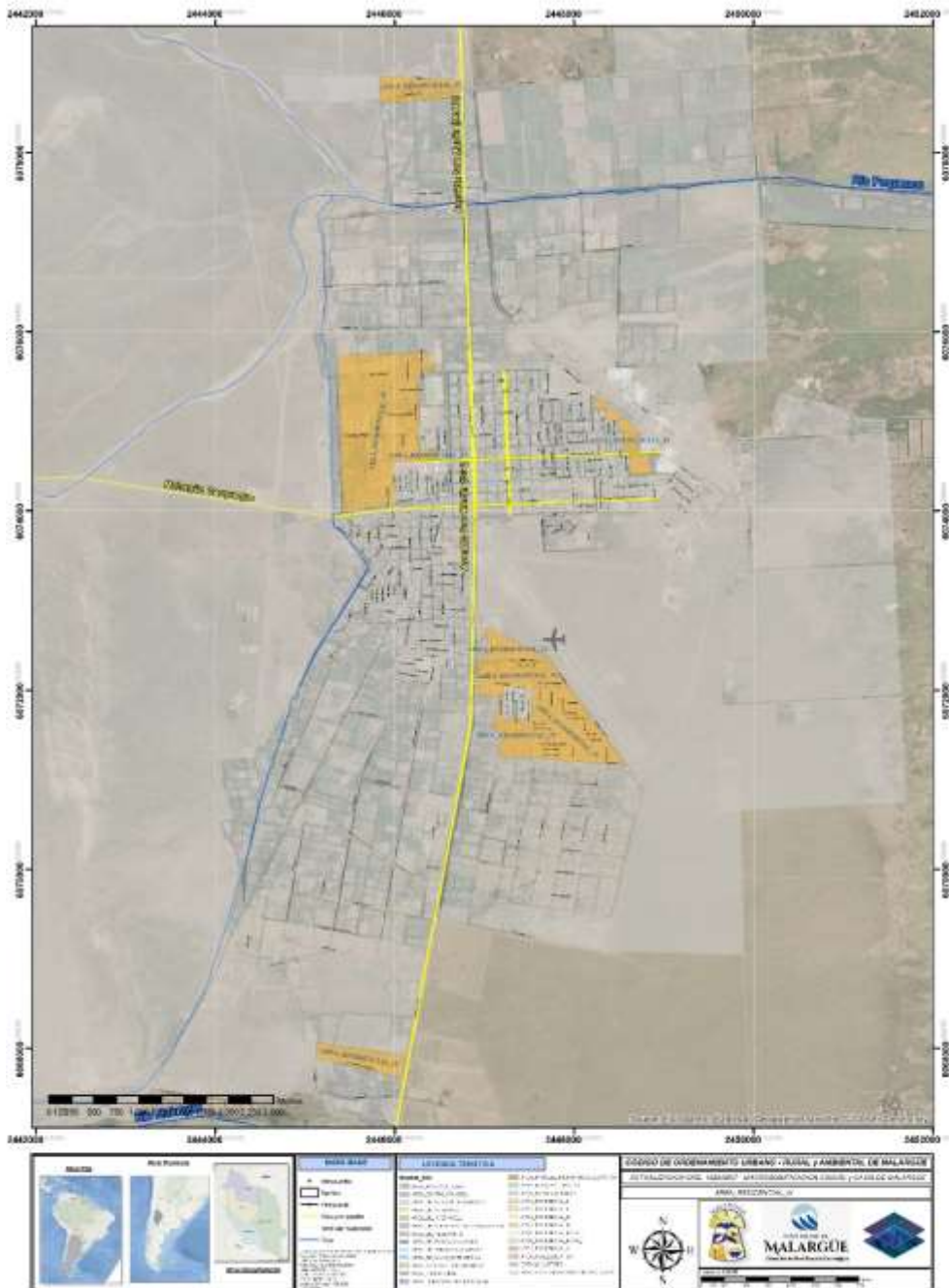
En caso de que el inmueble no cuente con escritura traslativa de dominio a nombre de un particular, deberá presentarse la documentación actualizada y certificada emitida por el Estado Municipal, Provincial o Nacional que acredite fehacientemente la adjudicación, tenencia o derecho sobre el inmueble.

Quedarán exceptuados de la exigencia precedente los barrios, programas habitacionales o intervenciones que realice el Estado con fines sociales en sectores con emergencia habitacional.



N. Uriburu y S. Torres
 Malargüe - Mza. - Argentina
 Tel.: 0260 447 1743
 Fax: 0260 447 0994
 info@hcdmalargue.gov.ar
 www.hcdmalargue.gov.ar

7.1.5. RESIDENCIAL IV



El Área Residencial IV abarca sectores próximos a la ciudad consolidada que presentan bajos niveles de ocupación y una importante disponibilidad de suelo vacante. Entre ellos se encuentran los sectores ubicados al este de calle Santa Cruz y los espacios vacantes próximos al predio ferroviario, así como otros sectores incorporados para orientar el crecimiento residencial futuro de la ciudad.

Por tal motivo, se proponen indicadores urbanísticos que permitan el desarrollo de nuevos parcelamientos con dimensiones acordes a una urbanización residencial de densidad media,



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

favoreciendo la consolidación del tejido urbano y el aprovechamiento de la infraestructura existente o prevista.

El Área Residencial IV incluye también los barrios 60° Aniversario y Loteo Independencia, cuyos parcelamientos se encuentran definidos. En estos sectores se establecen indicadores urbanísticos que mantienen las dimensiones predominantes de las parcelas y promueven una morfología urbana adecuada para el uso residencial.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

Los límites del área Residencial IV están identificados gráficamente en los planos de zonificación que forman parte de este código.

USOS PERMITIDOS.

En el área Residencial IV se permitirán todos los usos incluidos en la tabla del ANEXO I. Los usos no incluidos en esta tabla, deberán realizar el procedimiento ambiental correspondiente a fin de avanzar con la tramitación de gestión de obras o habilitación de actividades.

No obstante, la factibilidad de uso no exime al propietario del cumplimiento de los indicadores urbanísticos y de toda exigencia establecida en el presente código.

INDICADORES URBANÍSTICOS

ZONA: **URBANIZABLE**

SUB-ZONA: Urbanizada consolidada. Urbanización prioritaria.

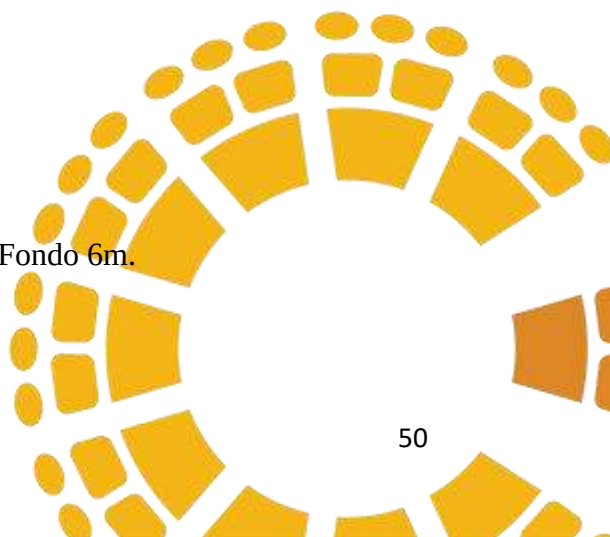
Densidad de Población estimada según indicadores: 70 Hab/Ha.

RELATIVOS AL PARCELAMIENTO:

- Superficie mínima: 300m²
- Ancho mínimo de la parcela: 12m
- Relación Frente/Fondo: 1/2
- Espacio de Equipamiento: 7

RELATIVOS A LA EDIFICACIÓN:

- FOS: 0,6
- FOT: 1,2
- Retiro Obligatorio: Frente 3m. Fondo 6m.
- Altura Máxima: 7m



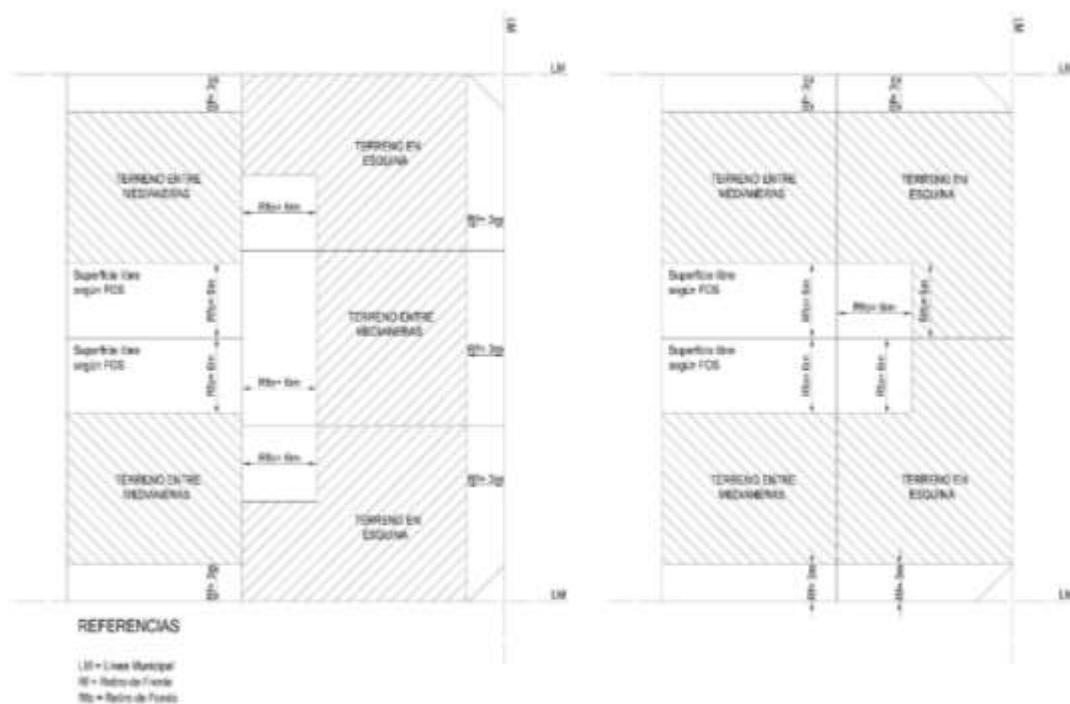


PARCELAS EN ESQUINA:

En estos casos a efectos de la aplicación de los retiros, se considerará retiro de frente a una sola línea municipal.

Será obligatorio el retiro de fondo sólo en el área de superposición de dicho retiro, tal como se muestra en la siguiente figura.

La superficie libre resultante de la aplicación de los retiros se considerará como parte de la



superficie libre exigida por el FOS.

RELATIVOS AL RÉGIMEN DE PH ESPECIAL (según lo establecido en el artículo 3° la Resolución N° 59/2016 de ATM):

El Área Residencial IV será una zona autorizada para el emplazamiento de Conjuntos Inmobiliarios y desarrollos bajo régimen de Propiedad Horizontal Especial. Los proyectos deberán garantizar su integración con el tejido urbano circundante, la continuidad de la estructura vial y la conectividad peatonal y vehicular del sector.

A tal efecto deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- Superficie máxima del loteo: 40.000 m².
- Superficie mínima de la unidad locativa: 300 m².
- Usos: residencial y usos compatibles.
- Accesos y límites perimetrales:

El diseño del proyecto deberá evitar configuraciones que generen barreras urbanas o restricciones incompatibles con la conectividad y la integración urbana del sector. Cuando los límites del predio coincidan con calles públicas, deberán adoptarse soluciones de diseño



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

y parcelamiento que aseguren la adecuada vinculación con el tejido urbano existente.

- Espacio de equipamiento:

Deberá respetar el establecido para el Área Residencial IV.

TITULARIDAD DE LA PROPIEDAD: PRIVADA y DEL ESTADO.

Será requisito indispensable para gestionar cualquier trámite de división de la tierra o gestión de obras contemplado en la presente norma, contar con la escritura del inmueble y su correspondiente transferencia traslativa de dominio. Asimismo, el inmueble no deberá registrar deuda exigible por tasas municipales al momento de la solicitud o de su aprobación.

En caso de que el inmueble no cuente con escritura traslativa de dominio a nombre de un particular, deberá presentarse la documentación actualizada y certificada emitida por el Estado Municipal, Provincial o Nacional que acredite fehacientemente la adjudicación, tenencia o derecho sobre el inmueble.

Quedarán exceptuados de la exigencia precedente los barrios, programas habitacionales o intervenciones que realice el Estado con fines sociales en sectores con emergencia habitacional.

7.1.6. RESIDENCIAL V



El Área Residencial V comprende exclusivamente el sector correspondiente al barrio PROCREAR. Su configuración urbana responde a un parcelamiento desarrollado bajo régimen de Propiedad Horizontal, con parcelas de dimensiones reducidas y proporciones longitudinales que determinan una densidad residencial superior a la del resto de las áreas residenciales de la ciudad.

Por esta razón, los indicadores urbanísticos propuestos no admiten nuevas subdivisiones parcelarias y limitan la ocupación del suelo, con el objeto de preservar las condiciones de habitabilidad, el adecuado asoleamiento y la calidad ambiental del sector.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

Los límites del área Residencial V están identificados gráficamente en los planos de zonificación que forman parte de este código.

USOS PERMITIDOS.

En el área Residencial V se permitirán todos los usos incluidos en la tabla del ANEXO I. Los usos no incluidos en esta tabla, deberán realizar el procedimiento ambiental correspondiente a fin de avanzar con la tramitación de gestión de obras o habilitación de actividades.

No obstante, la factibilidad de uso no exime al propietario del cumplimiento de los indicadores urbanísticos y de toda exigencia establecida en el presente código.

INDICADORES URBANÍSTICOS

ZONA: URBANIZABLE

SUB-ZONA: Urbanizada consolidada.

Densidad de Población estimada según indicadores: 140 Hab/Ha.

RELATIVOS AL PARCELAMIENTO:

- Superficie mínima: 200m²
- Ancho mínimo de la parcela: 10m
- Relación Frente/Fondo: No aplica
- Espacio de Equipamiento: 7

RELATIVOS A LA EDIFICACIÓN:

- FOS: 0,6
- FOT: 1,2
- Retiro Obligatorio: Sin retiro
- Altura Máxima: 7m

RELATIVOS AL RÉGIMEN DE PH ESPECIAL (según lo establecido en el artículo 3° la Resolución N° 59/2016 de ATM):

El área Residencial V no será una zona autorizada para el emplazamiento de Conjuntos Inmobiliarios y de PH Especial.

TITULARIDAD DE LA PROPIEDAD: PRIVADA.

Será requisito indispensable para gestionar cualquier trámite de división de la tierra o gestión de obras contemplado en la presente norma, contar con la escritura del inmueble y su correspondiente transferencia traslativa de dominio. Asimismo, el inmueble no deberá registrar deuda exigible por tasas municipales al momento de la solicitud o de su aprobación.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

En caso de que el inmueble no cuente con escritura traslativa de dominio a nombre de un particular, deberá presentarse la documentación actualizada y certificada emitida por el Estado Municipal, Provincial o Nacional que acredite fehacientemente la adjudicación, tenencia o derecho sobre el inmueble.

Quedarán exceptuados de la exigencia precedente los barrios, programas habitacionales o intervenciones que realice el Estado con fines sociales en sectores con emergencia habitacional.

7.2.URBANIZACIÓN MIXTA

7.2.1. RESIDENCIAL MIXTA I



El Área Residencial Mixta I comprende los sectores aledaños a las calles El Planchón y Los Abedules que han sido desarrollados mediante fraccionamientos, loteos y



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

emprendimientos bajo régimen de Propiedad Horizontal Especial, generando parcelas de menores dimensiones que las predominantes en las áreas Interface I y Agrícola Rural. Comprende también la franja contigua a la Ruta Nacional N° 40 Norte, desde la intersección con las calles El Planchón y Ejército de Los Andes hasta la intersección con calle Las Bardas.

Es un sector caracterizado por la coexistencia de usos residenciales, turísticos y gastronómicos, implantados en un entorno de baja ocupación y con importante presencia de espacios abiertos y vegetación.

Cuenta con una adecuada dotación de infraestructura y una buena conectividad con el Área Centro Principal a través de la Ruta Nacional N° 40, lo que le otorga condiciones favorables para la localización de nuevos emprendimientos residenciales, turísticos, comerciales y de servicios compatibles.

Por sus características territoriales y funcionales, se propone como un área de uso mixto que articula actividades residenciales, turísticas y agrícolas, consolidando el corredor de ingreso norte a la ciudad. Los indicadores urbanísticos propuestos permiten una ocupación compatible con dichos usos, preservando al mismo tiempo la imagen paisajística y ambiental que caracteriza al sector.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

Los límites del área Residencial Mixta I están identificados gráficamente en los planos de zonificación que forman parte de este código.

USOS PERMITIDOS.

En el área Residencial Mixta I se permitirán todos los usos incluidos en la tabla del ANEXO I.

Los usos no incluidos en esta tabla, deberán realizar el procedimiento ambiental correspondiente a fin de avanzar con la tramitación de gestión de obras o habilitación de actividades.

No obstante, la factibilidad de uso no exime al propietario del cumplimiento de los indicadores urbanísticos y de toda exigencia establecida en el presente código.

INDICADORES URBANÍSTICOS

ZONA: URBANIZABLE



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

SUB-ZONA: Urbanizada consolidada.

Densidad de Población estimada según indicadores: 40 Hab/Ha.

RELATIVOS AL PARCELAMIENTO:

- Superficie mínima: 700m²
- Ancho mínimo de la parcela: 20m
- Relación Frente/Fondo: 1/2
- Espacio de Equipamiento: 7

RELATIVOS A LA EDIFICACIÓN:

- FOS: 0,25
- FOT: 0,5
- Retiro Obligatorio: Frente 3m., Lateral 2m y Fondo 6m.
- Altura Máxima: 7m

PARCELAS EN ESQUINA:

En estos casos a efectos de la aplicación de los retiros, se considerará retiro de frente por ambas calles. El retiro lateral será el medido desde el eje de colindancia más cercano a la Línea Municipal y el retiro de fondo será el medido desde el eje de colindancia más alejado a la Línea Municipal.

En caso de terreno de lados iguales, se tomará uno de los lados como retiro de fondo y otro como retiro lateral.

RELATIVOS AL RÉGIMEN DE PH ESPECIAL (según lo establecido en el artículo 3° la Resolución N° 59/2016 de ATM):

El Área Residencial Mixta I será una zona autorizada para el emplazamiento de Conjuntos Inmobiliarios y desarrollos bajo régimen de Propiedad Horizontal Especial. Los proyectos deberán garantizar su integración con el tejido urbano circundante, la continuidad de la estructura vial y la conectividad peatonal y vehicular del sector.

A tal efecto deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- Superficie máxima del loteo: 40.000 m².
- Superficie mínima de la unidad locativa: 700 m².
- Usos: residencial y usos compatibles.
- Accesos y límites perimetrales: el diseño del proyecto deberá evitar configuraciones que generen barreras urbanas o restricciones incompatibles con la conectividad y la integración urbana del sector. Cuando los límites del predio coincidan con calles públicas, deberán adoptarse soluciones de diseño y parcelamiento que aseguren



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

una adecuada vinculación con el tejido urbano existente.

- Espacio de equipamiento: deberá respetar el establecido para el Área Residencial Mixta I.

TITULARIDAD DE LA PROPIEDAD: PRIVADA.

Será requisito indispensable para gestionar cualquier trámite de división de la tierra o gestión de obras contemplado en la presente norma, contar con la escritura del inmueble y su correspondiente transferencia traslativa de dominio. Asimismo, el inmueble no deberá registrar deuda exigible por tasas municipales al momento de la solicitud o de su aprobación.

En caso de que el inmueble no cuente con escritura traslativa de dominio a nombre de un particular, deberá presentarse la documentación actualizada y certificada emitida por el Estado Municipal, Provincial o Nacional que acredite fehacientemente la adjudicación, tenencia o derecho sobre el inmueble.

Quedarán exceptuados de la exigencia precedente los barrios, programas habitacionales o intervenciones que realice el Estado con fines sociales en sectores con emergencia habitacional.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

7.2.2. RESIDENCIAL MIXTA II



El área Residencial Mixta II corresponde al sector norte de Colonia Hípica y un pequeño sector ubicado al sur de la misma. A diferencia del resto de Colonia Hípica, son los sectores donde se ha desarrollado mayor ocupación ya que, en su mayoría, cuenta con las redes de agua y electricidad.

La titularidad de la propiedad de este sector pertenece a la Municipalidad de Malargüe, y si bien de acuerdo a la Macrozonificación de Usos del Suelo de la Ciudad y Oasis de Malargüe (Ordenanza N° 1426/07) debía ser un sector reservado para la futura expansión urbana con uso residencial, se comenzó a entregar tierras con el fin de generar emprendimientos agrícolas y ganaderos. Muchos de estos emprendimientos no prosperaron y los adjudicatarios vendían fracciones de terrenos con títulos informales. Esto resultó en una ocupación dispersa en toda la extensión de Colonia Hípica, pudiéndose identificar



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

como un sector con mayor ocupación, uso predominantemente residencial y dotados con las redes de infraestructuras básicas; el polígono que delimita la presente área.

Por lo tanto, se tiene en cuenta para los indicadores urbanísticos propuestos, la división de la tierra ya existente, con una parcela mínima de 1000m².

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

Los límites del área Residencial Mixta II están identificados gráficamente en los planos de zonificación que forman parte de este código.

USOS PERMITIDOS.

En el área Residencial Mixta II se permitirán todos los usos incluidos en la tabla del ANEXO I.

Los usos no incluidos en esta tabla, deberán realizar el procedimiento ambiental correspondiente a fin de avanzar con la tramitación de gestión de obras o habilitación de actividades.

No obstante, la factibilidad de uso no exime al propietario del cumplimiento de los indicadores urbanísticos y de toda exigencia establecida en el presente código.

INDICADORES URBANÍSTICOS

ZONA: URBANIZABLE

SUB-ZONA: Urbanizada consolidada.

Densidad de Población estimada según indicadores: 40 Hab/Ha.

RELATIVOS AL PARCELAMIENTO:

- Superficie mínima: 1.000m²
- Ancho mínimo de la parcela: 20m
- Relación Frente/Fondo: 1/3
- Espacio de Equipamiento: 7

RELATIVOS A LA EDIFICACIÓN:

- FOS: 0,25
- FOT: 0,5
- Retiro Obligatorio: Frente 3m., Lateral 2m y Fondo 6m.
- Altura Máxima: 7m



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

PARCELAS EN ESQUINA:

En estos casos a efectos de la aplicación de los retiros, se considerará retiro de frente por ambas calles. El retiro lateral será el medido desde el eje de colindancia más cercano a la Línea Municipal y el retiro de fondo será el medido desde el eje de colindancia más alejado a la Línea Municipal.

En caso de terreno de lados iguales, se tomará uno de los lados como retiro de fondo y otro como retiro lateral.

RELATIVOS AL RÉGIMEN DE PH ESPECIAL (según lo establecido en el artículo 3º la Resolución N° 59/2016 de ATM):

El área Residencial Mixta II no será una zona autorizada para el emplazamiento de Conjuntos Inmobiliarios y de PH Especial.

TITULARIDAD DE LA PROPIEDAD: DEL ESTADO.

Será requisito indispensable para gestionar cualquier trámite de división de la tierra o gestión de obras contemplado en la presente norma, contar con la escritura del inmueble y su correspondiente transferencia traslativa de dominio. Asimismo, el inmueble no deberá registrar deuda exigible por tasas municipales al momento de la solicitud o de su aprobación.

En caso de que el inmueble no cuente con escritura traslativa de dominio a nombre de un particular, deberá presentarse la documentación actualizada y certificada emitida por el Estado Municipal, Provincial o Nacional que acredite fehacientemente la adjudicación, tenencia o derecho sobre el inmueble.

Quedarán exceptuados de la exigencia precedente los barrios, programas habitacionales o intervenciones que realice el Estado con fines sociales en sectores con emergencia habitacional.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

7.2.3. MIXTA DE SERVICIOS



El área mixta de servicios se encuentra en terrenos que pertenecieron originalmente a YPF. Por las dimensiones del fraccionamiento y las instalaciones existentes (galpones, tanques, etc.), se ha ido ocupando con usos vinculados al rubro de servicios de la industria sin procesamiento de materia prima.

Asimismo, la Municipalidad de Malargüe impulsó en un momento, el desarrollo de un área de servicios adjudicando terrenos para el emplazamiento de dichas actividades, para



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

emprendedores locales.

Por su localización, en el extremo este de la ciudad, no interfiere con usos residenciales ni turísticos, pero al no contar con una vía de carga pesada externa a la trama vial de la ciudad, ocasiona actualmente algunas molestias y riesgo al entorno.

La denominación del área, Mixta de Servicios, responde a que el uso predominante corresponde a actividades de servicios vinculadas a la industria sin procesamiento de materia prima. No obstante, existen algunas viviendas implantadas con anterioridad o en coexistencia con dichos usos, por lo que en la actualidad el sector presenta una configuración mixta que requiere compatibilizar ambas situaciones. Los indicadores urbanísticos propuestos permiten el desarrollo de tipologías edilicias asociadas a actividades de servicios, incluyendo construcciones tipo galpón, en parcelas de dimensiones adecuadas para tales usos.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

Los límites del área Mixta de Servicios están identificados gráficamente en los planos de zonificación que forman parte de este código.

USOS PERMITIDOS.

En el área Mixta de Servicios se permitirán todos los usos incluidos en la tabla del ANEXO I.

Los usos no incluidos en esta tabla, deberán realizar el procedimiento ambiental correspondiente a fin de avanzar con la tramitación de gestión de obras o habilitación de actividades.

No obstante, la factibilidad de uso no exime al propietario del cumplimiento de los indicadores urbanísticos y de toda exigencia establecida en el presente código.

INDICADORES URBANÍSTICOS

ZONA: URBANIZABLE

SUB-ZONA: Urbanización mixta.

Densidad de Población estimada según indicadores: No aplica.

RELATIVOS AL PARCELAMIENTO:

- Superficie mínima: 1.000m²



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

- Ancho mínimo de la parcela: 15m
- Relación Frente/Fondo: No aplica
- Espacio de Equipamiento: 7

RELATIVOS A LA EDIFICACIÓN:

- FOS: 0,6
- FOT: 1,2
- Retiro Obligatorio: Frente 3m., Lateral 2m y Fondo 6m.
- Altura Máxima: 7m

PARCELAS EN ESQUINA:

En estos casos a efectos de la aplicación de los retiros, se considerará retiro de frente por ambas calles. El retiro lateral será el medido desde el eje de colindancia más cercano a la Línea Municipal y el retiro de fondo será el medido desde el eje de colindancia más alejado a la Línea Municipal.

En caso de terreno de lados iguales, se tomará uno de los lados como retiro de fondo y otro como retiro lateral.

RELATIVOS AL RÉGIMEN DE PH ESPECIAL (según lo establecido en el artículo 3º la Resolución N° 59/2016 de ATM):

El Área Mixta de Servicios no será una zona autorizada para el emplazamiento de Conjuntos Inmobiliarios ni desarrollos bajo régimen de Propiedad Horizontal Especial.

TITULARIDAD DE LA PROPIEDAD: PRIVADA y DEL ESTADO.

Será requisito indispensable para gestionar cualquier trámite de división de la tierra o gestión de obras contemplado en la presente norma, contar con la escritura del inmueble y su correspondiente transferencia traslativa de dominio. Asimismo, el inmueble no deberá registrar deuda exigible por tasas municipales al momento de la solicitud o de su aprobación.

En caso de que el inmueble no cuente con escritura traslativa de dominio a nombre de un particular, deberá presentarse la documentación actualizada y certificada emitida por el Estado Municipal, Provincial o Nacional que acredite fehacientemente la adjudicación, tenencia o derecho sobre el inmueble.

Quedarán exceptuados de la exigencia precedente los barrios, programas habitacionales o intervenciones que realice el Estado con fines sociales en sectores con emergencia habitacional.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

7.2.4. INTERFACE I



El área Interface I abarca dos grandes sectores de la ciudad, uno al norte y otro al sur. Son sectores que, como su nombre lo indica, representan una zona de transición entre áreas con características urbanas y áreas rurales. Por lo tanto, mantienen una baja densidad de ocupación y una diversidad de usos, entre los que predominan los residenciales, turísticos y agrícolas.

El sector sur del área Interface I incluye gran parte de la extensión de Colonia Pehuénche I y II, los bordes de Colonia de Emprendedores y el sector ubicado al este de la Ruta Nacional N° 40 Sur.

Se propone para el Área Interface I una superficie mínima de parcela de 5.000 m², con el objeto de preservar su carácter de transición urbano-rural, mantener una baja densidad poblacional y favorecer la convivencia de usos residenciales, turísticos y agrícolas.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

Sin perjuicio de ello, podrán reconocerse y regularizarse las situaciones parcelarias preexistentes comprendidas en los procesos de regularización dominial de Colonia Pehuenche I y II, de conformidad con la Ley Provincial N° 9.202, sus modificatorias y la normativa municipal vigente.

Asimismo, el Área Interface I será una zona autorizada para el emplazamiento de Conjuntos Inmobiliarios y desarrollos bajo régimen de Propiedad Horizontal Especial. La urbanización que se promueva a futuro deberá realizarse mediante modalidades de barrio abierto, respetando la estructura territorial del área y dando cumplimiento a la Ley N° 4.341 y a las disposiciones establecidas en el presente Código.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

Los límites del área Interface I están identificados gráficamente en los planos de zonificación que forman parte de este código.

USOS PERMITIDOS.

En el área Interface I se permitirán todos los usos incluidos en la tabla del ANEXO I.

Los usos no incluidos en esta tabla, deberán realizar el procedimiento ambiental correspondiente a fin de avanzar con la tramitación de gestión de obras o habilitación de actividades.

No obstante, la factibilidad de uso no exime al propietario del cumplimiento de los indicadores urbanísticos y de toda exigencia establecida en el presente código.

INDICADORES URBANÍSTICOS

ZONA: URBANIZABLE

SUB-ZONA: Urbanización mixta.

Densidad de Población estimada según indicadores: 10 Hab/Ha.

RELATIVOS AL PARCELAMIENTO:

- Superficie mínima: 5.000m²
- Ancho mínimo de la parcela: 42m
- Relación Frente/Fondo: 1/3
- Espacio de Equipamiento: 7

RELATIVOS A LA EDIFICACIÓN:

- FOS: 0,1
- FOT: 0,2
- Retiro Obligatorio: Frente 10m. Lateral y Fondo 5m.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

- Altura Máxima: 7m

PARCELAS EN ESQUINA:

En estos casos a efectos de la aplicación de los retiros, se considerará retiro de frente por ambas calles. El retiro lateral será el medido desde el eje de colindancia más cercano a la Línea Municipal y el retiro de fondo será el medido desde el eje de colindancia más alejado a la Línea Municipal.

En caso de terreno de lados iguales, se tomará uno de los lados como retiro de fondo y otro como retiro lateral.

RELATIVOS AL RÉGIMEN DE PH ESPECIAL (según lo establecido en el artículo 3º la Resolución N° 59/2016 de ATM):

El área Interface I será una zona autorizada para el emplazamiento de Conjuntos Inmobiliarios y desarrollos bajo régimen de Propiedad Horizontal Especial. Los proyectos deberán garantizar su integración con el tejido urbano circundante, la continuidad de la estructura vial y la conectividad peatonal y vehicular del sector.

A tal efecto deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- Superficie máxima del loteo: 40.000 m².
- Superficie mínima de la unidad locativa: 5000 m².
- Usos: residencial y usos compatibles.
- Accesos y límites perimetrales:

El diseño del proyecto deberá evitar configuraciones que generen barreras urbanas o restricciones incompatibles con la conectividad y la integración urbana del sector. Cuando los límites del predio coincidan con calles públicas, deberán adoptarse soluciones de diseño y parcelamiento que aseguren la adecuada vinculación con el tejido urbano existente.

- Espacio de equipamiento:

Deberá respetar el establecido para el Área Interface I.

TITULARIDAD DE LA PROPIEDAD: PRIVADA y DEL ESTADO.

Será requisito indispensable para gestionar cualquier trámite de división de la tierra o gestión de obras contemplado en la presente norma, contar con la escritura del inmueble y



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

su correspondiente transferencia traslativa de dominio. Asimismo, el inmueble no deberá registrar deuda exigible por tasas municipales al momento de la solicitud o de su aprobación.

En caso de que el inmueble no cuente con escritura traslativa de dominio a nombre de un particular, deberá presentarse la documentación actualizada y certificada emitida por el Estado Municipal, Provincial o Nacional que acredite fehacientemente la adjudicación, tenencia o derecho sobre el inmueble.

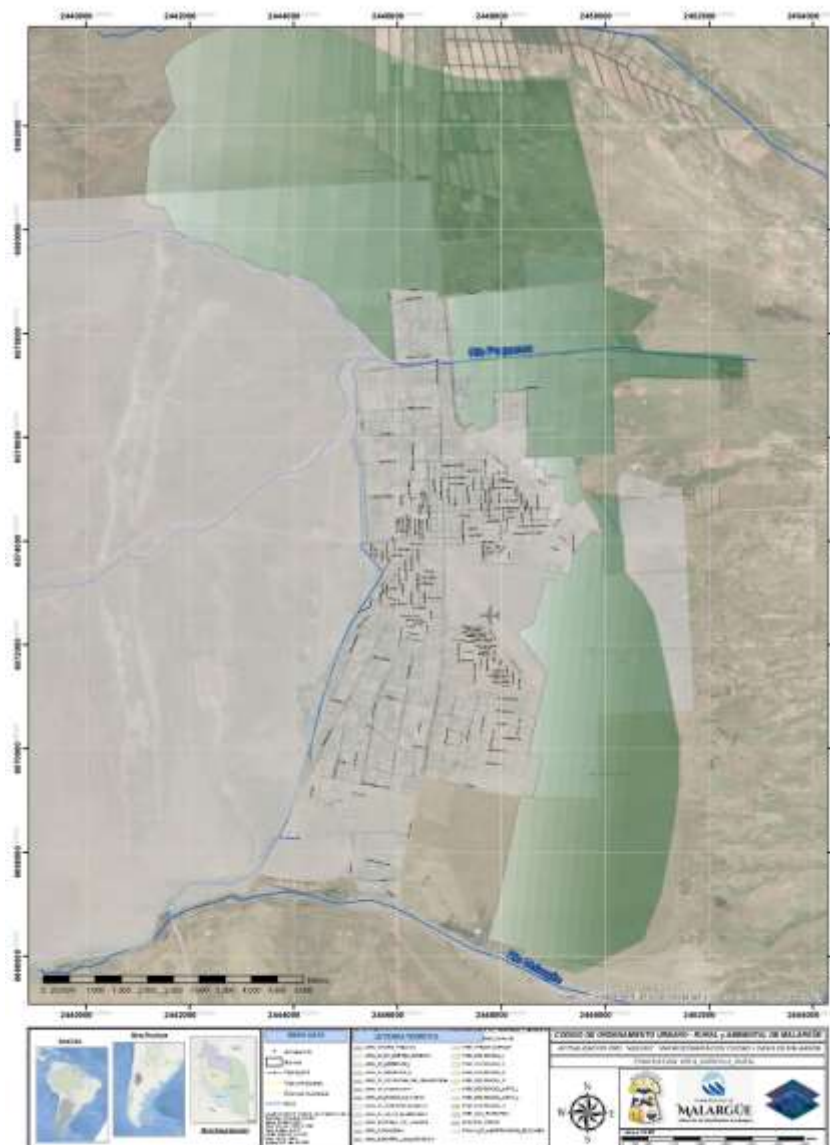
Quedarán exceptuados de la exigencia precedente los barrios, programas habitacionales o intervenciones que realice el Estado con fines sociales en sectores con emergencia habitacional.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

8. ZONA NO URBANIZABLE

8.1. ÁREA AGRÍCOLA RURAL



El Área Agrícola Rural abarca los sectores que en la Ordenanza N° 1.426/07 "Macrozonificación de Usos del Suelo de la Ciudad y Oasis de Malargüe" se encontraban comprendidos dentro de las zonas Agrícola Norte, Agrícola Noreste y Agrícola Sureste.

Se trata de un área destinada prioritariamente al desarrollo de actividades agrícolas, ganaderas y usos complementarios vinculados a la producción rural. Por sus características territoriales y productivas, constituye un sector estratégico para la preservación del suelo rural y para el mantenimiento de la actividad agropecuaria del oasis de Malargüe.

La ocupación del suelo se caracteriza por una baja densidad poblacional y por la presencia de parcelas de grandes dimensiones, donde predominan los usos productivos y



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

residenciales asociados a la actividad rural.

Por tal motivo, se propone mantener indicadores urbanísticos que favorezcan la continuidad de las actividades agrícolas y ganaderas, evitando procesos de urbanización dispersa que puedan comprometer la disponibilidad de suelo productivo o generar conflictos entre usos rurales y urbanos.

No obstante, podrá analizarse la factibilidad de proyectos de urbanización para el sector comprendido entre los siguientes límites: al norte, Arroyo La Bebida; al este, calle pública ubicada aproximadamente a 1.700 metros de la Ruta Nacional N° 40 Norte y su proyección hacia el norte; al sur, el límite con el Área Fundacional; y al oeste, el límite con el Área Fundacional y el Área Residencial Mixta.

La consideración particular de este sector responde a su proximidad con el área urbana consolidada, a la existencia de procesos de subdivisión y ocupación del suelo preexistentes y a las condiciones de conectividad e infraestructura que presenta. En consecuencia, podrán evaluarse propuestas de urbanización mediante los instrumentos de gestión territorial previstos en el presente Código.

En todos los casos, las urbanizaciones que se autoricen deberán desarrollarse bajo la modalidad de barrio abierto, cumplir con la Ley N° 4.341 y con las disposiciones establecidas en el presente Código, garantizando una adecuada integración con la estructura urbana existente.

CONVENIOS URBANÍSTICOS DE ACCIÓN CONCERTADA.

El Ejecutivo Municipal podrá autorizar, mediante Convenio Urbanístico de Acción Concertada, el cambio de categorización de Zona No Urbanizable a Zona Urbanizable únicamente para el sector descripto precedentemente.

La aprobación de dicho cambio implicará la asignación de indicadores urbanísticos compatibles con el Área Residencial Mixta, de acuerdo con las características del proyecto y las condiciones establecidas en el convenio correspondiente.

Dicho cambio normativo constituirá un hecho generador de valorización del suelo, por lo que la Municipalidad de Malargüe aplicará los mecanismos de recuperación de plusvalías previstos en la normativa vigente, destinando los recursos obtenidos a la ejecución de obras e infraestructuras necesarias para el desarrollo urbano del sector.

El cambio de normativa se aplicará exclusivamente a la parcela objeto del proyecto



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

aprobado.

No se autorizarán proyectos de Conjuntos Inmobiliarios ni desarrollos bajo régimen de Propiedad Horizontal Especial. Las urbanizaciones deberán desarrollarse exclusivamente mediante la modalidad de barrio abierto.

La evaluación técnica y la elaboración de los convenios surgirán del dictamen de la UTGUA.

Las etapas de ejecución de las obras de urbanización, sus plazos y condiciones de cumplimiento deberán quedar expresamente establecidas en el convenio respectivo. Este instrumento será aplicable únicamente a desarrollos ejecutados integralmente por los propietarios de las fracciones originarias que acrediten fehacientemente dicha condición.

Reglamentación: Los procedimientos de acción concertada mediante convenios urbanísticos serán reglamentados por el Departamento Ejecutivo Municipal, quien establecerá las condiciones operativas, mecanismos de control y cláusulas sancionatorias aplicables en caso de incumplimiento.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

Los límites del área Agrícola Rural están identificados gráficamente en los planos de zonificación que forman parte de este código.

USOS PERMITIDOS.

En el área Agrícola Rural se permitirán todos los usos incluidos en la tabla del ANEXO I.

Los usos no incluidos en esta tabla, deberán realizar el procedimiento ambiental correspondiente a fin de avanzar con la tramitación de gestión de obras o habilitación de actividades.

No obstante, la factibilidad de uso no exime al propietario del cumplimiento de los indicadores urbanísticos y de toda exigencia establecida en el presente código.

INDICADORES URBANÍSTICOS

ZONA: NO URBANIZABLE

SUB-ZONA: -

Densidad de Población estimada según indicadores: 5 Hab/Ha.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

RELATIVOS AL PARCELAMIENTO:

- Superficie mínima: 50.000m²
- Ancho mínimo de la parcela: 130m
- Relación Frente/Fondo: 1/3
- Espacio de Equipamiento: 7

RELATIVOS A LA EDIFICACIÓN:

- FOS: 0,03
- FOT: 0,06
- Retiro Obligatorio: Frente 10m. Frente y Fondo 5m.
- Altura Máxima: 7m

PARCELAS EN ESQUINA:

En estos casos a efectos de la aplicación de los retiros, se considerará retiro de frente por ambas calles. El retiro lateral será el medido desde el eje de colindancia más cercano a la Línea Municipal y el retiro de fondo será el medido desde el eje de colindancia más alejado a la Línea Municipal.

En caso de terreno de lados iguales, se tomará uno de los lados como retiro de fondo y otro como retiro lateral.

RELATIVOS AL RÉGIMEN DE PH ESPECIAL (según lo establecido en el artículo 3° la Resolución N° 59/2016 de ATM):

El Área Agrícola Rural no será una zona autorizada para el emplazamiento de Conjuntos Inmobiliarios ni desarrollos bajo régimen de Propiedad Horizontal Especial.

TITULARIDAD DE LA PROPIEDAD: PRIVADA y DEL ESTADO.

Será requisito indispensable para gestionar cualquier trámite de división de la tierra o gestión de obras contemplado en la presente norma, contar con la escritura del inmueble y su correspondiente transferencia traslativa de dominio. Asimismo, el inmueble no deberá registrar deuda exigible por tasas municipales al momento de la solicitud o de su aprobación.

En caso de que el inmueble no cuente con escritura traslativa de dominio a nombre de un particular, deberá presentarse la documentación actualizada y certificada emitida por el Estado Municipal, Provincial o Nacional que acredite fehacientemente la adjudicación, tenencia o derecho sobre el inmueble.

Quedarán exceptuados de la exigencia precedente los barrios, programas habitacionales o



N. Uriburu y S. Torres
 Malargüe - Mza. - Argentina
 Tel.: 0260 447 1743
 Fax: 0260 447 0994
 info@hcdmalargue.gov.ar
 www.hcdmalargue.gov.ar

intervenciones que realice el Estado con fines sociales en sectores con emergencia habitacional.

8.2. ÁREA DE INTERFACE II



El Área Interface II abarca sectores que, al igual que el Área Interface I, se localizan en una zona de transición entre áreas con características urbanas y áreas rurales.

A diferencia del Área Interface I, presenta una densidad de ocupación significativamente menor y un predominio de usos agrícolas y rurales. Asimismo, comprende sectores de Colonia de Emprendedores donde actualmente no se evidencian ocupaciones ni usos consolidados.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

Por sus características territoriales, su baja densidad de ocupación y la ausencia de condiciones que justifiquen procesos de expansión urbana en el horizonte de planificación previsto por el presente Código, se la define como Zona No Urbanizable.

En consecuencia, se establecen indicadores urbanísticos orientados a preservar su carácter rural y evitar procesos de fragmentación del suelo incompatibles con dicha condición, fijándose una superficie mínima de parcela de 10.000 m².

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

Los límites del área Interface II están identificados gráficamente en los planos de zonificación que forman parte de este código.

USOS PERMITIDOS.

En el área Interface II se permitirán todos los usos incluidos en la tabla del ANEXO I.

Los usos no incluidos en esta tabla, deberán realizar el procedimiento ambiental correspondiente a fin de avanzar con la tramitación de gestión de obras o habilitación de actividades.

No obstante, la factibilidad de uso no exime al propietario del cumplimiento de los indicadores urbanísticos y de toda exigencia establecida en el presente código.

INDICADORES URBANÍSTICOS

ZONA: NO URBANIZABLE

SUB-ZONA: -

Densidad de Población estimada según indicadores: 10 Hab/Ha.

RELATIVOS AL PARCELAMIENTO:

- Superficie mínima: 10.000m²
- Ancho mínimo de la parcela: 58m
- Relación Frente/Fondo: 1/3
- Espacio de Equipamiento: 7

RELATIVOS A LA EDIFICACIÓN:

- FOS: 0,1
- FOT: 0,2
- Retiro Obligatorio: Frente, Lateral y Fondo 10m.
- Altura Máxima: 7m

RELATIVOS AL RÉGIMEN DE PH ESPECIAL (según lo establecido en el artículo 3° la Resolución N° 59/2016 de ATM):

El Área Interface II no será una zona autorizada para el emplazamiento de Conjuntos



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

Inmobiliarios ni desarrollos bajo régimen de Propiedad Horizontal Especial.

TITULARIDAD DE LA PROPIEDAD: PRIVADA y DEL ESTADO.

Será requisito indispensable para gestionar cualquier trámite de división de la tierra o gestión de obras contemplado en la presente norma, contar con la escritura del inmueble y su correspondiente transferencia traslativa de dominio. Asimismo, el inmueble no deberá registrar deuda exigible por tasas municipales al momento de la solicitud o de su aprobación.

En caso de que el inmueble no cuente con escritura traslativa de dominio a nombre de un particular, deberá presentarse la documentación actualizada y certificada emitida por el Estado Municipal, Provincial o Nacional que acredite fehacientemente la adjudicación, tenencia o derecho sobre el inmueble.

Quedarán exceptuados de la exigencia precedente los barrios, programas habitacionales o intervenciones que realice el Estado con fines sociales en sectores con emergencia habitacional.

8.3 ÁREA DE OCUPACIÓN SIN URBANIZACIÓN



El Área de Ocupación sin Urbanización abarca dos polígonos donde se identifican ocupaciones residenciales preexistentes desarrolladas sin un proceso previo de urbanización formal y sin contar, en forma total o parcial, con las redes de infraestructura y servicios básicos necesarios.

Uno de los sectores se localiza al oeste de la cortina forestal y el otro en el ámbito de Colonia Hípica. Ambos sectores se encuentran emplazados sobre tierras de dominio municipal.

La incorporación de estas áreas al presente Código no implica el reconocimiento automático de derechos urbanísticos ni la consolidación de las ocupaciones existentes, sino la identificación de situaciones territoriales que requieren un abordaje específico por parte



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

del Estado Municipal.

En estos casos, la Municipalidad de Malargüe deberá realizar los estudios técnicos, ambientales, sociales y de factibilidad correspondientes, considerando la disponibilidad de infraestructura y servicios, la situación dominial, las condiciones de accesibilidad y conectividad vial, la cercanía a equipamientos comunitarios y la exposición a riesgos naturales.

En función de los resultados de dichos estudios, el Municipio podrá impulsar procesos de regularización e integración socio-urbana cuando ello resulte técnica, ambiental y socialmente viable. En aquellos casos donde la ocupación resulte compatible con las condiciones del sitio, podrán establecerse indicadores urbanísticos específicos mediante la normativa correspondiente, contemplando las características de la ocupación existente, las necesidades de regularización dominial y los objetivos de integración socio-urbana definidos por el Municipio. En aquellos casos donde la ocupación resulte incompatible con las condiciones del área o implique riesgos para la población, deberán evaluarse alternativas de relocalización y asistencia habitacional conforme a la normativa vigente.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

Los límites del Área de Ocupación sin Urbanización están identificados gráficamente en los planos de zonificación que forman parte de este código.

USOS PERMITIDOS.

Los usos permitidos en el área de Ocupación sin Urbanización resultarán de los estudios de factibilidad de ocupación enunciados anteriormente.

INDICADORES URBANÍSTICOS

ZONA: NO URBANIZABLE

SUB-ZONA: -

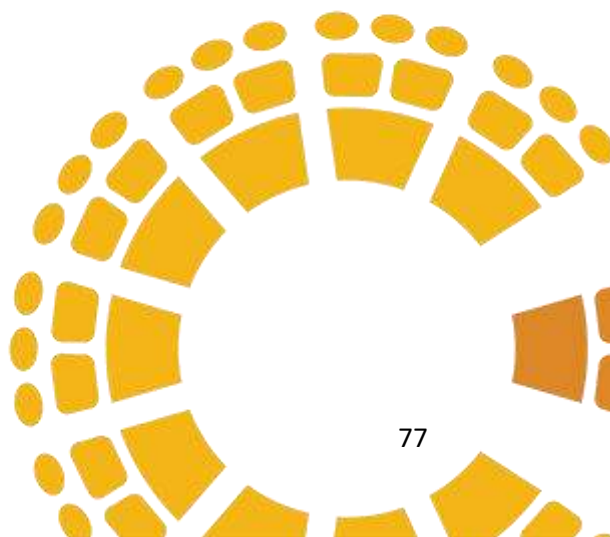
Densidad de Población estimada según indicadores: No aplica

RELATIVOS AL PARCELAMIENTO:

- Superficie mínima: No aplica
- Ancho mínimo de la parcela: No aplica
- Relación Frente/Fondo: No aplica
- Espacio de Equipamiento: No aplica

RELATIVOS A LA EDIFICACIÓN:

- FOS: No aplica
- FOT: No aplica





N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

- Retiro Obligatorio: No aplica
- Altura Máxima: No aplica

RELATIVOS AL RÉGIMEN DE PH ESPECIAL (según lo establecido en el artículo 3° la Resolución N° 59/2016 de ATM):

El Área de Ocupación sin Urbanización no será una zona autorizada para el emplazamiento de Conjuntos Inmobiliarios ni desarrollos bajo régimen de Propiedad Horizontal Especial.

TITULARIDAD DE LA PROPIEDAD: DEL ESTADO.

Será requisito indispensable para gestionar cualquier trámite de obras o regularización presentar la documentación emitida por la Municipalidad de Malargüe que acredite la adjudicación, tenencia, permiso de ocupación, comodato u otro instrumento administrativo que legitime la ocupación del inmueble.

Los procesos de regularización dominial y urbanística que eventualmente se impulsen en estas áreas deberán ajustarse a los estudios de factibilidad y a los programas municipales, provinciales o nacionales que resulten aplicables.

Quedarán exceptuadas las intervenciones que realice el Estado con fines sociales en sectores con emergencia habitacional.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

8.4. FRANJA DE AMORTIGUACIÓN ECOLÓGICA



Se definen dos áreas como franjas de amortiguación ecológica.

La franja de amortiguación norte, la cual bordea a las dos plantas industriales de yeso ubicadas al sur del predio del ferrocarril. Los límites están identificados gráficamente en los planos de zonificación que forman parte de este código, y se estiman en un ancho de 45 metros medidos desde los límites del predio de cada yesera. El límite sur, ya se encuentra ocupado por viviendas.

La franja de amortiguación sur corresponde al sector de seguridad del predio de la Cubierta



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

Sanitaria.

De acuerdo a los estudios realizados por la Dirección de Gestión Ambiental, la situación de la Cubierta Sanitaria resultó prácticamente en un basural a cielo abierto.

Desde mediados de 2022 y durante 2023 se produjo una situación de desmanejo ya que los residuos se abandonaban en la cubierta sin ningún tipo de tratamiento. Se ha calculado que la cantidad de residuos sin tratar alcanzó la cifra de 30.000 t.

Es por esta razón que se propone aumentar la franja establecida por la Macrozonificación de Usos de Suelo y Oasis de Malargüe.

Se propone una nueva franja con anchos variables que van desde los 250m a los 450m aproximadamente. Este polígono resulta con recortes donde se identificó la existencia de viviendas habitadas las cuales se incluyen en el Área de Ocupación sin Urbanización.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

Los límites del área Franja de Amortiguación Ecológica están identificados gráficamente en los planos de zonificación que forman parte de este código.

USOS PERMITIDOS.

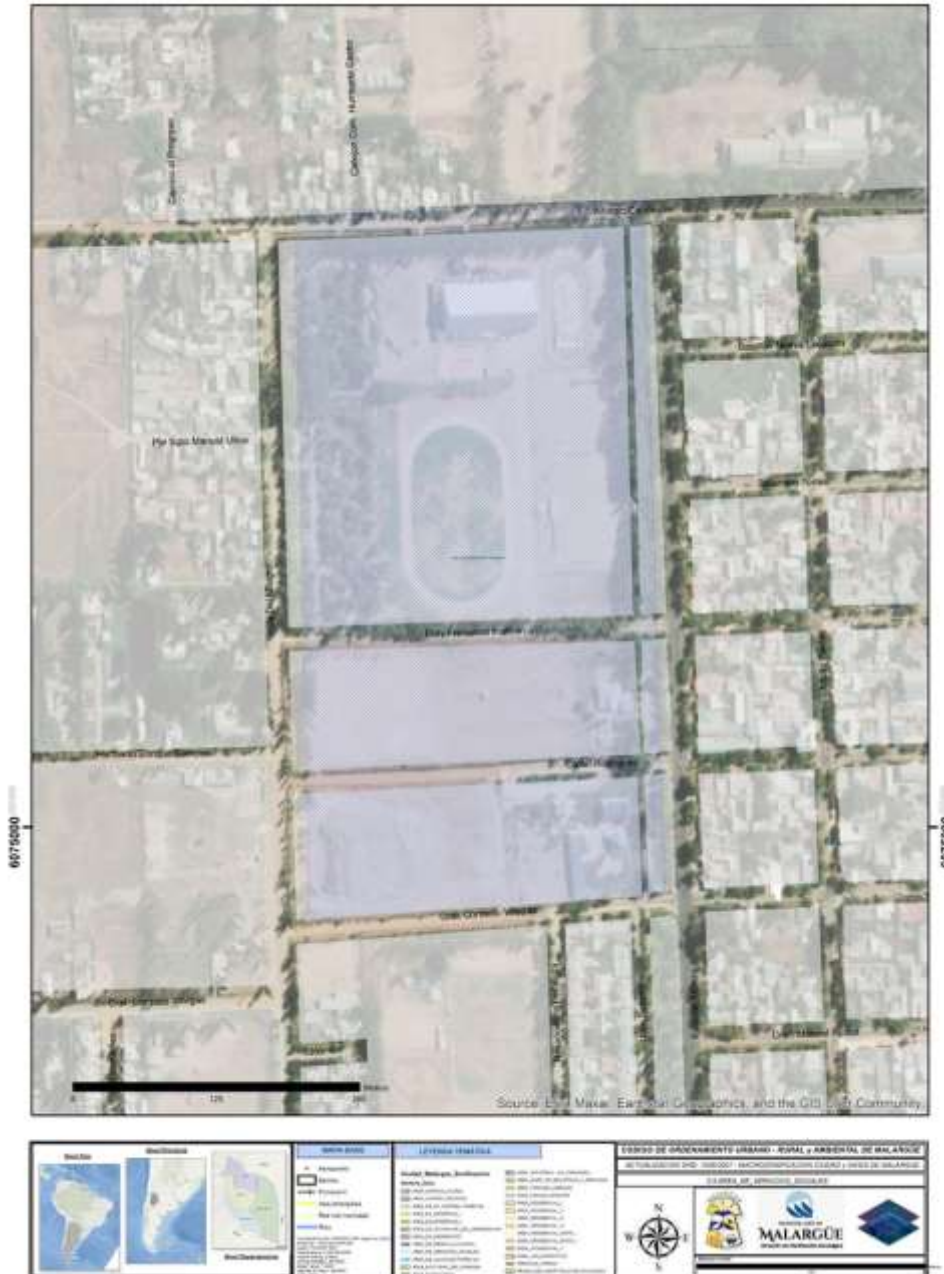
En el área Franja de Amortiguación Ecológica se permitirán todos los usos incluidos en la tabla del ANEXO I.

Los usos no incluidos en esta tabla, deberán realizar el procedimiento ambiental correspondiente a fin de avanzar con la tramitación de gestión de obras o habilitación de actividades.



N. Uriburu y S. Torres
 Malargüe - Mza. - Argentina
 Tel.: 0260 447 1743
 Fax: 0260 447 0994
 info@hcdmalargue.gov.ar
 www.hcdmalargue.gov.ar

8.5. ÁREA DE SERVICIOS SOCIALES



Esta área incluye las manzanas donde se ubican el camping municipal, el polideportivo, la radio nacional y el planetario.

Su localización, muy cercana a las áreas residenciales más pobladas y al centro principal, con buena conectividad vial y acceso al Parque Central, genera un ambiente urbano propicio para la realización de actividades deportivas, recreativas y educativas para toda la comunidad.

Los espacios vacantes dentro de este polígono deberán mantener usos compatibles con los existentes dentro del área.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

Los límites del área Servicios Sociales están identificados gráficamente en los planos de zonificación que forman parte de este código.

USOS PERMITIDOS.

En el área Servicios Sociales se permitirán todos los usos incluidos en la tabla del ANEXO I.

Los usos no incluidos en esta tabla, deberán realizar el procedimiento ambiental correspondiente a fin de avanzar con la tramitación de gestión de obras o habilitación de actividades.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

8.6. ÁREA FUNDACIONAL



El Área Fundacional se encuentra ubicado en el acceso norte de la ciudad. Contempla una superficie aproximada de 50 hectáreas donde se encuentran emplazadas construcciones con declaratoria patrimonial a nivel nacional y provincial que pertenecieron originalmente a la Estancia La Orteguina, tales como la casa de la estancia, el molino, la capilla y los corrales.

En este sector se emplazan también edificios actuales como la Dirección de Turismo, Centro de Convenciones Thesaurus, el Observatorio Pierre Auger y la Dirección Provincial de Recursos Naturales.

Los terrenos que pertenecieran al Teniente General Rufino Ortega (1.879-1.930), actualmente son del Superior Gobierno de la Provincia de Mendoza y se encuentran bajo



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

la administración de la Dirección Provincial de Recursos Naturales Renovables.

En este sector, se forestaban más de 8 Has. y se producían plantas madres de varios tipos de álamos cuya producción anual superaba las 100.000 estacas, convirtiendo así a Malargüe en el principal proveedor de estacas de la provincia. Además, estos cuadros se encontraban delimitados y protegidos por cortinas forestales que generaban un verdadero pulmón verde para la ciudad y un área de amortiguación para los edificios patrimoniales allí insertos.

Lamentablemente, el estado actual de los forestales es crítico generando una pérdida del patrimonio natural y un alto riesgo para la comunidad debido a las posibles caídas de ramas y árboles en los días ventosos. En numerosas ocasiones los edificios históricos se han visto afectados y dañados por este motivo.

Las condiciones ambientales y la localización de esta área generan un potencial para el desarrollo de actividades recreativas, culturales, científicas y turísticas, pero debe planificarse muy cuidadosamente y controlados por los organismos competentes responsables del control sobre los edificios y monumentos históricos.

Existen también áreas con restos arqueológicos como por ejemplo las dependencias del Molino y varios tramos de muros de los Corrales que deben ser delimitadas y protegidas para su posterior estudio.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

Los límites del área Fundacional están identificados gráficamente en los planos de zonificación que forman parte de este código.

USOS PERMITIDOS.

En el área Fundacional se permitirán todos los usos incluidos en la tabla del ANEXO I.

Los usos no incluidos en esta tabla, deberán realizar el procedimiento ambiental correspondiente a fin de avanzar con la tramitación de gestión de obras o habilitación de actividades.

8.7. ÁREA DE ESPACIOS VERDES



El área de espacios verdes incluye todas las plazas, plazoletas, bulevares y parques de la ciudad. Se incorporará como parque lineal, la franja donde funcionaba las vías del ferrocarril ya que gran parte de la población la usa como senderos peatonales y de bicicletas. Es necesaria su intervención para el mantenimiento y cuidado del espacio.

Dada la proximidad al área urbana, las márgenes del arroyo La Bebida pueden ser incorporados como parques lineales al área de espacios verdes.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

Los límites del área de Espacios Verdes están identificados gráficamente en los planos de zonificación que forman parte de este código.

USOS PERMITIDOS.

En el área de Espacios Verdes se permitirán todos los usos incluidos en la tabla del ANEXO I.

Los usos no incluidos en esta tabla, deberán realizar el procedimiento ambiental correspondiente a fin de avanzar con la tramitación de gestión de obras o habilitación de actividades.

8.8. ÁREA DE PIEDEMONTE



El área de Piedemonte se mantiene con el mismo polígono delimitado en la “Macrozonificación de Usos del Suelo de la Ciudad y Oasis de Malargüe” y su rol sigue siendo la de protección ambiental de la Ciudad de Malargüe.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

Se continúa con la propuesta de una escasa presencia humana, la cual debe ser controlada y acotada para reducir al mínimo el riesgo aluvional siempre latente.

En general este espacio debería mantenerse sin intervención humana, salvo por acciones dirigidas a la disminución del pastoreo y la consiguiente recuperación de la masa arbustiva a los niveles naturales del lugar.

En esta zona es totalmente inapropiada la presencia de la agricultura, debido al aumento del riesgo aluvional y del polvo en suspensión que puede provocar sobre toda la ciudad.

En el caso de realizarse un aprovechamiento económico con actividades turísticas o recreativas deberá controlarse su localización y las obras complementarias para no permitir los niveles actuales de riesgo aluvional.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

Los límites del área Piedemonte están identificados gráficamente en los planos de zonificación que forman parte de este código.

USOS PERMITIDOS.

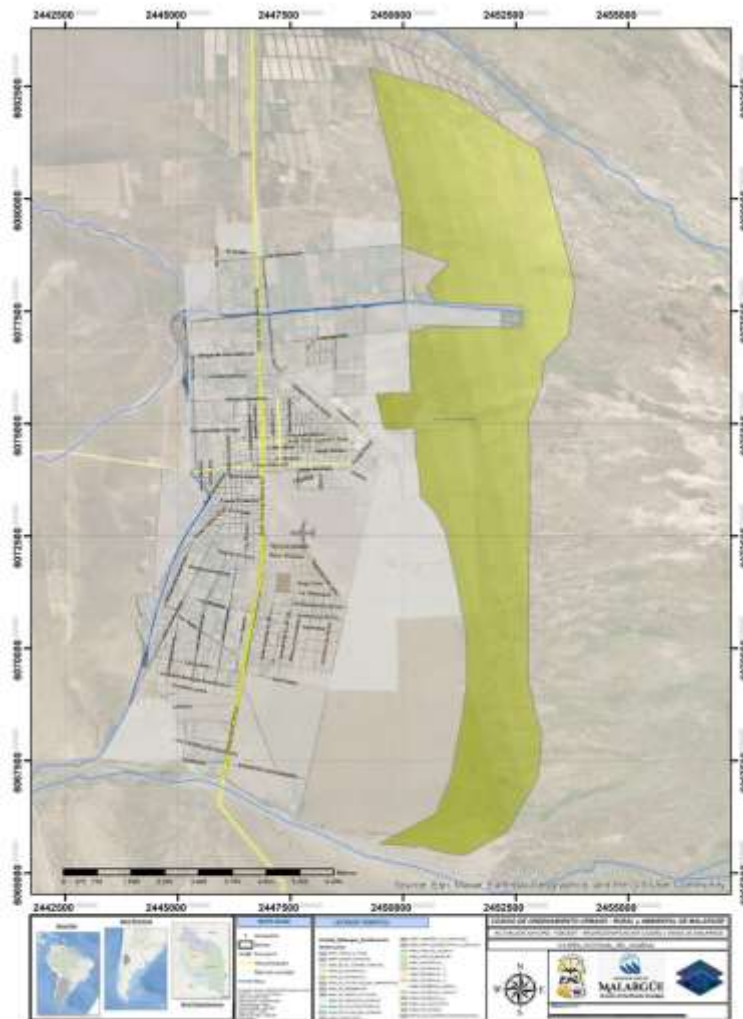
En el área Piedemonte se permitirán todos los usos incluidos en la tabla del ANEXO I.

Los usos no incluidos en esta tabla, deberán realizar el procedimiento ambiental correspondiente a fin de avanzar con la tramitación de gestión de obras o habilitación de actividades.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

8.9. ÁREA ECOTONAL DEL HUMEDAL



El área Ecotonal del Humedal está delimitada por mismo el polígono definido en la Macrozonificación de Usos de Suelo de la Ciudad y Oasis de Malargüe.

Tal como lo indica dicho informe, el objetivo es la protección del humedal de Llanquanelo manteniéndose como espacio sin ningún tipo de uso que el tradicional, con un paisaje muy poco modificado y características naturales preservadas.

La Ciudad de Malargüe y el oasis circundante se encuentran muy próximos al humedal de Llanquanelo, que tiene sus primeros afloramientos a pocos metros de las zonas urbanizadas actualmente. Es por ello fundamental crear una franja de amortiguación que no permita ningún tipo de actividad urbana o rural, con la preservación total del paisaje natural.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA

Los límites del área Ecotonal del Humedal están identificados gráficamente en los planos de zonificación que forman parte de este código.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

USOS PERMITIDOS.

En el área Ecotonal del Humedal se permitirán todos los usos incluidos en la tabla del ANEXO I.

Los usos no incluidos en esta tabla, deberán realizar el procedimiento ambiental correspondiente a fin de avanzar con la tramitación de gestión de obras o habilitación de actividades.

8.10. ÁREAS NATURALES Y CULTURALES PROTEGIDAS

En la actualidad no se encuentra declarado ningún polígono como Área Natural o Cultural Protegida dentro del oasis de la ciudad de Malargüe.

No obstante, queda establecido que, en caso de identificarse sectores, sitios o inmuebles de valor patrimonial natural, paisajístico, histórico, cultural, arqueológico o paleontológico, será obligatoria su protección, preservación y conservación.

La autoridad competente podrá promover la delimitación de áreas de protección específicas o la declaración de bienes patrimoniales individuales, de acuerdo con sus características y valores de conservación.

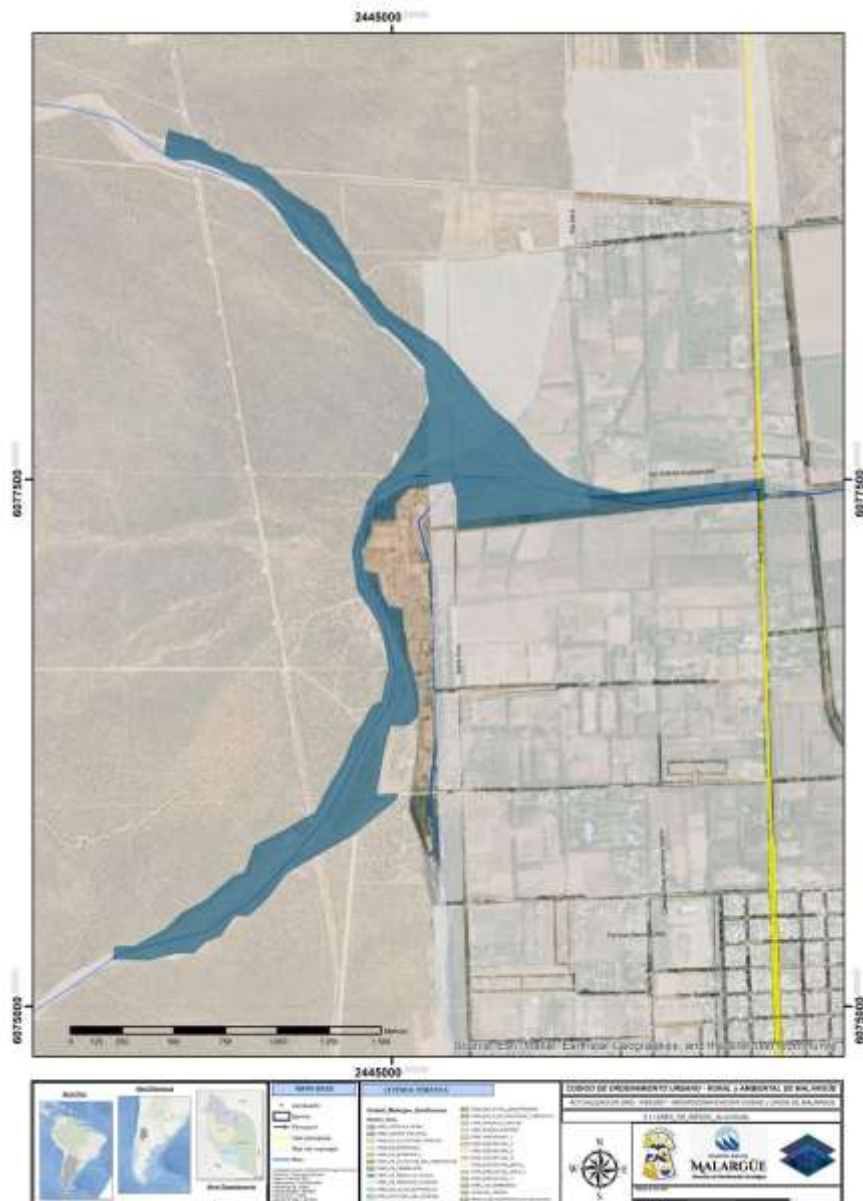
Cuando corresponda, los polígonos definidos mediante los estudios y actos administrativos pertinentes podrán ser considerados zonas no urbanizables o quedar sujetos a restricciones especiales de uso, ocupación y edificación destinadas a garantizar su preservación.

Todos los usos permitidos, intervenciones y planes de manejo deberán ser evaluados por la Dirección de Gestión Ambiental, sin perjuicio de las competencias que correspondan a otros organismos municipales, provinciales o nacionales con incumbencia en materia patrimonial.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

8.11. ÁREA DE RIESGO ALUVIONAL



La principal amenaza de la ciudad, en cuanto a la vulnerabilidad ante desastres naturales, la constituyen las crecidas aluvionales.

De acuerdo al estudio realizado por la consultora IDOM en el marco del programa de Ciudades Emergentes y Sostenibles, los tramos más expuestos a este fenómeno, son los canales unificados Centro y Norte, localizándose en la zona delimitada por los arroyos secos Pequenco y El Durazno, como también la confluencia de estos al formar el arroyo La Bebida. El porcentaje de la ciudad en riesgo aluvional, de acuerdo a este estudio, asciende al 14% (718 hectáreas). Si bien la gran mayoría de la infraestructura pública está ubicada en zonas seguras, existen varios barrios y asentamientos informales ubicados en zonas inundables.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

En el diagnóstico de la Macrozonificación se delimitan tres tipos de áreas por su vulnerabilidad:

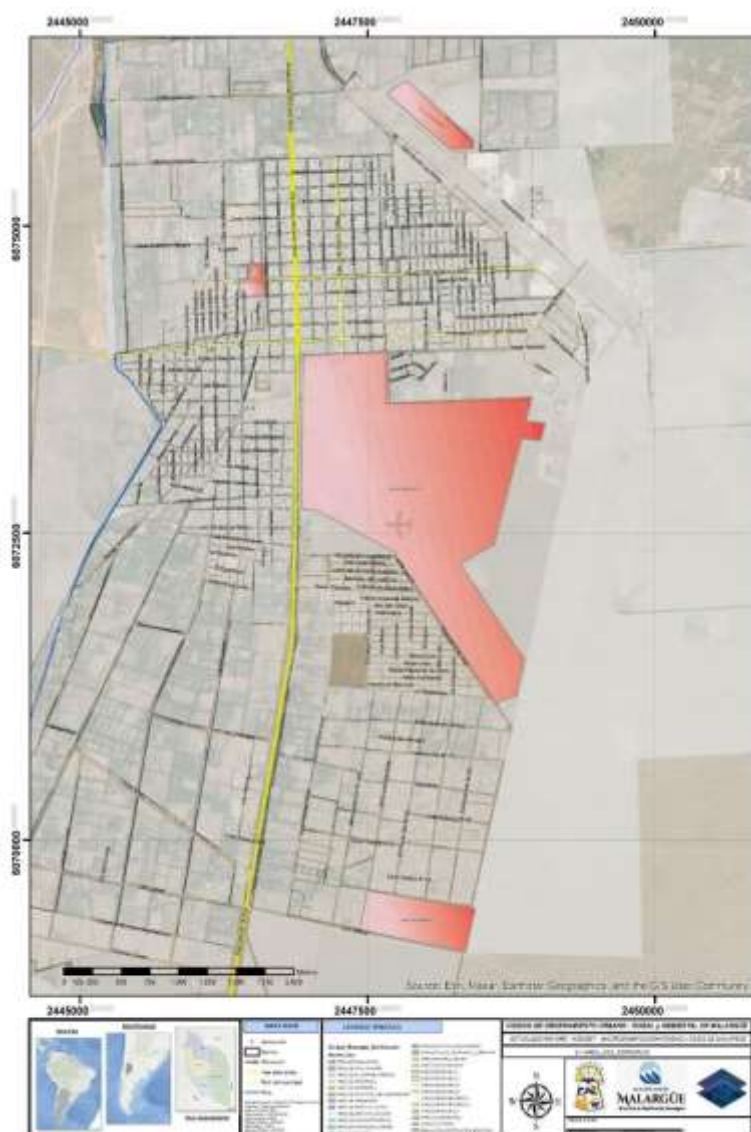
- a) La de impacto directo
- b) La de inundación.
- c) La sujeta a riesgo aluvional

Se establece como Área de Riesgo Aluvional la definida en la Macrozonificación área de impacto directo, extendiéndose sobre los cauces de los arroyos secos El Pequenco, El Durazno y la Bebida.

Hasta tanto se realicen los estudios y las obras de protección y canalización aluvio pluvial, no se autorizará la realización de construcciones en dicha área.

9. ZONAS ESPECIALES

9.1. ÁREA DE USO ESPECÍFICO





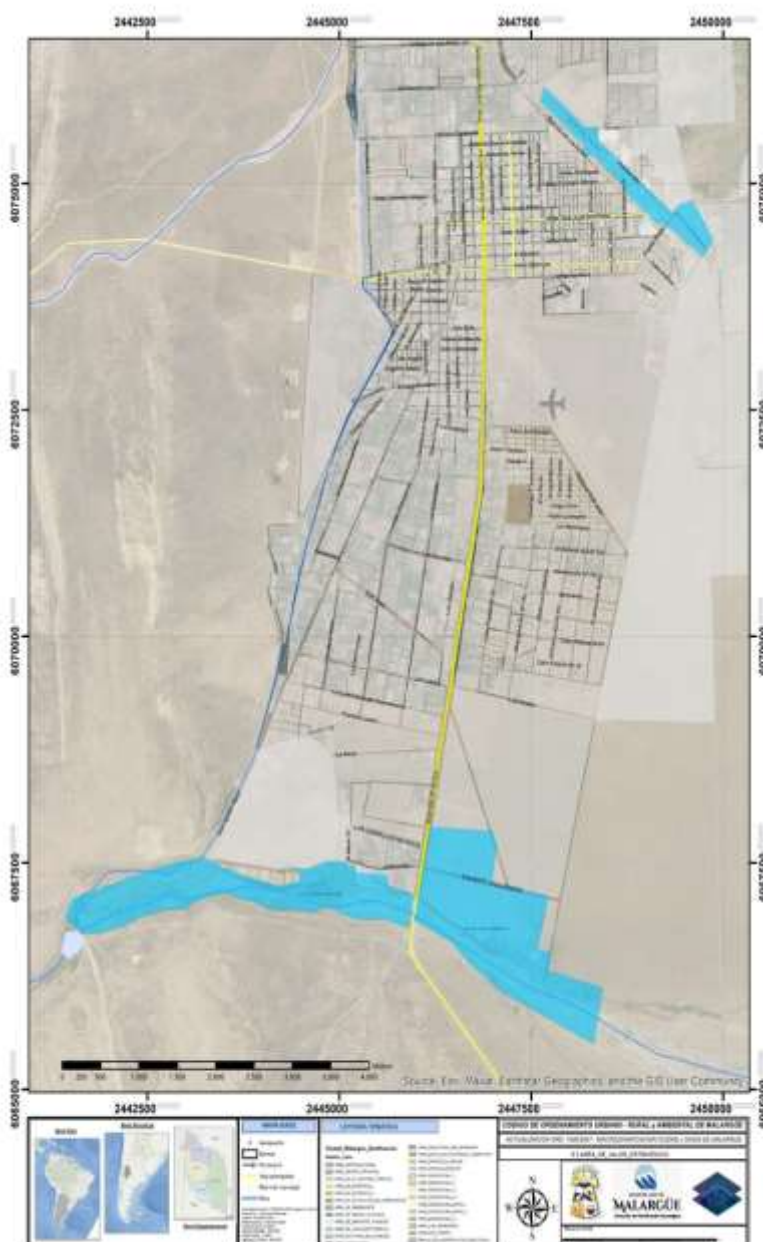
N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

Las áreas de uso específico están delimitadas por polígonos cuyo destino está definido exclusivamente dentro de dichos límites.

Comprenden usos del transporte como la terminal de ómnibus y el aeropuerto.

Se incluyen además el cementerio, el hospital, la cubierta sanitaria y el encapsulado de colas de uranio de la Comisión Nacional de Energía Atómica.

9.2. ÁREA DE VALOR ESTRATÉGICO





N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

Se define como áreas de valor estratégico, por un lado, a todo el predio del ferrocarril, con excepción de las viviendas, incluyendo las vías, los galpones y el edificio de la estación del ferrocarril; y por otro, el predio donde funcionó la ex Fábrica Grassi incluyendo la margen izquierda del Río Malargüe.

La localización, la infraestructura existente y las grandes dimensiones de los predios, permiten el desarrollo de planes estratégicos que logren un mayor beneficio de la comunidad.

Al ser áreas incluidas en zona especial, deberá definirse su destino con planes y programas que aprovechan su potencial.

9.3. ÁREA INDUSTRIAL





N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

El área industrial estará destinada a la localización de industrias agrupadas.

La planificación del área industrial se realizará de manera particular definiendo su zonificación interna, los indicadores urbanísticos y su relación con el resto de la ciudad en cuanto a sus efectos sobre el medio ambiente, sus conexiones con la red vial principal, provisión de energía eléctrica, desagües industriales y agua potable.

10. ZONIFICACIÓN MAPEO TOTAL



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

11.ANEXO I – TABLA USOS DEL SUELO SEGÚN ZONAS Y ÁREAS.

	Centro Principal	Residencial I (B° Atómico y B° IPV)	Residencial II (Centro)	Residencial III (B° Parque)	Residencial IV (60° Aniversario)	Residencial V (PROCREAR)	Residencial Mixta I (Ruta 40 Norte)	Residencial Mixta II (Norte y Sur Cñia.	Mixta de Servicios (Parque de Servicios)	Interface I (Cñia. Pehuenche, bordes de Cñia.	Área Agrícola Rural	Área Interface II (Centro de Cñia. De Empre)	Área Ocupación sin urbanización	Franja Amortiguación Ecológica	Área de Servicios Sociales	Área Fundacional	Área Espacios Verdes (Parques y Plazas	Área Piedemonte	Área Ecoronal del Humedal	Áreas Naturales Protegidas	Área Riesgo Aluvional	Área de Uso Específico (Terminal y Hospital)	Área Uso Específico (Aeropuerto y	Área Uso Específico (Encapsulado CNEA)	Área Uso Específico (Cubierta Sanitaria)	Área Uso Específico (Planta SIRTEC)	Área de Valor Estratégico (Predio del FFCC,	Área Industrial (Parque Industrial, Yeseras y	
1- Comercio Financiero																													
Bancos y financieras																													
Compañías de seguros (delegadas)																													
Tarjetas de crédito																													
2- Comercio Mayorista																													
Corralón																													
Depósito y venta mayorista comestibles																													
Venta de materiales de construcción y electricidad																													
Venta y alquiler de equipamientos comerciales																													
Venta y alquiler de maquinarias industriales																													
3- Comercio Minorista																													
Almacén, despensa																													
Artículos de limpieza																													
Bazar																													
Bijouterie																													
Cotillón																													
Dietética																													
Electrodomésticos y artículos del hogar (cadenas)																													
Elementos y/o equipos para la práctica de deportes																													
Ferreterías																													
Joyerías																													
Juguetería																													
Kiosco grande																													
Lencería																													
Librerías																													
Marroquinería																													
Mueblerías y venta de artículos para el hogar																													

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

ADMISIBLE - uso compatible
ADMISIBLE CON CONDICIONES - requiere análisis puntual (escala, localización, impactos urbanos).
NO ADMISIBLE – uso incompatible.



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

12. ANEXO II – Indicadores urbanísticos según Zonas y Áreas

			URBANO															
ZONA	ÁREA	Densidad de Población	LOTEO - FRACCIONAMIENTO (Ley 4341)				CONJUNTOS INMOBILIARIOS - PH ESPECIAL (Resolución Gral. ATM N° 59/16)							GESTIÓN DE OBRAS				
			Sup. Mínima	Lado Mínimo	Relación Frente/Fondo	Espacio Equipamiento	Área Permitida	Sup. Máxima del Loteo	Sup. Mínima Unidad Locativa	Usos	Acceso	Límite Perimetral	Espacio de Equipamiento	FOS	FOT	RETIROS	ALTURA MÁXIMA	
ZONA URBANIZABLE	ZONA URBANIZADA CONSOLIDADA Y URBANIZACIÓN PRIORITARIA	Centro Principal	120 Hab/Ha	200	10	1/2	7	Permitido	40.000	200	Residencial	Ver Cap.	Ver Cap.	7	0,8	4,5	Retiro Obligatorio en Basamento: Sin Retiro. Frente activo.	11
																	Retiro Obligatorio en Torre: Retiro de Frente 3m. Retiro Lateral: 4,5m. Retiro de Fondo: 9m.	23
		Residencial I (B° Atómico y B° IPV)	80 Hab/Ha	200	10	1/2	7	Permitido	40.000	200	Residencial	Ver Cap.	Ver Cap.	7	0,7	1,4	Fondo 5m	7
		Residencial II (Centro)	110 Hab/Ha	250	10	1/2	7	Permitido	40.000	250	Residencial	Ver Cap.	Ver Cap.	7	0,8	1,6	Sin retiro	7
		Residencial III (B° Parque)	30 Hab/Ha	700	18	1/2	7	Permitido	40.000	700	Residencial	Ver Cap.	Ver Cap.	7	0,6	1,2	Frente 3m, Fondo 6m	7
		Residencial IV (60° Aniversario)	70 Hab/Ha	300	12	1/2	7	Permitido	40.000	300	Residencial	Ver Cap.	Ver Cap.	7	0,6	1,2	Frente 3m, Fondo 6m	7
	ZONA DE URBANIZACIÓN MIXTA	Residencial V (PROCREAR)	140 Hab/Ha	200	10	No aplica	7	No permitido	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	0,6	1,2	Sin retiro	7	
		Mixta I (Ruta 40 Norte)	40 Hab/Ha	700	20	1/2	7	Permitido	40000	700	Residencial	Ver Cap.	Ver Cap.	7	0,25	0,5	Frente 3m, Lat 2m, Fondo 6m	7
		Mixta II (Norte y Sur Cnía. Hípica)	40 Hab/Ha	1000	20	1/3	7	No permitido	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	0,25	0,5	Frente 3m, Lat 2m, Fondo 6m	7	
		Mixta de Servicios (Parque de Servicios)	No aplica	1000	15	No aplica	7	No permitido	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	0,6	1,2	Frente 3m, Lat 2m, Fondo 6m	7	
ZONA NO URBANIZABLE	Área Agrícola Rural	5 Hab/Ha	50000	130	1/3	No aplica	No permitido	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	0,03	0,06	Frente, Lat y Fondo 15m	7	



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

	Área Interface II (Centro de Cnia. De Empre)	10 Hab/ Ha	10000	58	1/3	No aplica	No permitido	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	0,1	0,2	Frente, Lat y Fon 10m	7
	Área de Ocupación sin urbanización	No aplica	No implica	No aplica	No aplica	No aplica	No permitido	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
	Franja de Amortiguación Ecológica	No aplica	No implica	No aplica	No aplica	No aplica	No permitido	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
	Área de Servicios Sociales	No aplica	No implica	No aplica	No aplica	No aplica	No permitido	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
	Área Fundacional	No aplica	No implica	No aplica	No aplica	No aplica	No permitido	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
	Área de Espacios Verdes (Parques y Plazas Urbanos)	No aplica	No implica	No aplica	No aplica	No aplica	No permitido	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
	Área de Piedemonte	No aplica	No implica	No aplica	No aplica	No aplica	No permitido	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
	Área Ecotonal del Humedal	No aplica	No implica	No aplica	No aplica	No aplica	No permitido	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
	Áreas Naturales Protegidas	No aplica	No implica	No aplica	No aplica	No aplica	No permitido	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
	Área de Riesgo Aluvional	No aplica	No implica	No aplica	No aplica	No aplica	No permitido	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
ZONA ESPECIAL	Área de Uso Específico (Terminal y Hospital)	No aplica	No implica	No aplica	No aplica	No aplica	No permitido	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
	Área Uso Específico (Aeropuerto y Cementerio)	No aplica	No implica	No aplica	No aplica	No aplica	No permitido	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
	Área Uso Específico (Encapsulado CNEA)	No aplica	No implica	No aplica	No aplica	No aplica	No permitido	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
	Área Uso Específico (Cubierta Sanitaria)	No aplica	No implica	No aplica	No aplica	No aplica	No permitido	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
	Área Uso Específico (Planta SIRTEC)	No aplica	No implica	No aplica	No aplica	No aplica	No permitido	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
	Área de Valor Estratégico (Predio del FFCC, YPF y GRASSI)	No aplica	No implica	No aplica	No aplica	No aplica	No permitido	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica



N. Uriburu y S. Torres
Malargüe - Mza. - Argentina
Tel.: 0260 447 1743
Fax: 0260 447 0994
info@hcdmalargue.gov.ar
www.hcdmalargue.gov.ar

	Área Industrial (Parque Industrial, Yeseras y Planta de Gas)	No aplica	No implica	No aplica	No aplica	No aplica	Permitido								No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
--	--	-----------	------------	-----------	-----------	-----------	-----------	--	--	--	--	--	--	--	-----------	-----------	-----------	-----------