

**VISTO:**

El proyecto de Código de Zonificación elevado por la Dirección de Planeamiento y Desarrollo, y

**CONSIDERANDO:**

Que el mismo ha sido confeccionado en función de los resultados obtenidos en los relevamientos y ulteriores exhaustivos estudios realizados y por lo tanto, es consecuente con la realidad existente en el Partido, superando así la dificultad básica que surge-del actual Código de Planeamiento;

Que, fundamentalmente, el mencionado proyecto tiende a cubrir la necesidad de un ordenamiento territorial del Partido, regulando el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo, en adecuación a lo establecido en la Ley 8912;

Por ello,

el INTENDENTE MUNICIPAL en ejercicio de sus atribuciones, dicta la siguiente:

**ORDENANZA**

**ARTICULO 1º:** Derogase el Código de Planeamiento aprobado por Ordenanza N° 6912.-

**ARTICULO 2º:** Apruébase el Código de Zonificación Según Usos, que como Anexo I ----- forma parte integrante de la presente Ordenanza.-

**ARTICULO 3º:** Para las actuaciones ingresadas con anterioridad a la vigencia de la pre---  
----- sente Ordenanza, será de aplicación el Código de Planeamiento aprobado por la Ordenanza N° 6912.-

**ARTICULO 4º:** La presente Ordenanza regirá a partir de los treinta (30) días de su Publi--  
----- cación en el Boletín Municipal.-

**ARTICULO 5º:** De forma.

SANCIONADA 9/01/81

**ORDENANZA N° 7420/81**

## CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN SEGÚN USOS.-

### DEFINICIÓN DE TÉRMINOS PLANILLAS DE ESPECIFICACIONES- ZONIFICACION.-

**ARMADO Y MONTAJE:** Actividades que constituyen la última etapa de un proceso industrial, por la cual a partir de varios productos, objetos y/o materiales y mediante una operación de armado, generan nuevos productos y objetos. –

**ARTESANÍAS:** Actividad industrial de transformación, fijada o no a la residencia, donde existe un neto predominio de la mano de obra dentro de los rubros -que inciden en la fabricación de un producto. –

**BANCA Y FINANZAS:** Locales donde se ejercen actividades de carácter financiero tales como instituciones bancarias, cajas de ahorro, capitalización, etc-

**COMERCIO BÁSICO:** Locales destinados a la exposición y venta de artículos de adquisición diaria, tales como: de alimentación: despensas, fruterías, verdulerías, etc.; de la sanidad: farmacias; del vestido: mercaderías; varios: cigarrerías, librerías, venta de periódicos, etc-

ALMACEN.-  
ACEITERÍAS. -  
AVES Y ANIMALES. -  
ÁRBOLES Y PLANTAS, MACETAS. -  
ART. FUMADORES. -  
ART. DE LIMPIEZA. -  
ART. HOMBRE Y MUJER. -  
ART. ELÉCTRICOS DEL HOGAR. -  
ART. PLÁSTICO Y GOMA.-  
ART. DE TOCADOR. -  
ART. BEBES Y NIÑOS. -  
ALQUILER DE BICICLETAS. -  
ALMACÉN RAMOS GENERALES. -  
BEBIDAS CON ALCOHOL. -  
BEBIDAS SIN ALCOHOL. -  
BOMBONERIA Y CONFITERÍA.-  
BLANCO ROPA CAMA.-  
BOUTIQUES.-  
BAZAR - MENAJE.-  
CARNICERÍA.-  
CIGARRERÍA. -  
CAFES, TES Y YERBAS. -  
CARTERAS Y GUANTES. -  
CASIMIRES - SEDAS.-  
COTILLÓN. -  
DIARIOS Y REVISTAS

HIELO. -  
HELADERÍAS. -  
HERBORISTERÍA.-  
IMPERMEABLES Y PARAGUAS.-  
JUGUETERÍA. -  
LECHE. -  
LOTERÍAS. -  
LENCERÍA.-  
LUBRICANTES Y ACEITES.-  
MERCADITOS. -  
MERCADO. -  
MEDIAS.-  
MICROFERIA, ETC. -  
NAFTA Y DEMÁS.-  
PANADERÍAS. -  
PROVEEDURÍAS.-  
PESCADERÍAS.-  
PASTELERÍAS.-  
PASTAS FRESCAS Y FIDEOS. -  
PROD. DIETÉTICOS. -  
PROD. DE GRANJA.-  
PERFUMERÍA S.-  
QUIOSCOS. -  
QUESERÍA.-  
REP. ART. ELÉCT. DEL HOGAR.  
QUIOSCOS

ROTISERÍA. -  
REGALOS Y FANTASÍAS.-  
SASTRE Y MODISTA. -  
SOMBREROS.-  
SUPERMERCADO. -  
TIENDAS.-  
ÚTILES ESCOLARES.-  
VERDULERÍA. -  
VENTA FACTURAS DE CERDO. -  
ZAPATERÍAS.-

FRUTERÍA.-  
FARMACIA.-  
FERIA MODELO.-  
FERRETERÍA INDUSTRIAL.  
FIAMBRERÍA.-  
FERRETERÍA.-  
FORRAJES.-  
GALLETITAS Y GOLOSINAS. –  
GARRAFAS.

**COMERCIO OCASIONAL:** Exposición y venta con permiso de funcionamiento por tiempo limitado.- Ejemplo: venta de sandías y melones. -

**COMERCIO GENERAL:** Locales destinados a la exposición y venta de artículos de consumo ocasional. - Según su naturaleza pueden constituir alineamientos o áreas comerciales.

ADORNOS. –  
ARMERÍA- CUCHILLERÍA. -  
ART. DE DEPORTE. –  
ART. SANITARIOS. -  
AUTOMOV. TRACTORES Y CAMIONES.-  
ART. DE GRANJA.-  
ALAMBRES TEJIDOS P/POSTES. –  
ART. REGIONALES. –  
ALQ. MUEBLES Y ÚTILES. –  
ANIMALES DOMÉSTICOS. –  
ALIMENTOS AVES Y GANADOS. –  
ANTIGÜEDADES. –  
ART. RURALES. -  
ART. CERÁMICAS Y ALFARERÍA.-  
ALQ. CARPAS Y TOLDOS. -  
ALQ. PLANOS. –  
ALQ. MAQUINAS RURALES.-  
AMOBILIARIOS. -  
ALMACENES VARIOS. -  
BICICLETAS. –  
BICICLETERÍAS. -  
COLCHONES. -  
CALEFACTORES. -  
CUBIERTAS-ACC. AUTOMOV.  
CARPAS - TOLDOS.-  
CONSIG. AUTOMOTORES. -  
CARTONERÍA. -  
CASAS PREFABRICADAS.  
COOPERATIVA DE CONSUMO. –  
DECORACIÓN. –  
ESTOPA Y TAPICES. –  
FLORES ARTIFICIALES. –

GRANDES TIENDAS Y ANEXO  
HERRAJES  
INSTRUM. INGENIERIA  
INSECTICIDA  
INSTRUM. CIRUJIA. -  
INSECTICIDAS AGRICOLAS  
JOYERIA RELOJERIA  
JUEGOS DE JARDIN  
JAULAS Y MACETAS  
LAVARROPAS, HELAD Y COCINAS  
MAQ. DE COCER  
MAQ. DE TEJER  
MARROQUINERIA  
MAQ. INDUSTRIALES  
MATAFUEGOS  
MUEBLERIA Y COLCHONERIA  
OPTICA Y FOTOGRAFIA  
ORTOPEDIAS  
PELETERIAS  
PRODUCTOS DE PESCA  
PAPELERIA  
PINTURERIA  
PASTERIA  
RADIOFONIA. -  
REPUESTOS DE AUTOMOTOR  
RODADOS  
SEMILLAS  
SANTERIA-  
TAPICERIA (hogar)  
UTILES PARA COMERCIO  
UTILES PARA OFICINA  
VIDRIOS, CRISTALES Y ESPEJOS

FILATELIA. -  
FLORERÍA. -

VETERINARIA  
VELATORIOS

**CONSERVACIÓN Y FRACCIONAMIENTO:** Establecimientos dedicados a asegurar las propiedades de los materiales o productos detenidos en el flujo económico-industrial, o a conseguir el fraccionamiento (forma, tamaño o terminación -de los mismos) que el mercado consumidor requiere.-

**CULTO:** Edificios destinados a la realización de oficios religiosos tales como: iglesias, capillas, basílicas, catedrales, santuarios, templos, también donde -se tributa reverencias y homenajes a seres desaparecidos: cementerios. -

**CULTURA:** Instalaciones y/o edificios destinados a cultivar los conocimientos -humanos y las facultades intelectuales tales como: galerías de exposición, museos, salones de exposición, salas de conferencias, bibliotecas, etc.-

**EDUCACIÓN PRIMARIA:** Establecimientos dedicados a impartir 1a enseñanza - elemental. -

**EDUCACIÓN SECUNDARIA:** Establecimiento donde se imparte la enseñanza media (bachillerato, magisterio, industrial, etc.). -

**EXPOSICIÓN Y VENTA:** Locales anexos a las actividades administrativas que -integran el establecimiento industrial. -

**FABRICACIÓN:** Actividad industrial de transformación dedicada a elaborar nuevos productos, materiales u objetos, partiendo de una o más materias primas y en donde la mayor parte del proceso se realiza por medio de máquinas. -

**GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN:** Comprende:

a) Edificios destinados a albergar las sedes de gobierno y administración tales - como: Intendencia, tribunales, etc. que por sus características requieren una - ubicación en el área central urbana. -

b) Oficinas públicas en general que pueden estar descentralizadas del gobierno y de la Administración. -

**GUARDERÍA INFANTIL:** Establecimientos dedicados al cuidado y atención de -los niños desde su nacimiento hasta los 3 años de edad, cuyas madres trabajan. **HOTELES:** Residencia ocasional o transitoria de personas sujetas a reglamentaciones propias de la hotelería. - Comprende asimismo todos los servicios complementarios de la residencia como ser: lavaderos y planchado, restaurante, biblioteca, escritorio, salones de recreación y de baile, deportes, juego, guarderías infantiles, espectáculos, bar, confitería, peluquería de damas y caballeros, salón de belleza, garage, agencia de turismo, quiosco, sucursal de correos, etc.

**INDUSTRIA EXTRACTIVA:** Actividades dedicadas a la extracción de materiales del suelo empleando procesos de carácter industrial. -

**INDUSTRIAS DE TRANSFORMACIÓN:** Son aquellas que soitan a la materia prima a un producto industrial que la transforma, ya sea en otra materia distinta -o en objetos. -

**INSTALACIONES:** Ver instalaciones de carácter imprescindibles e instalaciones en general. -

**INSTALACIONES IMPRESCINDIBLES E INSTALACIONES EN GENERAL:** Comprenden los lugares destinados a la prestación de servicios públicos tales como usinas eléctricas, usinas de gas, usinas de bombeo, estudios de radio y televisión, filtros de agua, torres de radio, antenas de T.V., plantas transmisoras, etc. -

**INSTALACIONES SOCIALES:** Ver Sociales.-

**INSTITUCIONES:** Ver Sociales. -

**INSTITUCIONES SOCIALES:** Ver Sociales.-

**JARDÍN DE INFANTES:** Establecimientos donde se imparte la enseñanza preescolar. -

**LUGARES DE REUNIÓN SOCIALES Y DEPORTIVOS:** Ver Sociales.

**MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN:** Establecimientos dedicados al mantenimiento de los equipos e instalaciones que conforman un proceso industrial.

**OFICINAS GENERALES:** Locales donde se ejercen actividades comerciales y mercantiles, tales como representaciones, comisiones, corretajes, administración de propiedades, agencia de publicidad, agencia de viajes, seguros, compra y venta de propiedades, etc. -

**OFICINAS PROFESIONALES:** Locales donde se ejercen actividades profesionales tales como: estudios de abogados, arquitectos, consultorios privados, etc. -

**PENSIONES:** Pequeños hoteles generalmente administrados por una familia con organización de tipo familiar. -

**PLANTAS:** Establecimientos dedicados a la extracción de materiales del suelo. -

**PLANTAS Y TALLERES:** Establecimientos dedicados a las operaciones de ensamblar y coordinar un conjunto de productos y/o materiales con el propósito de producir un nuevo producto u objeto. -

**SANIDAD:** Edificios destinados a la atención de la salud de la población y de la conservación de la vida de la comunidad. -

**SERVICIOS DE LA ALIMENTACIÓN:** Locales destinados a la venta de alimentos para ser consumidos en el mismo lugar. -

BARES.-

BARES LÁCTEOS.-

CONFITERÍAS.-

LECHERÍAS.-

COPETÍN AL PASO. -

PARRILLAS. -

PIZZERIA. -

RESTAURANTE. -

SALÓN DE TE. -

**SERVICIOS ASISTENCIA LES Y DE URGENCIA:** Locales donde se prestan servicios preventivos asistenciales básicos, tales como unidades sanitarias, salas -de primeros auxilios, consultorios, dispensarios de medicina preventiva. -

**SERVICIOS DEL AUTOMOTOR:** Locales o edificios donde se prestan los servicios para el funcionamiento de medios de transporte automotor privados y/o públicos, así también como su estacionamiento tales como: playas de estacionamiento, terminales o estaciones de colectivos. -

ESTACIONES DE SERVICIO. -

ENCENDIDO MECÁNICA LIGERA. -

GARAGES. -

GOMERIAS.-

REPARACIÓN Y CARGA DE

BATERÍAS. -

TALLER DE CARBURADORES. -

TALLER DE ELECTRICIDAD. -

**SERVICIOS AUXILIARES DEL COMERCIO Y DE LA INDUSTRIA:** Locales destinados al depósito, almacenaje y distribución de productos y artículos. - Comprende, den los depósitos de alimentos, de productos químicos y depósitos en general.

**SERVICIOS DE ESPECTÁCULO Y DE LOS ENTRETENIMIENTOS:** Locales donde concurre la población para recuperar energía física gastada en el trabajo por medio de prácticas agradables y voluntarias, comprende:

BILLAR. -

CINES. -

PARQUES DE DIVERSIONES. -

PILETAS DE NATACIÓN. -

CABARET Y BOITES. -  
CANCHAS DE BOCHAS. -  
CANCHAS DE PALETA. -  
GIMNASIOS.-  
JUEGOS MECÁNICOS. -

PISTAS DE PATINAJE. -  
SALAS DE ESPECTÁCULOS. -  
SALONES DE BAILE. -  
TEATROS.-

**SERVICIOS DE INTERNACIÓN ESPECIALIZADA:** Edificios donde se presta atención hospitalaria de carácter especializado o centros hospitalarios que prestan -servicios a grandes zonas y necesitan importantes superficies para su desarrollo.-

**SERVICIOS DE INTERNACIÓN GENERAL:** Edificios destinados a la prestación de servicios asistenciales y de atención interna y cuyo equipamiento permite la permanencia del enfermo un período determinado.- Comprende: hospitales, maternidades, sanatorios, clínicas, etc. -

**SERVICIOS PERSONALES:** Locales donde se prestan toda clase de servicios relacionados con el aspecto físico de la población tales como: PELUQUERÍAS.  
PEDICURO.

SALÓN DE LUSTRAR. -

**SERVICIOS PÚBLICOS:** Locales de prestación de servicios públicos y oficinas - destinadas a la prestación de servicios públicos de comunicaciones, energía, salubridad, etc., donde se presta atención directa al usuario, tales como: cabinas telefónicas, oficinas postales y telegráficas, correos y teléfonos, centrales telefónicas, etc-

**SERVICIOS VARIOS:** Ver Servicios Varios de la Vivienda. -

**SERVICIOS VARIOS DE LA VIVIENDA:** Locales donde se prestan servicios varios de atención y reparación del equipo familiar, tales como:

ARREGLOS DE CAMISAS. -  
COMPOSTURA DE MUEBLES. -  
COMPOSTURA DE PORTAFOLIOS.  
CERRAJERÍA.-  
GUARDARROPAS.-  
MAQUINAS DE PICAR CARNE. -  
REPARACIÓN DE COCINAS. -  
REPARACIÓN DE GASIFICADORES. -

REPARACIÓN DE RADIOS. -  
REPARACIÓN DE ART. ELECTR.  
REP. DE ENCERADORAS Y LICUAD.  
REPARACIÓN DE ADORNOS. -  
REPARACIÓN DE CALZADO. -  
TINTORERÍAS Y LAVADEROS. -  
TALLER ZURCIDO DE MEDIAS. -  
COSTURA. -

**SOCIALES:** Locales o edificios destinados al desarrollo de actividades recreativas. -  
Comprenden:

a) Lugares de reuniones sociales y deportivas tales como: Clubes privados, clubes sociales, salas de reuniones, fraternidades, camping, etc. -

b) Instituciones tales como: asociaciones filantrópicas, amigos del arte, etc.-

**VIVIENDA EN INSTITUCIONES:** Residencia estable de personas sujetas a reglamentaciones de internados. - Este tipo de vivienda incluye instituciones sociales (asilo de ancianos, asilos de niños, colonias de vacaciones, etc.); instituciones educacionales (internados en colegios primarios, secundarios, especializados); instituciones religiosas (conventos, monasterios). -

**VIVIENDA MULTIFAMILIAR:** Edificio constituido por una o más unidades de habitación. -

**VIVIENDA RURAL:** Edificio constituido por una o más unidades de habitación -unido al desarrollo de actividades rurales intensivas como: criaderos, granjas, huertas, etc.

-

**VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Edificio constituido por una unidad de habitación. -**VIVIENDA UNIFAMILIAR INTERMEDIA:** Edificio constituido por una o más unidades de habitación

en planta baja y /o hasta tres pisos. –

## **1 ZONIFICACION SEGÚN USOS. -**

### **1.1 ALCANCES DE LAS PRINCIPALES EXPRESIONES EMPLEADAS EN - LAS NORMAS DE ZONIFICACION. -**

#### **1.1.1 Uso Predominante:**

Actividad que califica con las máximas posibilidades compatibles en el uso de los predios en cuanto a superficie cubierta y número de unidades.

#### **1.1.2 Uso complementario:**

Actividad destinada a satisfacer los requisitos de los usos predominantes, con limitación de superficie cubierta y números de unidades.-

#### **1.1.3 Uso Condicionado:**

Actividad inconveniente pero que constituye un hecho existente.- Se deberán adoptar las prevenciones necesarias a fin de no afectar los requerimientos de los usos predominantes y complementarios. - Queda prohibida la ampliación de superficie cubierta, potencia instalada y/o personal. -

Estos usos son intransferibles y deberán prever, según plazos a determinar su erradicación hacia zonas habilitadas para tal fin. -

#### **1.1.4 Factor de Ocupación del Suelo (F. O. S.):**

Denominase Factor de Ocupación del Suelo (F. O. S.) a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie - de la parcela.-

#### **1.1.5 Factor de Ocupación Total (F. O. T.):**

Denominase Factor de Ocupación Total (F. O. T.) al coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ello. -

#### **1.1.6 Fondo Libre:**

Es el espacio libre de edificio que constituye el 25 % de la superficie -de un predio y que queda limitado por los planos verticales que pasan -por el contrafrente fijado por los ejes divisorios consecutivos y por la línea de fondo correspondiente al predio, tomando como plano de arranque el correspondiente al cordón de vereda o eje de calle. -El plano de arranque podrá ser elevado hasta un nivel máximo + 1. 50 m. cuando la superficie por debajo de esa cota sea utilizada para estacionamiento e instalaciones complementarias. -

Se podrá compensar el fondo en aquellos casos de predios irregulares manteniendo el 25 % de la superficie libre de edificación y lado mínimo mayor o igual a 4 m., o que en su superficie se pueda inscribir un círculo de 4 m. de diámetro. -

Cuando se utilice para ventilar locales de 1ra. y 3ra. categoría no será menor de 40 m<sup>2</sup>. -

Las parcelas menores o iguales a 150 m<sup>2</sup>. y las parcelas de esquina se eximen de dejar fondo libre. -

#### **1.1.7 Concepto de zonificación:**

La zonificación consiste en la delimitación de zonas o polígonos territoriales que

se caracterizan por su uso, grado de ocupación y subdivisión del suelo, dotación de servicios de infraestructura y densidad de población. -

**1.1.8 Altura de la fachada;**

Medida vertical de la fachada principal, tomada sobre la línea municipal o la línea municipal de edificación, a partir de la cota de la parcela.-

**Ambiente Urbano:**

Conjunto del espacio aéreo urbano, las aguas superficiales, entubadas o subterráneas, el suelo, el subsuelo y demás constituyentes del medio natural. -

**Ampliar:**

Modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado; modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de -la existente. -

**Basamentos:**

Parte del edificio construida sobre el nivel del terreno, sobre el cual se elevan y retiran los edificios en torre o en altura. -

Basura: Residuo.-

**Centro de manzana:**

Definición contemplada en la Sección I, Capítulo I, letra f (Fondo). -

**Compactador:**

Dispositivo mecánico que puede reducir el volumen de la basura. -

**Contaminación ambiental:**

La presencia en el ambiente de cualquier agente físico, químico o biológico, o de una combinación de varios agentes, en lugares, formas - i y concentraciones tales que sean o puedan ser nocivos para la salud, -seguridad o bienestar de la población, o perjudiciales pa.ra la vida animal o vegetal, o impidan el uso y goce normal de las propiedades y lugares de recreación. -

**Contaminante:**

Cualquier agente físico, químico o biológico capaz de producir contaminación ambiental. -

**Disposición final de la basura:**

Versión de residuos en un lugar definitivo, en forma tal que no provoquen contaminación apreciable del ambiente. - La transformación de la basura en un material inocuo puede haberse llevado a cabo antes, o Bien puede producirse en el sitio de la deposición final.

**1.1.7 Concepto de zonificación:**

La zonificación consiste en la delimitación de zonas o polígonos territoriales que se caracterizan por su uso, grado de ocupación y subdivisión del suelo, dotación de servicios de infraestructura y densidad de población. -

**1.1.8 Altura de la fachada:**

Medida vertical de la fachada principal, tomada sobre la línea municipal o la línea municipal de edificación, a partir de la cota de la parcela. -

**Ambiente Urbano:**

Conjunto del espacio aéreo urbano, las aguas superficiales, entubadas o subterráneas, el suelo, el subsuelo y demás constituyentes del medio natural.

-

**Ampliar:**

Modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado; modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente.-

**Basamentos:**

Parte del edificio construida sobre el nivel del terreno, sobre el cual se elevan y retiran los edificios en torre o en altura. -

**Basura:** Residuos

**Centro de manzana:**

Definición contemplada en la. Sección I, Capítulo I, letra f (Fondo). -

Compactador:

Dispositivo mecánico que puede reducir el volumen de la basura. –

**Contaminación Ambiental:**

La presencia en el ambiente de cualquier agente físico, químico o biológico, o de una combinación de varios agentes, en lugares, formas -y concentraciones tales que sean o puedan ser nocivos para la salud, -seguridad o bienestar de la población, o perjudiciales para la vida animal o vegetal, o impidan el uso y goce normal de las propiedades y lugares de recreación. -

**Contaminante:**

Cualquier agente físico, químico o biológico capaz de producir contaminación ambiental. -

**Disposición final de la basura:**

Versión de residuos en un lugar definitivo, en forma tal que no provoquen contaminación apreciable del ambiente. - La transformación de la basura en un material inocuo puede haberse llevado a cabo antes, o bien puede producirse en el sitio de la deposición final. -

**Edificio:**

Cualquier estructura construida para albergar personas, animales o -bienes muebles de cualquier clase, y que está fija al suelo en forma permanente. -

**Edificio entre medianeras:**

El que puede extenderse hasta las líneas divisorias laterales de la. parcela. -

**Emisión:**

Introducción al ambiente urbano de un contaminante. - Cuando el contaminante pase a un recinto no diseñado específicamente como parte de -un sistema de control de contaminación, el pasaje será considerado como una emisión del ambiente. -

**Emisión máxima, permitible:**

Concentración de un determinado contaminante, medida en el punto de -emisión del efluente, que se tolerará como la máxima a. emitir en la -unidad de tiempo. -

**Espacio aéreo urbano:**

La atmósfera, en interior y por fuera de los edificios y construcciones. -En lo que se refiere a actividades que tengan su origen en el municipio -y sean capaces de contaminar el aire, el espacio aéreo urbano se entenderá extendido hacia arriba hasta el borde de la exosfera y horizontal-mente hasta cualquier distancia del límite jurisdiccional del Municipio.-

**Fachada principal:**

Paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía -pública, aunque la traza del mismo no coincida con la línea municipal -o con la línea, municipal de edificación. -

**Frente de parcela:**

Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita una parce la con la vía o lugar público. -

**Fuente de contaminación:**

Instalación o elemento temporario o permanente, fijo o móvil que emita contaminantes al ambiente urbano.-

**Fuente fija:**

La diseñada para operar en un lugar fijo. - No pierde su condición de tal aunque se halle montada sobre un vehículo que la transporte. -

**Fuente móvil:**

La diseñada para desplazarse de un lugar a otro, por medio de un elemento propulsor. -

**Gas:**

Fluido que no tiene superficie límite y tiende a ocupar todo el espacio disponible. - Se denomina "gas permanente" cuando no puede ser licuado mediante solo un aumento de presión, debido a hallarse por encima -de su temperatura crítica. -

**Humo:**

Sustancia sólida finamente dividida, suspendida en el aire, el tamaño -de cuyas partículas es inferior a un micrómetro. -

**Incinerador:**

Horno destinado al quemado de basura. -

**Incinerador comercial o Institucional:**

El que se utiliza para el quemado de residuos provenientes de oficinas, comercios, escuelas y otras actividades no industriales.-

**Incinerador domiciliario:**

El que se utiliza para quemar residuos producidos en casas o departamentos destinados a viviendas. -

**Incinerador industrial:**

El que, se utiliza para quemar residuos provenientes de la actividad industrial. -

**Incinerador Municipal:**

Es destinado a quemar residuos provenientes de un servicio público de recolección, sea de propiedad nacional, municipal, privada o mixta. -

**Línea divisoria de fondo de la parcela:**

La correspondiente al o los lados opuestos al que coincide con la línea - Municipal de la parcela. -

**Línea divisoria lateral de parcela:**

La que intersecta la Línea Municipal o la línea divisoria de fondo. -

**Línea Municipal:**

Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para la futura vía pública. -

**Línea Municipal de edificación:**

Línea que deslinda la propiedad de la vía pública. -

**Línea municipal de esquina:**

Línea determinada por estas normas para delimitar la vía pública en -las esquinas en el encuentro de dos líneas Municipales. -

**Líquido:**

Fluido de volumen definido que adopta la forma de su recipiente. -

**Manzana:**

Superficie de terreno delimitada por vía pública o vía férrea y/o registrada como tal. -

**Nivel de terreno:**

Es el nivel determinado por el proyecto, sobre el cual se asienta la construcción y el fijado en relación al nivel del cordón. -

**Niebla:**

Suspensión, coloidal o no coloidal, de un líquido en la atmósfera. -

**Nivel de cordón:**

Cota fijada o a fijar por la Municipalidad para el cordón de la calzada, en el

punto que corresponda con el medio del frente de parcela, y referido al plano de comparación para la nivelación general de la localidad. -

**Obra:**

**Ejecutar una obra:**

Llevar a cabo, de principio a fin, los trabajos necesarios para que ella resulte consumada y "perfecta. -

**Trabajos previos a la instalación de la obra:**

Concepción y desarrollo del plano de obra. -

Preparación del obrador o recinto donde éste ha de efectuarse (limpieza de terreno, preparación y colocación, demarcación, sondeos del terreno para estudios definitivos de cimentación y según los casos, provisión de agua para los trabajos, presentación de planos, etc.; acopio de materiales). -

Todos estos trabajos, aún aquellos que se realicen en el sitio, no marcan comienzo de la construcción misma. -

**Inicio de obra:**

Es adherir materiales estructurales al suelo con carácter definitivo, considerándose como tal al conjunto de bases, columnas, vigas, loza, y/o -muros cortantes capaces de soportar cargas superiores de acuerdo con el proyecto de obra. -

En construcciones que superen los 500 m<sup>2</sup>. desarrollados en subsuelos -que impliquen excavaciones y submuraciones, el profesional presentará ante la Municipalidad el plan de obra determinando plazos especiales para someterlo a su aprobación incluyéndose en él, el de inicio de obra. -

**Ochava:**

Ver línea municipal de esquina. -

**Planta Libre:**

Es la totalidad de la superficie del edificio ubicada en cualquier nivel, -con dos lados como mínimo abiertos y que no constituyen ningún tipo de local habilitable.

**Parcela:**

Superficie indivisa de terreno designada como tal en planos registrados por la autoridad competente. -

**Parcela de esquina:**

La que tiene por lo menos dos lados consecutivos sobre distintas vías públicas. -

Predio: Ver parcela. -

**Polvo:** Sustancia sólida finamente dividida, suspendida en el aire, el tamaño de cuyas partículas es superior a un micrómetro. -

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

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

productiva. - En los casos que la superficie cubierta existente supera el máximo establecido para el F. O.S. pero no se supera el F, O. T. se podrá ampliar hasta alcanzar el valor exigido para' el mismo, sin aumento de la superficie ocupada del suelo (F. O. S.).-

**Residuo:** Materia sólida o líquida remanente de la limpieza, o de cualquier otra actividad urbana. - No incluye residuos gaseosos. -

**Ruido:**

Cualquier sonido que ocasione molestias y/o perjuicios a la salud o actividades de la población. -

**Superficie cubierta:**

Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresijos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de -muros y tabiques en todas las plantas, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.-

**Transformar:**

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

**Uso:**

El uso de un inmueble es la función para la cual el terreno, el edificio o estructura asentados en él, ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido. -

**Uso no permitido:**

El que por sus características no es compatible con el carácter de un distrito. –

**Uso Permitido:**

El que puede implantarse en un distrito, según las prescripciones de estas normas. -

**Vapor:**

Gas por debajo de su temperatura crítica, que puede licuarse mediante un aumento de presión. -

**Vía Pública:**

Autopista, Avenida, calle, callejón, pasaje, senda o pasaje abierto al Tránsito, declarado expresamente "Vía Pública" por la Municipalidad. -

**Vivienda Multifamiliar en Torre:**

Edificio constituido por unidades de vivienda desarrolladas en cuatro - (4) o más niveles. -

**Vivienda Multifamiliar Intermedia:**

Edificio constituido por dos o más unidades de vivienda y desarrolladas en planta baja y/o hasta tres (3) pisos. -

**Volumen Edificable:**

Volumen máximo que puede construirse en una parcela según las presentes normas. -

**Volumen Edificado:**

Volumen total construido en la parcela. -

### **Volumen no Conforme:**

El volumen edificado que no se ajuste a las prescripciones de este código.-

1. 1.9 En las avenidas se permitirá: servicios del automotor, servicios del -espectáculo y de los entretenimientos, servicios de la alimentación. -
1. 1. 10 En las rutas se permitirá: servicios del automotor, Terminal de ómnibus
- 1.1.11 Se permitirá comercio general en los locales frentistas a las calles que bordeen cementerios. -
1. 1. 12 En la zona Mi en lotes menores a 1250 m<sup>2</sup> se permitirá un F. O. T. de 1 sin variar la densidad de población. -
1. 1. 13 Las fachadas de los edificios públicos y de garages serán visadas por -la Dirección de Planeamiento y Desarrollo para ser aprobadas. -
- 1.1. 14 En los predios irregulares, la Dirección de Planeamiento y Desarrollo efectuará el estudio de los retiros y dará la visación respectiva. -
1. 1. 15 En todos los centros comerciales de las zonas B(Barrios Residenciales se permitirán los usos e índices correspondientes a zona comercial -(C2) a escala local dentro del Partido. -
1. 1. 16 La altura del basamento comercial finalizará en la cota + 7, 30, cota -a partir de la cual dará comienzo a la torre. -
1. 1. 17 Se permitirá la edificación en altura en parcelas no menores de 17, 32 m de frente inclusive y en lotes no menores de 500 m<sup>2</sup>. - El edificio en torre llevará un retiro perimetral de 4 m. constante en toda su altura. -
- 1.1. 18 Estacionamiento a partir de 500 m<sup>2</sup> para locales comerciales y oficinas, banca y finanzas, 20 % de la superficie cubierta. -
1. 1. 19 Estacionamiento para sanidad (hospitales, clínicas y sanatorios): 25 m<sup>2</sup>. por cada diez camas, 25 m<sup>2</sup>. por cada profesional, 40 m<sup>2</sup>. por cada -1, 000 m<sup>2</sup>. cubiertos para carga y descarga. -
1. 1. 20 Servicios de la alimentación: a partir de 10 mesas la superficie para estacionamiento será igual al 50 % de la superficie construida y/o descubierta destinada a dicho uso. -

## **1.2 DELIMITACIÓN DE ZONAS. -**

### **1.2.1 ZONAS COMERCIALES**

#### **1.2.1.1 Comercial 1 (C1)**

-Avda. Gaona, Gral. Ricchieri, Avda. Gaona, Frfench, Gabriel Ardoino Sgto. Cabral, Corrientes, Espora, Avellaneda, Rivadavia y Guemes. -

- Pcias. Unidas, Jhon Kennedy ambas aceras, Salta y Sarandf. -

#### **1.2.1.2 Comercial 2 (C2)**

- Bermudez, Entre Ríos, Garibaldi y Pichincha. -

- Figueroa Alcorta, Salta, Centenera y Mármol-

- San Petesburgo, La Paz, Atenas y Santander.-

-Pcias. Unidas, Quesada, Cristianía y vías del F. F. C. C. -

- Callao, Constituyentes, Araoz y Cabildo. -

- Los Nogales, Gral. Piran, Boulogne Sur Mer y Juncal. -
- Arozarena, Ana María Yaner, José Alicó, San José.-

**- LA FERRERE:**

- Juan Jofré, Billinghamurst, Victorino de La Plaza, Comandante Granville Santa Rosa, F. Beazley, Santa Cruz y F. Beazley. -

- Victor Martínez, Esteban Echeverría, José Hernández, Ascasubi, J. C. Várela, Ricardo Gutiérrez, José Hernández y O. Andrade. -

**GONZÁLEZ CATAN:**

-Dragones, J.M. Moreno, Castañares y Gral. Pacheco.-

- Dragones, Gallardo, Canning y Saenz. -

**1.2.2, ZONAS RESIDENCIALES**

**1.2.2.1 Residencial 1**

**1.2.2.1.1. ( U.1ª)**

-Avda. Don Bosco, Rivera Indarte, Pcias. Unidas, Ruta Nacional N°3, León Gallo, Libertador Gral. San Martín, Colonia, Mármol, San Petesburgo, Quesada y Cristianía. -

- Pekín, Pcias. Unidas y Cristianía. -

-Ayacucho, Castro Barros, Vías del F. F. C.C., República Oriental del Uruguay y De Luca. -

**GREGORIO DE LAFERRERE:**

-Cristianía, Ipela, J.S.Bach, J.Hernández, Marconi, Cnel. Isleño, E. Bedoya, Magñasco, Esquiro, Luis Vialé, Carlos Casares, Ruta Provincial N17, Estanislao del Campo, Garmendia, Olegario Andrade, Ta rija, Martín Garcia Merou, Garmendia, Risso Patrón, Tuyú, Raulies, Leonardo Da Vinci, Tupiza, Bessares, Tuyú, Pedro Calderón de la Ba ca, Saraza, Riglos, Cnel. Garzón, Apipé, Saraza, Vías del F. F. C. C. Zelada, Bariloche, Saraza, Cnel. Conde, Vías del F. F. C.C., Martín García Merou, Ruta Nacional N°3, Recuero, ambos frentes de Icalma, Rocha, Urdaneta, Martín García Merou, límite entre las manzanas Nc 126, 187, 89, 82, 76, 70 y la fracción N'344, Estanislao del Campo, -Llerena, Sudamérica, Olivieri, Sudamérica, Acassuso, Estanislao del Campo, M. Adelia, Avda. Luro, José Bernárdez Polledo, Martín Garcia Merou, Cnel. Aguirre, Estanislao del Campo, Beazley, Olegario Andrade, La Doma, Martín Garcia Merou, Del Carmen, Olegario An-drade, Comodoro Pierra.stegui, Esteban Echeverría, Fray O. Correa, Avda. Luro, Del Carmen, Estanislao del Campo, Bazurco, Rafaela -Comodoro Pierrastegui, Don Bosco, Andalgalá, Buchardo, Andalgalá, Buchardo, Chavarría, Almeida y Don Bosco. -

- Leonardo Da Vinci, limite entre las manzanas N'110, 131, 152, 163, - 194 y las fracciones N" 402 y 409, Pedro Calderón de la Barca y el - límite entre las manzanas N' 189, 168, 147, 126, 105 y la fracción - N°400.-

- P. Raulet, Zeppelin, Leonardo Da Vinci y Celestino Vidal. -

- Gonzalo Doblás, La Bastilla, Apipé, Lujan, Ancón, Juan A. Lavalle- Antequera, J.M. Larsen, Céspedes, Juan Lavalleja, Riglos y Lujan.-

**GONZÁLEZ CATAN:**

-Cnel. Conde, Ruta Nacional N93, Sanabria, B.Magan, Conde, Vicente B.Ibañez, Sanabria, Esteco, Súnchales, Arroyo Morales, Rioja, Atalaya, límite con VP-CE, Ruta Nacional N°3, CE ambos frentes, Saucil, Chivilcoy, Domingo

- Scarlatti, M. Concepción Viale, Arroyo Las Víboras y Cnel. Monasterio. -  
 - Enrique Clay, Cnel. Monasterio y Leopardi, Gral. Pacheco, J.B. Bus\_tos, Cnel. Monasterio, Domingo Scarlatti e Italia. -  
 - Límite con vía parque, VP-CE, Cañada de Gómez, Edmundo D 'Amicis, Manzanares, Curumalal, Santiago del Estero, Aviles y Fierro, - Colorado, Uriarte, Colastine, Agustín Molina, Concordia, ambos frentes de Luis Burella, A.R., Matanza, Ruta Nacional N° 3, Urien, Río - Matanza, Corrales, Ruta Nacional N° 3, Esperanza, Claudio Cuenca, - Mariano Fragueiro, Ruta Nacional N° 3, Querandíes, Cañada de Gómez, J.A. Gelly, Cañuelas, Urien, Areco, Campana, Ruta Nacional N° 3. -  
 -J.B.de Lasalle, Fontana, Acosta, Durero, límite entre las manzanas 157, 158, 159 y las fracciones N° 679a y 679b, Napal y C. M. O' Cantos.-  
 - Querandíes, Ruta Nacional N° 3, Mariano Echenagucia y Cañada de Gómez  
 - Horacio Quiroga, Juan Manzanares, Remedios, Cañada de Gómez. -  
 - Amazonas, Ruta Nacional N° 3, Pumacahua y Cortina. -  
 - Romero, Ruta Nacional N° 3, Julián Aguirre y Arroyo. -  
 - Ruta Nacional N° 3, Paraná, Cañada de Gómez, Arroyo y San Alberto. -  
 - Ruta Nacional N° 3, San Antonio Palermo, Julián Aguirre, Matías, Patrón, Republicuetas, Manuela Padilla y Mateo Pumacahua. -  
 - Ruta Nacional N° 3, límite entre las manzanas N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7,- 8, 9, 1, 2, 3, 4, 5, y las fracciones Na 820b, 820c, 821m, Río Matanza, límite entre las manzanas N° 34, 33, 32, 31, 30, 29 y la fracción N° 821c, C. M. Cuenca y Río Amazonas. -

#### 1.2.2.1.2 ( U.Ib )

- Avda. Gral. San Martín, Nazca, Formosa, Avda. Provincias Unidas, Coronel Brands en, Mendoza, Rincón, C. Indart, Esnaola, Gral. Villegas, vías del F. F. C. C., Aneaste, Don Bosco, F. C. Rodríguez, Avda. Rivadavia, Avellaneda y Espora. -  
 -Gral. Paz, España, Boulogne Sur Mer; ambos frentes Arozarena, Los Nogales, Gral. Piran, B.S - Gral. Paz, San Pedrito, Olavarría. y Stranford. -  
 -Tala, Aconquija, Área Complementaria, Pigue, calle de la Rivera, Gorriti y Antofagasta ambos frentes. --Vías del F. F. C. C., Avda. Provincias Unidas, Cl y Salta. -  
 Rivera Indarte, Avda. Don Bosco, Arieta, Garibaldi, Pichincha,- Bermudez, Arieta, Salta, Sarandí y Avda. Provincias Unidas. -

#### TI 2. 2. 1.3 ( U. I.c )

- Gaona, Guemes, Leandro N. Alem y Parera. -  
 -Avda. República, G. Pizzurno, Avda. San Martín, Corrientes, Cabral, R. Gabriel Ardoino, French, Avda. Gaona., Gral. Ricchieri, Azopardo, Monteagudo y O'Connor. -

#### 1.2.2.2. Residencial 2:

- San Petesburgo, Avda. Crovara, Cristiania, Avda. Pcias. Unidas y Ruta Nacional N° 3.-  
 - Ruta Nacional N° 3, vías del F. F. C. C., Vasco Nuñez de Balboa, Sen guel, Ruta Provincial N° 21, Federico Baez, Lujan, Nicolás Arredondo, La Bastilla, Armonia, A. Zinny, Céspedes, Juan B. Justo, - G. Doblas, A. Zinny, J. F. Cobo, J. Llerena, Pedro Calderón de La Barca, S. G. G. Sequeira, Carcaraña, Celestino Vidal, Pedro Cald£ron de La Barca, Ibera, Carcaraña, Jorge Newbery y Leonardo Da. -

Vinci. -

-Vasco Nuñez de Balboa, Senguel, Ruta Provincial N° 21, Conde y -Juan La Valleja. -

#### 1.2.2.2. U. 2b

-Avda. Diaz Velez, Avda. Gral. Paz, Avda. E.J. S. Crovara, Avda.-

Gral. San Martín y Pizzurno. --Rincón, La Paz, John Kennedy, Florencio Várela, Rincón, Salta, -

Dr. Ignacio Arieta, Bermudez, Entre Ríos, Garibaldi, Dr. I. Arieta y Don Bosco. -

- República Oriental del Uruguay, Peribebuy, Bermejo, Avda. E.J.S. Crovara, Pedro León Gallo, Peribebuy, San Petesburgo y Avda. - Pcias. Unidas, Ruta Nacional N° 3. -

Callao, G.H. Hudson, Donovan, M. Leguizamón, Boulogne Sur Mer y Avda. Crovara. -

La Plata, Ugarteche, Ayacucho, Esteban De Luca, Cnel. Somellera y Avda. E.J.S. Crovara.-

República Oriental del Uruguay, vías del F. F. C. C., Isabel La Católica. -

#### 1.2.2.3 Barrios B

León Gallo, Avda. Pcias. Unidas, Ruta Nacional N° 3, Mocoretá y Villegas.-

República Oriental del Uruguay, Alberti, Bermejo, Peribebuy, Derqui y Gibraltar.

República Oriental del Uruguay, Isabel La Católica, vías del F. F. C. C., República Oriental del Uruguay, Autopista Gral. Ricchieri, El Quebracho, vías del F. F. C. C., Cristianfa y Avda. E. J. S. - Crovara. -

Avda. Gral. Paz, Rectificación Río Matanza, Cnel. P. A. Quino, Boulogne Sur Mer, Autopista Gral. Ricchieri, Olavarria y San Pedrito.-

#### 1.2.3. Mixto Industrial:

Martín García Merou, vías del F. F. C. C. y Ruta Nacional N° 3. -

1 -Avda. Gral. San Martín, Avda. J. E.S. Crovara, Avda. Gral. Paz,

vías del F. F. C. C., Callao, Avda. J.E.S. Crovara, Boulogne Sur Mer, UE, Avda. Crovara, República Oriental del Uruguay, Avda. -Pcias. Unidas, vías del F. F. C. C., Gral. Villegas, Esnaola, C.J. Indart, Rincón, Mendoza, Cnel. Brandsen y Avda. Pcias. Unidas.--Rincón, Várela, Avda. Kennedy, La Paz.-

República Oriental del Uruguay, Gibraltar, Derqui, Peribebuy. -

Corrales, Río Matanza, José Arismendi, Cuenca, Federico Lacroze y Ruta Nacional N° 3. -

Cristianía, Guaviravi, Albarelos, El Cano, Andalgalá, Guaviravi, Marconi, vías del F. F. C. C., Carlos Casares (Ruta Provincial N° 17), Magnasco. -

Mariano Echenagucia, Ruta Nacional N° 3, Amazonas, Cañada de - Gómez. -

1.2.4 En lotes urbanos en área complementaria o rural se permitirá la - construcción de una vivienda por parcela. - Indicadores limitativos -(vivienda mínima), la Municipalidad no prestará servicios. -

#### 1.2.4.1 A REA, COMPLEMENTARIA PARA ENSANCHE URBANO (A.C. e.u.)

Almeira, Chavarría, Andalgalá, Bouchardo, Amambay, Don Bosco.--T. A. Edison, Billinghamst, M. T. de Alvear, Méndez de Andes. --Rafaela, J. Bazurco, Estanislao del Campo, Del Carmen, Avda. Luro, Bouchardo, Comodoro Pierrastegui. - O. Andrade, Del Carmen, Martín García Merou y Comodoro Pierrastegui. -

-Estanislao del Campo, Cnel. Aguirre, Martín García Merou, La Doma, -

O.Andrade y F. Beazley. -

-Vasco Nuñez de Balboa, vías F. F. C. C., Cnel. Conde, Senguel y Ruta Provincial N° 21.-

-Cristianía, S.Roque, Marconi, Guaviravi, Andalgalá, El Cano,Alfa are líos y Guaviravi. --Avda. San Martín, Avda. Pcias. Unidas, Formosa, Nazca. -

Cnel. Conde, B. Magan, Sanabria y Ruta Nacional N° 3. - Autopista Tte. Gral. Ricchieri, Boulogne Sur Mer y España.-

Avda. E. S. Crovara, San Petesburgo, Peribebuy y vías F. F. C. C. -

Colonia, La Paz, Pujol y P. Moreno. -

San Petesburgo, Larrazabal, Estocolmo y Algarrobo.-

Pedro León Gallo, Villegas, Mocoretá, Ruta Nacional N° 3, San - Petesburgo, Mármol, Colonia y Libertador Gral. San Martín. -

Cristianía, Magnasco, Bedoya, Cnel.Isleño, Marconi, J.Hernández, J.S. Bach, Ipela, Albarellos y Luis Viale. - Esquiro, Magnasco, C. Casares, Luis Víale.-

Marconi, B.de las Casas, Carlos Casares y José B. Polledo. -

#### 1.2.4.2 Área Complementaria:

Boulogne Sur Mer, calle de la Rivera, Rectificación del Río Matanza, Río Matanza, Autopista Tte. GraL Rieehieri, República Oriental del Uruguay, vías del F9F8C8Caj Castro Barros y Autopista Tte. Gral. Ricchieri. -

Estanislao del Campo, Río Matanza., Pedro Calderón de la Barca, -Tuyú, M. Besares, Tupiza, L. Da Vinci, O. Trole, Raulies, Tuyú -Risso Patrón, Cnel. Garmendia, M. García Merou, Teuco, Olegario Andrade y Cnel. Garmendía» - Rigiós, S. Saraza, Apipe y Cnel, Garzón., -

Apipé, Tuyú, vías del F. F. C. C. y S. Saraza. -

#### **GREGORIO DE LAFERRERF:**

M. García Merou, José Ben^rdez Polledo, Avda. Lu.ro, M.Adelia, E.del Campo, Aeassuso, 189, 202, 203, 204, 213, 214, 21, 233, - 232, 231, Llerena, E. del Ca.ra.po, limite entre las parcelas N° 70.9 76, 82, 89, 107, 126 y la fracción N° 344, M. García Merou, Urdaneta, Rocha, Celestino Vidal, Recuero, Ruta Nacional N°7 3, L, Da - Vinci, Jorge Newbery, Car car aña, Ibera, P. Calderón de La Barca, Celestino Vidal, Carcarañá, S. C.G.Segueira, P. Calderón de La Bar ca, J.Llerena, J.F.Cobo, A.Zinny, G. Doblas, J.B.Justo, Céspedes, A. Zinny, Armonía, La Bastilla, Nicolás Arredondo, Lujan, - F. Baez, Senguel - Ruta Provincial N° 21, Vasco Nuñez de Balboa, Juan A. Lavallega, Ancón, Lujan, Apipé, La Bastilla., G. Doblas, - Lujan, Riglos, Juan A, Lavallega, Céspedes, Jorge de Kay, Pedro Calderón de la Barca, J.M. Larsen, Leonardo Da Vinci, La Basti lla, Río Cuarto y Billinghamurst, -

Cnel. Conde, Cnel. Monas te rio, E. Clay, Italia, Domingo Scarlatti, - M. Martínez Castro, Vega, Fontana, Domingo Scarlatti, O.Colodrero, J.B. de Lasalle, C. M. O'Cantos, Napal, J. M. Do ello, limite entre Arroyo Las Víboras y manzanas N° 157, 158, 159, Alberto Dudero, Acosta, Fontana, J.B. de Lasalle y M. Castro. -

Arroyo las Víboras, Concepción Valle, Domingo Scarlatti, Cnel. Monasterio, J. B. Bustos, GraL Pacheco, J. Leopardi, Cnel. Monasterio.

Trejo, O. Colodrero, Vega, Claudio Debussy, Límites parcelas 727, 726k y 726e, Cherubini, Vega y Billinghamurst.-

Cnel. Conde, Arroyo Morales, Súnchales, Esteco, Sanabria y Vicen te de Ibañez. -

Areco, límite entre las fracciones 74 7e y VIII, IX y X, Fernandez -California, Sapalerí, Augusto Vallerini y Chivilcoy, Curamalal, Sa-paleri, San Luis, República Árabe Unida, Cahimayo, D.de Villarde, Campana, Manzoni. -

California, Campana, B. Solón, límite entre las fracciones XX, XIX,

XIV, XII y 779b.-

Urien, límite entre las fracciones 785d, 788a, 787a, 787b y 2, 4, 6, 8, límite entre las fracciones N° 784a y 8, 7 y Arroyo Morales. -

Urien, Areco, límite entre las fracciones N° 788a y 23, 24 y límite entre las fracciones N3785c, 15, 17, 20 y 23.-

Juan A. Gelly, Cañada de Gómez, Querandíes, límite entre las fracciones N° 789aa, 789ac, 789ae, 789an, 789au, 789aw, 789 ay, 789t>e

Esquiro, Magnasco, C, Casares, Luis Viale.-

Marconi, B.de las Casas, Carlos Casares y José B.Polledo.-

#### 1.2.4.2 Área Complementaria:

Boulogne Sur Mer, calle de la Rivera,, Rectificación del Rio Matanza, Rio Matanza, Autopista Tte. Gral. Ricehieri, República Oriental del Uruguay,, vías del F, F, C.C., Castro Barros y Autopista Tte.Gral. Ricchieri. -

Estanislao del Campo, Rio Matanza., Pedro Calderón de la Barca, -Tuyú, M, Besares, Tupíza, L. Da Vinel,. O. Trole, Raulies, Tuyú-Risso Patrón, Cnel, Garmendia, M. García Merou, Teuco, Olegario Andrade y Cnel. Garmendia. -

Riglos, S. Saraza, Apipe y Cnel Garzón» -

Apipé, Tuyú, vías del F,F.COC, y S. Saraza. -

GREGORIO DE LAFgRRERE;

M. García Merou, José Bernárdez Polledo, Avda, Lu.ro, M.Adelia, E8 del Campo, Aeassuso, 1899 202, 203, 204, 213, 214, 21/233, -232, 231, Llerena, E3 del Ga.rn.po, límite entre las parcelas N° 70s) 76, 82, 89, 107, 126 y la fracción N° 344, M, García Merou, Urda-neta, Rocha, Celestino Vidal, Recuero, Ruta Nacional N° 3, L3 Da -Vinci, Jorge Newbery, Carcarañá, Ibera, P. Calderón de La Barca, Celestino Vidal, Carcarañá, S. C. G.Segueira, P. Calderón de La Bar ca, J. Llerena, J.F, Cobo, A.Zinny, G. Doblas, J.B.Justo, Céspedes, A. Zinny, Armonía, La Bastilla, Nicolás Arredondo, Lujan., - F.Baez, Senguel - Ruta Provincial N° 21, Vasco Nuñez de Balboa, Juan A. Lavalleja, Ancón, Lujan, Apipé, La Bastilla., G. Doblas, -Lujan, Riglos, Juan A» Lavalleja, Céspedes, Jorge de Kay, Pedro Calderón de la Barca, J.M.Larsen, Leonardo Da Vinci, La Basti-lia, Río Cuarto y BiUinghurst, -

Cnel. Conde, CnelLJVlonasterio, E. Clay, Italia, Domingo Scarlatti, - M. Martinez Castro, Vega, Fontana, Domingo Scarlatti, O.Colodrero, J. B.de Lasalle, C. M. O'Cantos, Napal, J. M. Doello, límite entre Arroyo Las Víboras y manzanas N° 157, 158, 159, Alberto Dudero, A costa, Fontana, J. B. de Lasalle y M. Castro.-

Arroyo las Víboras, Concepción Valle, Domingo Scarlatti, Cnel Monasterio, J. B. Bustos, Gral. Pacheco, J.Leopardi, Cnel. Monasterio.

Trejo, O. Colodrero, Vega, Claudio Debussy, Límites parcelas 727, 726k y 726e, Cherubini, Vega y Billinghamurst. -

Cnel. Conde, Arroyo Morales, Súnchales, Esteco, Sanabria y Vicente de Ibañez. -

Areco, límite entre las fracciones 74 7e y VIII, IX y X, Fernandez -California, Sapaleri, Augusto Vallerini y Chivilcoy, Curamalal, Sa-paleri, San Luis, República Árabe Unida, Cahimayo, D. de Villarde, Campana, Manzoni. -

California, Campana, B, Solón, límite entre las fracciones XX, XIX, XIV, XII y 779b.-

Urien, límite entre las fracciones 785d, 788a, 787a, 787b y 2, 4, 6, 8, límite entre las fracciones N° 784a y 8, 7 y Arroyo Morales. -

Urien, Areco, límite entre las fracciones N° 788a y 23, 24 y límite entre las fracciones N785c, 15, 17, 20 y 23.-

Juan A.Gelly, Cañada de Gómez, Querandíes, límite entre las frac-ciones N° 789aa, 789ac, 789ae, 789an, 789au, 789aw, 789 ay, 7891^6,

Esquiro, Magnasco, C, Casares, LuisViale.-

Marconi, B.de las Casas, Carlos Casares y José B.Polledo.-

### 1.2.5

#### **Uso Especifico:**

Cristianfa, vías del F. F. C. C., Marconi y San Roque. -  
Lacar, Salado, Estanislao del Campo y Ruta Nacional N° 3. -  
Boulogne Sur Mer, M. Leguizamón, Donovan, vías del F. F. C. C.,  
Ayacucho, Ugarteche, La Plata, Avda. Crovara, J. Morlote y Olazabal. -  
Cnel. Somellera, De Luca, República Oriental del Uruguay y Avda. Crovara.-  
República Oriental del Uruguay, Avda. Crovara, Bermejo y Alberti. -  
Pedro León Gallo, vías del F. F. C. C. y Peribebuy. -

### 1.2.6

#### **ÁREA RURAL:**

Río Cuarto, La Bastilla, Leonardo Da Vinci, Ula, Pedro Calderón de la Barca, Billinghamurst. -  
Céspedes, Juan Larsen, Antequera, J. Lavalleja, Conde, Jorge de Kay. -  
-Cristianfa, Rfo Matanza, Estanislao del Campo UU. S.S. F. F. S.S. -Conde, M. Castro, J.B.de Lasalle, Colodrero.-  
Vega, Salvador, Cheruvini, Rural intensivo existente, Billinghamurst. -  
Domingo Scarlatti, Fontana, Vega, Martinez Castro, Scarlatti, Esmeralda, Sausil, Cnel. Mellian. U. U. S. S. F. F. S. S., Carmenta, limite Rural existente, Claudio Debusg.y, Vega, O. Colodrero. -  
Agustín Molina, Río Matanza, Urien, Ruta Nacional N° 3, La Matanza, Concordia. -  
Vías del F. F. C. C., California, A. C., Bartolomé Solom, California, E.Fernandez, A.C., Areco, Urien, Cañuelas, JuanA.Gelly, Areco, José Guevara, A.C., Querandfes, Arroyo Morales, A. C., Urien, Arroyo Morales, límite con Partido Marcos Paz y Cnel. Manuel Rico. -  
Querandfes, Río Matanza, M., Ruta Nacional N° 3, Esperanza, Claudio Cuenca, Mariano Fragueido y Ruta Nacional N° 3.-  
Querandfes, Cañada de Gómez, Remedios, Areco, Paraná, Monasterio y Aguirre, Arroyo Morales.-  
Querandfes, Río Matanza, Ula., Ruta Nacional N° 3.--Río JA.iriazonas, Claudio M. Cuenca, Ula., Rfo Matanza, Siria, Ruta Nacional N° 3.-

### 1.2.7

#### **CLUBES DE CAMPO:**

La zona comprendida entre las calles Paraná. Areco, Remedios, Ruta Nacional N° 3, F. Romero, limite entre el Polígono 849 vv y las -manzanas 40, 29 y 18, calle Julián Aguirre, Ruta N° 3, J.A.de San -Alberto, limite entre los polígonos 849 ac y 849 ad, calle Cañada de Gómez hasta Paraná, identificada catastralmente como Circ. VI, parte de las Secciones U y Q, en la localidad de Virrey del Pino. -  
Designase como área de localización de Clubes de Campo a la zona comprendida entre el Río Matanza, calle Paraná, Ruta Nacional N°3 calle San Antonio, Palermo y Julián Aguirre, identificada catastralmente como Circ. VI, parte de la Sección N. -  
Las áreas designadas para clubes de campo tendrán una densidad ruta máxima de ocho (8) viviendas por hectárea. -

### 1.3

#### **NORMAS GENERALES DE ZONIFICACION SEGÚN USOS. -**

#### 1.3.1

##### **Subdivisiones:**

Se permitirá la unificación de parcelas, a los efectos de incrementar la superficie

primitiva, aunque la parcela resultante no cuente -con las dimensiones mínimas exigidas para cada zona. -Cuando el englobamiento se efectúe parcialmente, la parcela remanente no podrá tener dimensiones menores a las exigidas para cada una. de las zonas establecidas. -

### **1.3.2 Cesiones de tierra:**

**1.3.2.1** Por ninguna razón podrá modificarse el destino de las áreas verdes y libres públicas ni desafectarse para su transferencia a entidades o personas privadas, salvo el caso de permuta por otros bienes de -similares características que permitan satisfacer de mejor forma el destino establecido.-

**1.3.2.2** Al subdividirse manzanas y/o fracciones que limiten con cursos o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales, deberá delimitarse, una franja que se cederá al Fisco Provincial, arbolada y parquizada. Tendrá un ancho de cincuenta metros (50) a contar de la línea de máxima creciente en el caso de cursos de agua y de cien metros (100 m. ) medidos desde el borde, en el caso de espejos de agua.-El borde y la línea de máxima creciente serán determinadas por la - Dirección Provincial de Hidráulica.

**1.3.3** Densidad de Población:  
Número de personas: en cualquier caso el mínimo computable será de cuatro (4) personas por parcela. -

**1.3.4** En aquellos casos en que sólo se construya una (1) vivienda en la parcela, ésta podrá contar con el número de dormitorios que requiera el grupo familiar aunque de acuerdo a los índices establecidos estos resulten menores.-

### **1.3.5 Cocheras: Viviendas:**

Se dejará espacio para estacionamiento igual a tres metros y medio cuadrados (3, 50 m<sup>2</sup>) por el número de personas resultantes -de acuerdo al proyecto adoptado. -

La superficie resultante nunca será inferior a 15 m<sup>2</sup>. - Cuando el uso del estacionamiento no corresponda a una sola vivienda, el diseño del mismo asegurará una superficie destinada a. circulación vehicular. -

**1.3.6** Se podrá habilitar, comercio general en los locales frentistas a las siguientes avenidas: Gaona, Rivadavia, San Martín, Avda. de Mayo, Gral. Villegas, hasta la intersección con Mosconi, Gral. Ing. Enrique Mosconi, Provincias Unidas, hasta la rotonda de San Justo, I parraguirre, E. J. S. Crovara, J.F.Kennedy, Cristianía, Venezuela, Polledo, Luro y demás Avenidas principales. -

**1.3.7** Se podrá habilitar servicios del automotor y de la alimentación en - los locales frentistas a. la Ruta Nacional N° 3, Provincial N° 21 y Provincial N° 17.-

### **1.4.1 NORMAS PARTICULARIZADAS DE ZONIFICACIÓN SEGÚN USOS**

Zona Comercio Central Concreta el equipamiento predominante comercial, institucional, cultural y de esparcimiento a escala del partido

#### **1.4.1.1. Uso Predominante:**

-comercio general.

-servicios del espectáculo y entretenimiento en locales cerrados y abiertos. –

-oficinas públicas.

- oficinas generales.
- banca y finanzas y sedes de gobierno.-

#### **1.4.1.2. Usos complementarios:**

- vivienda unifamiliar.
- vivienda multifamiliar intermedia.
- hoteles.-
- Servicios personales.
- servicios de la alimentación, oficinas profesionales.
- garages.-
- Playas de estacionamiento.
- guarderías.
- cultura.
- lugares de culto.
- servicios de internación general. -
- Instituciones.-
- Locales de prestación de servicios públicos.
- terminales y estaciones de colectivos y ómnibus en la periferia de la zona.
- vivienda multifamiliar.
- vivienda en instituciones.
- pensiones.
- comercio básico.
- servicios de la vivienda.
- servicios auxiliares del comercio y la industria.
- estaciones de servicio.
- garaje anexo a la vivienda.
- educación preescolar, primaria, secundaria y especializada.
- servicios asistenciales de urgencia.
- lugares de reunión sociales y deportivos
- instalaciones públicas de carácter imprescindible. -

#### **1.4.1.3 Superficie de parcelas:**

Toda nueva subdivisión se ajustará a la reglamentación siguiente:

Superficie mínima: 600 m.2.-

Lado mínimo de parcela: 20 m. de frente. -

Lado mínimo de esquina: 25 m. -

**1.4.1.4.F. O. S.** (factor de ocupación del suelo): 0, 6 de la superficie de la parcela. -

#### **1.4.1.5.F. O. T. (factor de ocupación total):**

Superficie de la parcela x 2 (más premios si correspondieren).-

#### **1.4.1.6.Retiros:**

De fondo: el 25 % de la superficie de la parcela .con un lado mínimo de 4 m. -

#### **1.4.1.7.Densidad de Población:**

Máxima neta por ha= 600 hab/ha.-

#### **1.4.2 Zona Comercial C2**

A escala local dentro del Partido. -

#### **1.4.2.1 Uso predominante:**

Comercio general. -servicios del espectáculo y entretenimiento en locales cerrados y abiertos. – oficinas públicas, banca y finanzas. -

#### **1.4.2.2 Uso complementario:**

vivienda unifamiliar.

-vivienda multifamiliar intermedia.

-hoteles.-

-servicios de la vivienda.

-servicios auxiliares del comercio y la industria.

-servicios personales.

-garage anexo a la vivienda.

-garage

-playa de estacionamiento. -

-educación preescolar, primaria, secundaria y especializada. -

-servicios asistenciales de urgencia. –

-vivienda multifamiliar.

-vivienda en instituciones.

-pensiones.

-comercio básico.

-servicios de la alimentación.

-oficinas profesionales.

-estaciones de servicios, anexo servicios del automotor.

-guardería.

-cultura.

-lugares de culto.

-servicios de internación general.

-instituciones.

-mantenimiento y reparación.

-lugares de reunión social y deportivos. –

#### **1.4.2.3. Superficie de parcelar**

Toda nueva subdivisión se ajustará a la reglamentación siguiente:

Superficie mínima: 450 m<sup>2</sup>. -

Lado mínimo de parcela: 15 m. de frente. -

Lado mínimo de esquina: 15 m. -

#### **1.4.2.4. F. O. S. (factor de ocupación del suelo): 0, 6 de la superficie de la parcela. -**

**F. O. T.** (factor de ocupación total):

Superficie de la parcela x 0, 8 (más premios si correspondieren). -

**Retiros:**

De fondo: el 25 % de la superficie de la parcela con un lado mínimo de 4 m. -

**1.4.2. 6 Densidad de población:**

Máxima neta por ha= 200 hab/ha. -

**1.4.3 Zona Residencial Unifamiliar, densidad baja (U. 1. a)**

**1.4.3.1. Uso predominante:**

Vivienda unifamiliar. -

**1.4.3.1 Usos complementarios:**

Comercio básico. - garage anexo a la vivienda. -Servicios de internación es oficina prof. anexa a la vivienda. -especializada y general. -vivienda en instituciones. -guardería. -educación preescolar, primaria, cultura, secundaria y especializada, lugares de culto. -lugares de prestación de servicios - lugares de reunión social y deportivos.- públicos. - pensiones.- instituciones públicas de carácter imprescindible.- servicios personales.- servicios de la vivienda. - garaje, alquiler de auto con o sin chofer. -

**1.4. 3. 3 Superficie de parcelas:**

Toda nueva subdivisión se ajustará a la reglamentación siguiente:

Superficie mínima: 300 m<sup>2</sup>. -

Lado mínimo de parcela: 12 m. de frente. -

Lado mínimo de esquina: 15 m. -

**1.4.3.4 F. O. S.** (factor de ocupación del suelo):

0, 5 de la superficie de la parcela. -

**1.4.3.5 F. O. T.** (factor de ocupación total):

Superficie de la parcela x 0, 5 (más premios si correspondieren). -

**1.4.3.6 Retiros:**

De frente será de 3 m. -

1.4.3.6.1 De fondo el 25 % de la superficie de la parcela con un lado mínimo de 4 m.-

**1.4.3.7 Densidad de población:**

Máxima neta por ha: 130 hab/ha. -

**1.4.4 . Zona Residencial de densidad media (U.1.b)**

**1.4.4.1 Uso predominante:**  
Vivienda multifamiliar intermedia. -

**1.4.4.2 Uso complementario:**  
vivienda unifamiliar. -garage comercio básico.-  
anexo a la vivienda. -oficina servicios de internación especializada y  
profesional anexa a -la vivienda. general. -vivienda en instituciones. -  
-guarderías. -cultura. -lugares educación preescolar, primaria, se-  
de culto.-lugares de prestación cundaria y especializada. -lugares de  
de -servicios públicos. - reunión sociales y deportivos . -  
pensiones.-servicios instituciones públicas de carácter -  
personales.-garage-alquiler de imprescindible. -servicios de la vivienda, -  
autos -con o sin chofer. - i estaciones de servicio.-

**1.4.4.3. Superficie de la parcela:**  
Toda nueva subdivisión se ajustará a la reglamentación siguiente:  
Superficie mínima: 450 m<sup>2</sup>. -  
Lado mínimo de parcela: 15 m.de frente. -  
Lado mínimo de esquina: 22 m. -

**F. O. S.** (factor de ocupación del suelo): 0, 6 de la  
superficie de la parcela. -

**F. O. T.** (factor de ocupación total):  
Superficie de la parcela x 1, 2 (más premios si correspondieren). -

**Retiros:**

1.4.4.6.1.De frente será de 3 m. -

1.4.4.6.2.Lateral 3 m. de un solo lado.

De fondo el 25 % de la superficie de la parcela con un lado mínimo -  
de 4 m. -

**NOTA:** Los lotes iguales o menores a 12 m. de frente sin retiro lateral. -

**1.4.4.7 Densidad de población:**  
Máxima neta por ha = 300 hab. /ha. -

**1.4.4 Zona Residencial de vivienda colectiva, densidad alta (U. 1. c.):**

**1.4.5.1 Uso Predominante:**

Vivienda multifamiliar intermedia- Vivienda multifamiliar

**1.4.5.2. Uso complementario:**

vivienda unifamiliar. -oficina profesional anexa a la vivienda. -  
educación preescolar, primaria, secundaria y especializada. -  
servicios asistenciales de urgencia. -  
locales de prestación de servicios públicos. -comercio básico. -hoteles.-

servicios personales. -playas de estacionamiento, -alquiler de autos con o sin chofer. -garage anexo a la vivienda.. -vivienda en instituciones. -guarderías. - cultura. -lugares de culto. - lugares de reunión sociales y deportivos- instalaciones públicas de carácter -imprescindible. -pensiones.-garages.- servicios de la vivienda. -

#### 1.4.5.3 Superficie de parcelas:

Toda nueva subdivisión se ajustará a la reglamentación siguiente:

Superficie mínima: 600 m<sup>2</sup>.-

Lado mínimo de parcela: 20 m. de frente. -

Lado mínimo de esquina: 25 m. -

1.4.5.4. F. O.S. (factor de ocupación del suelo): 0, 5 de la superficie de la parcela. -

1.4.5.5. F. O. T. (factor de ocupación total):  
Superficie de la parcela x 2 (más premios si le correspondieren).-

#### 1.4.5.6. Retiros:

1.4.5.6.1 De frente será de 3 m.-

1.4.5.6.2 Lateral: 3 m. de cada lado, retirándose de ambos lados.-

1.4. 5. 6. 3 De fondo el 25 % de la superficie de la parcela con un lado mínimo - de 4 m. -

**NOTA:** Los lotes iguales o menores a 12 m. de frente sin retiro lateral, de 12 a 20 m. de frente puede ocupar el 70 % del ancho de la parcela. -

#### 1.4.5.7 Densidad de población:

Máxima neta por ha= 600 hab/ha. -

#### 1.4.6 Zona mixta donde se permite la localización de depósitos y talleres de densidad baja (U2a)

1.4.6.1 Uso predominante:  
Depósitos y talleres. -

#### 1.4.6.2 Usos complementarios:

vivienda unifamiliar. -

talleres. -

pensiones.-

servicios personales.-

servicios de la alimentación. -

estaciones de servicio anexo,-

-garage anexo a la vivienda. -  
guarderías.-

cultura. -

lugares de culto.-

servicios auxiliares del comercio y -  
la industria. -

comercio básico. -

servicios de la vivienda.-

oficina profesional anexa a la vivienda.-

servicios del automotor.

gara. y playas estac.estac. y term. Colectivos-

educación preescolar, primaria, se  
cundaria y especializada. -

servicios asistenciales y de urgencia.

lugares de reunión sociales y deportivos. -  
instalaciones de carácter: -  
imprescindible. -  
mantenimiento y reparación. -

locales de prestación de servicios -  
públicos. -  
fabricación. -  
conservación y fraccionamiento. -

**NOTA:** Los usos industriales permitidos en este distrito están sujetos a los controles de molestia correspondiente a Industrias Clase I a'yb. -

#### 1.4.6.3

##### **Superficie de parcelas:**

Toda nueva subdivisión se ajustará a la reglamentación siguiente:

Superficie mínima: 300 m.2. -

Lado mínimo de parcela: 12 m. de frente. -

Lado mínimo de esquina: 15 m.-

#### 1.4.6.4

**F. O. S.** (factor de ocupación del suelo):  
0,5 de la superficie de la parcela. -

#### 1.4.6.5

**F. O. T.** (factor de ocupación total):  
Superficie de la parcela x 0, 5 (más premios si le correspondieren). -

#### 1.4.6.6

##### **Retiros:**

##### 1.4.6.6.1

De frente será de 3m. -

##### 1.4.6.6.2

De fondo el 25 % de la superficie de la parcela con un lado mínimo de 4 m. -

#### 1.4.6.7

##### **Densidad de población:**

Máxima neta por ha: 130 hab/ha. -

#### 1.4.7

##### **Zona mixta donde se permite la localización de depósitos y talleres, de densidad media (U. 2.b)**

##### 1.4.7.1

##### **Usopredominante:**

Depósito y talleres. -

##### 1.4.7.2

##### **Usos complementarios;**

Ver Art. 1.4.6.2. y oficinas generales. -

##### 1.4.7.3

##### **Superficie de parcelas;**

Toda nueva subdivisión se ajustará a la reglamentación siguiente:

Superficie mínima: 450 m2.-

Lado mínimo de parcela: 15 m.-

Lado mínimo de esquina: 22 m.-

##### 1.4.7.4

**F. O. S.** (factor de ocupación del suelo):  
0,6 de la superficie de la parcela.-

##### 1.4.7.5

**F. O. T.** (factor de ocupación total):  
Superficie de la parcela x 1, 2 (más premios si le correspondieren). -

##### 1.4.7.6

##### **Retiros:**

- 1.4.7.6.1 De frente será de 3 m.-  
1.4.7.6.2 Lateral 3 m. de un solo lado. -  
1.4.7.6.3 De fondo el 25 % de la superficie de la parcela con un lado mínimo -  
de 4 m. –

**NOTA:** Los lotes iguales o menores a 12 m de frente sin retiro lateral.

**1.4.7.7. Densidad de población:**

Máxima neta por ha: 300 hab/ha.

**1.4.8. Zona mixta Industrial:**

**1.4.8.1. Usos Predominantes:**

Fabricación. Fraccionamiento y envase. Reparación, armado y montaje.

Mantenimiento e Higienización.

**1.4.8.2. Usos complementarios:**

Locales de exposición y venta anexo a la fabrica- Garage y playas de estacionamiento- Instalaciones públicas de carácter imprescindible-Comercio básico- servicios de la alimentación- estaciones de servicios- serv. Asistenciales de urgencia- guarderías para el personal de fabrica- vivienda unifamiliar-

NOTA: Los usos industriales permitidos en este distrito están sujetos a loa controles de molestias correspondientes a industria clase I.

**1.4.8.3. Superficie de parcela:**

Toda nueva subdivisión se ajustará a la reglamentación siguiente:

Superficie mínima: 1250 m<sup>2</sup>.-

Lado mínimo: 25 m. de frente-

**1.4.8.4. F. O. S. (factor de ocupación del suelo):**

0,5 de la superficie de la parcela.-

**1.4.8.5. F. O. T. (factor de ocupación total):**

Superficie de la parcela x 0,5 (más premios si le correspondieren). –

**Retiros:**

De frente será de 3 m.-

Lateral 3 m. de un solo lado. -

De fondo el 25 % de la superficie de la parcela con un lado mínimo -  
de 4 m. –

**NOTA:** Los lotes iguales o menores a 12 m de frente sin retiro lateral, de 12 a 20 m de

frente puede ocupar el 70% del ancho de la parcela.

**Densidad de población:**

Máxima neta por ha: 130 hab/ha.

**1.4.9. Zona de complejos habitacionales (B) :**

**1.4.9.1. Usos predominantes:**

Vivienda, Instalaciones públicas de carácter imprescindible, Lugares de prestación de servicios públicos.

**1.4.9.2. Uso complementario:**

Oficinas profesionales anexas a la vivienda, servicios de la vivienda, servicios de la alimentación, educación preescolar, primaria, secundaria y especializada.

Lugares de culto, comercio básico, servicios profesionales, guarderías, lugares de reunión sociales y deportivos.

**1.4.9.3. Superficie de parcela:**

Toda nueva subdivisión se ajustará a la reglamentación siguiente:

Superficie mínima: 300 m<sup>2</sup>.-

Lado mínimo : 12 m. de frente

Lado mínimo de esquina: 15 m.-

**NOTA:** Se admitirán complejos habitacionales sin la subdivisión mencionada anteriormente- Las construcciones que se realicen deberán seguir la estética del entorno.

**1.4.9.4. F. O. S. (factor de ocupación del suelo):**

0,4 de la superficie de la parcela.-

**1.4.9.5. F. O. T. (factor de ocupación total):**

Superficie de la parcela x 0,6 (más premios si le correspondieren). –

**1.4.9.6.3 Retiros:**

**1.4.9.6.1.** De frente será de 2 m.-

**1.4.9.6.2.** De fondo el 25 % de la superficie de la parcela con un lado mínimo - de 4 m. –

**1.4.9.7. Densidad de población:**

Máxima neta por ha: 150 hab/ha.

**1.4.10. Zona industrial I dentro del cinturón ecológico RI-CE, presenta lotes de tipo urbano y mas del 25% de las parcelas edificadas.**

**1.4.10.1. Usos predominantes:**

Vivienda unifamiliar.

**1.4.10.2. Usos complementarios:**

Garages anexas a la vivienda, guarderías, educación preescolar, primaria, secundaria y especializada, Servicios personales, Servicios de la Vivienda

Oficinas profesional anexo a la vivienda, lugares de culto, comercio básico, servicios asistenciales de urgencia, Cultura.

**1.4.10.3. Superficie de parcela:**

Toda nueva subdivisión se ajustará a la reglamentación siguiente:

Superficie mínima: 375 m<sup>2</sup>.-

Lado mínimo : 15 m.

Lado mínimo de esquina: 20 m.-

**1.4.10.4. F. O. S. (factor de ocupación del suelo):**  
0,5 de la superficie de la parcela.-

**1.4.10.5. F. O. T. (factor de ocupación total):**  
Superficie de la parcela x 0,5 (más premios si le correspondieren). –

**1.4.10.6 Retiros:**

**1.4.10.6.1.** De frente será de 2 m.-

**1.4.10.6.2.** Lateral 3 m. de un solo lado

**1.4.10.6.3.** De fondo el 25 % de la superficie de la parcela con un lado mínimo - de 4 m. –

**1.4.10.7. Densidad de población:**

Máxima neta por ha: 130 hab/ha.

**1.4.11. Zona industrial II dentro del cinturón ecológico RII-CE, presenta lotes de tipo urbano y mas del 25% de las parcelas edificadas.**

**1.4.11.1. Usos predominantes:**

Vivienda unifamiliar.

**1.4.11.2. Usos complementarios:**

Garages anexas a la vivienda, educación preescolar, primaria, secundaria y especializada, servicios asistenciales de urgencia, Servicios de la Vivienda

Oficinas profesional anexo a la vivienda, lugares de culto, Cultura, comercio básico,

Servicios personales.

**1.4.11.3. Superficie de parcela:**

Toda nueva subdivisión se ajustará a la reglamentación siguiente:

Superficie mínima: 450 m<sup>2</sup>.-

Lado mínimo : 15 m.

Lado mínimo de esquina: 21 m.-

**1.4.11.4. F. O. S. (factor de ocupación del suelo):**

0,5 de la superficie de la parcela X 0,5 (mas premios si le correspondieren).-

**1.4.11.5. F. O. T. (factor de ocupación total):**

Superficie de la parcela x 0,5 (más premios si le correspondieren). –

**1.4.11.6 Retiros:**

**1.4.10.6.1.** De frente será de 2 m.-

**1.4.11.6.2.** Lateral 3 m. de un solo lado

**1.4.10.6.3.** De fondo el 25 % de la superficie de la parcela con un lado mínimo - de 4 m. –

**1.4.11.7. Densidad de población:**

Máxima neta por ha: 130 hab/ha.

**1.4.12. Área complementaria:**

**1.4.12.1. Uso dominante:**

Cultivos en general, viveros.

**1.4.12.2. Usos complementarios:**

Vivienda unifamiliar-Camping-Club de campo-Comercio básico-Culto- educación preescolar, primaria, secundaria y especializada-adiestramiento de animales domésticos-criadero de especies variadas-cementerios-servicios de la alimentación- lugares de reunión sociales y deportivos-viviendas en instituciones-servicios de la vivienda-servicios asistenciales y de urgencias-servicios de internación general y servicios de internación especializada-instalaciones de servicios públicos de carácter imprescindibles-

**1.4.12.3. Superficie de la parcela:**

Toda nueva subdivisión se ajustara a la reglamentación siguiente:

De 2 ha. permitiéndose construir en predios menores.

**1.4.13. Zona rural:**

**1.4.13.1. Uso dominante:**

Cultivos en general-horticultura-floricultura-fruticultura-viveros-postoreo-haras y cabañas-criaderos de especies varias.

**1.4.13.2. Uso complementario:**

Vivienda unifamiliar- educación preescolar, primaria, secundaria y especializada-adiestramiento y pensión de animales domésticos- Culto- cementerios- instalaciones de servicios públicos de carácter imprescindibles- Comercio básico- servicios de la vivienda- Camping-Club de campo-

### **1.4.13.3. Subdivisiones:**

Se efectuarán teniendo en cuenta la unidad económica de explotación agropecuaria según el organismo competente.

### **1.4.14. Zonas de Usos Específicos:**

Constituyen zonas para uso del transporte (terrestre, marítimo, fluvial y aéreo), de las comunicaciones, la producción o transmisión de la energía, la defensa, la seguridad y otros usos específicos.

#### **1.- Espacio libre urbano:**

El espacio libre urbano será el elemento capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de los requisitos ambientales de iluminación; ventilación, asoleamiento; acústica; privacidad; visuales exteriores; vegetación y otros elementos coadyuvantes del saneamiento ambiental. -

#### **2. - Función del espacio libre urbano:**

Dar ventilación e iluminación a todos los locales donde se habite o trabaje. -

**3.-** Los locales de 1, 3 y 5ª clase deberán iluminar y ventilar a espacio urbano, a los fines de garantizar buenas condiciones de habitabilidad, los locales de 2ª y 4ª clase podrán en cambio, hacerlo a patios auxiliares.-

#### **4. -Conformación del espacio urbano: Se considera espacio Urbano:**

**á.** -El espacio entre líneas municipales (Vía Pública) y el comprendido entre dichas líneas y la de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.

**b.-** El fondo del predio. -

**c.-** El espacio entre paramentos laterales de edificios de perímetro libre - y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con el -espacio de vía pública y con el fondo libre del predio. -

**d.-** El espacio entre paramentos verticales correspondientes a diferentes Volúmenes edificados dentro de una misma parcela. -

**e.-** Los patios apendiculares que queden incorporados a alguno de los espacios anteriormente mencionados.-

**5.-** Se dejará como fondo libre el 25 % (veinticinco) de la superficie del predio.- Las construcciones deberán retirarse de la línea divisoria de fondo una distancia tal que guarde la relación  $h: 1, 5$ , siendo la altura del edificio igual a "h" y donde "d" no será menor de 4 m. -

#### **6.-Patios Apendiculares:**

Serán considerados patios apendiculares del espacio urbano a aquellos patios abiertos por un lado de su planta a dicho espacio, debiendo ser dicho lado - igual o mayor a dos veces su profundidad y no menor a 4 m. -

#### **7.-Patios Auxiliares:**

Se denomina así a las áreas descubiertas ubicadas entre los volúmenes de - las parcelas, que por sus dimensiones no son aptas para conformar espacio urbano.-

Los lados y superficies de los paramentos que rodean el área descubierta de acuerdo a la siguiente relación:  $h/d: 5$ , siendo "h" la altura de los paramentos y "d"

la distancia que debe existir entre paramentos enfrentados, y que será constante en toda la altura del edificio. -

En caso de paramentos de diferente altura el valor "h" será igual a la semisuma de los mismos.-

La superficie mínima del patio será  $s: d^2$ , el lado mínimo del mismo, obtenido por la relación  $h/d$ , podrá reducirse en un 20 % no pudiendo ser menor de 4 m.

### **8.-Pacios apendiculares de los patios auxiliares:**

Serán considerados así aquellos cuyo lado de unión con los patios auxiliares sea igual o mayor a dos veces su profundidad, al mismo podrán iluminar locales de 2º y 4º clase siempre y cuando la distancia "d" desde el paramento en el cual se encuentran los vanos hasta otro que se la enfrente cumpla con lo establecido en el punto 3.

Las superficies de extensión de patios apendiculares no podrán computarse para satisfacer la superficie mínima del patio auxiliar.

### **9.- Distancia entre volúmenes dentro de una misma parcela:**

Cuando el espacio entre volúmenes dentro de una parcela se abren vanos de iluminación y ventilación de locales de 1º, 3º y 5º clase la distancia entre dos parámetros enfrentados entre si deberá guardar la relación  $h/d : 1,5$  no pudiendo ser "d", menor de 4 m.- Cuando se trate de parámetros enfrentados de distancia altura "h" será igual a la semisuma de los mismos.

**10.-** Las dimensiones de las áreas de cubiertas, **se determinará**, con exclusión de la proyección horizontal de los voladizos de saliente mayor a 0,50m. En caso de que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra parcela la medida de la distancia "d" se tomara desde una parcela distante 0,15 m. de la línea divisoria de predios.

Cuando en un área descubierta es ubicada una escalera podrá incorporarse a la superficie de la primera, la proyección horizontal de la escalera hasta una altura de 2,20m. sobre el solado del área descubierta.

**11.-** El arranque del espacio urbano en un plano horizontal virtual a nivel de la cota "0" de la parcela.

El arranque de los patios auxiliares en un plano horizontal virtual a nivel del primer local que reciba iluminación y ventilación de dicho patio auxiliar, la cota del plano de arranque se consignará en el plano.

### **PREMIOS (IMPLEMENTACION DEL ART.47 LEY N° 8912. -**

Por sobre los valores máximos de F. O. T. y la densidad fijada para cada zona, se establecen los siguientes premios que en conjunto no superarán el setenta por ciento (70 %) de los valores máximos mencionados, según el siguiente detalle:

#### **a) POR ANCHO DE PARCELA:**

A partir de diez metros (10m. ) de ancho; hasta un máximo de treinta y cinco metros (35 m) en forma proporcional se incrementará el F. O. T. (factor de ocupación total) hasta un veinticinco por ciento (25 %). -

Superando el lote el ancho máximo de treinta y cinco metros (35 m.) el incremento del F. O. T. veinticinco por ciento (25 %) se mantendrá constante para nuevas parcelas, a partir de los anchos mínimos exigidos (referirse a ejemplo gráfico a). -

**b) POR EDIFICACIÓN SEPARADA DE EJES DIVISORIOS LATERALES:.**

Con un mínimo de cuatro metros (4 m. ), se incrementará el F. O.T. el diez por ciento (10 %) y un máximo de seis metros (6m. ), de ancho el quince por ciento (15 %). - Por cada eje divisorio como máximo, computándose hasta un treinta por ciento (30 %) en total (referirse a ejemplo gráfico b). -

**c) POR EDIFICACIÓN RETIRADA VOLUNTARIAMENTE DE LA LINEA DE CONSTRUCCIÓN ESTABLECIDA:**

A razón de tres por ciento (3 %) por cada metro de retiro, con un máximo de quince por ciento (15 %) o sea cinco metros (5m.), (referirse a ejemplo gráfico c). -

**d) POR MENOR SUPERFICIE DE SUELO OCUPADA:**

Entre los valores de F. O. S\*. máximo de sesenta por ciento (60 %), mínimo de cuarenta por ciento (40 %); proporcional a la reducción del F. O. S. se incrementa el F. O. T. en un máximo del diez por ciento (10 %), (referirse a ejemplo gráfico d). -

**e) POR ESPACIO LIBRE PUBLICO EXISTENTE AL FRENTE:**

Medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio, se incrementa el cero cinco por ciento (0,5 %) por cada metro, a partir de los diez metros -( 10 m. ) de dicho eje y con un máximo del diez por ciento (10 %) hasta llegar a veinte metros (20 m.) incrementándose el F. O. Tc hasta un diez por ciento -( 10 %) como máximo, (referirse a ejemplo gráfico e). -