



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE MALVINAS ARGENTINAS

VISTO:

La Ordenanza N°616/08 - Código Urbanístico de la localidad de Malvinas Argentinas y sus modificatorias.-

Y CONSIDERANDO:

Que es política de este Municipio la planificación y el desarrollo sostenible de la Ciudad a través de un Ordenamiento Territorial que anticipe las necesidades de crecimiento poblacional y solucione futuros conflictos de accesibilidad vial y provisión de infraestructura.-

Que la planificación urbana es una herramienta esencial para que el Municipio pueda gestionar eficazmente el territorio.-

Que la Avenida Cabo Primero Miguel A. Carrizo (ex Las Chacras), ha perdido su ancho oficial definido originalmente en el Plano de Loteo G-189 de 1937, motivado por la falta de operaciones de agrimensura en las parcelas del sector y errores en la redacción e interpretación de los títulos antecedentes, lo que produjo su emplazamiento fuera de lugar, afectando en forma irregular y arbitrariamente a las parcelas colindantes con la mencionada vía.

Que por razones urbanísticas y de desarrollo del sector, y para beneficio de las parcelas frentistas a la mencionada avenida y la calle Alcira Arias, se requieren arterias principales de envergadura suficiente para suplir la demanda vehicular y de infraestructuras de servicios proyectadas en el sector, tratando de preservar los árboles autóctonos existentes.

Que es necesario establecer un sector de Uso de Suelo Mixto destinado a asentamientos comerciales, industriales y de servicios, con patrones de actividad industrial Tipo 1 y 2, que por sus procesos productivos, escala de producción y magnitud laboral, las relaciones funcionales con el entorno no producen impacto significativos y pueden ser consideradas compatibles con el Uso Residencial aledaño.-

Que dicho emplazamiento junto, a la adecuación de la red vial, contribuye a concentrar la inversión en infraestructura en el sector para fomentar la instalación de nuevas



industrias, las que cumpliendo con todos los requisitos técnicos, legales, ambientales y administrativos exigibles, permitirán crear nuevas fuentes de trabajo.-

Que por ello, y el uso de las atribuciones conferidas por la Ley Orgánica Municipal N° 8.102;

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE
MALVINAS ARGENTINAS SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA N° 1256**

Artículo 1º: MODIFICASE el Ancho Oficial de la Avenida Cabo Primero Miguel A. Carrizo (ex Las Chacras), de 10 (diez) metros a 24 (veinticuatro) metros, en entre las calles Teniente M. González y Alcira Arias, a efectos urbanísticos y de regularizar en todo trámite municipal que contemple planos de operación de agrimensura sobre propiedades colindantes a la respectiva arteria vial. Para el tramo comprendido entre calles Teniente M. González y Conscripto Ángel Cabrera, se respetará el ancho oficial establecido en 20 (veinte) metros por el Expediente Provincial N°0033-62100/11.-

Artículo 2º: EXIJASE la apertura y ensanche de la traza de la avenida Cabo Primero Miguel A. Carrizo (ex Las Chacras), de 10 (diez) metros a 24 (veinticuatro) metros, en la medida que surjan cambios en el estado parcelario, pudiéndose computar la superficie entre la antigua y la nueva línea municipal como Espacio Verde. Los polígonos a ceder para ensanche de calle pública quedarán definidos en los respectivos planos de agrimensura y donados al Municipio en compensación a las mejoras y jerarquización urbanística del sector.

Artículo 3º: DISPONGASE como nueva Línea Municipal la paralela a 12 (doce) metros a cada lado, a contar desde los vestigios de alambrado y línea de árboles preexistentes, que antiguamente separaban las propiedades y por donde zigzaguea la actual huella consagrada al uso público. Si existen edificaciones sobre la zona de retiro obligatorio, se autorizará su permanencia previo empadronamiento y compromiso de cesión futura.-

Artículo 4º: MODIFICASE el Ancho Oficial de la calle Alcira Arias, de 14 (catorce) metros a 24 (veinticuatro) metros en a efectos urbanísticos y de regularizar en todo trámite municipal



que contemple planos de operación de agrimensura sobre propiedades colindantes a la respectiva arteria vial.

Artículo 5º: EXIJASE la apertura y ensanche de la traza de la calle Alcira Arias, de 14 (catorce) metros a 24 (veinticuatro) metros, en la medida que se produzcan cambios en el estado parcelario, pudiéndose computar el espacio establecido como retiro de línea de edificación en los lotes de la actual Manzana 043 y como Espacio Verde en los lotes de la actual Manzana 050. Los polígonos a ceder para ensanche de calle pública quedarán definidos en los respectivos planos de agrimensura y donados al municipio en compensación a las mejoras y jerarquización urbanística del sector.-

Artículo 6º: MODIFICASE el Artículo 2º de la Ordenanza N°616/08 - Código Urbanístico de la localidad de Malvinas Argentinas, incorporando la *Zona 3E: Uso Comercial, Industrial y de Servicios compatibles con zonas aledañas de uso residencial*, afectando las parcelas indicadas en el Anexo I, que acompaña la presente Ordenanza, en 2 (dos) fojas simples.-

Artículo 7º: MODIFICASE el Artículo 6º de la Ordenanza N°616/08 - Código Urbanístico de la localidad de Malvinas Argentinas, incorporando las dimensiones mínimas de la Parcela para la *Zona 3E: Frente mínimo 15 m - Superficie mínima 1.000 m²*.-

Artículo 8º: INCORPORESE dentro del *TITULO "Zonificación propuesta de áreas urbanas del Código Urbanístico"* de la Ordenanza N°616/08 - Código Urbanístico de la localidad de Malvinas Argentinas:

Zona 3E: Uso Comercial, Industrial y de Servicios compatibles con zonas aledañas de uso residencial:

1. **Carácter Urbanístico:** Zona específicamente dedicada al asentamiento de actividades comerciales, industriales o de servicios compatibles con el uso residencial en zonas aledañas, con patrones de actividad industrial Tipo 1 y 2, que por sus procesos productivos, escala de producción y magnitud laboral, las relaciones funcionales con el entorno no producen impacto significativos.-



Municipalidad
**MALVINAS
ARGENTINAS**

Av. San Martín 401 - Malvinas Argentinas
Departamento Colón - Córdoba
C.P. 5125 - Tel/Fax (0351) 4997526 - 4997694

2. Ocupación y Edificación:

- a. Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo: 70% (sesenta por ciento).-
- b. Edificación entre medianeras: La altura máxima de fachada limitada por FOT.-
- c. Retiros de Línea de Edificación: En la presente zona, la edificación se materializará sobre la base de un retiro de frente de 4 (cuatro) metros a partir de la línea municipal, un retiro mínimo sobre un lateral de 5 (cinco) metros, y un retiro de línea de fondo de 3 (tres) metros. Las Edificaciones no podrán compartir medianeras, debiendo intermediar los retiros laterales. Se otorgará excepciones especiales a las construcciones preexistentes y afectadas por los ensanches de calles, de acuerdo al criterio de la Secretaría de Ambiente, Obras y Servicios Públicos, o la que en un futuro la reemplace.-
- d. Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: 2 (dos).-

3. La instalación de nuevas industrias deberá cumplimentar con todos los requisitos técnicos, legales, ambientales y administrativos vigentes.-

Artículo 9º: COMUNIQUESE al Instituto de Planificación del Área Metropolitana (IPLAM).-

Artículo 10º: COMUNIQUESE, publíquese, pase al Registro Municipal y archívese.-

Dado en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la Municipalidad de Malvinas Argentinas, a los 30 días del mes de marzo de 2022.-

NICOLAS ARZANI
CONCEJAL

MUNICIPALIDAD MALVINAS ARGENTINAS

Silvina González
CONCEJAL

MUNICIPALIDAD MALVINAS ARGENTINAS

Lic. Gabriela S. Sartori
CONCEJAL
MUNICIPALIDAD DE MALVINAS ARGENTINAS

PABLO BASUALDO
CONCEJAL

MUNICIPALIDAD MALVINAS ARGENTINAS

WIGUEL ANGEL ALMADA
CONCEJAL

MUNICIPALIDAD MALVINAS ARGENTINAS

Ana Mabel Altamirano
PTE. CONCEJO DELIBERANTE

MUNICIPALIDAD MALVINAS ARGENTINAS

Martha Castro
CONCEJAL
MUNICIPALIDAD MALVINAS ARGENTINAS



ANEXO III: ENUMERACIÓN EJEMPLIFICATIVA DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES CON PATRONES TIPO 1 Y 2

Patrón Tipo 1:

1. Productos Alimenticios:

- Elaboración de helados.
- Elaboración de dulces, mermeladas y jaleas.
- Elaboración de productos de panadería, galletitas y bizcochos, pastas frescas, masas, pasteles, sándwiches y productos similares.
- Aguas gasificadas o no gasificadas.

2. Textiles y cueros:

- Confección de ropa de cama, mantelería, frazadas, mantas, tapicería, cortinados, pasamanería, almohadones, acolchados y artículos afines.
- Fabricación de tejidos y artículos de punto. Confección de artículos de vestir e indumentaria.
- Fabrica de sogas, cabos, piola y piolín.

3. Industria de la Madera:

- Fabricación de envases de madera, de envases de caña y artículos pequeños de mimbre y caña .
- Fabricación de productos de corcho.
- Taller de carpintería, ebanistería y tapizado de muebles. Varillas para marcos y marcos para cuadros y espejos.
- Fabricación de muebles de madera, de mimbre y caña.

4. Papel:

- Armado de envases de papel y cartón.
- Fabricación de artículos de papel y de cartón como platos, utensilios, papel de correspondencia, toallas, artículos de tocador, bloques filtrantes.

5. Sustancias químicas y derivados del petróleo y carbón, caucho y plásticos:

- Fraccionamiento y envasado de productos de limpieza, higiene, tocador y cosméticos.
- Armado de artículos de material plástico.



■
Molduras y demás artículos de yeso.

6. Industrias metálicas básicas: No hay rubros en esta categoría.

7. Productos metálicos:

- Reparación de maquinas de coser y tejer industriales, de aparatos y accesorios eléctricos de uso comercial, de equipos de comunicación, profesional, industrial y comercial, y sus repuestos y accesorios.
- Reparación de equipo profesional, científico, industrial y comercial, instrumentos de medida y control, sus repuestos y accesorios.
- Instrumentos y otros artículos de uso médico quirúrgico. Mecánica dental.
- Fabricación de instrumentos de óptica y artículos oftálmicos y fotográficos, tallado de lentes. Reparación de instrumentos de óptica y artículos oftálmicos.

8. Otras:

- Fabricación de joyas, labrado de piedras preciosas y semipreciosas y articulos conexos.
- Fabricación de instrumentos musicales, sus repuestos y accesorios. Fabricación de artículos de atletismo y de deportes.
- Fabricación de lápices comunes mecánicos, lapiceras estilográficas y estilográficas, cortaplumas.- Fabricación de escobas, plumeros, brochas, cepillos, pinceles y afines.
- Fabricación y armado de letreros y anuncios de propagandas luminosas o no.
- Fabricación de paraguas y bastones.
- Fabricación de sellos de goma, pipas, boquillas, encendedores, placas de identificación y pelucas.- **Patrón Tipo 2:**

1. Productos Alimenticios:

- Elaboración y envasado de frutas, legumbres y hortalizas al natural, secas y en conserva, pulpas y jugos.
- Elaboración de hielo.
- Elaboración confituras, golosinas.
- Fraccionamiento de bebidas en Gral.
Fabricación de productos lácteos.



-
-
- Elaboración y refinación de aceites y grasas vegetales. Aceites y grasas no comestibles.
- Elaboración de pastas alimenticias secas.
- Elaboración y refinación de azúcar.
- Elaboración de cacao y chocolate.
- Elaboración de café, te y mate, especias, salsas y condimentos.
- Elaboración de levadura de cereales y polvo de hornear.
- Elaboración de vinagres.
- Refinación y molienda de sal comestible en establecimientos que no se dedican a la extracción.
- Bebidas sin alcohol y refrescos (gasificados y no gasificados).
- Alimentos concentrados, preparados y/o congelados (excepto pescado).
- Elaboración de alimentos preparados para animales y aves.
- Preparación de hojas de tabaco.
- Elaboración de cigarrillos y otros productos de tabaco.

2. Textiles y cueros:

- Acabado de productos textiles, blanqueo, teñido y apresto, estampado de telas.
- Lavaderos industriales.
- Fabricación de colchones.
- Fabricación de estopa.
- Confección de artículos de lona.
- Fabricación de productos de cuero: Fabricación de tapices y alfombras.
- Preparación de fibras textiles vegetales (excepto algodón).
- Hilados de tejidos y acabado textiles (telas). Trencillas, cordones, cintas, puntillas, encajes, broderie y artículos similares. Tejidos elásticos. Tejidos de seda, fibra sintética, lana, algodón y otras fibras.
- Fabricación de calzado.
- Fabrica de tejidos de uso industrial (mechas, fieltros, tejidos bañados y laminados y lienzos para pintores).
- Fabricación de pieles artificiales.
- Fabricación de linóleo y otros materiales duros para revestir pisos.



▪

▪

Reciclamiento de fibras textiles.

3. Industria de la Madera:

- Carpintería de obra de madera (puertas, ventanas, etc.).
- Parquet para pisos.
- Fabricación de ataúdes, urnas y ornamentos funerarios de madera

4. Papel:

- Fabricación de tableros de fibra y otros tableros para la construcción.
- Impresión de diarios, periódicos y revistas.
- Imprenta y encuadernación y otros servicios relacionados con la imprenta.

5. Sustancias químicas y derivados del petróleo y carbón, caucho y plásticos:

- Fabricación de medicamentos y productos farmacéuticos, cuando se reciban los componentes ya elaborados.
- Fraccionamiento de sustancias químicas. Fraccionamiento de productos químicos, pinturas, barnices, etc.
- Recarga de cartuchos de impresoras.
- Fabricación de jabones, productos de limpieza, higiene y tocador, cuando se reciban los componentes ya elaborados.
- Recauchutaje y vulcanización de cubiertas. Fabricación de material para la reparación de cámaras.
- Fabricación de productos de caucho natural y sintético, ej: artículos de uso industrial, farmacéuticos y prendas de vestir. Calzado de caucho y plástico.
- Fabricación de balsas y embarcaciones inflables de caucho.
- Artículos moldeados y laminados de material plástico. Taller de corte y armado de artículos de plástico.
- Fraccionamiento de gases comprimidos.
- Fabricación de briquetas de carbón o de lignito.
- Fabricación de productos asfálticos.

6. Minerales no metálicos:

- Fabricación de espejos, pulido, biselado, tallado y grabado de vidrios y cristales, vitraux.
- Fabricación de artículos de vidrio o cristal.



-
-
- Taller de corte de vidrios.
- Fabricación de mosaicos calcáreos y graníticos.
- Aserrado, corte, pulido de mármoles, granitos y otras piedras.
- Artefactos sanitarios cerámicos.
- Placas y accesorios para revestimientos, artículos decorativos, vajilla y art. para electricidad y otros usos cerámicos.
- Fabricación de ladrillos de maquinas, tejas, baldosas.
- Fabricación de artículos de cemento y fibrocemento, chapas, caños, tanques, piletas y productos afines.
- Fabricación de arcillas y cerámicas no refractarias para uso estructural.
- Fabricación de aleaciones metalocerámicas (CERMET) ▪ Fabricación de productos de grafito.
- Fabricación de artículos de vidrio.
- Planta de hormigón elaborado

7. Industrias metálicas básicas:

- Fabricación de herramientas de mano y para maquinas, artículos de ferretería y herrajes, agujas para maquinas de coser y tejer.
- Corte, doblado, estampado y perforado de metales.
- Fabricación de muebles metálicos, tanques, depósitos, tambores, recipientes para uso industrial, calderas de calefacción central, estructuras metálicas con perfiles o tubos de hierro para la construcción, carpintería metálica, perfiles de chapa, marcos, puertas, ventanas, celosías y demás artículos afines para la construcción.
- Fabricación de productos de hojalata y de chapa de hierro.
- Fabricación de acumuladores, motores, generadores y transformadores eléctricos.
- Fabricación de conductores eléctricos, aislados con esmalte, goma o plástico.
- Fabricación de componentes, repuestos y accesorios para automotores.
- Armado de carrocerías.
- Fabricación y armado de motocicletas y motonetas, incluso la fabricación de sus repuestos y accesorios.



Fabricación de vehículos de propulsión manual, ej: sillón de ruedas, coches de bebés.

- Fabricación de partes de ascensores. Reparación.
- Fabricación de soportes para grabación de audio, video y computación.
- Fabricación y ensamblado campers, casas rodantes y motorhomes.
- Construcción de embarcaciones de deporte y recreo y de parte especializada de las embarcaciones. Talleres de reparaciones.

8. Productos metálicos:

- Fabricación de equipos y aparatos de comunicación y sus repuestos y accesorios.
- Fabricación de instrumentos de precisión para medir y controlar, de uso científico.
- Construcción y armado de aparatos y accesorios eléctricos o comercial y sus repuestos.
- Rectificación de motores de combustión interna.
- Reparación de carrocerías vehículos.
- Reparación de máquinas y aparatos industriales eléctricos.
- Fabricación y armado de bicicletas, triciclos, motocicletas y cuatriciclos, incluso la fabricación de sus repuestos y accesorios.
- Fabricación de relojes, incluso de relojes de control para fábricas y oficinas y sus repuestos y accesorios.

9. Otras:

- Juguetes que no incluyan material plástico.