

ANEXO IV: USOS E INDICADORES URBANÍSTICOS POR ZONA

AREA	DESIG	DESCRIPCIÓN	USOS		FOS	FOT			Densidad			Subdivisiones		
			PREDOMINANTE	COMPLEMENTARIO		s/ serv.	C/ agua	C/ agua y Cloacas	Comercial/A dministr.	s/ servicios	C/ agua	C Agua y Cloaca	Frente	Superficie
JRBANA	C1a	Comercial	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.	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: Prestación de Servicios:	0.6	-		2.5	3	-		1000	25	750
	C1b	Comercial	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	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 Prestación de Servicios	0.6	-		2.5	3	-		600	20	600
	C1c	Comercial	Comercial e institucional: Servicios públicos, bancos, financieras, seguros, oficinas privadas, comercios minoristas. Cultura, Sanidad, Culto Esparcimientos: Club social, cines, teatros, conciertos, salón de fiestas, Hoteles, café, bar, restaurantes. Cocheras: públicas y privadas	Vivienda multifamiliar y unifamiliar, como complemento de uso predominante. Actividades Artesanales: Prestación de servicios:	0.6	-		1.8		-		400	15	375
	C2a	Comercial Barrial	Administración: oficinas privadas, financieras, seguros, bancos gestorías, inmobiliarias. Sanidad, Culto, Cultura Comercio: minorista Esparcimiento. Cocheras públicas y privadas.	Vivienda, como complementaria del uso predominante Prestación de Servicios Talleres mecánicos según presentación de Factibilidad	0.6	1		1.1		130	150	320	15	375
	C2b	Comercial Barrial	Administración: Delegación de organismos oficiales, oficinas privadas, bancos, financieras. Sanidad, Cultura, Culto. Comercio: Minorista Esparcimiento	Vivienda, como complementaria del uso predominante. Actividades artesanales Prestación de Servicios	0.6	0.8		1.1		130	150	320	15	375
	R1a	Residencial Alta densidad	Vivienda multifamiliar	Vivienda unifamiliar, Administración, Cocheras, playas de estacionamiento Sanidad, Cultura, Culto Comercio minorista Actividades Artesanales Prestación de servicios:	0.6	-		1.8		-		520	20	600
	R1b	Residencial Alta densidad	Vivienda multifamiliar	Vivienda unifamiliar, Administración, Cocheras, playas de estacionamiento Sanidad, Cultura, Culto Comercio minorista Actividades Artesanales Prestación de servicios:	0.6	-		1.1		-		320	15	400
	R2a	Residencial Media densidad	Vivienda unifamiliar	Vivienda multifamiliar (con agua y cloacas) mayorista Comercio minorista y Sanidad, Cultura, Culto Esparcimiento Cocheras, playas de estacionamiento, Talleres mecánicos, s/ presentación de Factibilidad. Depósito tipo 2 Actividades Artesanales: Prestación de Servicios	0.6	0.8		1.1		130	150	320	15	375

R2b	Residencial Media densidad	Vivienda unifamiliar	Vivienda multifamiliar (con agua y cloacas) Comercio minorista y mayorista Sanidad, Cultura, Culto Esparcimiento Cocheras, playas de estacionamiento, Talleres mecánicos, s/ presentación de Factibilidad. Depósito tipo 2 Actividades Artesanales: Prestación de Servicios	0.6	0.8	1.1	130	150	200	12	300
R3	Residencial Baja densidad	Vivienda unifamiliar	Comercio minorista Sanidad, Cultura, Culto Esparcimiento Actividades artesanales Prestación de Servicios	0.5	0.5		60			20	600
I2	Industrial mixto	Industria inocua, almacenaje, servicios	Vivienda, Sanidad, Cultura, Culto Cocheras, playas de estacionamiento. Comercio minorista Actividades Artesanales Prestación de servicios Talleres que cumplan con la presentación de Factibilidad.	0.6	0.8		130	150	200	12	300
Rc	Zona de Recuperacion	NO TIENE USO ESPECIFICO HASTA SU RECUPERACION			Una vez recuperada tomara indicadores de la zona circundante						
DUE	Distrito de Urbanizacion Especial	CONJUNTOS HABITACIONALES			S/ Ord.						
UF	Distrito de Urbanizacion Futura	Reservas de Interes urbano conservando uso y subdivisión de suelo existente. La solicitud de un cambio de uso, ocupación subdivisión y equipamiento el Municipio realizará los estudios pertinentes de adaptación al Código de Zonificación, De no solicitarse con anterioridad se establecerán al momento de la elaboración de la tercera etapa (Plan de Ordenamiento (ORD. 596/80)			s/ Proy. Part. y/o Plan de Ordenamiento (tercera etapa)						
DPP	Distrito de Proteccion Patrimonial	Según uso histórico y/o según proyecto	Según uso histórico y/o según proyecto	S/ Estudio particularizado a evaluar por la Comisión de Gestión Urbana en función a la zona y el impacto del proyecto sobre el Edificio							
UE	Distrito de Uso Especifico	Usos Especificos de investigacion, recreativas, viario, seguridad,y otros usos especificos			0,6	s/zona (en AC o R 0,6)		S/Usos esp,		S/Usos esp,	
UEFC	Cuadro de Estacion	Según Ordenanza 3155/92 (Dec. Convalidación Pcial N° 2837/93) para cada cuadro de Estación			S/Cuadro Est.	S/Cuadro Est.		S/Cuadro Est.		S/Cuadro Est.	
DI	Distrito Industrial	Precintos Industriales que dieron subsistencia a Industrias localizadas en Area Urbana con antelación a la promulgación de la Ley 8912/77.			0.6	0.6	Según Distrito		No tiene		
REUA	Residencial Extraurbano	Vivienda de uso no permanente	Comercios y vivienda auxiliar de uso predominante Comercio minorista Sanidad, Cultura, Culto	0.5	0.6		100		20	600	
REUB	Residencial Extraurbano	vivienda unifamiliar de uso no permanente	Comercios y vivienda auxiliar de uso predominante Comercio minorista auxiliar de uso predominante.	0.2	0.2		40		40	2,000	

COMPLEMENTARIA	A11	Zona Agrícola Intensiva	Agropecuario intensivo que comprende floricultores, horticultores, forestación, silvicultura, apicultura, criadero de animales pequeños, a escala que no interfieran con la actividad residencial 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 Secretaría de Industria Actividades relacionadas con recreación y turismo	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	0.1	0.1	10	50	5,000
	A12	Zona Agropecuaria Intensiva	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	Vivienda auxiliar, y aquellos que guarden relación estrecha con los usos autorizados Equipamientos de carácter comunitario.	0.05	0.05	10	100	20,000
	I1	Industrial Exclusivo	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)	Estacionamiento, vivienda del encargado, bares, restaurantes. Destacamentos de seguridad (bomberos, policía, etc.) Primeros auxilios. Comercios: minorista. Guarderías infantiles (dentro de las industrias)	0.5	0.5	60	40	2,000
	I3	Industrial de Servicios	Servicios de apoyo a actividad comercial e Industria inocua, almacenaje	Vivienda unifamiliar Cocheras, playas de estacionamiento Comercio minorista; Comercio mayorista. Sanidad, Cultura, Culto Prestación de servicios Talleres que cumplan con la presentación de Factibilidad	0.5	0.5	60	40	2000
	EU	Zona de Reserva Expansión Urbana	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	Las construcciones de carácter permanente, no relacionados con la vivienda	-				
	RCA	Zona Reserva Cultural Ambiental	Reserva cultural ambiental		-				
	DPP	Distrito de Protección Patrimonial	Según uso histórico y/o según proyecto	Según uso histórico y/o según proyecto	S/ Estudio particularizado a evaluar por la Comisión de Gestión Urbana en función a la zona y el impacto del proyecto sobre el Edificio				
RURAL	R	Zona Rural	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.	Vivienda auxiliar e instalaciones complementarias del uso predominante. Educación, equipamiento sanitario Guardería y/o jardín maternal 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.	0.03	0.03	5	S/est.agro-eco.	
	I4	Industria Logística	Centro logística, agroindustrias, Industrias y depósitos (encontradas dentro de la categoría 1° y 2° de la Ley 11.459 Dec. 531/19)	Oficinas anexas a la actividad dominante, Vivienda de encargado Estacionamiento Comercio minorista	0.6	1	60	40	2,000

BANDAS DE CIRCULACIÓN (Ley 8912/77, ZONAS Y ESPACIOS. Art. 8º, inc. a., Ley 8912/77, Espacios Circulatorios)

Design.	Descripción	USOS		FOS	FOT				Densidad			Subdivisiones	
		PREDOMINANTE	COMPLEMENTARIO		s/ serv.	C/ agua	C/ agua y Cloacas	Comercial/A dministr.	S/ servicios	C/ agua	C/ Agua y Cloaca	Frente	Superficie

C11	Banda de Circulacion Primaria	<p>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.</p>	Autocine, esparcimiento, natatorios, hoteles con registro de pasajeros Seguridad, defensa. Bancos, Oficinas, Establecimientos educativos, y de salud	0.6	0.8	130	40	2000
		<p>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</p>		s/Zona				
C12	Banda de Circulacion Secundaria	<p>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</p>	<p>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.</p> <p>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</p>	s/Zona				