



ORDENANZA MUNICIPAL N° 3029 Y ORDENANZAS MODIFICATORIAS N° 3395 Y N° 3649

PLAN DIRECTOR PARA LA CIUDAD DE CORONEL SUÁREZ

INDICE:

CAPÍTULO I: GENERALIDADES

Art. 1.- Alcance de las Normas

Art. 2.- Ambito de vigencia

Art. 3.- Normas de aplicación supletoria

Art. 4.- Definiciones de términos técnicos

CAPÍTULO II: TRAMITACIONES

Art. 5.- Responsabilidades y sanciones

Art. 6.- Obligación general de los propietarios, profesionales, constructores y empresas.

Art. 7.- Sanciones

Art. 8.- Certificado de factibilidad (Permiso de Uso)

Art. 9.- Certificado de subsistencia

Art. 10.- Constancia de zonificación

Art. 11.- Limitación de validez de los permisos de construcción otorgados con anterioridad a la puesta en vigencia del presente código

Art. 12.- Permisos de construcción en trámite

Art. 13.- Permisos de construcción en trámite

CAPÍTULO III: NORMAS GENERALES

Art. 14.- Criterio general de subdivisión del suelo

- a) Subdivisiones en área urbana
- b) Amanzanamiento
- c) Apertura de calles
- d) Parcelamiento
- e) Zonas de reserva para ensanche urbano
- f) Cesiones
- g) Propaganda

TEJIDO URBANO

Art. 15.- Criterio general de la intensidad de ocupación:

- a) Ocupación del suelo (F.O.S. y F.O.T.), superficie cubierta computable.
- b) Densidad poblacional neta. Cantidad de personas por parcela. Densidad potencial. Cantidad máxima de viviendas por parcela.
- c) Superficie cubierta mínima por persona.
- d) Volúmenes edificables.
- e) Altura máxima.
- f) Conformación de Centro Libre de Manzana.
- g) Iluminación y ventilación.
- h) Patios apendiculares.
- i) Espacio determinado entre bloques de edificación dentro de una misma parcela.
- j) Casos especiales de ventilación a espacio libre.
- k) Retiros de edificación de la línea municipal y líneas divisorias laterales.

Art. 16.- Infraestructura de servicios

Art. 17.- Estacionamiento de vehículos

Art. 18.- Muros divisorios. Cercos de frente. Veredas

Art. 19.- Tratamiento de espacios libres

CAPÍTULO IV: USOS URBANOS

INDUSTRIAS

Art. 20.- Disposiciones generales

Art. 21.- Clasificación de industrias

- a) Industrias inocuas. Clase 1.
- b) Industrias molestas. Clase 2.
- c) Industrias nocivas. Clase 3.

DEPÓSITOS

Art. 22.- Clasificación de depósitos

- d) Depósitos inocuos. Clase 1.
- e) Depósitos molestos. Clase 2.
- f) Depósitos peligrosos. Clase 3.

TALLERES

Art. 23.- Disposición general de talleres

Art. 24.- Clasificación de talleres

- g) Talleres Clase 1.
- h) Talleres Clase 2.
- i) Talleres Clase 3.

USOS VARIOS

Art. 25.- Disposiciones generales para usos varios

- a) Urbanizaciones especiales
- b) Galerías comerciales
- c) Hotelería
- d) Hoteles de alojamiento
- e) Centrales de servicios públicos
- f) Templos
- g) Corralones de materiales de construcción
- h) Servicios fúnebres
- i) Clubes de campo
- j) Establecimientos dedicados a la cría de aves, cerdos y caballerizas.
- k) Almacenamiento de granos (silos)
- l) Depósito de semillas, fertilizantes y agroquímicos
- m) Playa de estacionamiento y lavadero de camiones

USOS EN LOTES ESQUINEROS

Art. 26.-

USOS PUNTUALES

Art. 27.-

CAPÍTULO V: FORESTACIÓN

Art. 28.- Criterio general

- a) Obligación de forestar
- b) Especies arbóreas
- c) Disposición de ejemplares
- d) Colocación de canteros
- e) Alcances de la obligación
- f) Normas complementarias

CAPÍTULO VI: PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL Y NATURAL

Art. 29.-

CAPÍTULO VII: SISTEMA CIRCULATORIO

Art. 30.-

CAPÍTULO VIII: ZONIFICACIÓN Y NORMAS PARA CADA ZONA

Art. 31.- Nomenclatura y delimitación de áreas y zonas

Art. 32.- Zonificación según usos

Art. 33.- De forma

ANEXO N° 1

Plano N° 1: Plano Director de la ciudad. Reseña explicativa.

ANEXO N° 2

Plano N° 2: Sistema circulatorio.

ANEXO N° 3

Hojas de zona.

Plano N° 3: Zonificación.

Delimitación de zonas.

Planilla de usos.

CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN SEGÚN USOS DE LA CIUDAD DE CORONEL SUÁREZ

INTRODUCCIÓN

La complejidad y problemas que presentan los centros urbanos han planteado la necesidad de ordenar el territorio, de generar una política “la ordenación territorial” y un instrumento básico para impulsarlo “la planificación”.

La estructura urbana propuesta para Coronel Suárez (Plano Director, Anexo 1) representa un modelo de ciudad, a través del cual se intenta corregirlas disfuncionalidades, lograr un desarrollo urbano más equilibrado y una mejor calidad de vida para la población.

Este esquema, sin embargo, necesita para instrumentarse un código que lo regule y promueva: **“La zonificación según usos”**.

Para el Decreto-Ley 8912, la zonificación es “el instrumento técnico-jurídico tendiente a cubrir las necesidades mínimas de ordenamiento físico territorial, determinando su estructura general, la de cada una de sus áreas y zonas constitutivas, en especial las de tipo urbano, estableciendo normas de uso, ocupación y subdivisión del suelo, dotación de infraestructura básica y morfología para cada una de ellas (Art. 78).

En síntesis, la Zonificación Según Usos es un instrumento de control y promoción del desarrollo urbano, que regula el uso y el derecho de ocupación del suelo, con miras al bienestar general.

OBJETO

Las presentes normas tienen por objeto orientar las inversiones del sector público y privado, a fin de lograr un eficiente desarrollo del núcleo urbano y garantizar el bienestar de la comunidad.

OBJETIVOS

- ✓ Propender hacia el desarrollo de una estructura urbana que responda a las necesidades actuales y futuras de la población en materia de equipamiento, infraestructura de servicio, calidad ambiental y que posibilite una óptima utilización de los recursos disponibles.
- ✓ Definir una trama circulatoria jerarquizada, que asegure una adecuada accesibilidad e interrelación entre las distintas zonas y áreas del espacio urbano.

- ✓ Proteger y potenciar las peculiaridades de ciertas áreas urbanas, en razón de su patrimonio histórico – tradicional, arquitectónico y paisajístico, resultado de la estructura y valores de la población.
- ✓ Preservar e incrementar el valor de la propiedad, evitando o atenuando los factores que puedan producir una desvalorización del bien.
- ✓ Garantizar la salud y seguridad de la población, controlando las condiciones de asoleamiento, iluminación, la ocupación de las tierras malsanas, la polución ambiental, los ruidos y demás factores que afecten la calidad de vida de la población.
- ✓ Impulsar el desarrollo racional del espacio urbano, a través de una correcta densificación poblacional y una eficiente localización de las actividades urbanas.
- ✓ Controlar e impedir la radicación de actividades que pudieran alterar las condiciones de habitabilidad y el desenvolvimiento de las mismas, como así también permitir la localización de usos compatibles de acuerdo a las características predominantes de cada zona.
- ✓ Establecer zonas de reserva para ensanche urbano, previendo su plena integración con el área urbana, y el momento que deben ser incorporadas, así como las condiciones mínimas de recepción.
- ✓ Constituir un instrumento de regulación, producto de los intereses, necesidades e inquietudes de los distintos estamentos o fuerzas vivas de una comunidad.

CONCEPTOS GENERALES:

Los valores asignados a los distintos indicadores urbanísticos, se han definido a partir de:

Tipo y características del núcleo urbano.

Tamaño y distribución de la población.

Factores fisiográficos.

Requerimientos ambientales y de habitabilidad.

Usos del suelo definidos a partir de la estructura urbana propuesta en el Plano de Ordenamiento Urbano.

Dotación de infraestructura de servicios y equipamiento comunitario.

Características morfológicas y paisajísticas.

Los indicadores de uso, ocupación y subdivisión del suelo y densidad poblacional, actúan en forma correlacionada para lograr la Imagen Objetivo planteada en el Plano Director de Desarrollo Urbano.

El Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.), se regula con el fin de lograr una adecuada relación entre los espacios libres y cubiertos, que aseguren:

Correcta iluminación, asoleamiento y ventilación de locales.

Preservación de superficie absorbente que permita la no interrupción de los ciclos naturales de escurrimiento y permeabilidad de agua.

Evitar el sobredimensionado de desagües cloacales por volúmenes excesivos de escurrimiento por impermeabilización de superficies en área urbana (pavimento, aceras, solados en general, etc.).

Permitir la expansión de la vivienda y de locales habitables a espacios abiertos.

Contar con la presencia de la naturaleza, necesaria para el desarrollo psicofísico de los habitantes, evitando un excesivo contraste entre medio artificial (urbano) y natural.

Mejorar las condiciones de microclima urbano.

La Ocupación Total del Suelo (F.O.T.), se regula con el objeto de configurar un espacio construido en condiciones aceptables de habitabilidad y morfología urbana para el desarrollo de la vida local, y se fija en base a coeficientes que surgen de relacionar:

Cantidad de población.

Superficie cubierta útil necesaria por habitante y actividad.

Morfología urbana (volumen, altura, retiros de edificación, etc.).

Tipos de parcelamiento existente.

La cumplimentación de éstos indicadores por parcela, asegura un mejoramiento de las condiciones de vida de la población, que trasciende a todo el ámbito territorial urbano.

La Densidad de Población, también regulada por la presente norma, tiene por objeto lograr una ocupación racional del núcleo urbano, tendiendo a densificar y disminuir los costos de urbanización de aquellas áreas que registran importantes espacios intersticiales.

Este indicador tiene carácter promocional y no regulatorio, contemplándose solo como variable de control en zonas carentes de servicios, cuando puedan comprometerse las condiciones sanitarias ambientales o morfológicas.

Las dimensiones mínimas de parcelas se han establecido en relación a la situación existente y a los usos y densidades propuestas.

Dadas las características morfológicas del núcleo urbano de Coronel Suárez, no se considera conveniente la aplicación de los incrementos por premios establecidos en el Art. 47 del Decreto Ley 8912/77.

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Art. 1.- Alcance de las normas: Las disposiciones del presente código constituyen el marco de referencia legal para la aplicación de los objetivos de la zonificación, en cuanto a uso, ocupación, subdivisión del suelo, densidad poblacional, morfología edilicia, infraestructura de servicios y demás aspectos que tengan vinculación con el ordenamiento del espacio urbano.

Art. 2.- Ambito de vigencia: Las disposiciones de este código se aplican a la propiedad privada y bienes del dominio público y privado del Estado para el área urbana y complementaria de la ciudad de Coronel Suárez.

Art. 3.- Normas de aplicación supletoria: En caso de silencio de las presentes normas, son de aplicación supletoria:

- a) El Decreto-Ley 8912/77, de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo y Decretos Reglamentarios.
- b) Las Leyes Nacionales y Provinciales que regulen aspectos incluidos en los alcances de éste código.
- c) Los Decretos-Ordenanzas Generales vigentes del gobierno provincial que reglamenten aspectos incluidos en los alcances de éste Código.

Art. 4.- Definiciones de términos técnicos:

Uso del suelo: Es la función asignada a las parcelas o unidades de terreno de cada zona, que guarda relación con las actividades relacionadas o a implementar en las mismas.

Uso predominante: Actividad con máximas posibilidades de desarrollo, que contará con el estímulo de los usos predominantes dentro de la misma parcela o zona respectiva.

Uso complementario: Actividad destinada a satisfacer, dentro de la misma parcela o zona, los requerimientos del uso principal o predominante.

Uso condicionado: Actividad inconveniente, que por constituir un hecho existente, se admite, siempre que se adopten las medidas necesarias para no afectar el desenvolvimiento de los usos predominantes y complementarios. Su carácter restringe toda posibilidad de efectuar ampliaciones en sus edificios e instalaciones y limita además el permiso de construcción y/o habilitación de otros usos iguales o similares.

Uso permitido o conforme: Todos los usos, ya sean predominantes o complementarios, que puedan implementarse o radicarse en una zona.

Uso prohibido: Uso no permitido, que por sus características, no es compatible con el carácter de la zona, y que por lo tanto no puede localizarse bajo ningún concepto.

Uso puntual: Se refiere a localizaciones de usos específicos que no generan zonas, pues no dependen de su agrupamiento sino del radio de influencia de su actividad.

Zona: Sector consolidado o a consolidar con características homogéneas, al que se le asignan usos, factores de ocupación del suelo, densidades poblacionales, dimensiones mínimas de parcelas y otros rasgos morfológicos.

Concepto de Zonificación: La zonificación constituye un Esquema de organización del área urbana, en el cual se delimitan distintas zonas que se caracterizan por su uso, grado de ocupación y subdivisión del suelo, densidades de población y dotación de infraestructura de servicio.

Plano Director: Conformar el documento gráfico, en el cual se expresa la estructura urbana propuesta para el núcleo considerado y del que se desprende el correspondiente Código de Zonificación.

Servicios públicos esenciales: Listado de servicios deseados en cada zona, para orientar la inversión correcta de la obra pública y lograr aceptables niveles de calidad urbana en la totalidad del núcleo.

La falta de los servicios indicados en las distintas zonas, no imposibilita el desarrollo de las mismas, solamente limita (en caso de agua corriente y/o cloacas) la materialización de densidades superiores a las máximas establecidas por el Art. 37 del Decreto-Ley 8912.

Ocupación del suelo: Conjunto de normas que regulan la ocupación del suelo, definiendo el volumen edificable máximo sobre una parcela y las posibilidades de ubicación en la misma.

Factor de ocupación del suelo (F.O.S.): Número que multiplicado por la superficie total de la parcela establece la superficie máxima que puede ser ocupada con edificación en cada predio.

Factor de ocupación total (F.O.T.): Número que multiplicado por la superficie total de la parcela establece la superficie máxima construible en cada predio.

A los efectos del cómputo de la superficie construida se incluirá el 100% de las áreas cubiertas excepto los aleros de hasta 0,80 m. y balcones hasta 1,20 m. de saliente.

No se incluirán en el cómputo:

- a) Locales complementarios tales como sala de máquinas, cajas de ascensores, lavaderos, depósitos de herramientas en azoteas,

siempre y cuando en su conjunto no superen una superficie equivalente al 50% de la superficie de la azotea.

b) Locales con cota de piso bajo nivel de vereda y de techo no superior al nivel de parcela.

c) Planta libre, entendiéndose por tal a la totalidad de la superficie del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos lados como mínimo abiertos, y que no constituya ningún tipo de local habitable.

Tiene carácter de límite máximo.

Tejido Urbano: Es la relación entre los espacios edificados y los vacíos producidos por los retiros de esa edificación respecto de los límites de la unidad parcelaria.

Retiro Obligatorio: Superficie libre de edificaciones comprendida entre la línea municipal o eje divisorio de parcelas, y las construcciones fijas que se ubiquen en la misma.

Centro libre de manzana: Area central de una manzana, destinada a espacio libre, que se halla comprendida entre frentes internos de edificación.

Altura de edificación: Medida vertical del edificio tomada sobre la línea municipal, a partir de la cota 0,00 de la acera.

Planta libre: Defínese como planta libre la totalidad de la superficie del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos lados como mínimo abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable.

Únicamente se admitirá la ocupación de un veinte por ciento (20%) de la superficie para accesos, circulaciones verticales e instalaciones complementarias.

Espacio urbano: Superficie ocupada por las ciudades o asentamientos poblacionales.

Módulo de estacionamiento: Superficie necesaria para estacionamiento de un vehículo y su desplazamiento para ingreso y egreso desde y hacia la vía pública.

Ampliación: Modificar un edificio, aumentando la superficie y/o volumen edificado. Modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente.

Reconstruir: Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.

Reformar: Modificar un edificio sin aumentar la superficie ni el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.

Transformar: Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar.

Bloque: Unidad de terreno rodeado de vía pública.

Parcela-Predio-Lote: Superficie indivisa de terreno, considerada unidad a los fines de esta reglamentación.

Nivel de vereda: Cota de nivel de la vereda medida en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente de la parcela.

Nivel de parcela: Plano ubicado como máximo a 1,50 m. sobre el nivel de vereda.

Manzana: Unidad de terreno delimitado por vía pública o vía férrea y/o registrada como tal por el Departamento de Catastro, con una superficie aproximada de 1 Ha.

Línea Municipal (L.M.): Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para la futura vía pública.

Frente de parcela: Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita una parcela con la vía o lugar público.

Línea divisoria. Lateral de parcela: La que intercepta la línea municipal o la línea divisoria de fondo.

Línea divisoria de fondo de parcela: La correspondiente al o los lados opuestos al que coincide con la línea municipal de la parcela.

Vivienda unifamiliar: Unidad de vivienda, que ocupando un lote, posee acceso y servicios independientes.

Vivienda multifamiliar: Dos o más unidades habitacionales cuyo acceso y circulación interna de distribución a cada vivienda es común a todas o a varias de ellas, y/o también son comunes los servicios de infraestructura (electricidad, gas, desagües, etc.).

Establecimientos habitacionales de uso colectivo: Incluyen a los asilos, conventos, hogares infantiles y de ancianos y también a los hoteles y pensiones.

Infraestructura de servicios: Son aquellas instalaciones que cumplen servicios de distribución de energía, agua potable, gas natural, evacuación de aguas servidas, etc..

Patio interno: Se denomina patio interno a la superficie libre de un bloque de edificación cerrado en todo su perímetro por construcción.

A ese efecto se considera a las líneas divisorias de predios como paramentos edificados.

Se exceptuarán de ésta denominación los espacios entre paramentos verticales de edificación dentro de una misma parcela, cuya separación comprenda todo el ancho de la misma y las distancias entre paramentos y altura de edificación que cumpla con la relación establecida en el presente código.

Se considera patio interno al que estando incorporado por uno de sus lados a otros espacios libres dentro de una parcela no cumplimente las exigencias en cuanto a dimensiones y mínimos o relaciones fijados en éste código.

Patio de fondo: Es el espacio libre determinado por el retiro voluntario de la edificación de la línea divisoria de fondo producido en todo el

ancho de la parcela cuando por sus dimensiones, ésta no presente restricción de conformar centro libre de manzana.

Zona central: Corresponde al sector que concentra la mayor parte de las actividades institucionales, comerciales, financieras, administrativas y de esparcimiento mas relevantes de la ciudad.

Zona residencial: La destinada a la localización de viviendas como uso predominante y a veces exclusivo, con el objeto de garantizar y preservar condiciones óptimas de habitabilidad.

Zona residencial mixta: La destinada a la localización de viviendas, actividades complementarias y de prestación de servicios.

Zona industrial: La destinada a la localización de actividades industriales y de almacenaje, que resulten molestas para la población, así como aquellos usos complementarios indispensables para asegurar su funcionamiento y desarrollo.

Parque industrial: Es el sector de zona industrial dotado de infraestructura, equipamiento y servicios comunes y públicos; subdividido para la radicación de establecimientos industriales y de almacenaje, de carácter nocivo y peligroso.

Precinto industrial: Espacio delimitado para uso puntual industrial, correspondiente a establecimientos preexistentes a la entrada en vigencia de las normas de ordenamiento territorial, ubicados fuera de zona, en el cual se fijan los requisitos a los que deberá ajustar su permanencia, funcionamiento y/o posibilidad de crecimiento, como condición de subsistencia de acuerdo a un estudio particularizado que garantice las condiciones de seguridad, funcionalidad y calidad del medio para la población circundante.

Zona de esparcimiento: Corresponde a sectores libres, parqueizados y/o forestados de uso público.

El espacio deportivo y/o parqueizado de los clubes se considerará semi-público.

Zona de recuperación: Aquella que por sus condiciones naturales (inundable, insalubre o de reducida resistencia de suelo) resulta inapta para ser urbanizada; pero que es factible conseguir su recuperación mediante acciones adecuadas.

Zona de reserva para ampliaciones urbanas: Sectores que por su ubicación relativa respecto a la planta urbana, estarán sujetos en un futuro a requerimientos de carácter urbano, pero cuya asignación inmediata de usos y ocupación no resulta aconsejable.

Zona de reserva para espacios verdes: Sectores que por su ubicación relativa respecto a la planta urbana, estarán sujetos en el futuro a requerimientos para espacio verde público.

Límite de zona: Corresponde, entre zonas residenciales y/o comerciales administrativas, a los predios frentistas de los ejes de circulación, prevaleciendo la zona de mayor jerarquía en su definición.

Entre zonas residenciales y zonas industriales, complementaria de usos específicos y de reserva en general, el límite pasa por el eje de calle.

La delimitación de zonas por nomenclatura catastral define con precisión el alcance de los mismos.

O.T.M.: Oficina Técnica Municipal, representada por el área de planeamiento que interviene en el proceso de ordenamiento territorial a nivel distrital; a cargo de profesionales con incumbencia en el tema y que en el caso de estar colegiados posean matrícula habilitante.

CAPÍTULO II

TRAMITACIONES

Art. 5.- Responsabilidades y sanciones: Estarán sometidas al cumplimiento de este código las personas físicas y jurídicas, públicas y privadas, con la única excepción de razones de seguridad y defensa según lo establecido en el Decreto-Ley 8912/77 y su Decreto Reglamentario 1549/83.

Art. 6.- Obligación general de los propietarios, profesionales, constructores y empresas: Todo propietario, profesional, constructor o empresa constructora al estar comprendidos en el alcance de este código, tienen conocimiento de las condiciones que en él se exigen, quedando sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación. Serán responsables de las construcciones sin permiso o modificaciones en obra, de planos aprobados que se opongan a las normas establecidas en el presente código.

Se consideran responsables de la documentación los profesionales actuantes y los propietarios.

Art. 7.- Sanciones: Las sanciones a aplicar a los infractores del presente código, serán las establecidas en el Art. 93 al 97 del Título V del Decreto-Ley 8912 y el Código de Faltas Municipales.

Art. 8.- Certificado de Factibilidad (Permiso de uso): Será obligatorio solicitar éste certificado para usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos, con destino a cualquier uso del suelo.

La solicitud especificará:

- a) Nombre y apellido del usuario.
- b) Ubicación, medida y superficie de la parcela.
- c) Superficie cubierta existente y/o a proyectar.
- d) Característica de la actividad a desarrollar.
- e) Otro dato que la O.T.M. considere necesario para la evaluación del uso que se pretende desarrollar.

En caso de ser aprobada la solicitud, se extenderá el Certificado de Factibilidad (Uso Conforme) el que perderá su validez dentro de los 180 días de su otorgamiento si no fuera utilizado para la iniciación del expediente de obra correspondiente o trámite de radicación o habilitación de la actividad respectiva.

Art. 9.- Certificado de subsistencia: Todos los edificios y/o instalaciones que por la actividad que en ellos se desarrollan NO se encuadren dentro de los usos permitidos para la zona en que se emplazan según las especificaciones de éste código, pasarán a constituir usos condicionados. Los casos que no cuenten con permiso de localización regularizada, deberán gestionar el Certificado de Subsistencia, que será otorgado por la O.T.M. posteriormente a la evaluación de situación respecto a instalaciones y/o funcionamiento previo al trámite a través del organismo provincial competente.

Si a un uso condicionado se lo considera inadmisibile por el grado de incompatibilidad con la zona en que se halle emplazado, constituirá un USO NO CONFORME, debiendo la O.T.M. determinar en cada caso, el acondicionamiento de instalaciones que se requiere para evitar molestias a la población circundante.

Art. 10.- Constancia de Zonificación: En la intervención que le compete a la Municipalidad previa a la transferencia de dominio, se dejará constancia de la norma de zonificación que lo afecta y/o de su condición de edificio o uso no conforme.

Art. 11.- Limitación de la validez de los permisos de construcción otorgados con anterioridad a la puesta en vigencia del presente código: Los permisos otorgados que no se ajusten a la presente norma caducarán automáticamente si no se les diera inicio dentro de los 180 días contados a partir de la fecha de puesta en vigencia de la misma.

Art. 12.- Permiso de construcción en trámite: Los trámites o actuaciones relativos a proyectos de obra que cuenten con fecha cierta de iniciación anterior a la vigencia del presente código, que hubieren cumplimentado todos los recaudos o estuviesen en trámite se regirán por las disposiciones que poseía la Municipalidad al momento de la presentación.

Art. 13.- Permisos de construcción, reconstrucción, reforma, transformación y ampliación: Todo proyecto de construcción o reconstrucción total o parcial, que afecte por lo menos al 60% de la superficie cubierta existente deberá ajustarse a las normas del presente código.

Para todos los casos de reconstrucción parcial la O.T.M., en función de la índole del proyecto presentado, podrá exigir la cumplimentación de alguno o todos los indicadores correspondientes a la zona.

Los proyectos de ampliación de edificios existentes aprobados según normas anteriores a la vigencia de la Ley 8912 y/o al presente Código

podrán ser admitidos, para el caso de que ya estén excedidos de los valores admisibles por la aplicación del F.O.S.; si no se aumenta la ocupación en planta (en plantas excedidas); se respetan los topes máximos de F.O.T. y densidad poblacional y se cumplen las siguientes condiciones:

- Que la construcción tenga planos aprobados o empadronados.
- La superficie cubierta a adicionar no sea mayor que la construida.
- No se amplíe la superficie cubierta en las plantas existentes que superen el F.O.S. admitido y se respete el valor máximo en las plantas superiores.
- Las obras a ejecutar no desmejoren las condiciones de ventilación e iluminación de la construcción existente.

Los proyectos de reformas de edificios existentes podrán mantener la ocupación y uso existente autorizados con anterioridad a la vigencia de éste código, quedando a criterio de la O.T.M. de exigencia de cumplimentación de alguno/s de los indicadores urbanísticos.

En los casos de transformación de edificios existentes se utilizará el siguiente método:

- La ocupación del suelo y morfología se regirá por lo establecido para los casos de reconstrucción o reforma según le correspondiere.
- El cambio de destino (en el caso de que se tratara de la transformación de un uso condicionado o no conforme) podrá ser admitido por la O.T.M. para la localización de otro uso no permitido de grado de incompatibilidad menor, si fueran aprovechadas por lo menos el sesenta por ciento (60%) de la superficie cubierta e instalaciones existentes.

CAPÍTULO III

NORMAS GENERALES

SUBDIVISION DEL SUELO

Art. 14.- Criterio general de subdivisión del suelo: la subdivisión de la tierra se ajustará a lo establecido en el Decreto Ley 8912, Cap. III para las áreas urbana, complementaria y rural, en relación con las densidades establecidas, requerimientos específicos y crecimiento poblacional, de acuerdo con las siguientes pautas:

- a) **Subdivisiones en áreas urbanas:** Las subdivisiones en el área urbana se registrarán por lo que establece éste Código para cada zona en particular, admitiéndose las subdivisiones de manzanas o macizos existentes sin parcelar o parcialmente parceladas, cuando se asegure la dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovisionamiento.
- b) **Amanzanamiento:** En caso de modificación de las manzanas existentes será la O.T.M. la que determinará en cada caso las dimensiones y conformación del nuevo amanzanamiento.
- c) **Apertura de calles:** Cuando una modificación del fraccionamiento produzca la creación de una o más calles, éstas tendrán los anchos mínimos que establece el Art. 12 del Decreto Ley 8912 y Decreto Reglamentario 1549, según su longitud.
- d) **Parcelamiento:** Las dimensiones mínimas de parcelas serán las determinadas para cada zona, conforme a lo establecido en el presente Código.
En ninguna zona se permitirán subdivisiones que alteren las condiciones de frente y superficies fijadas para cada una de ellas, excepto en los siguientes casos:
 - 1.- Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.
 - 2.- Evitar que entre los edificios construidos de lotes linderos queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción.
 - 3.- **Corregir una baja relación frente fondo, entendiendo por tal a la inferior a un tercio (1/3). En éstos casos el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.**

- 4.- Transferir superficies 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 no puedan serlo por razones de trazado o por situaciones de hecho, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- El promedio ponderado de sus anchos no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido en zona.
- La superficie de la parcela deberá ser apta –por su forma y dimensiones- para el adecuado desarrollo de un proyecto que utilice los valores máximos de los indicadores urbanísticos de la zona, considerando las restricciones que la pudiera afectar.
- El frente no debe ser inferior a doce (12) metros.

Solo se permitirá crear parcelas inferiores sin salida a la vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera, pero siempre que no se originen quiebres o martillos que representen una inconveniente solución urbanística. La parcela remanente deberá tener la superficie mínima establecida para la zona.

Al subdividir parcelas edificadas –con o sin plano de construcción previamente aprobados- las parcelas resultantes deberán cumplir con la densidad, los factores de ocupación del suelo (F.O.S.) y ocupación total (F.O.T.) y las dimensiones mínimas de parcelas admitidas en la zona o distrito.

La relación máxima entre ancho y fondo de un tercio ($1/3$), no será obligatoria en todos los casos de subdivisión de manzanas y macizos existentes, lo mismo que los que se creen de iguales dimensiones a fin de dar continuidad a la trama urbana del sector circundante.

- e) **Zona de reserva para ensanche urbano:** Para las zonas de reserva para ensanche urbano serán de aplicación los Art. 17 y 18 del Decreto Ley 8912 en el momento de su efectiva incorporación al área urbana, conjuntamente con las reglamentaciones específicas que surjan del estudio particularizado de la ampliación respectiva.

- f) **Cesiones:** En el momento de la efectiva incorporación al área urbana de las zonas de ampliación establecidas y/o en reestructuraciones dentro del área urbana, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente a la Municipalidad las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes y libres públicos y a las reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos establecidos en el Art. 56 del Decreto Ley 8912 y Decreto Reglamentario 1549/83

En el caso de manzanas originadas con anterioridad al Decreto Ley 8912, de acuerdo al Art. 57 la cesión será voluntaria, compensándose en dicho caso la densidad neta y el F.O.T. máximo

según lo indica el citado Artículo. La cesión será de hasta un máximo del 10% de la superficie a subdividir para el espacio verde y del 4% de reserva para equipamiento comunitario.

g) Propaganda: Para proceder a la venta de tierra se exigirá al vendedor la exhibición del plano de subdivisión aprobado, el número y fecha de aprobación o la escritura pública que lo certifique así como todas las restricciones que lo afecten surgidas del presente código.

Igual criterio se exigirá para cualquier operación tendiente a la venta de bienes inmuebles en general.

Para efectuar la publicidad respectiva se controlará el estricto cumplimiento de la Ley Provincial en la materia.

TEJIDO URBANO

Art. 15.- Criterio general de la intensidad de ocupación: La configuración del tejido urbano se ajustará a lo establecido en el Decreto Ley 8912, Título III, Cap. II para las áreas urbanas, complementaria y rural, en relación con las densidades establecidas, requerimientos específicos y crecimiento poblacional, de acuerdo con las siguientes pautas:

a) Ocupación del suelo (F.O.S. y F.O.T.), superficie cubierta computable: Para cada zona el presente Código establece el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.), número que multiplicado por la superficie de la parcela determina la superficie máxima de la misma que puede ser ocupada por edificación. También, para cada zona se establece el Factor de Ocupación Total (F.O.T.), que es número que multiplicado por la superficie de la parcela determina la superficie cubierta máxima que se permite para la misma. No se computará dentro de éste valor tipo las superficies indicadas en el Art. 4 del presente Código.

b) Densidad poblacional neta. Cantidad de personas por parcela. Densidad potencial. Cantidad máxima de viviendas por parcela: La presente norma para cada zona establece la densidad poblacional neta que es la cantidad máxima de personas que se admite por hectárea neta de espacio edificatorio. La aplicación de las densidades netas establecidas se hará con independencia de la resultante de las edificaciones existentes y será de aplicación para cada parcela motivo de nuevas construcciones.

Dadas las características del núcleo, se utiliza la densidad para distribuir racionalmente la población. En la aplicación se verificará la densidad neta resultante por parcela –según el método que se explicita en los párrafos siguientes- solo cuando se realice más de una vivienda por parcela, se trate de proyectos de algún tipo de vivienda colectiva o en zonas carentes de servicios para usos puntuales que puedan generar riesgos de contaminación.

Para determinar la cantidad máxima de personas por parcela se utilizará la siguiente fórmula:

Número de habitantes: Superficie de la parcela (m^2) por la densidad neta (hab/m^2).

Se tomará la densidad neta de la zona reducida a m^2 .

A los efectos de establecer la cantidad de personas que puede alojar un edificio se computarán dos (2) personas por dormitorio. Si la unidad fuera de un (1) solo ambiente se computarán dos (2) personas como mínimo.

Tendrán carácter de densidades netas potenciales las establecidas en éste Código que superen los 150 hab/ha, para las zonas que no cuenten todavía con el servicio de desagües cloacales en funcionamiento, así como las superficies de 130 hab/ha cuando la zona no cuente con servicio de agua corriente y desagües cloacales.

En los casos que las obras de provisión de las redes de servicios mencionadas se hallen licitadas podrán aprobarse planos de obra calculados con la densidad potencial, pudiendo realizarse las fundaciones correspondientes al total de obra.

Para los casos en que la provisión de la o las redes se hallen en ejecución se podrá realizar el total de la obra proyectada y aprobada, no pudiendo ser habilitada hasta tanto no entren en funcionamiento los servicios en cuestión.

Para las zonas que carezcan de agua corriente y cloacas podrá realizarse una (1) vivienda unifamiliar por parcela.

Para la zona donde se permita la vivienda multifamiliar el número de unidades será el que surja de la aplicación de la densidad establecida.

Las dimensiones mínimas de parcela fijadas para cada zona, no serán de aplicación cuando se trate de proyectos urbanísticos integrales que signifiquen la construcción de la totalidad de las edificaciones, dotación de infraestructura y equipamiento comunitario para los cuales la Municipalidad mantenga la densidad establecida y fije normas específicas de F.O.S. y F.O.T., aspectos constructivos, ubicación de áreas verdes y libres públicas y otras de aplicación para el caso. El dictado de disposiciones reglamentarias o la aprobación de proyectos exigirá el previo dictamen del Ministerio de Obras Públicas.

c) **Superficie cubierta mínima por persona:** Se establece la superficie cubierta mínima por persona según el siguiente cuadro:

Vivienda Unifamiliar	Hasta dos ambientes	14 m ² /persona
	Mas de dos ambientes	10 m ² /persona
Vivienda Multifamiliar Colectiva	Hasta dos ambientes	15 m ² /persona
	Mas de dos ambientes	12 m ² /persona

d) **Volúmenes edificables:** Las particularidades de los volúmenes edificables quedan definidas en las hojas de zona respondiendo a las posibilidades de edificios entre medianeras y construcciones que presenten retiro lateral/es de la/s divisorias de predio.

e) **Altura máxima:** La altura máxima de edificación queda definida en las hojas de zona correspondientes a cada una de ellas.
La aprobación de proyectos de casos de excepción quedará a criterio de la O.T.M., debiendo presentar soluciones urbanísticas más favorables que la aplicación de la norma general y cumplimentar todos los otros indicadores urbanísticos que lo afecten.

Podrán superar la altura máxima admitida los cuartos de máquinas, cajas de escaleras, tanques depósitos de lavaderos colectivos en las azoteas.

f) **Conformación de Centro Libre de Manzana:** A los efectos de materializar el centro libre de manzana se aplicará el siguiente método:

1.- Para manzanas típicas regulares:

$$P = \frac{3}{4} : \frac{A}{2}$$

Donde: P es la profundidad del sector edificable y A es la medida del lado de manzana.

2.- Para manzanas atípicas: en estos casos el retiro de fondo, o sea la determinación del centro libre de manzana será establecido por la O.T.M..

3.- En los amanzanamientos de forma rectangular cuando uno de sus lados sea menor de 60 metros no se exigirá centro libre de manzana.

En las zonas residenciales de baja densidad se permitirá la ocupación del fondo con instalaciones complementarias tales

como quinchos, parrillas, vestuarios o similares, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Superficie del lote	Sup. Ocupación centro libre (m²)
Hasta 500	15
500 a 800	20
800 y más	25

No se deberá ocupar más del 1/3 sobre el eje medianero de fondo o un máximo de 3 metros en aquellos casos en que el tercio resulte menor.

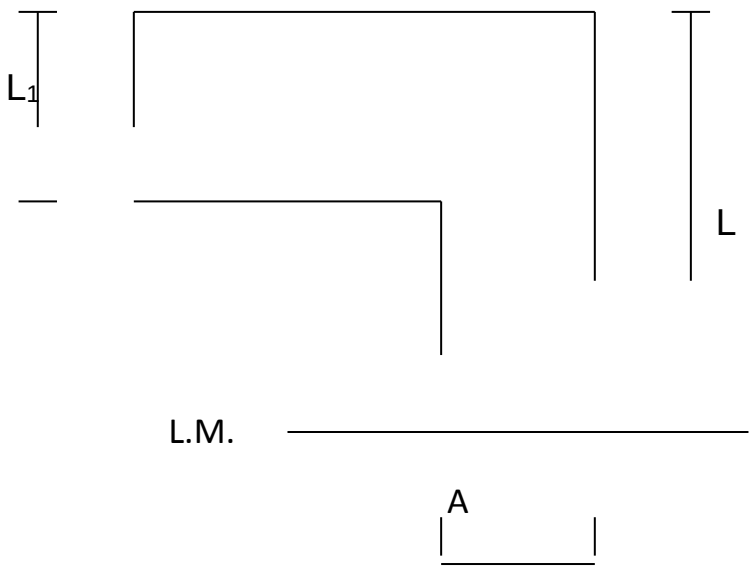
El plano límite para las construcciones complementarias de fondo será 3 metros. Sobre ésta altura solo se permitirá conductos de ventilación o humos. La cubierta no podrá ser accesible.

4.- Retiro de fondo para lotes interiores: Se denominan lotes internos cuando el ancho es menor que 5 metros (ver esquema).

Para L_1 : 10 m. no se exige fondo

Para L_1 : 10 m. y hasta 20 m. el fondo será de 3 m..

Para L_1 : 20 m. se aplica la fórmula: $0,3 (L - 20)$.



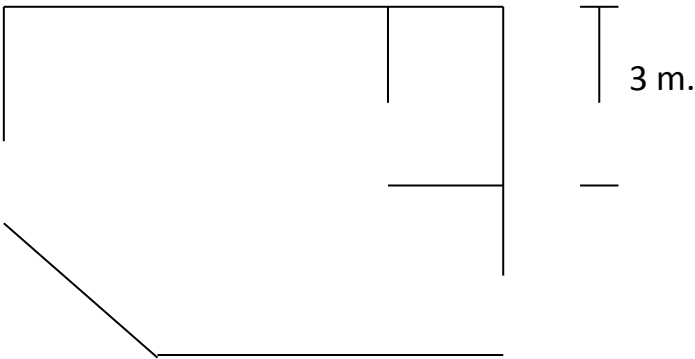
En caso de que para la configuración del centro libre de manzana sea indiferente el sentido del espacio libre podrá adoptarse la solución que favorezca una mejor orientación de la edificación.

En lotes internos se podrá construir únicamente una vivienda o una unidad correspondiente a otro uso permitido.

5.- Retiro de fondo de lotes con frentes a dos o más calles: Quedará a estudio de la O.T.M. la forma de determinar el fondo

libre, quien resolverá en cada caso particular según la solución del proyecto presentado y el uso al que se destine. Cualquiera sea la solución adoptada, ésta no deberá crear situaciones perjudiciales con respecto al centro libre de manzana.

Las parcelas que por sus dimensiones integran el centro libre de manzana dejarán el espacio libre que surja de la aplicación de la fórmula general según el siguiente esquema:

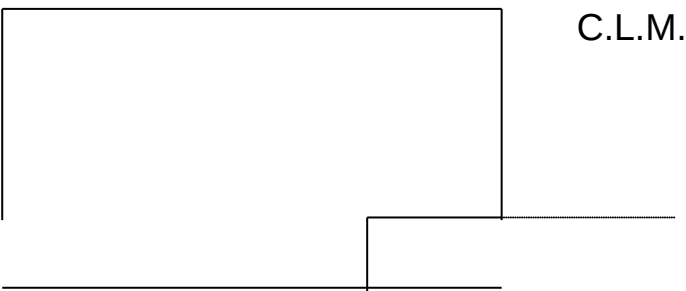


Se aplicará la fórmula para ambos frentes y se dejará libre el sector creado por la intersección de las dos líneas de fondo. Cuando en un sentido no corresponda en uno de los dos sentidos una dimensión inferior a 3 metros, éste será el retiro mínimo.

6.- Disposiciones generales: En ningún caso el retiro de fondo será inferior a 3 metros.

Para parcelas que no tengan salida a dos calles, cuando la afectación a centro libre de manzana comprendiera parcialmente el fondo de parcela, se considerará retiro a la franja determinada por la proyección de la línea de fondo sobre la línea divisoria lateral opuesta, abarcando la totalidad del fondo de la parcela, según el siguiente esquema:

L.R.F. Línea Retiro de Fondo



El espacio destinado a fondo deberá estar convenientemente parquizado, no pudiendo destinarse más del 20% del mismo a tratamiento diferente.

Los cercos divisorios de predios en dicho espacio podrán ser de mampostería hasta 1,80 m. de altura máxima, pudiendo alcanzar hasta 2,00 m. cuando se trate de cercos vivos.

Las fachadas posteriores deberán ser tratadas arquitectónicamente igual que las otras fachadas.

Quedan exceptuados de la formación de fondo obligatorio aquellos casos previstos para planes integrales en los que se proyecten edificios aislados y la ampliación o reforma de edificios existentes destinados a equipamiento o infraestructura comunitaria, que no puedan –por razones funcionales– dar solución a éste aspecto, casos en los que se deberá plantear alternativas de valor equivalente.

g) Iluminación y ventilación: Se autorizará como medio de ventilación e iluminación de locales de habitación y de trabajo, los siguientes espacios:

- Espacio de la vía pública.
- Centro libre de manzana.
- Espacio entre paramentos laterales retirados de la línea divisoria de predio, que vinculen centro libre de manzana con el espacio de la vía pública, con un ancho de 3 metros.
- Patios apendiculares.
- Espacio entre bloques.

No se autorizará el patio interno como medio de iluminación de locales de habitación y trabajo, admitiéndose solamente su existencia para locales auxiliares: cocina, baños, salas de espera anexa a consultorio u oficina, etc., según clasificación de locales y dimensiones mínimas establecidas en el Código de Edificación.

h) Patios apendiculares:

1.- Los patios que se asimilen por uno de sus lados al espacio de la vía pública, centro libre de manzana o patio de fondo, la profundidad (b) de estos patios deberá ser como mínimo igual a la abertura de los mismos $a \leq b$.

Se exceptúa de cumplir esta relación las viviendas unifamiliares cuando dicho espacio se destine a cocheras, debiendo ser el lado mínimo de 3 metros.

2.- Los patios que se asimilen por uno de sus lados a los espacios laterales de edificios de perímetro o semiperímetro libre, cuando la profundidad (b) de los mismos cumpla con la relación $a \geq 2b$.

3.- Los patios que se asimilen por uno de sus lados a espacios creados entre paramentos verticales de bloques de edificación de una misma parcela, que cumplan con la siguiente relación entre profundidad (b) y abertura (a), $a \geq b$.

- i) Espacio determinado entre bloques de edificación dentro de una misma parcela:** Cuando la separación comprenda todo el ancho de la parcela y la distancia (d) entre paramentos verticales sea como mínimo de 6 metros y cumpla con la siguiente relación:

$$d = \frac{h}{2} \geq 6 \text{ metros}$$

En caso de paramentos verticales de distinta altura, para el cálculo de (h) se tomará la altura promedio.

- j) Se asimilará como ventilación a espacio libre urbano con capacidad para ventilar o iluminar locales de habitación y de trabajo a los espacios y patios que se señalan a continuación:**
- 1.-** Para viviendas unifamiliares –de hasta 1 planta y 1 piso de alto– al patio que tenga una superficie mínima de 18 m². Y su alto menor sea igual o mayor a 3 m..
- 2.-** Los espacios cuyo lado menor sea igual o mayor a 8 m..
- Para iluminar o ventilar locales de habitación y trabajo a los espacios a patio de fondo.**
- Cuando las parcelas no acceden a centro libre de manzana la edificación deberá retirarse de la línea divisoria de fondo una distancia (d) que guarde relación con la altura de edificación (h).**

$$d = \frac{h}{2}$$

- k) Retiros de edificación de la Línea Municipal y Líneas Divisorias Laterales:** Estos retiros se prohíben, son obligatorios u optativos según lo establecido en las normas generales sobre volumetría edilicia y en las especificaciones particulares contenidas en las hojas de zona, de igual manera que las distancias mínimas que deben respetar.

Art. 16.- Infraestructura de servicios: En las hojas de zona se establecen los servicios considerados esenciales y complementarios, siendo fundamental la provisión de agua corriente, cloacas, energía

eléctrica y tratamiento de vías de circulación, con relación a la aplicación de densidad poblacional máxima según lo establecido en el Título III, Capítulo II, Art. 37, inciso 1 del Decreto – Ley 8912 y Decreto 1459/83.

Art. 17.- Estacionamiento de vehículos: En la construcción de nuevos edificios deberá dejarse lugar para estacionamiento de acuerdo con las especificaciones de éste artículo u cumpliendo los siguientes requisitos:

1.- Los lotes cuyo ancho sea menor a 12 m. estarán exentos de la obligación de dejar espacio para estacionamiento.

2.- Las cocheras colectivas se calcularán con un módulo de 23 m²., estando incluidas en el mismo las circulaciones necesarias para el desplazamiento de otros vehículos.

Se señalarán los lugares o cocheras en los planos presentados, pudiendo ser aprobados si de los mismos surge una superficie menor, para una resolución que asegure un normal funcionamiento y cumpla con los requisitos de éste artículo.

En ningún caso la superficie destinada a estacionamiento podrá ser inferior a 3,5 m² por habitante.

3.- Para viviendas unifamiliares deberá preverse un módulo mínimo de 15 m²..

4.- El estacionamiento podrá ser abierto, semicubierto o cubierto.

5.- Sistema para la determinación de superficie destinada a estacionamiento:

a) Vivienda Multifamiliar: un módulo cada dos unidades.

b) Hoteles u otros lugares de alojamiento transitorio: un módulo por cada habitación, para edificios cuya capacidad exceda las diez habitaciones.

c) Edificios de administración pública y/o privada: un módulo de 50 m². de superficie cubierta para edificios de superficie igual o mayor a 250 m²..

d) Edificios industriales o almacenaje: un módulo cada cuatro empleados y/u obreros a partir de cinco por turno. Se tomará para la aplicación de éste ítem al turno que cuente con mayor cantidad de personal.

e) Salas de espectáculos: un módulo cada 20 asientos para edificios cuya capacidad sea igual o superior a doscientas personas.

f) Lugares para prácticas deportivas recreativas: un módulo cada diez espectadores.

- g) Establecimientos de enseñanza: un módulo cada cuatro docentes y no docentes, para establecimientos con más de quince personas empleadas.
- h) Establecimientos sanitarios: un módulo cada 100 m². de superficie cubierta a partir de 500 m². y/o un módulo cada cinco camas. La O.T.M. determinará que criterio utilizar en función de las características del establecimiento.
- i) En edificios comerciales: un módulo cada 100 m². de superficie cubierta para edificios cuya superficie exceda los 250 m².. En caso de autoservicios, supermercados y/o lotes con depósitos cuya sala de venta exceda los 150 m². cubiertos, deberá solucionarse las maniobras de carga y descarga dentro de los límites de la parcela.
En otros locales e instalaciones no mencionadas precedentemente la O.T.M. determinará las exigencias al respecto, según el uso del proyecto particular presentado y conservando el espíritu de la presente norma.

6.- En casos de ampliación, reforma o transformación o reconstrucción de edificios, la O.T.M. determinará la superficie que debe destinarse para estacionamiento de acuerdo al criterio general y lo establecido en el Art. 12 del presente Código.

7.- Queda prohibido estacionar ómnibus, casas rodantes y/o camiones y/o maquinarias agrícolas en la vía pública, fuera de las paradas reglamentarias y los horarios asignados para carga y descarga.

8.- Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento o cocheras en edificios de vivienda multifamiliar derivada 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 de construcción de espacios para igual destino en parcelas ubicadas en radio máximo de doscientos metros, contados a partir del perímetro del respectivo edificio.

La habilitación del edificio, estará condicionada a la que previamente se otorgue a los espacios para estacionamiento.

Art. 18.- Muros divisorios, Cercos de frente y Veredas: En los casos que exista retiro obligatorio de frente, los cercos al frente y laterales no podrán tener muros que excedan de 1,00 m. de altura. Podrán sobre elevarse hasta una altura de 2,00 m. como máximo como cerco vivo, alambre tejido o verjas, no pudiendo hacer uso de éste espacio para depósito de elementos de ninguna naturaleza.

En las calles, avenidas y bulevares donde las veredas excedan los 3,00 m., el ancho de vereda será de 1,20 m., como mínimo, y 2,00 m., como máximo, el resto será parquizado, forestado y mantenido por el frentista.

Cocheras en retiros de frente: La O.T.M. estudiará la posibilidad de construir cocheras invadiendo los retiros de frente y laterales cuando

por razones de proyecto o construcciones no se pueda respetar los mismos. Se mantendrá el concepto de espacio libre y transparencias respetando las siguientes condiciones:

- 1.- La superficie cubierta máxima será de 30 m². y la ocupación sobre línea municipal no mayor de 3,00 m..
- 2.- La altura máxima será la mínima necesaria para sus fines y la cubierta no será transitable.
- 3.- Se deberán respetar las características arquitectónicas de la construcción principal y no se harán paramentos verticales excepto de los permitidos por éste Código.

Art. 19.- Tratamientos de espacios libres: Para todas las zonas estos espacios deberán ser parqueizados, en especial los configurados por retiros de frente, no pudiendo destinar más de un 20% de su superficie para algún tratamiento diferenciado.

CAPÍTULO IV

USOS URBANOS

INDUSTRIAS

Art. 20.- Disposiciones generales: Todas las industrias que, a partir del momento en que entre en vigencia ésta Zonificación, se radiquen en el Partido de Coronel Suárez, deberán dar estricto cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Ley 11459 y su Decreto Reglamentario y a las normas establecidas en el presente Código.

Art. 21.- Clasificación de industrias: A los efectos de las presentes normas las industrias se clasifican por el grado de molestia, insalubridad y peligrosidad; siendo ésta tipología meramente declarativa:

- a) Industrias inocuas. Clase 1:** Son aquellas cuyo funcionamiento atiende al servicio exclusivo de aprovisionamiento o consumo de la población de la zona y que por sus características, volumen, condiciones de higiene, funcionamiento, procesos de elaboración, almacenaje, ausencia de proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvo), ruidos y vibraciones excesivas; no producen insalubridad o mayores inconvenientes, peligro o perjuicio alguno al bienestar de la población circundante, al tránsito y al estacionamiento, y a cualquier otro servicio público; ni contravienen disposiciones vigentes sobre aguas residuales. No podrán ocupar más de cinco operarios ni poseer una potencia instalada mayor a 5 HP.
- b) Industrias molestas. Clase 2:** Son aquellas que sin llegar a configurar peligro o daño para la higiene, salubridad o la seguridad ni contravenir disposiciones vigentes sobre aguas residuales; por su volumen, funcionamiento y proceso de elaboración o almacenaje, producen inconvenientes originados por ruidos, vibraciones, proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvo), así como al tránsito y al estacionamiento y a cualquier otro servicio público.
Los establecimientos industriales que correspondan a esta clase, que se encuentren instalados a la fecha de promulgación de esta Zonificación en zonas no industriales y sobre las que pesaran denuncias de molestias a vecinos debidamente fundamentadas, deberán introducir las mejoras que eliminen las causas de la denuncia.
- c) Industrias molestas. Clase 3:** Son aquellas que por sus características de elaboración, materia prima que emplea o productos elaborados producen proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvo), proliferación de insectos roedores y

otros animales perjudiciales, que configuren daño a la salubridad, higiene y bienestar de la zona circundante y por ende de su personal, o que pueden ocasionar riesgos para la integridad física de las personas y los bienes, tales como incendios, propagación de fuego, explosiones y proyecciones agresivas al exterior.

Se incluyen entre los establecimientos industriales peligrosos-nocivos aquellos que:

- 1) Causen o puedan causar daños o incomodidades a la población en general y especialmente a la circundante como fábrica de fertilizantes, de productos químicos, curtiembres, fraccionadora de gas, etc..
 - 2) Desprendan emanaciones, gases, nieblas o vapores malolientes como graserías, fábricas de cola, de ladrillos, etc..
 - 3) Produzcan ruidos molestos como los locales de instalación de motores diesel y de combustión interna de pequeña, mediana o gran potencia; los molinos harineros, silos clasificadores y secadores de semilla, etc..
 - 4) Produzcan trepidaciones o vibraciones como las industrias de estampado y corte de chapas metálicas, etc..
 - 5) Por los desperdicios o residuos que producen y que pueden entrar en putrefacción o descomposición y contaminan el aire, suelo o aguas estancadas en lugares próximos, como las fábricas de abonos, plaguicidas, insecticidas, usinas pasteurizadoras de productos lácteos, fábricas de quesos, etc..
- Dentro de ésta clasificación también se incluyen los establecimientos industriales detallados en el Decreto 1601, reglamentario de la Ley 11459, que deberán dar estricto cumplimiento a las disposiciones establecidas en la citada norma.

DEPÓSITOS

Art. 22.- Clasificación de los depósitos: A los efectos de las presentes normas, los depósitos se clasifican por el grado de molestias, insalubridad y peligrosidad, siendo ésta tipología meramente declarativa.

- a) **Depósitos inocuos. Clase 1:** Los depósitos inocuos son aquellos anexos a los servicios comerciales y por lo tanto estarán permitidos donde se localicen de acuerdo a lo establecido en las presentes normas.
- b) **Depósitos molestos. Clase 2:** Se establecen las mismas definiciones que corresponden a la clasificación de industrias. Los depósitos al aire libre o con instalaciones descubiertas deberán estar cercados con paramentos opacos (elementos prefabricados o mampostería realizada in situ) a los efectos de evitar un impacto visual negativo.
- c) **Depósitos peligrosos. Clase 3:** Se establecen las mismas definiciones que corresponden a la clasificación de Industrias.

Para los depósitos al aire libre o con instalaciones descubiertas rigen las mismas exigencias que las establecidas en la categoría b) de almacenamiento.

TALLERES

Art. 23.- Disposiciones generales de talleres: Las construcciones destinadas a talleres deberán asegurar, cuando sean talleres mecánicos, un acceso directo y exclusivo desde la línea municipal de un ancho mínimo de 3,00 metros, debidamente demarcado y provisto de piso sólido para el movimiento vehicular.

En los casos en que la parcela afectada incluya vivienda y taller, estos deberán tener accesos independientes.

Todas las partes móviles de motores y máquinas deberán ajustar su funcionamiento y adoptar las medidas de seguridad establecidas por la norma que rige en el tema.

Todas las instalaciones del establecimiento que produzcan ruidos y/o vibraciones deberán cumplimentar un mínimo de separación de 0,50 m. de muros medianeros o divisiones de propiedades, pudiendo la O.T.M. requerir separaciones mayores en relación a la maquinaria a instalar.

Art. 24.- Clasificación de los talleres: A los efectos de las presentes normas, los talleres se clasifican por el grado de molestia, insalubridad y peligrosidad; siendo esta tipología meramente declarativa:

a) Talleres Clase 1: Comprende talleres o establecimientos de reparación de artículos para uso de la población y de las actividades del sector terciario: montaje y/o reparación de cerrajería, tapicería, equipos sonoros, aire acondicionado, etc..

b) Talleres Clase 2: Comprende los siguientes tipos:

1.- *Taller mecánico:* Incluye aquellos donde se realice toda reparación mecánica de automóviles y automotores de transporte de pasajeros o carga que no excedan los 4000 Kg.. Comprende reparaciones en forma conjunta o por especialidades.

2.- *Gomerías:* Comprende la reparación y recambio de cubiertas y cámaras de transporte que no excedan los 4000 Kg.. Excluye la reconstrucción de las mismas.

c) Talleres Clase 3: Se incluyen en esta clasificación los siguientes tipos:

1.- *Taller de chapa y pintura:* Comprende todos los trabajos de chapa y pintura.

2.- *Taller integral*: Comprende toda la reparación mecánica, eléctrica, rectificación, accesorios y trabajos de chapa y pintura.

3.- *Taller industrial y otros*: Incluye aquellos donde se realice reparación de transporte de pasajeros y cargas mayores a 4000 Kg.; máquinas destinadas a la actividad agropecuaria, industrial y construcciones civiles.

USOS VARIOS

Art. 25.- Disposiciones generales para usos varios: Para ciertos usos se aplicarán las siguientes normas:

a) Urbanizaciones especiales: Toda fracción de suelo urbano cuya superficie sea igual o mayor a 3500 m². O tenga las características de manzana conformada podrá ser objeto de fijación de normas particulares para el desarrollo de “proyectos urbanísticos de carácter integral”.

Se considera proyecto urbanísticos de carácter integral a los proyectos concebidos en forma global que cuenten con un proyecto unitario que implique adecuación del predio, proyecto y ejecución de obras civiles, distribución edilicia, parcelamiento, resolución de provisión de servicios, circulaciones, estacionamiento y equipamiento comunitario (si correspondiera por la índole del proyecto).

Los propietarios y las entidades promotoras de urbanizaciones especiales podrán solicitar la fijación de normas particulares.

Los conjuntos habitacionales son un tipo de “proyectos urbanísticos de carácter integral”, que además de cumplir con los requisitos generales establecidos, deberán asegurar:

1.- Aptitud del predio (certificado de aptitud hidráulica y capacidad para fundar).

2.- Provisión de agua potable, energía eléctrica, desagües pluviales, evacuación de líquidos cloacales sin que se contaminen los recursos acuíferos y tratamiento de vías de circulación que aseguren la accesibilidad al conjunto.

3.- Dotación de equipamiento comunitario si el existente en un radio admisible no tiene capacidad para satisfacer las demandas de la población a localizar.

4.- Continuidad de vías de circulación principal.

Para las urbanizaciones especiales se crearán distritos de diseño especial que fijen los indicadores y demás reglamentaciones

específicas en relación al proyecto integral a realizar a fin de asegurar la integración funcional y morfológica con la zona en que se emplace.

La Ordenanza determinará el carácter y demás ítems que se contemplan en las hojas de zona integrantes de éste código.

b) Galerías comerciales: Se denominan galerías comerciales a los edificios o toda superficie que contengan locales o puestos independientes, de usos compatibles entre sí y ubicados en su frente y acceso a espacio común (nave, bóveda, vestíbulo central o calle interior a la parcela, cubierta o descubierta) para la circulación común y como medio de comunicación con la vía pública.

Las galerías comerciales se exceptuarán de cumplimentar las disposiciones sobre centro libre de manzana respetando el indicador de ocupación del suelo (F.O.S.) de la zona.

c) Hotelería: Dentro del rubro hoteles se consideran comprendidos todos aquellos establecimientos donde se ofrezca alojamiento a personas para lapsos no inferiores a 24 horas, con o sin suministro de comidas y/o bebidas y se proporcione a los huéspedes mobiliario, ropas de cama y tocador según la siguiente clasificación:

1.- Hoteles: cuando posean más de cuatro (4) habitaciones.

2.- Pensiones: cuando posean hasta diez (10) habitaciones y los servicios de comida y/o bebidas se presten solamente a los huéspedes.

d) Hoteles alojamiento: Se consideran incluidos en este rubro todos los establecimientos (alojamiento por hora, hoteles habilitados, etc.) destinados a alojar pasajeros por lapsos inferiores a veinticuatro horas y que se hallen exentos de cumplir las obligaciones de registrar documentos de identidad en el libro de Registros de Pasajeros. Estos establecimientos deberán cumplimentar las disposiciones provinciales en la materia y se podrán localizar en el área rural del partido y en la zona de servicio de Ruta.

e) Centrales de Servicios Públicos: A los efectos de su localización, los establecimientos de centrales de servicios públicos y/o sus oficinas se considerarán usos puntuales por lo cual los anteproyectos de construcción, ampliación y/o modificaciones con sus respectivas memorias descriptivas, deberán ser consideradas en particular por la O.T.M., la que fijará en cada caso los indicadores específicos en concordancia con los requerimientos del uso y las características de la zona en que se emplacen.

f) Templos: Los edificios destinados a cultos reconocidos oficialmente por el Ministerio de Relaciones exteriores y Culto, se considerarán usos puntuales. La O.T.M. determinará en cada caso las normas urbanísticas y arquitectónicas particularizadas en función de

las características de la zona y de los requerimientos funcionales del culto y dará aprobación al proyecto en tanto se ajuste a esas normas.

g) Corralones de materiales de construcción: De acuerdo al tipo de materiales que almacenan y movimientos de carga - descarga que producen, los corralones se clasifican en tres categorías que evidencian distintos grados de molestias y compatibilidad con la función residencial; siendo esta tipología meramente declarativa:

1.- Clase 1: Exposición y venta, con depósito de hasta 20 m²., sin acopio o granel.

2.- Clase 2: Exposición y venta, con depósito, sin materiales a granel. Local y espacio descubierto donde se efectúa la venta al público de materiales de construcción, excluyendo los pulverulentos y granulares no envasados. El espacio descubierto deberá estar cercado con paramentos opacos.

3.- Clase 3: Exposición y venta, con depósito, sin ninguna exclusión. El espacio descubierto deberá estar cercado con paramentos opacos.

h) Servicios fúnebres: Cuando las oficinas de receptoría incluyan locales de velatorios y/o estacionamiento de unidades de servicio, deberán ubicarse en las zonas definidas por éste código. No podrá ubicarse vivienda en la misma parcela.

i) Clubes de campo: Se entiende por Club de Campo al complejo recreativo residencial, de extensión limitada que no conforme núcleo urbano.

Se ajustarán a las disposiciones del Decreto Ley 8912, Cap. V y podrán localizarse en área rural de la ciudad de Coronel Suárez.

j) Establecimientos dedicados a la cría de aves, cerdos y caballerizas: Estos establecimientos deberán radicarse en el área rural, no pudiendo localizarse en un radio menor de 1500 m. del límite urbano y de sus zonas de reserva.

k) Almacenaje de granos - silos: Estas instalaciones deberán localizarse en el área rural o en sectores donde se admita como uso puntual.

Si se localizaran en área rural deberán distar como mínimo 600 m. del límite del área urbana y de sus zonas de reserva.

l) Depósito de semillas, fertilizantes y agroquímicos: Estos establecimientos deberán radicarse en zona rural y zona de servicios de ruta.

Si se emplazaran en zona rural, deberán distar como mínimo 600 m. del límite del área urbana y de sus zonas de reserva.

II) Playa de estacionamiento y lavaderos para camiones: Deberán ubicarse próximos o frentistas a las vías de circulación primaria, en zona rural o de servicio de ruta.

m) Club nocturno, discoteque, boites: En zonas urbanas la O.T.M. exigirá al interesado un estudio de impacto ambiental para determinar la conveniencia de dicho uso, cuya factibilidad deberá estar aprobada por Ordenanza. Los aspectos metodológicos del Estudio de Impacto Ambiental serán especificados en una norma complementaria al presente Código.

USOS EN LOTES ESQUINEROS

Art. 26.- Cuando los lotes esquineros estén afectados por zonas distintas deberá adoptarse la normativa de la zona de mayor jerarquía, utilizándose para determinar el orden de ubicación que presentan en el listado de zonas de éste Código.

USOS PUNTUALES

Art. 27.- Los usos complementarios existentes de las distintas zonas que constituyen equipamiento educacional, sanitario, cultural, de seguridad o infraestructura, podrán solicitar autorización para efectuar ampliaciones, debiendo la O.T.M. dictaminar en cada caso mediante resolución fundada sobre la factibilidad de aprobación del proyecto presentado en concordancia con el uso del edificio y las características de la zona respectiva.

Las nuevas localizaciones deberán ajustarse a los indicadores establecidos en el presente Código.

CAPÍTULO V

FORESTACIÓN

Art. 28.- Criterio general: La forestación de los espacios urbanos constituye un elemento primordial para el equilibrio ambiental de la ciudad. A tal fin se considera un servicio público de interés social la parquización y forestación de los espacios libres, aceras de calles y avenidas, parques y paseos y centros de manzana.

En la forestación de aceras de calles y avenidas se deberá contemplar los siguientes puntos:

- a) Obligación de forestar:** La Municipalidad y los titulares de las parcelas frentistas deberán proceder a la plantación y/o reposición de árboles y asumir la responsabilidad de su conservación y cuidado.
- b) Especies arbóreas:** Las especies arbóreas posibles de ser plantadas serán definidas por la Municipalidad, para las distintas zonas delimitadas en el presente código. La elección de ejemplares se realiza a partir del carácter del sector, calles o avenidas, usos permitidos, forestación existente y consecuencia de ocupación.
- c) Disposición de ejemplares:** Los ejemplares se dispondrán en las aceras de acuerdo a las normas previstas por la O.T.M..
- d) Colocación de canteros:** En determinadas zonas se dispondrá la parcial parquización de las aceras, cuya conservación y cuidado será de responsabilidad del titular de la parcela frentista.
- e) Alcances de la obligación:** La responsabilidad indicada en el punto a) resulta obligatoria para todas las zonas del área urbana.
- f) Normas complementarias:** Todas las normas que atiendan a la conservación, ampliación y mejoramiento del arbolado público son complementarias al presente código.

En las parcelas que se encuentren afectadas por la restricción del centro libre de manzana deberá respetarse la forestación existente o en su caso parquizar y forestar con especies adecuadas. Solo podrá impermeabilizarse la superficie que se admite a ocupar por edificación según lo establecido en el lugar, más el plus mínimo para circulación que exige el proyecto.

Los titulares de las parcelas serán responsables de la plantación, reposición, conservación y cuidado de la forestación de los centros de manzana.

Los espacios verdes de los edificios públicos y escuelas, ya sea en el interior (patios) como en el exterior, deben ser conservados y cuidados por el establecimiento correspondiente, con apoyo de la O.T.M..

CAPÍTULO VI

PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL Y NATURAL

Art. 29.- : Créase la Comisión de Preservación del Patrimonio Cultural y Natural del Partido de Coronel Suárez, ad referendum de la Comisión Mixta creada por Ordenanza 2668/93, a integrarse por representantes de las áreas de competencia temática del Ejecutivo Municipal y del Honorable Concejo Deliberante, de representantes de las instituciones intermedias y Colegios Profesionales de la comunidad.

CAPÍTULO VII

SISTEMA CIRCULATORIO

Art. 30.- : La estructura circulatoria definida en el plano que forma parte del presente Código como anexo N° 2, está integrado por las siguientes vías de comunicación, que se clasifican de acuerdo a su función:

1) Vías de Comunicación Primaria “A”: Admiten todo tipo de circulación. Están representadas por las Rutas Provinciales y las arterias locales que posibilitan el acceso a las zonas de mayor actividad productiva (silos, depósitos, zonas y parque industrial). Comprende: **“A₁”:** **Rutas Provinciales 67 y 85.**

“A₂”: **Vías locales:** **Av. Alfonsina Storni; Av. Libertad; Av. Mateo Llovera; Acceso Parque Industrial; Calle Cnel. Olavarría (incluye tramo de tierra desde Logia Lautaro hasta acceso al Parque Industrial); Av. Sin nombre (entre Ruta 85 y Av. Gregoria Matorras); Av. Gregoria Matorras (entre Grand Bourg y Av. del Molino); Av. 12 de Octubre (entre calle 17 de Agosto y calle Los Patos) y Av. del Molino (entre Ruta 85 y 17 de Agosto).**

2) Vías de Comunicación Secundaria “V₁ ”: Tienen como función distribuir el transporte de población y carga liviana (hasta 4000 Kg.) desde los distintos sectores urbanos hacia la zona central; el tránsito a nivel barrial y posibilitar la comunicación con núcleos urbanos menores.

Están representados por Avenidas, que en su mayor parte tienen carácter paisajístico, con ramblas arboladas en toda su extensión o en alguno de sus tramos.

Comprende: **“V₁”:** **Vías interurbanas:**

Av. Libertador Gral. San Martín – Alemanes del Volga.

“V₂”: **Vías urbanas:**

Av. Alsina - Av. H. Irigoyen

Av. Uriburu – Av. Balcarce

Av. Conturbi – Av. Gregoria Matorras (excepto tramo afectado por A₁)

Av. Sixto Rodriguez

Av. Teodosio Alaniz

Av. Teresita Castilla

Av. Eduardo Casey

Av. República del Perú

Av. Independencia

**Av. 12 de Octubre (excepto tramo afectado
por A₁)**

Av. Directorio

CAPÍTULO VIII

ZONIFICACIÓN Y NORMAS ESPECÍFICAS PARA CADA ZONA

Art. 31.- Nomenclatura y Delimitación de Areas y Zonas: A los efectos de cumplimentar los objetivos y previsiones contempladas en éste Código, se delimitan las áreas urbanas y complementarias del núcleo de Coronel Suárez y se dividen en zonas, para las cuales se define el carácter y se regula la subdivisión, ocupación, uso del suelo, infraestructura de servicio y morfología urbana.

La nomenclatura adoptada hace referencia en primer término y con letra mayúscula al uso predominante, seguida en algunas zonas por otras letras que identifican el carácter de la misma y/o por números cardinales que expresan condiciones particulares que lo diferencia de otras de igual uso predominante.

Se establece para el núcleo de Coronel Suárez las áreas urbanas y complementarias, así como las zonas en ellas comprendidas según la delimitación precisada en el plano de zonificación, que forma parte del presente Código como anexo N° 3.

Se define como área urbana a la destinada a asentamientos humanos intensivos en los que se desarrollan usos vinculados con la residencia, actividades terciarias y de producción, según las disposiciones específicas para cada zona.

El área complementaria está constituida por los sectores circundantes o adyacentes al área urbana, relacionados a ella funcionalmente, destinados a uso predominante agropecuario intensivo y usos complementarios de esparcimiento, recreación y deportes, residencial extraurbano, etc..

Las disposiciones para las distintas zonas en que se divide el área urbana y complementaria que regula el presente código, se fijan en las denominadas “hojas de zona” que como Anexo N° 3 forma parte del mismo.

Art. 32.- Zonificación según usos: Las áreas urbanas y complementarias de la ciudad de Coronel Suárez se dividen en las siguientes zonas:

- a) Zona Central Comercial-Administrativa (CA):** Zona destinada a concentrar las actividades económicas y comunitarias más relevantes de la ciudad, como así también la función residencial en carácter complementario.
- b) Zona R₁:** Zona mixta, de densidad media y tejido semicompacto.
- c) Zona R₂:** Zona mixta, de densidad baja y tejido semicompacto; que admite como usos complementarios a la vivienda, los comercios de frecuencia diaria y semanal, servicios generales, talleres, depósitos e industrias Clase 1.

- d) **Zona R_{2b}**: Zona mixta, de densidad baja, y tejido semicompacto; que admite como usos complementarios a la residencia, los comercios de frecuencia diaria y semanal, servicios generales; industrias y depósitos de Clase 1 y talleres de Clase 1, 2 y 3.
- e) **Zona R₃**: Zona residencial exclusiva, con actividades complementarias a la vivienda, de densidad baja y tejido abierto.
- f) **Zona R₄**: Zona residencial mixta, con actividades complementarias, de densidad baja y tejido semicompacto.
- g) **Zona R₅**: Zona residencial mixta, con actividades complementarias, de densidad baja y tejido semicompacto y deterioro ambiental.
- h) **Zona R₆**: Zona de Barrio Parque, con bajas densidades y tejido abierto.
- i) **Zona R_{6b}**: Zona de Barrio Parque, con bajas densidades, tejido abierto y diseño urbano especial.
- j) **Zona C₁**: Alineamiento de carácter comercial sobre eje norte de la ciudad: Av. Alsina.
- k) **Zona C₂**: Alineamiento comercial sobre eje sur de la ciudad: Av. General San Martín.
- l) **Zona Residencial Extra Urbana (REU)**: Residencial extra urbana, de densidad baja y tejido abierto.
- m) **Zona Industrial 1 (I₁)**: Zona Industrial exclusiva, que asume las características de Precinto Industrial, para albergar industrias, depósitos y talleres de Clase 2 y 3.
- n) **Zona Industrial 2 (I₂)**: Parque Industrial, destinado a concentrar industrias y depósitos de Clase 3.
- Ñ) **Zona de Ensanche Urbano (ZEU)**: Zona reservada para futuros requerimientos de carácter urbano.
- o) **Zona de servicio de ruta (BC)**: Zona destinada a los servicios de ruta.
- p) **Área Complementaria (AC)**: Área reservada para el desarrollo de usos: agropecuario intensivo, horticultura, fruticultura, floricultura, viveros, espacios deportivos y/o recreativos y usos especiales, según lo especificado en el presente Código. La dimensión mínima de la parcela será (excepto para zonas expresamente caracterizadas en ésta norma) frente mínimo 200 m., superficie 4 has.
El equipamiento comunitario (educativo, sanitario, etc.) admitido en éste área, se ajustará a las disposiciones del Decreto-Ley 8912 y Decreto Reglamentario N° 1459 Art. 7.
- q) **Espacios verdes de uso público (EVP)**: Estos espacios están destinados al esparcimiento y recreación de la población y se clasifican en:
 - 1.- Plazas y áreas verdes o libres de 1 ha. o menores (ramblas, plazoletas, etc.): Estos espacios deberán estar parquizados y equipados para que desarrollen su función, quedando la remodelación y/o acondicionamiento a criterio de la O.T.M.
 - 2.- Balneario Municipal: deberá implementarse un estudio particularizado, a fin de identificar los problemas y las alternativas de solución.

r) Zona de reserva espacio verde (REV): Zona de reserva para espacios verdes de carácter público, definida para la práctica de actividades de esparcimiento y recreación de la población. Estos espacios deberán estar parqueizados y equipados para que desarrollen su función, quedando los proyectos de diseño a criterio de la O.T.M..

Estos espacios deberán conservar el estado parcelario existente y no podrán cambiar de uso, excepto al especificado por éste Código.

s) Zona de esparcimiento (ZE): Constituyen espacios actualmente ocupados por equipamientos deportivos – recreativos, pertenecientes a instituciones de carácter social – deportivo. Por tal razón configuran precintos de uso específico.

Todo proyecto de modificación de estos espacios quedará a la aprobación de la O.T.M., en función de la ubicación de los mismos y el carácter de la actividad específica que desarrolla.

Las nuevas localizaciones se realizarán en las áreas designadas por el presente Código, recibiendo automáticamente la designación de Zonas de Esparcimiento.

Se establecen para las nuevas radicaciones los siguientes indicadores urbanísticos:

F.O.T.: libre

F.O.S.: 0,2

PARCELAMIENTO: Frente mínimo: 100 m

Sup. Mínima: 1 ha.

Podrán utilizarse parcelas existentes o anexarse parcelas aunque la superficie resultante sea inferior a 1 ha..

En todos los casos, y en especial para instalaciones que planteen alojamiento temporario deberá asegurarse provisión de agua potable en cantidad y calidad, acorde al uso así como el sistema de eliminación de excretas para evitar la contaminación de las napas acuíferas.

t) Distrito de diseño especial (DE): Son zonas en las que se hallan localizados conjuntos de uso predominante residencial, para las cuales todo pedido de ampliación y/o modificación de cualquier naturaleza quedará sujeta a la aprobación de la O.T.M. en concordancia con las características de cada conjunto y de las zonas adyacentes.

La O.T.M. determinará para cada una de las zonas, los usos complementarios permitidos y los factores de ocupación del suelo (F.O.S. y F.O.T.), así como cualquier otra disposición específica.

Para nuevas urbanizaciones especiales, la O.T.M. realizará un estudio particularizado según lo establecido en el Art. 25 inciso a) del presente Código y se declarará al sector de emplazamiento como Distrito de Diseño Especial.

Los Distritos de Diseño Especial son:

D.E.1: FONAVI 112 bf, bc, bg, ba, bd, be

D.E.2: Mercantil y Mutual 6 de Agosto

130 v, w, x, y

D.E.3: PRO CASA II Y III	123 II (parcelas 2 a 6 y 48 a 52)
D.E.5: ADIDAS	131 uu, vv
PRO CASA IV	131 ww, xx
D.E.6: LUZ Y FUERZA	118 IV (parcela 3 a 10) 118 ac (parcela 1 a 16)
D.E.7: S.T.M.	117 III (parcela 1 y 2)
D.E.8: S.T.M.	28 d parcela 8
D.E.9: CARITAS	107 n, m, t
D.E.10: BANCO PROVINCIA	1 c (parcela 1 a 5 y 16 a 26), a
D.E.11: ARAMBURU	117 f (parcela 1a), g (parcela 1a), n (parcela 1a)
D.E.12: OBRERO	117 tt, ww, xx
D.E.13: PYM	136 r
D.E.14: SAN MARTÍN	21 a, d
D.E.15: Auto Construcción	113 q (excepto parcelas 8, 9 y 10)
D.E.16: MUNICIPAL	112 IV (parcelas 9, 10, 11, 12, 32 y 33 y 34)
D.E.17: Plan Familia Propiet.	Chacra 131 parcela 1
D.E.18: BARRIO COVISUAR	Circ. I, Secc B, Qta. 11, parcela 1a

u) Zona de uso específico (ZUE): Las zonas de uso específico en general, deberán conservar el estado parcelario actual, debiendo resolver la O.T.M. sobre proyectos de ampliación, reconstrucción, transformación, etc., en casos en que no se halle taxativamente normados.

Se ubican en áreas urbanas, complementaria y rural.

Z.U.E.1: Usina Eléctrica	XV, A, Ch. 78, Parcela 1e
Z.U.E.2: Hospital	I, B, 30 I
Z.U.E.3: Terminal de Ómnibus	I, B, Mz. 1 b, Parcela 3
Z.U.E.4: Silos	I, A, Mz. 50, 51, 26, Fr. I, Parcela 2 I, B, Mz. 31 a (Parc. 7 a y 10 b), Mz. 41 b (Parc. 9a), Mz. 15 XV, B, 124 II (Parc. 2), Ch. 136 (Parc. 9a- Fr. I)
Z.U.E.5: Aeródromo Provincial	XV, B, Ch. 103, Parcelas 1 y 2 XV, B, Ch. 100, Parcelas 1 y 2 XV, B, Ch. 101

- Z.U.E.6:** Ferrocarril Roca I, A, Fr. I, Parcela 1
- Z.U.E.7:** Ferrocarril Ex Mitre XV, B, 124 II, Parcela 1
- Z.U.E.8:** Planta Reductora Gas XV, B, Ch. 138, Parcela 6
- Cristo Redentor** XV, B, Ch. 138, Parcela 5
- Z.U.E.9:** Escuela Agropecuaria XV, B, Ch. 136, Parcela 9d
- Z.U.E.10:** Playa Estacionamiento para camiones
- XV, B, Ch. 144, Parcela 2 (excepto frente Ruta 85)
- Z.U.E.11:** Cementerios XV, A, Ch. 84, (Parc. 2a, 2b, 2c, 2d), Ch. 78 (Parc. 2a); Ch. 71, Fr. IV (Parc. 1a, 2a, 3a, 14, 15, 16)
- Z.U.E.12:** Sociedad Rural XV, A, Ch. 57, Parcelas 2 y 3
- Z.U.E.13:** Planta Fraccionadora de gas
- XV, B, 131 ak
- Z.U.E.14:** Planta Depuradora de Líquidos Cloacales
- Z.U.E.15:** Basurero Municipal XV, A, Ch. 84, Parcela 1 (parte)

Las plantas de almacenamiento de cereal (silos) existentes, tendrán el carácter de uso condicionado, con las restricciones que plantea la definición en el Art. 4º.

En el caso puntual de la PLANTA DEPURADORA DE LÍQUIDOS CLOACALES, que actualmente ocupa parte de la manzana XV, B, 112 VIII (parcelas 2, 3, 4, 5, 6, 11, 12, 13, 14, 15), se dispondrá el resto de la manzana y la Manzana XV, B, 112 IV (parcelas 13, 14a, 14b, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23) como reserva para la planta, debiendo la Municipalidad, por medio de la Oficina Técnica, definir los usos más convenientes para el lugar, a través de un PROYECTO PARTICULARIZADO DEL SECTOR, a realizarse en el término de 12 meses a partir de la vigencia del presente Código. Por tal razón se prohíben nuevas radicaciones sobre el espacio afectado, hasta tanto se defina su destino específico por el proyecto anteriormente reseñado.

En el caso del BASURERO comunal, la Municipalidad deberá relocalizar dicho uso, a fin de ceder el espacio para equipamiento comunitario, previa recuperación del sector que ocupa. En consecuencia, el ente oficial deberá buscar un sitio adecuado, quedando toda disposición específica sobre radicación a consideración de la O.T.M..

v) Zona de silos (ZS): Zona destinada para la radicación de plantas de almacenamiento de cereal (silos), como uso preponderante, que admite otros usos compatibles con el uso principal, tales como Talleres Clase 3 y Depósitos Clase 2 y 3.

Las subdivisiones que surjan para la radicación del uso principal y complementarios, deberán respetar los siguientes indicadores urbanísticos: F.O.S.: 0,6 F.O.T.: 0,8

Parcela: Frente mínimo: 40 m.

Superficie Mínima: 2000 m².

Retiros: Frente mínimo: 5 m.

Lateral mínimo: 3 m.

Fondo mínimo: 5 m.

Las vías de circulación interna deberán contar con un ancho mínimo de 15 m..

La O.T.M. deberá resolver sobre cualquier otra disposición específica que surja respecto de la radicación de dichas plantas en el lugar de referencia.

El uso agropecuario intensivo existente en la zona podrá mantenerse, hasta tanto el propietario decida su cambio por algunas de las actividades referenciadas en el presente inciso.

Art. 33.- Las actividades existentes definidas en el presente Código como Usos Condicionados y/o prohibidos en las distintas zonas urbanas, una vez solicitada la baja comercial perderán el derecho adquirido como uso preexistente, sin posibilidad de una nueva habilitación.

Art. 34.- De forma.

ESQUEMA DIRECTOR

Coronel Suárez presenta una estructura urbana típica de las ciudades medias y pequeñas de la Llanura pampeana; representada por el desarrollo de una urbanización baja; extensa; que describe en su mayor parte un damero perfecto, con dos líneas férreas que han marcado y definido la evolución del pueblo hacia uno y otro lado de ese cinturón artificial.

Esta ciudad, que creció bajo escasos controles territoriales, manifiesta sus problemas en las notables deficiencias que presentan los espacios consolidados y en proceso de consolidación, los cuales abarcan la casi totalidad del área urbana.

Así, el espacio asume distintas características, entre las que se destacan:

- ✓ Un centro de negocios consolidado, con alto grado de especialización y escaso elemento verde.
- ✓ Una Zona Residencial Mixta (en torno al Centro de Negocios), consolidada; con densidades medias, donde la gran heterogeneidad de usos genera algunos conflictos.
- ✓ Zonas Residenciales Mixtas, sin consolidar; de baja densidad; muy heterogéneas en cuanto a calidad de edificación, oferta de infraestructuras, equipamiento y proporción de baldíos; con distintos tipos de actividades que incluyen usos muy molestos.

En estas zonas, tanto la frecuencia de servicios como la calidad de edificación, disminuyen

especialmente hacia el Este (donde existen ciertos síntomas de estancamiento y deterioro

ambiental) y en menor proporción hacia el Sur.

- ✓ Zonas Residenciales Exclusivas, que coinciden con áreas de reciente expansión hacia el Norte y Sur de la ciudad, sobre sectores con escasa infraestructura y equipamiento.
- ✓ Áreas Productivas representadas por dos Zonas y un Parque Industrial; parcialmente equipados (especialmente Zona Industrial); con escasas industrias y gran disponibilidad de tierras para albergar emprendimientos molestos.
- ✓ Un Entorno Rural, donde predominan las actividades agrícola – ganaderas y usos específicos como equipamientos deportivos – recreativos, cementerios, infraestructura de alcance local y regional, que conforman hacia el Este verdaderos límites para el desarrollo urbano.
- ✓ Una Red Vial sin jerarquizar, con simples controles de estacionamiento y dirección de circulación.
- ✓ Ausencia de terrenos fiscales, que limitan el accionar del municipio en materia de espacios verdes y viviendas, ambos de marcadas deficiencias en la ciudad.

A partir de la estructura, brevemente reseñada, la dinámica de la ciudad, se propone una

Imagen Objetivo, “El Esquema Director”, un simple modelo que pretende alcanzar un

desarrollo más racional del espacio urbano. En él se observan (Plano Nº 1):

- ♦ La Zona Comercial Administrativa y Residencial Mixta, con las más altas densidades de población, factores de ocupación y control de usos.
- ♦ Zonas Residenciales Mixtas, de baja densidad; a consolidar y recuperar con infraestructuras, equipamientos, control de usos, y proyectos particularizados, a fin de propender a un completamiento de tejido y mejorar las condiciones de habitabilidad de la población.

- ◆ Zonas Residenciales Exclusivas (incluye Barrio Parque), a consolidar con infraestructura y equipamiento.
- ◆ Sectores Productivos (Zona y Parque Industrial, Reserva Uso Específico/Silos) a promocionar, para concentrar actividades molestas no admitidas en planta urbana; con control de usos en función de la infraestructura y cercanía de estas zonas con la urbanización.
- ◆ Reservas Urbanas Especiales para áreas verdes, representadas por parques y plazas y la definición de paños verdes en torno a las vías férreas (a los efectos de amortiguar el impacto visual negativo que produce su abandono).
- ◆ Reservas para ensanche urbano, destinada a futuras ampliaciones de la ciudad.
- ◆ Zona de usos específicos, vinculadas a infraestructuras de alcance local y regional, como aeródromo provincial, planta de gas, de energía eléctrica, escuelas, sociedad rural, cementerios, planta depuradora de líquidos cloacales, ferrocarriles; con controles de ocupación.
- ◆ El área complementaria, con restricciones de usos y subdivisiones.
- ◆ Y por último una jerarquización de la trama vial, manifiesta en la definición de Bandas de Servicio de Rutas, una playa de estacionamiento de camiones y la clasificación de arterias a partir de las funciones que cumplen.

La trama incluye dos tipos de vía:

- Red de vinculación regional “Primaria”: representadas por rutas provinciales (Nº 85 y 67) y vías locales que posibilitan el acceso a las zonas productivas de la ciudad. Admiten todo tipo de cargas. En el caso particular de la Ruta Nº 67, sería fundamental la definición y completamiento del tramo comprendido entre la Calle Coronel Olavarría y el acceso al Parque Industrial, y la pavimentación del trayecto Coronel Suárez – General Lamadrid, a los efectos de agilizar el circuito y la comunicación con la región.

Esta red de vinculación se complementa con el trazado del ex Ferrocarril Roca y ex Mitre

que atraviesan la ciudad en sentido N – S. Los múltiples inconvenientes que generan las

cargas – descargas de cereal en la estación ex Roca, sobre zonas urbanizadas, podrían

atenuarse con el traslado de la mayor parte de la actividad a la ex estación Mitre, cuya

posición resulta estratégica y conveniente para el futuro desarrollo urbano. La ejecución

de desvíos, de una red a otra, representa una de las obras más importantes para la

materialización de dicho proyecto. De allí, la definición de reservas resultaría fundamental

para el desarrollo racional de la ciudad.

- Red de vinculación local “Secundaria”: Para cargas livianas y circulación de población. Está compuesta por las avenidas de la ciudad, que permiten una rápida comunicación con los distintos sectores urbanos, Pueblos Alemanes y corredores regionales.

Este esquema de Ordenamiento Urbano, constituye el punto de partida para lograr “una ciudad

con matices de armonía, racionalidad y eficiencia”; que seguramente será objeto de replanteos,

derivados de la propia dinámica y participación de la comunidad.

ZONA: CENTRO DE NEGOCIOS O COMERCIAL ADMINISTRATIVA (CA)

UBICACIÓN: Según plano de zonificación y delimitación de zonas (Anexo N° 3).

CARACTERIZACIÓN: Zona destinada a concentrar las actividades económicas (comerciales, financieras, de negocios y servicios) y comunitarias (institucional y administrativa) más relevantes de la ciudad; como así también la función residencial en carácter complementario.

INDICADORES URBANÍSTICOS

F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
			Frente mínimo: 20 m.
0,6	2,8	800 hab/ha	
			Sup. Mínima: 600 m².

RETIROS	ALTURAS	<i>CENTRO LIBRE</i> DE <i>MANZANA</i>
Frente: no se admite	Máxima:	<i>Según normas</i>
Lateral: no se admite	Mínima:	Generales

USOS:

DOMINANTES: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

COMPLEMENTARIOS: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

PROHIBIDOS: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

SERVICIOS ESCENCIALES: Desagües cloacales, agua corriente, pavimento, gas, alumbrado público y domiciliario, desagües pluviales, teléfono público y domiciliario y recolección de residuos.

DISPOSICIONES PARTICULARES: En esta zona solo se permiten depósitos de hasta 100 m², como complementario de la actividad principal admitida.

ZONA: RESIDENCIAL (R₁)

UBICACIÓN: Según plano de zonificación y delimitación de zonas (Anexo N° 3).

CARACTERIZACIÓN: Zona mixta, de densidad media y tejido semicompacto. La residencia se complementa principalmente con comercios de frecuencia periódica y ocasional, servicios generales y usos públicos de alcance local y regional.
Solo se admitirá talleres, depósitos e industrias de clase 1, según el Art. 21, 22 y 23 del presente Código.

INDICADORES URBANÍSTICOS

F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
			Frente mínimo: 15 m.
0,6	1,8	500 hab/ha	
			Sup. Mínima: 375 m².

RETIROS	ALTURAS	<i>CENTRO LIBRE</i> DE <i>MANZANA</i>
Frente: optativo	Máxima:	<i>Según normas</i>
Lateral: optativo	Mínima:	Generales

USOS:

DOMINANTES: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

COMPLEMENTARIOS: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

PROHIBIDOS: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

SERVICIOS ESCENCIALES: Desagües cloacales, agua corriente, pavimento, gas, alumbrado público y domiciliario, desagües pluviales, teléfono público y domiciliario y recolección de residuos.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

ZONA: RESIDENCIAL 2a (R_{2a})

UBICACIÓN: Según plano de zonificación y delimitación de zonas (Anexo N° 3).

CARACTERIZACIÓN: Zona mixta, de densidad baja y tejido semicompacto; que admite como usos complementarios a la vivienda, los comercios de frecuencia diaria y semanal, servicios generales y talleres, depósitos e industrias de clase 1.

INDICADORES URBANÍSTICOS

F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
		Actual: 150 h/ha	Frente mínimo: 12 m.
0,6	1		
		Potencial: 200 h/ha	Sup. Mínima: 300 m².

RETIROS	ALTURAS	<i>CENTRO LIBRE</i> DE <i>MANZANA</i>
Frente: optativo	Máxima:	<i>Según normas</i>
Lateral: optativo	Mínima:	Generales

USOS:

DOMINANTES: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

COMPLEMENTARIOS: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

PROHIBIDOS: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

SERVICIOS ESCENCIALES: Desagües cloacales, agua corriente, pavimento, gas, alumbrado público y domiciliario, desagües pluviales, teléfono público y domiciliario y recolección de residuos.

DISPOSICIONES PARTICULARES: Para aquellos sectores de la zona, que carezcan actualmente de cloacas, será potencial la Densidad de 200 hab/ha; utilizándose la Densidad Neta de 150 hab/ha..

ZONA: RESIDENCIAL 2b (R_{2b})

UBICACIÓN: Según plano de zonificación y delimitación de zonas (Anexo N° 3).

CARACTERIZACIÓN: Zona mixta, de densidad baja y tejido semicompacto; que admite como usos complementarios a la residencia, los comercios de frecuencia diaria y semanal, servicios generales, industrias y depósitos de clase 1 y talleres de clase 1, 2 y 3.

INDICADORES URBANÍSTICOS

F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
		Actual: 150 h/ha	Frente mínimo: 12 m.
0,6	1		
		Potencial: 200 h/ha	Sup. Mínima: 300 m².

RETIROS	ALTURAS	<i>CENTRO LIBRE</i> DE <i>MANZANA</i>
Frente: optativo	Máxima:	<i>Según normas</i>
Lateral: optativo	Mínima:	Generales

USOS:

DOMINANTES: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

COMPLEMENTARIOS: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

PROHIBIDOS: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

SERVICIOS ESCENCIALES: Desagües cloacales, agua corriente, pavimento, gas, alumbrado público y domiciliario, desagües pluviales, teléfono público y domiciliario y recolección de residuos.

DISPOSICIONES PARTICULARES: Para aquellos sectores de la zona, que carezcan actualmente de cloacas, será potencial la Densidad de 200 hab/ha; utilizándose la Densidad Neta de 150 hab/ha..

En talleres de clase 3, solo se admitirán servicios para vehículos menores y automotores de hasta 4000 Kg..

ZONA: RESIDENCIAL 3 (R₃)

UBICACIÓN: Según plano de zonificación y delimitación de zonas (Anexo N° 3).

CARACTERIZACIÓN: Zona residencial exclusiva, con actividades complementarias a la vivienda, de densidad baja y tejido abierto.

INDICADORES URBANÍSTICOS

F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
		Actual:	Frente mínimo: 12 m.
0,5	1	1 viv. Unif./parcela	
		Potencial: 150 h/ha	Sup. Mínima: 300 m².

RETIROS	ALTURAS	<i>CENTRO LIBRE</i> DE <i>MANZANA</i>
Frente: mínimo 3 m.	Máxima: 6 m.	<i>Según normas</i>
Lateral: optativo	Mínima:	Generales

USOS:

DOMINANTES: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

COMPLEMENTARIOS: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

PROHIBIDOS: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

SERVICIOS ESCENCIALES: Desagües cloacales, agua corriente, pavimento, gas, alumbrado público y domiciliario, desagües pluviales, teléfono público y domiciliario y recolección de residuos.

DISPOSICIONES PARTICULARES: La densidad neta de 150 hab/ha será potencial para aquellos sectores de esta zona, no abastecidos actualmente con agua corriente, utilizándose en consecuencia la Densidad Neta de una vivienda unifamiliar por parcela.

ZONA: RESIDENCIAL 4 (R₄)

UBICACIÓN: Según plano de zonificación y delimitación de zonas (Anexo N° 3).

CARACTERIZACIÓN: Zona residencial mixta, con actividades complementarias, densidad baja y tejido semicompacto.
Además de las actividades complementarias básicas a la residencia, se admitirán industrias y depósitos de clase 1 y talleres de clase 1, 2 y 3.

INDICADORES URBANÍSTICOS

F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
		Actual:	Frente mínimo: 12 m.
0,6	1	1 viv. Unif./parcela	
		Potencial: 150 h/ha	Sup. Mínima: 300 m².

RETIROS	ALTURAS	<i>CENTRO LIBRE</i> DE <i>MANZANA</i>
Frente: optativo	Máxima:	<i>Según normas</i>
Lateral: optativo	Mínima:	Generales

USOS:

DOMINANTES: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

COMPLEMENTARIOS: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

PROHIBIDOS: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

SERVICIOS ESCENCIALES: Desagües cloacales, agua corriente, pavimento, gas, alumbrado público y domiciliario, desagües pluviales, teléfono público y domiciliario y recolección de residuos.

DISPOSICIONES PARTICULARES: La densidad neta de 150 hab/ha será potencial para aquellos sectores de ésta zona, no abastecidos actualmente con agua corriente, utilizándose en consecuencia la densidad neta de 1 vivienda unifamiliar por parcela.

En talleres de clase 3, solo se admitirán servicios para vehículos menores y automotores de hasta 4000 Kg..

ZONA: RESIDENCIAL 5 (R₅)

UBICACIÓN: Según plano de zonificación y delimitación de zonas (Anexo N° 3).

CARACTERIZACIÓN: Zona residencial mixta, con actividades complementarias, densidad baja, tejido semicompacto y deterioro ambiental a recuperar.
Además de las actividades complementarias básicas a la residencia, se admitirán industrias y depósitos de clase 1 y talleres de clase 1, 2 y 3.

INDICADORES URBANÍSTICOS

F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
		Actual:	Frente mínimo: 12 m.
0,6	1	1 viv. Unif./parcela	
		Potencial: 150 h/ha	Sup. Mínima: 300 m ² .

RETIROS	ALTURAS	<i>CENTRO LIBRE</i> DE <i>MANZANA</i>
Frente: optativo	Máxima:	<i>Según normas</i>
Lateral: optativo	Mínima:	Generales

USOS:

DOMINANTES: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

COMPLEMENTARIOS: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

PROHIBIDOS: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

SERVICIOS ESCENCIALES: Desagües cloacales, agua corriente, pavimento, gas, alumbrado público y domiciliario, desagües pluviales, teléfono público y domiciliario y recolección de residuos.

DISPOSICIONES PARTICULARES: Para aquellos sectores de la zona, que carezcan actualmente de agua corriente, será potencial la densidad de 150 hab/ha.; utilizándose en consecuencia la Densidad neta de 1 vivienda unifamiliar por parcela.

En talleres de clase 3, solo se admitirán servicios para vehículos menores y automotores de hasta 4000 Kg..

En esta zona se deberán realizar planes de acción particularizada orientados al tratamiento de la problemática que existe en el lugar.

ZONA: RESIDENCIAL 6a (R_{6a})

UBICACIÓN: Según plano de zonificación y delimitación de zonas (Anexo N° 3).

CARACTERIZACIÓN: Zona de Barrio Parque, con baja densidad y tejido abierto.

INDICADORES URBANÍSTICOS

F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
			Frente mínimo: 12 m.
0,5	1	1 viv. Unif./parcela	
			Sup. Mínima: 300 m ² .

RETIROS	ALTURAS	<i>CENTRO LIBRE</i> DE <i>MANZANA</i>
Frente: mínimo 3 m.	Máxima:	<i>Según normas</i>
Lateral: mínimo 3 m.	Mínima:	Generales

USOS:

DOMINANTES: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

COMPLEMENTARIOS: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

PROHIBIDOS: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

SERVICIOS ESCENCIALES: Desagües cloacales, agua corriente, pavimento, gas, alumbrado público y domiciliario, desagües pluviales, teléfono público y domiciliario y recolección de residuos.

DISPOSICIONES PARTICULARES: En ésta zona, los proyectos de edificación deberán ajustarse a las características morfológicas y de implantación, tendiente a preservar las condiciones espaciales y ambientales que lo configuran.

La O.T.M. deberá visar los proyectos del lugar, a fin de dar cumplimiento a las presentes normas.

ZONA: RESIDENCIAL 6b (R_{6b})

UBICACIÓN: Según plano de zonificación y delimitación de zonas (Anexo N° 3).

CARACTERIZACIÓN: Zona de Barrio Parque, con baja densidad, tejido abierto y diseño urbano especial.

INDICADORES URBANÍSTICOS

F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
			Frente mínimo: 15 m.
0,5	1	1 viv. Unif./parcela	
			Sup. Mínima: 375 m².

RETIROS	ALTURAS	<i>CENTRO LIBRE</i> DE <i>MANZANA</i>
Frente: mínimo 3 m.	Máxima:	<i>Según normas</i>
Lateral: mínimo 3 m.	Mínima:	Generales

USOS:

DOMINANTES: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

COMPLEMENTARIOS: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

PROHIBIDOS: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

SERVICIOS ESCENCIALES: Desagües cloacales, agua corriente, pavimento, gas, alumbrado público y domiciliario, desagües pluviales, teléfono público y domiciliario y recolección de residuos.

DISPOSICIONES PARTICULARES: Esta zona, aun sin subdividir (amanzanamiento) deberá prever en el sector contiguo a Ruta N° 85 una calle colectora sin acceso a ruta y una cortina forestal.

En el caso específico de la Chacra 130 IV, V, y VI se deberá dejar una reserva mínima de 1 ha. para espacio verde y equipamiento comunitario (escuela).

ZONA: COMERCIAL 1 (C₁)

UBICACIÓN: Según plano de zonificación y delimitación de zonas (Anexo N° 3).

CARACTERIZACIÓN: Alineamiento de carácter comercial – especial, sobre eje norte de la ciudad: Av. A. Alsina.

INDICADORES URBANÍSTICOS

F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
Los de la zona próxima adyacente			

RETIROS	ALTURAS	CENTRO LIBRE DE MANZANA
No se admiten	Los de la zona	Según normas
	Próxima ady.	Generales

USOS:

DOMINANTES: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

COMPLEMENTARIOS: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

PROHIBIDOS: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

SERVICIOS ESCENCIALES: Desagües cloacales, agua corriente, pavimento, gas, alumbrado público y domiciliario, desagües pluviales, teléfono público y domiciliario y recolección de residuos.

DISPOSICIONES PARTICULARES: Zona con selección inicial de usos, sujeta a un Estudio Particularizado a fin de detectar los bienes patrimoniales a proteger y/o rehabilitar.

También se deberá realizar un proyecto particularizado de alturas, morfología, de acuerdo a una modelística especial para el sector.

ZONA: COMERCIAL 2 (C₂)

UBICACIÓN: Según plano de zonificación y delimitación de zonas (Anexo N° 3).

CARACTERIZACIÓN: Alineamiento comercial, sobre eje sur de la ciudad: Av. Gral. San Martín.

INDICADORES URBANÍSTICOS

F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
		Actual: 130 hab/ha	Frente mínimo: 12 m.
0,6	1		
		Potencial: 150 h/ha	Sup. Mínima: 300 m ² .

RETIROS	ALTURAS	CENTRO LIBRE DE MANZANA
Frente: optativo	Máxima: 6 m.	Según normas
Lateral: optativo	Mínima:	Generales

USOS:

DOMINANTES: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

COMPLEMENTARIOS: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

PROHIBIDOS: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

SERVICIOS ESCENCIALES: Desagües cloacales, agua corriente, pavimento, gas, alumbrado público y domiciliario, desagües pluviales, teléfono público y domiciliario y recolección de residuos.

DISPOSICIONES PARTICULARES: La densidad neta de 150 hab/ha. será potencial para aquellos sectores que carezcan de agua corriente, utilizándose en consecuencia la Densidad neta de 130 hab/ha.

ZONA: RESIDENCIAL EXTRA URBANA (REU)

UBICACIÓN: Según plano de zonificación y delimitación de zonas (Anexo N° 3).

CARACTERIZACIÓN: Zona residencial extra urbana, de baja densidad y tejido abierto.

INDICADORES URBANÍSTICOS

F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
			Frente mínimo: 20 m.
0,4	0,4	50 hab/ha	
			Sup. Mínima: 600 m².

RETIROS	ALTURAS	DE MANZANA
Frente: mínimo 3 m.	Máxima:	Según normas
Lateral: mínimo 3 m.	Mínima:	Generales

USOS:

DOMINANTES: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

COMPLEMENTARIOS: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

PROHIBIDOS: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

SERVICIOS ESCENCIALES: Alumbrado público y domiciliario, mejorado de calles.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

ZONA: ZONA DE ENSANCHE URBANO (ZEU)

UBICACIÓN: Según plano de zonificación y delimitación de zonas (Anexo N° 3).

CARACTERIZACIÓN: Zona reservada para la localización de futuros emprendimientos habitacionales.

INDICADORES URBANÍSTICOS

F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
			Frente mínimo:
			Sup. Mínima:

RETIROS	ALTURAS	<i>CENTRO LIBRE</i> DE <i>MANZANA</i>
Frente:	Máxima:	
Lateral:	Mínima:	

USOS:

DOMINANTES:

COMPLEMENTARIOS:

PROHIBIDOS:

SERVICIOS ESCENCIALES:

DISPOSICIONES PARTICULARES: Zona destinada a reserva de interés urbano, que deberá conservar la subdivisión existente, no admitiéndose ningún tipo de localización hasta que se materialice el uso.

ZONA: ZONA DE USO ESPECÍFICO (ZUE)

UBICACIÓN: Según plano de zonificación y delimitación de zonas (Anexo N° 3).

CARACTERIZACIÓN: Sectores delimitados para infraestructura de servicios, usos recreativos, deportivos, comunitarios e institucionales.

INDICADORES URBANÍSTICOS

F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
			Frente mínimo:
			Sup. Mínima:

RETIROS	ALTURAS	<i>CENTRO LIBRE</i> DE <i>MANZANA</i>
Frente:	Máxima:	
Lateral:	Mínima:	

USOS:

DOMINANTES:

COMPLEMENTARIOS:

PROHIBIDOS:

SERVICIOS ESSENCIALES:

DISPOSICIONES PARTICULARES: Art. 32 punto u).

ZONA: AREA COMPLEMENTARIA (AC)

UBICACIÓN: Según plano de zonificación y delimitación de zonas (Anexo N° 3).

CARACTERIZACIÓN: Area reservada para el desarrollo de usos agropecuarios intensivos; horticultura; fruticultura; viveros; espacios deportivos y/o recreativos y usos especiales según lo especificado en el presente código.

INDICADORES URBANÍSTICOS

F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
			Frente mínimo:
			Sup. Mínima: 4 ha.

RETIROS	ALTURAS	CENTRO LIBRE DE MANZANA
Frente:	Máxima:	
Lateral:	Mínima:	

USOS:

DOMINANTES: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

COMPLEMENTARIOS: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

PROHIBIDOS: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

SERVICIOS ESCENCIALES:

DISPOSICIONES PARTICULARES:

ZONA: INDUSTRIAL 1 (I₁)

UBICACIÓN: Según plano de zonificación y delimitación de zonas (Anexo N° 3).

CARACTERIZACIÓN: Zona industrial exclusiva que asume las características de Precinto Industrial, para albergar industrias, depósitos y talleres de clase 2 y 3.

INDICADORES URBANÍSTICOS

F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
			Frente mínimo: 20 m.
0,6	0,8		
			Sup. Mínima: 600 m².

<i>RETIROS</i>	ALTURAS	<i>CENTRO LIBRE</i> DE <i>MANZANA</i>
Frente: mínimo 5 m.	Máxima:	
Lateral: mínimo 3 m.	Mínima:	
Fondo: mínimo 5 m.		

USOS:

DOMINANTES: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

COMPLEMENTARIOS: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

PROHIBIDOS: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

SERVICIOS ESCENCIALES: Desagües pluviales e industriales, gas, alumbrado público y domiciliario, teléfono, acceso pavimentado y calles internas tipeadas o mejoradas.

Dimensiones de calles interiores: Las vías de circulación interna deberán contar con un ancho mínimo de 15 m..

Cocheras: Según normas generales, mínimo dos módulos para estacionamiento.

DISPOSICIONES PARTICULARES: Esta zona, considerada como precinto industrial, no podrá ampliar su superficie, por lo que sus límites resultan inamovibles.

Solamente se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela, destinada al encargado del establecimiento fabril.

El movimiento de carga y descarga deberá realizarse dentro de los límites de la parcela.

Las industrias que se localicen, deberán cumplimentar asimismo con todas las reglamentaciones y disposiciones nacionales y provinciales en la materia.

La evacuación y tratamiento de los residuos industriales deberán resolverse dentro de los límites de cada parcela.

La autorización de establecimientos que produzcan gran volumen de efluentes líquidos quedará sujeta a un estudio particularizado, a fin de evaluar el impacto ambiental. Los espacios configurados por los retiros deberán ser arbolados y/o parqueizados, pudiendo utilizarse para estacionamiento o playa de maniobra de carga y descarga en una superficie no mayor del 50% de dichos espacios.

Los espacios libres voluntarios podrán utilizarse como depósitos a cielo abierto, diseñados para ese uso, debiendo prever el control de las visuales.

ZONA: INDUSTRIAL 2 (I₂)

UBICACIÓN: Según plano de zonificación y delimitación de zonas (Anexo N° 3).

CARACTERIZACIÓN: Parque Industrial, destinado a concentrar industrias y depósitos de clase 3.

INDICADORES URBANÍSTICOS

F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
			Frente mínimo: 45 m.
0,5	0,5		
			Sup. Mínima: 4000 m ²

<i>RETIROS</i>	ALTURAS	<i>CENTRO LIBRE</i> DE <i>MANZANA</i>
Frente: mínimo 10 m.	Máxima: 35 m.	
Lateral: mínimo 5 m.	Mínima:	
Fondo: mínimo 5 m.		

USOS:

DOMINANTES: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

COMPLEMENTARIOS: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

PROHIBIDOS: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

SERVICIOS ESCENCIALES: Desagües industriales y pluviales, energía eléctrica, gas industrial, acceso pavimentado y calles internas pavimentadas y/o mejoradas, alumbrado público, teléfono y cortina forestal.

DISPOSICIONES PARTICULARES: La Ordenanza 1699/81 resulta complementaria al presente código, como todas aquellas que surjan en relación con el tema.

ZONA: SERVICIO DE RUTA (BC)

UBICACIÓN: Según plano de zonificación y delimitación de zonas (Anexo N° 3).

CARACTERIZACIÓN: Zona destinada a los servicios de ruta.

INDICADORES URBANÍSTICOS

F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
			Frente mínimo: 40 m.
0,4	0,4		
			Sup. Mínima: 2000 m ²

RETIROS	ALTURAS	DE <i>CENTRO LIBRE</i> <i>MANZANA</i>
Frente: mínimo 5 m. Lateral: optativo	Máxima: Mínima:	

USOS:

DOMINANTES: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

COMPLEMENTARIOS: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

PROHIBIDOS: Según planilla de usos (Anexo N° 3)

SERVICIOS ESCENCIALES: Energía eléctrica.

DISPOSICIONES PARTICULARES: Para la creación de parcelas destinadas a Servicio de Ruta, el Municipio si correspondiere el uso y la ubicación propuesta, dará la prefactibilidad para la subdivisión, quedando sujeta la aprobación del plano a la efectiva realización de las obras correspondientes al uso previsto.

Todos los accesos se deberán producir a través de una calle colectora de 10 m. de ancho.

El movimiento y estacionamiento de vehículos deberán realizarse dentro de los límites de la parcela.

La O.T.M. podrá denegar la aprobación de los proyectos que por su diseño y/o características constructivas no contribuyan a configurar el carácter de la zona.

DELIMITACIÓN DE ZONAS

ZONA CENTRAL COMERCIAL – ADMINISTRATIVA (CA):

CIRC. I:

SECC. A: Mz. 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 46, 47, 48, 49, 54, 55, 56, 57, 59, 60, 61, 62, 65, 66, 67 (en su totalidad)

Mz. 30, 31, 32, 33, 38, 39 y 41 excepto los predios frentistas a la Av. Alsina.

Predios frentistas a calle Alem de las Mz. 8, 9, 10.

Predios frentistas a calle Las Heras de las Mz. 11, 16, 21, 29, 37, 45, 53, 58 y 63.

Predios frentistas a calle Rivas de las Mz. 69, 70, 71 y 72.

ZONA RESIDENCIAL 1 (R₁):

CIRC. I:

SECC. A: Mz. 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 68 (en su totalidad)

Mz. 8, 9, 10, excepto los predios frentistas a la calle Alem.

Mz. 11, 16, 21, 45, 53, 58 y 63 excepto predios frentistas a calle Las Heras.

Mz. 69, 70, 71 y 72 excepto predios frentistas a calle Rivas.

Mz. 29 y 37 excepto predios frentistas a Av. Alsina y calle Las Heras.

SECC. B: Mz. 1b (excepto parcela 3), 1d, 2 I, 2 II, 3a, 3b, 3c, 3d, 4a, 4b, 9a, 9b, 9c, 9d, 14a, 14b, 14c, 14d, 19 I, 22a, 22b, 25a, 25b, 25c, 25d, 30 II (parte), 35a, 35b, 35 I, 36a, 36b, 36c, 36d, 37a, 37b, 37c, 37d, 38a, 38b (en su totalidad).

Mz. 19 II y 22 I, excepto los predios frentistas a Av. Alsina.

CIRC. XV:

SECC. B: Predios frentistas a la Av. Sixto Rodriguez de las Mz. 111d, 111h, 111l, 111cc, 111t, 111z, 111ff, 117h, 117p, 117u, 117ai, 117x, 117cc, 117ff, 117ii.

Predios frentistas a la Av. Uriburu de las Mz. 112at, 112au, 112 III, 112III, 112 VI, 112VII, 112 IX.

Predios frentistas a Av. Conturbi de las Mz. 130a, 130b, 130c, 130d, 130e, 130f, 130g.

ZONA RESIDENCIAL 2b (R_{2b}):

CIRC. I:

SECC. A: Mz. 27, 28 y 52 (en su totalidad)

Mz. 34, 35, 36, 42, 43, 44, excepto los predios frentistas a la Av. San Martín.

SECC. B: Mz. 5a, 5b, 5c, 5d, 6a, 6b, 6c, 6d excepto P2 (E.V.P.), 10a, 10b, 10c, 10d, 15b, 15c, 16a, 16b, 16c, 16d, 26a, 26b, 26c, 27a, 27b, 27c, 27d, 31a (excepto parcela 7a), 31b, 31c, 31d, 32a, 32b, 32c, 32d, Qta. 11, 11c.

Predios frentistas a calle Grand Bourg de las Mz. 7a, 7c, 12 I, 12 II, 17a, 17c, 20a, 20c, 23a, 23c, 28a, 28c, 33e, 33f, 33g.

Predios frentistas a calle Uspallata de las Mz. 39, 39d, 40a, 40b.

CIRC. XV:

SECC. B: Mz. 112ak, 112am, 112an, 112ax, 112nn, 112aw, 112I (mitad norte, parcela 8) y 112V.

Mz. 112at, 112au, 112 III, 112 III, 112 VI, 112 VII, 112 IX, excepto predios frentistas a Av. Uriburu.

Mz. 130h, 130i, 130j, 130k, 130l, 130m, 130n, 130s, 130t, 130z, 130aa, 130o, 130kk, 130hh, 130ab, 130ac, 130ee, 130dd, 130p, 130q, 130r.

Mz. 130a, 130b, 130c, 130d, 130e, 130f, 130g, excepto predios frentistas a Av. Conturbi.

Predios frentistas a Av. Sixto Rodriguez de las Mz. 123 IV a, 123 IV b, 123z, 123 IV c parc. 16, 17 y 18.

Mz. 118z, 118aa, 118cc, 118ff.

Predios frentistas a calle Liniers de las Mz. 118u, 118v, 118w, 118ee.

ZONA RESIDENCIAL 2a (R_{2a}):

CIRC. XV:

SECC. B: Mz. 111f, 111g, 111j, 111k, 111n, 111o, 111p, 111s, 111w, 111y, 111w, 111x, 111gg (en su totalidad).

Predios frentistas a calle España de las Mz. 111a, 111e, 111i, 111m, 111r, 111v, 111bb.

Mz. 111h, 111l, 111cc, 111t, 111z, 111ff, excepto predios frentistas a Av. S. Rodriguez.

Mz. 111d, excepto predios frentistas a Av. S. Rodriguez y Av. Uriburu.

Mz. 111b y 111c excepto predios frentistas a calle Uriburu.

Mz. 117m, 117r, 117ad, 117aj, 117v, 117w, 117aa, 117bb, 117dd, 117ee, 117gg, 117hh, 117e (en su totalidad).

Mz. 117g (parcelas 13 y 14), 117f (parcela 2a).

Predios frentistas de calle España de las Mz. 117d, 117l, 117q, 117ac, 117kk, 117nn.

Predios frentistas de calle Conturbi de las Mz. 123 III, 123 II desde pasaje Pregón Rural hasta parcela que enfrenta calle España.

Mz. 117h, 117p, 117u, 117ai, 117x, 117cc, 117ff, 117ii, excepto predios frentistas a Av. S. Rodriguez.

ZONA RESIDENCIAL 3 (R₃):

CIRC. XV:

SECC. B: Mz. 111ae, 111ak, 111ad, 111ah, 111ac, 111ag, 111ab, 111af, 111 I, 111 II, 111 IV, 111 V, 111 III, 111 aa, 111u, 111q (en su totalidad).

Mz. 111a, 111e, 111i, 111m, 111r, 111v, 111bb, excepto predios frentistas a calle España.

Mz. 117a, 117b, 117c, 117i, 117j, 117k, 117ah, 117 I parc. 2, 117ap, 117ak, 117an, 117ab, 117 III parc. 3 a la 8, 117jj, 117mm, (en su totalidad).

Mz. 117d, 117l, 117q, 117ac, 117kk, 117nn, excepto predios frentistas a calle España.

Mz. 123 I, 123 V, 123r, 123s, 123 VIII, 123 VII, 123 X, 123 XI, 123 XII, 123 XIV, 123 XV, 123ff, 123gg, 123v, 123 IX,

123 VI, 123 XVI (en su totalidad) y 123 XIII (parcelas 1a, 1b y 2).

Mz. IVa, IVb, z, IVc (parc. 16, 17 y 18), excepto predios frentistas a la Av. S. Rodriguez.

Mz. 123 II desde Pasaje Pregón Rural hasta calle España, 123 III excepto predios frentistas a la calle Conturbi.

ZONA RESIDENCIAL 4 (R₄):

CIRC. I:

SECC. B: Mz. 7b, 7d, 8a, 8b, 8c, 8 Fr. I parc. 2 y 3, 13a, 13b, 13c, 13d, 17b, 17d, 18a, 18b, 18c, 18d, 20b, 23d, 24d, 28b, 28d (excepto parcela 8), 29a, 29b, 29c, 29d, 33b, 33d, 34a, 34b, 34c, 34d, 40c, 40d, 41a, 41b (excepto parc. 9a), 41c, 41d, 42 I, 42 II.

Mz. 20d, 21b, 21c, 23b, Qta. 24, 24b, excepto predios frentistas a la Av. San Martín.

Mz. 7a, 7c, 12 I, 12 II, 17a, 17c, 20a, 23c, 28a, 28c, 33e, 33f, 33g, excepto predios frentistas a la calle Grand Bourg.

Mz. 20c y 23a, excepto predios frentistas a la Av. San Martín y calle Grand Bourg.

Mz. 39, 39d, 40a, 40b, excepto predios frentistas a la calle Uspallata.

CIRC. XV:

SECC. B: Mz. 131gg, 131hh, 131jj, 131kk, 131mm, 131nn, 131pp, 131rr, 131ss, 131tt, 131zz, 131ab, 131ac, 131ad, 131ae, 131af, 131ag, en su totalidad.

Mz. 131ah, 131aj, 131am, 131an, 131ap, 131ar, excepto predios frentistas a la Av. San Martín.

Mz. 118i, 118j, 118n, 118k, 118l, 118m, 118o, 118p, 118q, 118r, 118s, 118t, 118x, 118y, 118 II, 118 III (parc. 2, 3, 4, 5), 118 IV (parc. 1).

Predios frentistas a la Av. República del Perú de las Mz. 124a y 124 III.

Mz. 136a, 136 (parc. 3a, 3b, 4, 5, parte 8d, 8e, 10, 11, 12, 13a, 13b, 14).

Mz. 118u, 118v, 118w, 118ee, excepto predios frentistas a la calle Liniers.

ZONA RESIDENCIAL 5 (R₅):

CIRC. XV:

SECC. B: Mz. 107r, 107p, 107u, 107 l (parc. 12), 107f, 107g, 107h, 107v, 107k (en su totalidad).

Predios frentistas a la Av. Uriburu de las Mz. 111b, 111c, 111d.

Mz. 112 II, 112a, 112b, 112c, 112aa, 112bb (en su totalidad).

Mz. 112 IV (parc. 24a, 24c, 24d, 24e, 24f, 24g, 24h, 24j, 24k, 24l, 25a, 26, 27, 28, 29a, 29b, 29c, 29d, 29e, 29f, 29g, 30, 35a, 35b, 35c, 35d, 35e, 35f, 36, 37, 1a, 2, 3a, 6a, 6b, 6c, 6d, 6e, 6f, 6g, 6h, 7 y 8).

Mz. 113a, 113b, 113c, 113d, 113e, 113f, 113g, 113h, 113i, 113j, 113k, 113l, 113m, 113n, 113o, 113p, 113q (parcelas 8, 9 y 10), 113s, 113dd, 113ee, 113ff, 113gg, 113hh, 113ii, 118 l (excepto lo ocupado por la Z.E.), 118a, 118b, 118c, 118d, 118e, 118f, 118g, 118h, 118dd, 118bb, (en su totalidad).

Mz. 124b, 124c, 124d, 124e, 124f, 124g, 124h, 124i, 124j, 124k, 124l, 124m, 124 V (excepto parcelas 2a y 2b), en su totalidad.

Mz. 124a, 124 III, excepto predios frentistas a la Av. República del Perú.

ZONA RESIDENCIAL 6a (R_{6a}):

CIRC. XV:

SECC. B: Mz. 137b, 137c, 137d, 137j, 137k, 137m, (en su totalidad).

Ch. 137 parc. 1f, 1g, 1j, 1k, 1m, 1w, 1p, 1v, 1r, 3 y 4.

ZONA RESIDENCIAL 6b (R_{6b}):

CIRC. XV:

SECC. B: Ch. 123 XIII (parc. 3a).

Ch. 130 IV, V, VI.

ZONA COMERCIAL 1 (C₁):

CIRC. I:

SECC. A: Predios frentistas a la Av. A. Alsina de las Mz. 29, 30, 31, 32, 33, 37, 38, 39 y 41.

SECC. B: Predios frentistas a la Av. A. Alsina de las Mz. 19 II y 22 I.

ZONA COMERCIAL 2 (C₂):

CIRC. I:

SECC. A: Predios frentistas a la Av. San Martín de las Mz. 34, 35, 36, 42, 43, 44.

SECC. B: Predios frentistas a la Av. San Martín de las Mz. 20c, 20d, 21b, 21c, 23a, 23b, Qta. 24 y 24b.

CIRC. XV:

SECC. B: Predios frentistas a la Av. San Martín de las Mz. 131ah, 131aj, 131am, 131an, 131ap, 131ar.

Ch. 137 (parc. 1h).

ZONA RESIDENCIAL EXTRA URBANA (REU):

CIRC. XV:

SECC. B: Ch. 109 I (parc. 1 a 65).

Ch. 109 II (parc. 1 a 36).

Ch. 109 III (parc. 1 a 3).

ZONA INDUSTRIAL 1 (I₁):

CIRC. XV:

SECC. B: Mz. 124 V (parc. 2a, 2b), 124 VI (parc. 1, 2), 124 VII (parc. 1, 2), 131 (parc. 2a), 131 (parc. 2b), 108 (parc. 2a, 2c, 2e, 2f).

ZONA INDUSTRIAL 2 (I₂):

CIRC. XV:

SECC. B: Ch. 115 en su totalidad.

ZONA ENSANCHE URBANO (ZEU):

CIRC. XV:

SECC. B: Ch. 136 parcelas 8c, 8d, 8e, 8f, 8g, 8h.

ZONA DE SERVICIO DE RUTA (BC):

CIRC. XV:

SECC. B: Ch. 129 (parc. 1b, 4a, 5a, 6a, 6b) Frente sobre Ruta N° 85.
Ch. 143 I (parc. 1, 2 y 3a) Frente sobre Ruta N° 85.
Ch. 143 II (parc. 1 y 2) Frente sobre Ruta N° 85.
Ch. 152 Frente sobre Ruta N° 85.
Ch. 144 (parc. 2, 3, 4, 5, 6, 7) Frente sobre Ruta N° 85.
Ch. 105 (parc. 2, 3, 4) Frente sobre Av. Mateo Llovera.
Ch. 106 (parc. 1, 2, 3a, 4a, 5, 6) Frente sobre acceso Parque Industrial.
Ch. 110 (parc. 1a, 1b, 1c, 2, 3, 4) Frente sobre acceso Parque Industrial.

AREA COMPLEMENTARIA (AC):

CIRC. XV:

SECC. A: Ch. 71 (excepto lo ocupado por la Z.U.E. 11), en su totalidad.

Ch. 63 en su totalidad.

Ch. 64 en su totalidad.

Ch. 56 en su totalidad.

Ch. 57 en su totalidad.

Ch. 48 en su totalidad.

SECC. B: Ch. 129 (parc. 6a y 6b) excepto Frente sobre Ruta N° 85.

Ch. 129 (parc. 6c, 6d, 6e, 6f, 6g, 6h, 6i, 6j, 6k, 6m, 6n).

Ch. 143 (excepto frentes Ruta 85 – B.C.), en su totalidad.

Ch. 151 en su totalidad.

Ch. 159 en su totalidad.

Ch. 138 parcelas 2, 3.

Ch. 145 parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8.

Ch. 137 parcelas 5, 6, 7, 1b, 1d, 9.

Ch. 144 (parc. 1 y 3 a 7) excepto los frentes a Ruta N° 85.

Ch. 107 I parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 14, 15, 16, 17, 18.

Ch. 107 II parc. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 23.

Ch. 112 I parc. 1a, 1b, 2, 3a, 3b, 4, 5, 6.

ESPACIOS VERDES PUBLICOS (EVP):

CIRC. I:

SECC. A: Mz. 40, 7 y 64.

SECC. B: Qta. 30 II (parte), Mz. 6d (parc. 2), 33b (parc. 12), 1c (parc. 6 a la 15).

CIRC. XV:

SECC. B: Mz. 113r, 123 XVII (parte parc. 5), 131uu (pulmón de manzana).

ZONA SILOS (ZS):

CIRC. XV:

SECC. B: Ch. 124 I, parc. 1c, 1d, 1e, 2b.

RESERVA ESPACIO VERDE (REV):

CIRC. XV:

Ch. 131, Mz. 131n, Mz. 131bg (en su totalidad).

Ch. 123 II (parc. 7, 8, 9, 45, 46, 47).

Ch. 112 I (mitad sur parc. 8).

Zon a	CARÁCTE R	F.O. S.	F.O. T.	Densid ad hab/ha	Parcelamie nto	Caracteística s Morfologicas	Observaciones
CA	Centro de Negocios	0.6	2.8	800	20 m. 600 m2.	Tejido compacto. Sobre línea municipal.	
R1	Resid. Mixta Densidad media	0.6	1.8	500	15 m. 375 m2.	Tejido semicompact o. Retiros optativos	
R2 a	Resid. Mixta Densidad baja Con ciertos usos compl.	0.6	1.8	Actual: 150 Potenci al: 200	12 m. 300 m2.	Tejido semicompact o. Retiros optativos	A consolidar con infraestructura
R2 b	Resid. Mixta Densidad baja Con usos complemen t.	0.6	1.0	Actual: 150 Potenci al: 200	12 m. 300 m2.	Tejido semicompact o. Retiros optativos	A consolidar (infraestr., equip.)
R3	Resid. Exclus. Densidad baja Con ciertos usos compl.	0.5	1.0	Actual: 1 viv/par Potenci al: 150	12 m. 300 m2.	Tejido abierto. Retiros: frente mínimo 3 m.	Retiro lateral optativo Altura máxima 6 m.
R4	Resid. Mixta Densidad baja Con usos complemen t.	0.6	1.0	Actual: 1 viv/par Potenci al: 150	12 m. 300 m2.	Tejido semicompact o. Retiros optativos	A consolidar (infraestr., equip.)
R5	Resid. Mixta Densidad baja Con usos complemen t.	0.6	1.0	Actual: 1 viv/par Potenci al: 150	12 m. 300 m2.	Tejido semicompact o. Retiros optativos	Deterioro ambiental a recuperar
R6 a	Residencial parque	0.5	1.0	1 viv/par	12 m. 300 m2.	Tejido abierto. Retiros: frente mínimo 3 m.	Retiro lateral mínimo 3 m.
R6 b	Resid. Parque Diseño urbano especial	0.5	1.0	1 viv/par	15 m. 375 m2.	Tejido abierto Retiros: frente mínimo 3 m.	Retiro lateral mínimo 3 m.

Zon a	CARÁCT ER	F.O. S.	F.O. T.	Densid ad hab/ha	Parcelamie nto	Caracteística s Morfologicas	Observacione s
C1	Alineamien to comercial Av. Alsina	Adquiere los indicadores de las zonas próximas adyacentes Retiros no se admiten					
C2	Alineamien to comercial Av. Gral. San Martín	Adquiere los indicadore s zonas adyacente s		Actual: 130 Potenci al: 150	12 m. 300 m2.	Tejido semicompacto. Retiros optativos.	Altura máxima 6 m.
RE U	Residencial Extra Urbana	0.4	0.4	50	20 m. 600 m2.	Tejido abierto Retiros: frente mínimo 3 m.	Retiro lateral mínimo 3,00 m.
BC	Servicio de ruta	0.4	0.4		40 m. 2000 m2.	Retiros: frente mínimo 5 m. Lateral: optativo	
I1	Zona Industrial con carácter de precinto industrial	0.6	0.8		20 m. 600 m2.	Retiros: frente mínimo 5 m. Lateral: mínimo 3 m.	Fondo mínimo 5 m.
I2	Parque Industrial	0.5	0.5			Retiros: frente mínimo 10 m. Lateral: mínimo 5 m.	Fondo mínimo 5 m. Altura máxima: 35 m
ZE U	Zona Ensanche Urbano			1 viv/par			
ZU E	Zona Uso Específico					Deberán conservar el estado parcelario actual	
AC	Area complem con usos agropecuar ios				Mínimo 4 ha.		

PLANILLAS DE USO

USOS	ZONAS																	
	C.A.	R1	R2a	R2b	R3	R4	R5	R6 a-b	C1	C2	REU	I1	I2	BC	ZEU	ZS	AC	AR
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA																		
Correo central y/o telégrafo	●	◉	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	◉	◉	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	
Estafeta postal	◉	◉	◉	◉	⊘	◉	◉	⊘	◉	◉	⊘	⊘	⊘	◉	⊘	⊘	⊘	
Oficinas nacionales, provinciales, municipales	●	●	◉	◉	⊘	◉	◉	⊘	●	●	⊘	⊘	⊘	◉	⊘	⊘	⊘	
Oficinas administración privadas	●	◉	◉	◉	⊘	◉	◉	⊘	●	●	⊘	⊘	⊘	◉	⊘	⊘	⊘	
REFERENCIAS	●	USO DOMINANTE						◉	USO COMPLEMENTARIO						⊘	USO PROHIBIDO		

USOS	ZONAS																	
	C.A.	R1	R2a	R2b	R3	R4	R5	R6 a-b	C1	C2	REU	I1	I2	BC	ZEU	ZS	AC	AR
COMERCIO MINORISTA																		
Pasta frescas (elaboración propia)	●	●	●	●	●	●	●	⊘	⊘	●	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	
Pastas frescas, pan (sin elaboración)	●	●	●	●	●	●	●	⊘	●	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	
Kioscos, golosinas, diarios, revistas, cigarrillos.	●	●	●	●	●	●	●	⊘	●	●	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	
Heladería (elaboración propia)	●	●	●	●	●	●	●	⊘	●	●	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	
Heladería (sin elaboración)	●	●	●	●	●	●	●	⊘	●	●	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	
Vinería	●	●	●	●	●	●	●	⊘	●	●	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	
Autoservicio productos alimenticios y no alimenticios	●	●	●	●	●	●	●	⊘	●	●	⊘	⊘	⊘	●	⊘	⊘	⊘	
Supermercados	☆	●	●	●	●	●	●	⊘	●	●	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	
REFERENCIAS	● USO DOMINANTE ● USO COMPLEMENTARIO ⊘ USO PROHIBIDO ☆ La O.T.M. efectuará un estudio para determinar la conveniencia del uso propuesto.																	

USOS	ZONAS																	
	C.A.	R1	R2a	R2b	R3	R4	R5	R6 a-b	C1	C2	REU	I1	I2	BC	ZEU	ZS	AC	AR
COMERCIO MINORISTA																		
Farmacia	●	●	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊘	⊙	⊙	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	
Ferretería, bazar, pinturería, materiales eléctricos.	●	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊘	⊙	⊙	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	
Librería, papelería, cotillón, juguetería.	●	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊘	⊙	⊙	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	
Mercería, sedería, lanas, fantasías.	●	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊘	⊙	⊙	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	
Venta de ropa, boutique, zapatería, talabartería	●	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊘	●	●	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	
Grandes tiendas, galerías comerciales	●	⊙	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	●	●	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	
Rodados de bicicletas, motos	●	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊘	●	●	⊘	⊘	⊘	●	⊘	⊘	⊘	
REFERENCIAS	●	USO DOMINANTE						⊙	USO COMPLEMENTARIO						⊘	USO PROHIBIDO		

USOS	ZONAS																	
	C.A.	R1	R2a	R2b	R3	R4	R5	R6 a-b	C1	C2	REU	I1	I2	BC	ZEU	ZS	AC	AR
COMERCIO MINORISTA																		
Artículos de deportes, armería, cuchillería.	●	⦿	⦿	⦿	⦿	⦿	⦿	⊘	●	●	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	
Instrumentos de precisión, musicales, científicos.	●	⦿	⦿	⦿	⊘	⦿	⦿	⊘	●	●	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	
Artículos del hogar, cristalería, audio, video, fotografía.	●	⦿	⦿	⦿	⊘	⦿	⦿	⊘	●	●	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	
Regalerías	●	⦿	⦿	⦿	⦿	⦿	⦿	⊘	●	●	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	
Florerías, artículos de jardín	●	⦿	⦿	⦿	⦿	⦿	⦿	⊘	●	●	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	
Ortopedia, ópticas.	●	⦿	⦿	⦿	⊘	⦿	⦿	⊘	●	●	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	
Muebles en general, colchones	●	⦿	⦿	⦿	⦿	⦿	⦿	⊘	●	●	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	
Venta de automotores, lanchas casillas.	●	⦿	⦿	⦿	⊘	⦿	⦿	⊘	●	●	⊘	⊘	⊘	⦿	⊘	⊘	⊘	
REFERENCIAS	●	USO DOMINANTE			⦿	USO COMPLEMENTARIO			⊘	USO PROHIBIDO								

ZONAS		C.A.	R1	R2a	R2b	R3	R4	R5	R6 a-b	C1	C2	REU	I1	I2	BC	ZEU	ZS	AC	AR
USOS																			
COMERCIO MINORISTA																			
Venta de repuestos automotores.		●	○	○	○	⊘	○	○	⊘	●	●	⊘	⊘	⊘	⦿	⊘	⊘	⊘	
Venta maquinarias y herramientas agrícolas, industriales		⊘	⦿	⊘	⦿	⊘	⦿	⦿	⊘	⊘	⦿	⊘	⊘	⊘	⦿	⊘	⊘	⊘	
Venta de máquinas de oficina		●	○	○	○	⊘	○	○	⊘	●	●	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	
Compra-venta antigüedades		●	○	○	○	○	○	○	⊘	●	●	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	
Venta animales domésticos		⦿	○	○	○	⊘	○	○	⊘	○	○	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	
Casas de remates		⊘	⦿	⦿	⦿	⊘	○	○	⊘	⊘	⦿	⊘	⊘	⊘	⦿	⊘	⊘	⊘	
Venta de plantas (sin producción).		●	○	○	○	○	○	○	⊘	●	●	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	
Casas prefabricadas (exposición y ventas)		⊘	⊘	⦿	⦿	⊘	○	○	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	
REFERENCIAS		●	USO DOMINANTE			○	USO COMPLEMENTARIO			⊘	USO PROHIBIDO								

USOS	ZONAS																	
	C.A.	R1	R2a	R2b	R3	R4	R5	R6 a-b	C1	C2	REU	I1	I2	BC	ZEU	ZS	AC	AR
CULTURA, CULTO, ESPARCIMIENTO																		
Bibliotecas, museos	●	◉	◉	◉	⊘	◉	◉	⊘	●	●	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	
Club social y cultural	●	●	◉	◉	◉	◉	◉	⊘	◉	◉	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	
Exposición y galerías de arte	●	●	◉	◉	◉	◉	◉	⊘	◉	◉	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	
Templos	◉	◉	◉	◉	◉	◉	◉	⊘	◉	◉	◉	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	
Cines, Cines-Teatros.	●	●	●	◉	⊘	◉	◉	⊘	●	●	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	
Cafés, bares, confiterías	●	●	◉	◉	◉	◉	◉	⊘	●	●	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	
Salones de fiestas, cafés concert	●	◉	⊘	◉	⊘	◉	◉	⊘	●	●	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	
Corporaciones, cámaras y asociaciones profesionales	●	●	◉	◉	◉	◉	◉	⊘	●	●	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	
REFERENCIAS	●	USO DOMINANTE			◉	USO COMPLEMENTARIO			⊘	USO PROHIBIDO								

USOS	ZONAS																		
	C.A.	R1	R2a	R2b	R3	R4	R5	R6 a-b	C1	C2	REU	I1	I2	BC	ZEU	ZS	AC	AR	
CULTURA, CULTO, ESPARCIMIENTO																			
Centros de exposiciones	●	●	●	●	⊘	●	●	⊘	●	●	⊘	⊘	⊘	●	⊘	⊘	●		
Boites, clubes nocturnos, cabarets.	☆	☆	☆	☆	☆	☆	☆	⊘	⊘	☆	⊘	⊘	⊘	●	⊘	⊘	●	●	
Circos rodantes, parques de diversiones.	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	●	●	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘		
Gimnasios, saunas, bowling.	●	●	●	●	●	●	●	⊘	●	●	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘		
Autódromo, hipódromo, velódromo, estadio, club de tiro.	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	●	●	
Club con instalaciones al aire libre.	⊘	⊘	●	●	●	●	●	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	●	●	
Club con instalaciones cubiertas, canchas de paddle, tenis.	⊘	⊘	●	●	●	●	●	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	●	●	
REFERENCIAS	● USO DOMINANTE ● USO COMPLEMENTARIO ⊘ USO PROHIBIDO ☆ La O.T.M. efectuará un estudio para determinar la conveniencia del uso propuesto.																		

USOS	ZONAS																		
	C.A.	R1	R2a	R2b	R3	R4	R5	R6 a-b	C1	C2	REU	I1	I2	BC	ZEU	ZS	AC	AR	
DEPÓSITOS CLASE I																			
Productos no perecederos (no clasificados en otra parte)																			
Productos perecederos (con cámara fría y superficie cubierta hasta 100 m2.)																			
Productos perecederos (con cámara fría y superficie cubierta mayor a 100 m2.)																			
Productos perecederos (sin cámara fría) No clasificados en otra parte.																			
REFERENCIAS		USO DOMINANTE						USO COMPLEMENTARIO						USO PROHIBIDO					

ZONAS		USOS																	
		C.A.	R1	R2a	R2b	R3	R4	R5	R6 a-b	C1	C2	REU	I1	I2	BC	ZEU	ZS	AC	AR
DEPÓSITOS CLASE III																			
Combustibles sólidos.																			
Agroquímicos.																			
Silos																			
REFERENCIAS			USO DOMINANTE						USO COMPLEMENTARIO						USO PROHIBIDO				

USOS	ZONAS																		
	C.A.	R1	R2a	R2b	R3	R4	R5	R6 a-b	C1	C2	REU	I1	I2	BC	ZEU	ZS	AC	AR	
INDUSTRIAS CLASE I																			
Fraccionamiento de miel																			
Confección de artículos de lona y cueros.																			
Confección y venta de artículos de lona y cueros.																			
Talleres de bordado y labores afines.																			
Confección de prendas de vestir.																			
Elaboración de chocolates y derivados.																			
Tornerías.																			
Tostado y salado de girasol (sin clasificación de semillas)																			
REFERENCIAS	 USO DOMINANTE  USO COMPLEMENTARIO  USO PROHIBIDO																		

ZONAS		C.A.	R1	R2a	R2b	R3	R4	R5	R6 a-b	C1	C2	REU	I1	I2	BC	ZEU	ZS	AC	AR	
USOS																				
INDUSTRIAS CLASE III																				
Matanza de ganado, prepara- ción y conservación de carnes.																				
Elaboración de fiambres, embutidos y similares.																				
Extracción y refinamiento de grasas animales comestibles.																				
Fabric. y congelam. alimentos en base a aves, conejos y caza menor.																				
Usinas pasteurizadoras.																				
Molienda de trigo.																				
Lavaderos de lana.																				
Saladeros y peladeros de cueros.																				
REFERENCIAS		 USO DOMINANTE	 USO COMPLEMENTARIO							 USO PROHIBIDO										

