



CODIGO DE ZONIFICACION

Ord. 9120/17 y 9557/19, modificatorias de Ord. 596/80.
RESO-2020-510-GDEBA-MGGP



ÍNDICE

CAPITULO 1: DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.01.- DE LA DIVISION DEL PARTIDO DE FLORENCIO VARELA EN AREAS

Artículo 1.02.- DE LA DIVISION DEL PARTIDO DE FLORENCIO VARELA EN ZONAS

Artículo 1.03.-DE LA DEFINICION DE LOS TERMINOS EMPLEADOS EN EL SIGUIENTE CODIGO.

Artículo 1.04.- DE LAS NORMAS COMUNES A LAS DISTINTAS ZONAS DE LAS DISPOSICIONES PATICULARES POR ZONAS

CAPITULO 2: ZONAS CENTRALES

Artículo 2.01.- DE LA ZONA CENTRAL: C1a

Artículo 2.02.- DE LA ZONA CENTRAL: C1b

Artículo 2.03.- DE LA ZONA CENTRAL: C1c

Artículo 2.04.- DE LA ZONA CENTRAL: C2a

Artículo 2.05.- DE LA ZONA CENTRAL: C2b

CAPITULO 3: ZONAS RESIDENCIALES

ZONAS RESIDENCIALES DE ALTA DENSIDAD

Artículo 3.01.- DE LA ZONA RESIDENCIAL: R1a

Artículo 3.02.- DE LA ZONA RESIDENCIAL: R1b

ZONAS RESIDENCIALES DE MEDIA DENSIDAD

Artículo 3.03.01.- DE LA ZONA RESIDENCIAL: R2a

Artículo 3.03.02.- DE LA ZONA RESIDENCIAL: R2b

ZONAS RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD

Artículo 3.04.- DE LA ZONA RESIDENCIAL: R3

ZONAS RESIDENCIALES EXTRAURBANAS

Artículo 3.05.01.- DE LA ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA: REU A

Artículo 3.05.02.- DE LA ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA: REU B

CAPITULO 4: ZONAS INDUSTRIALES

Artículo 4.01.- INDUSTRIAL MIXTA: I2

Artículo 4.02.- INDUSTRIAL DE SERVICIOS: I3

Artículo 4.03.- INDUSTRIAL LOGISTICA: I4

CAPITULO 5: ZONAS AGROPECUARIAS

Artículo 5.01.- AGRICOLA INTENSIVA: AI1

Artículo 5.02.- AGROPECUARIA INTENSIVA: AI2

CAPITULO 6: ZONAS INDUSTRIALES EXCLUSIVAS

Artículo 6.01.- INDUSTRIAL EXCLUSIVA: I1

CAPITULO 7: ZONAS RURALES

Artículo 7.01.- RURALES: R

CAPITULO 8: ZONAS USOS ESPECIFICOS

Artículo 8.01 / 8.16 – USOS ESPECIFICOS: UE

Artículo 8.17 – CUADROS DE ESTACION: U.E.F.C



CAPITULO 9: ZONAS RECUPERACION

Artículo 9.01.- RECUPERACION: Rc

CAPITULO 10: BANDAS DE CIRCULACION

Artículo 10.01.- BANDA DE CIRCULACION PRIMARIA: Ci1

Artículo 10.02.- BANDA DE CIRCULACION SECUNDARIA: Ci2

CAPITULO 11: ELIMINADO

CAPITULO 12: ZONAS URBANIZACION FUTURA

Artículo 12.01.- URBANIZACION FUTURA: UF

CAPITULO 13: DISTRITOS ESPECIALES

Artículo 13.01.- DISTRITOS INDUSTRIALES: DI

CAPITULO 14: DISTRITOS DE URBANIZACION ESPECIAL

Artículo 14.01.- DUE 1: (DON JOSE PLANIFICADO)

Artículo 14.02.- DUE 2: (B° SANTA ROSA)

Artículo 14.03.- DUE 3: (B° SAN JORGE)

Artículo 14.04.- DUE 4: (B° MARGARITAS)

Artículo 14.05.- DUE 5: (B° VILLA DEL PLATA)

Artículo 14.06.- DUE 6: (PROTIERRAS)

Artículo 14.07.- DUE 7: (CONJUNTO S.M.A.T.A)

CAPITULO 15: DISTRITOS DE PRESERVACION PATRIMONIAL: DPP

CAPITULO 16: ZONAS DE RESERVA

Artículo 16.01.- RESERVA EXPANSION URBANA: EU

Artículo 16.02.- RESERVA CULTURAL AMBIENTAL: RCA

ANEXOS

ANEXO II.... Plano Zonificado Norte.

ANEXO III.... Plano zonificado Sur.

ANEXO IIIa... Complementario...Plano Resumen Áreas y Zonas

ANEXO IV....Cuadro de Indicadores Urbanísticos.

(ART: 11° ORD: 95570/19)



DE LAS DISPOSICIONES GENERALES.

CAPITULO 1.

A los efectos de la implementación de la ley 8912, la superficie total del partido queda dividida en las siguientes aéreas (anexo II):

- * Area Urbana
- * Area Complementarian
- * Area Rural

AREA URBANA

Defínase como área urbana a la subdividida en unidades de calles denominadas manzanas, destinada a asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollan usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatibles.

AREA COMPLEMENTARIA

Defínase como área complementaria a los sectores circundantes o adyacentes al área urbana, en los que se delimiten zonas destinadas a reserva para ensanche de la misma o de sus partes constitutivas, y a otros usos (explotación agropecuaria intensiva o industrial).

AREA RURAL

Defínase como área rural a la subdividida en unidades denominadas fracciones rurales, quintas o chacras, destinada a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria de explotación extensiva, forestal, etc.

I.02 DE LA DIVISION DEL PARTIDO DE FLORENCIO VARELA EN ZONAS

(ART: 1º, ORD: 9557/19)

A los efectos de la aplicación de las normas de zonificación, la superficie total del partido queda dividida en las siguientes Areas, localizadas en cada una de ellas las zonas que se detallan:

AREA URBANA

Zonas Centrales: C1a; C1b, C1c; C2a; C2b
Zonas Residenciales: R1a; R1b; R2a; R2b; R3
Zonas Industriales Mixta: I2
Zonas de recuperación: Rc
Zona de Usos Específicos: UE
Usos específicos -Ferrocarril (U.E.F.C.)
Zona de Urbanización Futura: UF
Distrito de Urbanización Especial: DUE
Distritos Industriales: DI
Distrito de Protección Patrimonial: DPP

Bandas de Circulación Primaria Ci1
Bandas de Circulación Secundarias Ci2

AREA COMPLEMENTARIA

Zona Residencial Extraurbana: Reu A; Reu B
Zona Agrícola Intensiva: AI 1
Zona Agropecuaria Intensiva: AI 2
Zona Industrial Exclusiva: I1
Zona Industrial de Servicios: I3
Zona Reserva Expansión Urbana: EU



Zona Reserva Cultural Ambiental: RCA
Distrito de Protección Patrimonial: DPP
Bandas de Circulación Primaria Ci1
Bandas de Circulación Secundarias Ci2

AREA RURAL

Zona Rural: R
Zona Industrial-logística: I4
Bandas de Circulación Primaria Ci1
Bandas de Circulación Secundarias Ci2

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y SUS RELACIONES CON EL ENTORNO

- I.03. DE LA DEFINICION DE LOS TERMINOS EMPLEADOS EN EL SIGUIENTE CODIGO:**
- I.03.01 **USO PREDOMINANTE:**
Actividad a desarrollar con la máxima posibilidad y que contará con el estímulo de la acción oficial.
- I.03.01 **USOS COMPLEMENTARIOS:**
Actividad destinada a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes con limitación de superficie cubierta y número de unidades.
- I.03.02 **USO CONDICIONADO**
Actividad inconveniente que por constituir un hecho existente puede admitirse, siempre que sea posible adoptar prevenciones para que no afecten los requerimientos de los usos predominantes y complementarios. Su existencia no posibilita el permiso de construcción o habilitación de otros iguales o similares y caduca con la desaparición de del hecho físico asiento de esa actividad.
Se incluyen los usos existentes a la entrada en vigencia de la presente norma habilitados por la Municipalidad de Florencio Varela en la Normativa Anterior u otra Autoridad Competente.
- I.03.03 **FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S)**
Se denomina factor de ocupación del suelo a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela.
(ART: 3°, ORD: 9120/17)
Indice de Permeabilidad:
Es el área descubierta y permeable del terreno, en relación a la superficie libre, dotada de vegetación que contribuya al equilibrio climático, recarga del Acuífero, y reduzca los aportes de aguas pluviales al sistema público de drenaje urbano. Esta superficie no podrá ser inferior al cincuenta por ciento (50%) del total de la superficie libre.
Se exceptúan de dicho requerimiento las parcelas cuya superficie sea menor a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- I.03.04 **FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T)**
Coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie máxima edificable en ella.
- I.03.05 **FONDO LIBRE**
Area destinada a conformar el centro libre de manzana que afectará a las parcelas que por su profundidad invaden dicho centro.



- I.03.06 **DENSIDAD BRUTA**
Denominase densidad poblacional bruta a la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.
- I.03.07 **DENSIDAD NETA**
Denominase densidad poblacional neta a la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, libre de los espacios circulatorios y verdes públicos.
- I.03.08 **SERVICIOS PUBLICOS IMPRESCINDIBLES (servicios esenciales)**
Entiéndase por servicios esenciales a los de agua corriente y su red de distribución, pavimento, luz eléctrica, (alumbrado público y energía domiciliaria) y desagües pluviales.
Además de los servicios antes indicados en todas las zonas cuya densidad neta potencial supere los 150 hab/ha. Deberá asegurarse el servicio cloacal.

(ART: 4°, ORD: 9120/17)
Donde se realicen Proyectos Integrales, Barrios Cerrados o Clubes de Campo deberá dotarse de servicios de cloacas y agua corriente, además de la infraestructura general básicas. Ambos servicios podrán brindarse por sistemas alternativos siempre y cuando cuenten con la aprobación de la Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires o el órgano provincial competente vigente al momento.
- I.03.09 **Vivienda Multifamiliar:**
(ART: 5°, ORD: 9120/17)
Todo proyecto que contemple más de 3 unidades de vivienda que se encuentre en el área de cobertura de servicios de Agua Corriente y Cloaca deberá contar con Factibilidad de Vuelco y Provisión por parte de la prestataria para su número de unidades. Dicho requerimiento también será exigido para hoteles, albergues transitorios, casas de reposo, hogares y todo tipo de hospedajes, sin distinción de unidades de habitación o asimilables.
- I.03.10 **Basamentos:**
(ART: 6°, ORD: 9120/17)
Entiéndase a toda construcción que recompone ejes medianeros y líneas municipales hasta la cota +6,00 m, por encima de esta cota las construcciones podrán continuar con distintas características. Su uso será comercial y/o administrativo.
- I.04 DE LAS NORMAS COMUNES A LAS DISTINTAS ZONAS**
- I.04.01 Solo se podrán invocar razones de seguridad y defensa, a los efectos de la admisión de excepciones en la aplicación de la Ley 8912 y sus disposiciones reglamentarias, en los casos de subdivisiones, construcciones directamente afectadas a dichos fines y por motivos de índole técnico-funcionales derivados de los mismos. El reconocimiento de las razones de excepción deberá efectuarse por el Poder Ejecutivo. (Decreto 1359, Art. 4°).
- I.04.02 **PROYECTOS INTEGRALES**
Proyectos integrales de conjuntos habitacionales u otros usos, se podrán autorizar en cualquier área del Partido, ajustándose al Artículo 18 de la Ley 8912 siempre que, a juicio de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda, la zona sea considerada apta para los fines previstos y la propuesta lo justifique.



I.04.03 CLASIFICACION DE INDUSTRIAS DE ACUERDO AL ART. 7 DE LA LEY 48912

Las industrias peligrosas deberán establecerse obligatoriamente en zonas industrial exclusiva (ubicada dentro del área complementaria) y deberán estar circundadas por cortinas forestales. (Decreto 1359, Art. 7°).

- a) Las industrias se clasificarán según se detalla a continuación:
- b) Peligrosas: todas aquellas industrias que, por la naturaleza de los materiales procesados o los procesados utilizados, lleven implícita la posibilidad de explosión o incendio, o que puedan producir fugas de sustancias que alteren en forma cuali-cuantitativa las condiciones normales de vida, produciendo efectos perjudiciales para la salud y el bienestar de la población.
- c) Molestas: todas las industrias que provoquen ruidos y/o vibraciones, como también las que produzcan olores desagradables o cuya persistencia sea considerada como tal, de acuerdo con lo establecido por las reglamentaciones específicas.
- d) Nocivas: las industrias cuyos efluentes líquidos, sólidos y gaseosos no se pueden verter a los destinos finales, sin previo tratamiento.

(ART: 7°, ORD: 9120/17)

I.04.03.01 **ADECUACION DE ZONAS SEGÚN EL ARTÍCULO 15° DE LA LEY 11.459**

Primera Categoría:

Zonas: En Todas.

En zonas Comerciales; R1a; R1b; R3; R2a; R2b; Reua y Reub, con restricción de superficies y máximos de 3 personas y 5 HP.

Segunda Categoría:

Zonas: I1, I2, I3, I4, AI1; AI2 y las Banda de circulación que las atraviesen.

Tercera Categoría:

Zonas: I1; y bandas de Circulación que la atraviesen.

I.04.04 Toda industria, taller o depósito, que cuente con habilitación definitiva, que se halle emplazado en zona cuya instalación no es permitida, de acuerdo a la presente zonificación, deberá acondicionar sus instalaciones a fin de atenuar al máximo las molestias que produzcan, podrá realizar tareas de mantenimiento no autorizándose incrementar la superficie cubierta.

I.04.05 **ESPACIO LIBRE URBANO (VENTILACION DE LOCALES DE 1º CATEGORIA)**

Denominase espacio libre urbano al espacio aéreo abierto, que posibilita una vida urbana en pleno contacto con la naturaleza, y sea capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, privacidad, acústica, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, escénicos, de máxima vegetación y otros elementos de saneamiento ambiental.

Se considerará espacio libre urbano al integrado por uno, varios o todos de los siguientes espacios:

(ART: 8°, ORD: 9120/17)

I.04.05.01 **1.-CENTRO LIBRE DE MANZANA**

Es un espacio libre tendiente a asegurar la iluminación, ventilación y asoleamiento de locales de contrafrente.

Para manzanas con lados de 70 mts. O más, se utilizará la siguiente fórmula:



$$P = [0.75 \times A (\text{lado de manzana})] / 2$$

En donde "P" es la profundidad útil del terreno hasta línea de fondo libre y "A" es igual al lado de manzana.

Para manzanas irregulares, el lado de la manzana se obtendrá del promedio de sus lados en cada sentido.

Para manzanas donde su irregularidad no permita aplicar la fórmula anterior y/o sean inferiores a 70mts., hasta 50 mts., se dejará un fondo libre que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

$$FL: (L - 20) / 2$$

En donde "L" es el largo de cada uno de los lados de la parcela

No pudiendo ser el espacio resultante en su lado mínimo inferior a 3.50 mts.

Para lotes irregulares, el largo del lote se obtendrá del promedio de sus largos.

Para lotes donde su irregularidad no permita aplicar la fórmula anterior, no se requerirá Fondo Libre.

lado manzana	70	75	80	85	90	95	100	110	120	130	140	160	180
profundidad	26.25	28.12	30.00	31.87	33.75	35.62	37.50	41.25	45.00	48.75	52.50	60.00	67.50

El centro libre de manzana no será exigible en manzanas o bloques, existentes, o a crear, en los que se proyecten edificios aislados, que formen parte de proyectos integrales.

En zonas de baja densidad o intensidad de edificación, podrá admitirse la ocupación del fondo libre con instalaciones complementarias como quinchos, parrilla, vestuarios, únicamente en casos que dicho fondo ocupe el 30% o más de la parcela y que la superficie de dichas instalaciones no supere el 3% de la superficie del terreno.

La altura límite para las construcciones complementarias de fondo será de 3 metros, sobre dicha altura podrán admitirse conductos de ventilación o humos. La cubierta no podrá ser accesible.

El espacio destinado a fondo deberá estar convenientemente parquizado, debiéndose establecer como límite máximo del mismo que pueda ser cubierto por solados impermeables, piletas de natación, etc., un 30% de aquel.

I.04.05.02 2.-ESPACIO LINDERO A LA VIA PUBLICA

Es el espacio comprendido entre la línea municipal y la línea de edificación según las zonas será exigible o no.

I.04.05.03 3.-ESPACIO COMPRENDIDO ENTRE PARAMENTOS RETIRADOS DE LAS LINEAS DIVISORIAS DE PARCELAS Y ESTAS

A.) Espacio entre paramentos y líneas divisorias laterales.

Su ancho mínimo será de 3.50 m. Para viviendas unifamiliares - con paramentos laterales de altura menor o igual a 6.00 m.

El espacio determinado por paramentos retirados de ejes divisorios laterales, de altura mayor de 6.00 m. formará parte de espacio urbano si su ancho medido a cota de vereda (cota 0.00) es igual o mayor que el obtenido por la siguiente fórmula: $a = 4 + (h-6) / 6$.

Donde a es el ancho del espacio, y h es la altura del paramento (en metros). Si el parapeto retirado tiene alturas distintas, se computará la mayor.

B.) Espacio entre paramentos y líneas divisorias de fondo.

Lo establecido en el inciso a).



I.04.05.04 4.-ESPACIO ENTRE PARAMENTOS VERTICALES CORRESPONDIENTES A DIFERENTES VOLUMENES EDIFICADOS DENTRO DE UNA MISMA PARCELA

(ART: 9°, ORD: 9120/17)

La distancia mínima entre paramentos verticales estará en relación directa con la altura dada por la semisuma de los paramentos opuestos, cuya fórmula a aplicar es: $d = 6 + ((h_i - 6) / 4)$ donde h_i : es la semisuma de los paramentos verticales y d : la altura mínima de los parapetos”.

Para construcciones multifamiliares de 1 planta, la separación entre volúmenes para cualquier caso, será de 3,50 metros como mínimo. Los casos desarrollados en 2 plantas, la separación será de 5 (cinco) metros como mínimo.

El espacio libre urbano como así también su ancho mínimo se exigirá a partir del nivel de piso al que ventilen locales que lo requieran, autorizándose su arranque desde un patio de 2da., si los locales a ventilar en las plantas inferiores lo permiten.

I.04.05.05 5.-ESPACIO ENCERRADO ENTRE PARAMENTOS VERTICALES CORREPON-DIENTES A UN MISMO EDIFICIO

Este espacio formará parte del espacio urbano siempre que su ancho y superficie sean superiores a los valores expresados por las siguientes fórmulas:

$$a = (\text{ancho}) m = 5 + ((h - 6) / 3).$$

Dónde: a mínimo = 5 m.

$$s = (\text{superficie}) \text{ en } m^2 = 60 + 4 (h - 6).$$

Donde s mín. = 60,00 m².

Cuando la altura de los paramentos no sea mayor de seis (6) metros, se considerará Espacio Libre Urbano a patios de ancho mínimo de tres con cincuenta (3,50) metros y superficie mínima de veinticinco (25) metros cuadrados.

H(m)	6	9	12	15	18	21	24	27	30
a(m)	5	6	7	8	9	10	11	12	13
S (m ²)	60	72	84	96	108	120	132	144	156

I.04.05.06 6.-PATIOS APENDICULARES

Se denominarán patios apendiculares del espacio libre urbano, aquellos patios abiertos por un lado de su planta a un Espacio Libre Urbano, debiendo ser dicho lado igual o mayor de cuatro (4) metros.

Se considerarán patios apendiculares los espacios que se detallan a continuación.

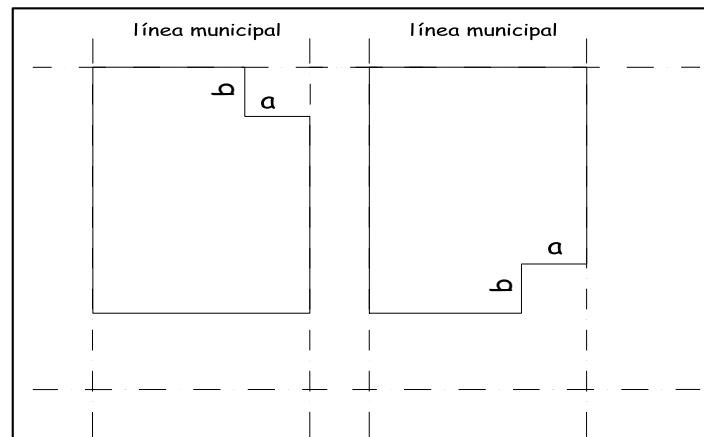
Para los cuales deberán regularse:

a) Abertura máxima (a).

b) Relación de abertura y profundidad (b).

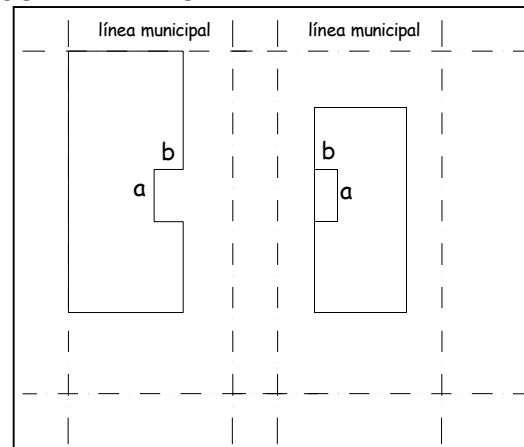


a) PATIOS APENDICULARES CON ACCESO A CENTRO DE MANZANA O ESPACIO PUBLICO



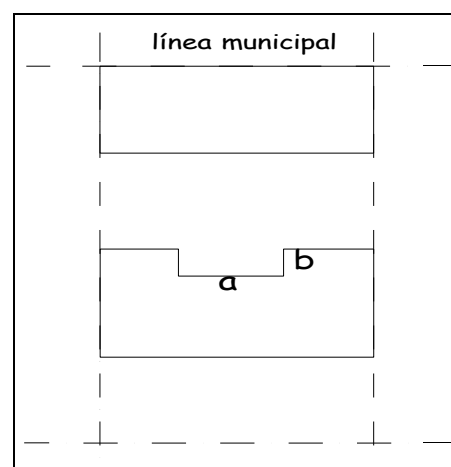
RELACION ACEPTABLE: $a \geq b$

B) PATIOS APENDICULARES DE ESPACIOS LIBRES URBANOS DE RETIROS LATERALES.



RELACION ACEPTABLE MINIMA: $a \geq 2b$

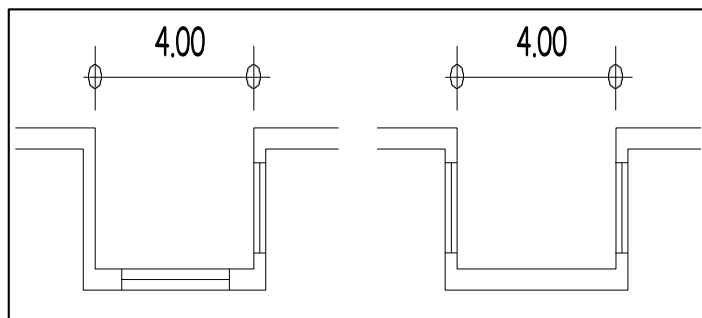
c) PATIOS APENDICULARES DE ESPACIO LIBRE URBANO ENTRE VOLUMENES.



RELACION ACEPTABLE MINIMA: $a \geq b$



Cuando se encuentren aventanamientos enfrentados en los Patios Apendiculares, el ancho mínimo para cualquiera de los casos es de cuatro (4) metros.



I.04.05.07 PATIOS INTERNOS (VENTILACION DE LOCALES DE 2º CATEGORIA)

Denominase patio interno, al espacio encerrado entre paramentos verticales correspondientes a un mismo edificio, que por sus dimensiones permita ventilar exclusivamente baños, cocinas y demás locales auxiliares.

4a) ancho en metros.

s) superficie en metros cuadrados.

h) altura de paramentos de mayor altura.

FORMULA de ancho $a = 3 + (h-6/12)$

FORMULA de superficie $S = 12 + h - 6$

a) mínimo = tres (3) metros.

S) mínimo = 12 m².

En parcelas de planta baja, el ancho mínimo podrá ser de dos con cincuenta (2,50) metros y su superficie de diez (10) metros cuadrados.

I.04.06 PARAMETROS PARA EL CALCULO DE DENSIDADES

La cantidad de habitantes de una parcela se obtiene de multiplicar la superficie de la parcela por la densidad neta correspondiente.

El número de habitantes mínimo por parcela será de cuatro (4) habitantes.

Nº hab. = (sup. parcela x densidad neta.) / 10.000

I.04.07 Dormitorios por parcela.

La cantidad máxima de dormitorios se obtiene de dividir el número de habitantes por parcela sobre 2 (2 es el número de personas por dormitorio según el art. 41 de la Ley 8912).

Con el número de dormitorios se determinará la cantidad de unidades de vivienda a construir (para viviendas multifamiliares).

(ART: 10º, ORD: 9120/17)

En los casos de vivienda multifamiliar cuyo destino es monoambiente se considerará un (1) habitante para cada unidad en el cincuenta (50) % de las unidades presentadas de esas características, computándose dos (2) habitantes por unidad en el resto de las unidades monoambientales presentadas.

En hoteles o edificios similares, deberá considerarse un mínimo de dos (2) personas por dormitorio.



Para local comercial, oficina se computará en todos los casos, y como mínimo una (1) persona.

La cantidad de dormitorios de la vivienda unifamiliar será la resultante de las necesidades del grupo familiar aun en los casos en que supere la densidad establecida para la zona debiendo encuadrarse en lo demás indicadores urbanísticos.

En zonas carentes de servicios: se permitirá una (1) vivienda por parcela.

Para la aplicación de los coeficientes urbanísticos de densidad se utilizará el correspondiente a cada zona, tomándose como mínimo cuatro (4) personas.

Para vivienda multifamiliar se requerirá la existencia de red cloacal.

I.04.08

Destino de locales:

La determinación del destino de cada local, será la que lógicamente resulte de sus dimensiones y ubicación en planta, y no la arbitrariamente pudiera ser consignado en planos.

(ART: 11°, ORD: 120/17)

Uso Presunto:

La municipalidad se reserva el derecho de aprobación o rechazo de los proyectos en que el destino de los locales sea dudoso.

I.04.09

(ART: 12°, ORD: 9120/17)

Aleros

Dentro de la parcela

Los aleros no serán computados como superficie construida para el cálculo de F.O.S. y F.O.T, siempre que su dimensión sea menor o igual a 0,80 m.

Semicubierto con 1; 2; 3 lados abiertos: completo para F.O.S., al 50% para F.O.T.

Planta baja libre, 2 o más lados abiertos: completo para F.O.S. no computable en F.O.T.

Planta Libre, 2 o más lados abiertos: no computable.

Fuera de Línea municipal o futura línea municipal

No computable para F.O.S. ni F.O.T. aleros o cuerpos salientes.

I.04.10

Dependencias de azotea

A los efectos del cómputo del F.O.T. no será considerada como superficie cubierta la correspondiente a los cuartos de máquinas, tanques, depósitos o lavaderos en azoteas de edificios en propiedad horizontal.

(ART: 2°, ORD: 9557/19)

En vivienda multifamiliar serán computados los espacios comunes circulatorios: pasillos, caja de escalera, ascensores.

I.04.11

Superficie Cubierta

Se denomina superficie cubierta edificada en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta, ubicados por encima de cota 1.50 mts. de nivel de vereda, incluyendo espesores de tabiques y muros interiores y exteriores.

I.04.12

Planta Libre

Defínase como planta libre, la totalidad de la superficie del edificio ubicada a cualquier nivel con dos (2) lados como mínimo abierto, y que no constituya ningún tipo de local de habitación y trabajo. No será computable para cálculo de F.O.T.



I.04.13 Subsuelos
La superficie del subsuelo no será computada dentro del volumen construible (F.O.T y F.O.S) siempre que se encuentren por debajo de cota 1,50 m. de nivel de vereda y no figuren locales de habitación y trabajo.

I.04.14 Parcelas especiales
En las parcelas que no superan los 250 m² de superficie en zonas carentes de servicios, el F.O.T podrá incrementarse para la construcción de una vivienda unifamiliar hasta 1,10 de la superficie, debiendo cumplir con los restantes indicadores urbanísticos.
En zonas con servicios de agua, y cloacas las parcelas que no superan 250 m² se podrá incrementar el F.O.T hasta 1.80 de la superficie con una densidad hasta 400 hab./ha.

(ART: 14°, ORD: 9120/17)

I.04.15 PREMIOS

A los efectos de establecer la proporcionalidad para el otorgamiento de los incrementos que establece este artículo, el premio que corresponda por fracciones de valores se fijara mediante interpolación lineal.

Por sobre los valores máximos de F.O.T. y la densidad fijados para las zonas, se establecen incrementos o premios que en su conjunto no podrán superar el 70 % de los valores mencionados, según la siguiente discriminación:

Se exceptuarán de la aplicación de Premios:

Los premios no serán de aplicación en parcelas menores a 250 m².

a.- POR ANCHO DE PARCELAS

A partir de 10 metros (10 m) en forma proporcional y hasta un incremento máximo del veinticinco (25) por ciento del F.O.T. considerando para la interpolación una función lineal que se obtenga de la relación 1,00 m. es 1,25 % del incremento.

Para nuevas parcelas a partir de los anchos mínimos exigidos.

En lo referido al premio por ancho de parcela cuando esta estuviere ubicada en esquina, se considerará ancho al lado de menor dimensión.

Este promedio también se aplicará si el ancho mayor se presentase continuo, en un 50% o más, del largo del predio. Si el ancho mayor se presentase continuo en menos del 50% del largo deberá tomarse el ancho menor como el aplicable para el cálculo del premio por ancho de parcela.

b.- POR EDIFICACION SEPARADA DE EJES LATERALES DE PARCELA

Con un mínimo de cuatro metros (4 mts) se incrementará el F.O.T. entre el 10% y el 15% por cada eje divisorio como máximo, computándose hasta un 30% en total de acuerdo a la siguiente tabla:

4m.....	10%
5m.....	12%
6m.....	14%
6,5 m. o más	15%

c.- POR EDIFICACION RETIRADA VOLUNTARIAMENTE DE LINEA MUNICIPAL DE CONSTRUCCION ESTABLECIDA

A razón de tres por ciento (3 %) por cada metro de retiro, con un máximo de quince por ciento (15%).

En las zonas que se exijan retiros de frente de 2 m. esta medida se tomará como promedio, separando como mínimo la construcción de la línea municipal una distancia de 1.20 m.



d.- **POR MENOR SUPERFICIE DE SUELO OCUPADA QUE LA RESULTANTE DEL F.O.S:**

Máximo establecido para cada caso de acuerdo a la siguiente proporción para cada 0,1 de reducción un 5% de incremento en F.O.T. hasta un incremento máximo del F.O.T. de un diez por ciento (10%) de acuerdo al siguiente cuadro:

<i>Permitido</i>	<i>utilizado</i>	<i>premio</i>
<i>0,6</i>	<i>0,5</i>	<i>5%</i>
<i>0,6</i>	<i>0,4</i>	<i>10%</i>
<i>0,5</i>	<i>0,4</i>	<i>5%</i>
<i>0,5</i>	<i>0,3</i>	<i>10%</i>

e.- **POR ESPACIO LIBRE PUBLICO EXISTENTE AL FRENTE**

Medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio, cero cinco por ciento (0,5%) por cada metro, a partir de los diez (10) metros y con un máximo del diez por ciento (10%).

La cantidad de personas que aloja un edificio podrá aumentar de acuerdo a los incrementos que en cada caso corresponda.

Cuando en zona o distrito sea obligatoria la construcción de basamento, se tomarán en cuenta los retiros que se produzcan a partir de la altura máxima del basamento, para completar el Factor de Ocupación Total (F.O.T.) establecido para la respectiva zona o distrito. (Art. 47º Dec. Pcial 1549/83).

I.04.16 **Incremento de la densidad neta por parcela**

La densidad neta por parcela podrá incrementarse, en el mismo porcentaje que el factor de ocupación total (F.O.T.) en función de los premios obtenidos y hasta un máximo del setenta por ciento (70%).

I.04.17 **Reducción de la densidad neta por parcela**

Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento o cocheras derivadas de impedimentos constructivos dará lugar a la disminución proporcional del número de habitantes, a razón de uno de ellos por cada 3,5 m² de disminución. En estos casos y con el fin de evitar tal disminución, podrá admitirse la previsión y construcción de espacios para igual destino en parcelas ubicadas en un radio máximo de doscientos (200) metros, contados a partir del respectivo edificio multifamiliar estará condicionada a la que previamente se otorgue a los espacios para estacionamiento o de cocheras.

En casos de ampliaciones de viviendas unifamiliares en planta baja ejecutada con planos aprobados por el Municipio no se exigirá el cumplimiento de este Artículo.

I.04.18 **Espacios comunes en propiedad horizontal**

A los efectos de establecer la cantidad de ambientes y la superficie cubierta total mínima por persona en edificios para uso multifamiliar o afectados al régimen de propiedad horizontal, no se computarán los espacios comunes.

En los edificios de uso mixto no se podrá exceder la densidad total correspondiente a la zona o distrito, ni superar para cada uso la densidad máxima que le corresponda individualmente.

I.04.19 **Cursos y espejos de agua**

En los cursos y espejos de agua construidos por personas o entidades públicas o privadas, con la finalidad de destinarlos a la práctica de actividades deportivas recreativas propias de dicho medio, no será exigible la cesión de la franja de terreno que establece el Artículo 2 de la Ley 6253.



I.04.20

Aptitud del suelo

Se entenderá por suelo apto a aquel que reúna las condiciones de saneamiento para permitir el asentamiento poblacional. Tales condiciones no se cumplen cuando existen médanos sin fijar, terrenos bajo cota o inundables, carencia de agua potable o posible contaminación de napas y cualquier otra situación asimilable.

Los servicios de agua corriente o cloacas no serán exigibles cuando se asegure a las parcelas la dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovechamiento de agua.

Para establecer la restricción limitativa de la edificación será necesario el dictado de Decreto por el Poder Ejecutivo, requiriéndose igual acto administrativo para su levantamiento.

I.04.21

Remodelaciones de obras existentes

Serán admisibles las modificaciones parciales de edificios aprobados según normas anteriores a la vigencia de la Ley 8912, aun cuando las construcciones anteriores superen los indicadores establecidos, siempre que no importen el aumento del factor de ocupación total ni el incremento de la capacidad de alojamiento preexistente, y que no se trate de reformas que impliquen su renovación integral.

(ART: 15°, ORD: 9120/17)

ARTICULO 6 DEL DECRETO 1549/83.

Cuando en una construcción existente el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) este excedido, pero no el Factor de Ocupación Total (F.O.T) ni la Densidad, el Municipio respectivo podrá autorizar la remodelación y/o ampliación de su superficie cubierta siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) La Construcción tenga planos aprobados o empadronados antes de la entrada en vigencia del Decreto 2018/81.***
- b) No se superen los valores del Factor de Ocupación Total (F.O.T) ni la Densidad establecida para la zona por la normativa vigente. A los que en el presente caso no podrán adicionarse los incrementos que pudieran corresponderle por la aplicación del Artículo 47 de la Ley 8912 (Premios).***
- c) La superficie cubierta a adicionar n sea mayor que la construida.***
- d) No se amplíe la superficie cubierta en las plantas existentes que superen el F.O.S. admitido.***
- e) La superficie a construir en las plantas superiores respete el valor máximo del Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) establecido en la zona.***
- f) Las obras a ejecutar no desmejoren las condicione de ventilación e iluminación de la construcción existente.***

Cuando se encuentre excedido el F.O.T. o la Densidad podrán admitirse remodelaciones que impliquen el incremento de dichos indicadores.

En ambos casos los Municipios podrán reglamentar la autorización antes indicada haciendo intervenir como parámetro de evaluación la antigüedad y el estado del inmueble. Podrán también condicionar dicha autorización a la introducción de cambios que mejoren sus condiciones de habitabilidad (ventilación, iluminación, asoleamiento, circulación, u otros similares.

I.04.22

NORMAS PARA SUBDIVISIONES

Las normas a aplicar en las subdivisiones de suelo serán las contenidas en los capítulos III y IV de la Ley 8912 (art 54 y Decreto reglamentario 1359).

A los efectos de determinar las superficies de las cesiones de reserva y espacio verde que establecen las normas provinciales y municipales vigentes, se deberá tomar como base de cálculo la Densidad Potencial de la zona,



considerando como tal a la que se denomina "Densidad con Agua y Cloacas en el "Cuadro de Indicadores Urbanísticos" establecidos en el Artículo 15° de la misma Ordenanza.

En las subdivisiones dentro del área urbana que no impliquen cambio de uso podrán aceptarse dimensiones inferiores a las establecidas para cada zona, ya sea por englobamiento que permita generar parcelas con dimensiones más acordes a las establecidas.

Podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas para la zona respectiva, con el fin de anexarlas a lotes linderos, cuando la operación tenga por objeto:

a).--Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.

b).--Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción.

c).--Corregir una baja relación frente fondo, entendiéndose por tal a la inferior a un tercio (1/3).

En estos casos el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.

d).--Transferir superficies superiores entre lotes linderos, para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores o equivalentes a la anterior.

Las parcelas deberán ser preferentemente de forma rectangular, cuando se proyecten parcelas irregulares, estas deberán admitir la inscripción de un rectángulo con las dimensiones reglamentarias. La relación máxima entre ancho y fondo no será obligatoria en todos los casos de subdivisión de manzanas macizos existentes.

Al subdividir parcelas edificadas con o sin planos de construcción previamente aprobados, las parcelas resultantes deberán cumplir con la densidad, los factores de ocupación del suelo y ocupación total y las dimensiones mínimas de parcelas admitidas en la zona o distrito.

Sólo se permitirá crear parcelas interiores sin salidas a la vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una, parcela lindera, pero siempre que no originen quiebras o martillos que representen una inconveniente solución urbanística. La parcela remanente deberá tomar la superficie mínima establecida para la zona.

Se entenderá por macizo existente toda unidad rodeada de calles afectadas al uso urbano en el respectivo plan de ordenamiento. En tal caso los planes de ordenamiento podrán establecer normas urbanísticas particularizadas a fin de orientar el adecuado desarrollo del sector.

Las subdivisiones no prohibidas por el Art. 55 de la Ley 8912, deberán encuadrarse en lo dispuesto por el Art. 34 de la Ley, permitiéndose excepcionalmente usos residenciales cuando se trate de clubes de campo y los referidos al uso diario o industrial. En todos los casos se deberá dejar una calle colectora sobre las rutas troncales nacionales y provinciales como así en los caminos de acceso a los centros poblados, con un ancho mínimo de veinte (20) metros, y en un todo de acuerdo con las disposiciones viales específicas.

Todos los macizos (unidad rodeada de calles) sin subdividir dentro del área urbana que implique apertura de calles y superen la dimensión aproximada de la manzana tipo (10.000 m²) se considerarán como zonas de reserva para ensanche urbano y estarán sujetos a lo dispuesto en los Artículos 16, 17, y 18 de la Ley 8912. Usos: viviendas unifamiliares del tipo casas quinta de fin de semana, cultural, educacional, recreativo y conjuntos habitacionales, según *artículo 1.4.25*. Viveros y todo otro compatible con los usos predominantes de las zonas aledañas.



En todo plano de mensura y/o subdivisión de parcelas urbanas, se hará constar los indicadores urbanísticos uso, densidad neta, F.O.S y F.O.T., que correspondan a la o las parcelas, así como la infraestructura de servicios existentes que la o las afecten. Estos datos deberán ser verificados por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda.

La publicidad de venta de lotes deberá encuadrarse en la Ley 9078 y su modificatoria 9240.

(ART: 16°, ORD: 9120/17)

Relación máxima entre ancho y fondo no sea inferior a 1/3.

En todo proyecto de parcelamiento que se pretenda realizar en las Áreas Urbanas será obligatorio para el propietario la dotación de, como mínimo, los siguientes servicios de infraestructura: agua potable por red, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, cordón cuneta vinculado a proyecto de pavimento, y desagües cloacales. Asimismo, se exigirá la pavimentación de las calles que queden comprendidas dentro del perímetro del parcelamiento. La ejecución de los desagües cloacales será ineludible en caso de que la proximidad del parcelamiento resulte menor a 150 (ciento cincuenta) m de la red existente; en caso contrario, la ejecución de los mismos estará supeditada al dictamen que la Autoridad de Aplicación dará para cada caso en particular.

En las quintas, chacras o predios rurales podrán autorizarse parcelas de superficie menor a la Unidad Económica de Explotación establecida para el respectivo uso, siempre que estén destinadas a la localización de actividades compatibles y cuyas dimensiones sean acordes con las necesidades de la actividad prevista. La municipalidad respectiva deberá aprobar la radicación previa evaluación de su impacto en el área circundante. La parcela quedara afectada en forma específica al uso que justifique su creación.

Excluyese de las zonas para ensanche urbano la parcela 596 a de la Circ; II, la parcela antes mencionada se incorpora, previo saneamiento, a la zona R2 adoptando los indicadores urbanísticos de la misma.

Todo proyecto de construcción de Conjuntos Habitacionales y de subdivisión del suelo debe surgir de una propuesta Urbanística Integral, que contemple todos los aspectos espaciales, sociales, económicos, y legales inherentes a la misma, por lo que se faculta al Departamento Ejecutivo a establecer una guía para la tramitación de factibilidades de este tipo de propuestas, teniendo en cuenta las normas Provinciales y Municipalidades vigentes.

I.04.23

Club de Campo

Las disposiciones a aplicar en la creación de clubes de campo se hallan contenidas en el capítulo V de la Decreto Ley 8912 y la Resolución nº 6 del M.O.P. Del 12-4-78. Modificatorias y el Decreto 9404/86.

(ART: 17°, ORD: 9120/17)

Barrios cerrados

Decretos Provinciales 2568/97; 27/98; 1069/13.

I.04.24

Velatorios

Además de lo establecido en la Ordenanza General 161 los velatorios que se habiliten en avenidas, deberán tener entrada y salida para vehículos con capacidad mínima para estacionamiento de una carroza fúnebre, la carroza par coronas, y tres vehículos para acompañantes. Tanto la carga y descarga de ataúdes, traslado de cadáveres, elementos de servicios, carga y descarga de coronas y ascenso y descenso de los deudos deberá realizarse dentro del establecimiento.



I.04.25

CONJUNTOS HABITACIONALES

Toda propuesta que afecte una superficie de suelo mayor de 5.000 m², o una superficie de suelo mayor del 50% de la correspondiente manzana, deberá ser presentada, para su aprobación, mediante un anteproyecto de conjunto ante la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Cuando a juicio de este organismo, el planteo propuesto implique consecuencias que exceden la escala municipal, el Anteproyecto de Conjunto será sometido a la convalidación técnica de los organismos provinciales de competencia.

El Anteproyecto de conjunto deberá contener, los siguientes elementos:

- Determinantes socio económico.
- Condicionantes legales- administrativos.
- Condicionantes del sitio.
- Diseño del conjunto.
- Tipo de parcelamiento.
- Esquema de Circulación.
- Esquema de servicios públicos.
- Grado de ocupación del suelo según usos.
- Plazos de ejecución.

Todo proyecto de construcción de Conjuntos Habitacionales y de subdivisión del suelo debe surgir de una propuesta Urbanística Integral, que contemple todos los aspectos espaciales, sociales, económicos, y legales inherentes a la misma, por lo que se faculta al Departamento Ejecutivo a establecer una guía para la tramitación de factibilidades de este tipo de propuestas, teniendo en cuenta las normas Provinciales y Municipalidades vigentes.

I.04.26

ADECUACION DE INDUSTRIAS Y TALLERES EXISTENTES

Toda Industria, o depósito de distinta índole habilitado con carácter definitivo, con fecha anterior al 28-12-77 (Ordenanza General n° 214/77), en lugares que resulte inconveniente para la zona en que se hallen, no estando permitida la instalación, deberá ser acondicionada a fin de atenuar al máximo las molestias que produzcan para que se adapten a dicha zona, pudiendo realizar obras de mantenimiento que no involucren aumento de la superficie actual. (ART: 18°, ORD: 9120/17) **Y cuenten con la habilitación de Política Ambiental.**

Entiéndase por obras de mantenimiento la reparación de revoques, cañerías, techados asfálticos, aislaciones hidrófugas y térmicas en cubierta.

I.04.27

MATERIALES PRECARIOS

En zonas comerciales C1a, C1b y C1c y en zonas Residenciales R1a y R1b, se prohíbe terminantemente la construcción con materiales precarios o en desuso. El Municipio se reserva la aprobación de la fachada.

DEPOSITOS

A los efectos de la presente reglamentación existen dos (2) clases de depósitos a saber:

Tipo 1: Depósitos cuya superficie cubierta sea mayor de 300 m². Sólo se permitirá su instalación en zonas industriales (ART: 19° ORD: 9120/17): **I1, I2, I3, I4, AI1, y AI2** siempre que no supere el F.O.S. Y el F.O.T. permitido en la zona.

Tipo 2: Depósito cuya superficie cubierta sea menor de 300 m², cuando el uso sea compatible con la zona y no supere los 5 mts. De altura, en la parte más alta de la cubierta.

I.04.28

Coeficiente de Hacinamiento

Se establece como coeficiente de hacinamiento los establecidos en el artículo 41 de la ley 8912 para los usos residenciales, comerciales y análogos.



(ART: 20°, ORD: 9120/17)

(Art. 41 ley 8912)

Establecida la población máxima para una parcela, la cantidad máxima de personas que podrá alojar cada edificio se computará de acuerdo al siguiente cuadro:

USOS	CANTIDAD DE AMBIENTES	PERSONAS / DORMITORIOS	SUP. CUBIERTA TOTAL MIN./PERSONA
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	HASTA 2	2	14 M ²
	MAS DE 2	2	10 M ²
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	HASTA 2	2	15 M ²
	MAS DE 2	2	12 M ²
COMERCIO Y ANALOGOS			10 M ²
ESPECTACULOS PUBLICOS			Según código de edificación

En ningún caso, la superficie resultante podrá sumar un volumen de edificación mayor que el que establezca el F.O.T. para el caso.

En los edificios de uso residencial, cada unidad residencial deberá cumplir con la superficie cubierta total mínima habitable que se determinará multiplicando el número de habitante por el índice que le corresponda según tabla. No se computarán las superficies de aleros, galerías, cocheras, y espacios comunes.

En los edificios de uso mixto no se podrá exceder la densidad neta correspondiente a la zona o distrito, ni superar para cada uso la densidad máxima que le corresponda individualmente, de acuerdo al plan municipal.

Para usos industriales de acuerdo a la Ordenanza 285/80 congelamiento industrial.

I.04.29

CASOS ESPECIALES

Todo proyecto que establezca situaciones no contempladas en forma específica deberá ser interpretado por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda según los criterios generales manifiestos en las presentes normas, pudiendo ser autorizado mediante Resolución fundamentada.

(ART: 21°, ORD: 9120/17)

En los casos de nuevos emprendimientos, se aplicarán los artículos 46° al 52° de la Ley 14.449 donde se concede al municipio una contribución por la valorización urbanística de acuerdo a los diferentes proyectos que se presenten, estos son adicional y complementaria a los solicitados por el Art. 56 del Decreto Ley 8912/77.

CREASE LA COMISION DE GESTION URBANA la que estará integrada por los Departamentos Deliberativo y Ejecutivo, para entender en cuestiones referidas a Subdivisiones de la tierra, ocupación del suelo, localización de actividades, equipamiento e infraestructura, proyectos urbanísticos integrales. Serán incumbencias de la Comisión de Gestión Urbana la siguiente:

- Evaluación de Proyectos Integrales.
- Análisis de casos particulares no previstos por las normas en vigencia.
- Interpretación de las normas vigentes.



- d) Propuestas de nuevas reglamentaciones.
 - e) Estudio de modificaciones de las normas en vigencia.
 - f) Localización de los usos del suelo no previstos en las Ordenanza vigentes.
- El Departamento Ejecutivo designara una Secretaria Ejecutiva de la comisión, la que tendrá como función tramitar los expedientes o cuestiones que sean de su incumbencia, convocando a reunión a sus integrantes cada vez que sea necesario. La comisión, cuando lo crea conveniente, podrá realizar consultas con personas o entidades representativas de la comunidad, así como a organismos de gobierno nacional, Provincial o Municipal.

I.04.30 RETIRO EN ZONAS RURALES

Se establece un retiro de línea municipal, en zona rural, y en área complementaria (zona agropecuaria intensiva) de 10 mts. De aplicación en todas las fracciones, quintas o chacras, exceptuándose los lotes urbanos.

I.04.31 ACTIVIDADES ARTESANALES

Aquella caracterizada como inocua por no producir a su personal ni a la población perturbaciones directas ni indirectas o su actividad es la relativa a la elaboración, armado, terminación y/o fraccionamiento de productos para el consumo de la población y de las actividades del sector terciario a través de su comercialización directa al público desarrollada en pequeña escala que funcione con hasta 3 (tres) operarios.

Zonas Comerciales y Residenciales R1a y R1b se autorizará hasta 3 personas y 5 H.P. zona R2a, R2b, R3. 5 personas y 10 H.P.

En todos los casos se respetarán los usos definidos en el articulado de cada zona en el Código.

I.04.32 PRESTACION DE SERVICIOS

Reparación de artículos para el uso de la población y de las actividades del sector terciario.

(ART: 22°, ORD: 9120/17)

I.04.33 **PARAMETROS PARA ESTACIONAMIENTO**

Todas las parcelas de 10 mts. o más de frente estarán afectadas con un sector destinado a estacionamiento, el que podrá ser cubierto o descubierto, este ancho partirá de doce metros (12 m) para paseos comerciales según se detalla a continuación:

- ***Superficie mínima: Catorce metros cuadrados (14 m2).***
- ***Ancho de ingreso mínimo de vía pública: dos con sesenta metros (2,60 m) para cocheras.***
- ***Modulo Mínimo: 2,50 m X 5,00 m.***
- a) ***Vivienda unifamiliar:***
SIN exigencia de estacionamiento, de proyectarse deberá cumplir con la superficie, ancho de ingreso y modulo vehicular mínimo.
- b) ***Vivienda multifamiliar:***
3,5 m² por persona (dentro de esta superficie deberán proyectarse, como mínimo, 1 (uno) modulo vehicular cada 2 (dos) unidades de habitación.
- c) ***Viviendas interés social:***
Sin exigencia de estacionamiento, de proyectarse deberá cumplir con la superficie, ancho de ingreso y modulo vehicular mínimo.
- d) ***Uso comercial y administrativo:***
10% de la superficie afectada a ese uso (dentro de esta superficie deberán proyectarse, como mínimo, 1 (uno) modulo vehicular cada 2 (dos) unidades de comercio o trabajo.



Sin exigencia de estacionamiento cuando la sumatoria de superficie total de locales comerciales sea menor o igual a doscientos metros cuadrados (200 m²), y sean único destino en la parcela.

- e) **Uso sanitario:**
18 m² cada 3 camas; deberá cumplir con la superficie, ancho de ingreso y modulo vehicular mínimo.
- f) **Uso industrial mixto:**
*un mínimo de dieciocho metros cuadrados (18 m²).
En las construcciones de uso mixto se aplicará la sumatoria de áreas destinadas a estacionamiento que corresponde a cada uso; deberá cumplir con la superficie, ancho de ingreso y modulo vehicular mínimo.*
- g) **Uso industrial exclusivo Uso Rural y Almacenaje:**
20% de la superficie total; deberá cumplir con la superficie, ancho de ingreso y modulo vehicular mínimo.
- (ART: 3°, ORD: 9557/19)
- i) **Uso turístico:**
Se regirá por lo normado en el decreto provincial 13/2014 y sus modificatorias y reglamentarias; deberá cumplir con la superficie, ancho de ingreso y modulo vehicular mínimo.
- j) **Otros Usos no Especificados:**
*10 % de la superficie Total afectada al uso; deberán cumplir con la superficie, ancho de ingreso y modulo vehicular mínimo.
Las superficies destinadas a estacionamiento y carga y descarga podrán estar incluidas dentro del 40% libre de cada parcela, respetando lo establecido en el I.03.03 de la presente Ordenanza (Indice de permeabilidad).
Este porcentaje será de aplicación a todos aquellos destinos cuyo funcionamiento requiera estacionamiento.
El Apartado I.04.17 se fija la reducción de la densidad neta por parcela, en función de la disminución de superficie destinada a estacionamiento por impedimentos constructivos.
Dentro del área de retiros de frente obligatorio por zona, a excepción de las bandas de circulación, se permitirá la utilización como espacio para estacionamiento admitiéndose la construcción de superficie semicubierta. La misma será computada en el F.O.S. Y F.O.T.*

(ART: 23°, ORD: 9120/17)

I.04.33.01 PARAMETOS PARA CARGA Y DESCARGA.

- 1- **Vivienda unifamiliar: sin exigencia.**
- 2- **Vivienda multifamiliar: sin exigencia.**
- 3- **Usos no residenciales: hasta doscientos metros cuadrados (200 m²).
SIN EXIGENCIA**

De 200 m² a 1.000 m²: 1 espacio para vehículos pesados.

De 1.000 m² a 2.500 m²: 2 espacio para vehículos pesados.

De 2.500 m² a 5.000m²: 3 espacio para vehículos pesados.

De 5.000 m² a 10.000m²: 4 espacio para vehículos pesados.

Más de 10.000 m²: 4 espacio para vehículos pesados más 1 cada fracción de 10.000 m².

Modulo vehículos livianos: 25 m².

Modulo vehículos pesados: 50 m².

Vehículos con acoplado: incrementa 25 m².

I.04.34 SANCIONES

Las infracciones a las obligaciones establecidas en el presente Código serán sancionadas por el Municipio de conformidad a lo dispuesto en el Código



Municipal de faltas, graduándose las multas de acuerdo a los Artículos 94, 95, 96 y 97 de la Ley 8912.

I.04.35

CARATULA OBLIGATORIA

El profesional deberá consignar en la presentación de todo plano de obra, los datos que se detallan a continuación, según el siguiente modelo:

(ART: 24°, ORD: 9120/17)

PARCELA	INDICADORES URBANÍSTICOS										RETIROS						ZONA
	F.C.S.		F.C.T.		DENSIDAD		PREMIOS		COCHERA		LEY 6312		FRENTE		FONDO		
	%	v2	%	v2	HAB./ HA.	N° DESS	%	v2	%	v2	%	v2	%	v2	%	v2	
REQUERIDO	60		110		320												
PROYECT.																	
SERVICIOS	AGUA				CLOACAS				PAVIMENTO								

I.4.36

En las zonas que se exijan retiro de frente de 2 metros, esta medida se tomara como promedio, separando como mínimo la construcción de la línea municipal una distancia de 1.20 m.

I.4.37

Sub parcelas

En los casos de sub-parcelas generadas de subdivisiones en propiedad horizontal, los factores de ocupación de suelo y total se aplicarán sobre el área correspondiente a cada sub- parcela. Si mediase conformidad de los copropietarios podrá utilizarse las superficies pertenecientes a las otras unidades para la aplicación de los factores urbanísticos, debiendo presentar dicha conformidad certificada por escribano público, constando en la misma la limitación a futuras ampliaciones.

I.4.38

Visado para indicadores urbanísticos potenciales

A partir de la sanción de la presente Ordenanza se instrumenta un nuevo visado en las carpetas de obras a construir que será realizado por la seccional Florencio Varela de A.B.S.A, y será requerido en las zonas cuya ampliación se encuentre ejecutada, en ejecución o de inmediata factibilidad, con referencia a los servicios de agua corriente y/o cloacas.

Con los indicadores arriba mencionados no podrá superarse la Densidad Bruta promedio para toda el área urbana, la cual según el artículo 36 de la ley 8912 es de ciento cincuenta habitantes por hectárea (150 hab/Ha).

A los efectos de sintetizar los diversos cambios de indicadores urbanísticos realizados por diferentes ordenanzas, se establece como vigente el "Cuadro de Indicadores Urbanísticos" que se adjunta como Anexo III.

I.4.39

Las áreas descubiertas de las parcelas que constituyen espacio libre urbano, o patios auxiliares, no podrán cubrirse con elementos fijos, ni claraboyas vidriadas corredizas, solo se permiten los toldos plegables de tela o metálicos.

(ART: 25°, ORD: 9120/17)

I.04.40

ACTIVIDADES EXTRACTIVAS DE SUELO.

Queda restringida toda extracción de suelo en el partido a la intervención de la comisión de gestión urbana, creada por Ordenanza 3.435/95 analizando cada caso específico con el objeto de reducir los casos a los estrictamente necesarios analizando las solicitudes recepcionadas por el Departamento Ejecutivo quien previamente requerirá la aprobación del Honorable Consejo Deliberante.



- I.04.41** (ART: 26°, ORD: 9120/17)
EN ZONA SIN SERVICIOS DE AGUA Y CLOACA
No podrá proyectarse vivienda multifamiliar, (hoteles, casas de reposo, geriátricos y todo tipo de destinos asimilables).
Dichos destinos o usos podrán autorizarse si se dotaran en forma integral de sistemas autorizados y aprobados por la Autoridad del Agua u órganos competentes.
- I.04.42** (ART: 27°, ORD: 9120/17)
Donde se realicen Proyectos Integrales, Barrios Cerrados o Clubes de Campo deberá dotarse de servicios de cloacas y agua corriente, además de la infraestructura general básicas. Ambos servicios podrán brindarse por sistemas alternativos siempre y cuando cuenten con la aprobación de la Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires o el órgano provincial competente.



DE LAS DISPOSICIONES PARTICULARES POR ZONAS

CAPITULO 2.

DE LAS ZONAS CENTRALES - A ESCALA DE PARTIDO DEL AREA URBANA

2.01 DE LA ZONA CENTRAL C1A

(ART: 28°, ORD: 9120/17)

- **Definición**
Se entiende a la zona destinada a usos predominantemente institucional, comercial, y residencial a escala de partido, dotada totalmente de servicios y con Densidades alta y media.
- **Objetivos**
*Promover las actividades comerciales y de servicios que fortalecen la centralidad y generan empleo.
Promover la densificación residencial, regular y controlar el impacto de la "verticalidad " en las áreas a densificar a partir de Planes Particularizados evaluando el impacto urbanístico y ambiental.
Movilizar suelo ocioso y promover densificación sobre lotes o fracciones baldías en áreas de valorización inmobiliarias.
Mejoramiento del espacio público.
Protección Patrimonial Paisajística: Proteger, poner en valor los edificios y sitios de valor para la identidad local.
Asegurar las condiciones de conectividad/accesibilidad de los diferentes centros según su complejidad funcional.*

(ART: 29°, ORD: 9120/17)

2.01.01 DE LA DELIMITACION DE LA ZONA.

Delimitación según PLANO ANEXO II Y III -C1A

Parcelas frentistas a Av. San Martín desde calle 98 – Cjal. Juan Francisco Pagani hasta calle 82 – Juan José Castelli y desde calle 228 - Tte. Gral. Juan Domingo Perón hasta calle 212 – 9 de Julio de 1816.

Parcelas frentistas a calle 228 – Tte. Gral. Juan Domingo Perón desde Av. San Martín RP 53 hasta calle 207 – Ate. Guillermo Brown.

Parcelas que lindan a ambos frentes de la calle 203 – Bernardo de Monteagudo desde calle 228 - Tte Gral. Juan Domingo Perón hasta calle 220 – San Juan.

Parcelas que lindan a ambos frentes de calle 222 Dr. Salvador Sallares desde Av. San Martín RP 53 hasta calle 205 Juan Bautista Alberdi.

Parcelas que lindan a ambos frentes de calle 224 - Bartolomé Mitre desde Av. San Martín RP 53 hasta calle 220 – Juan Bautista Alberdi.

Se excluyen parcelas pertenecientes a las Zonas UEFC.

(ART: 9°, ORD: 9557/19)

2.01.02 USOS PREDOMINANTES

Comercial e institucional: *Servicios públicos, bancos, financieras, seguros, oficinas privadas, galerías comerciales.*

Cultura, Sanidad. Culto.

Esparcimiento: *Club social, cines, teatros, conciertos, salón de fiestas.*

Hoteles, café, bar, restaurantes, cocheras públicas o privadas.

Actividad institucional.



- 2.01.03 **USOS COMPLEMENTARIOS**
Vivienda multifamiliar (vivienda colectiva se desarrollará a partir de la cota + 6 metros respecto al nivel de vereda).
Comercio minorista, vivienda unifamiliar (como complemento del uso predominante).
Actividades Artesanales:
Confección de ropa en pequeña escala y magnitud manual, fábrica de pastas, helados, emparedados para venta directa al público, tejido de punto en máquinas manual, panadería (hasta 300 kg. de harina diarios) tapicerías, taller de reparación de alfombras fraccionamiento de aceites sin elementos mecánicos, fraccionamiento de golosinas, orfebrería, ebanistería, alfarería. Imprentas pequeña escala.
Prestación de Servicios:
Compostura de calzado, compostura de artículos eléctricos (relojes, licuadoras etc.) limpieza a seco y planchado.

- 2.01.04 **USOS CONDICIONADOS**
Se establecen como usos condicionados a todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominantes o complementarios. Solamente se los podrá acondicionar sin incrementar su superficie cubierta. Se exceptúan las ampliaciones de viviendas unifamiliares existentes, cuyos nuevos locales cumplan con las exigencias establecidas en la presente zonificación.

(ART: 9°, ORD: 9557/19)

PARAMETROS URBANISTICOS

- 2.01.05 **Del lado mínimo de las parcelas:**
Las nuevas parcelas deberán tener como lado mínimo 25 m.
- 2.01.06 **De la superficie mínima por parcela:**
Las nuevas parcelas deberán tener, una superficie mínima de 750 m².
- 2.01.07 **Factor de ocupación del Suelo (F.O.S).**
La superficie de ocupación máxima será el 60% de la superficie total de la parcela. F.O.S. = 0,6.

INDICE DE PERMEABILIDAD: I.03.03.

- 2.01.08 **Factor de Ocupación Total (F.O.T.):**
La superficie máxima construible será de 2,5 veces la superficie de la parcela para uso residencial y de 3 veces la superficie de la parcela para uso comercial y/o administrativo. Institucional.

En edificios mixtos el FOT se promediará teniendo en cuenta los valores para cada caso.

(ART: 30°, ORD: 9120/17)

Obligatoriedad de Basamento:

Los retiros que se apliquen en función al capítulo 1 inciso 04.15 de esta ordenanza, se calcularan por encima del nivel máximo de basamento.

Torres:

Sobre cota +6.00mts. respecto del nivel de cordón de vereda (nivel de basamento) las construcciones podrán ser en torre con un espacio libre envolvente que se obtendrá de la aplicación de la siguiente formula:

$$r.l. = 4 + \frac{h - 6}{2}$$

Donde "r.l." es retiro de eje medianero y "h" es el número de plantas.



La cota indicada +6.00 metros podrá tener variaciones de modo que coincida con el nivel de solado de un piso.

El uso del basamento en la construcción en torre y de los primeros niveles de las construcciones entre medianeras será comercial, administrativo e institucional.

Estacionamiento Carga y Descarga

De acuerdo a lo establecido en el Capítulo I.04.33 y I.04.33.01.

2.01.09

Fondo Libre:

De acuerdo a lo establecido en el Capítulo I.04.05.01.

(ART: 9°, ORD: 9557/19)

2.01.10

Densidad neta:

La densidad neta es de 1000 habitantes por hectárea.

2.01.11

Servicios Imprescindibles:

Pavimentos, electricidad, agua corriente, red. Cloacal, gas, teléfono, recolección de residuos.

(ART: 31°, ORD: 9120/17)

2.01.12

Límites de Altura:

Limitase a 20 mts de altura máxima a todo tipo de construcción en terrenos frentistas a la Av. San Martín - RP 53 desde calle 214 – Leandro Nicéforo Alem hasta calle 216 – Juan de la Cruz Contreras.

Limitase a 20 mts de altura máxima a todo tipo de construcción en terrenos ubicados sobre las esquinas, en cualquiera de sus frentes, formadas por las intersecciones de la calle 214 – Leandro Nicéforo Alem y la Av. San Martín RP 53 y la calle 216 – Juan de la Cruz Contreras y la Av. San Martín.

Por encima de dicha cota podrán ejecutarse Salas de Máquinas, Tanques, Depósitos y demás dependencias de servicios.



2.02 DE LA ZONA CENTRAL C1B

(ART: 32°, ORD: 9120/17)

2.02.01 DE LA DELIMITACION DE LA ZONA C1B

Delimitación según PLANO ANEXO II Y III -C1b

Parcelas que lindan a ambos frentes de Av. San Martín RP 53 desde calle 82 – Juan José Castelli hasta calle 70 – Arturo Umberto Illia y desde calle 212 – 9 de Julio de 1816 hasta calle 140 – Juan Díaz de Solís.

Parcelas Frentistas a la calle 84 – Batalla de Chacabuco desde calle 53 – 25 de Mayo hasta Av. San Martín RP 53.

Parcelas Frentistas a la calle 86 – Batalla de Maipú desde calle 53 – 25 de Mayo hasta Av. San Martín RP 53.

Parcelas pertenecientes a la Manzana 109 de la Circunscripción I, Sección B.

Parcelas que lindan a ambos frentes de calle 201 - España desde calle 228 -Tte Gral. Domingo Perón hasta calle 220 – San Juan.

Parcelas que lindan a ambos frentes de calle 203 – Bernardo de Monteagudo desde calle 220 – San Juan hasta calle 210 – Dr. Ricardo Gutiérrez.

Parcelas que lindan a ambos frentes de calle 205 – Juan Bautista Alberdi desde calle 228 – Tte. Gral. Juan Domingo Perón hasta calle 220 – San Juan.

Parcelas que lindan a ambos frentes de calle 220 – San Juan desde Av. San Martín RP 53 hasta calle 205 – Juan Bautista Alberdi.

Parcelas que lindan a ambos frentes de calle 226 – Dr. Nicolás Boccuzzi desde Av. San Martín RP 53 hasta calle 205 – Juan Bautista Alberdi.

Parcelas frentistas a la calle 228 – Tte. Gral. Juan Domingo Perón desde calle 207 Alte. Guillermo Brown hasta calle 209 – Cnel. Juan Pascual Pringles.

Se excluyen parcelas pertenecientes a las Zonas UEFC.

(ART: 9°, ORD: 9557/19)

2.02.02 USOS PREDOMINANTES

Comercial e institucional: Servicios públicos, bancos, financieras, seguros, oficinas privadas, galerías comerciales.

Cultura, Sanidad, Culto.

Esparcimiento: Club social, cines, teatros, conciertos, salón de fiestas.

Hoteles, café, bar, restaurantes, cocheras públicas o privadas.

Actividad institucional.

2.02.03 USOS COMPLEMENTARIOS

Vivienda multifamiliar (vivienda colectiva se desarrollará a partir de la cota +6 mts. respecto al nivel de vereda).

Comercio minorista, vivienda unifamiliar (como complemento del uso predominante).

Actividades Artesanales:

Confeción de ropa en pequeña escala y magnitud manual, fábrica de pastas, helados, emparedados para venta directa al público, tejido de punto en máquina manual, panadería (hasta 300 kg. de harina diarios) tapicerías, taller de reparación de alfombras, fraccionamiento de aceites sin elementos mecánicos, fraccionamiento de golosinas, orfebrería, ebanistería, alfarería. Imprenta de pequeña escala.

Prestación de Servicios:

Compostura de calzado, compostura de artículos eléctricos (relojes, licuadoras etc.) limpieza a seco y planchado.



2.02.04 **USOS CONDICIONADOS**
Se establecen como usos condicionados a todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominantes o complementarios. Solamente se los podrá acondicionar sin incrementar su superficie cubierta. Se exceptúan las ampliaciones de viviendas unifamiliares existentes, cuyos nuevos locales cumplan con las exigencias establecidas en la presente zonificación.

(ART: 9°, ORD: 9557/19)

PARAMETROS URBANISTICOS

2.02.05 **Del lado mínimo de las parcelas:**
Las nuevas parcelas deberán tener como lado mínimo 20 m.

2.02.06 **De la superficie mínima por parcela:**
Las nuevas parcelas deberán tener una superficie mínima de 600 m².

2.02.07 **Factor de ocupación del Suelo (F.O.S.).**
La superficie de ocupación máxima será el 60% de la superficie total de la parcela F.O.S. = 0,6.

INDICE DE PERMEABILIDAD I.03.03.

2.02.08 **Factor de Ocupación Total (F.O.T.):**
La superficie máxima construible será de 2,5 veces la superficie de la parcela para uso residencial y de 3 veces la superficie de la parcela para uso comercial y/o administrativo.
En edificios mixtos el FOT se promediará teniendo en cuenta los valores para cada uso.

(ART: 33° ORD: 9120/17)

Obligatoriedad de Basamento:

Los retiros que se apliquen en función al capítulo I inciso 04.15 de esta ordenanza, se calcularan por encima del nivel máximo de basamento.

Torres:

Sobre cota +6.00mts. respecto del nivel de cordón de vereda (nivel de basamento) las construcciones podrán ser en torre con un espacio libre envolvente que se obtendrá de la aplicación de la siguiente formula:

$$r.l. = \frac{4 + h - 6}{2}$$

Donde "r.l." es retiro de eje medianero y "h" es el número de plantas.

La cota indicada +6.00 mts. Podrá tener variaciones de modo que coincida con el nivel de solado de un piso.

El uso del basamento en la construcción en torre y de los primeros niveles de las construcciones entre medianeras será comercial, administrativo e institucional.

Estacionamiento Carga y Descarga

De acuerdo a lo establecido en el Capítulo I.04.33 y I.04.33.01.

2.02.09 **Fondo Libre:**
De acuerdo a lo establecido en el Capítulo I.04.05.01.

(ART: 9°, ORD: 9557/19)

2.02.10 **Densidad Neta:**
La densidad neta es de 600 habitantes por hectárea.



2.02.11 **Servicios Imprescindibles:**
Pavimentos, electricidad, agua corriente, red. Cloacal, gas, teléfono, recolección de residuos.

(ART: 34° ORD: 9120/17)

2.02.12 **Límites de Altura:**
Limitase a 20 mts de altura máxima a todo tipo de construcción en terrenos frentistas a la calle 84 – Batalla de Chacabuco desde Av. San Martín - RP 53 hasta calle 53 – 25 de Mayo de 1810, calle 53 – 25 de Mayo de 1810 desde calle 84 – Batalla de Chacabuco hasta calle 86 – Batalla de Maipú y calle 86 – Batalla de Maipú desde Av. San Martín - RP 53 hasta calle 53 – 25 de Mayo de 1810.

Por encima de dicha cota podrán ejecutarse Salas de Máquinas, Tanques, Depósitos y demás dependencias de servicios.



2.03 DE LA ZONA CENTRAL C1C

(ART: 35° ORD: 9120/17)

2.03.01

DE LA DELIMITACION DE LA ZONA

Delimitación según PLANO ANEXO II Y III-C1C

Parcelas que lindan a ambos frentes de calle 128 – Hipólito Yrigoyen desde Av. San Martín RP 53 hasta Cno. Gral Belgrano RP 14.

Parcelas frentistas a la calle 141 – Remedios de Escalada desde calle 128 – Hipólito Yrigoyen hasta calle 124 – Dr. Finochietto.

Parcelas frentistas a la calle 143 – Alfonsina Storni desde calle 134 - Dr. Dardo Rocha hasta calle 128 – Hipólito Yrigoyen.

Polígono delimitado por la Av. Calchaquí RP 36 desde calle 124 – Dr. Finochietto hasta calle 134 Dr. Dardo Rocha, de ahí hasta calle 143 – Alfonsina Storni, de ahí hasta calle 128 – Hipólito Yrigoyen, de ahí hasta calle 141 – Remedios de Escalada, de ahí hasta calle 124 – Dr. Finochietto y de ahí hasta Av. Calchaquí RP 36.

Parcelas que lindan a ambos frentes de calle 203 – Bernardo de Monteagudo desde calle 210 – Dr. Ricardo Gutiérrez hasta diagonal Granaderos de San Martín.

Parcelas Frentistas a Av. San Martín RP 53 desde Av. Bélgica hasta el límite con las vías del Ferrocarril Roca y desde Av. 12 de Octubre hasta calle 352 – Gral. Juan Lavalle.

Parcelas que lindan a ambos frentes de calle 353 Gral. Manuel Belgrano desde Av. 12 de Octubre hasta calle 352 – Gral. Juan Lavalle.

Se excluyen parcelas pertenecientes a las Zonas UEFC y UF.

(ART: 9°, ORD: 9557/19)

2.03.02.-

USOS PREDOMINANTES

Comercial e institucional: Servicios públicos, bancos, financieras, seguros, oficinas privadas, comercios minoristas.

Cultura, Sanidad, Culto.

Esporcimientos: Club social, cines, teatros, conciertos, salón de fiestas, Hoteles, café, bar, restaurantes.

Cocheras: públicas y privadas.

2.03.03

USOS COMPLEMENTARIOS

Vivienda multifamiliar y unifamiliar, como complemento de uso predominante.

Actividades Artesanales:

Confección de ropa en pequeña escala y en magnitud manual, fábrica de pastas, helados, emparedados para venta directa al público, tejido de punto con máquina manual, panadería (hasta 300 kg. de harina diarios), tapicerías, taller de reparación de alfombras, fraccionamientos de aceites sin elementos mecánicos fraccionamientos de golosinas, orfebrería, ebanistería, alfarería. Imprentas de pequeña escala.

Prestación de servicios:

Compostura de calzado, compostura de artículos eléctricos (relojes, licuadoras, etc.) tapicería manual (sólo para muebles) limpieza a seco y planchado.



- 2.03.04 **USOS CONDICIONADOS**
Se establecen como usos condicionados a todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominantes o complementarios. Solamente se los podrá acondicionar, sin incrementar su superficie cubierta, se exceptúan las ampliaciones de viviendas unifamiliares existentes, cuyos nuevos locales cumplan con las exigencias establecidas en la presente zonificación.
- (ART: 9°, ORD: 9557/19)
PARAMETROS URBANISTICOS
- 2.03.05 **Del lado mínimo de las parcelas:**
Las nuevas parcelas deberán tener como lado mínimo 15 m.
- 2.03.06 **De la superficie mínima por parcela:**
Las nuevas parcelas deberán tener una superficie mínima de 375 m².
- 2.03.07 **Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S)**
La superficie de ocupación máxima será el 60% de la superficie total de la parcela F.O.S. = 0,6
- INDICE DE PERMEABILIDAD: I.03.03**
- 2.03.08 **Factor de Ocupación total (F.O.T)**
La superficie máxima construible será de 1,8 veces la superficie de la parcela.
- (ART: 36°, ORD: 9120/17)
Obligatoriedad de Basamento:
Los retiros que se apliquen en función al capítulo I inciso 04.15 de esta ordenanza, se calcularan por encima del nivel máximo de basamento.
- Estacionamiento Carga y Descarga**
De acuerdo a lo establecido en el Capítulo: I.04.33 y I.04.33.01..
- 2.03.09 **Fondo Libre:**
De acuerdo a lo establecido en el Capítulo: I.04.05.01.
- (ART: 9°, ORD: 9557/19)
- 2.03.10 **Densidad neta:**
La densidad neta es de 400 hab/ha habitantes por hectárea.
- 2.03.11 **Servicios Imprescindibles:**
Pavimentos, electricidad, agua corriente, red. Cloacal, gas, teléfono, recolección de residuos.



DE LAS ZONAS CENTRALES - A ESCALA BARRIAL DEL AREA URBANA

2.04 DE LA ZONA CENTRAL C 2A

(ART: 37°, ORD: 9120/17)

- **Definición**
Centro Urbano Local de primero y segundo orden, con uso predominantemente comercial a escala barrial, con Densidades media – baja.
- **Objetivos**
*Promover la generación de empleo en el ámbito barrial.
Valorización del espacio público.
Asegurar condiciones de conectividad y accesibilidad.
Promover la densificación comercial y residencial y de servicios.
Localizar equipamiento y servicios según niveles de complejidad en relación a jerarquía.*

(ART: 38°, ORD: 9120/17)

2.04.01 DE LA DELIMITACION DE LA ZONA

Delimitación según PLANO ANEXO II Y III- C2A

Parcelas frentistas a Av. San Martín desde calle 70 – Pte. Arturo Umberto Illia hasta calle 28 – Victoriano Montes y desde calle 140 - Juan Díaz de Solís hasta calle 128 – Hipólito Yrigoyen.

(ART: 9°, ORD: 9557/19)

2.04.02 USOS PREDOMINANTES

Administración: oficinas privadas, financieras, seguros, bancos gestoras, inmobiliarias.

Sanidad: centro de salud.

Culto: templos.

Cultura: Establecimientos educacionales, guarderías y/o jardín maternal.

Comercio: minorista.

Esparcimiento: café, bar, restaurantes, salón de fiestas.

Cocheras públicas y privadas.

2.04.03 USOS COMPLEMENTARIOS

Vivienda, como complementaria del uso predominante.

Prestación de Servicios:

Compostura de calzado, compostura de artículos eléctricos pequeños (relojes, licuadoras) tapicería manual (sólo para muebles) limpieza a seco y planchado reparación de radios, heladeras, t.v. y lavarropas.

Talleres mecánicos según presentación de Factibilidad.

2.04.04 USOS CONDICIONADOS

Se establecen como usos condicionados a todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominantes o complementarios. Solamente se los podrá acondicionar sin incrementar su superficie cubierta. Se exceptúan las ampliaciones de viviendas unifamiliares existentes cuyos nuevos locales cumplirán con las exigencias establecidas en la presente zonificación.



(ART: 9°, ORD: 9557/19)

PARAMETROS URBANISTICOS

- 2.04.05 Lado mínimo de las parcelas:**
Las nuevas parcelas deberán tener como lado mínimo 15m.
- 2.04.06 Superficie mínima por parcela:**
Las nuevas parcelas deberán tener una sup. mínima de 375 m².
- 2.04.07 Factor de ocupación del suelo (F.O.S.).**
La superficie de ocupación máxima será el 60% de la superficie total de la parcela F.O.S = 0,6.
- INDICE DE PERMEABILIDAD I.03.03.**
- 2.04.08 Factor de ocupación total (F.O.T)**
La superficie máxima construible será de 1 ves la superficie de la parcela F.O.T. = 1,00 sin servicios y 1,10 con servicio de agua y/o cloaca.
- Estacionamiento Carga y Descarga**
De acuerdo a lo establecido en el Capítulo: I.04.33 y I.04.33.01.
- 2.04.09 Fondo Libre:**
De acuerdo a lo establecido en el Capítulo: I.04.05.01.
- (ART: 9°, ORD: 9557/19)
- 2.04.10 Densidad neta:**
*La densidad neta es de 130 habitantes por hectárea, sin servicios:
150hab/ha. con agua.
320 hab/ha con agua y cloacas. No podrán aplicarse premios.*
- 2.04.11 Servicios Imprescindibles:**
Pavimentos, electricidad, agua corriente, red. Cloacal, gas, teléfono, recolección de residuos.



2.05 DE LAS ZONAS CENTRALES - C2B

(ART: 39°, ORD: 9120/17)

2.05.01 DE LA DELIMITACION DE LA ZONA

**Delimitación según PLANO ANEXO II Y III- C2B
KM 26700**

Polígono delimitado por las calles, 532a desde calle 513 hasta si continuidad por calle 423 – La Cautiva, de ahí hasta calle 432 – El Aljibe, de ahí hasta calle 413 – El Zonda, de ahí hasta calle 430 – El Gaucho, de ahí hasta calle 405 – El Atalaya, de ahí hasta calle 407 – El Tala, de ahí hasta calle 434 – El Ombú, de ahí hasta el límite de la Parcela Rural 589b y la Manzana 41 de la Circunscripción II – Sección H, de ahí hasta el límite de la Parcela Rural 589b y las vías de ferrocarril Gral. Roca, de ahí continuando por el límite de las vías del ferrocarril Gral. Roca hasta calle 536 – Dr. Irineo Portela, de ahí hasta calle 513 y de ahí hasta calle 532a.

Parcelas frentista a la calle 432 – El Aljibe desde calle 423 La Cautiva hasta calle 413 – El Zonda.

Parcelas frentistas a la Calle 413 desde calle 432a hasta calle 536 – Dr. Irineo Portela.

Parcelas lindantes a ambos frentes de la Calle 432 – El Aljibe desde calle 405 – El Atalaya hasta Av. Padre Obispo Jorge Novak.

Parcelas frentistas a calle 413 – El Zonda desde 432 – El Aljibe hasta calle 430 – El Gaucho.

Se exceptúan las Parcelas Pertenecientes a la Zona DEFC

BOSQUES

Parcelas frentistas a la calle 939 – Constancio Cecilio Vigil desde calle 914 – Alejandro Dumas hasta Colectora de Ruta Provincial N° 36.

Parcelas lindantes a ambos frentes de la calle 924 – Pablo Podestá desde calle 939 – Constancio Cecilio Vigil hasta calle 927 – Pehuajó y todas las parcelas frentistas a la Manzana 61 de la Circunscripción V – Sección C (Plaza del barrio Ricardo Rojas).

Parcelas lindantes a ambos frentes de la calle 927 – Pehuajó desde calle 924 – Pablo Podestá hasta calle 938 – Lujan.

Parcelas lindantes a ambos frentes de la calle 936a – Rubén Darío desde calle 927 – Pehuajó hasta calle 938 – Lujan.

Parcelas lindantes a ambos frentes de la Diagonal Los Poetas desde calle 936a – Rubén Darío hasta calle 929 – Leopoldo Lugones.

Parcelas lindantes a ambos frentes de calle 938 – Lujan desde calle 925 – Bragado hasta Ruta Provincial N° 36.

ING. ALLAN

Parcelas lindantes a ambos frentes de la calle 1282 desde Ruta provincial N° 2 hasta calle 1213 – Cecilia Grierson.

Parcelas lindantes a ambos frentes de la calle 1282 desde calle 1211 – Baldomero Fernández Romero hasta el límite de las vías de ferrocarril provincial Gral. Manuel Belgrano.

Parcelas de las Manzanas 75, 76, 77, 78 y 79 de la Circunscripción V – Sección U, frentista a la calle 1211 – Baldomero Fernández Romero desde la calle 1274 hasta la calle 1284.

LA CAPILLA

Parcelas frentistas a la Av. Eva Perón RP 53 desde la calle 1528 hasta la calle 1530.

Parcelas frentistas a la Av. Eva Perón RP 53 desde la calle 1631 hasta la calle 1634.

EL TROPEZON

Parcelas frentistas a la Av. Eva Perón RP 53 desde la calle 1538 hasta la calle 1542 – Los teritos.

Parcelas frentistas a la Av. Eva Perón RP 53 desde la calle 1644 hasta la calle 1648.



Se exceptúan las Parcelas Pertenecientes a la Zona DEFC.

- (ART: 9°, ORD: 9557/19)
- 2.05.02 USOS PREDOMINANTES**
Administración: Delegación de organismos oficiales, oficinas privadas, bancos, financieras, Sanidad, Cultura, Culto, Comercio Minorista, Esparcimiento.
- 2.05.03 USOS COMPLEMENTARIOS**
Vivienda, como complementaria del uso predominante.
Actividades artesanales.
Confección de ropa en pequeña escala y con magnitud manuales, fábrica de pastas, helados, emparedados para venta directa al público, tejido de punto máquina manual, panadería (hasta 300 kg. harina diarios), tapicería, taller de reparación de alfombras, fraccionamiento de aceites sin elementos mecánicos, fraccionamiento de golosinas, orfebrería, ebanistería, alfarería. Imprentas.
Prestación de Servicios:
Compostura de calzado, compostura de artículos eléctricos pequeños (relojes, licuadoras) tapicería manual (sólo para muebles) limpieza a seco y planchado reparación de radios, heladeras, t.v. y lavarropas. Talleres mecánicos según presentación de Factibilidad.
- (ART: 40°, ORD: 9120/17)
- 2.05.03.01 USOS CONDICIONADOS**
Se establecen como usos condicionados a todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominantes o complementarios. Solamente se los podrá acondicionar sin incrementar su superficie cubierta. Se exceptúan las ampliaciones de viviendas unifamiliares existentes cuyos nuevos locales cumplirán con las exigencias establecidas en la presente zonificación.
- (ART: 9°, ORD: 9557/19)
- PARAMETROS URBANISTICOS**
- 2.05.04 Lado mínimo de las parcelas**
Las nuevas parcelas deberán tener como lado mínimo 15 m.
- 2.05.05 Superficie mínima por parcela**
Las nuevas parcelas deberán tener una superficie mínima de 375 m²
- 2.05.06 Factor de ocupación del suelo (F.O.S.).**
La superficie máxima de ocupación máxima será el 60% de la superficie total de la parcela F.O.S.= 0,6.
- INDICE DE PERMEABILIDAD: I.03.03.**
- 2.05.07 Factor de ocupación total (F.O.T.)**
La superficie máxima construible será de 0,80 veces la superficie total de la parcela F.O.T.= 0,80 sin servicios o con servicio de agua; 1.10 con servicios de cloaca.
- Estacionamiento Carga y Descarga**
De acuerdo a lo establecido en el Capítulo I.04.33 y I.04.33.01.
- 2.05.08 Fondo Libre**
De acuerdo a lo establecido en el Capítulo I.04.05.01.



(ART: 9°, ORD: 9557/19)

2.05.09

Densidad neta:

La densidad neta es de 130 habitantes por hectárea sin servicios.

Con red de agua 150 hab./ha.

Con red cloacal: 320 hab./ha. No podrán aplicarse premios.

2.05.10

Servicios Imprescindibles:

De acuerdo a lo establecido en el Capítulo I Artículo 2.04.11.



CAPITULO 3.

DE LAS ZONAS RESIDENCIALES DEL AREA URBANA

3.01 DE LAS ZONAS RESIDENCIALES CENTRAL - R1A

DE LAS ZONAS RESIDENCIALES DE ALTA DENSIDAD. DEL AREA URBANA.

(ART: 41°, ORD: 9120/17)

- **Definición**
Son aquellos sectores dotados de infraestructura con predominio residencial multifamiliar con densidad alta complementados con comercio y servicios relacionados con la vivienda.
- **Objetivos**
*Promover el proceso de densificación controlada.
Protección Patrimonial Paisajística: Proteger, poner en valor los edificios y sitios de valor para la identidad local.
Valorización del espacio público.*

(ART: 42°, ORD: 9120/17)

3.01.01 DE LA DELIMITACION DE LA ZONA

Delimitación según PLANO ANEXO II Y III-R1a

Entiéndase por R1a, a las manzanas delimitadas por los ejes de las siguientes calles:

Polígono delimitado por calle 98 – Cjal. Juan Francisco Pagani desde Av. San Martín RP 53, hasta calle 55 – Dr. Pedro Bourel, de ahí calle 86 - Batalla de Maipú, de ahí hasta calle 53 – 25 de Mayo de 1810, de ahí por ambos frentes hasta calle 88 – Batalla de Ayacucho, de ahí por ambos frentes hasta Av. San Martín RP 53, de ahí hasta calle Cjal. Juan Francisco Pagani. Se exceptúan las parcelas pertenecientes a la zona C1a.

Polígono delimitado por las calles, 212 - 9 de julio de 1816 desde Av. San Martín RP 53, por ambos frentes, hasta calle 203 – Bernardo de Monteagudo, de ahí hasta calle 2010 – Dr. Ricardo Gutiérrez, de ahí hasta calle 207 - Alte. Guillermo Brown, de ahí por ambos frentes, hasta calle 220 – San Juan, de ahí continuando por calle 207 – Alte. Guillermo Brown hasta calle 228 - Tte. Gral. Juan Domingo Perón, de ahí hasta calle 205 – Juan Bautista Alberdi, de ahí hasta calle 220 – San Juan, de ahí hasta Av. San Martín RP 53 y de ahí hasta calle 212 - 9 de julio de 1816. Se exceptúan las parcelas pertenecientes a la zona C1a, C1b y C1c.

Polígono delimitado por las calles, 55 – Dr. Pedro Bourel desde calle 84 – Batalla de Chacabuco hasta calle 82 – Juan José Castelli, de ahí, por ambos frentes, hasta calle 53 – 25 de Mayo de 1810, de ahí, por ambos frentes, hasta calle 80 – Gal. Justo José de Urquiza, de ahí hasta Av. San Martín RP 53, de ahí hasta calle 82 – Juan José Castelli y de ahí, por ambos frentes hasta calle 53 – 25 de Mayo de 1810. Se exceptúan las parcelas pertenecientes a la zona C1a y C1b.

Polígono delimitado por las calles, 112 – Del Trabajo desde calle 129 – Florentino Ameghino hasta Con. Gral. Belgrano, de ahí hasta calle 120 –



Sto. Cabral, de ahí hasta Av. Calchaquí RP 36, de ahí hasta calle 124 – Dr. Fiochietto, de ahí hasta calle 141 – Remedios de Escalada, de ahí hasta calle 128 – Hipólito Yrigoyen, de ahí hasta calle 143 – Alfonsina Storni, de ahí hasta calle 134 – Dr. Dardo Rocha, de ahí hasta Ruta provincial N°36, de ahí hasta calle 144 – Bombero Voluntario Senzabello, de ahí hasta calle 145 – José Arenales, de ahí por ambos frentes hasta calle 142 – Hernando de Magallanes, de ahí por ambos frentes hasta calle 141 – Remedios de Escalada, de ahí por ambos frentes hasta calle 136 – José Manuel Estrada, de ahí por ambos frentes hasta calle 135 – Gral. Rudecindo Alvarado, de ahí hasta calle 134 – Dr. Dardo Rocha, de ahí hasta calle 131 - Luis Braille, de ahí hasta calle 128 – Hipólito Yrigoyen, de ahí hasta calle 129 – Florentino Ameghino y de ahí por ambos frentes hasta calle 112 – Del Trabajo.

Se exceptúan las parcelas pertenecientes a la zona C1c y DI.

(ART: 9°, ORD: 9557/19)

3.01.02 USOS PREDOMINANTES
Vivienda multifamiliar.

3.01.03 USOS COMPLEMENTARIOS
Vivienda unifamiliar, Administración, Cocheras, playas de estacionamiento, Sanidad, Cultura, Culto, Comercio minorista.
Actividades Artesanales:
Confeción de ropa en pequeña escala y con magnitud manual, fábrica de pastas, helados, emparedados para venta directa al público, tejido de punto máquina manual, panadería, tapicerías, taller de reparación de alfombras fraccionamiento de aceites sin elementos mecánicos, fraccionamiento de golosinas, orfebrería, ebanistería, alfarería. Imprenta de pequeña escala.
Prestación de servicios:
Compostura de calzado, compostura de artículos eléctricos pequeños (relojes, licuadoras) tapicería manual (sólo para muebles) limpieza a seco y planchado reparación de radios y t.v, peluquería.
Depósito: Como complemento del uso complementario. I.04.27.

3.01.04 USOS CONDICIONADOS
Se establecen como usos condicionados a todos aquellos existentes y no especificados expresamente como existentes y no especificados expresamente como predominantes o complementarios solamente se los podrá condicionar sin incrementar su superficie.

(ART: 9°, ORD: 9557/19)

PARAMETROS URBANISTICOS

3.01.05 Lado mínima de las parcelas:
Las nuevas parcelas deberán tener como lado mínimo 20 m.

3.01.06 Superficie mínima por parcela:
Las nuevas parcelas deberán tener una superficie. mínima de 600 m².

3.01.07 Factor de ocupación del suelo (F.O.S.).
La superficie de ocupación máxima será el 60% de la superficie total de la parcela; F.O.S.= 0,6.

INDICE DE PERMEABILIDAD: I.03.03

3.01.08 Factor de ocupación total (F.O.T.).
La superficie máxima construible será de 1.8 veces de la superficie de la parcela. F.O.T.= 1.8



En las parcelas de superficie mayor a 250 m² cuando se construya vivienda multifamiliar, el F.O.T. podrá incrementarse hasta el valor 2,5 y la Densidad hasta 900 hab/Ha, mientras el retiro lateral será de 4 metros para ser considerado Espacio Urbano a condición que la altura de la edificación no sea superior a 15 (quince) metros. En caso de optarse por esta variante, no será de aplicación el art: 1:4:15 de la ordenanza 596/80 reglamentario del artículo 47 de la Ley 8912 (premios). En las parcelas hasta 250 m² de superficie la altura máxima construible será, en todos los casos, de 15 metros. Por encima de la altura máxima, podrá construirse, portería, tanque de agua, sala de máquinas, y caja de escalera. Los muros medianeros deberán recibir, exteriormente tratamiento arquitectónico de igual calidad y con los mismos materiales que la fachada.

Estacionamiento Carga y Descarga

De acuerdo a lo establecido en el Capítulo I.04.33 y I.04.33.01.

3.01.09 Fondo Libre

De acuerdo a lo establecido en el Capítulo I.04.05.01.

3.01.10 Densidad neta:

La densidad neta es de 520 hab/Ha habitantes por hectárea.

3.01.11- Servicios Imprescindibles:

Pavimentos, electricidad, agua corriente, red. Cloacal, gas, teléfono, recolección de residuos.

(ART: 43°, ORD: 9120/17)

3.01.13 Límites de Altura:

Limitase a 20 mts de altura máxima a todo tipo de construcción en terrenos ubicados sobre las esquinas, en cualquiera de sus frentes, formadas por las intersecciones de las calles 84 – Batalla de Chacabuco y 53 – 25 de Mayo de 1810, la calle 214 – Leandro Nicéforo Alem y la Av. San Martín RP 53, la calle 216 – Juan de la Cruz Contreras y la Av. San Martín RP 53 y las calles 86 – Batalla de Maipú y 53 – 25 de Mayo de 1810.

Por encima de dicha cota podrán ejecutarse Salas de Máquinas, Tanques, Depósitos y demás dependencias de servicios.



3.02 DE LAS ZONAS RESIDENCIALES - R1B.

(ART: 44°, ORD: 9120/17)

3.02.01 DE LA DELIMITACION DE LA ZONA

Delimitación según PLANO ANEXO II Y III -R1b.

Entiéndase por R1b al sector delimitado por los siguientes Polígonos: Polígono delimitado por la Diag. Granaderos de San Martín, desde Av. San Martín RP 53 hasta Diag. Constituyentes, de ahí hasta calle 229 – Batalla de San Lorenzo, de ahí hasta Diag. José Miguel de Güemes, de ahí continuando por calle 229 – Batalla de Ituzaingó hasta Diag. Constitución de 1853, de ahí hasta calle 229 - Batalla de Ituzaingó, de ahí hasta calle 228 - Tte. Gral. Juan Domingo Perón, de ahí hasta la intersección de las vías del Ferrocarril Gral. Roca y la Av. 12 de Octubre, de ahí continuando por Av. 12 de Octubre hasta Av. Eva Perón RP 53, de ahí continuando por calle 307 – Estados Unidos del Brasil hasta las vías del ferrocarril Gral. Roca, de ahí continuando por calle 71 – Estados Unidos de América, de ahí hasta calle 61 – Misiones, de ahí hasta calle 70 – Pte. Arturo Umberto Illia, de ahí hasta Av. San Martín RP 53, de ahí hasta calle 78 – Cnel. Manuel Dorrego, de ahí, por ambos frentes, hasta calle 53 – 25 de Mayo de 1816, de ahí por ambos frentes hasta calle 80 – Gral. Justo José de Urquiza, de ahí por ambos frentes hasta calle 55 – Dr. Pedro Bourel, de ahí por ambos frentes hasta calle 82 – Juan José Castelli, de ahí continuando por calle 55 – Dr. Pedro Bourel hasta calle 98 – Cjal. Juan Francisco Pagani, de ahí hasta Av. San Martín RP 53, de ahí hasta su continuidad con la Av. Eva Perón RP 53, de ahí hasta calle 352 – Gral. Juan Lavalle, de ahí hasta calle 359 – Entre Ríos, de ahí hasta su continuidad con la calle 209 – Cnel. Juan Pascual Pringles, de ahí hasta calle 228 - Tte. Gral. Juan Domingo Perón, de ahí hasta calle 207 – Alte. Guillermo Brown, de ahí hasta calle 210 – Dr. Ricardo Gutiérrez, de ahí hasta calle 203 – Bernardo de Monteagudo, de ahí hasta calle 212 – 9 de Julio, de ahí hasta Av. San Martín RP 53 y de ahí hasta Diagonal granaderos de San Martín.

Se exceptúan las parcelas pertenecientes a la zona C1b, C1c, R1a y DEFC.

(ART: 9°, ORD: 9557/19)

3.02.02 USOS PREDOMINANTES Vivienda multifamiliar

3.02.03 USOS COMPLEMENTARIOS

Vivienda unifamiliar, Administración, Cocheras, playas de estacionamiento, Sanidad, Cultura, Culto, Comercio minorista.

Actividades Artesanales

Confeción de ropa en pequeña escala y con magnitud manual, fábrica de pastas, helados, emparedados para venta directa al público, tejido de punto máquina manual, panadería, tapicerías, taller de reparación de alfombras fraccionamiento de aceites sin elementos mecánicos, fraccionamiento de golosinas, orfebrería, ebanistería, alfarería. Imprenta de pequeña escala.

Prestación de servicios:

Compostura de calzado, compostura de artículos eléctricos pequeños (relojes, licuadoras) tapicería manual (sólo para muebles) limpieza a seco y planchado reparación de radios y t.v, peluquería.

Depósito: Como complemento del uso complementario. I.04.27.



- 3.02.04 **USOS CONDICIONADOS**
Se establecen como usos condicionados a todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominantes o complementarios. Solamente se los podrá acondicionar sin incrementar su superficie.
- ART: 9°, ORD: 9557/19)
- PARAMETROS URBANISTICOS**
- 3.02.05 **Lado mínimo de las parcelas**
Las nuevas parcelas deberán tener como lado mínimo 15 m.
- 3.02.06 **Superficie mínima por parcela:**
Las nuevas parcelas deberán tener una superficie mínima de 400 m².
- 3.02.07 **Factor de Ocupación total (F.O.S.)**
La superficie de ocupación máxima será el 0,6 de la superficie total de la parcela. F.O.S.= 0,6
- INDICE DE PERMEABILIDAD: I.03.03.**
- 3.02.08 **Factor de ocupación total (F.O.T.)**
La superficie máxima construible será de 1.1 veces la superficie de la parcela F.O.T.= 1,10
En las parcelas de superficie mayor a 250 m2 cuando se construya vivienda multifamiliar, el F.O.T. podrá incrementarse hasta el valor 2 y la Densidad hasta 600 hab/Ha, mientras el retiro lateral será de 4 metros para ser considerado Espacio Urbano a condición que la altura de la edificación no sea superior a 12 (doce) metros. En caso de optarse por esta variante, no será de aplicación el art: 1:4:15 de la ordenanza 596/80 reglamentario del artículo 47 de la Ley 8912 (premios). En las parcelas hasta 250 m2 de superficie la altura máxima construible será, en todos los casos, de 12 metros. Por encima de la altura máxima, podrá construirse, portería, tanque de agua, sala de máquinas, y caja de escalera. Los muros medianeros deberán recibir, exteriormente tratamiento arquitectónico de igual calidad y con los mismos materiales que la fachada.
- Estacionamiento Carga y Descarga**
De acuerdo a lo establecido en el Capítulo I.04.33 y I.04.33.01.
- 3.02.09 **Fondo Libre**
De acuerdo a lo establecido en el Capítulo I.04.05.01.
- ART: 9°, ORD: 9557/19)
- 3.02.10 **Densidad neta:**
La densidad neta es de 320 hab./Ha habitantes por hectárea.
- 3.02.11- **Servicios Imprescindibles:**
Pavimentos, electricidad, agua corriente, red. Cloacal, gas, teléfono, recolección de residuos.



(ART: 45°, ORD: 9120/17)

Eliminase el Capítulo 3 del inciso 3:1 al 3:11 - Zona R2.

3.03 DE LAS ZONAS RESIDENCIALES DE MEDIA DENSIDAD.

(ART: 46°, ORD: 9120/17)

3.03.01 DE LAS ZONAS RESIDENCIALES R2 a

- **Definición**

Son aquellos sectores dotados parcialmente de infraestructura con predominio residencial unifamiliar con densidad media - baja complementadas con comercio y servicios relacionados con la vivienda

- **Objetivos**

Movilizar suelo ocioso y promover densificación sobre lotes o fracciones baldías.

Protección Patrimonial Paisajística: Proteger, poner en valor los edificios y sitios de valor para la identidad local.

Valorización del espacio público.

Programas de expansión de redes de infraestructura.

Garantizar el acceso al equipamiento urbano.

3.03.01.01 DE LA DELIMITACION DE LA ZONA

Delimitación según PLANO ANEXO II Y III

Entiéndase por R2a al sector delimitado por los siguientes Polígonos:

Polígono delimitado por la calles 129 - Hipólito Yrigoyen, desde Av. San Martín RP 53 hasta calle 111 - Cerro Aconcagua, de ahí hasta calle 132 - Manuel A. Montes de Oca, de ahí hasta calle 113 - Cerro Famatina, de ahí hasta calle 144 - Bombero Voluntario Vicente P. Senzabello, de ahí hasta calle 117 - Islas Orcadas del Sur, de ahí hasta calle 164 - Beata C. Thevenet, de ahí hasta Diag. Granaderos de San Martín, de ahí hasta Av. Tte. Gral. Juan Domingo Perón, de ahí hasta calle 861, de ahí hasta Diag. Benito Quinquela Martín, de ahí hasta calle 228 - Tte. Gral. Juan Domingo Perón, de ahí hasta calle 229 - Batalla de Ituzaingó, de ahí continuando por Av. Guillermo Hudson, de ahí hasta calle 712 - San Nicolás, de ahí hasta calle 747 - Florida, de ahí hasta calle 720 - Río Colorado, de ahí hasta calle 743a - Río Gualaguay, de ahí hasta calle 724 - Río Trafal, de ahí hasta calle 731 Gral. Manuel Hornos, de ahí hasta Av. Eva Perón RP 53, de ahí continuando por Av. Padre Obispo Jorge Novak hasta Diagonal Augusto Mario Delfino, de ahí hasta calle 136 - Los Charrúas, de ahí hasta calle 434 - El Ombú, de ahí hasta calle 407 - El Tala, de ahí hasta calle 405 - El Atalaya, de ahí hasta calle 430 - El Gaucho, de ahí hasta calle 415 - Martín Fierro, de ahí hasta calle 432 - El Aljibe, de ahí hasta calle 423 - La Cautiva, de ahí hasta el límite con las vías del Ferrocarril Gral. Roca, de ahí continuando hasta calle 426 - La Pulpería, de ahí hasta Av. Padre Obispo Jorge Novak, de ahí hasta la calle 62 - Sudamérica, de ahí la calle 63 - Gral Carlos María de Alvear, de ahí hasta la calle 60 - Benjamín Franklin, de ahí hasta la calle hasta el límite de las vías del Ferrocarril Belgrano, de ahí continuando hasta calle 28 Victoriano Montes, de ahí hasta Av. Gral San Martín RP 53, de ahí hasta calle 70 - Pte. Umberto Arturo Illia, de ahí hasta calle 71 - Estado Unidos de América, de ahí hasta el límite de las vías de ferrocarril Gral. Roca, de ahí continuando por la calle 307 - Estados Unidos del Brasil, de ahí hasta Av. Eva Perón RP 53,



de ahí continuando por Av. 12 de Octubre hasta Av. Guillermo Enrique Hudson, de ahí hasta el límite con las vías del ferrocarril Gral. Roca, de ahí continuando por la calle 229 – Batalla de Ituzaingó, de ahí hasta Diagonal Constitución de 1853, de ahí hasta calle 229 – Batalla de Ituzaingó, de ahí hasta el límite del ferrocarril Gral. Belgrano, de ahí continuando por la calle 109 – Combate de San Lorenzo, de ahí hasta Diagonal Gral. Martín Miguel de Güemes, de ahí hasta calle 140 – Juan Díaz de Solís, de ahí hasta Av. San Martín RP 53 y de ahí hasta calle 128 – Hipólito Yrigoyen.

Se exceptúan las parcelas pertenecientes a la zona C1c, C2a, C2b, I2, UE, UF y DEFC.

Polígono delimitado por la calle Cno. Gral. Belgrano RP 14, desde Av. Monteverde RP 4, hasta calle 112 - Del Trabajo, de ahí hasta calle 129 - F. Ameghino, de ahí hasta calle 110 - Humaitá, de ahí hasta calle 125 - José I. Gorriti, de ahí hasta calle 106 - Lope de Vega, de ahí hasta calle 121 - Gabriela Mistral, de ahí hasta calle 104 - Bombero Galarza, de ahí hasta Av. San Martín RP 53, de ahí hasta Av. Monteverde (Ruta Pcial. N° 4), y de ahí hasta Camino Gral. Belgrano RP 14.

Polígono delimitado por las calles 112 - Del Trabajo, desde calle 119 - Carlos Gardel, hasta calle 129 - F. Ameghino, de ahí hasta calle 128 - Hipólito Yrigoyen, de ahí hasta calle 131 - Luis Braille, de ahí hasta calle 130 - Mariano Sánchez de Loria, de ahí hasta calle 121 - Gabriela Mistral, de ahí hasta calle 128 - Hipólito Yrigoyen, de ahí hasta el límite de la Secc. L y D de la Cir. I, de ahí hasta calle 120 - Sargento J.B. Cabral, de ahí hasta calle 119 - Carlos Gardel, y de ahí hasta calle 112 - Del Trabajo.-

Exceptúese las superposiciones con las zonas R1b y C1c.

Polígono delimitado por las calles 131 - Luis Braille, desde calle 138 - Carolina E. Lorenzini, hasta calle 134 - Dardo Rocha, de ahí hasta calle 135 - Gral. Alvarado, de ahí hasta calle 136 - Manuel Estrada, de ahí hasta calle 141 - Remedios de Escalada, de ahí hasta calle 142 - F. de Magallanes, de ahí hasta calle 133 - Florencio Parravicini, de ahí hasta calle 138 - Carolina E. Lorenzini, y de ahí hasta calle 131 - Luis Braille.

Exceptúese las superposiciones con la zona R1a.

(ART: 9°, ORD: 9557/19)

3.03.01.02

USOS PREDOMINANTES

Se establece como uso predominante, vivienda unifamiliar.

3.03.01.03

USOS COMPLEMENTARIOS

Vivienda multifamiliar (con agua y cloacas) Comercio minorista y mayorista.

Comercio minorista y mayorista, Sanidad, Cultura, Culto, Esparcimiento, Cocheras, playas de estacionamiento, Talleres mecánicos, s/ presentación de Factibilidad.

Depósito tipo 2.

Actividades Artesanales: ídem 3-01-03, agregándose, fabricación de valijas de fibra u otro material, cerrajería, grabado, cincelado, repujado y estampado de metales, bobinado de hilos en carretes, cintas de máquinas, fraccionamiento de papel y cartón, fábrica de orfebrería, elaboración de pan y subproductos, fraccionamiento de perfumes, sobres, bolsas de papel y polietileno. Imprenta.

Prestación de Servicios:



De acuerdo a lo establecido en 3.01.03 agregándose, reparación de heladeras, lavarropas, reparación de motores y artefactos eléctricos. Carpintería (tres personas y cinco HP), herrería (tres personas y cinco HP) CON LA CORRESPONDIENTE FACTIBILIDAD.

(ART: 46°, ORD: 9120/17)

3.03.01.04 USOS CONDICIONADOS

Se establecen como usos condicionados a todos aquellos existentes y no especificados como predominantes o complementarios. Sólo se los podrá condicionar sin incrementar su superficie cubierta.

(ART: 9°, ORD: 9557/19)

PARAMETROS URBANISTICOS

3.03.01.05 Lado mínimo de las parcelas:

Las nuevas parcelas deberán tener como lado mínimo 15 m.

3.03.01.06 Superficie mínima de las parcelas:

Las nuevas parcelas deberán tener una superficie mínima de 375 m².

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

**La superficie de ocupación máxima será el 0,60 de la superficie total de la parcela F.O.S.= 0,60
INDICE DE PERMEABILIDAD: 1.03.03.**

3.03.01.08 Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

Parcelas sin servicios:

La superficie máxima construible será F.O.T. = 0,80

Parcelas con servicio:

La superficie máxima construible será F.O.T. = 1,10

(ART: 46°, ORD: 9120/17)

Estacionamiento Carga y Descarga

De acuerdo a lo establecido en el Capítulo I.04.33 y I.04.33.01.

3.03.01.09 Fondo Libre:

De acuerdo a lo establecido en el Capítulo I.04.05.01.

(ART: 9°, ORD: 9557/19)

3.03.01.10 Densidad neta:

Parcelas sin servicios:

Densidad neta: ciento treinta habitantes por hectárea (130 hab/Ha)

Parcelas con servicio de agua:

Densidad neta: ciento cincuenta habitantes por hectárea (150 hab/Ha).

Parcelas con servicio de agua y cloacas:

Densidad neta: trescientos veinte habitantes por hectárea (320 hab/Ha).

(ART: 46°, ORD: 9120/17)

3.03.01.11 Servicios Imprescindibles:

Pavimentos, electricidad, agua corriente, red Cloacal, gas, teléfono, recolección de residuos.



3.03.02 DE LAS ZONAS RESIDENCIALES R2 B

(ART: 47°, ORD: 9120/17)

- **Definición**
Son aquellos sectores dotados parcialmente de infraestructura con predominio residencial unifamiliar con densidad baja, complementadas con comercio y servicios relacionados con la vivienda.
- **Objetivos**
Movilizar suelo ocioso y promover densificación sobre lotes o fracciones baldías.
Protección Patrimonial Paisajística: Proteger, poner en valor los edificios y sitios de valor para la identidad local.
Valorización del espacio público.
Programas de expansión de redes de infraestructura.
Garantizar el acceso al equipamiento urbano.

3.03.02.01 DE LA DELIMITACION DE LA ZONA

Delimitación según PLANO ANEXO II Y III -R2b

Entiéndase por R2b al sector delimitado por los siguientes Polígonos:

Polígono delimitado por calle 761 - Gral Villegas, desde 712 – San Nicolas, de ahí hasta calle 728 - Río Diamante, de ahí hasta calle 747 - Florida, de hasta el límite de La Parcelas Rurales 519k y 520c de la Circunscripción II, de ahí continuando por el límite de las Parcelas Rurales 519k, 520c, 520f y 520g de la Circunscripción II y las Manzanas 139 y 140 de la Circunscripción II - Sección A, hasta calle 741a - Río Carcarañá, de ahí hasta calle 742 - Int. José Luis Cariboni, de ahí hasta calle 743a - Río Guauguay, de ahí hasta calle 752 - Virgen del Valle, de ahí hasta calle 743 - Mar Chiquita, de ahí hasta Av. Cacheuta, de ahí hasta calle 1355, de ahí hasta calle 1310, de ahí hasta calle 1351, de ahí hasta Av. Cacheuta, de ahí hasta calle 1341, de ahí hasta el límite de las Parcelas Rurales 879ab y 879ac de la Circunscripción III, con las Manzanas 73, 81 y 87 de la Circunscripción III – Sección E, hasta calle 1335, de ahí hasta calle 1316, de ahí hasta calle 1323, de ahí hasta Av. Eva Perón RP 53, de ahí hasta calle 1409, de ahí hasta calle 1408 - J. Mantovani, de ahí hasta el límite de la Parce Rural 747 de la Circunscripción II y la Fracción II de la Circunscripción II – Sección F, de ahí continuando por el límite de la Parcela Rural 747 de la Circunscripción II y las Fracciones I y II de la Circunscripción II – Sección F, hasta Av. Gral. M. Savio, de ahí hasta el límite de las Parcelas Rurales 738a y 737f de la Circunscripción II, de ahí continuando hasta calle 635 - Rumania, de ahí continuando por el límite de las Parcelas Rurales 738a y 737a hasta calle 638 - Cjal. E. Pisani, de ahí hasta calle 643 - Suecia, de ahí hasta calle 618 - Paysandú, de ahí hasta calle 627 -Yugoslavia, de ahí hasta calle 604 - Bonn, de ahí hasta calle 623 - Australia, de ahí hasta Av. Humahuaca, de ahí hasta calle 521, de ahí hasta calle 560, de ahí hasta calle 523 - de ahí hasta calle 550 - Cjal. A. Villaabril, de ahí hasta calle 531, de ahí hasta calle 532 – Las Lengas, de ahí hasta el límite de las vías del ferrocarril Gral. Roca, de ahí continuando hasta Av. Padre Obispo Jorge Novak, de ahí hasta Av. Eva Perón RP 53, de ahí continuando por calle 731 – Gral Manuel Hornos, de ahí hasta calle 724 – Río Trafal, de ahí hasta calle 743a – Río Guauguay, de ahí hasta calle 720 – Río Colorado, de ahí hasta calle 747 – Florida, de ahí hasta calle 712 – San Nicolás y de ahí hasta calle 761 – Gral. Villegas.



Exceptúese las superposiciones con las zonas C2b, I1, UE, UEFC y DUE.

Inclúyase las Parcelas Rurales 716a, 716b, 716c y 716d de la Circunscripción II.

Polígono delimitado por las calles Av. Bosques, desde Ruta Pcial. Nº 36 hasta calle 1019 - Aconquija, de ahí hasta calle 1036 - Santa Lucía, de ahí hasta calle 1007 - Naciones Unidas, de ahí hasta calle colectora Ruta Pcial. Nº 36, de ahí hasta calle 1018 - J. Canalejas y Méndez, de ahí hasta Ruta Pcial. Nº 36, y de ahí hasta Av. Bosques.

Polígono delimitado por las calles 931 - Arturo Capdevila, desde calle 928 - Estanislao del Campo, hasta calle colectora Ruta Pcial. Nº 36, de ahí hasta calle 938 - Lujan, de ahí hasta Ruta Pcial. Nº 36, de ahí hasta calle 950 - Pergamino, de ahí hasta calle 927a - Trenque Lauquen, de ahí hasta calle 960 - La Esmeralda, de ahí hasta calle 923 - Brandsen, de ahí continuando por el límite de las Parcelas Rurales 1336d y 1330a de la Circunscripción V, de ahí hasta calle 950 - Pergamino, de ahí hasta calle 921 - Lobos, de ahí hasta calle 938 - Lujan, de ahí hasta calle 925 - Bragado, de ahí hasta calle 928 - Estanislao del Campo y de ahí hasta calle 931 - Arturo Capdevila.

Exceptuase las superposiciones con la zona C2b.

Inclúyase: las parcelas rurales 816, 817, 836, 837, 842, 843, 844, 845a, 845b, 845c, 845d, 852, 853 y 854 de la Cir. V.

Polígono delimitado por las calles 1238, desde calle 1236 hasta límite de la parcela rural 1228m, y la manzana 101, de la Cir. V, Secc. U, de ahí continuando por el límite de la Parcela Rural 1328m, 1328w y 1328x, de la Circunscripción V, y las Manzanas 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118 y 119, de la Circunscripción V, Sección U, hasta Diag. Perito F.P. Moreno, de ahí hasta Diag. Luis J. Fontana, de ahí hasta Ruta Pcial. Nº 36, de ahí hasta calle 1288, de ahí hasta calle 1217 - Gabino Ezeiza, de ahí hasta Av. Ing. Allan, de ahí hasta calle 1135, de ahí hasta calle 1144, de ahí hasta calle 1139, de ahí hasta calle 1122, de ahí hasta calle 1145a, de ahí hasta calle 1118, de ahí hasta el límite de las vías del ferrocarril Gral. Belgrano, de ahí hasta calle 1236 y de ahí hasta calle 1238.

Exceptúese las zonas C2b y UEFC.

Polígono delimitado por la Av. Eva Perón RP 53, desde calle 1420 hasta calle 1332, de ahí hasta calle 1323, de ahí hasta calle 1348, de ahí hasta calle 1327, de ahí hasta calle 1352, de ahí hasta el límite de la Fracción II y la Manzana 42 de la Circunscripción IV - Sección K, de ahí continuando por el límite de la Fracción III y la Manzana 41 de la Circunscripción IV - Sección K, hasta calle 1348, de ahí por su continuidad por calle 1440 hasta el límite de las Parcelas Rurales 764b y 765 de la Circunscripción III, continuando hasta calle 1435, de ahí hasta calle 1432, de ahí hasta calle 1431, de ahí hasta el límite de la Parcela Rural 755v de la Circunscripción III, de ahí continuando por el límite de la Parcela Rural 755v y las manzanas 3, 4, 5 y 6 de la Circunscripción III - Sección J, de ahí hasta calle 1423, de ahí hasta el límite de la parcela rural 754x, de la Circ. III, y la Manzana 35 de la Cir. III, Secc. J, de ahí continuando por el límite de la parcela rural 754x, de la Circ. III, y las Manzanas 35, 36, 37, 38 y 39 de la



Cir. III, Secc. J, hasta la calle 1413, de ahí hasta la calle 1420 y de ahí hasta la Av. Eva Perón RP 53.

Polígono delimitado por las calles 1631, desde Av. Eva Perón RP 53, hasta calle 1634, de ahí hasta Av. Eva Perón RP 53, de ahí hasta calle 1631.

Exceptuase la superposición con la zona C2b.

Polígono delimitado por la Av. Eva Perón RP 53 desde calle 1550 - Los Sureños, hasta calle 1556 - Los Agricultores, de ahí hasta calle 1523 - Campos Bajos, de ahí hasta calle 1560 - Los Floricultores, de ahí hasta calle 1529 - Los Cunicultores, de ahí hasta calle 1542 - Los Teritos, de ahí hasta calle 1517, de ahí hasta calle 1550 - Los Sureños, y de ahí hasta Av. Eva Perón RP 53.

Polígono delimitado por la Av. Eva Perón RP 53, desde calle 1566 - J.A. Urrutia, de ahí hasta calle 1578, de ahí hasta calle 1533, de ahí hasta calle 1566 - J.A. Urrutia, y de ahí hasta Av. Eva Perón RP 53.

Polígono delimitado por las calles 1429 desde calle 1404 hasta calle 1408 - Juan Mantovani, de ahí hasta calle 1433a, de ahí hasta calle 1404 y de ahí hasta calle 1429.

(ART: 9°, ORD: 9557/19)

3.03.02.02 USOS PREDOMINANTES

Se establece como uso predominante, Vivienda unifamiliar.

3.03.02.03 USOS COMPLEMENTARIOS

Comercio minorista y mayorista, Sanidad, Cultura, Culto, Esparcimiento, Cocheras, playas de estacionamiento, Talleres mecánicos, s/ presentación de Factibilidad.

Depósito tipo 2.

Actividades Artesanales: ídem 3.01.03: agregándose, fabricación de valijas de fibra u otro material, cerrajería, grabado, cincelado, repujado y estampado de metales, bobinado de hilos en carretes, cintas de máquinas, fraccionamiento de papel y cartón, fábrica de orfebrería, elaboración de pan y subproductos, fraccionamiento de perfumes, sobres, bolsas de papel y polietileno. Imprenta.

Prestación de Servicios: de acuerdo a lo establecido en el 3.01.03 - agregándose, reparación de heladeras, lavarropas, reparación de motores y artefactos eléctricos. Carpintería (tres personas y cinco HP), herrería (tres personas y cinco HP) CON LA CORRESPONDIENTE FACTIBILIDAD.

(ART: 47°, ORD: 9120/17)

3.03.02.04 USOS CONDICIONADOS

Se establecen como usos condicionados a todos aquellos existentes y no especificados como predominantes o complementarios. Sólo se los podrá condicionar sin incrementar su superficie cubierta.

(ART: 9°, ORD: 9557/19)

PARAMETROS URBANISTICOS

3.03.02.05 Lado mínimo de las parcelas:

Las nuevas parcelas deberán tener como lado mínimo 12 m.

3.03.02.06 Superficie mínima de las parcelas:

Las nuevas parcelas deberán tener una superficie mínima de 300 m².



3.03.02.07 **Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S)**
La superficie de ocupación máxima será el 0,60 de la superficie total de la parcela F.O.S.= 0,60

INDICE DE PERMEABILIDAD: 1.03.03.

3.03.02.08 **Factor de Ocupación Total (F.O.T.)**
Parcelas sin servicios
Superficie máxima construible será F.O.T. = 0,80
La Parcelas con servicio red de aguay cloaca:
La superficie máxima construible será F.O.T. = 1,10

(ART: 47°, ORD: 9120/17)

Estacionamiento Carga y Descarga

De acuerdo a lo establecido en el Capítulo I.04.33 y I.04.33.01.

3.03.02.09 **Fondo Libre:**
De acuerdo a lo establecido en el Capítulo I.04.05.01.

(ART: 9°, ORD: 9557/19)

3.03.02.10 **Densidad neta:**
Densidad neta: ciento treinta habitantes por hectárea (130 hab/Ha)
Parcelas con servicio de agua:
Densidad neta: ciento cincuenta habitantes por hectárea (150 hab/Ha).
Potencial: con servicios de cloacas: 200 hab/ha.

(ART: 47°, ORD: 9120/17)

3.03.02.11 **Servicios Imprescindibles:**
Pavimentos, electricidad, agua corriente, red. Cloacal, gas, teléfono, recolección de residuos.



3.04. DE LAS ZONAS RESIDENCIALES DE BAJA DENSIDAD DEL AREA URBANA

(ART: 48°, ORD: 9120/17)

DE LAS ZONAS RESIDENCIALES - R 3

- **Definición**
Residencial de densidad baja, destino de vivienda unifamiliar.
- **Objetivos**
*Movilizar suelo ocioso y promover densificación sobre lotes o fracciones baldías.
Valorización del espacio público.
Programas de expansión de redes de infraestructura.
Garantizar el acceso al equipamiento urbano.*

(ART: 49°, ORD: 9120/17)

3.04.01 DE LA DELIMITACION DE LA ZONA

*Delimitación según PLANO ANEXO II Y III -R3
Entiéndase por R3 al sector delimitado por los siguientes Polígonos:*

Polígono delimitado por las calles 885 – Monterrey, desde calle 874 – San José, hasta calle 882 – Santa Isabel, de ahí hasta calle 883 – León XIII, de ahí hasta calle 884 – C. del Cabo, de ahí hasta calle 881 – San Clemente, de ahí hasta calle 864 – San José y de ahí por ambos frentes hasta calle 885 – Monterrey.

Polígono delimitado por el Cno. Touring Club, desde Vías del FF. CC. Gral. Roca, hasta Cno. Gral. Belgrano RP 14, de ahí hasta calle 1050 – 1º de Mayo, de ahí hasta calle 1025 – Hernandarias, de ahí hasta calle 1046 – Villarino, de ahí hasta el límite con la parcela rural 1285e, y la manzana 14b y 14c de la Cir. V, Secc. E, de ahí continuando hasta calle 1042 – Patagones, de ahí hasta el límite con la parcela rural 1269a y la manzana 24 de la Cir. V, Secc. E, de ahí continuando hasta el límite con las vías del FF.CC. Gral. Roca y de ahí continuando hasta el Cno. Touring Club.

(ART: 9°, ORD: 9557/19)

3.04.02 USOS PREDOMINANTES

Se establece como uso predominante, vivienda unifamiliar.

3.04.03 USOS COMPLEMENTARIOS

Comercio minorista, Sanidad, Cultura, Culto, Esparcimiento, Actividades artesanales, Prestación de Servicios.

3.04.04 USOS CONDICIONADOS

Todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominantes o complementarios. Sólo se los podrá acondicionar sin incrementar su superficie cubierta.

(ART: 9°, ORD: 9557/19)

PARAMETROS URBANISTICOS

3.04.05 Lado mínimo de las parcelas:

Las nuevas parcelas deberán tener como lado mínimo 20 m.



- 3.04.06 Superficie mínima de las parcelas:**
Las nuevas parcelas deberán tener una superficie mínima de 600m².
- 3.04.07 Factor de Ocupación del Suelo: (F.O.S).**
La superficie de ocupación máxima será el 50 % de la superficie total de la parcela. F.O.S.= 0,5
Además, se tendrá en cuenta un retiro de 2 metros de frente a partir de la línea municipal.
- INDICE DE PERMEABILIDAD: I.03.03.**
- 3.04.08 Factor de Ocupación Total: (F.O.T.)**
La superficie máxima construable será de 0,5 veces la superficie de la parcela F.O.T.= 0,5.
Estacionamiento Carga y Descarga
De acuerdo a lo establecido en el Capítulo I.04.33 y I.04.33.01
- Fondo Libre:**
De acuerdo a lo establecido en el Capítulo I.04.05.01.
- 3.04.09 Densidad neta:**
La densidad neta es de 60 habitantes por hectárea.
- 3.04.10 Servicios Imprescindibles:**
Pavimentos, electricidad, agua corriente, recolección de residuos, desagües pluviales.



3.05 **DE LAS ZONAS RESIDENCIALES EXTRAURBANA DEL AREA COMPLEMENTARIA**

(ART: 50°, ORD: 9120/17)

3.05.01 **ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA - REU A.**

- **Definición:**
Uso Residencial Extraurbano, Asentamientos no intensivos de uso relacionado con la residencia no permanente, en pleno contacto con la naturaleza.
- **Objetivos**
Vivienda con mayores incidencias de espacios libres favoreciendo asentamientos intermedios con el área urbana y residencia semi permanente.

3.05.01.01 **DE LA DELIMITACION DE LA ZONA** *Delimitación según PLANO ANEXO II Y III - Reu a*

Entiéndase por “REU a” al sector delimitado por los siguientes Polígonos: Dentro de la circunscripción II, sección W, polígono delimitado por las calles 763 – Rosario, desde calle 748 – Pompeya, hasta calle 752 – Virgen del Valle, de ahí hasta el límite con la Fracc. I, y las parcelas rurales 464r y 464s, de la Cir. II, Secc. W, de ahí continuando hasta Av. Cacheuta, de ahí hasta calle 749 – Río Juramento, de ahí hasta calle 752 – Virgen del Valle, de ahí hasta calle 751 – Chaco, de ahí hasta calle 748 – Pompeya y de ahí hasta calle 763 – Rosario.

Polígono delimitado por la calle 1433, desde calle 1418 hasta calle 1432, de ahí hasta calle 1437, de ahí continuando por el límite de la las parcelas rurales 766 y 768 con la chacra 4 de la Circunscripción II , Sección E, hasta calle 1439, de ahí continuando por calle 1432 hasta calle 1443, de ahí hasta calle 1426, de ahí hasta calle 1439, de ahí continuando por el límite de las parcelas 11 y 12 de la chacra 4, circunscripción II, Sección E, hasta calle 1437, de ahí hasta calle 1418 y de ahí hasta calle 1433.

Polígono delimitado por la calle 1433 desde calle 1440 hasta Av. Eva Perón RP 53, de ahí hasta calle 1480, de ahí hasta calle 1463 (Límite del partido), de ahí hasta calle 1446, de ahí hasta calle 1451, de ahí continuando por límites de parcelas rurales 780c, 780f, 780e y 780d, y las parcelas rurales 781h, 781g, 781f, 781e, 781d y 781a, hasta el límite de las parcelas rurales 780d y 780a, de ahí hasta calle 1440 y de ahí hasta calle 1443.

Polígono delimitado por la Av. Eva Perón RP 53 desde calle 1492 hasta calle 1498, de ahí hasta calle 1463 (Limite del partido), de ahí hasta calle 1492 y de ahí hasta Av. Eva Perón RP 53.

Polígono delimitado por la Av. Eva Perón RP 53 desde calle 1520 hasta calle 1505 – Capilla de los Escoceses, de ahí hasta calle 1520 y de ahí hasta Av. Eva Perón RP 53.

Polígono delimitado por la Av. Eva Perón RP 53, desde Av. José Ricardo Godoy, de ahí hasta calle 1518, de ahí hasta calle 1505 – Capilla de los Escoceses, de ahí hasta Av. José Ricardo Godoy y de ahí hasta Av. Eva Perón RP 53.

Polígono delimitado por la Av. Eva Perón RP 53 desde calle 1534 – Francisco Céspedes del Castillo hasta calle 1542 – Los Teritos, de ahí



hasta el límite de las Parcela Rurales 852 y 853, de ahí hasta calle 1533, de ahí hasta el límite de las parcelas 842 y 838, de ahí continuando hasta el límite de la calle 1527 y la Parcela Rural 838, de ahí continuando hasta el límite de las parcelas rurales 838 y 840, de ahí continuando hasta el límite de las parcelas rurales 839b, 839d y 839f con la parcela con la parcela rural 840 hasta calle 1530, de ahí hasta calle 1519a, de ahí hasta calle 1534 – Francisco Céspedes del Castillo y de ahí hasta Av. Eva Perón RP 53.

Exceptuase parcelas pertenecientes a la Zona C2b.

Polígono delimitado por la calle 1629 desde calle 1654 hasta calle 1612, de ahí hasta Av. Eva Perón RP 53 y de ahí hasta calle 1629.

(ART: 9°, ORD: 9557/19)

3.05.01.02

USOS PREDOMINANTES

Se establece como uso predominante: Vivienda de uso no permanente.

3.05.01.03

USOS COMPLEMENTARIOS

*Comercios y vivienda auxiliar de uso predominante.
Comercio minorista, Sanidad, Cultura, Culto.*

3.05.01.04

USOS CONDICIONADOS

Se establece como usos condicionados a todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominantes o complementarios. Solamente se les podrá acondicionar, sin incrementar su superficie cubierta.

PARAMETROS URBANISTICOS

3.05.01.05

Lado mínimo de las parcelas:

Las nuevas parcelas deberán tener como lado mínimo 20 m.

3.05.01.06

Superficie mínima de las parcelas:

Las nuevas parcelas deberán tener una superficie mínima de 600 m².

3.05.01.07

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

La superficie de ocupación de suelo máxima será: F.O.S.= 0,50

Retiro de línea municipal:

Retiro de línea edificatoria de dos metros (2 m).

3.05.01.08

Factor de Ocupación Total (F.O.T)

La superficie máxima construible será: F.O.T.= 0,60.

3.05.01.09

Densidad neta:

La densidad neta es de 100 habitantes por hectárea.

(ART: 50°, ORD: 9120/17)

En los casos en que se cuente con un sistema tratamientos de líquidos cloacales autorizado por la Autoridad del Agua Provincial, el Factor de Ocupación Total será de 1 vez la superficie de terreno F.O.T.: 1. Densidad Máxima será de: 150 hab /ha Admitiéndose vivienda multifamiliar como uso complementario a regularse según estudio previo de la propuesta.

3.05.01.10

Servicios públicos imprescindibles:

Se establecen como servicios públicos imprescindibles pavimentos, alumbrado público, electricidad y teléfonos. Red de agua, Tratamiento de efluentes cloacales.



3.05.02 ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA - REU B.

(ART: 50°, ORD: 9120/17)

- **Definición:**
Uso Residencial Extraurbano, Asentamientos no intensivos de uso relacionado con la residencia no permanente o unifamiliar, en pleno contacto con la naturaleza.
- **Objetivos**
Viviendas unifamiliares.
Consolidar un sector para el desarrollo de viviendas de carácter semi-permanente.

3.05.02.01

DE LA DELIMITACION DE LA ZONA

Delimitación según PLANO ANEXO II Y III -REU B

Entiéndase por "REU b" al sector delimitado por los siguientes Polígonos:

Polígono delimitado por las calles 1348, desde Av. Eva Perón RP 53, hasta el límite de la Fracción III y la manzana 41 de la Circunscripción IV – Sección K, de ahí continuando por el límite de la Fracción III y la manzana 42 de la Circunscripción IV – Sección K hasta calle 1352, de ahí hasta la calle 1317a, de ahí hasta la calle 1356, de ahí hasta la calle 1313, de ahí hasta la calle 1364, de ahí hasta la Av. Eva Perón RP 53, de ahí hasta la calle 1433, de ahí hasta calle 1440 y de ahí hasta la Av. Eva Perón RP 53.

Polígono delimitado por las calles 1370, desde el límite de la Parcela Rural 899c y la parcela 16 de la Qta. 82, de la Circunscripción IV - Sección B, de ahí hasta la calle 1339, de ahí continuando por el límite de la parcela 17, 18 y 2 de la Fracción IV, y al Quinta 70, de la Circunscripción IV - Sección B, continuando hasta el límite de la parcela 5 de la Fracción IV, con las Quintas. 70, 71 y 72, de la Circunscripción IV - Sección B, hasta Av. La Plata, de ahí hasta calle 1319, de ahí hasta calle 1374, de ahí continuando por el límite de las Parcelas Rurales 900a y 899c, con las Quintas 83 y 82 de la Circunscripción IV – Sección B, hasta calle 1370.

Polígono delimitado por la Av. Eva Perón RP 53, desde calle 1480, hasta calle 1492, de ahí hasta calle 1465 (Limite del Partido), de ahí hasta calle 1480 y de ahí hasta Av. Eva Perón RP 53.

Polígono delimitado por la Av. Eva Perón RP 53, desde calle 1498 hasta Av. José Ricardo Godoy, de ahí hasta calle 1505 – Capilla de los Escoceses, de ahí continuando por calle 1463 (límite del Partido) hasta calle 1498 y de ahí hasta Av. Eva Perón RP 53.

Polígono delimitado por la Av. Eva Perón RP 53, desde calle 1518 hasta calle 1520, de ahí hasta calle 1505 – Capilla de los Escoceses, de ahí hasta calle 1518 y de ahí hasta Av. Eva Perón RP 53.

Polígono delimitado por las calles 1529 – Los Cunicultores, desde calle 1552 – Los Provincianos, hasta calle 1560 Los Floricultores, de ahí hasta el límite con las vías del FF. CC. Gral. Belgrano, de ahí hasta calle 1552 – Los Provincianos, y de ahí hasta calle 1529 – Los Cunicultores.

Polígono delimitado por las calles 1351, desde calle 1356 hasta calle 1364, de ahí hasta calle 1345, de ahí hasta calle 1356, de ahí hasta calle 1351.



- (ART: 9°, ORD: 9557/19)
- 3.05.02.02 USOS PREDOMINANTES**
Se establece como uso predominante: vivienda unifamiliar de uso no permanente.
- 3.05.02.03 USOS COMPLEMENTARIOS**
*Comercios y vivienda auxiliar de uso predominante.
Comercio minorista auxiliar de uso predominante.*
- 3.05.02.04 USOS CONDICIONADOS**
Se establece como usos condicionados a todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominantes o complementarios. Solamente se les podrá acondicionar, sin incrementar su superficie cubierta.
- PARAMETROS URBANISTICOS**
- 3.05.02.05 Lado mínimo de las parcelas:**
Las nuevas parcelas deberán tener como lado mínimo 40 m.
- 3.05.02.06 Superficie mínima de las parcelas:**
Las nuevas parcelas deberán tener una superficie mínima de 2.000 m².
- 3.05.02.07 Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S).**
*La superficie de ocupación de suelo máxima será: F.O.S.= 0,20
Retiro de línea municipal:
Retiro de línea edificatoria de dos metros (2 m).*
- 3.05.02.08 Factor de Ocupación Total (F.O.T)**
La superficie máxima construible será: F.O.T.= 0,20.
- 3.05.02.09 Densidad neta:**
La densidad neta es de 40 habitantes por hectárea.
- (ART: 50°, ORD: 9120/17).
- 3.05.02.10 Servicios públicos imprescindibles:**
Se establecen como servicios públicos imprescindibles pavimentos, alumbrado público, electricidad y teléfonos.



CAPITULO 4. DE LAS ZONAS INDUSTRIALES

4.01 DE LAS ZONAS INDUSTRIALES - I 2 DEL AREA URBANA

(ART: 51°, ORD: 9120/17).

- **Definición**
Zona de actividades industriales y de servicio inocuas (productivas, comerciales con mixtura de usos con la residencia.
- **Objetivos**
*Incentivación de las actividades productivas.
Consolidación de la trama urbana.
Programas de expansión de redes de infraestructura.
Movilizar suelo ocioso y promover densificación sobre lotes o fracciones baldías.
Preservar la calidad de vida barrial y la morfología.*

(ART: 52°, ORD: 9120/17).

4.01.01 DE LA DELIMITACION DE LA ZONA

Delimitación según PLANO ANEXO II Y III -I2

Entiéndase por I2 al sector delimitado por los siguientes Polígonos:

Polígono delimitado por las calles 938 – Lujan, desde Ruta Pcial. Nº 36 hasta vías del FF.CC. Gral. Roca, de ahí hasta calle 1050 – 1º de Mayo, de ahí hasta el límite de la parcela rural 1289k, con las parcelas rurales 1289g y 1289d, de la Circunscripción V, de ahí hasta calle 1042 – Patagones, de ahí hasta el límite de la parcela rural 1285e con la manzana 14b y 14c, de la Circunscripción V - Sección E, de ahí hasta calle 1046 – Villarino, de ahí hasta calle 1025 – Hernandarias, de ahí hasta calle 1050 – 1º de Mayo, de ahí hasta Con. Gral. Belgrano RP 14, de ahí hasta el límite de las Parcelas Rurales 1309, 900c, 899e, 898, 897, 896, 895, 894, 893f, 892b, 892a, 891b, 891a y 1311u, de la Circunscripción V, de ahí hasta calle 1029 – S. Gaboto, de ahí hasta la continuidad con la parcela rural 1309 y 1311e, de al Cir. V, de ahí hasta el límite de la parcela rural 1311e, de la Circunscripción V, con el Arroyo Las Conchitas, de ahí continuando por la traza del arroyo hasta las vías del Ferrocarril Gral. Roca, de ahí hasta el límite de la Parcela Rural 1320e con las manzanas 78, 77, 76, de la Circunscripción V, Sección K, continuando por el límite de la Parcela Rural 1320h y las manzanas 76, 75, 74, 73 y 72, de la Circunscripción V, Sección K, hasta la Ruta Pcial. Nº 36, de ahí hasta el límite de las Parcelas Rurales 817 y 845d de la Circunscripción V, de ahí continuando por el límite de las Parcelas Rurales 845a, 845c y 845d con las Parcelas Rurales 817 y 837 de la Circunscripción V hasta la calle 929 – Leopoldo Lugones, de ahí hasta el límite de las Parcelas Rurales 845a y 844 de la Circunscripción V, de ahí continuando por el límite de las parcelas Rurales 845a, 845b, 844 y 854 de la Circunscripción V hasta calle 927a – Trenque Lauquen, de ahí hasta calle 950 – Pergamino, de ahí hasta el límite de la parcela rural 1292b, con la manzana 49, de Circunscripción V, Sección J, continuando por el límite de la Parcela Rural 1292c, con las manzanas 48 y 47, y la Parcela Rural 1291a, de Circunscripción V - Sección J, hasta la calle 944 – Concordia, de ahí hasta la Ruta Pcial. Nº 36 y de ahí hasta la calle 938 – Lujan.

Polígono delimitado por la Av. Valentín Vergara (límite del partido), desde Cno. Gral. Belgrano RP14 hasta las vías del ferrocarril Gral. Roca, de ahí hasta calle 1216 – Juana Azurduy de Padilla, de ahí hasta calle 1247 – Haedo, de ahí hasta calle 1214 – Houssay, de ahí hasta calle 1251 –



Ciudadela, de ahí hasta calle 1216 – Juana Azurduy de Padilla, y de ahí hasta Av. Valentín Vergara.

Polígono delimitado por las calles 1216 – Juana Azurduy de Padilla, desde 1225 – Antonio Berni, hasta calle 1209 – Juan B. Masse, de ahí hasta calle 1206 – La Huella, de ahí hasta calle 1225 – Antonio Berni, y de ahí hasta calle 1216 – Juana Azurduy de Padilla.

Polígono delimitado por la calle Monteverde (límite del partido), desde Av. Blas Parera, hasta las vías del ferrocarril Gral. Roca, de ahí continuando hasta calle 412 – La Aguada, de ahí hasta calle 435 – El Malambo, de ahí hasta calle 408 – El Paraíso, de ahí hasta calle 441, de ahí hasta el límite de la parcela rural 572e y la Fracc. VI, de la Circ. II, Secc. K, de ahí hasta el límite de la parcela rural 572e y la Fracc. V, de la Cir. II, Secc. K, de ahí hasta calle Monteverde (límite del partido), de ahí hasta Av. Donato Álvarez (límite del partido), de ahí hasta el cruce con el Arroyo Las Piedras, de ahí continuando por la traza del Arroyo hasta la Av. Monteverde RP 4 (límite del partido), de ahí hasta Av. Gral San Martín RP 53, de ahí hasta calle 104 – Bombero Galarza, de ahí hasta calle 121 – Gabriela Mistral, de ahí hasta calle 125 – Gorriti, de ahí hasta calle 110 – Humaitá, de ahí hasta calle 129 – Ameghino, de ahí hasta calle 112 – Del Trabajo, de ahí hasta calle 119 – Carlos Gardel, de ahí hasta calle 120 – Sto. Cabral, de ahí hasta calle 117 – Islas Orcadas del Sur, de ahí hasta calle 128.

Hipólito Yrigoyen, de ahí hasta calle 121 – Gabriela Mistral, de ahí hasta calle 130 – Sánchez de Loria, de ahí hasta calle 131 – Luis Braile, de ahí hasta calle 138 – Lorenzini, de ahí hasta calle 133 – Florencio Parravicini, de ahí hasta calle 142 – Hernando de Magallanes, de ahí hasta calle 145 – José Arenales, de ahí hasta calle 144 – Bombero Voluntario Senzabello, de ahí hasta Ruta Pcial. N° 36, de ahí hasta Cno. Touring Club, de ahí hasta las vías del ferrocarril Gral. Roca, de ahí continuando hasta calle 1019 – Cerro Aconquija, de ahí hasta Av. Bosques, de ahí hasta Ruta Provincial N° 36, de ahí hasta calle 931 – Arturo Capdevila, de ahí hasta calle 928 – Estanislao del Campo, de ahí hasta calle 925 – Bragado, de ahí hasta calle 938 – Lujan, de ahí hasta calle 921 – Lobos, de ahí hasta calle 950 – Pergamino, de ahí hasta límite de las Parcelas Rurales 136d y 130a, de ahí hasta la continuidad con la calle 923 Brandsen, de ahí continuando por el límite de la Parcelas Rural 1331m de la Circunscripción V y la Manzana 41 de la Circunscripción V – Sección S, hasta calle 960 – La Esmeralda, de ahí hasta las Vías del ferrocarril Gral. Belgrano, de ahí continuando hasta calle 968 – Oliden, de ahí hasta calle 905 – Pino Hachado, de ahí hasta calle 982 – Montiel, de ahí hasta Av. Guillermo Enrique Hudson, de ahí hasta calle 1331, de ahí hasta calle 1391, de ahí hasta calle 1328, de ahí hasta Av. Guillermo Enrique Hudson, de ahí hasta calle 1314 – Los Inmigrantes, de ahí hasta calle 1393, de ahí hasta calle 1310, de ahí hasta Av. Guillermo Enrique Hudson, de ahí hasta el límite de la Parcela Rural 502a y la Manzana 2 de la Circunscripción II - Sección V, de ahí continuando por el límite de la Parcela Rural 502a y las manzanas 2, 10, 18 y 26 de la circunscripción II – sección V, de ahí continuando por el límite de la Parcela rural 503a y las manzana 25 y 26 de la Circunscripción II – Sección V, hasta calle 728 – Río Diamante, ahí hasta calle 761 Gral. Villegas, de ahí hasta calle 712 – San Nicolás, de ahí hasta Av. Guillermo Enrique Hudson, de ahí hasta las vías del ferrocarril Gral. Roca, de ahí continuando hasta las vías del ferrocarril Gral. Belgrano, de ahí continuando hasta calle 164 – Beata Claudina Thevenet, de ahí hasta calle 117 – Islas Orcadas del Sur, de ahí hasta calle 144 – Bombero Voluntario Senzabello, de ahí hasta calle 113 – Cerro Famatina, de ahí hasta calle Montes de Oca, de ahí hasta calle 11 – Cerro Aconcagua, de ahí hasta calle 128 – Hipólito Yrigoyen, de ahí hasta Av. San Martín RP 53, de ahí continuando por calle 28 – Victoriano Montes, de ahí hasta las vías del Ferrocarril Gral. Belgrano, de ahí continuando hasta calle 60 – Benjamín Frankling, de ahí hasta calle 63 – Gral. Carlos María de Alvear,



de ahí hasta calle 62 – Sudamérica, de ahí hasta Av. Padre Obispo Jorge Novak, de ahí hasta calle 626 – La Pulpería, de ahí hasta las Vías del ferrocarril Gral. Roca, de ahí continuando por el límite de la Parcela Rural 594a con la Parcela Rural 596e y las Fracción I de la Circunscripción II – Sección H, hasta su continuidad con calle 526 – Los Olivos, de ahí hasta calle 539 – Tynkunako, de ahí hasta el límite de la Parcela Rural 597a de la Circunscripción II con la manzana 24 de la Circunscripción II – Sección G, de ahí continuando por el límite de la Parcela Rural 597a y 606 de la Circunscripción II con las Manzanas 24, 41, 67, 101, 115 y 12 de la Circunscripción II – Sección G, hasta Av. Blas Parera y de ahí hasta calle Monteverde.

Incorpórase Parcelas frentistas a Av. Hudson desde calle 1310 hasta el límite de la Parcela Rural 502ª y la Manzana 2 de la Circunscripción V – Sección V, hasta 100 mts de Profundidad. Incorporase las Parcelas Rurales 41k, 41c y 41b y la Parcela 4 de la Fracción V, de la Circunscripción I – Sección L.

Polígono delimitado por Av. Republica de Francia desde Cno. Gral Belgrano hasta Av. Calchaquí RP 36, de ahí hasta calle 112 – Del Trabajo, de ahí hasta Con. Gral. Belgrano y de ahí hasta Av. Republica de Francia. Exceptuase las parcelas zonificadas como DUE, DEFC, C1c, UE, C2b, I1, R1a, R3 y RC.

(ART: 9º, ORD: 9557/19)

4.01.02

USOS PREDOMINANTES

Industria inocua, almacenaje, servicios.

4.01.03.

USOS COMPLEMENTARIOS

Vivienda, Sanidad, Cultura, Culto, Cocheras, playas de estacionamiento. Comercio minorista.

Actividades Artesanales, Prestación de servicios.

Talleres que cumplan con la presentación de Factibilidad.

4.01.04

USOS CONDICIONADOS

Se establecen como usos condicionados a todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominantes o complementarios. Solamente se los podrá acondicionar sin incrementar su superficie cubierta.

(ART: 9º, ORD: 9557/19)

PARAMETROS URBANISTICOS

4.01.05

Lado mínimo de las parcelas:

Las nuevas parcelas deberán tener un lado mínimo de 12 mts.

4.01.06

Superficie mínima de las parcelas:

Las nuevas parcelas deberán tener una superficie mínima de 300 mts².

4.01.07

Factor de ocupación del Suelo (F.O.S).

La superficie de ocupación máxima será el 60% de la superficie total de la parcela. F.O.S.= 0,60.

INDICE DE PERMEABILIDAD 1.04.03.

4.01.08

Factor de Ocupación Total. (F.O.T.)

Parcelas sin servicios.

La superficie máxima construible será de 0,80 veces la superficie de la parcela F.O.T.= 0,80.

Parcelas con servicios cloacales

La superficie máxima construible será de 0.8 veces la superficie de la parcela. F.O.T.= 0.80.



- 4.01.09 Fondo Libre:**
De acuerdo a lo establecido en el Capítulo I.03.03.
- Estacionamiento Carga y Descarga**
De acuerdo a lo establecido en el Capítulo I.04.33 y I.04.33.01.
- (ART: 9°, ORD: 9557/19)
- 4.01.10 Densidad neta:**
Densidad neta: ciento treinta habitantes por hectárea (130 hab./Ha)
Parcelas con servicio de agua:
Densidad neta: ciento cincuenta habitantes por hectárea (150 hab./Ha)
Potencial: con servicios de cloacas: 200 hab./ha. No podrán aplicarse premios.
- 4.01.11 Servicios Imprescindibles:
Pavimentos, electricidad, agua corriente, red. Cloacal, gas, teléfono, recolección de residuos.



4.02 DE LAS ZONAS INDUSTRIALES DE SERVICIOS. DEL AREA COMPLEMENTARIA

(ART: 53°, ORD: 9120/17)

ZONA INDUSTRIAL DE SERVICIOS- I3

(ART: 4°, ORD: 9557/19)

- **Definición**
Zona de actividades, Servicios e Industrias inocuas (productivas y comerciales).
- **Objetivos**
*Incentivación de las actividades productivas.
Movilizar suelo ocioso.*

(ART: 73°, ORD: 9120/17)

4.02.01 DE LA DELIMITACION DE LA ZONA

Delimitación según PLANO ANEXO III Y III - I3.

Designase como zona Industrial de servicios I3, a las parcelas.

Circ: V, el sector delimitado por las calles, Diagonal Los Diaguitas, vías de FF.CC. Gral. Belgrano, calle 1118, calle 1145a, calle 1108, calle 1139, Diagonal Los Quilmes, límite de la parcela 9 con 8 y 10 de la fracción XIV.

(ART: 9°, ORD: 9557/19)

4.02.02 USOS PREDOMINANTES

Servicios de apoyo a actividad comercial e Industria inocua, almacenaje.

4.02.03 USOS COMPLEMENTARIOS

Vivienda unifamiliar.

Cocheras, playas de estacionamiento.

Comercio minorista; Comercio mayorista.

Sanidad, Cultura, Culto.

Prestación de servicios.

Talleres que cumplan con la presentación de Factibilidad.

4.02.04 USOS CONDICIONADOS

Se establecen como usos condicionados a todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominantes o complementarios. Solamente se los podrá acondicionar sin incrementar su superficie cubierta.

PARAMETROS URBANISTICOS

4.02.05 Lado mínimo de las parcelas:

Las nuevas parcelas deberán tener un lado mínimo de 40 mts.

4.02.06 Superficie mínima de las parcelas:

Las nuevas parcelas deberán tener una superficie mínima de 2000 mts².

4.01.07 Factor de ocupación del Suelo (F.O.S).

La superficie de ocupación máxima será el 50% de la superficie total de la parcela F.O.S.= 0.50

INDICE DE PERMEABILIDAD I.3.03.

4.01.08 Factor de Ocupación Total. (F.O.T.).

La superficie máxima construible será de 0.5 veces la superficie de la parcela F.O.T.= 0.5



- 4.01.09** (ART: 53°, ORD: 9120/17)
Fondo Libre:
De acuerdo a lo establecido en el Capítulo II .03.01.1.
- Estacionamiento Carga y Descarga**
De acuerdo a lo establecido en el Capítulo II. 03.08 y II.03.09.
- 4.01.10** (ART: 9°, ORD: 9557/19)
Densidad neta: sesenta habitantes por hectárea (60 hab./Ha).
- 4.01.11** (ART: 53°, ORD: 9120/17)
Servicios Imprescindibles:
Pavimentos, electricidad, agua corriente, red. Cloacal, gas, teléfono, recolección de residuos.



4.03. ZONA INDUSTRIAL LOGISTICA DEL AREA RURAL

(ART: 54°, ORD: 9120/17)

ZONA INDUSTRIAL LOGISTICA – I4

(ART: 5°, ORD: 9557/19)

- **Definición**
Zona de actividades, Servicios e Industrias inocuas (productivas y logísticas).
- **Objetivos**
*Incentivación de las actividades productivas.
Incorporación al cinturón productivo Provincial.
Movilizar suelo rural ocioso sobre parcelas o fracciones baldías.*

(ART: 54°, ORD: 9120/17)

4.03.01 DE LA DELIMITACION DE LA ZONA *Delimitación según PLANO ANEXO II Y III – I4 Circ: IV, Pc: 922b; 922e, 922d y 922c, 920f, y 920g*

(ART: 9°, ORD: 9557/19)

4.03.02 USOS PREDOMINANTES *Centro logística, agroindustrias, Industrias y depósitos (encuadradas dentro de la categoría 1° y 2° de la Ley 11.459 Dec. 531/19).*

4.03.03 USOS COMPLEMENTARIOS *Oficinas anexas a la actividad dominante. Vivienda de encargado. Estacionamiento. Comercio minorista.*

(ART: 54°, ORD: 9120/17)

4.03.04 USOS CONDICIONADOS *Se establecen como usos condicionados a todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominantes o complementarios. Solamente se los podrá acondicionar sin incrementar su superficie cubierta.*

(ART: 9°, ORD: 9557/19)

PARAMETROS URBANISTICOS

4.03.05 Lado mínimo de las parcelas: *Las nuevas parcelas deberán tener un lado mínimo de 40 mts.*

4.03.06 Superficie mínima de las parcelas: *Las nuevas parcelas deberán tener una superficie mínima de 2.000 mts².*

4.03.07 Factor de ocupación del Suelo (F.O.S). *La superficie de ocupación máxima será el 0,60 de la superficie total de la parcela F.O.S.= 0.60*

INDICE DE PERMEABILIDAD I.03.03.

4.03.08 Factor de Ocupación Total. (F.O.T.) *La superficie máxima construible será de 1 veces la superficie de la parcela F.O.T.= 1*



- 4.03.09** (ART: 54°, ORD: 9120/17)
Retiros:
Se tendrá en cuenta un retiro perimetral del 10% por lado el cual deberá estar forestado en un 70% de su superficie.
- ESTACIONAMIENTO CARGA Y DESCARGA**
De acuerdo a lo establecido en el Capítulo I.04.33 y I.04.33.01.
- 4.03.10** (ART: 9°, ORD: 9557/19)
Densidad neta:
Densidad neta: sesenta habitantes por hectárea (60 hab./Ha).
- 4.03.11** (ART: 54°, ORD: 9120/17)
Servicios Imprescindibles:
Pavimentos, electricidad, agua corriente, gas, teléfono, recolección de residuos. Tratamiento de efluentes.



CAPITULO 5.

DE LAS ZONA AGROPECUARIAS DEL AREA COMPLEMENTARIA

(ART: 55°, ORD: 9120/17)

5.01 ZONA AGRICOLA INTENSIVA: AI 1

- **Definición**
Zona productiva de interés y de protección para el desarrollo económico local, relacionado con la actividad agropecuaria intensiva y Recreativa. Zona en la que los usos autorizados no entren en conflicto con las zonas residenciales.
- **Objetivos**
Promover y fortalecer a los sectores de producción agrícolas, (formalización, modernización, comercialización, incubadoras). Control, regulación para mitigar el impacto ambiental de las actividades productivas.
Asegurar la accesibilidad. Mejorar sistema vial para el transporte de insumos, producción y mano de obra.
Fomentar la diversidad de actividades en la zona, evaluación de la factibilidad de localizaciones (quintas, logística, turismo rural y otros). Desarrollo de la actividad agro-turística, eco-turismo recreativo y productivo.
Implementar Planes y Programas de desarrollo específico.
Se evaluará la alternativa de instalar un mercado de venta fresco en la Ruta Provincial 53 durante los fines de semana. Combinado con la actividad turística.

5.01.01 DE LA DELIMITACION DE LA ZONA

Delimitación según PLANO ANEXO II Y III – AI1

Entiéndase por AI1 al sector delimitado por los siguientes Polígonos:

Polígono delimitado por la Av. Holmberg y el límite de la Parcelas Rurales 606, 607 y 597 con las Manzanas 122,115, 101, 67, 41 y 24 de la Circ. II – Secc. U; límite de la Parcela Rural 608 y 609, de ahí por Diag. La Jarilla hasta calle 560, de ahí por calle El Zorzal – 545, hasta Av. Humahuaca, de ahí hasta el límite de las Parcelas Rurales 689a y 693 hasta calle Bonn – 604, de ahí hasta el límite de las parcelas 690 y 695, de ahí por el límite de la Parcela Rural 690 y 691 hasta el límite de la parcela Rural 690 y 688, de ahí hasta calle Paysandú – 618, de ahí hasta el límite de las parcelas Rurales 710, 711, 712,713, 714, 715a y 716d, de la Circunscripción II con las Parcelas Rurales 717, 720b, 718b, 718c y 718d, de la Circunscripción II, hasta la calle Concejal Esteban Pisani – 638, de ahí hasta la Av. Holmberg, de ahí hasta el límite de la Parcela Rural 606 con la Manzanas 122 de la Circ. II – Secc. U.

Incorporase la 738a de la Circunscripción II.

Polígono delimitado por la Av. Cardenal Juan Gagliero desde la Calle 1463 hasta su continuidad con la av. Gral. Manuel Savio, de ahí hasta el límite de las Parcela Rural 747 con las Fracciones I y II de Circunscripción II -Sección F, de ahí hasta la calle J. Montovani -1408, de ahí hasta la calle 1409, de ahí hasta av. Eva Perón RP N°53, de ahí hasta la calle 1420, de ahí hasta la calle 1413, de ahí hasta el límite de la Parcela Rural 754x y las Mz. 39, 38, 37, 36 y 35 de la Circunscripción III, Secc. J, hasta la calle 1423, de ahí hasta el límite de la parcela 755v con las Mz. 6, 5, 4 y 3 de la Circunscripción III – Secc. J, hasta la calle 1433, de ahí hasta la calle



12418, de ahí hasta la calle 1427, de ahí hasta la calle 1420, de ahí hasta la calle 1443, de ahí hasta la calle 1432, de ahí hasta la calle 1435, de ahí hasta la calle 1440, de ahí hasta la calle 1433, de ahí hasta la Av. Eva Perón RP 53, de ahí hasta el límite de las Parcelas Rurales 780a, 780d, 780f y 780c con las Parcelas Rurales 781a, 781d, 781e, 781f, 781g y 781h, continuando por la calle 1446, de ahí hasta la calle 1463 y de ahí hasta la Av. Cardenal Juan Gagliero.

En otro sector, en la circunscripción II, sección W, Fracc. IV, las parcelas 1, 2, 3, 4a, 4b.

Fracción I, parcelas 464r, 464m, 464j, 464g, 464y, 464a, 464x, 464c, 464d, 464s, 464n, 464w, 464v, 464h, 464f.

En otro sector, en la circunscripción IV, sección E, el polígono formado por la calle 1332 esquina Ruta 53, calle 1323, calle 1316, calle 1335, límites de las parcelas 879ac y 879 ab, con las manzanas 89, 81, 73, calle 1341, Av. Cacheuta, calle 1351, calle 1310, calle 1355, Av. Cacheuta, en sección A chacra 1, proyección de calle 1393, calle Los Inmigrantes, Av. Hudson, calle 1328, calle 1391, calle 1334, Av. Hudson, calle 1364 hasta la calle 1313 continúa por esta misma, luego por la calle 1356, calle 1317a, calle 1352, calle 1327, calle 1348, calle 1323, calle 1332 y cierra en la Ruta 53, a este polígono hay que restarle la zona AI2, RCA y REUB en su interior.

En otro sector, en la circunscripción IV, sección O, Ruta 53 esquina calle 1654, hasta la calle 1364 siguiendo por ella hasta la Av. Hudson, Av. La Trilla, hasta Diagonal Los Trigales, calle 1608, calle 1610, luego en la Fracc. V, límite de las parcelas 13 y 3b, con las parcelas 12c, 12b y 4, calle 1620, calle 1647, calle 1636 con todas sus parcelas frentistas, hasta la calle 1671, luego continuamos por la calle 1647, Av. Ing. Allan, calle 1629a, calle 1654, calle 1629, calle 1662, futura traza AU PERON, calle 1654 y cierra en la RP. N° 53.

A este polígono hay que restarle la zona UE, R2, RCA y REUB en su interior.

En otro sector, en la circunscripción III, sección E, Ruta 53 esquina calle 1520, seguimos por esta calle, hasta la calle 1505, luego por calle 1522, calle 1519 a, hasta la futura traza de la AU. Perón, calle 1533, calle 1532, límite de la parcela Rural 853, con la parcela Rural 854, calle 1542, vías de FF.CC. Gral. Belgrano, calle 1552, calle 1529, calle 1542, calle 1517, calle 1550 y cierra con Ruta 53 hasta la calle 1520. A este perímetro hay que restarle la zona C2B.

En otro sector, en la circunscripción III, sección G, RP. N° 53, esquina calle 1556, continuamos por esta calle, luego por calle 1523, calle 1560 Los Floricultores, vías de FF.CC. Gral. Belgrano, Ruta 53, calle 1578, calle 1535 La Perdiz, calle 1566 Urrutia, RP. N° 53, hasta la calle 1556.

(ART: 9°, ORD: 9557/19)

5.01.02

USOS PREDOMINANTES

Agropecuario intensivo que comprende floricultores, horticultores, forestación, silvicultura, apicultura, criadero de animales pequeños, a escala que no interfieran con la actividad residencia y de recreación.

Granjas familiares, invernaderos.

Procesos productivos a pequeña escala, relacionados con la actividad agropecuaria realizada en la parcela y que utilicen tecnología limpia y que no produzcan impacto en el medio ambiente o afecten su convivencia con las zonas residenciales. Dándose intervención a la Secretaria de Industria Actividades relacionadas con recreación y turismo.

5.01.03

USOS COMPLEMENTARIOS

Vivienda auxiliar, y aquellos que guarden relación estrecha con los usos autorizados, y que no generen conflictos de impacto negativo con todos los usos predominantes.

Equipamientos de carácter comunitario.



- 5.01.04 USOS CONDICIONADOS**
Se establecen como usos condicionados a todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominantes o complementarios. Solamente se los podrá acondicionar sin incrementar su superficie cubierta o cuando su tecnología y movimiento aseguren una convivencia con otras actividades del entorno.
Actividades extractivas de suelo según capítulo I.04.40
- PARAMETROS URBANISTICOS**
- 5.01.05 Del fraccionamiento:**
La superficie de la parcela no podrá ser inferior a 5.000 mts² y el lado mínimo será de 50mts.
- 5.01.06 Factor de Ocupación del Suelo. (F.O.S.).**
La superficie de ocupación de suelo máxima será. F.O.S. = 0,10.
- Retiro de Frente**
Un retiro de 10 mts. a partir de la línea Municipal.
- F.O.S. DESARMABLE:** *hasta un 50% de la parcela. Solo uso de invernáculos.*
- 5.01.07 Factor de Ocupación Total (F.O.T.).**
La superficie máxima construible. F.O.T.= 0,10.
Para parcelas pre-existentes menores a la unidad mínima de subdivisión, autorizase la construcción de hasta un máximo de 500 m², no pudiendo en estos casos superarse el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S) y el Factor de Ocupación Total (F.O.T) de 0,50.
- Estacionamiento Carga y Descarga**
De acuerdo a lo establecido en el Capítulo I.04.33 y I.04.33.01.
- 5.01.08 Densidad Bruta:**
La densidad bruta por parcela será de 10 habitantes por hectárea.
Mínima 4 personas por parcela. Y/o una vivienda unifamiliar con número de dormitorios según necesidades de grupo familiar (Art: 37 y 40 Decreto Ley 8.912).
- 5.01.09 Servicios Imprescindibles:**
Accesos Pavimentos, electricidad, agua potable, alumbrado público.
- (ART: 55°, ORD: 9120/17)*



(ART: 55°, ORD: 9120/17)

5.02 ZONA AGROPECUARIA INTENSIVA: AI 2

- **Definición**
Zona con predominio de las actividades agropecuarias intensivas cuyos usos permitidos puedan generar potencialmente conflictos con las zonas residenciales.
- **Objetivos**
*Asegurar la accesibilidad. Mejorar sistema vial.
Consolidación del área productiva agropecuaria intensiva, áreas de promoción.
Implementar Planes y Programas de desarrollo específico.
Control, regulación para mitigar el impacto ambiental de las actividades productivas.*

5.02.01 DE LA DELIMITACION DE LA ZONA AI2

Delimitación según PLANO ANEXO II Y III – AI2

En la circunscripción V, de la sección N, al sector delimitado por las calles 1127 esquina calle 1108, calle 1128 A, límite de las parcelas 3 y 4 de Fracc. IV, continúa por la calle 1134, límite de la parcela 1 de la Fracc. V, con las parcelas 2,6, hasta la 21 y 24, calle 1150, calle 1131, Av. Ing. Allan, calle 1647, calle 1644 y todas las parcelas frentistas hasta la calle 1671 y luego por la calle 1628 con todas sus parcelas frentistas, hasta la calle 1671, calle 1620, límite de las parcelas 3b y 13 con las 4, 12b y 12c de la Fracc. V, calle 1610, calle 1608 y Diagonal Los Trigales.

Otro sector en la circunscripción IV, de la sección A, delimitado por la calle 1387, desde Los Inmigrantes hasta la calle 1348, luego por la calle 1381, calle 1356, proyección de la calle 1355, hasta el límite de la parcela 7 y 18 con la parcela 8 y 17 de la fracción I, luego continuamos por la calle 1355 y finalmente cerramos por calle los Inmigrantes.

(ART: 9°, ORD: 9557/19)

5.02.02 USOS PREDOMINANTES

Uso rural intensivo que comprende floricultores, horticultores, silvicultura, apicultura, criadero de animales pequeños.

Granjas familiares, invernaderos.

Procesos productivos relacionados con la actividad agropecuaria realizada en la parcela y que utilicen tecnología limpia y que no produzcan impacto en el medio ambiente. Dándose intervención a la Secretaría de Industria.

5.02.03 USOS COMPLEMENTARIOS

Vivienda auxiliar, y aquellos que guarden relación estrecha con los usos autorizados. Equipamientos de carácter comunitario.

5.02.04 USOS CONDICIONADOS

Se establecen como usos condicionados a todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominantes o complementarios. Solamente se los podrá acondicionar sin incrementar su superficie cubierta.

Actividades extractivas de suelo según capítulo I.04.40.

PARAMETROS URBANISTICOS

5.02.05 Del fraccionamiento:

La superficie de la parcela no podrá ser inferior a 20.000 mts² y el lado mínimo será de 100mts.



- 5.02.06** **Factor de Ocupación del Suelo. (F.O.S.).**
La superficie de ocupación de suelo máxima será F.O.S. = 0,05.
- Retiro de Frente**
Un retiro de 10 mts. a partir de la línea Municipal.
- F.O.S. DESARMABLE: hasta un 50% de la parcela. Solo uso de invernáculos.**
- 5.02.07** **Factor de Ocupación Total (F.O.T.)**
La superficie máxima construible será. F.O.T.= 0,05.
- (ART: 55°, ORD: 9120/17)
Para parcelas pre-existentes menores a la unidad mínima de subdivisión, autorizase la construcción de hasta un máximo de 500 m2, no pudiendo en estos casos superarse el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S) y el Factor de Ocupación Total (F.O.T) de 0,50.
- Estacionamiento Carga y Descarga**
De acuerdo a lo establecido en el Capítulo I.04.33 y I.04.33.01.
- (ART: 9°, ORD: 9557/19)
- 5.02.07** **Densidad Bruta:**
La densidad bruta por parcela será de 10 habitantes por hectárea.
Mínima 4 personas por parcela. Y/o una vivienda unifamiliar con número de dormitorios según necesidades de grupo familiar (Art: 37 y 40 Decreto Ley 8.912).
- (ART: 55°, ORD: 9120/17)
- 5.02.07** **Servicios Imprescindibles:**
Accesos Pavimentos, electricidad, agua potable, alumbrado público.



CAPITULO 6.

DE LAS ZONAS INDUSTRIALES EXCLUSIVAS - I 1.

DEL AREA COMPLEMENTARIA

(ART: 56°, ORD: 9120/17)

6.01

- **Definición:**
Zona destinada al uso industrial exclusivo, depósitos, y talleres, adecuándose a la normativa provincial vigente.
- **Objetivos**
*Promover la actividad industrial y de servicios.
Proveer la infraestructura necesaria para potenciar el desarrollo.
Controlar, regular y mitigar el impacto ambiental de las actividades.
Implementar Planes y Programas de desarrollo específico.
Asegurar la accesibilidad.
Mejorar sistema vial.*

(ART: 57°, ORD: 9120/17)

6.01.01

DE LA DELIMITACION DE LA ZONA

Delimitación según PLANO ANEXO II Y III – I1

Polígono delimitado por las Vías del Ferrocarril Gral. Belgrano y la calle La Esmeralda hasta el cruce con la Ruta Provincial N°36, continuando por ella hasta el Arroyo las Conchitas, la parcela 1309, continuando hasta, hasta el cruce del Cno. Touring Club desde Cno. Gral. Belgrano hasta Av. Vergara, de ahí hasta calle 1216 - J. Azurduy de Padilla, de ahí hasta calle 1251 – Ciudadela, de ahí hasta calle 1214 - Houssay, de ahí hasta calle 1243 – Haedo, de ahí hasta calle 1216 - J. Azurduy de Padilla, de ahí hasta el límite de las vías del Ferrocarril Gral. Roca, de ahí continuando hasta Av. Vergara, de ahí hasta calle 1236, de ahí hasta el límite con las vías del Ferrocarril Gral. Belgrano, de ahí continuando hasta calle 960 – La esmeralda, de ahí hasta Ruta provincial N° 36, de ahí hasta el cruce con el Arroyo Las Conchitas, de ahí continuando por la traza del arroyo hasta el cruce con el Con. Gral. Belgrano, de ahí hasta Cno. Touring Club.

Incorporase las parcelas frentistas a la calle 81 – Mayor E. Olivero desde calle 86 – Batalla de Maipú hasta calle 90 – Jorge Newbery, las Parcelas Rurales 394h, 614a, 1267b, 1267c, 1269a, 1289k, 1292b, 1292c, 1309, 1328m, 1328w, 1328x, la Fracción I, Circunscripción V – Sección C y la Fracción III de la Circunscripción V – Sección U.

Exceptuase las parcelas pertenecientes a las zonas I2 y UE.

(ART: 9°, ORD: 9557/19)

6.01.02

USOS PREDOMINANTES

Industria y almacenaje con carga y descarga, maniobra y estacionamiento dentro de la parcela no inferior al 20% de la superficie ocupada. Industrias Categoría III (Ley 11.459).

6.01.03

USOS COMPLEMENTARIOS

Estacionamiento, vivienda del encargado, bares, restaurantes. Destacamentos de seguridad (bomberos, policía, etc.). Primeros auxilios. Comercios: minorista. Guarderías infantiles (dentro de las industrias).



6.01.04 **USOS CONDICIONADOS:**
Todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominante o complementarios. Sólo se los podrá acondicionar sin incrementar su superficie cubierta.

PARAMETROS URBANISTICOS

6.01.05 **Lado mínimo de las parcelas:**
Las nuevas parcelas deberán tener un lado mínimo de 40 mts.

6.01.06 **Superficie mínima de las parcelas:**
Las nuevas parcelas deberán tener una superficie mínima de 2.000 mts².

6.01.07 **Factor de ocupación del Suelo (F.O.S)**
La superficie de ocupación de suelo máxima será: F.O.S= 0,50

Retiro:

Se tendrá en cuenta un retiro de frente del 10% del largo de la parcela. En caso de parcelas de frente igual o mayor de 20 mts.; se aplicará un retiro perimetral del 10% respecto de cada eje. Estos retiros deberán estar Forestados como mínimo en un 70%.

Sobre el área de retiro de frente sólo se podrán construir los sectores de seguridad, control, gabinetes de instalaciones y básculas y estacionamiento de automotores livianos.

INDICE DE PERMEABILIDAD 1.03.03

6.01.08 **Factor de Ocupación Total (F.O.T.)**
La superficie máxima construible será: F.O.T.= 0,50.

6.01.09 Fondo Libre
10% del largo de la parcela.

6.01.10 Servicios imprescindibles:
Pavimentos reforzados, energía eléctrica, desagües pluviales, desagües industriales, transporte público de pasajeros, gas.

6.01.11 Efluentes industriales:
El tratamiento de los efluentes industriales sean estos sólidos líquidos y/o gaseosos, se realizará dentro de los límites de la parcela.

6.01.12 Servicios Complementarios:
Agua corriente, Red de Incendio, Telefonía, recolección de residuos industriales.

(ART: 6° y 9°, ORD: 9557/19)
6.01.13 **Densidad neta**
60 habitantes / hectárea.



CAPITULO 7.

DE LAS ZONAS RURALES - R

DEL AREA RURAL

(ART: 59°, ORD: 9120/17)

- **Definición:**
Destinada a las actividades agropecuarias extensivas.
- **Objetivos**
Promover y fortalecer las asociaciones de productores.
Fomentar la incorporación de nuevas tecnologías.
Mejorar la conectividad con vías de acceso.
Fortalecer las medidas de control para evitar las explotaciones de decapitación superficial, cavas y la generación de nuevos asentamientos informales y basurales a cielo abierto, considerando especialmente estos riesgos a partir de la ejecución de nuevas obras viales.
Fomentar sectores de procesamiento con tecnología limpia.

(ART: 60°, ORD: 9120/17)

7.01. DE LA DELIMITACION DE LA ZONA

Delimitación según PLANO ANEXO II Y III - R

Designase como zona Rural "R" al sector delimitado por:

Sector dentro la circunscripción IV, Límite con el partido de Berazategui, desde la Av. Ing. Allan, esquina Av. El Descanso continuando por ella, hasta la calle 11 de Septiembre, límite del partido con el partido de La Plata, hasta vías FF.CC. G. Belgrano, RP. N°53, calle 1662 hasta la calle 1635, continuando por ella y cerrando el polígono por la Av. Ing. Allan, a este circuito hay que restarle la Pc. 920c. Sector, dentro de la circunscripción III, límite con el Partido de Presidente Perón, Av. Manuel Belgrano, Av. Guayanas, límite con el Partido de San Vicente, RP. N°53, vías FF.CC. G. Belgrano, calle 1532 Arrascaeta, límite de la Pc. 847 con las Pc. 844a, 844b, 845a, 846a, continuando por la calle 1514 Tierra Joven, hasta la calle 1505.

(ART: 9°, ORD: 9557/19)

7.01.02 USOS PREDOMINANTES

Se establece como uso predominante, la explotación agrícola-ganadera extensiva y forestal. Club de campo.

NO SE PERMITIRA la instalación de criadero de cerdos y aves en las parcelas que sean frentistas zonas Residenciales y de quintas de fin de semana.

7.01.03 USOS COMPLEMENTARIOS

Vivienda auxiliar e instalaciones complementarias del uso predominante. Educación, equipamiento sanitario Guardería y/o jardín maternal.

(ART: 61°, ORD: 9120/17)

Se permitirán en Zona Rural hacia el sur de la traza de la Autopista Presidente Perón, agrupamientos agro-industriales con tecnología limpia en función del estudio de su ubicación y que no interfieran o generen potenciales conflictos con otras actividades de las zonas perimetrales a la zona rural.

7.01.04 USOS CONDICIONADOS

Se establecen como usos condicionados a todos aquellos existentes y no especificados como predominantes o complementarios. Solamente se los podrá acondicionar sin incrementar la superficie cubierta.



(ART: 62°, ORD: 9120/17)

Actividades extractivas de suelo según capítulo I.04.40.

(ART: 9°, ORD: 9557/19)

PARAMETROS URBANISTICOS

- 7.01.05** **Del fraccionamiento:**
En la zona rural las nuevas subdivisiones deberán ajustarse a las disposiciones del Código Rural y sus superficies se determinarán mediante estudio agro-económico, debiendo contar con la autorización previa de la Dirección de Asuntos Agrarios.
- 7.01.06** **Factor de Ocupación de Suelo (F.O.S).**
La superficie de ocupación de suelo máxima por parcela será el 0,03 veces la superficie total de la parcela F.O.S= 0,03.
Autorízase la construcción de hasta un máximo 400 m², cualquiera sea la superficie de la parcela, no pudiendo en ningún caso superarse el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S) y el Factor de Ocupación Total (F.O.T) de 0,5 a las parcelas que no posean servicios de agua corriente y cloacas. Se incluirá la superficie de estacionamiento.

Además, se tendrá en cuenta un retiro de 10 m. de frente a partir de la línea Municipal.
- 7.01.07** **Factor de ocupación Total (F.O.T.)**
La superficie máxima construible será de 0,03 veces la superficie de la parcela F.O.T.= 0,03.
Autorízase la construcción de hasta máximo 400 m², cualquiera sea la superficie de la parcela, no pudiendo en ningún caso superarse el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S) y el Factor de Ocupación Total (F.O.T) de 0,5 a las parcelas que no posean servicios de agua corriente y cloacas.
- 7.01.08** **Densidad Bruta:**
La densidad bruta es de 5 habitantes por hectárea. Mínimo 4 personas.
- 7.01.08** Servicios Esenciales:
Acceso pavimentado, electricidad, agua potable.



CAPITULO 8.

ZONA DE USOS ESPECIFICOS - U.E.

(ART: 63°, ORD: 9120/17)

8.01 **Es aquella delimitada para usos de investigación, recreativas y otros usos específicos.**

8.02 **Equipamiento Cultural**

Delimitación: (CIRC. I, Secc. S) Parc: 41 h

8.03 **Equipamiento Administrativo y Comunitario:**

Delimitación: (CIRC. I, Secc. S) Parc: 41 d

8.04 **Equipamiento Recreativo:**

Delimitación: (CIRC. I, Secc. S) Parc: 41 e

8.05 **Cementerio Municipal:**

Delimitación: Fracciones 739, 740, 741b, 741d (circ. II, Secc. Rural).

8.06 **Vialidad:**

Delimitación: Fracción 1328e (circ. V, secc. U)

8.07 **Recreativo: Campo de Deportes Municipal y vivero,**

Delimitación: circ. IV, secc.M, chacra II. parc. 10e,

8.08 **Cárcel de encausados**

Delimitación: Circ: IV, Pc: 915 y 916

8.09 **Tanque Cisterna (ABSA)**

Delimitación: Circ: I, Secc: D, Manz: 29; Pac: 10)

8.10 **Central eléctrica (Servicios Eléctricos del Gran Bs.As.)**

Delimitación: Circ: V, Pc: 1327 h)

8.11 **Hospital Regional**

Delimitación: Circ: I, Pc: 4 a; 9 a; 16 a

8.12 **Cancha del Club Defensa y Justicia**

Delimitación: Circ: II, Pc: 614 c)

8.13 **Hospital Mi Pueblo**

Delimitación: Circ: II, Secc: A, Mz: 60 d

8.14 **Complejo Deportivo**

Delimitación: Circ. V, - pc rural 931g

8.15 **Planta de separación y tratamientos de residuos sólidos urbanos**

Delimitación: Cir: III, Pc. 774a.

(ART: 9°, ORD: 9557/19)

PARAMETROS URBANISTICO

8.16 **Lado mínimo de las parcelas: S/cada uso.**

8.17. **Superficie mínima de las parcelas:**

S/cada uso.

8.18. **Factor de ocupación del Suelo (F.O.S)**

La superficie a ocupar máxima será el 0.60 de la superficie total de la parcela F.O.S.= 0,60.

8.19. **Factor de ocupación Total (F.O.T.)**

Parcelas en área urbanas: La superficie máxima construible será igual a la permitida en zona circundante.

Parcelas en área complementaria o rural: La superficie máxima construible será de 0.60 veces la superficie de la parcela.

F.O.T.= 0.60

8.20. **Densidad neta:**

S/cada uso.

En caso de cesar el uso al que están afectados, los espacios de usos específicos pasarán a caracterizarse como zonas de interés específico orientado al bien común.



8.21. CUADROS DE ESTACION (U.E.F.C.)

(ART: 63°, ORD: 9120/17)

**Corresponden a los cuadros de Estación ferroviaria
ORDENANZA 3155/92**

- 2- **DE LA DELIMITACION DE LA ZONA**
Delimitación según PLANO ANEXO IV
Las estaciones ferroviarias cuyos cuadros de estación se incluyen en la nueva zonificación son las siguientes:
- Estación Dante Ardigo (km. 25.700).
 - Estación Florencio Varela. (Centro).
 - Estación Zeballos.
 - Estación Bosques.
- Todas pertenecientes al ferrocarril Roca.*
- 3- **USOS PREDOMINANTES**
Los diferentes usos que se encuadren dentro de la nueva zona U.E.F.C. responden a la siguiente clasificación.
Equipamiento; Comercio minorista, Guarderías, Jardines, Baños, Administración, esperas.
Servicios: Teléfonos públicos, Estafetas postales, Baños Público, Estacionamiento de vehículos, bicicletas, motos, Refugios Dársenas para transporte público de automotor, (colectivos y taxis).
Recreación y espacios verdes: Circulaciones libres y cubiertas, Rediseño y parquización de los cuadros de estación.
- 4- *Le serán asignados a esta zona los indicadores según los requerimientos de cada sector.*

ESTACION DANTE ARDIGO

F.O.S.: (Factor de ocupación del suelo⁴⁴): 0.60

F.O.T: (Factor de ocupación total): 0.80

Densidad: 200 hab. Ha

Lado mínimo de parcela: 12 metros.

Superficie mínima: 300 m².

ESTACION FLORENCIO VARELA

F.O.S.: (Factor de ocupación del suelo⁴⁴): 0.60

F.O.T: (Factor de ocupación total): 2.5/3

Densidad: 1000 hab. Ha.

Lado mínimo de parcela: 25 metros.

Superficie mínima: 750 m².

ESTACION ZEBALLOS

F.O.S.: (Factor de ocupación del suelo⁴⁴): 0.60

F.O.T: (Factor de ocupación total): 0.80

Densidad: 200 hab. Ha

Lado mínimo de parcela: 12 metros.

Superficie mínima: 300 m².

ESTACION BOSQUES

F.O.S.: (Factor de ocupación del suelo⁴⁴): 0.60

F.O.T: (Factor de ocupación total): 0.80

Densidad: 200 hab. Ha.

Lado mínimo de parcela: 12 metros.

Superficie mínima: 300 m².



- 5- ***En caso de una nueva puesta en funcionamiento del ferrocarril Provincial (que comprenda las estaciones Monteverde e Ing. Allan dentro del partido de Florencio Varela), los cuadros de estación pertenecientes al mismo estarán comprendidos dentro de esta nueva zona de usos específicos (U.E.F.C).***



CAPITULO 9. DE LAS ZONAS DE RECUPERACION

(ART: 64°, ORD: 9120/17) (ART: 7°, ORD: 9557/19)

9. DE LAS ZONAS DE RECUPERACIÓN Rc

9.01

Definición:

Entiéndase por la zona de recuperación no comprometida actualmente con edificación permanente.

Dicha zona se superpone en todos los casos con las zonas correspondientes a otros usos.

DE LA DELIMITACION DE LA ZONA

Delimitación según PLANO ANEXO II Y III - Rc

Designase como zonas de Recuperación Rc a las áreas delimitadas por la totalidad de las fracciones, parcelas rurales y quintas, afectadas por el curso del Arroyo Conchitas, sus afluentes y Arroyo Las Piedras desde Límite con el partido de Alte. Brown hasta su intersección con las vías del FF.CC. Gral. Roca.

Nomenclatura Catastral: Parcela: Circ. II-Secc. C- Fracc. I, parcela 596 e y II-367a. (Art. 16 Oed.602/81).

Al sector delimitado por las vías del FF.CC. Gral. Belgrano, diagonal Los Diaguitas y la Av. Hudson, la calle 982 Montiel, 905 Pino Hachado y calle 968 Oliden.

9.02

DE LAS NORMAS DE ZONIFICACION

Toda propuesta de ocupación, construcción o uso deberá ineludiblemente estar precedida por la ejecución de obras de saneamiento que aseguren la cota de piso habitable fijada por la zona por la Municipalidad con el acuerdo de la Dirección de Hidráulica de la Provincia. Dichas obras deberán asegurar, además, los desagües necesarios y la compacidad de la tierra capaz de soportar construcciones futuras, especificando el tipo de relleno sanitario y las pruebas de resistencia a someter al mismo para aprobar su capacidad.

Hasta tanto no se materialicen las obras, estará afectada a las disposiciones de las Leyes 6253/60 y 6254/60 y el Decreto Provincial N° 11.368/61.

Serán válidas para cada zona, además de lo especificado en el presente apartado, las disposiciones establecidas para la zona superpuesta correspondiente.

(ART: 9°, ORD: 9557/19)

Una vez recuperada tomara indicadores de la zona circundante.



CAPITULO 10

BANDAS DE CIRCULACION

(ART: 65°, ORD: 9120/17)

10.01 DE LAS BANDAS DE CIRCULACION PRIMARIA- Ci1

Definición:

Entiéndase por Ci1 a la banda colindante con vías troncales emplazadas en zonas de reducida ocupación del suelo y de uso predominante, complementario a la circulación vehicular.

Se encuadrarán dentro de las previsiones de la Ley Provincial 6312.

10.01.01 DE LA DELIMITACION DE LAS BANDAS **Delimitación según PLANO ANEXO II Y III – Ci1I**

*Ruta Provincial N° 4- Avda. Monteverde.
Ruta Provincial N° 14- Camino Gral. Belgrano.
Ruta Provincial N° 53.
Ruta Provincial N° 36.*

Quedan afectadas a los usos de banda de circulación Ci1 los frentes a las siguientes los tramos de Ruta:

Ruta Provincial N° 4 – Avenida Monteverde: desde su límite con el Arroyo Las Piedras hasta Camino Gral. Belgrano RP14;

Ruta Provincial N° 14- Camino Gral Belgrano, desde Camino Touring Club, hasta Avenida Valentín Vergara.

Ruta Provincial N° 36; desde Republica de Francia, hasta 112- Del Trabajo y desde 134-Dardo Rocha hasta el límite del partido.

Ruta Provincial N° 53; desde Ruta Provincial N° 4 – Avenida Monteverde, hasta calle 28 -Victoriano Montes, y su continuidad con calle 128- H. Yrigoyen.

Ruta Provincial N° 53- Avenida Eva Perón; desde su cruce con la Calle Padre Obispo Jorge Novak y calle 716- Río Jachal., hasta el Límite con el Partido de La Plata.

Aplicase una restricción al Dominio. Sobre la Ruta Provincial 36 (ex ruta 1-2) de 10 mts a partir de la línea municipal sobre ambos márgenes entre el Puente de Bosques y la Rotonda de Alpagatas (art. 20° Ord. 602/81.

(ART: 9°, ORD: 9557/19)

10.01.02 USOS PREDOMINANTES

AREA COMPLEMENTARIA Y RURAL: *Servicios de Ruta: Talleres del automotor según Ordenanza Municipal 597/81 y sus modificatorias, con presentación de Factibilidad.*

Garages, playas de estacionamiento, exposición y venta de automotores, servicios gastronómicos con estacionamiento vehicular dentro de la parcela, comercio minorista, venta de materiales de construcción según Ordenanza 639/81.

Logística, y Actividades productivas relacionadas con la actividad agropecuaria que incorporen tecnología limpia, Grandes superficies comerciales reguladas por Ley Provincial 12.573, esparcimiento, centro de convenciones, venta de materiales de construcción según Ordenanza 639/81 incluyendo depósitos tipo IV.

Para emprendimientos donde exista la concurrencia de público en general deberá preverse el tratamiento de líquidos cloacales con el permiso de vuelco correspondiente de la Autoridad del Agua.

En estos casos deberán contar con un retiro perimetral del 10% el cual deberá ser forestado.



AREA URBANA: Servicios de Ruta: Talleres del automotor según Ordenanza Municipal 597/81 y sus modificatorias, con presentación de Factibilidad.

Garages, playas de estacionamiento, exposición y venta de automotores, servicios gastronómicos con estacionamiento vehicular dentro de la parcela, vivienda unifamiliar, comercio minorista, venta de materiales de construcción según Ordenanza 639/81.

10.01.03 USOS COMPLEMENTARIOS
Autocine, esparcimiento, natatorios, hoteles con registro de pasajeros Seguridad, defensa. Bancos, Oficinas, Establecimientos educativos, y de salud.

10.01.04 USOS CONDICIONADOS
Se establecen como usos condicionados a todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominantes o complementarios. Solamente se los podrá acondicionar sin incrementar su superficie cubierta.

PARAMETROS URBANISTICOS

10.01.05 Lado mínimo de Parcelas:
En área Urbana las nuevas parcelas deberán tener un lado mínimo según Zona que atraviesa.

EN AREA COMPLAMENTARIA- RURAL
En área Complementaria y Rural las nuevas parcelas deberán tener un lado mínimo de 40 m.

10.01.06 Superficie mínima de las parcelas:
En área Urbana las nuevas parcelas deberán tener una Superficie según Zona que atraviesa.

EN AREA COMPLAMENTARIA- RURAL
En área Complementaria y Rural las nuevas parcelas deberán tener una superficie mínima de 2000 m².

10.01.07 Factor de ocupación del Suelo (F.O.S.)
Indicador de la Zona que Atraviesa, en Area Urbana.

EN AREA COMPLAMENTARIA- RURAL
Para Parcelas cuando atraviere las Areas Complementaria y Rural, el Factor de ocupación del Suelo máximo será del 0,60. F.O.S. = 0,60

10.01.08 Factor de ocupación Total (F.O.T.)
Indicador de la Zona que Atraviesa, en Area Urbana.

EN AREA COMPLAMENTARIA- RURAL
Parcelas cuando atraviere Area Complementaria y Rural, el Factor de ocupación total será del 0,80. F.O.T = 0,80

10.01.09 Densidad neta:
Indicadores de la zona que atraviesa, en Area Urbana.

EN AREA COMPLAMENTARIA- RURAL
Parcelas cuando atraviere Area Complementaria y Rural la Densidad neta es de 130 habitantes por hectárea.
Las construcciones deberán retirarse de la nueva línea Municipal de modo de absorber carga descarga estacionamiento y maniobras dentro del predio.



Este retiro no disminuirá el F.O.S. permitido para la zona.

(ART: 65°, ORD: 9120/17)

Fondo Libre

***No se aplicará el fondo libre en las parcelas donde la banda atraviese
Area Rural y Area Complementaria.***



10.02 **DE LAS BANDAS DE CIRCULACION SECUNDARIA - Ci2**

Entiéndase por Ci2 a la banda colindante con vías troncales emplazadas en zonas de intensa ocupación del suelo. Estarán sujetas a obras de acondicionamiento y obras específicas a fin de asegurar la normal circulación vehicular. Afecta a las parcelas frentistas a dicha banda, con excepción de los lotes de esquina, o aquellas parcelas que puedan resolver la entrada y salida de vehículos por calle lateral o contrafrente.

(ART: 66°, ORD: 9120/17)

10.02.01 **DE LA DELIMITACION DE LAS BANDAS: Delimitación según PLANO ANEXO II Y III – Ci2 ANCHOS DE CALLES PROPUESTOS**

Pte. Alberto A. Illia: Retiro de 10 metros desde el eje de calle sobre ambas márgenes

112- Del Trabajo: Desde Avda. San Martín hasta Camino Gral. Belgrano ancho de 20 metros

128- Hipólito Yrigoyen: 25.00 metros (Exceptuándose de los usos de banda) 144- B.V. Vicente P. Sensabello: Retiro de 15 metros medidos a partir del eje de calle sobre ambas márgenes

Diag. M.M. de Güemes: Desde Solís a B.V. Sezabello: Retiro de 12.50 metros medidos a partir del eje de la calle

Diag. M.M. de Güemes desde Solís a Av. San Martín: Retiro de 10 metros ambos lados de eje de calle

Solís: desde Güemes hasta San Martín: Retiro de 10 metros medidos a partir del eje de la calle sobre ambas márgenes.

Beata Thevenet y su continuación por Constitución de 1853 y por J.R de la Cruz Contreras: Retiro de 10 metros medidos a partir del eje de las calles sobre ambas márgenes. (Exceptuando del uso de banda sector de Constitución desde Ituzaingó hasta J.R. de la Cruz Contreras; y J.R. de la Cruz Contreras desde Constitución hasta San Martín.)

Av. Tte. Gral. Perón: Retiro de 10 metros a partir del eje de la calle sobre ambas márgenes (Exceptuándose de los usos de banda el tramo entre las calles Avda. San Martín y calle 209- Cnel. Pringles)

Av. Padre M. Novak: Retiro de 15 metros medidos a partir del eje de la calle sobre ambas márgenes y su continuidad por Avda. Donato Alvarez hasta la calle Monteverde (art. 11 Ord. 661/82)

618- Paysandú: desde Ruta Pcial 53 hasta límite de partido: Retiro de 15 metros medidos a partir del eje de la calle sobre ambas márgenes

638- E. Pissani: Retiro de 12.50 metros medidos a partir del eje de la sobre ambas márgenes

Avenida Bosques: Retiro de 12.50 metros medidos a partir del eje de la calle, sobre ambas márgenes

742-Intendente Cariboni: Retiro de 12.50 metros medidos a partir del eje de la calle sobre ambas márgenes

1042- Patagones: Retiro de 12.50 metros medidos a partir del eje de la calle sobre ambas márgenes. 938-

Lujan: Retiro de 12.50 metros, medidos a partir del eje de la calle sobre ambas márgenes. ((Exceptuándose de los usos de banda desde la calle 225- Bragado hasta la Ruta Provincial N° 36).

1314- Los inmigrantes: Retiro de 12.50 metros, medidos a partir del eje de la calle sobre ambas márgenes.

229- B. de Ituzaingó: Desde Av. Tte. Gral. Perón hasta Beata Thevenet 109- C. de San Lorenzo: Desde Beata Thevenet hasta 144- B.V. Vicente P. Sensabello Av. G. Hudson: Retiro de 15 metros medidos a partir del eje de la calle sobre ambas márgenes.

Diag. Los Quilmes: Retiro de 15 metros medidos a partir del eje de la calle sobre ambas márgenes.



1151- Antártida Argentina: Retiro de 10 metros medidos a partir del eje de la calle sobre ambas márgenes.

Avda., Ingeniero Allan: Retiro de 20 metros medidos a partir del eje de la calle sobre ambas márgenes.

1542- Los Teritos: Retiro de 20 metros medidos a partir del eje de la calle sobre ambas márgenes.

Av. Manuel Belgrano: desde 1542- Los Teritos hasta Av. Guayanas: Retiro de 20 metros medidos a partir del eje de la calle sobre ambas márgenes.

Av. Guayanas: desde M. Belgrano hasta límite del partido: Retiro de 20 metros medidos a partir del eje de la calle sobre ambas márgenes.

SE EXCEPTUAN de la aplicación DE LOS USOS DE BANDA DE CIRCULACION los tramos que se detallan a continuación, en los que serán de aplicación las normas de la zona superpuesta, a excepción de los retiros fijados precedentemente.

Se exceptúan como usos:

Hipólito Yrigoyen cuando se superpone con zona C1c. Uso de zona que se le superpone.

Constitución desde Ituzaingó hasta Contreras, Contreras desde Constitución hasta San Martín uso de zona que se superpone.

Te. Gral J. D. Perón desde Batalla de Ituzaingó hasta San Martín, uso de zona que se superpone.

Beata Thevenet y su continuación por Constitución de 1853 y por J.R de la Cruz Contreras.

938- Lujan: desde Ruta Pcial 36 hasta 925- Bragado uso de zona que se superpone.

(ART: 9°, ORD: 9557/19)

10.02.02

USOS PREDOMINANTES

Servicio de Ruta: taller del automotor según presentación de Factibilidad; playas de estacionamientos, exposición y venta de automotores, vivienda unifamiliar.

Comercio minorista: servicios gastronómicos, con estacionamiento vehicular dentro de la parcela, venta de repuestos.

10.02.03

USO COMPLEMENTARIO

Exposición y venta de viviendas prefabricadas y/ o premoldeadas con certificado de aprobación expedido por Secretaría de Urbanismo y vivienda, exposición y venta de puertas y ventanas sin depósito ni reparación, exposición y venta de materiales para la construcción.

Locales de exposición y venta con producción en su parte posterior siempre y cuando resuelva carga, descarga y estacionamiento dentro de la parcela. La potencia empleada y características del establecimiento serán las establecidas para la zona que atraviesa la banda.

10.02.04

USOS CONDICIONADOS

Se establecen como usos condicionados a todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominantes o complementarios, solamente se los podrá acondicionar sin incrementar su superficie cubierta.

(ART: 9°, ORD: 9557/19)

PARAMETROS URBANISTICOS

10.02.05

Lado mínimo de la parcela

Se aplicará el lado mínimo correspondiente a la zona que atraviesa.

10.02.06

Superficie mínima por parcela

Se superpone con zonas que atraviesa.



- 10.02.07** *Factor de ocupación del suelo (F.O.S.)
Se superpone con zonas que atraviesa.*
- 10.02.08** *Factor de ocupación total (F.O.T.)
Se superpone con zonas que atraviesa.*
- 10.02.09** *Densidad neta:
Se superpone con zonas que atraviesa.*



CAPITULO 11 *ELIMINADO* (ART: 67°, ORD: 9120/17)

CAPITULO 12

12.01 DE LAS ZONAS DE URBANIZACION FUTURA: UF

12.01.01- DE LA DELIMITACION DE LA ZONA

Esta zona estará afectada a reserva de interés urbano. En consecuencia, conservará el uso, ocupación y subdivisión del suelo existente. Se admitirán obras de mantenimiento que no impliquen aumento de superficie cubierta actual, pudiendo el Municipio ante la solicitud de un cambio de uso, ocupación subdivisión y equipamiento, realizar los estudios pertinentes de adaptación y cambio de la zona propuesta ajustándose en un todo a la presente Ordenanza. Los estudios a los que se hace referencia en el párrafo anterior se realizaran conjuntamente con la tercera etapa, según el Art. 75 de la Ley 8912 (Plan de Ordenamiento (ORD. 596/80), que corresponde a los planes Particularizados, siempre y cuando no se ha solicitado con anterioridad a esta etapa el cambio de uso.

Estarán afectadas las siguientes parcelas:

- a) Circ. I, Secc. L. Fracción V, Parcelas, 1, 2 y 3.
- c) Circ. I, Secc. B. Parcelas rurales 289c, 289d, 289e.
- d) Circ. V, Secc: U, Fracc: 1329 (Ord. 661. Art: 10).

(ART: 68°, ORD: 9120/17)

Elimina parcela Circ: I, Secc: L, Fracc: III, parcela: 4 y Circ_ I; pacela: 40 y la Circ: V; Parcela Rural 931g.



CAPITULO 13

(ART: 69°, ORD: 9120/17)

DISTRITOS INDUSTRIALES – DI

Inclúyanse dentro de esta zona los siguientes sectores:

NOMBRE	NOMENCLATURA CATASTRAL
FRIGORIFICO CALCHAQUI S.A.	----- Circ. I, Secc.k, Mz. 1 b, Parc.4 a; 12 y 19 (hoy parc: 4e).

LUVILOR S.R.L.-----Circ: I; secc: D; mz: 1: parc: 3d y 24 (hoy 3e).

(ART: 9°, ORD: 9557/19)

13.01

De las características de la zona.

Precintos Industriales que dieron subsistencia a Industrias localizadas en Area Urbana con antelación a la promulgación de la Ley 8912/77.

(ART: 69°, ORD: 9120/17)

Se les permitirá ampliaciones y/o modificaciones de obra civil así como también la incorporación de parcelas que surjan de estudios de seguridad, además comedores, vestuarios, guarderías, oficinas, estacionamiento, playa de carga y descarga , vivienda de caseros talleres de mantenimiento servicio médico , controles de acceso, seguridad, gabinetes de instalaciones, basculas, locales de exposición y ventas, y toda otra , siempre que se encuadren dentro de los indicadores urbanísticos previstos en el presente capítulo y cumplimenten además la Ordenanza 857/84. Se les exigirá la unificación parcelaria.

El 40% de la superficie del terreno deberá hallarse debidamente parquizado.

Se les exigirá la adecuación de las instalaciones, en los casos de establecerse en las inspecciones periódicas que se originan molestias, peligros, contaminación a la población circundante o cualquier otro tipo de perjuicio.

(ART: 9°, ORD: 9557/19)

13.02.

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

El Factor de Ocupación del Suelo será el 60% de la superficie del terreno - F.O.S. = 0.6

(ART: 69°, ORD: 9120/17)

Además, se preverá un retiro perimetral del 10%.

INDICE DE PERMEABILIDAD I.03.03.

(ART: 9°, ORD: 9557/19)

13.03

Del Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

En los emplazados en zonas sin servicio el Factor de Ocupación Total será el 60 %

F.O.T. = 0.60

(ART: 69°, ORD: 9120/17) (ART: 9°, ORD: 9557/19)

En los emplazados en zonas con servicios el Factor de Ocupación Total será el correspondiente a la zona en la que se encuentra ubicado el D.I.

(ART: 69°, ORD: 9120/17)

13.04

Estacionamiento Carga y Descarga

Lo establecido en los artículos I.04.33 y I.04.33.01.

Los perímetros de los Distritos caducarán con la desaparición de la actividad o del hecho físico de las mismas y pasarán a integrar la zona lindera.



CAPITULO 14

(ART: 70°, ORD: 9120/17)

DISTRITOS DE URBANIZACION ESPECIAL (DUE)

14.01 DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL Nº 1 (DUE 1) (Bª Don

José Planificado) Ordenanza 4187/02—Decreto Pcial Nº 760/04

Destino: Plan Integral para viviendas de interés social

- 1.- DE LA DELIMITACION DE LA ZONA
Delimitación según PLANO ANEXO IV
- 2.- PARAMETROS URBANISTICOS
Lado mínimo de la parcela
Las parcelas deberán tener un lado mínimo de 8,00 m.
Superficie mínima de las parcelas:
Las parcelas deberán tener una superficie mínima de 170 m².

Factor de ocupación del Suelo (F.O.S)
La superficie a ocupar máxima será el 0,60 de la superficie total de la parcela
F.O.S.= 0,60

Factor de ocupación Total (F.O.T.)
La superficie máxima construible será de 0,80 veces la superficie de la parcela
F.O.T.= 0,80.
Potenciales: con servicios: F.O.T: 1.10

Densidad Neta
La densidad neta será de 170 habitantes por hectárea. (170 hab./ha.).
Potenciales: con servicios: 320habitantes por hectárea (320hab./ha.).

INFRAESTRUCTURA: Red de Agua, Red Cloacal, Red Eléctrica, Alumbrado Público, apertura de calles abovedado, desagües pluviales y alcantarillado.

14.02 DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL Nº 2 (DUE 2) (Bª

Santa Rosa) Ordenanza 4717/06—Decreto Pcial. Nº 986/09

Destinado a un conjunto de viviendas " Programa Federal de Construcción de Vivienda".

- 1.- DE LA DELIMITACION DE LA ZONA
Delimitación según PLANO ANEXO IV
- 2.-PARAMETROS URBANISTICOS
Usos
Vivienda unifamiliar. Complementario comercio minorista hasta 16 m2.

Lado mínimo de la parcela
Las parcelas deberán tener un lado mínimo de 9,00 m.

Superficie mínima de las parcelas:
Las parcelas deberán tener una superficie mínima de 190 m².

Factor de ocupación del Suelo (F.O.S)
La superficie a ocupar máxima será el 0,50 de la superficie total de la parcela
F.O.S.= 0,50



Factor de ocupación Total (F.O.T.)

La superficie máxima construible será de 0,50 veces la superficie de la parcela
F.O.T.= 0,50.

Densidad Neta

La densidad neta será de 265 habitantes por hectárea. (265hab/ha.)

Una (1) vivienda por parcela según grupo familiar.

INFRAESTRUCTURA: Red de Agua, Red Cloacal, Red Eléctrica, Alumbrado Público, apertura de calles abovedado, desagües pluviales y alcantarillado.

14.03 *DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL Nº 3 (DUE 3) (Bª San Jorge) Ordenanza 4718/06—Decreto Pcial Nº 993/09*
Destinado a un conjunto de viviendas " Programa Federal de Construcción de Vivienda"

1.- DE LA DELIMITACION DE LA ZONA
Delimitación según PLANO ANEXO IV.

2.- PARAMETROS URBANISTICOS
Usos
Vivienda unifamiliar. Complementario comercio minorista hasta 16 m2.

Lado mínimo de la parcela
Las parcelas deberán tener un lado mínimo de 9,00 m.

Superficie mínima de las parcelas:
Las parcelas deberán tener una superficie mínima de 195 m².

Factor de ocupación del Suelo (F.O.S)
La superficie a ocupar máxima será el 0,50 de la superficie total de la parcela
F.O.S.= 0,50

Factor de ocupación Total (F.O.T.)
La superficie máxima construible será de 0,5 veces la superficie de la parcela
F.O.T.= 0,50.
Para comercio minorista y servicios como uso complementario se podrá ejecutar dieciséis metros cuadrados (16 m2).

Densidad Neta
La densidad neta será de 245 habitantes por hectárea.
Una (1) vivienda por parcelas según grupo familiar.

INFRAESTRUCTURA: Red de Agua, Red Cloacal, Red Eléctrica, Alumbrado Público, apertura de calles abovedado, desagües pluviales y alcantarillado.

14.04 *DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL Nº 4 (DUE 4) (Bª Las Margaritas) Ordenanza 4716/06—Decreto Pcial Nº 990/09*
Destinado a un conjunto de viviendas " Programa Federal de Construcción de Vivienda"

1.- DE LA DELIMITACION DE LA ZONA
Delimitación según PLANO ANEXO IV



- 2.- **PARAMETROS URBANISTICOS**
Usos
Vivienda unifamiliar. Complementario comercio minorista hasta 16 m2
Lado mínimo de la parcela
Las parcelas deberán tener un lado mínimo de 5,00 m.
- Superficie mínima de las parcelas:
Las parcelas deberán tener una superficie mínima de 134 m².
- Factor de ocupación del Suelo (F.O.S)
La superficie a ocupar máxima será el 0,50 de la superficie total de la parcela
F.O.S.= 0,50
- Factor de ocupación Total (F.O.T.)
La superficie máxima construible será de 0,7 veces la superficie de la parcela
F.O.T.= 0,70.
Densidad Neta
La densidad neta será de 264 habitantes por hectárea.
Una (1) vivienda por parcelas según grupo familiar.
- INFRAESTRUCTURA: Red de Agua, Red Cloacal, Red Eléctrica, Alumbrado Público, apertura de calles abovedado, desagües pluviales y alcantarillado.

14.05 ***DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL Nº 5 (DUE 5) (Bº Villa del Plata) Ordenanza 4715/06—Decreto Pcial. Nº 991/09 Destinado a un conjunto de viviendas " Programa Federal de Construcción de Vivienda"***

- 1.- **DE LA DELIMITACION DE LA ZONA**
Delimitación según PLANO ANEXO IV
- 2.- **PARAMETROS URBANISTICOS**
Usos
Vivienda unifamiliar. Complementario comercio minorista hasta 16 m2.
- Lado mínimo de la parcela
Las parcelas deberán tener un lado mínimo de 5,50 m.
- Superficie mínima de las parcelas:
Las parcelas deberán tener una superficie mínima de 101 m².
- Factor de ocupación del Suelo (F.O.S)
La superficie a ocupar máxima será el 0,50 de la superficie total de la parcela.
F.O.S.= 0,50
- Factor de ocupación Total (F.O.T.)
La superficie máxima construible será de 0,7 veces la superficie de la parcela
F.O.T.= 0,70.
- Densidad Neta
La densidad neta será de 264 habitantes por hectárea.
Una (1) vivienda por parcelas según grupo familiar.
- INFRAESTRUCTURA: Red de Agua, Red Cloacal, Red Eléctrica, Alumbrado Público, apertura de calles abovedado, desagües pluviales y alcantarillado.



14.06 *DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL (DUE 06)*
(PROTIERRAS)

Ordenanza Nº 2237/88- Decreto Pcial: 4.703/89

- 1.- DE LA DELIMITACION DE LA ZONA
CIRC: IV, parc: 889 b, 889 c. Circ: V pac: 1.251 b, Circ: I, parcela: 361 b

- 2.- PARAMETROS URBANISTICOS
Factor de ocupación del Suelo (F.O.S)
La superficie a ocupar máxima será el 0.60 de la superficie total de la parcela.
F.O.S.= 0,60

Factor de ocupación Total (F.O.T.)
La superficie máxima construible será de 0.60 veces la superficie de la parcela.
F.O.T.= 0.60

Densidad Neta
La construcción de una (1) vivienda por parcela según grupo familiar.

14.07 *DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL (DUE 07)*

Conjunto habitacional S.M.A.T.A (ordenanza 1998/88) Decreto Pcial. Nº 1185/92

- 1.- DE LA DELIMITACION DE LA ZONA
CIRC: II Parc: 722; 723; 731 y 732

- 2.- PARAMETROS URBANISTICOS
Factor de ocupación del Suelo (F.O.S)
La superficie a ocupar máxima será el 0.60 de la superficie total de la parcela
F.O.S.= 0,60
Factor de ocupación Total (F.O.T.)
La superficie máxima construible será de 1.20 veces la superficie de la parcela
F.O.T.= 1.20
Densidad Neta .
Densidad utilizada 800 hab./ Ha. (con incidencia de premios).

INFRAESTRUCTURA: Red de Agua, Red Cloacal, Red Eléctrica, Alumbrado Público, apertura de calles abovedado, desagües pluviales y alcantarillado.



CAPITULO 15

ART: 71°, ORD: 9120/17)

DISTRITOS DE PROTECCION PATRIMONIAL: DPP

Son áreas o sectores urbanos, Edificios, que, por su valor histórico, arquitectónico singulares o ambientales, son referentes de la cultura. Se establecerán distintos niveles de protección patrimonial en función de estudios particularizados y la catalogación de sus elementos constitutivos.

Si bien pueden tratarse también de hechos arquitectónicos emplazados en parcelas, que podrían contener otro uso, por tratarse edificios emblemáticos para la historia del partido deberán tenerse especial énfasis en su conservación,

Podrán ser considerados dentro de los circuitos turísticos especificados en otros apartados.

ANTIGUO PALACIO MUNICIPAL (Circ: I, Secc: B; Mz: 109; Pc: 1c).

(Ley Provincial 12.179) (Ordenanza 3609/96).

PARROQUIA SAN JUAN BAUTISTA (Circ: I; Secc: B; Mz: 109; Pc: 10 a).

(Ley Provincial 12.375).

CULTURAL SARMIENTO (Circ: I; Secc: A; Mz: 90; Pc: 15).

(Ley Provincial 12.375).

EL CASTILLO (Circ: I; Secc: C; Mz: 166; Pc: 6 b).

(Ordenanza 3889/99 y 4606/06).

ESTACIÓN MONTEVERDE, Y ING, ALLAN (ferrocarril Provincial).

(Ordenanza 4002/00).

SANTUARIO SCHOENSTATT (Circ: I Qta: 8).

ESCUELA Nº 1: (Circ: I, secc: B Mz: 95 Pc: 15c).

CAPILLA DE LOS ESCOCESSES (Circ: III; Pc: 789b).

(Ley Provincial 12.217).

MUSEO GUILLERMO HUDSON:

(Circ: IV, Pc: 865 a).

Circ: IV, Secc: A, Fracc: II, Pc: 8, Frac: III, Pc: 12 y 13.

Circ: IV, Secc: N, Fracc: I, Pc: 1, Fracc: XIV, Pc: 9, Fracc: XV, Pc: 1).

(Ley Provincial 12.584).

EDIFICIOS DE LA ESTANCIA SANTO DOMINGO (Circ: V, Secc: N, Fracc: XIII, Pc: 1, 2).

(Ordenanza 3.508/95 y 4.064/01).

EDIFICIO DEL INSTITUTO BIOLÓGICO (Circ: I, Pc: 529).

Para la aprobación de los planos de obra civil en parcelas que los contengan se establecerá la presentación de un Estudio Particular a evaluar por La Comisión de Gestión Urbana, a efectos de definir los indicadores urbanísticos a implementar y el impacto del proyecto sobre el edificio.

Se confeccionará un catálogo de otros edificios o espacios Urbanos que requieran ser incorporados al presente capítulo.



CAPITULO 16

DE LAS ZONAS DE RESERVA DEL AREA COMPLEMENTARIA

(ART: 72°, ORD: 9120/17)

16.01 ZONA RESERVA PARA EXPANSION URBANA: EU

- **Definición:**
Zona con carácter de Reserva para Ensanche Urbano en los términos del Art. 17ª del Decreto Ley 8.912/77.
- **Objetivos:**
*Delimitar el crecimiento del área urbana, en función de las necesidades de suelo de estas características.
Sujeta al Desarrollo de Plan Particularizado.
Se permitirán los usos propios de la ZONA AI1 hasta tanto no se apruebe el Plan Particularizado, o se liberen las etapas sucesivas.*

16.01.01 Proceso de Ensanche

Estará atada su liberación a Etapas de Desarrollo, en función de los requisitos establecidos en el Art. 17ª del Decreto Ley 8.912/77, y de contar con un 70% de las parcelas subdivididas ocupadas de la etapa precedente para poder liberar la etapa siguiente.

En esta Primera Etapa se liberarán para su subdivisión las Parcelas y Fracciones que se enfrenten directamente con zonas ya urbanizadas, debiéndose cumplir con lo establecido Artículo 62 y artículo 56 del Decreto Ley 8912/77 para las áreas urbanas.

(ART: 9°, ORD: 9557/19)

16.01.02 PARAMETROS URBANISTICOS

Se permitirán los usos e indicadores propios de la sub área AI1 hasta tanto no se apruebe el Plan Particularizado o se liberen las etapas sucesivas.

(ART: 72°, ORD: 9120/17)

16.01.03 DE LA DELIMITACION DE LA ZONA

Delimitación según PLANO ANEXO II Y III – EU.

Dentro de la Circunscripción II, Sección M, U y P, al sector delimitado por las calles 560, desde la esquina Diagonal La Jarrilla, hasta la calle 521, continuando por ella hasta la Av. Humahuaca, calle 623 Austria, calle Bonn, calle Rumania, calle 604 Bonn, hasta la calle 649, agregando las parcelas Rurales 689 a, 690, 688, 710, 711, 712, 713, 714 y 715a y cerrando el polígono por la calle 545 El Zorzal, hasta la calle 560.

Dentro de la circunscripción II, sección V y W, delimitado por la calle 752 Virgen del Valle esquina 743a Gualedguay, hasta Int. J.L. Cariboni continuando por ella, hasta la calle 741a Rio Carcarañá hasta el límite de manzanas 139, 140 y Pc. 519K, calle 747 Florida, 728 Rio Diamante, hasta el límite de las manzanas 25 con la parcela 503a, límites de las manzanas 26, 18 y 10 con la Pc. 502a, continuación de la calle 773 Gral. E. Conesa, hasta la calle 752 Virgen del Valle continuando por esta misma, luego calle 763 Rosario, calle 748 Pompeya, calle 751 Chaco, cerrando esta delimitación por la calle 752 Virgen del Valle, hasta la calle 743a Gualedguay.



(ART: 9°, ORD: 9557/19)

16.01.04

USOS PREDOMINANTES

Se permitirán los usos e indicadores propios de la sub área A11 hasta tanto no se apruebe el Plan Particularizado o se liberen las etapas sucesivas.

16.01.05

USOS COMPLEMENTARIOS

Las construcciones de carácter permanente, no relacionados con la vivienda.



- (ART: 72°, ORD: 9120/17)
- 16.02 ZONA RESERVA CULTURAL -AMBIENTAL: RCA**
Definición:
Zona de reserva destinada a la preservación ambiental relacionada con la cultura y la historia del municipio.
- 16.02.01 DE LA DELIMITACION DE LA ZONA**
Delimitación según PLANO ANEXO II Y III - RCA
- RESERVA GUILLERMO HUDSON:**
Circ: IV, Pc: 865 a.
Circ: IV, Secc: A, Fracc: II, Pc: 8, Frac: III, Pc: 12 y 13.
Circ: IV, Secc: N, Fracc: I, Pc: 1, Fracc: XIV, Pc: 9, Fracc: XV, Pc: 1.
(Ley Provincial 12.584).
- (ART: 9°, ORD: 9557/19)
- 16.02.02 USOS PREDOMINANTES**
Reserva cultural ambiental
- (ART: 72°, ORD: 9120/17)
- 16.02.07 Servicios Públicos**
Para el desarrollo de la zona deberá asegurarse la provisión como mínimo de: Electricidad, Alumbrado Público; agua corriente; accesos pavimentados; desagües.
- 16.02.08**
Requerimientos de desarrollo:
Podrá desarrollarse a través de emprendimientos públicos, privados o sistema mixto. Sera requisito indispensable para la aprobación de las instalaciones respectivas la presentación de los siguientes requisitos:
1.- Un estudio de prefactibilidad que contenga como mínimo; programa de actividades a desarrollarse, esquema de zonificación del área, identificación de usuarios potenciales, servicios públicos a proveer, plan y etapas de realización, sistema de explotación.
2.- Plan de desarrollo establecido:
Plan de conjunto del área, planos particularizados de los edificios, diseño de los espacios forestados y parqueizados, plan de ejecución y habilitación de servicios públicos.



(ART: 73°, ORD: 9120/17) (ART: 12°, ORD: 9557/19)

A los efectos de la aplicación de la delimitación de las zonas y en función de describirlas en texto y en Plano, ante identificación de diferencias se privilegia lo graficado en Planos Anexos II Y III.

(ART: 74°, ORD: 9120/17)

Elimínese el Anexo III creado por el Artículo 15 de la Ordenanza N° 3.535 Planilla de Indicadores Urbanísticos.

(ART: 9°, ORD: 9557/19)

Incorporese a la presente como Anexo IV Planilla de Usos e Indicadores Urbanísticos.

(ART: 76°, ORD: 9120/17)

Elimínese el Anexo II creado por el Artículo 13 de la Ordenanza N° 3.535 Cuadro de Valores Referenciales para la evaluación de molestias de actividades industriales, depósitos y fraccionamiento

(ART: 10° ORD: 9557/19)

Se elimina Planilla de Anexo V de evaluación de actividades industriales, la que se incorporara oportunamente, al modificarse la categorización, en el marco del Decreto Provincial Reglamentario 531/19, de la Ley 11459.

(ART: 79° ORD: 9120/17)

Autorízase al Departamento Ejecutivo a la elaboración del texto ordenado del Código de Zonificación Ordenanza 596/80 y sus modificatorias creando una herramienta única y de fácil aplicación y comprensión.

(ART: 80° ORD: 9120/17) (ART: 13°, ORD: 9557/19)

La presente Ordenanza y sus anexos entraran en vigencia a partir de la fecha publicación en el Boletín Oficial de la provincia de Buenos Aires del Decreto de convalidación por parte del Poder Ejecutivo Provincial.