



Honorable Concejo Deliberante
De Ezeiza



Ezeiza, 15 de Diciembre de 2020.-

VISTO: El Expediente N° 26.277/2015 – Cuerpos 2 y 3, iniciado por la Dirección de Planeamiento, ref. Proyecto de Ordenanza del Código de Planeamiento Distrital; y

CONSIDERANDO:

Que, en el Artículo N° 70 del Decreto Ley 8912/77, establece que la responsabilidad primaria del Ordenamiento Territorial recae en el nivel Municipal.

Que, hoy se encuentra en vigencia el Código de Planeamiento del Partido de Esteban Echeverría, Ordenanza 1594/CD/79 y modificatorias, que normaban al territorio que posteriormente conformaría al actual Partido de Ezeiza.

Que, desde la creación del Partido de Ezeiza en el año 1994, las constantes obras de infraestructura dentro del partido, han sido un fuerte impacto sobre la estructura urbana, generando una nueva extensión sobre el área Metropolitana, modificando así sus actividades agrícolas y de segunda residencia a la de emprendimientos de gran número de viviendas permanentes.

Que, la nueva traza de la autopista Presidente Perón, junto con la existente autopista Ezeiza - Cañuelas, han ampliado las posibilidades de desarrollo de emprendimientos inmobiliarios, industriales y comerciales así como la conectividad del Partido con las áreas colindantes.

Que, la Oficina Técnica Municipal de la Secretaria de Planeamiento y Obras Particulares, designada para tal fin, se ha abocado al estudio pormenorizado de la normativa existente desde el año 2013 a la fecha, a fin de actualizar la misma a las demandas del desarrollo y progreso del Partido.

Que, por todo lo anterior, es necesario establecer una normativa propia que contemple la realidad actual y proyecte el desarrollo del Distrito hacia el futuro.

Que, la comisión de Obras Publicas produjo despacho a fs. 844, siendo el mismo aprobado por unanimidad de los Sres. Y Sras. Concejales presentes en la sesión del día de la fecha.

Por todo ello el **Honorable Concejo Deliberante** sanciona la siguiente:

ORDENANZA


Artículo N° 1: Apruébese el nuevo Código de Planeamiento Urbano para el Partido de Ezeiza, cuyo texto y planos se adjuntan a la presente como **Anexo 1**.




Honorable Concejo Deliberante
De Ezeiza



Artículo N° 2: Deróguese toda disposición que se oponga a la presente. Elévese al Departamento Ejecutivo para su conocimiento y demás efectos. Comuníquese a quien corresponda. Promulgada, publíquese e insértese en el Libro de Actas del Honorable Concejo Deliberante, bajo el N° 4272/CD/20. Dado en la Sala de Sesiones, a los Quince días del mes de Diciembre de Dos Mil Veinte.


LAILA CIPPITELLI
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
EZEIZA




DULCE GRANADOS
PRESIDENTA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DE EZEIZA

3.2.6 ANEXO 1



CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DEL PARTIDO DEL EZEIZA.



INDICE

- 1 GENERALIDADES
- 2 TRAMITACIONES
- 3 AREAS Y ZONAS DEL PARTIDO DE EZEIZA
- 4 USOS URBANOS
- 5 APARTADOS
- 6 PLANILLAS DE AREAS Y ZONAS
- 7 PLANOS: DELIMITACION DE AREAS Y ZONIFICACIÓN SEGÚN USOS.

1. GENERALIDADES

1.1. ALCANCE DE LAS NORMAS:

El presente Código configura la pieza legal necesaria para la puesta en práctica de los objetivos del plan, en lo referido a zonificación, usos, ocupación y subdivisión del suelo, densidad poblacional, morfología edilicia e infraestructura de servicios.

A partir de la puesta en vigencia de esta normativa, y de su convalidación provincial, quedan derogadas las Ordenanzas y demás disposiciones municipales que se opongan a la presente, incluso las definiciones técnicas incorporadas en normas anteriores que no se ajusten a los objetivos enunciados en la presente.

En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, primarán los gráficos. En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor escala.

1.2. AMBITO DE VIGENCIA:

Las disposiciones de este Código son de aplicación para la propiedad privada y bienes del dominio público y privado del Estado para el área urbana, complementaria y rural del partido de Ezeiza.

1.3. DEFINICIONES DE TERMINOS TECNICOS:

USO DEL SUELO

Es la función asignada a las parcelas o unidades de terreno de cada zona con relación a la actividad o conjunto de actividades posibles de desarrollar en las mismas.

USO PREDOMINANTE

Actividad a desarrollar con las máximas posibilidades, que contará con el estímulo de la acción oficial y prioridad respecto de los usos complementarios.

USO COMPLEMENTARIO

Actividad a desarrollar destinada a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes dentro de la misma parcela o la misma zona.

USO CONDICIONADO

Actividad inconveniente, pero que por constituir un hecho existente se admite, siempre que se adopten prevenciones para no afectar los requerimientos de los usos predominantes y complementarios. Su existencia no posibilita el permiso de construcciones nuevas o habilitación de otros usos iguales o similares.

USO PERMITIDO O CONFORME

Todos los usos, ya sea predominantes o complementarios que pueden radicarse en las parcelas de cada zona.

USO PROHIBIDO

Todo el que no está específicamente permitido. Es una actividad que se considera inaceptable



para una zona, y que no puede localizarse bajo ningún concepto.

USO ESPECÍFICO

Se refiere a localizaciones de usos puntuales que no generen zonas, pues no depende de su agrupamiento sino del radio de captación de su actividad, delimitada para usos del transporte (terrestre, marítimo o fluvial y aéreo), de las comunicaciones, la producción o transmisión de energía, la defensa, la seguridad y otros usos específicos.

AREA

Se entiende por Área Urbana, a la destinada a asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollen usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producciones compatibles.

Se entiende por Área Complementaria a aquella circundante o adyacente al área urbana, en la que se delimiten zonas destinadas a reserva para ensanche de la misma o de sus partes constitutivas; actividades complementarias, urbanizaciones extraurbanas, de productivos y de servicios.

Se entiende por Área Rural, a la destinada a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria, forestal, minera y otras.

ZONA

Polígono territorial delimitado, que se pretende consolidar con características homogéneas, al cual se le asigna un uso y factores de ocupación del suelo, densidad poblacional, dimensiones mínimas de parcelas, características morfológicas y servicios públicos esenciales.

CONCEPTO DE ZONIFICACION

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, morfología y densidad de población.

SERVICIOS PUBLICOS ESENCIALES

Son aquellos sin los cuales resulta inconveniente el normal funcionamiento de una zona y cuya dotación corresponde ser promovida o realizada desde la esfera oficial.

OCUPACION DEL SUELO

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

FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.)

Se define así, al coeficiente que multiplicado por la superficie total de la parcela establece la superficie máxima que puede ser ocupada con edificación en Planta Baja en cada predio. A los efectos del cálculo del FOS deberá considerarse la proyección del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semicubiertas. No se incluyen en él, los aleros con una saliente de hasta 0,80 m. ni las cocheras y locales auxiliares de unidades habitables a partir de la cota 0.00 (cero, cordón de vereda) hasta + 1,50 m.-

FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.)

Se define así al coeficiente que, multiplicado por la superficie total de la parcela, establece la superficie cubierta máxima edificable en ella.

A los efectos del cómputo del FOT no será considerada como superficie cubierta la correspondiente a los cuartos de máquinas, tanques, depósitos, lavaderos en las azoteas, cajas de escalera y ascensores en más de una planta, las cocheras y locales auxiliares de unidades habitables a partir de la cota o (cordón de vereda) hasta + 1,50 m. ni la de planta libre, asimilándose a tal concepto los balcones, lavaderos, quinchos, cocheras, terrazas con dos (2) lados como mínimo abiertos y los aleros o galerías con un (1) lado como mínimo abierto; siempre que todos estos espacios libres mencionados cuenten con el 40% (como mínimo) de su perímetro libre de todo tipo de cerramientos.-

DENSIDAD POBLACIONAL NETA

Es la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir libre de los espacios circulatorios y verdes públicos

DENSIDAD POBLACIONAL BRUTA:

Es la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.

RETIROS

Superficie libre de volúmenes edificables, comprendida entre la línea municipal o eje divisorio de parcelas, y las construcciones fijas que se ubiquen en la misma.

PATIOS

Se denominan patios a los que están cerrados en todos sus lados, debiendo contar con un acceso practicable para su limpieza. -

- a) Patio principal: El que sirve, a locales de habitación y de trabajo.
- b) Patio auxiliar: El que sirve a locales auxiliares (cocina, baño, lavadero, vestuario, guardarropa.
- c) Patio Apendicular: El que conecta en forma directa a la vía pública, o al espacio libre de manzana.

MEDIDAS MINIMAS DE PATIOS

- a) Patio principal: tendrá en su cota de arranque un área mínima de 15m², lado mínima de 4m, y en cualquier nivel ningún lado será menor del 50% de la altura, medida desde ese arranque hasta el respectivo nivel.
- b) Patio auxiliar: tendrá en su cota de arranque un área mínima de 9m², lado mínima de 3m, y en cualquier nivel ningún lado será menor del 20% de la altura, medida desde ese arranque hasta el respectivo nivel.

CENTRO LIBRE DE MANZANA: Superficie no edificable a nivel del terreno, destinada a espacio libre verde y comprendida entre las líneas de frente interno de edificación y fondo de parcela. (Ver Apartado N.º 1 Constitución del tejido de una manzana, CLM)

ALTURA DE EDIFICACION

Medida vertical del edificio tomada sobre la línea municipal a partir de la cota 0.00 de la acera.

PLANTA LIBRE

Defínase como planta libre a la totalidad de la superficie de un 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

Espacio aéreo comprendido entre elementos artificiales y naturales que determinan al ámbito urbano de una ciudad. Éste está constituido por:

- a) El espacio de la vía pública.
- b) El centro libre de manzana.
- c) Los patios principales.
- d) El espacio entre paramentos laterales de edificios retirados de la línea divisoria de predios que vinculen el centro libre de manzana con el espacio de la vía pública (ancho mínimo 3m)
- e) Los patios laterales de un edificio, que se asimilen por 1 (uno) de sus lados al espacio urbano. La relación de los lados de estos patios será a igual $2b$, siendo "a" la abertura al espacio urbano, y "b" la profundidad del patio.

MODULO DE ESTACIONAMIENTO

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

AMPLIAR

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 el volumen edificado. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.

TRANSFORMAR/ RECICLAR

Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino.

MACIZO

Unidad de terreno rodeado de vía pública.

MANZANA

Unidad de terreno rodeada de vía pública o líneas férreas y/o registradas como tal en la Dirección de Catastro, con una superficie aproximada de 1 hectárea.

PARCELA - PREDIO - LOTE

Superficie indivisa de terreno, considerada unidad a los fines de esta reglamentación. Se consideran sinónimos.

NIVEL DE VEREDA

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

LINEA 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 pública o lugar público.

LINEA DIVISORIA LATERAL DE PARCELA

La que intercepta la Línea Municipal y/o la línea divisoria de fondo.

LINEA DIVISORIA DE FONDO DE PARCELA

La correspondiente a los lados opuestos al que coincide con la Línea Municipal de la parcela.

VIVIENDA UNIFAMILIAR

Unidad de vivienda o bien dos o más de ellas que ocupando un lote común poseen accesos 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).

ESTABLECIMIENTOS HABITACIONALES DE USO COLECTIVO

Tales como asilos, conventos, hogares infantiles y de ancianos. Se incluyen en esta definición los hoteles y pensiones.

ZONA ADMINISTRATIVA COMERCIAL

Comprende al sector donde se encuentra la mayor parte de las actividades institucionales, comerciales, financieras, administrativas, de amenidades y residenciales, cuya escala de prestación de servicios alcanza a todo el distrito.

ZONA RESIDENCIAL

En sus dos aspectos, residencial urbana y extraurbana. Es la destinada a la localización de viviendas con uso predominante y a veces exclusivo con el fin de garantizar y preservar condiciones aptas 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, así como aquellos

usos complementarios indispensables para asegurar su funcionamiento.

O.T.M.

Abreviatura de Oficina Técnica Municipal.

1.4. SUBDIVISION DE LA TIERRA

CRITERIO GENERAL

La subdivisión de la tierra se ajusta a lo establecido en el Capítulo III de la Ley 8.912, determinado para cada una de las áreas urbana o rural en base a densidades, necesidades y crecimiento poblacional conforme a las siguientes pautas generales.

1.4.1. SUBDIVISIONES EN ÁREAS URBANAS

Las subdivisiones en áreas urbanas se regirán por lo que establece el estudio en particular para cada Distrito en relación a su densidad, admitiéndose las subdivisiones que establece la Ley para manzanas y/o macizos existentes sin parcelar o parcialmente parcelados, permitiéndose las nuevas parcelas cuando se asegure la dotación de agua potable (no contaminada) y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovisionamiento de agua, y ello, cuando la densidad de ocupación en su alrededor supere el 70 %.

Pudiéndose exceptuar de esta última disposición aquellos casos en que por requerimientos del Plan de Infraestructura Municipal sea necesaria la apertura de vía pública contemplada dentro de un Plan General para el Distrito.

1.4.1.2. DIMENSIONES MÍNIMAS DE PARCELAS

Las dimensiones mínimas de parcelas será la determinada para cada Distrito conforme a las prescripciones de la Ley, básicamente respecto a densidades y a las necesidades del área; teniendo en cuenta todos los factores concurrentes físicos, sociales o económicos financieros, incluyendo en éstos últimos la financiación de planes de infraestructura. A juicio del Departamento Ejecutivo Municipal se podrán admitir subdivisiones de parcelas linderas compensando carencias para los factores de ocupación del suelo, siempre que no se afecten en el predio cedente, los mismos y no se afecte su relación frente-fondo y superficies de acuerdo a lo establecido por el Decreto N° 1549/83 del Gobierno de la Provincia.

1.4.1.3. PLANES INTEGRALES

Fundados en razones paisajísticas o económico sociales para subdivisiones de manzanas o macizos de 191 Ha. o superiores existentes en áreas urbanas y/o zonas residenciales.

Podrán disponerse planes integrales en los que sea diferente la subdivisión del suelo a la indicada en la zona respectiva, manteniendo las densidades de población establecidas para la misma, y la ocupación descripta.

1.4.1.4. UNIFICACIÓN DE PARCELA.

Cuando se construye en dos predios contiguos un mismo edificio, deberán observarse las siguientes consideraciones:

a) Si la construcción estuviera emplazada sobre dos o más parcelas linderas, no se requerirá la

unificación de las mismas por plano de mensura.

b) Si la construcción estuviera emplazada en una parcela y la superficie total del proyecto involucrará a otras parcelas linderas, deberá procederse previamente a la unificación de dichas parcelas, por plano de mensura.

1.4.1.5. ÁREAS VERDES Y LIBRES PÚBLICOS.

En razón de la carencia de espacios verdes y libres públicos en dimensiones y ubicaciones acordes con las necesidades urbanas a nivel local de plazas o parques públicos, determinados en el presente en base a los índices prescriptos y densidades de población; se establecerá por parte de la Municipalidad un plan para aquellos predios fiscales que no tengan, o no sean de utilidad al uso indicado, y constituyan un remanente no utilizable para fines de equipamiento o infraestructura y que se determinarán en el Plan. En este caso, se aplicará lo dispuesto en los artículos 60 y 61 del Capítulo III de la Ley 8.912/77, para permutar los mismos por inmuebles de propiedad particular con el fin de conformar reservas fiscales de mayor dimensión que las preexistentes o ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.

1.4.1.6. SUBDIVISIONES EN EL SECTOR RURAL.

Las subdivisiones en el Sector Rural se ajustarán a lo especificado en las determinaciones del estudio agro económico de la unidad mínima de explotación que se realice para la misma.

En el sector rural la Comuna fijará las restricciones del dominio para la estructura vial de acuerdo al Plan General.

Podrán además subdividirse predios en el área rural, conforme a lo dispuesto por el Artículo 7º del Decreto Reglamentario 1549/83, para los casos que en el mismo se establece

1.4.1.7. CESIONES.

Toda subdivisión para crear o ampliar núcleos urbanos, áreas o zonas urbanas, los propietarios cumplimentarán las cesiones indicadas en el inciso b) del Capítulo III de Subdivisiones del suelo, Artículo 56 de la Ley 8.912, asignándose a los efectos del cómputo de población la establecida para el sector en que se halle el predio a subdividir. Este mínimo de superficie que indica la Ley podrá ser ajustado por el Departamento Ejecutivo Municipal fundado en razones de variación de la densidad de población, como consecuencia de obras de infraestructura y equipamientos que se realicen en el

Sector.

1.4.1.8. DIMENSIONES MÍNIMAS DE NUEVAS MANZANAS QUE SE FORMEN DENTRO DE ÁREAS URBANAS.

Las manzanas que se originen por subdivisiones dentro de radios urbanos podrán responder a las siguientes soluciones a juicio del Departamento Ejecutivo Municipal.

a) Dimensionadas de acuerdo a plan particularizado e integral de la zona.

b) Manteniendo las condiciones del trazado urbano en ese sector con las dimensiones de manzanas.

c) Incorporando al trazado urbano la manzana mínima de 18.000 m². y lado menor de 80 m.,

según estudios del Plan Municipal de Infraestructura.

1.4.1.9. PARCELAS EXISTENTES DE MEDIDAS INSUFICIENTES O QUE POR SU UBICACIÓN EN LA MANZANA SE HALLEN RESTRINGIDAS POR RETIROS DE CENTRO DE MANZANA.

En estos casos se admitirá la ocupación existente de las mismas cuando existan construcciones anteriores a las presentes normas. Admitiéndose en caso de no existir edificación, la construcción de una vivienda, pudiendo proponer el propietario un plan en particular con una ocupación mínima de la superficie del terreno del 20% de la misma para el FOS y FOT del 0,3, ello cuando no sean utilizables por medidas insuficientes el acceso desde la vía pública para tal fin.

2. TRAMITACIONES

2.1 RESPONSABILIDAD Y SANCIONES

Estarán sometidas al cumplimiento de esta norma las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, con la única excepción de razones de seguridad y defensa según lo establecido en el Decreto-Ley 8912/77 y su Decreto Reglamentario N° 1549/83.

2.2. OBLIGACION GENERAL DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS.

Todo propietario, profesional, constructor o empresa constructora al estar comprendidos en el alcance de esta norma, 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.

2.3. SANCIONES

Las sanciones a aplicar a los infractores del presente Código, serán las establecidas en los Artículos 93° a 97° del Título V del Decreto Ley 8912/77.

2.4. CERTIFICADOS DE USO CONFORME (PERMISO DE USO)

Será obligatorio requerir este certificado para usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos, con destino a cualquier uso de suelo.

La solicitud especificará:

- a) Nombre y apellido del usuario.
- b) Ubicación de la parcela
- c) Medidas y superficie de la parcela.
- d) Superficie cubierta existente y/o a proyectar.
- e) Especificaciones de la actividad a desarrollar.
- f) Todo otro dato que la O.T.M. considere necesario para la evaluación del uso que se desea desarrollar.

La solicitud tendrá carácter de declaración jurada y como tal se hallará sujeta a sanciones en caso de falseamiento de datos, tergiversación y/o omisión.

En caso de ser aprobada la solicitud, se extenderá el certificado de 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.

2.5. CERTIFICADO DE SUBSISTENCIA DE ACTIVIDADES NO INDUSTRIALES

Todos los edificios y/o instalaciones donde se realicen actividades que no se encuadren dentro de los usos permitidos para la zona en que se emplazan, según las especificaciones de este 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.

Si a un uso condicionado se lo considera inadmisibles 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.

2.6. CONSTANCIA DE ZONIFICACION

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 con los correspondientes indicadores urbanísticos y/o de su condición de edificio o uso no conforme.

2.7. LIMITACION DE LA VALIDEZ DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCION OTORGADOS CON ANTERIORIDAD A LA PUESTA EN VIGENCIA DEL PRESENTE CODIGO

Los permisos otorgados que no se ajusten al presente Código caducarán automáticamente si no se les diera inicio dentro de los 180 días contados a partir de la fecha de puesta en vigencia del mismo. Pasado ese lapso deberán adecuarse a las exigencias de la presente reglamentación.

2.8. PERMISO DE CONSTRUCCION 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 registrarán por las disposiciones que poseía la Municipalidad en vigencia al momento de la presentación.

2.9. PERMISOS DE CONSTRUCCION, RECONSTRUCCION, REFORMA, TRANSFORMACION Y AMPLIACION

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 de la zona.

Para proyectos industriales, que indefectiblemente necesiten ampliar su producción y no

vulneren F.O.S., F.O.T., altura u otro indicador urbanístico exigible, la OTM podrá otorgarle el permiso de obra nueva, con reducción de retiro de frente, fondo o laterales. Esta situación deberá ser justificada por ante la dependencia, con competencia material y generará la obligación del pago de la tasa por plusvalía urbanística. El D.E. se expedirá respecto de la solicitud mediante decreto municipal

Los proyectos de ampliación de edificios existentes aprobados según normas anteriores a la vigencia del Decreto-Ley 8912/77 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 aumenta la ocupación en planta o se respetan los topes máximos de F.O.T. y densidad poblacional y se cumplen las siguientes condiciones:

- a) Que la construcción tenga planos aprobados o empadronados.
- b) La superficie cubierta a adicionar no sea mayor que la construida.
- c) 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 existentes autorizados con anterioridad a la vigencia de este Código, quedando a criterio de la O.T.M. la exigencia de complementación de alguno/s de los indicadores urbanísticos, excepto para uso industrial, que se rige por la Ley 11459/94 y su reglamentación.

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

- a) La ocupación del suelo y morfología se regirá por lo establecido para los casos de reconstrucción o reforma según le corresponda.
- b) 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 60% de la superficie cubierta e instalaciones existentes.

2.10. CATEGORIZACIÓN Y APTITUD AMBIENTAL PARA USO INDUSTRIAL

Toda actividad industrial existente o a instalarse, deberá solicitar Categorización y Certificado de Aptitud Ambiental si correspondiere, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 11459/94 y el Decreto Reglamentario N° 531/19.-

3. AREAS Y ZONAS DEL PARTIDO DE EZEIZA

3.1 El partido de Ezeiza está conformado por las Áreas Rural, Urbana, y Complementaria y por las siguientes Zonas:

3.2 AREA URBANA

- 3.2.1. CA – Zona Comercial Administrativa
- 3.2.2. CA1 - Zona Comercial Administrativa Uno
- 3.2.3. CC1 – Zona Corredor Comercial Uno
- 3.2.4. CC2 – Zona Corredor Comercial Dos
- 3.2.5. CC3 – Zona Corredor Comercial Tres
- 3.2.6. IP – Distrito Industrial Preexistente
- 3.2.7. R1 – Zona Residencial Uno
- 3.2.8. R2 – Zona Residencial Dos
- 3.2.9. R3 – Zona Residencial Tres
- 3.2.10. R4 – Zona Residencial Cuatro
- 3.2.11. R5 – Zona Residencial Cinco
- 3.2.12. R6 – Zona Residencial Seis
- 3.2.13. RM – Zona Residencial Mixta
- 3.2.14. DUE – Zona Distrito de Urbanización Especial
- 3.2.15. UE4 – Zona Uso Especifico Cuatro –Cementerio

3.3. AREA COMPLEMENTARIA

- 3.3.1. CO – Zona Complementaria
- 3.3.2. RAU – Zona Reserva Área urbana
- 3.3.3. REX - Zona Residencial Extraurbana
- 3.3.4. REX1 – Zona Residencial Extraurbana Uno
- 3.3.5. RREX – Zona Reserva Residencial Extraurbana
- 3.3.6. RREX1 – Zona Reserva Residencial Extraurbana Uno
- 3.3.7. I1 – Zona Industrial Uno
- 3.3.8. I2 – Zona Industrial Dos
- 3.3.9. L - Zona Logística
- 3.3.10.E1 - Zona Esparcimiento Uno
- 3.3.11.UE1: Zona Uso Especifico Uno - Aeropuerto Internacional de Ezeiza
UE2: Zona Uso Especifico Dos - Complejo Carcelario
UE3: Zona Uso Especifico Tres - Centros de Investigación

3.4. AREA RURAL

- 3.4.1 RU – Zona Rural
- 3.4.2. REX - Zona Residencial Extraurbana
- 3.4.3. I1 – Zona Industrial Uno
- 3.4.4. RT - Zona Recuperación Territorial





3.5. EQUIVALENCIAS SEGÚN DECRETO 531/19

LIBERAMENTE

AREA (Según Código)	ZONA (Según Código)	NOMENCLADORES	HOMOLOGACIÓN (Según Decreto 531/2019)
URBANA	Comercial Administrativa	CA	ZONA A: Residencial exclusiva
	Comercial Administrativa Uno	CA1	ZONA A: Residencial exclusiva
	Corredor Comercial Uno	CC1	ZONA B: Mixta
	Corredor Comercial Dos	CC2	ZONA B: Mixta
	Corredor Comercial Tres	CC3	ZONA B: Mixta
	Distrito Industrial Preexistente	IP	ZONA C: Industrial Exclusiva
	Residencial: Uno, Dos, Tres, Cuatro Cinco, Seis.	R1, R2, R3, R4, R5, R6, RM	ZONA A: Residencial exclusiva
	Distrito de Urbanización Especial	DUE	ZONA A: Residencial exclusiva
	Uso Específico Cuatro - Cementerio	UE4	ZONA A: Residencial exclusiva
COMPLEMENTARIA	Complementaria	CO	ZONA A: Residencial exclusiva
	Reserva Ampliación AU	RAU	ZONA A: Residencial exclusiva
	Residencial Extraurbana y Residencial Extraurbana Uno	REX, REX1	ZONA A: Residencial exclusiva
	Reserva ampliación: Residencial Extraurbana y Residencial Extraurbana Uno	RREX, RREX1	ZONA A: Residencial exclusiva
	Industrial Uno	I1	ZONA C: Industrial exclusiva
	Industrial Dos	I2	ZONA B: Mixta
	Logística	L	ZONA B: Mixta
	Esparcimiento Uno	E1	ZONA A: Residencial exclusiva
	Uso Específico Uno - Aeropuerto	UE1	ZONA B: Mixta
	Uso Específico Dos - Complejo Carcelario	UE2	ZONA B: Mixta
	Uso Específico Tres - Centros de Investigación.	UE3	ZONA D: Otras Zonas
	RURAL	Rural	RU
Residencial Extraurbana		REX	ZONA A: Residencial exclusiva
Industrial Uno		I1	ZONA C: Industrial exclusiva
Recuperación Territorial		RT	ZONA A: Residencial exclusiva

3.2. AU - AREA URBANA.

Delimitación.

Considérese Área Urbana del partido de Ezeiza a la comprendida dentro de la siguiente delimitación de calles y designación catastral.

Polígono 1

Calles: Picasso desde su intersección con V. Van Gogh, M. Chagall, Soldi, Salvador Dalí hasta Picasso.

Polígono 2

Av. Jorge Newbery, intersección con la línea divisoria de la parcela 3 de la Circunscripción: II, Morillas, Los Chivatos, Rubén Darío, José Hernández hasta Jorge Newbery.

Polígono 3

Río Tunuyán (desde su intersección con Río Matanza, límite con el Partido de La Matanza), toda la Parcela 171d de la Circunscripción III, Camino Real Juan G. González y Aragón, La Atómica, Miller, Límite parcela 188f de la Circunscripción: III, Gral. Ramón Freire, Camino Real Juan G. González y Aragón, La Atómica, Río Matanza, Río Tunuyán.

Polígono 4

Au. Ezeiza-Cañuelas desde su intersección con Av. Jorge Newbery, Ruta Provincial N°58, Ruta Provincial N°52, Los Robles, Límite de la parcela 640aa-Cric.: V con las Chacras 14 y 15 de las Cric.: V – Secc.: D, límite entre las parcelas 640aa, 640z y 640y de la Circ.: V con las Chacras 9 y 10 de la Cric. V – Secc.: D, Hipócrates, Barreiro, Dellepiane, Gutiérrez, Av. Perito Moreno, El Ñandubay, David Peña, Las Camelias, Los Robles hasta Los Molinos, Parcela 640y de la Cric.: V. Desde José L. Cabezas (Floresta) y Los Robles, por El Grillo, Matienzo y su prolongación hasta la línea divisoria de las parcelas 307a y 307b de la Cric.: IV (prolongación calle Falucho), Mariano Moreno y su prolongación hasta El Ruiseñor, Vértiz, Las Dalías, Falucho, límite entre las parcelas 320m y 320n de la Circ.:IV, Vertiz hasta el límite entre la parcela 322d - Circunscripción: IV con la Quinta: 34 -Sección: T – Circ.: IV y su prolongación hasta Falucho, 25 de Mayo, calle sin nombre que limita con la Parcela 362K– Circ.: IV, Campichuelo, Bermúdez, El Ombú (Buenos Aires), Arroyo Alegre, hasta parcela 275C – Circ. III, hasta el límite con la parcela: 276, Sudamérica (límite con el partido de Cañuelas), Arroyo Alegre (Límite con el partido de Cañuelas), prolongación de la calle Martín García –Martín García, Cosquín, Valdivia, S.S. de Jujuy, Cervantes Saavedra, Sarratea, Camino Real, Marconi, Gauss, Marie Curie, Ayacucho, Pitágoras, Roma, El Chocón, Vías del FFCC Gral. Roca, Concepción, Roma, Blas Parera, calle sin nombre que limita con la Parcela 229e – Circ.: III hasta Porqueras, Aquino, Rowe, prolongación de la calle Godoy Cruz hasta Montevideo, Viena, Gálvez, Los Campeones, Roberto Grau, José Jurado, Cabildo, Viamonte, Links, Los Deportistas, Río de la Plata, Del Libertador, Constitución, Humberto 1º, colectora Au. Ezeiza-Cañuelas hasta Jorge Newbery



3.2.1. CA - ZONA COMERCIAL ADMINISTRATIVA

Se excluyen de esta zona aquellas parcelas que por su frente pertenecen al Corredor Comercial Dos. (CC2). -

Delimitación

Carlos Spegazzini

Polígono 1

Desde la intersección de las calles Caseros y Copérnico, Bermúdez, Pasteur, Magallanes, Alvear, Mendoza, España, 25 de Mayo, Roberto Koch, Palacios hasta Tales de Mileto, Ayacucho, Caseros hasta Copérnico.

Polígono 2

Desde la intersección de la Ruta Nacional 205 (Av. Presidente Kirchner) y la calle Groenlandia, por esta última hasta Roberto Koch hasta Av. Quito, (Límite entre la Localidad de C. Spegazzini y T. Suarez), Canale, Brasilia, Ruta Nacional 205 (Av. Presidente Kirchner), hasta Groenlandia.

Tristán Suárez

Polígono 3

Desde la intersección de Erratchu y la Ruta Nacional 205 (Av. Presidente Kirchner), por la Ruta 205 hasta Magallanes hasta las vías del Ferrocarril Gral. Roca, hasta General Paz hasta la Ruta 205.

La Unión

Polígono 4

Desde Los Eucaliptos y L. N. Alem hasta El Ñandubay, Ruta Nacional 205 hasta Los Eucaliptos y L. N. Alem.

Ezeiza:

Polígono 5

Desde Gutiérrez y Paso de la Patria hasta Las Heras, 12 de Octubre, Gutiérrez hasta Paso de la Patria.-

Desde Caseros y Právaz por esta hasta Castelli, Ituzaingo hasta Caseros.

Polígono 6

Circunscripción: V Sección: A Fracción: 7, Circunscripción: V Sección: A Manzanas: 112, 113 y 114.

3.2.2. CA1 - ZONA COMERCIAL ADMINISTRATIVA UNO.

Se excluyen de esta zona aquellas parcelas que por su frente pertenecen al Corredor Comercial Dos. (CC2). -

Delimitación

Desde Ruta Nacional N° 205 y Beruti por Beruti hasta Centenario, Chacabuco, Pedro Právaz, Emilio Mitre, Tuyutí, José María Ezeiza, Paso de La Patria, General Las Heras hasta Ruta 205 y Berutti

3.2.3. CC1 - ZONA CORREDOR COMERCIAL UNO

Delimitación:

Desde la intersección de la calle Reconquista y la Ruta Provincial N° 58 (Av. Mariano Castex), por la RP N° 58 hasta calle Dellepiane. Incluye a todos los predios frentistas a la RP N° 58, las calles laterales hasta una distancia de 100 m. y el área comprendida por las mismas.



3.2.4. CC2 - ZONA CORREDOR COMERCIAL DOS

Delimitación:

Se halla comprendida, a lo largo de toda la Ruta Nacional 205 y el tramo de la calle Reconquista comprendido entre la calle Juan Gregorio Díaz y la Av. Mariano Castex (RP N° 58).

Sobre la Ruta Nacional N° 205, se excluyen de esta zona:

- a) Los tramos que se superponen con la Zona Comercial Administrativa, CA y CA1.
- b) El tramo comprendido entre las calles: Los Sauces y Los Eucaliptos de la localidad de La Unión.

Sólo se admitirá el uso comercial sobre la RN N° 205, en el sector denominado: "Centro Comercial del Barrio Parque El Trébol" de la Localidad de La Unión, cuya delimitación se describe en 3.2.12. ZONA RESIDENCIAL SEIS (R6).

3.2.5. CC3 - ZONA CORREDOR COMERCIAL TRES.

Delimitación:

Desde la intersección de la calle Barreiro y la Ruta Nacional N° 58, por la RN N°58 – RP N° 52 hasta Los Robles, Champagnat, Hipócrates, Barreiro. Solo en el tramo entre calles Vieytes y Montes de Oca, el corredor incluye a las parcelas frentistas de ambos lados de la calle Champagnat.

3.2.6. IP - DISTRITO INDUSTRIAL PREEXISTENTE.

Delimitación:

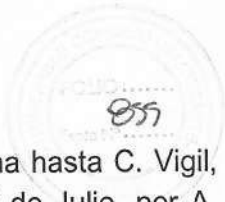
La Unión: Circ.: IV Sección: D Mz: 69 Parcela: 1C.-

3.2.7. R1 - ZONA RESIDENCIAL UNO.

Se excluyen de esta zona aquellas parcelas que por su frente pertenecen a las zonas Comercial Administrativa (CA) sobre la Ruta Nacional 205 y Corredor Comercial Dos (CC2).

Delimitación:

Carlos Spegazzini:



Desde la intersección de las calles Pasteur y Sargento Cabral, por esta última hasta C. Vigil, Sarmiento, Larrea, Lasalle, Lavalle, M. de Estrada, R. Koch, 25 de Mayo, 9 de Julio, por A. Lasalle, hasta Paraguay, M. de Estrada, Punta del Este, hasta A. Lasalle, (IV-Q-Manzana 23), R. Koch, 25 de Mayo, España, hasta P. de Mendoza, Alvear, Magallanes, Pasteur, hasta Sargento Cabral.

Tristán Suárez:

Desde la intersección de la Av. Presidente Kirchner (RN N°205) y la calle Brasilia, por esta última hasta Canale, Av. Quito, Salvador de Maio (ex Bogado), Brasilia, M. de Güemes, R.S. Peña, S. de Maio (ex Bogado), Belgrano, M. de Güemes, J.J. Paso, Solís, Gaddini, Dean Funes, M. Moreno, Pringles, Brancoli, Sgto. Cabral, Saavedra, Escalada, J.A. Roca, hasta Av. Presidente Kirchner (RN N° 205), hasta Brasilia.

La Unión:

Desde la intersección de la Av. Presidente Kirchner (RN N° 205) y El Ñandubay, por esta última hasta L. N. Alem, Los Pinos, Lavalle, Las Lilas, hasta Artigas, por ésta hasta Santa Ángela, Chiclana, San José, Luis Agote, Trieste, RN N° 205, y por ésta hasta El Ñandubay.

José María Ezeiza:

Polígono 1: Desde la intersección de las calles Paso de La Patria y Donato Álvarez, por esta última hasta Lomas Valentinas, Lamadrid, Uruguayana, hasta Emilio Mitre, Corrientes, Roca, Tuyutí, por ésta hasta J.M. Ezeiza, Paso de la Patria, Donato Álvarez.

Polígono 2: Desde la intersección de las calles Emilio Mitre y Senadora Moscoso de Herrera, por esta última hasta Roca, E. Echeverría, 20 de Septiembre, Alvear, Dean Funes, Uruguay, R. de Ecuador, Dorrego, Beruti, 25 de Mayo, Ituzaingo, Castelli, Právaz, y por esta última hasta Emilio Mitre y Senadora Moscoso de Herrera,

3.2.8. R2 - ZONA RESIDENCIAL DOS.

Delimitación:

Carlos Spegazzini

Desde la intersección de las calles Pasteur y Bermúdez, por esta última hasta Riachuelo, 25 de Mayo, Río IV, M de Estrada, Rosario, América Central, RN N° 205, Palacios, R. Koch, M de Estrada, 5 de Diciembre, A. Lasalle, hasta 9 de julio, Sarmiento, C. Vigil, Sgto. Cabral, Pasteur, hasta Bermúdez.

Tristán Suárez - Carlos Spegazzini

Desde la intersección de las calles Koch y Haití, por esta última hasta Solís, Erratchu, Calle sin nombre (lindera a la Qta. 13 – Circ.: IV – Secc.: A), Belgrano, Pilmaiquén, E. Gomez, Pringles, C. Casares, Sgto. Cabral, Brancoli, Pringles, M. Moreno, Dean Funes, Gaddini Solís, J.J. Paso, M. de Güemes, M. Belgrano, S. de Maio, R. S. Peña, M. de Güemes, Brasilia, Punta del Este, Av. Quito, R. Koch, Haití.

Tristán Suárez

Desde la intersección entre la calle Las Margaritas y la Av. Presidente Kirchner (RN N° 205), por esta última hasta J.A. Roca, Escalada, Las Margaritas, RN N° 205. Se excluyen de esta zona aquellas parcelas que por su frente pertenecen a la zona Corredor Comercial Dos (CC2).

La Unión

Polígono 1: Desde la intersección entre la Av. Presidente Kirchner (RN N° 205) y la calle Las Hortensias, hasta Los Nogales, hasta Los Crisantemos por esta última hasta El Canario, Los Gladiolos, El Colibrí y su continuación El Grillo, hasta Los Robles, Av. Los Padres, Los Sauces, Carola Lorenzini, Los Campeones (Se excluyen a las parcelas: Circ.: IV Sección: D Qta: 16 Fracción: 1 Parcelas 1, 2, 11 y 12 y Circ.: IV Sección: D Qta: 16 Fracción: 2 Parcelas: 1, 10, 11, 12 y 13, afectadas al UE5 – cementerio), E. Riganti, La línea divisoria entre las parcelas 1 y 2 de la Fracc: II – Qta.: 16 – Secc.: D – Cric.: IV y su prolongación hasta la calle Juan Galvez, RN N° 205, 5° Avenida, El Maitén, Los Troncos, Av. Los Padres, Las Moreras, RN N° 205, Las Hortensias.

Se excluyen de esta zona aquellas parcelas que por su frente pertenecen a la zona Corredor Comercial Dos (CC2).

Polígono 2: Desde la intersección de RN N° 205 y Los Eucaliptos, Los Eucaliptos, Perito Moreno, Trieste, J.L. Agote, San José, A.D. Chiclana, Santa Angela, J.G. Artigas, Las Lilas, Lavalle, Los Pinos, L.N. Alem, RN N° 205.

Ezeiza

Desde Chile y Colectora Autopista Ezeiza-Cañuelas, por esta última hasta Dean Funes Uruguay hasta Ecuador; Independencia, Beruti, Av. Presidente Kirchner (Ruta Nacional 205) Chile, Colectora AU. Ezeiza -Cañuelas.

Ezeiza-Canning

Desde la intersección de la Av. Jorge Newbery (Ruta Provincial 58) y la calle Granaderos, por RP N° 58, Felix Aguilar, Gutierrez, Lamadrid, Uruguayana, Gutierrez, Paso de la Patria, Donato Álvarez, Lomas Valentinas, Gral. G. Lamadrid, Uruguayana, Emilio Mitre, Corrientes, Roca, Tuyutí, Parvaz, Paso de la Patria, Roca, Reconquista, Juan G. Díaz, Gral. Güemes, RN N° 205, 20 de Septiembre, Alvear, República Argentina, Uruguay, Humberto 1°, Suipacha, Granaderos. No pertenecen a la zona los distritos DUE 2, DUE 3, DUE 9, DUE 10, DUE 11 y aquellas parcelas que por su frente pertenecen al Corredor Comercial Uno (CC1), Corredor Comercial Dos (CC2) y Comercial Administrativo (CA y CA1).

3.2.9. R3 - ZONA RESIDENCIAL TRES.

Delimitación:

Carlos Spegazzini

Desde la intersección de las calles Martín García y Cosquín, por esta última hasta Valdivia, San Salvador de Jujuy, Cervantes Saavedra, Sarratea, Av. Presidente Kirchner (Ruta Nacional 205), hasta el Arroyo Alegre (Limite con partido de Cañuelas), por este hasta lado SE de la parcela



Circ.: II I- Parcela: 280b y por este hasta Martín García y Cosquin.

Carlos Spegazzini – Tristán Suárez

Desde Bermúdez y la Av. Presidente Kirchner (Ruta Nacional 205) por esta última hasta Sudamérica (Limite con el Partido de Cañuelas), la línea divisoria entre las parcelas 275c y 276 de la Circ.: III, línea divisoria entre las parcelas 275c y 275g de la Circ.: III, línea divisoria entre las parcelas 275f y 275g de la Circ.: III, línea divisoria entre las parcelas 275f y 362k de la Circ.: III, Bermudez, Campichuelo, Sgto. Cabral, calle sin nombre que limita con parcela 362k de la Circ.: III, 25 de Mayo, Arroyo hasta Roque Sáenz Peña, Juarez, M. Belgrano, Calle sin nombre (lindera a la Qta. 13 – Circ.: IV – Secc.: A), Erratchu, Solís, Av. Quito, Córdoba, Haití, R. Koch, Groenlandia, RN N° 205, América Central, Rosario, M. de Estrada, Río IV, 25 de Mayo, Riachuelo, Bermúdez, RN N° 205.

FRONTE

Tristán Suárez – La Unión

Desde Las Hortensias y la RN N° 205, RM M° 205, Las Hortensias, Los Nogales, Los Crisantemos, El Canario, Los Gladiolos, El Colibrí, B. Matienzo, y su prolongación hasta la línea divisoria de las parcelas 307a y 307b de la Cric.: IV (prolongación calle Falucho), Mariano Moreno y su prolongación hasta El Ruiseñor, El Ruiseñor, Belgrano, Pilmaiquén, E. Gomez, Pringles, C. Casares, Sgto. Cabral, Saavedra, Escalada, Las Margaritas, RN N°205, Cisneros, 12 de Octubre, Galvez, RN N° 205, Las Hortensias.

Se excluyen de esta zona aquellas parcelas que por su frente pertenecen a la zona Corredor Comercial Dos (CC2).

La Unión

Polígono 1: Desde 5ta Avenida y la Av. Presidente Kirchner (Ruta Nacional 205) por esta última hasta Las Moreras, por esta hasta Av. Los Padres, Los Troncos, El Maitén, 5ta Avenida hasta Av. Presidente Kirchner (Ruta Nacional 205). Queda excluida la parcela 1c de la Manzana: 69, Sección: D Circ.: IV perteneciente al distrito IP.

Polígono 2: Desde El Dorado y la colectora de la Au. Ezeiza Cañuelas por esta última hasta Luis Firpo hasta Av. Presidente Kirchner (Ruta Nacional 205), por esta hasta El Dorado y de allí hasta la colectora de la Au. Ezeiza - Cañuelas.

Ezeiza

Polígono 1: Desde Lamadrid y Uruguayana por esta última hasta Gutiérrez hasta la intersección con Lamadrid y por esta hasta Uruguayana.

Polígono 2: Desde Jorge Newbery y Colectora Au. Ezeiza-Cañuelas, por esta última hasta Dean Funes, Alvear, República Argentina, Uruguay, Humberto 1°, Suipacha, Granaderos, colectora Au. Ezeiza Cañuelas cerrando el polígono en Jorge Newbery.

3.2.10. R4 - ZONA RESIDENCIAL CUATRO.

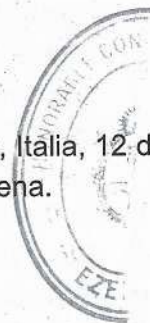
Delimitación:

Carlos Spegazzini, Tristán Suárez

Desde Nicaragua y Arroyo, por Arroyo, Vespuccio, Juarez, Belgrano, Vertiz, Las Dalias, Falucho, línea divisoria entre las parcelas 320m y 320n – Circ.: IV, Vertiz, la prolongación de calle Nicaragua hasta Arroyo.

Tristán Suárez

Desde la intersección de Montevideo y Viena por esta hasta Juan Gálvez, Italia, 12 de octubre, Juan T. Rowe, Prolongación de la calle Godoy Cruz hasta Montevideo, Viena.



3.2.11. R5 - ZONA RESIDENCIAL CINCO.

Delimitación:

Tristán Suárez (incluye Barrios La Celia y Melazzi)

Río Tunuyán (desde su intersección con Río Matanza, límite con el Partido de La Matanza), toda la Parcela 171d de la Circunscripción III, Camino Real Juan G. González y Aragón, La Atómica, Miller, Límite parcela 188f de la Circunscripción: III, Gral. Ramón Freire, Camino Real Juan G. González y Aragón, La Atómica, Río Matanza, Río Tunuyán.

La Unión: (Barrio Cisterna)

Desde Las Araucarias y Moreno, por esta hasta Ñandubay, David Peña, Las Camelias, Los Robles hasta Las Araucarias.

Ezeiza (Barrio Uno)

Desde la intersección de Los Chivatos y Rubén Darío, José Hernández, Av. Jorge Newbery, Andrade, hasta Los Chivatos y por esta hasta Rubén Darío.

3.2.12. R6 - ZONA RESIDENCIAL SEIS.

Delimitación:

La Unión

Barrio Parque Links Erratchu:

Desde Luis Firpo y Los Deportistas por esta hasta Ascari, Calle S/N, Viamonte, Cabildo, José Jurado, Roberto Grau, Los Campeones, Carola Lorenzini, vías del FFCC Gral. Roca, Luis Firpo hasta Los Deportistas.

Barrio Parque El Trébol:

Desde la intersección entre la Ruta Nacional 205 (Av. Presidente Kirchner) y calle Los Eucaliptos, por esta última hasta Las Araucarias, Los Robles, Av. de los Padres, Los Sauces, hasta la Ruta Nacional 205 (Av. Presidente Kirchner), hasta Los Eucaliptos.

Centro Comercial del Barrio Parque El Trébol:

Se halla concentrado sobre la calle El Trébol y el sector de la Ruta Nacional 205 (Av. Presidente Kirchner) comprendido entre la línea divisoria de las parcelas 8r y 8n – Qta..3 –

Secc.: C - Circ.: IV y la línea divisoria entre las parcelas 25 y 1k - Quinta 5 - Secc.: C - Circ.: IV. Reconocido como área comercial en la subdivisión e incorporado en su reglamentación particular como "Centro Comercial".

El Barrio Parque "El Trébol" conforma un proyecto urbano integral preexistente (Artículo 52° del decreto-ley 8912). Existen servidumbres reales, continuas y perpetuas de antigua data en sectores del barrio, las que tendrán vigencia para todo proyecto de construcción, reconstrucción, reforma o ampliación que se ejecute sobre las parcelas afectadas en tanto y en cuanto no se superpongan con lo establecido en el Decreto Ley 8912/77 y modificatorias, así como el presente código.

Carlos Spegazzini

Barrio Parque Las Lomas:

Desde Arroyo y 25 de Mayo, 25 de Mayo, Falucho, Prolongación de la calle Nicaragua, Arroyo, 25 de Mayo.

Centro Comercial del Barrio Parque "Las Lomas":

Se halla delimitado por los frentistas a la calle Arroyo, entre calle 25 de Mayo y la calle Groenlandia.

3.2.13. RM - ZONA RESIDENCIAL MIXTA.

Delimitación:

Carlos Spegazzini:

Polígono 1: Desde la intersección de Ruta Nacional 205 (Av. Presidente Kirchner) y la calle Sarratúa por esta hasta, Camino Real, Marconi, Gauss, María Curie, Ruta Nacional 205 (Av. Presidente Kirchner) hasta Sarratúa. Se excluyen de esta zona aquellas parcelas que por su frente pertenecen al Corredor Comercial Dos y al Corredor Administrativo.

Polígono 2: Desde la intersección de las calles El Chocón y Roma, por esta última hasta Pitágoras, Tales de Mileto, el Chocón, hasta Roma. Se excluyen de esta zona aquellas parcelas que por su frente pertenecen al Corredor Administrativo.

Tristán Suárez

Desde la intersección de la calle Cisneros y las vías del FF.CC. General Roca, por la traza de las vías hasta la calle Concepción, Roma, Blas Parera, hasta el límite con la Parcela 229e de la Circ.: III, hasta Porqueras, Luis Aquino, Rowe, 12 de Octubre, Cisneros, hasta las vías del FF.CC. General Roca. Se excluyen de esta zona aquellas parcelas que por su frente pertenecen al Corredor Comercial Dos y al Corredor Administrativo.

3.2.14. DUE - ZONA DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL.

Son los conjuntos habitacionales hallados en el Partido de Ezeiza, encuadrados como Distrito de Urbanización Especial Art 52° del decreto ley 8912/77.

3.2.14.1.- DUE 1: Barrios Madres I, Madres II, Marina Mercante Delimitación:

Ezeiza: Circ. II – Parcelas: 84 t, 84 w, 84 x, 84 r, 84 s.

3.2.14.2.- DUE 2:

Delimitación:

Ezeiza: Circ. V Secc. E - Ch. 16 – Mz.: 16m - Parc. 1. Calles: Uruguayana, Larralde, Wilde.

3.2.14.3.- DUE 3: Barrio Ezeiza (Pro.Cre.Ar)

Delimitación:

Canning: Circ.: V - Secc.:D - Ch.: 12 - Mz.: 12a, 12b, 12c, 12d, 12g, 12k, 12m, 12n, 12r.
Circ. V - Secc.: D - Ch.:12 - Parc.: 2, 3 y 5.

3.2.14.4.- DUE 4: Barrio La Esperanza

Delimitación:

Carlos Spegazzini: Circ.: IV - Parc.: 322g.

3.2.14.5.- DUE 5: Barrio El Progreso

Delimitación:

Tristán Suárez: Circ. IV – Secc.: T – Mz.: 235, 236, 237, 238, 239, 240. Calles: Vespucio – República Argentina, Montevideo.

3.2.14.6.- DUE 6: Barrio San Andrés

Delimitación:

Tristán Suárez: Circ.: IV – Parcelas: 315 c y 315 d. Calles: Roque Sáenz Peña, Vértiz, Falucho.

3.2.14.7.- DUE 7: Barrio Los Robles

Delimitación:

La Unión: Circ.: V – Parc.: 640 y

3.2.14.8.- DUE 8: Barrio Dos (Pro.Cre.Ar)

Delimitación:

Ezeiza: Desde la intersección entre calles Tte. Gral. Morillas y O. Andrade, por O. Andrade hasta Av. Jorge Newbery, por calle sin nombre hasta calle Tte. Gral. Morillas y por esta última hasta O. Andrade.
Circ.: II – Secc.: H – Manzanas: 57, 59, 60, 61, 66, 67, 68, 69, 70, 72, 73, 74, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 82, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90.-

3.2.14.9.- DUE 9: Barrio Municipal

Delimitación:

Ezeiza: Circ.: V – Secc.: D –Fracción: V – Parcela: 6. Calles: Maipú, Eduardo Gutiérrez

3.2.14.10.- DUE 10: Barrio Larralde

Delimitación:

Ezeiza: Circ.: V – Sección: E – Chacra: 16 – Manzana: 16f. Calles: Crisólogo Larralde, Gral. Conesa, Diego Laure, Rivas.

3.2.14.11.- DUE 11: Viviendas SPF

Delimitación:

Ezeiza: Circ.: - V – Sección: E – Chacra: 17 - Parcela 5.

3.2.15. UE4 - USO ESPECÍFICO CUATRO – CEMENTERIO

Delimitación

La Unión:

Circ.: IV - Sección: D - Qta: 16 - Fracción: 1 – Parcelas: 1, 2,11 y 12.-

Circ.: IV - Sección: D - Qta: 16 - Fracción: 2 - Parcelas: 1, 10, 11,12 y 13.-

3.3. AC - AREA COMPLEMENTARIA.

Se entiende por Área Complementaria a aquella circundante o adyacente al área urbana, en la que se delimiten zonas destinadas a reserva para ensanche de la misma o de sus partes constitutivas; actividades complementarias, urbanizaciones extraurbanas, de productivos y de servicios.

Delimitación:

Considérese Área Complementaria del partido de Ezeiza a la comprendida dentro de la siguiente delimitación de calles y designación catastral:

Ezeiza – La Unión - Tristán Suarez - Carlos Spegazzini

Polígono 1: Desde la intersección entre la Au. Ezeiza – Cañuelas y San Salvador de Jujuy, hasta el límite entre la Parcela 272b y el BC Quintas del Sol, calle S/N, límite entre las parcelas 278d y 277c de la Circ.: III, límite con el Partido de Cañuelas, Parcelas 280c, 280b, 272k, 272h hasta San Salvador de Jujuy, por esta hasta Saavedra, Sarratúa, Camino Real, Marconi, Gauss, Marie Curie, RN N° 205. Roca, Pitágoras, Roma, El Chocón, RN N° 205, Concepción, Roma, Blas Parera, hasta el límite con la parcela 229e de la Circ.: III, Porqueras, Luis Aquino, Rowe, línea divisoria entre las parcelas 218e y 218h (y su prolongación), Montevideo, Viena, Juan Gálvez, Los Campeones, Roberto Grau, Jurado, Cabildo, Viamonte, Links, Au. Ezeiza Cañuelas, Av. Jorge Newbery, Au. Tte. Gral P. Ricchieri, hasta el límite del Partido e intersección con el Río Matanza, por este hasta Río Tunuyán, toda la parcela 171d de la Circ.: III hasta Juan González y Aragón, La Atómica, límite de las parcelas 188 y 175 de la Circ.: II hasta el límite con la parcela 182 de la Circ.:III, Juan Gálvez hasta la Au. Ezeiza Cañuelas y por esta hasta San Salvador de Jujuy.

Carlos Spegazzini

Polígono 2: Desde la intersección de Is. Marquesa y Solís por esta hasta Is. Hebridas, Is Santa Cruz, hasta el límite con el partido de San Vicente, Reconquista, RP N°52 (Mariano Castéx), Paso de los Libres, Is Fénix, 25 de Mayo, Is. Marquesa hasta Solís.-

Canning – Tristán Suarez

Polígono 3: Desde la intersección de la RP N°58 y la RP N°52, por RP N° 58 hasta Fortunato Cáceres (límite con el Partido de San Vicente), calle sin nombre que limita con la parcela 299s de la Circ.: IV, RP N° 52 (Mariano Castéx), Paso de los Libres, línea divisoria entre las parcelas 316w y 311c de la Circ.: IV, línea divisoria entre las parcelas 297bb y 311c de la Circ.: IV, línea divisoria entre las parcelas 297bb y 304 de la Circ.: IV, Luis Florina (Luis Farina), Mariano

ANEXO 1 – CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DEL PARTIDO DE EZEIZA

23

IF-2021-32718361-GDEBA-DPOUYTMGGP

Moreno, Falucho, prolongación de la calle Matienzo, El Grillo, Los Robles, RP N° 52 hasta RP N°58.

Polígono 4: Circ. V - Parcelas: 640 s, 640 x, 640 z y 640 aa.
Desde la intersección de Eduardo Gutiérrez y Perito Moreno por esta hasta El Nandubay, Hipócrates, Dellepiane, Eduardo Gutiérrez hasta Perito Moreno.



Tristán Suarez

Polígono 5: Circ. IV – Parcelas: 320 n, 322 d, 322 e, y 322 f

Carlos Spegazzini:

Polígono 6: Circ. IV – Parcelas: 306 e, 306 f, 306 g, 306 h, 306 j.-

3.3.1. CO - ZONA COMPLEMENTARIA.

Comprende a las parcelas y predios del Área Complementaria del partido de Ezeiza que no están incluidos en las siguientes zonas: RAU, I1, I2, L, UE, RREX.

3.3.2. RAU - ZONA RESERVA AREA URBANA.

Corresponde a la zona de futuro crecimiento, una vez que se haya completado el 70% de ocupación de las parcelas vacantes del Área Urbana contigua, y extensión de las redes de los servicios esenciales (Luz, agua y cloaca)

Al gestionarse su incorporación al área urbana, deberá elevarse la propuesta al Organismo Provincial correspondiente, para su evaluación. Hasta dicha instancia, los indicadores urbanísticos serán los correspondientes a la Zona Complementaria (CO).

Delimitación:

T. Suárez – C. Spegazzini:

Polígono 1

Circ. IV – Parcelas 320 n, 322 d, 322 e, y 322 f

Canning – La Unión:

Polígono 2

Circ. V - Parcelas: 640 s, 640 x.

3.3.3. REX - ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA.

Delimitación:

Carlos Spegazzini

Polígono 1: Desde la intersección de Is. Marquesa y Solís por esta hasta Is. Hebridas, Is Santa Cruz, hasta el limite con el partido de San Vicente, Reconquista, RP N°52 (Av. Mariano Castex), Paso de los Libres, Is Fénix, 25 de Mayo, Is. Marquesa hasta Solís.-

Tristán Suárez

Polígono 2: Desde la intersección de Rowe y la Au. Ezeiza Cañuelas por esta hasta la intersección con la Fr.:1 Chacra:1 Sección: K Circ.:III, por calle sin nombre hasta Roma, Blas Parera, hasta calle sin nombre que limita con la Parcela: 229e, Porqueras, Aquino, Rowe hasta Au. Ezeiza Cañuelas.

Polígono 3 (BC Las Fuentes)

Desde Vértiz y Las Dalias por esta hasta el limite con las Parcelas 306f y 306e por calle S/N hasta el limite con las Parcelas 307A y 306M, todas de la Circ.: IV hasta El Ruiseñor y por esta hasta Las Dalias.

Tristán Suárez – Canning:

Polígono 4: Desde la intersección de la RP N°58 y la RP N°52, por RP N° 58 hasta Fortunato Cáceres (límite con el Partido de San Vicente), calle sin nombre que limita con la parcela 299s de la Circ.: IV, RP N° 52 (Mariano Castéx), Paso de los Libres, línea divisoria entre las parcelas 316w y 311c de la Circ.: IV, línea divisoria entre las parcelas 297bb y 311c de la Circ.: IV, línea divisoria entre las parcelas 297bb y 304 de la Circ.: IV, Luis Florina (Luis Farina), prolongación de calle Las Hortensias (sobre la parcela 303b de la Circ.: IV), El Grillo, Los Robles, RP N° 52 hasta RP N°58.

3.3.4. REX1 - ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA UNO.

Delimitación:

Canning (Barrio Chacras de Canning)

Desde Hipócrates y RP N°58, RP N°58, Hipócrates, Champagnat, Los Robles, Límite de la parcela 640aa-Cric.: V con las Chacras 14 y 15 de las Cric.: V – Secc.: D, límite entre las parcelas 640aa, 640z y 640y de la Circ: V con las Chacras 9 y 10 de la Cric. V – Secc: D, Hipócrates, RP N°58.

Se excluyen de esta zona, las parcelas frentistas a calle Champagnat que pertenecen al corredor comercial tres (CC3). Esto es, que sobre la calle Champagnat, en los tramos entre calles: Hipócrates - Montes de Oca y Vieytes – Los Robles, pertenecerán a la zona REX 1 los frentistas del lado oeste.

Ezeiza (Barrio La Deseada)

Desde la intersección de las calles Pablo Picasso y Van Gogh, por esta última hasta M. Chagall, Soldi, Salvador Dalí, Picasso, hasta Van Gogh.

3.3.5. RREX - ZONA RESERVA RESIDENCIAL EXTRAURBANA.

Corresponde a la zona de futuro crecimiento de la zona Residencial Extraurbana (REX), una vez que se haya completado el 70% de ocupación de las parcelas vacantes de la zona REX contigua. Al gestionarse su incorporación a la zona REX, deberá elevarse la propuesta al Organismo Provincial correspondiente, para su evaluación. Hasta dicha instancia, los indicadores urbanísticos serán los correspondientes a la Zona Complementaria (CO).

Delimitación:

Tristán Suarez.:

Circ. IV – Parcelas 306 e, 306 f, 306 g, 306 h, 306 j.

3.3.6. RREX1 - ZONA RESERVA RESIDENCIAL EXTRAURBANA UNO.

Corresponde a la zona de futuro crecimiento de la zona Residencial Extraurbana Uno (REX1), una vez que se haya completado el 70% de ocupación de las parcelas vacantes de la zona REX1 contigua.

Al gestionarse su incorporación a la zona REX, deberá elevarse la propuesta al Organismo Provincial correspondiente, para su evaluación. Hasta dicha instancia, los indicadores urbanísticos serán los correspondientes a la Zona Complementaria (CO).

Delimitación:

Canning: Circ. V - 640 z y 640 aa.

3.3.7. I1 - ZONA INDUSTRIAL UNO

Delimitación:

Carlos Spegazzini:

Desde la intersección de la calle San Salvador de Jujuy y la Au. Ezeiza Cañuelas por esta hasta Puente del Inca, Puente del Inca, Camino Real, Roma, Camino Real, Sarratúa, Saavedra, San Salvador de Jujuy hasta Au. Ezeiza Cañuelas.

3.3.8. I2 - ZONA INDUSTRIAL DOS.

Delimitación

Carlos Spegazzini

Polígono 1: Desde la intersección de Camino Real y Pitágoras por esta hasta Ayacucho, Marie Curie, Gauss, Marconi, Camino Real hasta Pitágoras.

Polígono 2: Desde la intersección de Roma y El Chocón por esta hasta la Ruta N° 205, Concepción, Roma hasta El Chocón.

Canning

Polígono 3: Desde la intersección de Eduardo Gutiérrez y Perito Moreno por esta hasta El Ñandubay, Hipócrates, Dellepiane, Eduardo Gutiérrez hasta Perito Moreno.

3.3.9. L - ZONA LOGISTICA

Delimitación.

Carlos Spegazzini

360

Circ.: III - Parcelas: 280a, 280b, 280 c, 278d, 272c, 272d, 272e, 272f y parte de la parcela 272g (lindera a la parcela 272f)

Ezeiza

Circ.: II - Sección: B - Fracción: 5 – Parcelas: 1 y 2. Circ.: II – Parcela: 84z y 84y.

3.3.10. E1 - ZONA ESPARCIMIENTO UNO.

Delimitación

Polígono 1: Circ.: III -- Parcelas: 175, 175a, 182

Polígono 2: Circ.: II- Parcelas: 2, 2b, 144, 146, 155, 826, 827, 828, 829, 830, 779b, 779c, 780c, 781c, y el sector norte de la parcela 139 (tramo comprendido entre el límite con el partido de la Matanza y Camino Real)

Polígono 3: Circ.: II- Parcelas: 4a (Mitad sur de la parcela), 15a.

3.3.11. UE1, UE2 Y UE3 – ZONA USO ESPECIFICO UNO, DOS Y TRES.

UE1 - ZONA USO ESPECÍFICO 1 - AEROPUERTO INTERNACIONAL DE EZEIZA.

Delimitación:

Circ.: II Parcelas 3, 32, 33, 34, 35, 36, 37a, 37b, 38, 39a, 39b, 40, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 140a, 142a, 143, 145, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 156 y la parte sur de la parcela 139 (que limita con Camino Real y la parcela 3)

UE2 – ZONA USO ESPECÍFICO 2 - COMPLEJO CARCELARIO.

Delimitación:

Circ.: II Parcelas: 163a, 163b Circ.: II Parcelas: 157a, 157b

Circ.: II Parcelas: 154a, 154c, 154d, 154e Circ.: II Parcelas: 168g, 168h

UE3 – ZONA USO ESPECÍFICO 3 - CENTROS DE INVESTIGACIÓN.

Centro Atómico

Delimitación:

Circ.: II Parcelas: 161, 162, 165, 166, 167, 169

Circ.: III Parcelas: 172a, 172b.-

Instituto Nacional del Agua: Delimitación:

Circ.: II- Parcelas: 3, 4a (Mitad norte de la parcela)

3.4. AR - AREA RURAL

El Área Rural del partido se encuentra comprendida por la totalidad de las parcelas y predios que no forman parte del Área Urbana o el Área Complementaria del partido. Contiene cuatro zonas, a saber: Zona Rural (RU), Zona Residencial Extraurbana (REX), Zona Industrial Uno (I1) y Zona de Recuperación Territorial (RT).

3.4.1 RU - ZONA RURAL.

Comprende a las parcelas y predios del Área Rural del partido de Ezeiza que no están incluidos en las siguientes zonas: REX, I1, RT.



3.4.2. REX - ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA.

Delimitación:

Carlos Spegazzini

Polígono 1: (BC Quintas del Sol) Circ.: III Sección: P Chacra1

Polígono 2:

Circ.: IV Parcelas 271, 272, 273a, 273b, 274, 276, 280c, 280d, 283, 286, 281

Circ.: IV Sección: B Ch.: 22.-

Tristán Suárez Polígono 1

Circ.: III Sección: B Fracción: 14

Polígono 2

Camino Real, Caguazú, Baradero.

Polígono 3

Desde Baradero y Montevideo, por esta hasta Potosí, Juan Galvez, Línea divisoria de la Parcela 214 de la Circ.: III y la Manzana 4b – Qta.: 4 – Secc.: E – Circ.: III, desde allí por el límite entre parcelas 217 h y 214 de la Circ.: III y su prolongación, Au. Ezeiza –Cañuelas, Antártida Argentina, Traza Autopista Presidente Perón, Prolongación de la calle Acoyte (Potosí), línea divisoria entre la Quinta 18 de la Sección: E de la Circ.: III y la parcelas 228c de la Circ.: III, línea divisoria entre las parcelas 228c y 228a de la Circ.: III, hasta Baradero y de allí hasta su intersección con Montevideo.

3.4.3. I1 - ZONA INDUSTRIAL UNO.

Delimitación.

Carlos Spegazzini

Desde la intersección del Río La Matanza y calle Puente del Inca por esta hasta el límite de la parcela 250a de la Circ.: III y la Fracción: 1 Sección: N Circ.: III hasta Pitágoras, Au. Ezeiza -

201

Cañuelas, San Salvador de Jujuy, Calchaquíes, San Miguel de Tucumán, Paraná de las Palmas, hasta el límite de las parcelas 264ae, 264b de la Circ.: III por este hasta Río Matanza, cerrando en Puente del Inca.



3.4.4. RT - ZONA RECUPERACION TERRITORIAL.

Esta zona abarca los sectores anegables destinados en su estado actual a actividades del área complementaria o rural, que requieren de obras de relleno y/o recuperación, sectores con actuales cavas, las cuales estarán sujetas a estudios particularizados.

Estos sectores estarán destinados a obras de recuperación en base a estudios particularizados con intervención de las áreas competentes.

Una vez recuperados los predios, la Oficina Técnica Municipal evaluará la viabilidad de los proyectos según sus características

Delimitación:

Tristán Suárez

Circ.: III – Parcelas: 220a, 231, 232, 223.

Circ.: III - Sección: - J Manzanas: 1, 2, 3, 4, 5, 12, 13, 14, 15, 16, 23, 24, 25, 26, 27, 34, 35, 36, 37, 38, 45, 46, 47, 48, 49, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 226, 227a, 227b, 228, 229, 230, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 245, 246, 247, 248, 249, 250. Circ.: III - Sección: J – Fracciones: 1 y 3.

Carlos Spegazzini

Circ.: III - Parcela: 275g.

3.5. PREMIOS

Por sobre los valores máximos del F.O.T. y la densidad antes fijados y los máximos que el Municipio establezca para cada zona, se establecerán en el plan de ordenamiento, incrementos o premios que en conjunto no podrán superar el setenta (70) por ciento de los valores máximos mencionados según la siguiente discriminación:

a) Por ancho de parcela: a partir de diez metros (10 m.), en forma proporcional y hasta un incremento máximo del veinticinco (25) por ciento del F.O.T. Para nuevas parcelas a partir de los anchos mínimos exigidos.

b) Por edificación separada de ejes divisores laterales, con un mínimo de cuatro metros (4 m.), se incrementará el F.O.T. entre el (10) por ciento y el quince (15) por ciento por cada eje divisorio como máximo, computándose hasta un treinta (30) por ciento en total.

Por edificación retirada voluntariamente de la línea de construcción establecida, a razón de tres (3) por ciento por cada metro de retiro, con un máximo de quince (15) por ciento.

c) Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del F.O.S. máximo establecido para cada caso, proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo del F.O.T. en un diez (10) por ciento.

d) Por espacio libre público existente al frente, medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio, cero cinco (0,5) por ciento por cada metro, a partir de los diez (10) metros y con un máximo del diez (10) por ciento.

La cantidad de personas que aloje cada edificio podrá aumentarse de acuerdo a los incrementos que en cada caso corresponda.



4. USOS URBANOS

A continuación, se detallan y clasifican usos urbanos, los cuales se complementan con especificaciones en el Apartado 1 del presente Código.

4.1. INDUSTRIAS

4.1.2. Disposiciones Generales

Todas las industrias que a partir del momento en que entre en vigencia esta zonificación se radiquen en el Partido, deberán dar estricto cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19 y a las normas establecidas en el presente Capítulo.

4.1.3. Clasificación De Industrias

A los efectos de las presentes normas, las industrias se clasifican por el grado de molestia, insalubridad, peligrosidad de la siguiente manera:

- a) Industrias inocuas: Categoría 1
- b) Industrias molestas: Categoría 2
- c) Industrias peligrosas: Categoría 3

Industrias Inocuas - Categoría 1

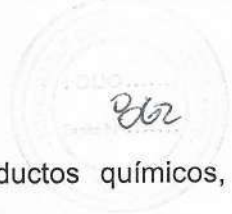
Son aquellas cuyo funcionamiento atiende al servicio exclusivo de aprovisionamiento o concurso de la población de la zona y que por sus características, volumen, condiciones de higiene, funcionamiento, proceso de elaboración, almacenaje, ausencia de proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvo, ruidos y vibraciones), no producen cada una de ellas inconvenientes, insalubridad, peligro, ni 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.

Industrias Molestas - Categoría 2

Son aquellas que sin llegar a configurar peligro o daño para la higiene, la salubridad o la seguridad no 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. Se incluyen entre los establecimientos industriales molestos aquellos que:

- a) Causen o puedan causar daños o incomodidades a la población en general, y especialmente

LIBERANTE



a la circundante, como fábrica de fertilizantes, ciertas fábricas de productos químicos, curtiembres.

b) Desprendan emanaciones, gases, nieblas o vapores malolientes, como graserías, las fábricas, de harina de pescado, aceite de palta, las fábricas de cola.

c) Produzcan ruidos molestos, como los locales de instalación de motores diesel y de combustión interna, de pequeña, mediana o gran potencia. Las industrias metalúrgicas, las industrias de molienda de minerales, los molinos harineros, silos clasificados y secadores de semillas.

d) Produzcan trepidaciones o vibraciones como las industrias de estampado y corte de chapas metálicas, locales industriales de forja, balancines, de grupos electrógenos, las máquinas rotativas pesadas con cargas excéntricas como digestores, molinos de martillo y de bola.

e) Por los desperdicios o residuos que producen y que pueden entrar en putrefacción o descomposición contaminando el ambiente, suelo o aguas estancadas en lugares próximos como las fábricas de colas, las fábricas de fertilizantes, de harina de pescado, las usinas de pasteurización de productos lácteos, las fábricas de queso.

Industrias Insalubres y Peligrosas - Categoría 3

Son aquellas que por sus características de elaboración, materia prima que emplea o productos elaborados, producen proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases o polvo) proliferación de insectos, roedores y otros animales perjudiciales, que configuren daño a la salubridad, higiene y el 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.

Los establecimientos contemplados en este artículo, deberán dar estricto cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19.

4.2. TALLERES

4.2.1. Disposiciones Generales

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 2,50 m debidamente demarcado y provisto de piso pavimentado para el movimiento vehicular.

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

Todas las instalaciones del establecimiento que produzcan ruidos y/o vibraciones deberán cumplimentar un mínimo de separación de 0,30 m de muros medianeros o divisiones de propiedades, pudiendo la O.T.M. requerir separaciones mayores en relación a la maquinaria a instalar.

4.2.2. Clasificación De Los Talleres

A los efectos de las presentes normas, los talleres se clasifican, por el grado de molestia, insalubridad, peligrosidad, de la siguiente manera:

a) Talleres Clase 1

ANEXO 1 – CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DEL PARTIDO DE EZEIZA

- b) Talleres Clase 2
- c) Talleres Clase 3

A) Talleres - Clase 1

Los talleres de este Artículo comprenden los siguientes tipos:

a.1. Talleres del instrumental y accesorios.

Comprende el montaje y/o reparación de cerrajería, tapicería, equipos sonoros, aire acondicionado.



B) Talleres - Clase 2

Comprenden los siguientes tipos:

Taller mecánico

Incluye aquellos donde se realice toda reparación mecánica de automotores, ya sea en forma conjunta o por especialidades, sean automóviles y automotores de transporte de pasajeros o carga que no excedan los 4000 Kg.

Gomerías

Comprende la reparación y recambio de cubiertas y cámaras, Excluye la reconstrucción de las mismas.

C) Talleres - Clase 3

Se incluyen en esta clasificación los siguientes tipos.

Taller de chapa y pintura

Comprende todos los trabajos de chapa y pintura.

Taller integral

Comprende toda reparación mecánica, eléctrica, de rectificación, accesorios, que además incluya chapa y pintura.

Taller de reparación de transporte de pasajeros y cargas mayores de 4000 Kg. máquinas destinadas a la actividad agrícola ganadera y construcciones civiles.

4.3. DEPÓSITOS

4.3.1. Clasificación de los Depósitos

A los efectos de las presentes normas, los depósitos se clasifican por el grado de molestia, insalubridad, peligrosidad, de la siguiente manera:

- a) Inocuos Clase 1
- b) Molestos Clase 2
- c) Peligrosos Clase 3

4.3.2. Depósitos Inocuos - Clase 1

Son aquellos, anexos a los servicios comerciales y por lo tanto, estarán permitidos donde se

localicen éstos de acuerdo al establecido en las presentes normas; incluye además, destinados a productos no perecederos.

4.3.3. Depósitos Molestos y Peligrosos - Clase 2 Y 3

Se establecen para los mismos las definiciones correspondientes a la clasificación de industrias y quedan incluidos aquellos destinados a productos perecederos.

4.4. PRESTACIÓN DE SERVICIOS

4.4.1. Prestación De Servicios A Las Personas Y Al Sector Terciario - Clase 2

Comprende talleres o establecimientos de reparación de artículos para uso de la población y de las actividades del sector terciario.

4.4.2. Prestación de Servicios a La Industrias y Equipamiento Urbano - Clase 3

Comprende talleres o establecimientos de reparación de artículos para las industrias y el equipamiento urbano.

4.5. CORRALONES DE MATERIALES DE CONSTRUCCION

4.5.1. Clase 1: Con exposición y venta solamente, depósito hasta 150 m², sin acopio, o granel, puede ubicarse en cualquier zona donde se admite el uso comercial.

4.5.2. Clase 2: Con depósito sin materiales a granel se asimila a los depósitos de Clase 2.

4.5.3. Clase 3: Con depósito a granel.

4.6. USOS VARIOS

4.6.1. 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 urbanístico 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, tratamiento de vías de circulación que aseguren la accesibilidad al conjunto.
- 3- Dotación de equipamientos 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 urbanizaciones especiales se crearán distritos de diseños especiales 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 este Código.

4.6.2. GALERIAS 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 un 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.

4.6.3. HOTELERIA

Dentro del rubro hoteles, se consideran comprendidos todos a 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 moblaje, ropas de cama y tocador según la siguiente clasificación:

1 Hoteles: Cuando posean más de 4 habitaciones.

2 Pensiones: Cuando posean hasta 10 habitaciones y los servicios de comida y/o bebida se presten solamente a los huéspedes.

4.6.4. HOTELES ALOJAMIENTO

Se consideran incluidos en este rubro todos los establecimientos ("alojamiento por horas", "hoteles habilitados", etc.) destinados a alojar pasajeros por lapsos inferiores a veinticuatro horas y que hallen exentos de cumplir la obligación de registrar documentos de identidad en el Libro de Registro de Pasajeros. Estos establecimientos deberán cumplimentar las disposiciones provinciales en la materia y se podrán localizar en el área rural.

4.6.5. CENTRALES DE SERVICIOS PUBLICOS

A los efectos de su localización, los establecimientos de centrales de servicios públicos y/o sus oficinas (Edesur, Correo Argentino, Policía, Bomberos, etc.) se consideran usos puntuales por lo cual los anteproyectos de construcción, ampliación y/o modificaciones con sus respectivas memorias descriptivas, se registrarán por las prescripciones de este Código y de acuerdo a la zona

en que se localicen.

4.6.6. TEMPLOS

Edificios destinados a cultos. La O.T.M. determinará en cada caso las normas urbanísticas y arquitectónicas particularizadas en función de las características de la zona y los requerimientos funcionales del culto y dará aprobación al proyecto en tanto se ajuste a esas normas.

4.6.7. ALMACENAJE DE GRANOS - SILOS

Estas instalaciones deberán localizarse en área rural, en zonas industriales o en sectores donde se admita como uso puntual.

Si se localizan en área rural deberán distar, como mínimo, 300 m del límite del área urbana y de sus zonas de reserva (RAU.).

4.6.8. HANGARES

Se denomina de este modo los galpones destinados a la guarda de aviones. Se podrán localizar en área rural. Podrán incluir taller de reparaciones.

4.6.9. CLUBES DE CAMPO Y BARRIOS CERRADOS

Se entiende por club de campo al complejo recreativo residencial, de extensión limitada que no conforme núcleo urbano.

Se entiende por barrio cerrado (BC) a todo emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial predominante con equipamiento comunitario cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento.

Ambas figuras se ajustarán a las disposiciones del Decreto-Ley 8912, Capítulo V, Decreto 9404/86 y Decreto 27/98

4.6.10. SERVICIOS FUNEBRES

Cuando las oficinas de receptoría incluyan locales de velatorios y/o de estacionamiento de unidades de servicio, no podrá ubicarse vivienda en la misma parcela.

4.7. USOS PUNTUALES

Los usos complementarios existentes de las distintas zonas que constituyen equipamiento educacional, sanitario, cultural, de seguridad o infraestructura, podrán solicitar autorización para efectuar ampliaciones, o cualquier tipo de modificaciones, 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 (Ver apartado de Usos)

4.8 CANTERAS.

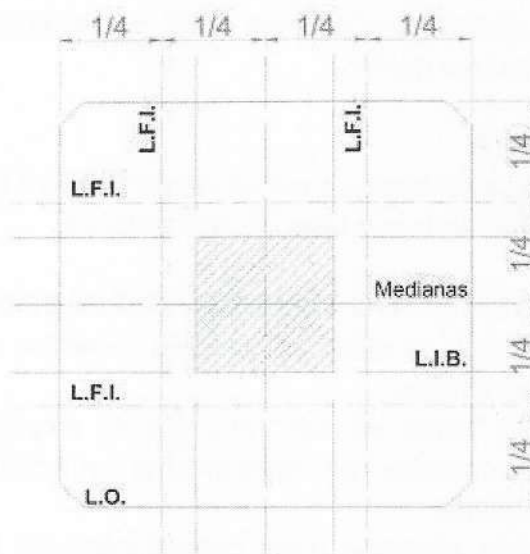
Previo a la localización de canteras, hornos de ladrillo, o de cualquier tipo de explotación minera en el Distrito, deberá tramitarse la aprobación Municipal, en la OTM que correspondiera.

5. APARTADOS.

5.1. APARTADO N.º 1

**GENERALIDADES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL TEJIDO URBANO
CRITERIO GENERAL DE ESPACIOS ABIERTOS Y VOLUMENES EDIFICADOS RETIROS,
ALTURAS MAXIMAS Y PATIOS SEGÚN TIPOLOGIAS EDILICIAS.**

5.1.1. CONSTITUCION DEL TEJIDO DE UNA MANZANA



5.1.2. Medianas: son la división de la manzana en medios a partir de la Línea Oficial (L.O.) o Línea Municipal (L.M.)

La línea Oficial (L.O.) es coincidente con la Línea de Edificación (L.E.) si no hay un retiro obligatorio o bien por proyecto.

5.1.3. Línea Interna de Basamento (L.I.B.): es la división de la manzana a 1/3 sobre las medianas, con líneas paralelas a la Línea Oficial (L.O.), se determina así el centro libre de la manzana. Salvo excepciones constituye el límite construible para tipologías de perímetro libre y semilibre.

5.1.4. Centro Libre de la Manzana: es considerado espacio urbano, es el centro libre, sirve para ventilar e iluminar todos los locales (1ra, 2da, 3ra, 4ta y 5ta).

Al espacio libre de manzana solo podrán sobresalir balcones de 1.00 con barandas o parapetos traslucidos hasta 1.20 m. de alto. El centro de manzana, será destinado exclusivamente a espacio parquizado, del cual no más del 30% podrá tener un tratamiento diferente al del suelo absorbente. En dicho porcentaje podrá incluirse piletas de natación siempre que las mismas cumplan con las reglamentaciones.

Su diseño se integre con el espacio libre parquizado del entorno mediante un tratamiento paisajístico.

Se podrá ocupar el total de la parcela con subsuelos destinados a estacionamientos, siempre que adopten las medidas necesarias para ralentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia a los conductos pluviales. También se podrá utilizar el 80% de la superficie de la parcela afectada a espacio libre de manzana para estacionamiento en tanto se mantengan las

condiciones del suelo absorbente. Las cercas divisorias de parcelas dentro del centro libre de manzana no podrán sobrepasar una altura máxima de 1.80m
Se dividen las medianas en cuartos para determinar la Línea de Frente Interno (L.F.I.)

5.1.5. Línea de Frente Interno (L.F.I.): es la división de la manzana en cuartos con líneas paralelas a la Línea Oficial (L.O.). Salvo excepciones, constituye el límite construible para tipologías entre medianeras.

5.1.6. Troneras: son extensiones de la Línea de frente Interno para poder darle un coto a las construcciones en las parcelas de la esquina y así gozar de una extensión del espacio urbano interno en cada manzana, permitiendo el asolamiento y ventilación de los locales.

No rige las troneras en aquellas manzanas cuya suma de los lados opuestos más chicos son menores a 62 m. O cuando la superficie de la manzana es inferior a 4.000 m². O cuando la manzana tiene un lado curvo. En todos estos casos la municipalidad establecerá la línea de frente interno para dichas parcelas, mediante una resolución.

Con ángulo a 90°



Con ángulo mayor a 90°



Con ángulo menor a 80°



860

5.1.7. ESPACIO URBANO

Espacio abierto capaz de garantizar condiciones óptimas de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, visuales exteriores, vegetación, etc. El espacio urbano es:

Espacio de vía pública comprendido entre líneas oficiales (L.O.), y el comprendido entre dichas líneas y el retiro voluntario u obligatorio de la edificación.

Espacio libre de manzana

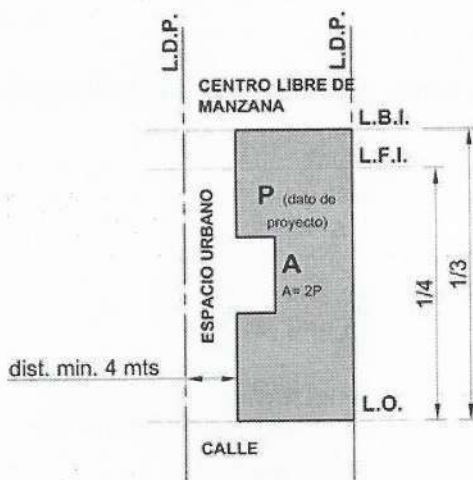
Espacio libre entre los laterales de un edificio de perímetro semilibre o libre y las o la línea divisoria entre parcelas conectado directamente con el espacio de vía pública y con el espacio libre de manzana.

Espacio entre parapetos correspondientes a unos mismos o diferentes volúmenes edificadas dentro de una misma parcela (patios) cuya relación R: $h/d=1.5$

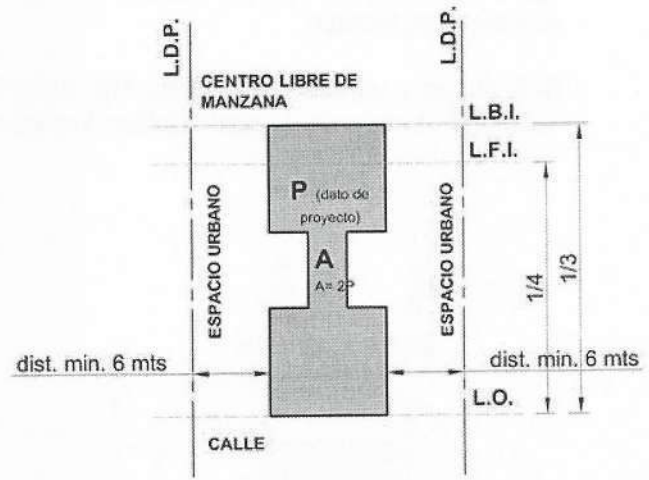
Patios Apendiculares conectados a algunos de los espacios anteriormente enumerados.

5.1.8. PATIOS

5.1.8.1. Patios Apendiculares: se consideran extensiones del espacio urbano aquellos patios apendiculares abiertos por un lado (a) de su planta a dicho espacio.

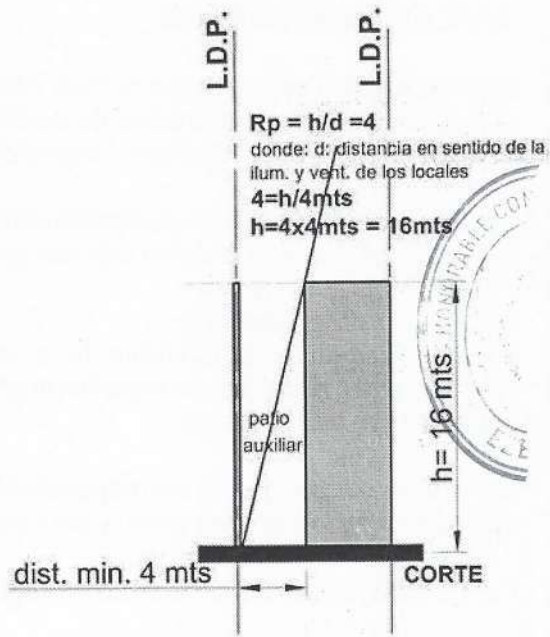
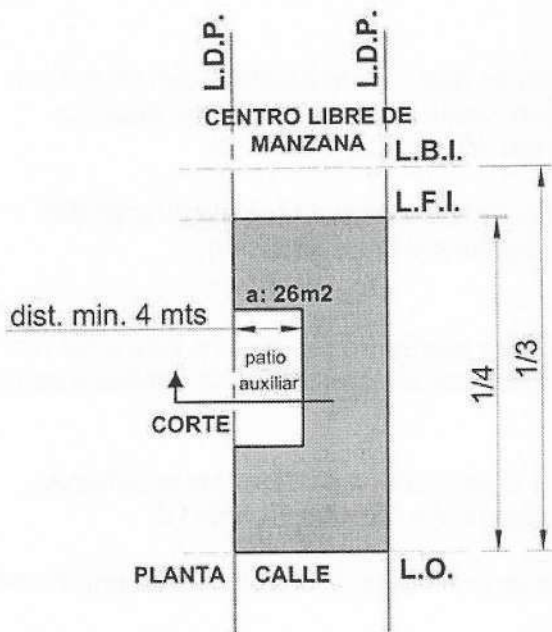


Edificio perímetro Semilibre



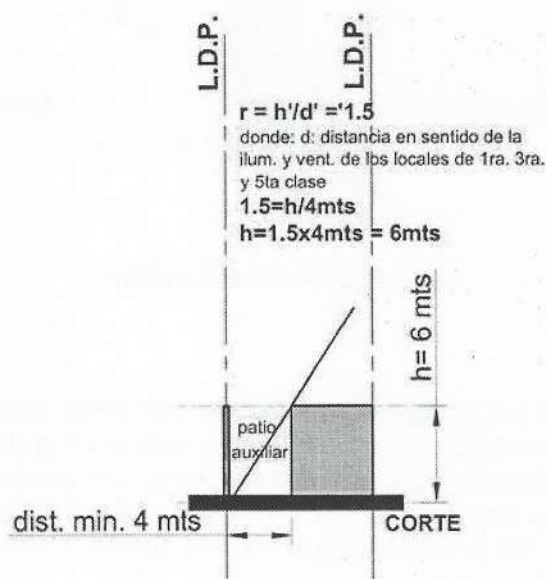
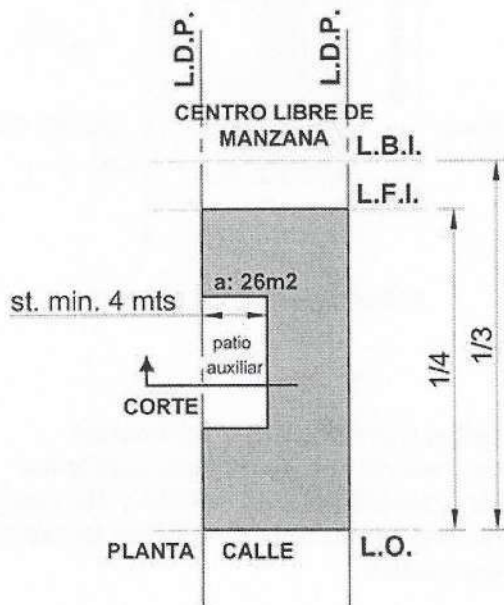
Edificio perímetro Libre

5.1.8.2. Patios Auxiliares: Son áreas descubiertas ubicadas entre volúmenes construidos en las parcelas, que por sus dimensiones no son aptos para conformar espacio urbano. A dichos patios pueden iluminar y ventilar locales de 2da y 4ta categoría. La superficie mínima es de 26 m² y el lado mínimo de 4 m., deberá verificar la relación $R_p = h/d$ en el sentido en el cual ilumine y ventile los locales.



La altura de los parámetros en correspondencia con las líneas divisorias entre parcelas se considerará igual a la de los parámetros que la enfrentan.
 Se deberá cumplir las siguientes relaciones en función de la superficie mínima adoptada: Superficie mínima = 26m²
 Lado mínimo = 4 m.
 $R_p = h/d = 4$, esta relación deberá verificarse en el sentido en el cual ventilen e iluminen los locales.

Si iluminan y ventilan locales de 1ra, 3ra y 5ta clase, deberá verificarse la relación $r = h' / d' = 1.5$ en el sentido en el cual ventilan los locales.



5.1.9. NORMAS COMUNES A LAS AREAS DESCUBIERTAS

5.1.9.1. Arranques de las áreas descubiertas: El arranque del espacio urbano es un plano horizontal virtual a nivel de cota 0 (cero) de parcela, o el basamento en caso de existir éste, determinado para cada Distrito.

5.1.9.2. Arranque de patios auxiliares: El arranque de los patios auxiliares es un plano horizontal virtual a nivel de vano de iluminación del primer local que reciba iluminación y ventilación del patio auxiliar considerado. La cota del plano de arranque se ajustará a lo determinado para cada Distrito y se consignará en el proyecto.

5.1.9.3. Prohibiciones relativas a las zonas que constituyen espacios urbanos o patios auxiliares: Estas zonas no podrán cubrirse con elementos fijos, ni con claraboyas vidriadas corredizas, sólo se permiten toldos plegables de tela o metálicos, siempre que se asegure en el caso de los patios auxiliares, 1 (un) lado como mínimo abierto para ventilación permanente.

5.1.9.4. Forma de medir las zonas descubiertas: Las dimensiones de las zonas descubiertas se determinarán con exclusión de la proyección horizontal de saledizos de saliente mayor de 0,15 m. En el caso de existir una zona descubierta lindera a otra parcela, la medida se tomará sobre una línea paralela a 0,15 m. desde el eje divisorio de parcelas.

5.1.10. PERFIL EDIFICABLE. TIPOLOGIAS EDILICIAS. DEFINICION.

5.1.10.1. Entre Medianeras: Son aquellos edificios que están edificados hasta las líneas divisorias de terreno, constituyendo medianeras, o están separada a una distancia menor a 4 m, impidiendo la iluminación y ventilación de ambientes.

5.1.10.2. Perímetro Semi libre: Son aquellos que están retirados de una de las líneas divisorias de predio 4 m – 6m (según el ancho del predio) como mínimo, para poder iluminar y ventilar los ambientes.

Para predios con un ancho menor a 14 m, la separación a la línea divisoria de parcela debe ser mayor de 4m. Para ser considerada como perímetro semilibre.

Para predios con un ancho mayor a 14 m, la separación a la línea divisoria de parcela debe ser mayor de 6 m. Para ser considerada como perímetro semilibre.

5.1.10.3. Perímetro Libre: Son aquellos que no comparten las líneas divisorias de parcela y están separadas 6m como mínimo, para poder iluminar y ventilar los ambientes.

5.1.11. TIPOLOGIAS EDILICIAS

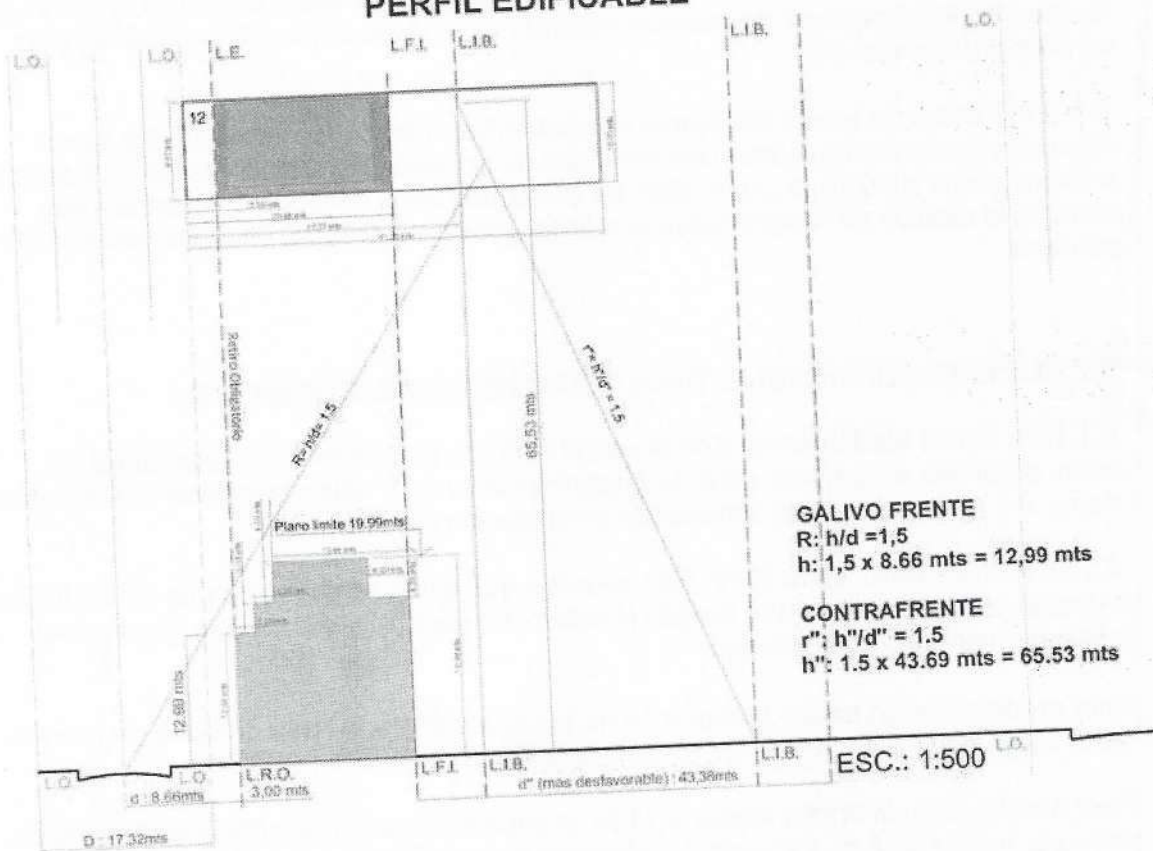
5.1.11.1. Edificios entre Medianeras: La altura máxima sobre L.E. surgirá de las relaciones establecidas para cada zona donde $R=h/d$. Por encima de dicha altura se podrá construir un nivel retirado 2m de la L.E. con una altura máxima de 3m. Por encima de dicho nivel, retirándose 2m nuevamente y sin sobrepasar un plano limite trazado a 7m desde la altura máxima, resultando una altura de 4m en dicho retiro. El

retiro en contra fachada es de 4m retirándose desde L.F.I. con una elevación de 4m. Solo podrán ubicarse en ese último piso servicios comunes, vivienda del encargado, tanques de reserva, salas de máquinas de ascensores, etc. Los paramentos verticales envolventes de dichos volúmenes deberán ser tratados con materiales iguales a las fachadas formando una unidad arquitectónica.

En ningún caso las construcciones entre medianeras podrán superar los 38m de altura, o la autorizada por la ANAC, aun cuando el ancho de la calle y las relaciones establecidas en el distrito lo permita.



TIPOLOGIA EDILICIA: Edificios entre medianeras PERFIL EDIFICABLE



5.1.11.2. Planta Baja Libre: Cuando se desarrolle una planta baja libre, las alturas se medirán a partir de un plano horizontal situado a 3.50m sobre la cota de la parcela, salvo disposiciones contrarias. En la planta baja deberá quedar totalmente libre las visuales en una altura de 3 m como mínimo, ocupada únicamente por:

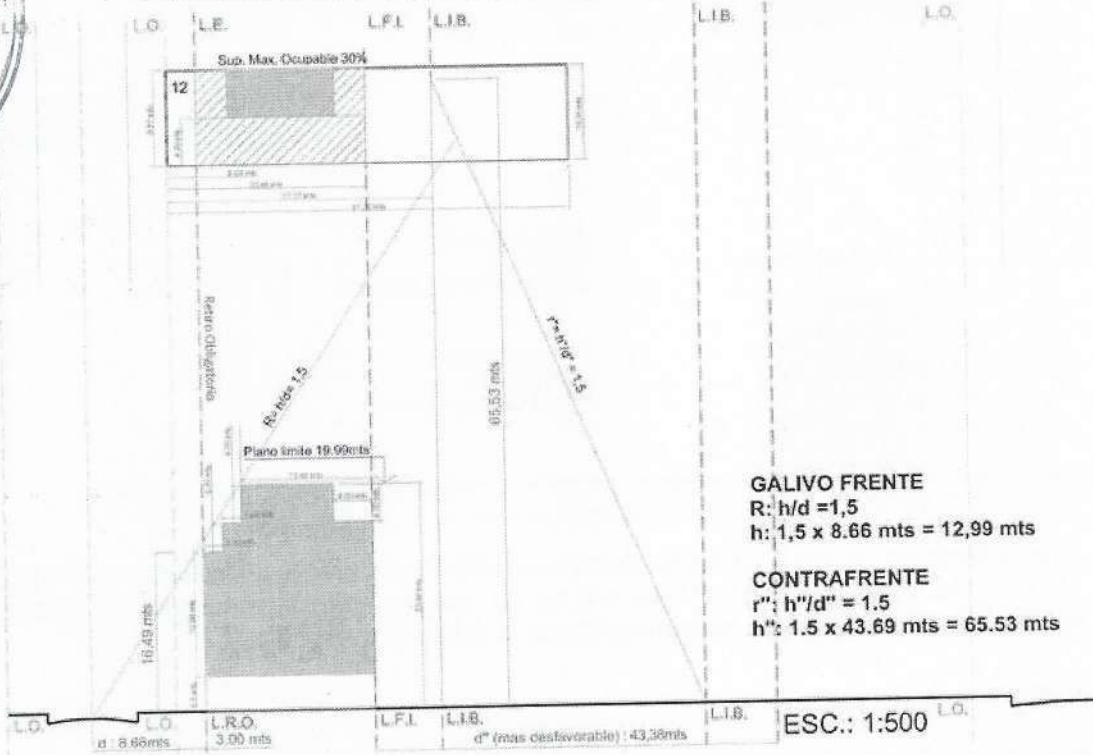
- a- Cerramientos para vestíbulos, circulaciones verticales, estructuras portantes y vivienda exclusivamente destinada a portería, espacio auxiliar de portería, sala de reuniones, guardería tanque de bombeo y local para medidores.
- b- La proporción de la planta baja libre ocupada no podrá exceder la mitad de la distancia entre medianeras y / o construir, ni encerrar más de un 30% de la superficie total de la proyección del piso superior. Las superficies destinadas a caja de escalera y los pasadizos de ascensor no serán tenidos en cuenta a los fines del cálculo.



c- La planta baja libre no será calculada a efectos de cómputo del F.O.T. y no podrá destinarse a otros usos que los establecidos en el inciso a-, y a circulación peatonal y/o estacionamiento o guarda de vehículos.

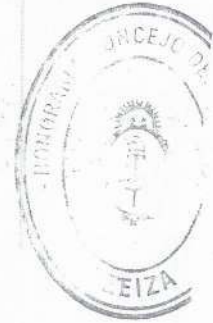
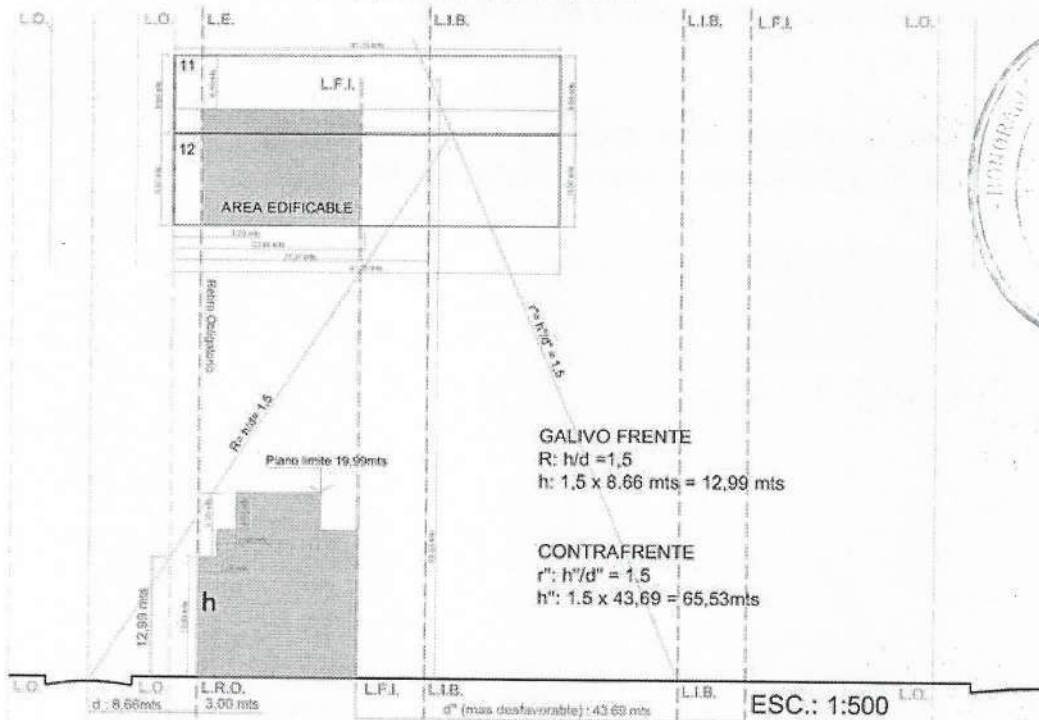
DERANTE

TIPOLOGIA EDIFICIA : Edificios entre medianeras
PERFIL EDIFICABLE con PLANTA BAJA LIBRE



5.1.11.3. Perímetro Semi libre: En las zonas que lo permitan estos edificios pueden incluir basamento que se apoyen en las dos líneas divisorias laterales de parcela, cuya característica y altura estará regulada por cada distrito. La altura máxima sobre la L.E. surgirá de las relaciones establecidas para cada distrito, donde $R=h/d$. Por encima de dicha altura se podrá construir un nivel retirado 2m de la L.E. con una altura máxima de 3m. Por encima de dicho nivel, retirándose 2m nuevamente y sin sobrepasar un plano límite trazado a 7m desde la altura máxima, resultando una altura de 4m en dicho retiro. El retiro en contra fachada es de 4m retirándose desde L.F.I. con una elevación de 4m.

TIPOLOGIA EDILICIA: Edificios de perimetro Semilibre
PERFIL EDIFICABLE



Si el edificio se adosa a un muro divisorio existente, su altura será determinada por el plano limite horizontal, y en el lado que no se apoya su altura y ocupación máxima de la banda edificable estará determinada por la relación $r = h' \cdot d'$

Donde:

$d' = 6m$, para parcelas mayores a

$14m$ $d' = 4m$, para parcelas

menores a $14m$.

En todos los casos el espacio resultante será considerado espacio urbano.

5.1.11.4. Perímetro Libre: En los distritos que lo permitan estos edificios pueden incluir basamento que se apoyen en las dos líneas divisorias laterales de parcela, cuya característica y altura estará regulada por cada distrito.

La altura máxima sobre L.E. surgirá de las relaciones establecidas para cada distrito, donde $R = h/d$.

En los lados su altura y ocupación máxima de la banda edificable estará determinada por la relación $r = h' \cdot d'$ Donde: $d' = 6m$. y r será dato suministrado por cada distrito.

En la cara posterior la altura máxima sobre L.I.B. surgirá de las relaciones establecidas para cada distrito, donde $r' = h'/d' = 1,5$, donde d'' es la distancia más desfavorable entre L.I.B.

En caso que se construya un basamento y se decida separarlo de las líneas

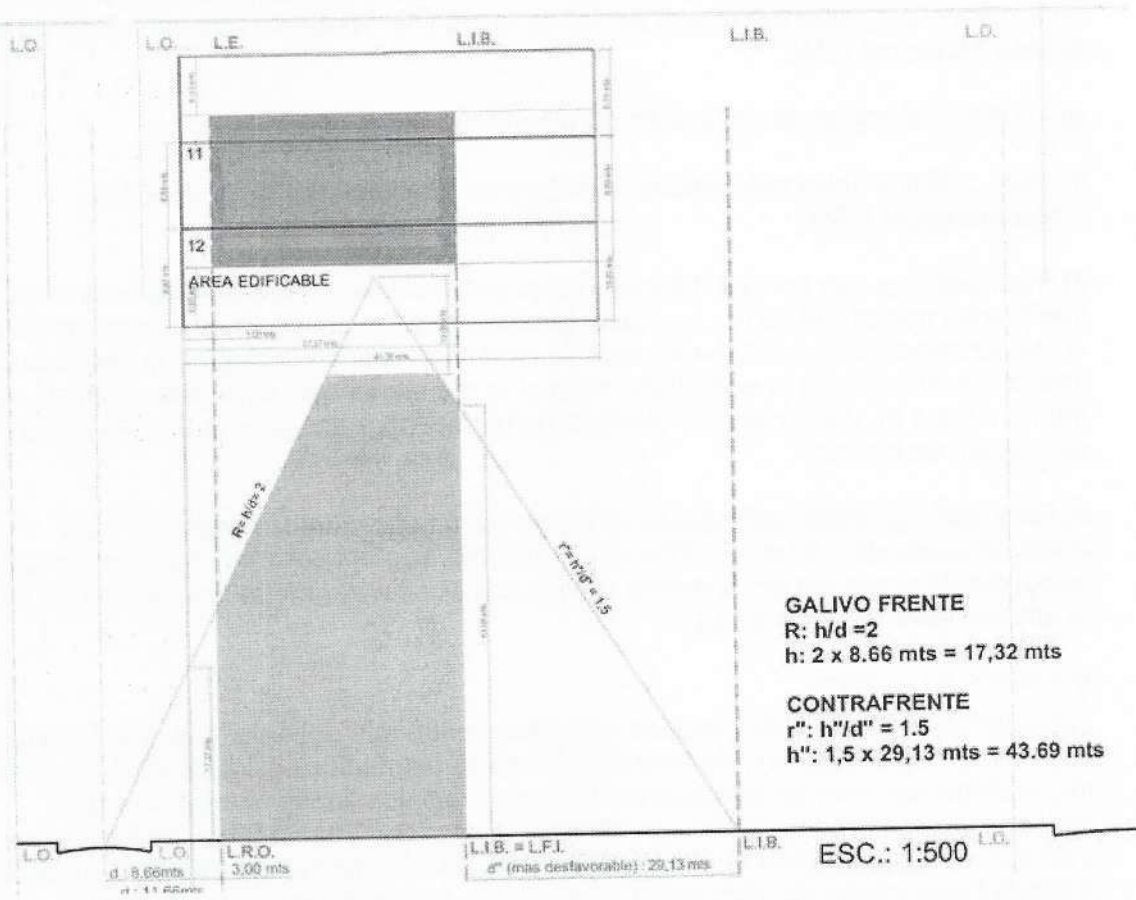
807

divisorias laterales, esta separación no será menor de 3m.

En las fachadas laterales las salientes serán igual a $d' / 12$ (6m (distancia mínima de separación) / 12 = 0.5m).

Los cuerpos salientes cerrados solo serán permitidos sobre la L.E. cuando haya retiros. El edificio podrá avanzar hasta la L.I.B. con un retiro mínimo del fondo de 6m.

DEBANTE



5.1.12. VOLUMENES EDIFICABLES

Corredor Administrativo (CA).- Corredor Administrativo Uno (CA1) - Corredor Comercial Uno (CC1) – Corredor Comercial Dos (CC2) Corredor Comercial Tres (CC3)

Aparte de las particulares establecidas en los distintos distritos los edificios en estas zona podrán tener o no un basamento hasta una altura de + 10 m., medidos desde el cordón de vereda. Este basamento se halla delimitado por la línea de Edificación LE y por la línea de frente interno, LFI, indicada en las presentes normas. Por sobre ese nivel o partiendo de la cota 0 (cero) se admitirán edificios en altura, cumplimentando en su totalidad con lo anterior, si lo hubiera, los factores de ocupación y/o las limitaciones

referentes a retiros, alturas máximas de edificación de acuerdo a los siguientes parámetros:

a) La altura máxima de edificación sobre fachada a la vía pública, será igual o menor a 1,5 veces de la separación de la misma a la línea municipal (LM) de la acera de enfrente, comprendiendo en tal medida el ancho de la calle más el retiro de fachada si lo hubiere, en el edificio que se proyecte.

b) La altura máxima de edificación sobre su frente interno será igual o menor a 1 (una) vez la separación entre paramentos de frentes internos y no superior a 1/3 de la medida del eje respectivo de la manzana.

c) La línea del frente interno del basamento en el Corredor Administrativo Uno (CA1) no se trazará a una distancia mayor de 1/3 de la medida del eje de manzana medido desde la línea Municipal (LM).

d) La línea interna de la edificación en altura tendrá dos parámetros:

1) Para edificios entre medianeras se establece una línea de 26 m. desde la Línea Municipal (LM).

2) Para edificios con sus 3 ó 4 frentes libres o de perímetro libre se establece el valor que resulte menor: de 33 m., o el de la tercera parte del ancho de manzana tomada en el eje correspondiente; debiendo dejar en este caso cuando coincidan la divisoria del predio con el límite de la edificación interna, o sea menor que éste, una distancia no menor a los 4 m. desde ese eje divisorio de predio, para asegurar la iluminación y ventilación de locales

e) Para edificios entre medianeras se establece un plano límite horizontal a las construcciones de + 21m. o + 27m como máximo, según el distrito, medidos desde cota 0 (cero) desde el cordón de la vereda. En los edificios de perímetro libre ese plano será el resultante de lo indicado en b).

f) Predios en esquina;

Los predios en esquina de medidas menores de 900 m². de superficie, a excepción de lo establecido en j) del presente para "Predios de medidas insuficientes" (de 200 m². o menores), cuando desde el encuentro de sus dos líneas Municipales (LM) posean longitudes en una o las dos direcciones de 21 m. hasta 30 m. de frente, los edificios en altura tendrán un límite de línea interior de edificación de 17 m., medida sobre la línea interior de edificación en una o en ambas direcciones según las medidas del predio; y cumplimentando lo indicado en las medidas mínimas de patios auxiliares y en las medidas mínimas de retiro según corresponda; no incluyéndose en este límite al basamento (hasta + 10 m. de altura) el que en esta zona puede llegar hasta las líneas divisorias de predio, observando el mismo un retiro de fondo en concordancia con los 17m. de las líneas de frente interno del edificio en altura, debiendo el espacio libre remanente anexarse al libre espacio de manzana.

Cuando los ángulos de encuentro de las líneas municipales (LM) sea inferior a 80 %, la Municipalidad establecerá las normas conforme a estas cláusulas generales. En el caso de predios en esquina de medidas de 900 m². o mayores de superficie, la línea de frente interno será de acuerdo a lo establecido para los predios centrales con un límite de 26 m. medidos desde la línea Municipal (LM) o de un tercio (1/3) de la medida del eje de la manzana según corresponda a edificios entre medianeras o retirados en 3 ó 4 de sus frentes.

g) Los espacios libres correspondientes a centro de manzana se destinarán a espacios libres parquizado, de los cuales no más del 30 % podrán tener tratamiento diferente.

h) Se admitirán en el subsuelo o entresuelo hasta + 1,50 m. sin considerarlo en el FOT, la ubicación de cocheras y locales auxiliares para máquinas o servicios generales y depósitos de enseres para unidades habitables.

i) Retiros laterales:

Los retiros laterales en edificios de altura que se retiren optativamente de acuerdo a las presentes normas, deberán observar una distancia no inferior $d = h/3$ siendo "h" la altura de paramento menor considerado como de edificación posible determinado por las alturas máximas de edificación posibles establecidas en el presente Código, y con un mínimo de 5 m.

j) Predios de medidas insuficientes:

Se consideran predios de medidas insuficientes en esta zona a aquellos predios de 200 m² o menos de superficie. En este caso tanto los predios frentistas centrales como los que se hallen en esquina deben tener un fondo mínimo de 40 m² y lado mínimo de 4 m.

5.1.13. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN DE DOS O TRES PLANTAS:

Residencial Uno (R1) - Residencial Dos (R2) - Residencial Tres (R3)

Para edificios de dos o tres plantas que se edifiquen en el Partido, se aplicarán las disposiciones de retiro de fondo, de frente y laterales indicados para cada una de las zonas, debiendo ser sus alturas máximas de edificación de + 8,50 m. y + 13,50 m. respectivamente.

5.1.14. NORMAS GENERALES

Cuando no se especifique en el Distrito los retiros en general, los mismos deberán observar las siguientes medidas mínimas:

5.1.14.1. RETIROS DE FRENTE

Se establece por la presente un retiro de frente general de 3 m. a partir de la línea municipal (LM) medidos al borde de alero o paramento, según corresponda, efectuándose en el caso de los lotes de esquina un retiro de 3 m. sobre el lado mayor y de 1,50 m. sobre el lado menor; éste último retiro no se efectuará en el caso de medidas de lotes menores en su lado mínimo de 10 m.

Para lotes en esquina, cuyos frentes tengan 15 m. o más, se aplicará un retiro sobre ambas líneas municipales (LM) de 3 m. En el caso de realizar cocheras en edificaciones existentes con retiros de frente y no sea factible su ubicación dentro de los límites indicados en el presente, podrá admitirse a juicio de la O.T.M la construcción de una cochera abierta en 2 de sus lados con un máximo de 15 m². de superficie cubierta, cumpliendo con las disposiciones del Código de Edificación.

5.1.14.2. RETIROS LATERALES

En predios centrales con frente de hasta 15 m. de ancho mínimo, el retiro lateral será optativo. Cuando exista continuidad del espacio urbano, se podrá admitir una medida mínima de 3 m. medidos desde el borde interior del paramento, donde podrán ventilar locales de primera.

Para predios centrales con frente mayor de 15 m. hasta 20 m., se deberá dejar un retiro lateral mínimo de 4 m.; y en el caso de predios centrales con frente mayor de 20 m. se deberá dejar retiros de ambos lados (laterales) de 3 m. cada uno como mínimo, aparte de lo ya establecido para frente y fondo.

Los lotes pertenecientes a Clubes de Campo o Barrios Cerrados, podrán ocupar uno de los dos retiros laterales como lugar guarda coche. Esta zona no podrá cubrirse con elementos fijos, solo se permitirán toldos plegables de tela, metálicos o de material plástico siempre que conserven su carácter de móvil, ya sea en su totalidad o en sus partes integrantes, quedando expresamente prohibido la colocación de canaletas para desagües pluviales. La permanencia de estos toldos, queda supeditada a que no produzcan molestias a terceros, en cuyo caso deberán ser retirados.

Con respecto al solado solo se admitirán los de tipo Green Block o todo aquel que no impermeabilice el suelo.

Podrán colocarse cámaras de inspección, bombas sumergibles o todas aquellas instalaciones que queden por debajo de la cota cero no interrumpiendo las visuales.

Los lotes en esquina cumplirán (aparte de los de frente) con retiros laterales optativos de 3 m. hasta los 15 m. de ancho mínimo, 1 retiro de 4 m. cuando el ancho mínimo del predio se halla entre 15 y 20 m. y 2 retiros de 4 m. cada uno para mayores dimensiones mínimas.

Pudiéndose ocupar 1 de ellos con un guardacoches con 2 lados abiertos. En planta alta se podrán admitir compensaciones o transferencias de espacios libres.

5.1.14.3. RETIROS DE FONDO

Se deberá dejar en todos los casos un fondo libre para integrar el corazón de manzana del 25 % de la longitud del predio.

En el caso de los predios en esquina se operará tal restricción sobre el lado mayor, o su lado menor a solicitud del recurrente, fundamentado por el proyecto, pudiéndose efectuar un retiro del 20 % para lotes de 20 m. como lado mayor y 25 % para los de mayores dimensiones.

Quedan exceptuados de la formación de fondo obligatorio aquellos casos previstos para planes integrales fundados en prevención del paisaje, y el de aquellos predios de medidas insuficientes imposibilitados de su cumplimiento, los que cumplirán la disposición de fondo mínimo, según línea de frente interno. Estas excepciones serán evaluadas por la Oficina Técnica Municipal, para su posterior otorgamiento

Para predios frentistas centrales o en esquina de medidas insuficientes menores de 200 m² de superficie y de lado mínimo menor de 10 m., aparte del cumplimiento de los factores de ocupación del Distrito, las construcciones deberán dejar un fondo libre de 40 m² de superficie y tener 4 m. de lado como mínimo, no siendo obligatorio en estos casos los retiros de frente y laterales en los predios de esquina, y los retiros laterales en los predios centrales, observando en este último caso el retiro de frente establecido.

871

Los lotes pertenecientes a Clubes de Campo o Barrios Cerrados, podrán utilizar el fondo libre para la construcción de una pileta y/o servicios de las mismas como ser bombas o equipos de filtrado, o todo aquel servicio que quede por debajo de la cota +/-0.00. Solo se admitirá por encima de dicha cota una baranda de protección perimetral cuya altura no superará el metro de altura.

5.1.14.4 CONSTRUCCIONES DE QUINCHOS Y/O PARRILLAS EN EL ÁREA DESTINADA A FONDO LIBRE.

- En todos los distritos podrán admitirse construcciones de quinchos y/o parrillas en el área destinada a Fondo Libre, cuando dichas construcciones tengan como mínimo dos lados abiertos y su superficie no supere el 30 % de ese fondo y no sea mayor de 30 m². (Treinta metros cuadrados), dentro de los factores establecidos para cada zona, pudiéndose incorporar en esa superficie hasta 6 m² con destino a local de enseres, office y lavado de vajilla o sanitario.

La altura de edificación máxima para dichas construcciones (en el fondo libre) será de + 3 m. desde el nivel de la acera, con un máximo de 4m

5.1.14.5. LIMITACIONES DE ALTURA POR CIRCULACION AEREA.

Todo edificio o construcción de altura que supere los 25 m. deberá poseer la aprobación previa de su altura por las Autoridad Nacional de Aviación Civil o el organismo que correspondiera

5.2. APARTADO N.º 2

1. TIPO DE COMERCIOS SEGÚN SUS USOS
2. CLASIFICACION COMERCIAL



5.2.1. USOS A DESARROLLAR EN CADA DISTRITO

A los distintos Distritos así conformados en este código, corresponden sus usos característicos o predominantes, complementarios, prohibidos, condicionados o tolerados, orientándose en términos generales a las siguientes disposiciones básicas:

5.2.1.1. USO PREDOMINANTE O CARACTERISTICO

En zonas Residenciales R1, R2, R3, R4, R5, R6, RM, REX, REX 1, DUE, se admitirán tres posibles alternativas de construcciones respecto al uso:

- 1) Vivienda como uso exclusivo.
- 2) Uso mixto de Vivienda y Comercio.
- 3) Comercio Institucional, admitidos como uso exclusivo con las limitaciones ya enunciadas, por zona, admitiéndose un porcentual mayor de superficie a construir que en el uso mixto.

El procedimiento general se basará en relación al factor de ocupación total FOT, establecido para el Distrito, manteniendo su valor; admitiéndose cuando es uso mixto hasta un 20 % del FOT con destino a comercio y cuando es uso comercial exclusivo, en que no se construirá vivienda anexa, hasta un 60 % del FOT indicado para el Distrito y contemplando las limitaciones de superficies totales indicadas para comercios en zonas residenciales.

Este porcentaje puede incrementarse hasta un total de 80 % del FOT en el Distrito R4.

En zona residencial R5, REX, se orientará el comercio hacia concentraciones comerciales, aceptándose los valores de Centro Comercial con un mínimo de 5 comercios en ubicación a determinar en cada caso en particular, en base a la concentración existente, y reglamento interno del barrio, o en el caso que no existan, a juicio de la Comisión de Planificación Municipal y del Departamento Ejecutivo, sobre un plan fundamentado por la Oficina Técnica. En la zona R6, el uso comercial se desarrollará solo en los sectores delimitados como centros comerciales.

5.2.1.2. USO COMPLEMENTARIO

Conforme al grado de molestia que puedan ocasionar ciertos usos complementarios:

- a) El uso complementario de comercio minorista diario y/o periódico a radicarse en Distritos de zonas residenciales, R1, R2, R3, R4, R5, R6, RM, REX, DUE, se orientará hacia aquellos de servicio directo al público según la clasificación comercial que se estipula en cada Distrito, con pequeños depósitos anexos, y una superficie cubierta no mayor de 70 m². en total incluyendo si corresponde, pequeñas artesanías de servicio al vecindario no molestas, insalubres o peligrosas, con una superficie dentro de la señalada no mayor del 30 % de la misma (21m²), pudiéndose construir en más de esa superficie aquella destinada a baños y/o vestuarios hasta 15 m² como máximo, y un guardacoches cubierto de 25 m² establecido para la unidad

comercial, cumpliendo con el FOS y FOT del área de acuerdo al destino de lo edificado, debiendo poseer todo comercio una superficie mínima de local a la calle de 25m2 por rubro exceptuándose las galerías comerciales y locales para quioscos diarios y/o golosinas que den a la calle.

Respecto a la parcela se aplicarán los factores de ocupación establecidos para el Distrito. Se exceptuarán de esta limitación de superficie cubierta máxima con tal destino de comercio minorista, los servicios destinados a la atención de la salud, dispensarios, clínicas y farmacias y los servicios destinados a la educación y religiosos que cumplirán con los factores de ocupación indicados para el uso característico del Distrito en especial las densidades establecidas.

b) El uso de talleres de reparación o servicios del automotor se autorizará en zonas comerciales (CC1, CC2 y CC3), con las cláusulas particulares del Distrito respectivo, hasta una capacidad de 5HP (exceptuando la destinada a comercio), con una dotación de 3 operarios y una superficie cubierta incluida la playa de estacionamiento, no superior a los 160 m2. La playa de estacionamiento que podrá ser cubierta o descubierta, poseerá como mínimo una capacidad de estacionamiento para 5 automotores, previéndose una superficie mínima por unidad de 20 m2.

Para las zonas Comercial Administrativa CA y CA1, se admitirán locales de hasta 150m2. En zonas residenciales, R1, R2, R3, R4, R5, R6, RM, REX, REX1, DUE, no se admitirá este uso.

c) El uso complementario de talleres de carpintería de madera metálica y de herrería de obras en general, se admitirán en zona R1 y en las zonas Comerciales Administrativas CA, CA1 y Comerciales CC1, CC2 y CC3. Deben estar anexos a comercio de servicio al vecindario y constituir una actividad no molesta, ni insalubre ni peligrosa. La superficie cubierta del local no superará en zona R1 los 70 m2., con 3 operarios y 5 HP de potencia; y de 120 m2., 5 operarios y 5HP de potencia en zonas comerciales cumplimentando en ambos casos los factores de ocupación establecidos para el Distrito en que se ubiquen.

d) Los comercios con elaboración de productos alimenticios para venta directa y diaria al público, se admitirán en zonas comerciales, CC1, CC2, CC3, exceptuando aquellos como los embutidos o chacinados en general o que produzcan efluentes líquidos, a excepción de pequeñas fábricas de elaboración de soda, con una capacidad no superior a los 120m2 de local cubierto, no incluyendo en esta superficie las correspondientes a guardacoches (20 m2) y la de sanitarios, y de vestuarios hasta 15 m2 en total 35 m2 en locales auxiliares y garaje, 8 HP de potencia máxima instalada y 5 operarios en total, incluido el o los propietarios.

En zonas residenciales, R1, R2, R3, R4, R5, R6, RM, DUE, sólo se admitirán comercios con elaboración de pastas frescas, incluyendo panaderías mecánicas, cuando se realice venta directa al público; y de otros productos alimenticios como ser elaboración de helados, no incluyendo los de productos panificados o envasados, que deberán radicarse en zonas industriales.

Para estos usos en zonas residenciales se permitirá una superficie cubierta de local de hasta 150 m2 como máximo, 8 HP de potencia y 4 operarios, cumplimentando los factores de ocupación y demás condiciones establecidas para el distrito, no incluyendo esta superficie la destinada a locales auxiliares de baños y vestuarios y guardacoches, para los que se podrán destinar hasta 35 m2 (15 y 20 respectivamente), y local de venta y anexo pequeño depósito y harinera.

e) Los servicios fúnebres cuando las oficinas de receptoría incluyan los locales de velatorio y/o estacionamiento de unidades del servicio, no se admitirán en zonas residenciales, R1, R2, R3, R4, R5, RM, DUE, debiendo ubicarse en zonas comerciales CC1, CC2, CC3 de acuerdo a lo indicado en el Distrito, o en el área del Cementerio, en

un sector prescripto a tal fin.

Este servicio deberá poseer playas de estacionamiento interna, incluso para la formación del cortejo fúnebre, con un mínimo de 30 m2 de superficie por vehículo, prohibiéndose la utilización para dichos fines, de la vía pública en forma parcial o total. Este uso, queda sujeto también a las normas Provinciales que lo regulen.

f) Los usos comerciales de distribución mayorista y/o minorista con o sin venta al público para el abastecimiento local, se agruparán en las áreas o zonas comerciales, CC1, CC2, CC3.

g) Los corralones de materiales de construcción se ubicarán en las zonas comerciales indicadas en la presente, y responderán a la siguiente clasificación:

Clase I - Con exposición y venta solamente, depósito hasta 20 m2., sin acopio a granel, pueden ubicarse con las limitaciones ya señaladas, en los Distritos residenciales. R1, R2, R3, R4, RM

Clase II - Con depósito de hasta 100 m2., sin materiales a granel, pueden ubicarse en zonas comerciales. CC1, CC2 y CC3

Clase III - Sin exclusiones, con depósitos a granel, pueden admitirse en CC1, CC2 y CC3 y en concordancia con calle colectora, así como en la Zona Logística.

h) Estarán sujetos a reglamentación Municipal especial los siguientes usos:

1) Los usos referentes a Depósitos de chatarra o materiales diversos en desuso, para su comercialización con venta en el lugar, tengan o no procesos de elaboración o modificación de elementos, se ajustarán a reglamentaciones especiales determinadas por la Municipalidad para su tipo o rubro y magnitud, estableciendo una ubicación particularizada de acuerdo a los Distritos Comerciales.

2) Los usos de Imprenta.

3) Los usos de Hoteles de pasajeros, mayores de 1.000 m2 de superficie cubierta.

4) Estacionamiento y cocheras de líneas de transporte público de pasajeros.

5) Supermercados.

5.2.1.3. USO PROHIBIDO

Es aquel uso no apto para la zona, de acuerdo a los usos característicos y complementarios de la misma. Se detallan en las planillas correspondientes de cada zona.

5.2.1.4. USO CONDICIONADO O TOLERADO

Para los usos ubicados en zona no apta a sus fines, que constituyan una actividad inocua, no molesta, insalubre o peligrosa, podrán admitirse observando esas características de inocuidad, de acuerdo a lo establecido Ley N° 11459/93 y el Decreto Reglamentario N° 531/19, caso contrario corresponde su erradicación.

Podrán admitirse por única vez para el uso condicionado que no lo hizo ya anteriormente, adecuaciones de locales auxiliares, conforme a la reglamentación y fundada en disposiciones específicas, establecidas por Leyes Provinciales o Nacionales, cuando ello no signifique aumento de la capacidad de producción al incrementar su planta propiamente dicha y/o incremente la capacidad de Fuerza Motriz, mano de obra, o de su

grado de molestia admitiéndose cambio de maquinarias fundados en razones tecnológicas cuando se halle en la condición señalada precedentemente.

La industria en estas condiciones no podrá ampliar su predio en más, del ya habilitado. Referente a su grado de molestia cumplirá los siguientes parámetros en particular

- 1) No afectará con estacionamiento de vehículos y operaciones de carga y descarga a la vía pública.
- 2) Realizará el tratamiento de sus efluentes líquidos, gaseosos o sólidos si los hubiere, conforme a las normas vigentes y en los plazos que lo determinen los organismos específicos Municipales y/o Provinciales.
- 3) El nivel de ruidos máximos que trascenderá al exterior será de 55 decibeles A en horas diurnas de 7 hs a 18 hs; y de 35 decibeles A en horas nocturnas de 18 hs. a 7 hs.
- 4) No realizará acopios de materiales que puedan afectar la seguridad de terceros, ni almacenar sustancias ofensivas o nocivas para la salud de la población.
- 5) Deberá cumplir con los horarios de trabajo diurnos de acuerdo a lo establecido por la Ley Provincial N° 11459/93 y el Decreto Reglamentario N° 531/19.

5.2.1.5. FACTORES DE OCUPACIÓN DE USOS CONDICIONADOS

Los usos industriales de depósito y/o comerciales que se hallen en zona no apta para su radicación observarán los factores de ocupación establecidos para zonas industriales, no correspondiendo el factor del uso característico y complementario de la zona en que se hallen emplazados.

5.2.1.6. NORMAS GENERALES SOBRE USOS DEL SUELO COMUNES A LAS ZONAS RESIDENCIALES.

Los usos del suelo en zonas residenciales se ajustarán a los especificados en cada Distrito y demás normas generales que corresponda a la presente documentación.

En los Distritos R1, R2, R3, R4, R5, R6, RM, REX, DUE y Planes Integrales aparte de lo ya descripto cumplimentarán las siguientes condiciones comunes para sus usos:

- a) Uso predominante o característico: Residencial unifamiliar o multifamiliar.
- b) Uso complementario: Comprende los siguientes usos:

- De comercio: minorista diario, periódico y ocasional de la clase 1 según la clasificación del comercio más adelante detallada, con o sin pequeñas artesanías anexas de servicio directo al público, no molestas, insalubres o peligrosas, compatibles con el comercio, de hasta 5 HP de potencia en total (3HP básicos y 2 más cuando requiera elementos auxiliares: para compresores, transporte de mercaderías, etc.); posean reducido acopio de materias primas y no realicen procesos industriales de fraccionado con trasvasado o envasado de productos de marcas registradas y/o posean efluentes nocivos a la salud, o manipulen sustancias peligrosas.

De equipamiento en general, educativo, preescolar, primario y secundario, de alojamiento, guarderías, de sanidad, de seguridad, religioso, cultural, deportivo y demás compatibles con el uso residencial a escala de barrio: administrativo e instalaciones públicas y servicios de entretenimiento, de la alimentación (bares restaurantes), personales, y servicios para la vivienda. Admitiéndose los mismos con las limitaciones establecidas en cada Distrito para cada uno de ellos.

c) Uso Condicionado o Tolerado: Depósitos, talleres en general y artesanías no compatibles con el uso complementario. En esta situación se incluye a todo uso que no cumple con los porcentajes de ocupación indicados en el presente Código, a excepción de Seguridad y Defensa.

5.2.2. CLASIFICACION DEL COMERCIO

Significado de los términos y clasificación, según los usos a los efectos de la zonificación de este Código.

Artesanías

Denominase a aquella actividad personal preferentemente manual en pequeña escala que no constituya un uso industrial, anexas a comercio diario periódico y ocasional de servicio directo o público, para reparación, elaboración o colocación de productos de venta en el comercio, cuando observe la condición de no molesta, insalubre o peligrosa, con tres (3) operarios y una capacidad en Fuerza Motriz máxima establecida en 3 HP, extensible a 5 HP como máximo cuando requiera algún aparato en especial que hace a su razón comercial, como ser compresores en bicicletería; o artesanías de elaboración de pastas frescas y pan, no incluyendo en este concepto la de productos panificados o envasados o pequeñas elaboradoras de soda en sifones con distribución a domicilio en el vecindario, en las que se admite hasta 8 HP.

Comercio básico, diario y periódico:

Locales destinados a la exposición y venta de artículos de adquisición diaria, tales como: De la alimentación: despensas, carnicerías, lecherías, panaderías, fruterías, verdulerías, etc.; de la sanidad: farmacias; del vestido: mercaderías; varios: cigarrerías, librerías, venta de periódicos, etc., de acuerdo a lo siguiente:

Clase	Descripción
1	Almacén 1 Art. Hombre-Mujer
2	Aceiterías
1	Aves y Animales
1	Art. Sastre y Modista
1	Art. Fumadores
1	Art. de Limpieza
1	Art. Eléctricos del Hogar
1	Art. de Tocador
1	Art. Plástico y Goma
1	Art. Bebés y Niños
3	Almacén Ramos Generales
1	Bebidas con alcohol
1	Bebidas sin alcohol
1	Bombonería y Confitería
1	Blanco ropa cama
1	Boutiques

874



- 1 Bazar - Menaje
- 2 Botones
- 1 Carnicería
- 1 Cortinados
- 1 Cigarrería
- 1 Cerrajerías
- 1 Cafés, Tes., Yervas
- 1 Carteras, Paraguas y Guantes
- 1 Casimires - Sedas
- 1 Cotillón
- 1 Diarios y Revistas
- 1 Discos
- 2 Empapelados
- 1 Fruterías
- 1 Farmacia
- 1 Feria Modelo
- 1 Ferretería Industrial
- 1 Fiambrería
- 1 Ferretería
- 1 Galletitas y Golosinas
- 1 Garrafas (ordenanza N° 80)
- 1 Hielo
- 1 Herboristería
- 3 Hilados y Tejidos
- 2 Impermeables y Paraguas
- 3 Imprenta venta a público hasta 70 m2.
- 1 Juguetería
- 1 Leche y derivados
- 1 Loterías
- 2 Lubricantes y aceites 1 Mercaditos 1 Medias
- 1 Mercado
- 2 Microferia, etc.
- 2 Nafta y demás
- 1 Panadería
- 1 Pescaderías
- 1 Proveedurías
- 1 Pastelerías
- 1 Pastas Frescas y Fideos
- 1 Peluquerías
- 1 Productos Dietéticos
- 1 Productos de Granja
- 1 Perfumerías
- 1 Quioscos
- 1 Quesería
- 2 Refrescos
- 2 Repostería
- 1 Repuesto art. eléctrico
- 1 Del Hogar
- 1 Rotisería
- 1 Regalos y Fantasías
- 1 Sombreros
- 2 Supermercados
- 1 Tiendas
- 1 Tintorería, lavado a seco

- 1 Útiles escolares 1 Verdulería
- 3 Venta de cereales
- 1 Venta facturas de cerdo
- 1 Venta de especias

- 1 Zapatería
- 1 Ropería
- 1 Lencería – Bordados



Comercio Ocasional:

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

- 3 Aceites de uso industrial venta a granel hasta 10.000 litros de depósito
- 1 Amoblamientos
- 1 Árboles, plantas y macetas
- 2 Artículos Navales
- 1 Adornos
- 1 Alfombras
- 1 Armería - Cuchillería
- 2 Artículos de caza y pesca
- 1 Artículos de deportes
- 3 Artículos de arte
- 1 Artículos Sanitarios
- 1 Artefactos de gas y Eléctricos
- 2 Automóviles, Camiones y Tractores y Repuestos en general
- 1 Artículos de Granja
- 3 Artículos odontológicos
- 3 Alambres tejidos p/postes
- 1 Art. Regionales
- 1 Alquiler de Bicicletas
- 2 Alquiler muebles y útiles
- 1 Animales domésticos
- 3 Alimentos balanceados
- 1 Antigüedades
- 1 Alimentos aves y ganado
- 2 Art. Eléctricos mayor y menor
- 2 Art. Rurales
- 1 Art. cerámicos y alfarería 3 Alquiler pianos
- 1 Alquiler carpas y toldos
- 3 Alquiler máquinas rurales
- 3 Ebanistería
- 3 Grandes tiendas y anexos
- 2 Electrónica
- 1 Instrumentos ingeniería
- 2 Equipos para soldar
- 2 Insecticida
- 2 Instrumento cirugía y servicio médico
- 2 Insecticidas agrícolas
- 1 Joyería - Relojería
- 1 Juego de Jardín 1 Jaulas


875



- 3 Laboratorios biológicos químicos o industriales hasta 100 m2.
- 1 Lavarropas, heladeras, cocinas
- 2 Máquinas de coser
- 2 Máquinas de tejer
- 1 Marroquinería
- 2 Máquinas Industriales
- 3 Baterías y acumuladores
- 1 Bicicletas
- 3 Balanzas reparación y venta
- 1 Bicicleterías
- 3 Carrocerías venta y repuestos
- 2 Cubiertas-Accesorios para automóviles
- 1 Carpas - Toldos
- 2 Consignación Automotores
- 2 Cartonería
- 2 Casas prefabricadas
- 2 Cámaras Frigoríficas
- 1-2 Carpinterías metálicas y de Madera
- 1 Estantería
- 1 Decoración
- 2 Encuademación
- 1 Cooperativa de Consumo
- 1 Flores artificiales
- 1 Filatelia
- 1 Florería
- 1 Forrajes
- 1 Instrumentos musicales
- 1 Óptica y Fotografías
- 1 Ortopedia
- 3 Panificación por mayor y menor
- 1 Peletería
- 1 Productos de Pesca
- 1 Papelería
- 1-2 Rodados menor 70 m2., mayor 70m2
- 3 Refrigeración 1 Semillas
- 1 Santería
- 2 Tapicería (hogar)
- 3 Taxidermia
- 2 Útiles para comercio
- 2 Útiles para oficina
- 1 Veterinaria
- 3 Venta de Abonos y Fertilizantes
- 3 Venta de Maderas hasta 100m2.de acopio
- 3 Zinguería
- 1 Amoblamientos
- 1 Árboles - plantas
- 1 Art. Navales
- 2 Matafuegos
- 3 Maniqués
- 2 Mosaicos
- 1 Mueblería y Colchonería
- 3 Motores en general
- 2 Vidrios, cristales, espejos
- 1-2 Materiales de construcción (Según clasificación especial)

- 3 Matrices venta y repuestos
- 2-3 Metales no ferrosos
- 2 Automóviles, Camiones y Tractores y Repuestos en general
- 1 Artículos de Granja
- 3 Artículos odontológicos
- 3 Alambres tejidos p/postes 1 Art. Regionales
- 4 Alquiler de Bicicletas
- 5 Alquiler muebles y útiles
- 1 Animales domésticos
- 6 Alimentos balanceados
- 3 Antigüedades
- 3 Alimentos aves y ganado
- 4 Art. Eléctricos mayor y menor
- 2 Art. Rurales
- 1 Art. cerámicos y alfarería 3 Alquiler pianos
- 1 Alquiler carpas y toldos
- 3 Alquiler máquinas rurales
- 3 Ebanistería
- 3 Grandes tiendas y anexos
- 2 Electrónica
- 3 Instrumentos ingeniería
- 4 Equipos para soldar
- 2 Insecticida
- 2 Instrumento cirugía y servicio médico
- 2 Insecticidas agrícolas
- 1 Joyería - Relojería
- 1 Juego de Jardín 1 Jaulas
- 3 Laboratorios biológicos químicos o industriales hasta 100 m2.
- 3 Lavarropas, heladeras, cocinas
- 4 Máquinas de coser
- 2 Máquinas de tejer
- 3 Marroquinería
- 4 Máquinas Industriales
- 3 Baterías y acumuladores
- 1 Bicicletas
- 3 Balanzas reparación y venta
- 1 Bicleterías
- 3 Carrocerías venta y repuestos
- 2 Cubiertas-Accesorios para automóviles
- 3 Carpas - Toldos
- 4 Consignación Automotores
- 2 Cartonería
- 3 Casas prefabricadas
- 3 Cámaras Frigoríficas
- 1-2 Carpinterías metálicas y de madera
- 1 Estantería
- 1 Decoración
- 2 Encuademación
- 1 Cooperativa de Consumo
- 1 Flores artificiales
- 1 Florería
- 1 Forrajes
- 1 Instrumentos musicales
- 1 Óptica y Fotografías



- 
- 1 Ortopedia
 - 3 Panificación por mayor y menor
 - 1 Peletería
 - 1 Productos de Pesca
 - 1 Papelería
 - 1-2 Rodados menor 70 m2., mayor 70 m2.
 - 3 Refrigeración 1 Semillas
 - 4 Santería
 - 5 Tapicería (hogar)
 - 6 Taxidermia
 - 2 Útiles para comercio
 - 4 Útiles para oficina
 - 1 Veterinaria
 - 5 Venta de Abonos y Fertilizantes
 - 3 Venta de Maderas hasta 100m2.de acopio
 - 3 Zinguería
 - 1 Amoblamientos
 - 1 Árboles - plantas
 - 4 Art. Navales
 - 5 Matafuegos
 - 6 Maniqués
 - 2 Mosaicos
 - 1 Mueblería y Colchonería
 - 3 Motores en general
 - 2 Vidrios, cristales, espejos
 - 1-2 Materiales de construcción (según clasificación especial)
 - 3 Matrices venta y repuestos
 - 2-3 Metales no ferrosos

Culto:

Edificios destinados a la realización de oficios religiosos tales como iglesias, capillas, basílicas, catedrales, santuarios, templos; y en donde se tributa reverencia y homenaje a seres desaparecidos: cementerio.

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.

Guardería Infantil:

Establecimientos dedicados al cuidado y atención de los niños desde su nacimiento hasta los 3 años de edad cuyas madres trabajan.

Jardín de Infantes:

Establecimientos donde se imparte la enseñanza preescolar.

Educación Primaria:

Establecimientos destinados a impartir la enseñanza elemental.

Educación Secundaria:

Establecimientos en que se imparte la enseñanza media (bachillerato, magisterio, industrial)

Exposición y Venta:

Locales anexos a las actividades administrativas que integran el establecimiento industrial.

Gobierno y Administración.**Comprende:**

a) Edificios destinados al albergue de las sedes de Gobierno y Administración tales como: Intendencia, Tribunales, que por sus características requieren una ubicación en el área central urbana, y

b) Oficinas Públicas en general que pueden estar descentralizadas del Gobierno y de la Administración.

Pensiones:

Pequeños hoteles generalmente administrados por una familia con organización de tipo familiar.

Hoteles:

Residencia ocasional o transitoria de personas sujetas a reglamentaciones propias de la hotelería.

Comprende asimismo todos los servicios y complementarios' de la residencia como ser: lavaderos y planchado, restaurante, biblioteca, escritorio, salones de recreación y de baile, deportes, juegos, guarderías infantiles, espectáculos, Bar, confitería, peluquería de damas y caballeros, salón de belleza, garajes, agencia de turismo, quiosco, sucursal de correos.

Instalaciones de carácter imprescindible e instalaciones en general:

Comprenden los locales 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., planta transmisora.

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.

Oficinas profesionales:

Locales donde se ejercen actividades profesionales tales como estudios de abogados, arquitectos, consultorios privados.

Sanidad:

Edificios destinados a la atención de la salud de la población y de la conservación de la vida de la comunidad.

Servicios asistenciales 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 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.

Servicios de la alimentación:

Locales destinados a la venta de alimentos para ser consumidos en el mismo lugar.

Bares Parrillas

Bares lácteos Pizzerías

Confiterías Restaurante

Heladerías Salón de Té

Lecherías

Servicios del automotor:

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

Estaciones de Servicio

Taller mecánico General

Taller de Carburadores

Encendido mecánica ligera

Gomería.

Reparación y carga de baterías

Tapicería automotores

Garajes Taller de electricidad

Servicios auxiliares del comercio y de la industria:

Locales destinados al depósito, almacenaje y distribución de productos y artículos.

Comprenden los depósitos de alimentos, de productos químicos y depósitos en general.

Servicios del 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 Parques de diversiones.

Cines Piletas de natación.

Cabaret y Boite Pistas de patinaje

Cancha de bochas. Salas de Espectáculos

Cancha de paleta Salones de baile

Canchas de fútbol

Gimnasios Teatros

Servicios generales:

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, oficinas destinadas a la prestación de servicios públicos de comunicaciones, energía, salubridad, etc. y en donde se preste atención directa al usuario, tales como: cabinas telefónicas, oficinas postales y telegráficas, correos y teléfonos, centrales telefónicas.

Servicios varios de la vivienda:

Locales donde se prestan servicios de atención y reparación del equipo familiar, tales como:

Arreglos de camisas Reparación de radios

Composturas de muebles Reparación Art. eléctricos

Compostura de portafolios y Reparación de enceradoras carteras y licuadoras

Cerrajería Reparación de adornos

Guardarropas Reparación de calzado

Máquinas de picar carnes Tintorerías y lavaderos

Reparación de cocinas

Reparación de gasificadores.

Sociales:

Locales o edificios destinados al desarrollo de actividades recreativas.

Comprenden: A) Lugares de reunión sociales y deportivas tales como: clubes privados, clubes sociales, salas las de reunión, fraternidades. B) Instituciones tales como: asociaciones filantrópicas, amigos del arte. Radio Club.

Vivienda en Instituciones:

Residencia estable de personas sujetas a reglamentación de internados. Este tipo de viviendas incluye instituciones sociales (asilo de ancianos, asilo de niños, colonias de vacaciones); instituciones educacionales (internados en colegios primarios, secundarios y especializados); instituciones religiosas (conventos, monasterios).

5.3. APARTADO N° 3

5.3.1. ESTACIONAMIENTO. GENERALIDADES.

Normas de estacionamiento y edificios destinados a la guarda de vehículos:

1) Edificios para cocheras, vehículos livianos: se admitirán edificios comerciales con destino a cocheras en los Distritos Comerciales, Administrativos y Viales (red primaria y secundaria) (CA, CA1, CC1, CC2 y CC3) para la tenencia o estacionamiento por períodos limitados de vehículos livianos. Los valores de ocupación para tales construcciones serán los establecidos en cada zona o Distrito para el comercio.

2) En zonas residenciales (R1, R2, R3, R4, R5, R6, RM, REX, REX1, DUE) deberá preverse como mínimo el espacio cubierto o descubierto para el estacionamiento de un vehículo por vivienda, con un mínimo de 15 m². de superficie, incluyéndose este valor dentro del factor de ocupación FOS.

En caso de viviendas colectivas, se deberá contemplar una cochera por UF. La superficie de cada espacio guarda coche no podrá ser inferior a 15m².

Si en el Distrito se admite uso comercial compartido con el uso residencial también se considerará una cochera por local u oficina de las mismas características, más la cochera por vivienda.

3) En los establecimientos destinados a comercio con depósitos y actividades industriales deberá preverse como mínimo un módulo de estacionamiento de 50 m², cubierto o descubierto, destinado a vehículos de carga, por cada 200 m². o fracción de superficie utilizable para el establecimiento.

Este estacionamiento puede operar como playa de carga y descarga de mercaderías, afectando una superficie de hasta el 50 % de la totalidad del terreno.

No se permite el estacionamiento permanente o regular de vehículos de transporte de carga, cuando se halle en función comercial, en zonas residenciales, a excepción de las zonas R1, R2, R3 y R4, en las que se admitirán hasta un (1) vehículo liviano de carga por vivienda, cuando ello no afecte a terceros.

4) Capacidad mínima prevista para estacionamiento de vehículos de acuerdo a los siguientes usos:

Educación: Para escuelas primarias, secundarias, jardín de infantes y guarderías se preverá 1 módulo de 25 m² por cada dos aulas. Para otro tipo de enseñanza las exigencias serán consideradas por la OTM.

Residencia: Para vivienda individual y colectiva, un mínimo de 1 módulo de 15 m². por cada unidad de vivienda.

Servicios:

Comercios minoristas, consultorios, laboratorios, oficinas de uso privado, como mínimo dispondrán de 1 módulo de 25 m² por cada dos UF.

Comercios mayoristas: Se deberá disponer para estacionamiento el equivalente al 25% de la superficie construida con un mínimo de 30m².

Sanidad: Hospital, clínica o dispensario: 1 módulo de 200 m² cada 5 camas y un mínimo de 5 unidades.

Servicios: Del espectáculo y de los entretenimientos y servicios de la alimentación, deberán tener como mínimo un módulo de 25 m² para estacionamiento por cada 8 personas, considerándose 1 persona cada 0,80 m² de superficie del local, excluidos sanitarios y locales auxiliares cocinas, oficinas, vestuarios.

Supermercados: Se deberá disponer del equivalente al 100% de lo construido para estacionamiento y circulación.

Cementerios Privados: Se destinará para estacionamiento y circulación el 18% de la superficie del predio.

Velatorios:

Velatorios con una cámara, 150 m².

Velatorios con más de una cámara 100 m² por cada una.

Culto: Se exigirá estacionamiento únicamente cuando tenga incorporada viviendas, en tal caso serán de aplicación el 18% de la superficie del predio.

Albergue transitorio: Se reservará para estacionamiento 20 m² más 15 m² por cada habitación.

Confiterías bailables, Salón de reuniones sociales y de entretenimientos.

Se proveerá un estacionamiento equivalente al 100% de la superficie construida.

Corralón de materiales: Se reservará para estacionamiento el equivalente al 25% de la superficie total construida con un mínimo de 30 m².

Oficina de uso Público: Será destinado a estacionamiento el equivalente al 20% de la superficie edificada.

Cancha de tenis o similares: Se contempla una cochera por cancha, con una medida mínima de 15 m².

6. PLANILLAS DE AREAS Y ZONAS

3.2.1. AREA URBANA - CA - ZONA COMERCIAL ADMINISTRATIVA.

1. Carácter

Destinada predominantemente a los ámbitos residenciales centrales del casco de las distintas localidades. Contempla actividades institucionales, administrativas, comerciales, financieras, residenciales unifamiliar y multifamiliar, cultural y religioso, con posibilidades de albergar otros usos compatibles. Posee infraestructura completa. Constituye la conformación de focos de equipamiento urbanos.

2. Del Terreno

Indicadores urbanísticos		DENSIDAD	PARCELAMIENTO
F.O.S	F.O.T.	600 hab./Ha	Frente mínimo: 20 m Sup. mínima: 600 m ²
0,6	2,5		

3. Del Edificio

Tejido:

Retiro de frente: optativo

Retiros laterales: un retiro de 4m

Retiro de Fondo: 25% de la longitud del lote

Altura máxima: PB + 6 niveles

Para parcelas con dimensiones menores a la subdivisión mínima de la zona y lotes de esquina ver Apartado N°1

4. Usos

Predominante: Institucional, administrativo, cultural y comercial, actividades terciarias en general.
Complementarios: Residencial. Equipamientos en general. Servicios públicos y correo. Garaje y estacionamiento de automotores anexos o no a la vivienda hasta 1500m². Residencia ocasional o transitoria de personas hasta 1000m² de superficie cubierta. Comercial de tipo diario, periódico, ocasional en locales menores a 600m² excluido el estacionamiento. Servicios personales y de la vivienda en locales menores a 150m² Servicios de la alimentación en locales menores a 300m². Servicios auxiliares del comercio y la industria en locales de hasta 100m². Servicios asistenciales y de urgencia hasta 400m² con internación de hasta 10 camas. Locales de culto, cultura, esparcimiento social y deportivo hasta 1000 m². Artesanías anexas a comercio diario, periódico u ocasional hasta 100m². Oficinas generales y profesionales. Educación primaria y secundaria, guarderías y/o jardines de infantes. Servicio del espectáculo y entretenimientos, salvo lugares bailables. Instalaciones públicas en general.

Prohibidos: Talleres, imprentas, usos artesanales no compatibles e industrias de primera, segunda y tercera categoría de acuerdo a la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19. Estacionamiento y cocheras de líneas de transporte público de pasajeros. Depósitos de chatarras o materiales diversos en desuso.

Condicionados o tolerados: usos existentes con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente norma y no consignado como uso predominante o complementario y otros que no ocasionen molestias a su entorno. (Ver Apartado N.º 2)

5. Servicios esenciales

Agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica, alumbrado público, desagües pluviales y pavimento.

Estacionamiento. Deberán preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto por el artículo 49° del DL 8912/77. (Ver Apartado N° 3)

6. Disposiciones particulares

Las actividades destinadas a amenidades deberán tomar precauciones constructivas para solucionar ruidos y /o molestias originadas por su actividad.

Todo uso no propuesto o no contemplado en la presente será evaluado por el Municipio a través de la O.T.M.

3.2.2. AREA URBANA – CA1 - ZONA COMERCIAL ADMINISTRATIVA UNO.

1. Carácter

Destinada predominantemente al ámbito residencial central del casco de la localidad de José María Ezeiza, contempla actividades institucionales, administrativas, comerciales, financieras, residenciales unifamiliar y multifamiliar, con posibilidades de albergar otros usos compatibles. Posee infraestructura completa. Constituye la conformación de focos de equipamiento urbanos

2. Del Terreno

Indicadores urbanísticos

F.O.S	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,6	2,5 Residencial 3 Comercio	Residencial 1000 hab./Ha Comercial 2000 hab./Ha	Frete mínimo: 30 m Sup. mínima: 900 m ²

3. Del Edificio

Tejido:

Retiro de frente: optativo

Retiros laterales: dos retiros de 3m cada uno.

Retiro de Fondo: 25% de la longitud del lote

Altura máxima: PB + 8 niveles.

Para parcelas con dimensiones menores a la subdivisión mínima de la zona y lotes de esquina ver Apartado N°1

4. Usos

Predominante: Institucional, administrativo, cultural y comercial, actividades terciarias en general.

Complementarios: Residencial. Equipamientos en general. Servicios públicos y correo. Garaje y estacionamiento de automotores anexos o no a la vivienda hasta 1500m². Residencia ocasional o transitoria de personas hasta 1000m² de superficie cubierta. Comercial de tipo diario, periódico, ocasional en locales menores a 600m² excluido el estacionamiento. Servicios personales y de la vivienda en locales menores a 150m² Servicios de la alimentación en locales menores a 300m². Servicios auxiliares del comercio y la industria en locales de hasta 100m². Servicios asistenciales y de urgencia hasta 400m² con internación de hasta 10 camas. Locales de culto, cultura, esparcimiento social y deportivo hasta 1000 m². Artesanías anexas a comercio diario, periódico u ocasional hasta 100m². Oficinas generales y profesionales. Educación primaria y secundaria, guarderías y/o jardines de infantes. Servicio del espectáculo y entretenimientos, salvo lugares bailables. Instalaciones públicas en general.

Prohibidos: Talleres, imprentas y usos artesanales no compatibles e industrias de primera, segunda y tercera categoría de acuerdo a la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19. Estacionamiento y cocheras de líneas de transporte público de pasajeros. Depósitos de chatarras o materiales diversos en desuso.

Condicionados o tolerados: usos existentes con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente norma y no consignado como uso predominante o complementario y otros que no ocasionen molestias a su entorno. (Ver Apartado N.º 2)

5. Servicios esenciales

Agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica, alumbrado público, desagües pluviales y pavimento.

Estacionamiento. Deberán preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto por el artículo 49º del DL 8912/77. (Ver Apartado N° 3)

6. Disposiciones particulares

Las actividades destinadas a amenidades deberán tomar precauciones constructivas para solucionar ruidos y /o molestias originadas por su actividad.

Todo uso no propuesto o no contemplado en la presente será evaluado por el Municipio a través de la OTM

3.2.3. AREA URBANA -CC1 - ZONA CORREDOR COMERCIAL UNO.

290

1. Carácter

Destinada a la localización de establecimientos comerciales y de servicios administrativos, residenciales unifamiliar y multifamiliar, con posibilidades de albergar otros usos compatibles.

2. Del Terreno

Indicadores urbanísticos

F.O.S	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,6	2,2	600 hab./Ha	Frente mínimo: 25 m Sup. mínima: 750 m ²

3. Del Edificio

Tejido:

Retiro de frente: optativo

Retiros laterales: dos retiros de 4m cada uno

Retiro de Fondo: 25% de la longitud del lote

Altura máxima: PB + 8 niveles.

Para parcelas con dimensiones menores a la subdivisión mínima de la zona y lotes de esquina ver Apartado N°1

4. Usos

Predominante: Comercial y de servicios con comercios de uso básico, diario y/o periódico Clase 1 y 2 y comercio ocasional Clase 1, 2 y 3 según apartado N°2. Residencial, con carácter permanente o no permanente.

Complementarios: Equipamientos en general, esparcimiento, servicios y todo uso compatible con el uso predominante. Servicios de la alimentación, con elaboración de productos alimenticios exceptuando embutidos y chacinados en general con venta diaria y directa hasta 120m². Locales de distribución mayorista y minorista con o sin venta al público para abastecimiento local. Restaurantes y confiterías hasta 2000m² más estacionamiento. Servicios de la sanidad. Servicios de la indumentaria. Oficinas generales y profesionales. Educación primaria, secundaria, jardín de infantes y guarderías. Servicios de la salud. Talleres de carpintería de madera, metálica y herrería hasta 120m², con 5 operarios y 5HP. Talleres de reparación o servicios del automotor hasta 160m² incluida playa de estacionamiento para 5 automotores con una superficie mínima de 20m² por vehículo. Estaciones de servicio. Corralones Clase 1, 2 y 3 con estacionamiento según apartado N°3. Servicios del espectáculo y de los entretenimientos en general. Centros recreativos y deportivos. Clubes sociales. Gimnasios y natatorios hasta 2500m². Servicios fúnebres con un mínimo de 1000m², con playa de estacionamiento interna para el cortejo fúnebre de 30m² por vehículo. Culto. Se admiten industrias de primera categoría.

Prohibidos: Industrias de segunda y tercera categoría de acuerdo a la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19. Estacionamiento y cocheras de líneas de transporte público de pasajeros. Depósitos de chatarras o materiales diversos en desuso.

Condicionados o tolerados: Usos existentes con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente norma y no consignados como uso predominante o complementario. Talleres y depósitos preexistentes, que no ocasionen molestias a su entorno. No podrán incrementar su superficie en metros cuadrados, ni modificar los índices urbanísticos actuales. (Ver Apartado N°2)

5. Servicios esenciales

Agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica, alumbrado público, pavimento y desagües pluviales

Estacionamiento. Deberán preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto por el artículo 49° del DL 8912/77 (Ver Apartado N° 3)

6. Disposiciones particulares

Todo uso no propuesto o no contemplado en la presente será evaluado por el Municipio a través de la OTM

IF-2021-32718361-GDEBA-DPOUYTMGG167

3.2.4. AREA URBANA – CC2 - ZONA CORREDOR COMERCIAL DOS.

1. Carácter

Destinada a la localización de actividades comerciales, de servicios, administrativas, residenciales, unifamiliar y multifamiliar, con posibilidades de albergar otros usos compatibles

2. Del Terreno

Indicadores urbanísticos

F.O.S	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,6	2,2	450 hab./Ha	Frete mínimo: 20 m Sup. mínima: 600 m ²

3. Del Edificio

Tejido:

Retiro de frente: optativo

Retiros laterales: dos retiros de 4m cada uno

Retiro de Fondo: 25% de la longitud del lote

Altura máxima: PB + 8 niveles.

Para parcelas con dimensiones menores a la subdivisión mínima de la zona y lotes de esquina ver Apartado N°1

4. Usos

Predominante: Comercial y de servicios con comercios de uso básico, diario y/o periódico Clase 1 y 2 y comercio ocasional Clase 1, 2 y 3 según apartado N°2. Residencial, con carácter permanente o no permanente.

Complementarios: Equipamientos en general, esparcimiento, servicios y todo uso compatible con el uso predominante. Servicios de la alimentación, con elaboración de productos alimenticios exceptuando embutidos y chacinados en general con venta diaria y directa hasta 120m². Locales de distribución mayorista y minorista con o sin venta al público para abastecimiento local. Restaurantes y confiterías hasta 2000m² más estacionamiento. Servicios de la sanidad. Servicios de la indumentaria. Oficinas generales y profesionales. Educación primaria, secundaria, jardín de infantes y guarderías. Servicios de la salud. Talleres de carpintería de madera, metálica y herrería hasta 120m², con 5 operarios y 5HP. Talleres de reparación o servicios del automotor hasta 160m² incluida playa de estacionamiento para 5 automotores con una superficie mínima de 20m² por vehículo. Estaciones de servicio. Corralones Clase 1, 2 y 3 con estacionamiento según apartado N°3. Servicios del espectáculo y de los entretenimientos en general. Centros recreativos y deportivos. Clubes sociales. Gimnasios y natatorios hasta 2500m². Servicios fúnebres con un mínimo de 1000m², con playa de estacionamiento interna para el cortejo fúnebre de 30m² por vehículo. Culto. Se admiten industrias de primera categoría.

Prohibidos: Industrias de segunda y tercera categoría de acuerdo a la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19. Estacionamiento y cocheras de líneas de transporte público de pasajeros. Depósitos de chatarras o materiales diversos en desuso.

Condicionados o tolerados: Usos existentes con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente norma y no consignados como uso predominante o complementario. Talleres y depósitos preexistentes, que no ocasionen molestias a su entorno. No podrán incrementar su superficie en metros cuadrados, ni modificar los índices urbanísticos actuales. (Ver Apartado N°2)

5. Servicios esenciales

Agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica, alumbrado público, pavimento y desagües pluviales

Estacionamiento. Deberán preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto por el artículo 49° del DL 8912/77 (Ver Apartado N° 3)

6. Disposiciones particulares

Todo uso no propuesto o no contemplado en la presente será evaluado por el Municipio a través de la OTM

881

3.2.5. AREA URBANA – CC3 - ZONA CORREDOR COMERCIAL TRES.

1. Carácter

Destinada a la localización de establecimientos comerciales y de servicios administrativos, residenciales unifamiliar y multifamiliar, con posibilidades de albergar otros usos compatibles.

2. Del Terreno

Indicadores urbanísticos

F.O.S	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,6	1	300 hab./ha.	Frete mínimo: 20 m Sup. mínima: 600 m ²

3. Del Edificio

Tejido:

Retiro de frente: Optativo

Retiros laterales: Un retiro de 4m

Retiro de Fondo: 25% de la longitud del lote

Altura máxima: PB + 6 Niveles.

Para parcelas con dimensiones menores a la subdivisión mínima de la zona y lotes de esquina ver Apartado N°1

4. Usos

Predominante: Comercial y de servicios con comercios de uso básico, diario y/o periódico Clase 1 y 2 y comercio ocasional Clase 1, 2 y 3 según apartado N°2. Residencial, con carácter permanente o no permanente.

Complementarios: Equipamientos en general, esparcimiento, servicios y todo uso compatible con el uso predominante. Servicios de la alimentación, con elaboración de productos alimenticios exceptuando embutidos y chacinados en general con venta diaria y directa hasta 120m². Locales de distribución mayorista y minorista con o sin venta al público para abastecimiento local. Restaurantes y confiterías hasta 2000m² más estacionamiento. Servicios de la sanidad. Servicios de la indumentaria. Oficinas generales y profesionales. Educación primaria, secundaria, jardín de infantes y guarderías. Servicios de la salud. Talleres de carpintería de madera, metálica y herrería hasta 120m² 5 operarios y 5HP. Talleres de reparación o servicios del automotor hasta 160m² incluida playa de estacionamiento para 5 automotores con una superficie mínima de 20m² por vehículo. Estaciones de servicio. Corralones Clase 1, 2 y 3 con estacionamiento según apartado N°3. Servicios del espectáculo y de los entretenimientos en general. Centros recreativos y deportivos. Clubes sociales. Gimnasios y natatorios hasta 2500m². Servicios fúnebres con un mínimo de 1000m², con playa de estacionamiento interna para el cortejo fúnebre de 30m² por vehículo. Culto. Se admiten industrias de primera categoría.

Prohibidos: Industrias de segunda y tercera categoría de acuerdo a la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19. Estacionamiento y cocheras de líneas de transporte público de pasajeros. Depósitos de chatarras o materiales diversos en desuso.

Condicionados o tolerados: Usos existentes con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente norma y no consignados como uso predominante o complementario. Talleres y depósitos preexistentes, que no ocasionen molestias a su entorno. No podrán incrementar su superficie en metros cuadrados, ni modificar los índices urbanísticos actuales. (Ver Apartado N°2)

5. Servicios esenciales

Agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica, alumbrado público, pavimento y desagües pluviales

Estacionamiento. Deberán preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto por el artículo 49° del DL 8912/77 (Ver Apartado N° 3).

6. Disposiciones particulares

Todo uso no propuesto o no contemplado en la presente será evaluado por el Municipio a través de la OTM

BERNARDE

3.2.6. AREA URBANA – IP - DISTRITO INDUSTRIAL PREEXISTENTE.

1. Carácter

Se incluye dentro de la Zona Residencial 3 (R3) al Distrito Industrial Preexistente, creado por la ordenanza 3193/89 y Convalidado por el Decreto Provincial 1615/89, con los indicadores y condicionamientos establecidos en la misma.

2. Del Terreno

Indicadores urbanísticos (Ord. 3193/CD/89 Decreto 1615/89)

F.O.S	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,38	0,56	-	Frete mínimo: - Sup. mínima: -

3. Del Edificio

Tejido:

Retiro de frente: Banda Forestal Perimetral

Retiros laterales: Banda Forestal Perimetral

Retiro de Fondo: Banda Forestal Perimetral

Altura máxima: 8.5 m

4. Usos

Predominante: Según Ord. 3193/CD/89, los Rubros Autorizados: faena, procesamiento, trozado, despiece y elaboración de productos de ave.

Complementarios: Vivienda para el casero o cuidador.

Prohibidos: La incorporación de nuevas industrias o la ampliación de la misma, según lo establecido por la Ley 11.459 y reglamentarias.

5. Servicios esenciales

Agua potable, para consumo humano e industrial, energía eléctrica, fuerza motriz, alumbrado público, tratamiento de efluentes industriales, pavimento, tratamiento de desagües cloacales, desagües pluviales.

Deberán preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto por el artículo 49° del DL 8912/77

6. Disposiciones particulares

Según Ord. 3193/CD/89:

La empresa Rasic Hnos. S.A. está obligada a forestar todo el perímetro del predio interna y externamente, como así también a construir veredas reglamentarias en todos los frentes de la planta, y tomar todos los recaudos tendientes a evitar cualquier tipo de molestias a la población circundante. No se admitirá la construcción de nuevos establecimientos industriales en la zona, ni la ampliación del existente. Ley 11459/93 y Decreto 531/19.

Superficie del terreno 9.082,00 m², Superficie cubierta 5.144.05 m². Superficie libre 5.610,45m². Potencia instalada 2.039,95 HP. Dotación de Personal 235 personas.

3.2.7. AREA URBANA -R1 - ZONA RESIDENCIAL UNO.

1. Carácter

Destinada predominantemente a los ámbitos residenciales centrales del casco urbano, unifamiliar y multifamiliar. Contempla actividades institucionales, administrativas, comerciales, culturales, financieras, con posibilidades de albergar otros usos compatibles.

2. Del Terreno

Indicadores urbanísticos

F.O.S	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,6	1.8	400 hab./Ha.	Frete mínimo: 20 m Sup. mínima: 600 m ²

3. Del Edificio

Téjido:
Retiro de frente: 3m
Retiros laterales: un retiro de 4m
Retiro de Fondo: 25% de la longitud del terreno.
Altura máxima: PB + 3 Niveles.
 Para parcelas con dimensiones menores a la subdivisión mínima de la zona y lotes de esquina ver Apartado N°1

4. Usos

Predominante: Residencial.
Complementarios: Comercio minorista diario, básico y/o periódico Clase 1 y ocasional Clase 1y 2 con o sin pequeñas artesanías anexas y con reducido acopio, de servicio directo al público, hasta 80m², con 3HP o 5HP cuando requieran elementos auxiliares. Servicios personales, de la alimentación y auxiliares del comercio y la vivienda en locales menores de 100 m². Sólo se admiten locales de hasta 150m², con 8HP y 4 operarios, más 35m² para locales auxiliares, para elaboración de pastas frescas, panaderías mecánicas y helados. De equipamiento en general. De la sanidad. De la seguridad. Oficinas generales y profesionales de hasta 100 m². Garajes de hasta 20 coches con locales menores de 500m². Educación preescolar, primaria, secundaria, guarderías, cultura, bibliotecas, exposiciones en locales hasta 500m². Lugares de culto, cumplimentando los factores de ocupación. Servicios asistenciales de urgencia con locales menores de 500 m². Asilos hasta 8 camas y 150 m². Lugares de reunión social y deportiva de hasta 300 m². Instalaciones públicas. Mantenimiento y reparación en locales menores de 100m². Taller de carpintería de madera, metálica y herrería hasta 70m² con 3 operarios y 5 HP.
Prohibidos: aquellos relacionados con industrias de primera, segunda y tercera categoría, según lo establecido por la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19. Elaboración de productos panificados o envasados. Taller de reparación o servicio del automotor. Estacionamiento y cocheras de líneas de transporte público de pasajeros. Depósitos de chatarras o materiales diversos en desuso.
Condicionados o tolerados: usos existentes con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente norma y no consignado como uso predominante o complementario. Industrias, talleres, depósitos y otros que ocasionen molestias a su entorno. (Ver Apartado N° 2)

5. Servicios esenciales

Agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales y pavimento.
 Estacionamiento: Deberán preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto en el Artículo 49° del Decreto Ley 8912/77. (Ver Apartado N° 3)

6. Disposiciones particulares

Todo uso propuesto no contemplado en la presente será evaluado oportunamente por la Oficina Técnica Municipal de Competencia.

3.2.8 AREA URBANA – R2 - ZONA RESIDENCIAL DOS.

1. Carácter

Destinada predominantemente al uso residencial unifamiliar y multifamiliar, comercio y equipamiento social, con posibilidades de albergar otros usos compatibles.

2. Del Terreno

Indicadores urbanísticos

F.O.S	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,6	1,3	300 hab./Ha	Frete mínimo: 15 m Sup. mínima: 375 m ²

3. Del Edificio

Tejido:

Retiro de frente: 3m

Retiros laterales: optativos

Retiro de Fondo: 25% de la longitud del lote.

Altura máxima: PB + 3 Niveles.

Para parcelas con dimensiones menores a la subdivisión mínima de la zona y lotes de esquina ver Apartado N°1

4. Usos

Predominante: Residencial.

Complementarios: Comercio minorista diario, básico y/o periódico Clase 1 y ocasional Clase 1y 2 con o sin pequeñas artesanías anexas y con reducido acopio, de servicio directo al público, hasta 80m², con 3HP o 5HP cuando requieran elementos auxiliares. Servicios personales, de la alimentación y auxiliares del comercio y la vivienda en locales menores de 100 m². Sólo se admiten locales de hasta 150m², con 8HP y 4 operarios, más 35m² para locales auxiliares, para elaboración de pastas frescas, panaderías mecánicas y helados. De equipamiento en general. De la sanidad. De la seguridad. Oficinas generales y profesionales de hasta 100 m². Garajes de hasta 20 coches con locales menores de 500m². Educación preescolar, primaria, secundaria, guarderías, cultura, bibliotecas, exposiciones en locales hasta 500m². Lugares de culto, cumplimentando los factores de ocupación. Servicios asistenciales de urgencia con locales menores de 500 m². Asilos hasta 8 camas y 150 m². Lugares de reunión social y deportiva de hasta 300 m². Instalaciones públicas. Mantenimiento y reparación en locales menores de 100m². Taller de carpintería de madera, metálica y herrería hasta 70m² con 3 operarios y 5 HP.

Prohibidos: aquellos relacionados con industrias de primera, segunda y tercera categoría, según lo establecido por la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19. Elaboración de productos panificados o envasados. Taller de reparación o servicio del automotor. Estacionamiento y cocheras de líneas de transporte público de pasajeros. Depósitos de chatarras o materiales diversos en desuso.

Condicionados o tolerados: usos existentes con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente norma y no consignado como uso predominante o complementario. Industrias, talleres, depósitos y otros que ocasionen molestias a su entorno. (Ver Apartado N.º 2)

5. Servicios Esenciales

Desagües cloacales, agua corriente, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales y pavimento.

Estacionamiento: Deberá preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto en el Artículo 49º del Decreto Ley 8912/77. (Ver Apartado N° 3)

6. Disposiciones particulares

Todo uso propuesto no contemplado en la presente, será evaluado oportunamente por la Oficina Técnica Municipal.

803

3.2.9. AREA URBANA – R3 - ZONA RESIDENCIAL TRES.			
1. Carácter			
Destinada predominantemente a los ámbitos residenciales unifamiliar y multifamiliar, comerciales, con posibilidades de albergar otros usos compatibles.			
2. Del Terreno			
Indicadores urbanísticos			
F.O.S	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,6	1	150 hab./Ha	Frente mínimo: 12 m Sup. mínima: 300 m2
3. Del Edificio			
Tejido:			
Retiro de frente: 3m			
Retiros laterales: optativos.			
Retiro de Fondo: 25% de la longitud del lote			
Altura máxima: PB + 2 Niveles.			
Para parcelas con dimensiones menores a la subdivisión mínima de la zona y lotes de esquina ver Apartado N°1			
4. Usos			
Predominante: Residencial.			
Complementarios: Comercio minorista diario, básico y/o periódico Clase 1 y 2, y ocasional Clase 1 con o sin pequeñas artesanías anexas, con reducido acopio, de servicio directo al público, hasta 80m ² , con 3HP o 5HP cuando requieran elementos auxiliares. Servicios personales, de la alimentación y auxiliares del comercio y la vivienda en locales menores de 100 m ² . Sólo se admiten locales de hasta 150m ² , con 8HP y 4 operarios, más 35m ² como locales auxiliares, para elaboración de pastas frescas, panaderías mecánicas y helados. De equipamiento en general. De la sanidad. De la seguridad. Oficinas generales y profesionales de hasta 100 m ² . Garajes de hasta 20 coches con locales menores de 500m ² . Educación preescolar, primaria, secundaria, guarderías, cultura, bibliotecas, exposiciones en locales hasta 500m ² . Asilos hasta 8 camas y 150m ² . Lugares de culto, cumplimentando los factores de ocupación. Servicios asistenciales de urgencia con locales menores de 500 m ² . Lugares de reunión social y deportiva de hasta 300 m ² . Instalaciones públicas. Mantenimiento y reparación en locales menores de 100m ² . Taller de carpintería de madera, metálica y herrería hasta 70m ² con 3 operarios y 5 HP.			
Prohibidos: aquellos relacionados con industrias de primera, segunda y tercera categoría, según lo establecido por la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19. Elaboración de productos panificados o envasados. Taller de reparación o servicio del automotor. Estacionamiento y cocheras de líneas de transporte público de pasajeros. Depósitos de chatarras o materiales diversos en desuso.			
Condicionados o tolerados: usos existentes con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente norma y no consignado como uso predominante o complementario. Industrias, talleres, depósitos y otros que ocasionen molestias a su entorno. (Ver Apartado N.º 2)			
5. Servicios esenciales			
Agua potable, desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales y pavimento.			
Estacionamiento: Deberán preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto en el Artículo 49º del Decreto Ley 8912/77. Garajes de hasta 20 coches con locales menores de 500 m2 de superficie cubierta. (Ver Apartado N° 3)			
6. Disposiciones particulares			
Admite la localización de conjuntos integrales de vivienda por iniciativa pública o privada en el marco de lo dispuesto en el artículo 52º del DL 8912/77, previa presentación del certificado urbanístico aprobado por la Oficina Técnica Municipal y la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial. Para los conjuntos integrales de vivienda deberá mantenerse y prolongarse el trazado existente pudiéndose incorporar otras vías de acceso peatonales y vehiculares para la circulación interna. Todo uso propuesto no contemplado en la presente será evaluado oportunamente por la Oficina Técnica Municipal de Competencia			

3.2.10. AREA URBANA – R4 - ZONA RESIDENCIAL CUATRO.

1. Carácter

Destinada predominantemente a los ámbitos residenciales, de baja densidad, unifamiliar y tejido abierto

2. Del Terreno

Indicadores urbanísticos

F.O.S	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,5	0,6	150 hab./Ha.	Frete mínimo: 12 m Sup. mínima: 300m ²

3. Del Edificio

Tejido:

Retiro de frente: 3m

Retiro lateral: optativo

Retiro de Fondo: 25% de la longitud del lote

Altura máxima: PB + 1 Nivel.

Para parcelas con dimensiones menores a la subdivisión mínima de la zona y lotes de esquina ver Apartado N°1

4. Usos

Predominante: Residencial.

Complementarios: Comercio minorista diario, básico y/o periódico Clase 1 y 2, y ocasional Clase 1 con o sin pequeñas artesanías anexas, con reducido acopio, de servicio directo al público, hasta 80m², con 3HP o 5HP cuando requieran elementos auxiliares. Servicios personales, de la alimentación y auxiliares del comercio y la vivienda en locales menores de 100 m². Sólo se admiten locales de hasta 150m², con 8HP y 4 operarios, más 35m² como locales auxiliares, para elaboración de pastas frescas, panaderías mecánicas y helados. De equipamiento en general. De la sanidad. De la seguridad. Oficinas generales y profesionales de hasta 100 m². Educación preescolar, primaria, guarderías, cultura y bibliotecas. Lugares de culto, cumplimentando los factores de ocupación. Servicios asistenciales de urgencia con locales menores de 300 m². Asilos hasta 12 camas y 300m². Lugares de reunión social y deportiva de hasta 500 m². Instalaciones públicas. Mantenimiento y reparación en locales hasta 100m². Taller de carpintería de madera, metálica y herrería hasta 70m² con 3 operarios y 5 HP.

Prohibidos: aquellos relacionados con industrias de primera, segunda y tercera categoría, según lo establecido por la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19. Elaboración de productos panificados o envasados. Taller de reparación o servicio del automotor. Estacionamiento y cocheras de líneas de transporte público de pasajeros. Depósitos de chatarras o materiales diversos en desuso.

Condicionados o tolerados: usos existentes con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente norma y no consignado como uso predominante o complementario. Industrias, talleres, depósitos y otros que ocasionen molestias a su entorno. (Ver Apartado N.º 2)

5. Servicios esenciales

Agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica, alumbrado público, pavimento y desagües pluviales

Estacionamiento: Deberán preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto en el Artículo 49º del Decreto Ley 8912/77. (Ver Apartado N° 3)

6. Disposiciones particulares

Se admite la localización de conjuntos integrales de vivienda por iniciativa pública o privada en el marco de lo dispuesto en el artículo 52º del DL 8912/77, previa presentación del certificado urbanístico aprobado por la Oficina Técnica Municipal y la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial. Para los conjuntos integrales de vivienda deberá mantenerse y prolongarse el trazado existente pudiéndose incorporar otras vías de acceso peatonales y vehiculares para la circulación interna.

Todo uso no propuesto o no contemplado en la presente será evaluado por el Municipio a través de la OTM.

BBA

3.2.11. AREA URBANA – R5 - ZONA RESIDENCIAL CINCO.

1. Carácter

Residencial, unifamiliar de baja densidad. Comprende aquellas urbanizaciones especiales colindantes o incluidas en radios urbanos con destino a vivienda temporaria o permanente que configuran unidades de diseño particular junto con otras características que los diferencia como ser: paisaje y lugares comunes de recreación, ubicación relativa y reglamentaciones internas de acuerdo a planes preestablecidos.

2. Del Terreno

Indicadores urbanísticos

F.O.S	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,4	0,5	120 hab./HA	Frente mínimo: 15 m Sup. mínima: 375 m ²

3. Del Edificio

Tejido:

Retiro de frente: 3m

Retiros laterales: optativos

Retiro de Fondo: 25% de la longitud del lote

Altura máxima: PB + 1 Nivel.

Para parcelas con dimensiones menores a la subdivisión mínima de la zona y lotes de esquina ver Apartado N°1

4. Usos

Predominante: Residencial, con carácter permanente o temporario.

Complementarios: Comercio minorista diario, básico y/o periódico Clase 1 y 2, y ocasional Clase 1 con o sin pequeñas artesanías anexas, con reducido acopio, de servicio directo al público, hasta 80m², con 3HP o 5HP cuando requieran elementos auxiliares. Servicios personales, de la alimentación y auxiliares del comercio y la vivienda en locales menores de 100 m². Sólo se admiten locales de hasta 150m², con 8HP y 4 operarios, más 35m² como locales auxiliares, para elaboración de pastas frescas, panaderías mecánicas y helados. De equipamiento en general. De la sanidad. De la seguridad. Oficinas profesionales de hasta 100 m². Educación preescolar, primaria, secundaria y universitaria, guarderías, cultura y bibliotecas. Lugares de culto, cumplimentando los factores de ocupación. Servicios asistenciales de urgencia con locales menores de 300 m². Asilos hasta 12 camas y 300m². Instalaciones públicas. Mantenimiento y reparación en locales hasta 100m². Taller de carpintería de madera, metálica y herrería hasta 70m² con 3 operarios y 5 HP.

Prohibidos: No se admiten barrios cerrados ni clubes de campo ni aquellos relacionados con industrias de primera, segunda y tercera categoría, según lo establecido por la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19. Taller de reparación o servicio del automotor. Estacionamiento y cocheras de líneas de transporte público de pasajeros. Depósitos de chatarras o materiales diversos en desuso.

Condicionados o tolerados: talleres, depósitos y establecimientos industriales preexistentes que no ocasionan molestias a su entorno (Clase II y III). No podrán incrementar su superficie en metros cuadrados, ni modificar los índices urbanísticos actuales. (Ver Apartado N.º 2)

5. Servicios Esenciales

Agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica, alumbrado público, pavimento y desagües pluviales.

Estacionamiento: Deberán preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto en el Artículo 49º del Decreto Ley 8912/77. (Ver Apartado N° 3)

6. Disposiciones Particulares

Se deberá dar cumplimiento con las exigencias de cesiones de Espacios y Libres Públicos, y Reserva para Equipamiento Comunitario en el marco de lo establecido por el artículo 56º del Decreto Ley 8912/77. Todo uso no propuesto o no contemplado en la presente será evaluado por el Municipio a través de la OTM

3.2.12. AREA URBANA – R6 - ZONA RESIDENCIAL SEIS.

1. Carácter

Residencial unifamiliar, de baja densidad. Comprende aquellas urbanizaciones especiales colindantes o incluidas en radios urbanos con destino a vivienda temporaria o permanente que configuran unidades de diseño particular junto con otras características que los diferencia como ser: paisajes y lugares comunes de recreación, ubicación relativa y reglamentaciones internas de acuerdo a planes preestablecidos.

2. Del Terreno

Indicadores urbanísticos

F.O.S	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0.3 (parcelas <1200m2)	0.4(parcelas <1200m2)	120 hab./Ha.	Frente mínimo: 25 m Sup. mínima: 750 m2
0.2 (parcelas > 1200m2)	0.2(parcelas> 1200m2)		
0.6 (C. Com. El Trébol)	0.8 (C. Com. El Trébol)		

3. Del Edificio

Tejido:

Retiro de frente: 3m para parcelas < 1200m2 y
6m para parcelas >1200m2.

Retiro lateral: 1 retiro de 3 m (Si el frente de la parcela < 25 m.)
2 retiros de 3 m (Si el frente de la parcela > 25 m.)

Retiro de fondo: 25% de la longitud del lote

Altura máxima: PB + 1 Nivel

Para lotes en esquina ver Apartado N°1

4. Usos

Predominante: Residencial, con carácter permanente o no permanente.

Complementarios: Comercio básico diario y/o periódico con superficie no mayor a 70m2 y servicios personales de la vivienda y de la alimentación, solo en el sector denominado como "Centro Comercial del Barrio Parque "El Trébol" y "Centro comercial del Barrio Parque "Las Lomas" (Ver delimitación 3.2.12).

Prohibidos: No se admiten barrios cerrados ni clubes de campo ni aquellos relacionados con industrias de primera, segunda y tercera categoría, según lo establecido por la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19. Taller de reparación o servicio del automotor.

Condicionados o tolerados: Todo uso preexistente, distinto al predominante, que no ocasionen molestias a su entorno. No podrán incrementar su superficie en metros cuadrados, ni modificar los índices urbanísticos actuales. (Ver Apartado N° 2)

5. Servicios esenciales

Agua corriente desagües cloacales, energía eléctrica, alumbrado público, pavimento y desagües pluviales.

Estacionamiento: Deberán preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto en el Artículo 49° del Decreto Ley 8912/77.

6. Disposiciones particulares

Se deberá dar cumplimiento con las exigencias de cesiones de Espacios Verdes y Libres Públicas, y Reserva para Equipamiento Comunitario en el marco de lo establecido por el artículo 56° del Decreto Ley 8912/77.

El Barrio Parque El Trébol conforma un proyecto urbano integral preexistente (Artículo 52° del decreto-ley 8912). Existen servidumbres reales, continuas y perpetuas de antigua data en sectores del barrio, las que tendrán vigencia para todo proyecto de construcción, reconstrucción, reforma o ampliación que se ejecute sobre las parcelas afectadas en tanto y en cuanto no se superpongan con lo establecido en el Decreto Ley 8912/77 y modificatorias, así como el presente código.
El Barrio Links Erratchu conforma un área de Reserva Natural según Ordenanza 407/CD/99.-

98

3.2.13. AREA URBANA – RM - ZONA RESIDENCIAL MIXTA.

1. Carácter

Destinada predominantemente a los ámbitos residenciales unifamiliares con posibilidades de albergar otros usos compatibles.

2. Del Terreno

Indicadores urbanísticos

F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,5	0,8	150 hab./Ha.	Frente mínimo: 12 m Sup. mínima: 300m ²

3. Del Edificio

Tejido:

Retiro de frente: 3 metros.

Retiros laterales: Optativo.

Altura máxima: PB. + 1 Nivel.

Para parcelas con dimensiones menores a la subdivisión mínima de la zona y lotes de esquina ver Apartado N°1

4. Usos

Predominante: Residencial.

Complementarios: Comercio minorista diario, básico y/o periódico Clase 1 y 2, y ocasional Clase 1 con o sin pequeñas artesanías anexas, con reducido acopio, de servicio directo al público, hasta 80m², con 3HP o 5HP cuando requieran elementos auxiliares. Servicios personales, de la alimentación y auxiliares del comercio y la vivienda en locales menores de 100 m². Sólo se admiten locales de hasta 150m², con 8HP y 4 operarios más 35m² como locales auxiliares, para elaboración de pastas frescas, panaderías mecánicas y helados. De equipamiento en general. De la sanidad. De la seguridad. Oficinas generales y profesionales de hasta 100 m². Educación preescolar, primaria, guarderías, cultura y bibliotecas. Lugares de culto, cumplimentando los factores de ocupación. Servicios asistenciales de urgencia con locales menores de 300 m². Asilos hasta 12 camas y 300m². Lugares de reunión social y deportiva de hasta 500 m². Instalaciones públicas. Mantenimiento y reparación en locales hasta 100m². Taller de carpintería de madera, metálica y herrería hasta 70m²con 3 operarios y 5 HP.

Prohibidos: aquellos relacionados con industrias de primera, segunda y tercera categoría, según lo establecido por la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19. Elaboración de productos panificados o envasados. Taller de reparación o servicio del automotor. Estacionamiento y cocheras de líneas de transporte público de pasajeros. Depósitos de chatarras o materiales diversos en desuso.

Condicionados o tolerados: usos existentes con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente norma y no consignado como uso predominante o complementario. Industrias, talleres, depósitos y otros que ocasionen molestias a su entorno. (Ver Apartado N° 2)

5. Servicios esenciales

Agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, apertura y mejorado de calles.

Estacionamiento: Deberán preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto en el Artículo 49° del Decreto Ley 8912/77.

6. Disposiciones particulares

Todo uso propuesto no contemplado en la presente será evaluado oportunamente por la Oficina Técnica Municipal de Competencia.

3.2.14.1 AREA URBANA – DUE 1- ZONA DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL 1 BARRIO MADRES I, BARRIO MADRES II Y BARRIO MARINA MERCANTE			
1. Carácter			
Destinada predominantemente al uso residencial unifamiliar y multifamiliar comercio y equipamiento social, con posibilidades de albergar otros usos compatibles.			
2. Del Terreno			
Indicadores urbanísticos (Ord. 3860/1992 Decreto 687/1992) Plan Federal			
F.O.S	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0.4	1.2	800 Hab./Ha.	Frente mínimo: 20m Sup. mínima: 600 m2
3. Del Edificio			
Tejido: Retiro de frente: 3m Retiros laterales: 2 retiros de 3m Retiro de Fondo: 3m Altura máxima: PB + 3 Niveles.			
4. Usos			
Predominante: Residencial, urbanización especial (Art. 52° DL 8912/77 comercios de usos diario y periódico. Otros análogos y compatibles con la actividad principal. Complementarios: Comercio minorista, educación, sanidad, cultura y esparcimiento, servicios y todo uso compatible con el uso residencial. Prohibidos: aquellos relacionados con industrias de primera, segunda y tercer categoría, según lo establecido por la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19. Taller de reparación o servicio del automotor. Condicionados o tolerados:			
5. Servicios esenciales			
Agua corriente, desagües cloacales, pluviales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y pavimento. Estacionamiento: Deberán preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto en el Artículo 49° del Decreto Ley 8912/77.			
6. Disposiciones particulares			
Se deberá dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 56° del Decreto Ley 8912/77 en relación a las cesiones de Espacios Verdes y libres Públicos y Reserva para Equipamiento Comunitario			

886

GOBERNANTE

3.2.14.2 AREA URBANA –DUE 2 - ZONA DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL 2.			
1. Carácter			
Destinada predominantemente al uso residencial unifamiliar y multifamiliar comercio y equipamiento social, con posibilidades de albergar otros usos compatibles.			
2. Del Terreno			
Indicadores urbanísticos (Ord. 4178/1993 Decreto 2836/1993)			
F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,4	1,2	800 hab. / Ha	Frete mínimo: 20m Sup. mínima: 600 m2
3. Del Edificio			
Tejido: Retiro de frente: 3m Retiros laterales: 2 retiros de 3m Retiro de Fondo: 3m Altura máxima: PB + 2 Niveles.			
4. Usos			
Predominante: Residencial, urbanización especial (Art. 52° DL 8912/77 comercios de usos diario y periódico. Otros análogos y compatibles con la actividad principal. Complementarios: Comercio minorista, educación, sanidad, cultura y esparcimiento, servicios y todo uso compatible con el uso residencial. Prohibidos: aquellos relacionados con industrias de primera, segunda y tercera categoría, según lo establecido por la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19.Taller de reparación o servicio del automotor. Condicionados o tolerados:			
5. Servicios esenciales			
Agua corriente, desagües cloacales, pluviales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y pavimento. Estacionamiento: Deberán preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto en el Artículo 49° del Decreto Ley 8912/77.			
6. Disposiciones particulares			
Se deberá dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 56° del Decreto Ley 8912/77 en relación a las cesiones de Espacios Verdes y libres Públicos y Reserva para Equipamiento Comunitario			

**3.2.14.3 AREA URBANA – DUE 3 - ZONA DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL 3
BARRIO EZEIZA (Pro. Cre. Ar)**

1. Carácter

Destinada predominantemente al uso residencial unifamiliar y multifamiliar comercio y equipamiento social, con posibilidades de albergar otros usos compatibles.

2. Del Terreno

Indicadores urbanísticos

F.O.S	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,50 (Viv. Colectiva)	1,80 (Viv. Colectiva)	420 Hab / Ha	Frente mínimo: 8m
0,50 (Dúplex)	0,60 (Dúplex)		Sup. mínima: 200 m2

3. Del Edificio

Tejido:

Retiro de frente: 3m

Retiros laterales: optativo

Retiro de Fondo: 3m

Altura máxima: PB + 5 (cinco) niveles (Vivienda Colectiva)

PB + 1 (uno) nivel (Dúplex)

4. Usos

Predominante: Residencial, urbanización especial (Art. 52° DL 8912/77 comercios de usos diario y periódico. Otros análogos y compatibles con la actividad principal.

Complementarios: Comercio minorista, educación, sanidad, cultura y esparcimiento, servicios y todo uso compatible con el uso residencial.

Prohibidos: aquellos relacionados con industrias de primera, segunda y tercer categoría, según lo establecido por la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19. Taller de reparación o servicio del automotor.

Condicionados o tolerados:

5. Servicios esenciales

Agua corriente, desagües cloacales, pluviales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y pavimento.

Estacionamiento: Deberán preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto en el Artículo 49° del Decreto Ley 8912/77.

6. Disposiciones particulares

Se deberá dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 56° del Decreto Ley 8912/77 en relación a las cesiones de Espacios Verdes y libres Públicos y Reserva para Equipamiento Comunitario

937

3.2.14.4 AREA URBANA – DUE4 - ZONA DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL 4. BARRIO LA ESPERANZA

1. Carácter

Destinada predominantemente al uso residencial unifamiliar y multifamiliar comercio y equipamiento social, con posibilidades de albergar otros usos compatibles.

2. Del Terreno

Indicadores urbanísticos (Ord.1173/2003 Decreto 2331/2003)			
F.O.S	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0.5	0.6	150 Hab / Ha	Frete mínimo: 12m Sup. mínima: 300 m2

3. Del Edificio

Tejido:
Retiro de frente: 3m
Retiros laterales: optativo
Retiro de Fondo: 3m
Altura máxima: PB + 1 Nivel

4. Usos

Predominante: Residencial, urbanización especial (Art. 52° DL 8912/77 comercios de usos diario y periódico. Otros análogos y compatibles con la actividad principal.
Complementarios: Comercio minorista, educación, sanidad, cultura y esparcimiento, servicios y todo uso compatible con el uso residencial.
Prohibidos: aquellos relacionados con industrias de primera, segunda y tercer categoría, según lo establecido por la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19. Taller de reparación o servicio del automotor.
Condicionados o tolerados:

5. Servicios esenciales

Agua corriente, desagües cloacales, pluviales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y pavimento.
 Estacionamiento: Deberán preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto en el Artículo 49° del Decreto Ley 8912/77.

6. Disposiciones particulares

Se deberá dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 56° del Decreto Ley 8912/77 en relación a las cesiones de Espacios Verdes y libres Públicos y Reserva para Equipamiento Comunitario

**3.2.14.5 AREA URBANA – DUE 5 - ZONA DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL 5.
BARRIO EL PROGRESO**

1. Carácter

Destinada predominantemente al uso residencial unifamiliar y multifamiliar comercio y equipamiento social, con posibilidades de albergar otros usos compatibles.

2. Del Terreno

Indicadores urbanísticos

F.O.S	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0.6	1.8	300 Hab / Ha	Frente mínimo: 7m Sup. mínima: 150 m2

3. Del Edificio

Tejido:
Retiro de frente: 3m
Retiros laterales: optativo
Retiro de Fondo: 3m
Altura máxima: PB + 1 Nivel.

4. Usos

Predominante: Residencial, urbanización especial (Art. 52° DL 8912/77 comercios de usos diario y periódico. Otros análogos y compatibles con la actividad principal.
Complementarios: Comercio minorista, educación, sanidad, cultura y esparcimiento, servicios y todo uso compatible con el uso residencial.
Prohibidos: aquellos relacionados con industrias de primera, segunda y tercer categoría, según lo establecido por la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19. Taller de reparación o servicio del automotor.
Condicionados o tolerados:

5. Servicios esenciales

Agua corriente, desagües cloacales, pluviales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y pavimento.

Estacionamiento: Deberán preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto en el Artículo 49° del Decreto Ley 8912/77.

6. Disposiciones particulares

Se deberá dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 56° del Decreto Ley 8912/77 en relación a las cesiones de Espacios Verdes y libres Públicos y Reserva para Equipamiento Comunitario

300

3.2.14.6 AREA URBANA – DUE 6 - ZONA DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL 6. BARRIO SAN ANDRES

1. Carácter

Destinada predominantemente al uso residencial unifamiliar y multifamiliar comercio y equipamiento social, con posibilidades de albergar otros usos compatibles.

2. Del Terreno

Indicadores urbanísticos

F.O.S	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,5	0.7	130 Hab / Ha	Frente mínimo: 7m Sup. mínima: 150 m2

3. Del Edificio

Tejido:
Retiro de frente: 3m
Retiros laterales: optativo
Retiro de Fondo: 3m
Altura máxima: PB + 1 Nivel.

4. Usos

Predominante: Residencial, urbanización especial (Art. 52° DL 8912/77 comercios de usos diario y periódico. Otros análogos y compatibles con la actividad principal.
Complementarios: Comercio minorista, educación, sanidad, cultura y esparcimiento, servicios y todo uso compatible con el uso residencial.
Prohibidos: aquellos relacionados con industrias de primera, segunda y tercer categoría, según lo establecido por la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19. Taller de reparación o servicio del automotor.
Condicionados o tolerados:

5. Servicios esenciales

Agua corriente, desagües cloacales, pluviales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y pavimento.

Estacionamiento: Deberán preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto en el Artículo 49° del Decreto Ley 8912/77.

6. Disposiciones particulares

Se deberá dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 56° del Decreto Ley 8912/77 en relación a las cesiones de Espacios Verdes y libres Públicos y Reserva para Equipamiento Comunitario

**3.2.14.7 AREA URBANA – DUE7 - ZONA DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL 7.
BARRIO LOS ROBLES**

1. Carácter

Destinada predominantemente al uso residencial unifamiliar y multifamiliar comercio y equipamiento social, con posibilidades de albergar otros usos compatibles.

2. Del Terreno

Indicadores urbanísticos

F.O.S	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0.5	0.7	450Hab / Ha	Frete mínimo: 20m Sup. mínima: 600 m2

3. Del Edificio

Tejido:

Retiro de frente: 3m

Retiros laterales: optativo

Retiro de Fondo: 3m

Altura máxima: PB + 2 Niveles

4. Usos

Predominante: Residencial, urbanización especial (Art. 52° DL 8912/77 comercios de usos diario y periódico. Otros análogos y compatibles con la actividad principal.

Complementarios: Comercio minorista, educación, sanidad, cultura y esparcimiento, servicios y todo uso compatible con el uso residencial.

Prohibidos: aquellos relacionados con industrias de primera, segunda y tercer categoría según lo establecido por la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19. Taller de reparación o servicio del automotor.

Condicionados o tolerados:

5. Servicios esenciales

Agua corriente, desagües cloacales, pluviales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y pavimento.

Estacionamiento: Deberán preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto en el Artículo 49° del Decreto Ley 8912/77.

6. Disposiciones particulares

Se deberá dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 56° del Decreto Ley 8912/77 en relación a las cesiones de Espacios Verdes y libres Públicos y Reserva para Equipamiento Comunitario



3.2.14.8 AREA URBANA – DUE 8 - ZONA DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL 8. BARRIO DOS (Pro. Cre. Ar)			
1. Carácter			
Destinada predominantemente al uso residencial unifamiliar y multifamiliar comercio y equipamiento social, con posibilidades de albergar otros usos compatibles.			
2. Del Terreno			
Indicadores urbanísticos			
F.O.S	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0.5	0.7	450 hab. / Ha	Frente mínimo: 8m Sup. mínima: 200 m2
3. Del Edificio			
Tejido: Retiro de frente: 3m Retiros laterales: Optativo Retiro de Fondo: 3m Altura máxima: PB + 1 Nivel			
4. Usos			
Predominante: Residencial, urbanización especial (Art. 52° DL 8912/77 comercios de usos diario y periódico. Otros análogos y compatibles con la actividad principal. Complementarios: Comercio minorista, educación, sanidad, cultura y esparcimiento, servicios y todo uso compatible con el uso residencial. Prohibidos: aquellos relacionados con industrias de primera, segunda y tercer categoría, según lo establecido por la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19. Taller de reparación o servicio del automotor. Condicionados o tolerados:			
5. Servicios esenciales			
Agua corriente, desagües cloacales, pluviales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y pavimento. Estacionamiento: Deberán preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto en el Artículo 49° del Decreto Ley 8912/77.			
6. Disposiciones particulares			
Se deberá dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 56° del Decreto Ley 8912/77 en relación a las cesiones de Espacios Verdes y libres Públicos y Reserva para Equipamiento Comunitario			

**3.2.14.9 AREA URBANA – DUE 9 - ZONA DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL 9.
BARRIO MUNICIPAL**

1. Carácter

Destinada predominantemente al uso residencial unifamiliar y multifamiliar comercio y equipamiento social, con posibilidades de albergar otros usos compatibles.

2. Del Terreno

Indicadores urbanísticos

F.O.S	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0.5	0.6	420Hab / Ha	Frente mínimo: 7m Sup. mínima: 150 m ²

3. Del Edificio

Tejido:
Retiro de frente: 3m
Retiros laterales: optativo
Retiro de Fondo: 3m
Altura máxima: PB + 1 Nivel.

4. Usos

Predominante: Residencial, urbanización especial (Art. 52° DL 8912/77 comercios de usos diario y periódico. Otros análogos y compatibles con la actividad principal.
Complementarios: Comercio minorista, educación, sanidad, cultura y esparcimiento, servicios y todo uso compatible con el uso residencial.
Prohibidos: aquellos relacionados con industrias de primera, segunda y tercer categoría, según lo establecido por la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19. Taller de reparación o servicio del automotor.
Condicionados o tolerados:

5. Servicios esenciales

Agua corriente, desagües cloacales, pluviales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y pavimento.

Estacionamiento: Deberán preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto en el Artículo 49° del Decreto Ley 8912/77.

6. Disposiciones particulares

Se deberá dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 56° del Decreto Ley 8912/77 en relación a las cesiones de Espacios Verdes y libres Públicos y Reserva para Equipamiento Comunitario

820

3.2.14.10 AREA URBANA – DUE 10 - ZONA DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL 10. BARRIO LARRALDE

1. Carácter

Destinada predominantemente al uso residencial unifamiliar y multifamiliar comercio y equipamiento social, con posibilidades de albergar otros usos compatibles.

2. Del Terreno

Indicadores urbanísticos

F.O.S	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0.5	0.7	420 Hab / Ha	Frente mínimo: 7m Sup. mínima: 150 m2

3. Del Edificio

Tejido:
Retiro de frente: 3m
Retiros laterales: optativo
Retiro de Fondo: 3m
Altura máxima: PB + 1 Nivel.

4. Usos

Predominante: Residencial, urbanización especial (Art. 52° DL 8912/77 comercios de usos diario y periódico. Otros análogos y compatibles con la actividad principal.
Complementarios: Comercio minorista, educación, sanidad, cultura y esparcimiento, servicios y todo uso compatible con el uso residencial.
Prohibidos: aquellos relacionados con industrias de primera, segunda y tercer categoría, según lo establecido por la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19. Taller de reparación o servicio del automotor.
Condicionados o tolerados:

5. Servicios esenciales

Agua corriente, desagües cloacales, pluviales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y pavimento.
 Estacionamiento: Deberán preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto en el Artículo 49° del Decreto Ley 8912/77.

6. Disposiciones particulares

Se deberá dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 56° del Decreto Ley 8912/77 en relación a las cesiones de Espacios Verdes y libres Públicos y Reserva para Equipamiento Comunitario

**3.2.14.11 AREA URBANA – DUE 11 - ZONA DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL 11.
BARRIO VIVIENDAS SPF.**

1. Carácter

Destinada predominantemente al uso residencial unifamiliar y multifamiliar comercio y equipamiento social, con posibilidades de albergar otros usos compatibles.

2. Del Terreno

Indicadores urbanísticos

F.O.S	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0.5	1.2	420 hab. / Ha	Frete mínimo: 7m Sup. mínima: 150 m2

3. Del Edificio

Tejido:

Retiro de frente: 3m

Retiros laterales: optativo

Retiro de Fondo: 3m

Altura máxima: PB + 4 Niveles.

4. Usos

Predominante: Residencial, urbanización especial (Art. 52° DL 8912/77 comercios de usos diario y periódico. Otros análogos y compatibles con la actividad principal.

Complementarios: Comercio minorista, educación, sanidad, cultura y esparcimiento, servicios y todo uso compatible con el uso residencial.

Prohibidos: aquellos relacionados con industrias de primera, segunda y tercera categoría, según lo establecido por la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19. Taller de reparación o servicio del automotor.

Condicionados o tolerados:

5. Servicios esenciales

Agua corriente, desagües cloacales, pluviales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y pavimento.

Estacionamiento: Deberán preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto en el Artículo 49° del Decreto Ley 8912/77.

6. Disposiciones particulares

Se deberá dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 56° del Decreto Ley 8912/77 en relación a las cesiones de Espacios Verdes y libres Públicos y Reserva para Equipamiento Comunitario

894

3.2.15.- AREA URBANA – UE4 - ZONA USO ESPECIFICO CUATRO – CEMENTERIO.
1. Carácter
Destinada a la localización de servicios fúnebres en general, para la inhumación de cadáveres humanos.
2. Del Terreno
Indicadores urbanísticos (Ord. 4071/CD/93 Art. 13 Decreto 329/93)
Los Indicadores Urbanísticos están dados para la construcción de servicios administrativos (administración, sanitarios, depósitos etc.)
3. Del Edificio
Tejido Retiro de frente: según proyecto Retiro lateral: según proyecto Retiro de Fondo: según proyecto Altura máxima: 13.50m
4. Usos
Predominante: Cementerio Complementarios: Equipamiento en general, servicios administrativos y todo uso compatible con el uso predominante.
5. Servicios esenciales
Agua corriente, desagües cloacales, pluviales, energía eléctrica, alumbrado público y pavimento. Estacionamiento: Deberán preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto en el Artículo 49° del Decreto Ley 8912/77. Según Ord. 4071/CD/93 se destinará un 18% de la superficie del predio.
6. Disposiciones particulares.
Se deberá dejar una banda Forestal perimetral de 5m. Todo uso específico que culmine con la actividad que desarrolle, será sometido a estudio de la Oficina Técnica Municipal a fin de asignarle nueva zonificación.

3.3.1. AREA COMPLEMENTARIA – CO - ZONA COMPLEMENTARIA.

1. Carácter

Destinada a la localización de actividades relacionadas con la residencia unifamiliar extraurbana, en pleno contacto con la naturaleza, la actividad agropecuaria intensiva, el deporte y la recreación.

2. Del Terreno

Indicadores urbanísticos

F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,5	0,5	1 vivienda por parcela	Frete mínimo: 40 m Sup. mínima: 2000m ²

3. Del Edificio

Tejido:

Retiro de frente: optativo

Retiros laterales: optativo

Retiro de Fondo: optativo

Altura máxima: 13.50 m

4. Usos

Predominante: Usos relacionados con la residencia extraurbana, el agro, el esparcimiento y la recreación.

Complementarios: Equipamientos en general, de sanidad, cultura y esparcimiento, servicios y todo uso compatible con el uso predominante.

Prohibidos: Industrias de primera, segunda y tercera categoría de acuerdo a la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19.

Condicionados o tolerados: usos existentes con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente norma y no consignado como uso predominante o complementario, talleres o depósitos y otros que no ocasionen molestias a su entorno. Solo se permitirá la instalación de aquellos establecimientos cuyos procesos industriales involucren materias primas derivadas en forma directa de la actividad agropecuaria. (Ver Apartado N° 2)

5. Servicios esenciales

Agua potable, energía eléctrica, apertura y mejorado de calles.

Estacionamiento: deberán preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto por el artículo 49° del DL 8912/77.

6. Disposiciones particulares

Al subdividirse el suelo, deberá considerarse la continuidad del trazado urbano preexistente, según lo establezca la autoridad municipal competente, manteniendo la estructura circulatoria principal. Todo uso no propuesto o no contemplado en la presente será evaluado por el Municipio a través de la OTM

3.3.2. AREA COMPLEMENTARIA – RAU - ZONA RESERVA AREA URBANA.**1. Carácter**

Corresponde a la zona de futuro crecimiento del Área Urbana, una vez que se haya completado el 70% de ocupación de las parcelas vacantes del Área Urbana contigua.

2. Del Terreno**Indicadores urbanísticos**

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

3. Del Edificio**Tejido:****Retiro de frente:** -**Retiros laterales:** -**Retiro de Fondo:** -**Altura máxima:** -**4. Usos**

Predominante: La zona mantendrá los usos actuales (Área Complementaria - Zona CO), hasta su incorporación al Área Urbana.

Complementarios: Residencia, educación, sanidad, cultura y esparcimiento, servicios y todo uso compatible con el uso residencial.

Prohibidos: Industrias de primera, Segunda y tercera categoría de acuerdo a la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19.

Condicionados o tolerados: usos existentes con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente norma y no consignado como uso predominante o complementario, talleres o depósitos y otros que no ocasionen molestias a su entorno. (Ver Apartado N.º 2)

5. Servicios esenciales

Agua potable, energía eléctrica, apertura y mejorado de calles.

Estacionamiento: deberán preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto por el artículo 49º del DL 8912/77.

6. Disposiciones particulares

Al gestionarse su incorporación al área urbana, deberá elevarse la propuesta al Organismo Provincial correspondiente, para su evaluación.

Al subdividirse el suelo, deberá considerarse la continuidad del trazado urbano preexistente, según lo establezca la autoridad municipal competente, manteniendo la estructura circulatoria principal.

Todo uso no propuesto o no contemplado en la presente será evaluado por el Municipio a través de la OTM

3.3.3. AREA COMPLEMENTARIA – REX - ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA.

1. Carácter

Destinada a la localización de vivienda unifamiliar, de baja densidad y tejido abierto y cerrado.

2. Del Terreno

Indicadores urbanísticos

F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,5	0,6	1 vivienda por parcela	Frete mínimo: 20 m Sup. mínima: 600 m ²

3. Del Edificio

Tejido:

Retiro de frente: 3 metros

Retiros laterales: Dos retiros de 3m. (Apartado N°1 Art. 5.1.14.2.)

Retiro de Fondo: 20% de la longitud del lote (Apartado N°1 Art. 5.1.14.3.)

Altura máxima sobre vía pública: PB + 2 Niveles.

Para parcelas con dimensiones menores a la subdivisión mínima de la zona y lotes de esquina ver Apartado N°1

4. Usos

Predominante: Residencial, con carácter permanente o no permanente. Barrios Cerrados, Clubes de Campo y otros análogos al uso principal. En los CC o BC se admitirá viviendas multifamiliares, hasta un 20% de la superficie edificable, libre de cesiones y calles.

Complementarios: Equipamientos en general, esparcimiento, educación primaria y secundaria y guardería, servicios y todo uso compatible con el uso predominante. En los CC y BC los indicadores urbanísticos para estos usos serán los correspondientes a centro comercial, estarán concentrados en un sector específico y no superarán la altura máxima.

Prohibidos: aquellos relacionados con industrias de primera, segunda y tercera categoría, según lo establecido por la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19. Taller de reparación o servicio del automotor. Estacionamiento y cocheras de líneas de transporte público de pasajeros. Depósitos de chatarras o materiales diversos en desuso.

Condicionados o tolerados: talleres y depósitos preexistentes que no ocasionen molestias a su entorno. No podrán incrementar su superficie en metros cuadrados, ni modificar los índices urbanísticos actuales. (Ver Apartado N.º 2)

5. Servicios esenciales

Agua corriente, desagües cloacales, pluviales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y pavimento.

Estacionamiento: Deberán preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto en el Artículo 49º del Decreto Ley 8912/77. (Ver Apartado N.º 3)

6. Disposiciones particulares

Se deberá dar cumplimiento con las exigencias de cesiones de espacios verdes y libres públicos, y reserva para equipamiento comunitario en el marco de lo establecido por el artículo 56º del Decreto Ley 8912/77. Para los casos particulares de las parcelas de BC o CC destinadas a vivienda multifamiliar, deberán tener una superficie mínima de 1500m². El FOS de las mismas será 0.6 y el FOT 2. Cuando el destino sea Comercio, corresponderá FOS: 0.6 y FOT: 0.8. Se establece como densidad máxima para esta zona 150 hab/ha según art. 37º del DL 8912/77. Todo uso no propuesto o no contemplado en la presente será evaluado por el Municipio a través de la OTM

3.3.4. AREA COMPLEMENTARIA – REX 1 - ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA UNO.			
1. Carácter			
Destinada a la localización de viviendas, baja densidad y tejido abierto			
2. Del Terreno			
Indicadores urbanísticos			
F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0.3(parcelas<1200m2) 0.2(parcelas>1200m2)	0.4(parcelas<1200m2) 0.2(parcelas>1200m2)	1 vivienda por parcela	Frente mínimo: 20 m Sup. mínima: 600 m ²
3. Del Edificio			
<p>Tejido: Retiro de frente: 3m para parcelas< 1200m2 6m para parcelas >1200m2. Retiros laterales: 2 retiros de 3m. Retiro de Fondo: 25% de la longitud del lote Altura máxima sobre vía pública: PB + 1 Nivel. Para parcelas con dimensiones menores a la subdivisión mínima de la zona y lotes de esquina ver Apartado N°1</p>			
4. Usos			
<p>Predominante: Residencial unifamiliar con carácter permanente o no permanente. Complementarios: Equipamientos en general. Prohibidos: No se admiten barrios cerrados, clubes de campo ni industrias de primera, segunda y tercera categoría, según lo establecido por la Ley 11.459 y su Decreto Reglamentario 531/19. Taller de reparación o servicio del automotor. Condicionados o tolerados: talleres y depósitos preexistentes que no ocasionen molestias a su entorno (Clase II y III). No podrán incrementar su superficie en metros cuadrados, ni modificar los índices urbanísticos actuales.</p>			
5. Servicios esenciales			
<p>Agua potable, energía eléctrica, tratamiento y eliminación de excretas, apertura y mejorado de calles, desagües pluviales, alumbrado público.</p> <p>Estacionamiento: Deberán preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto en el Artículo 49° del Decreto Ley 8912/77.</p>			
6. Disposiciones particulares			
<p>Al materializarse el uso residencial deberá considerarse la continuidad del trazado urbano preexistente. Se deberá dar cumplimiento con las exigencias de cesiones de Espacios Verdes y Libres Públicos, y Reserva para Equipamiento Comunitario en el marco de lo establecido por el artículo 56° del Decreto Ley 8912/77.</p>			

3.3.5. AREA COMPLEMENTARIA – RREX - ZONA RESERVA RESIDENCIAL EXTRAURBANA.

1. Carácter

Corresponde a la zona de futura ampliación de la zona Residencia Extraurbana contigua. Destinada a la localización de vivienda unifamiliar, de baja densidad y tejido abierto y cerrado.

2. Del Terreno

Indicadores urbanísticos

F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,5	0,5	1 vivienda por parcela	Frete mínimo: - Sup. Mínima: -

3. Del Edificio

Tejido: (ver Apartado N°1)
Retiro de frente: optativo
Retiros laterales: optativo
Retiro de Fondo: optativo
Altura máxima: 13.50 m

4. Usos

Predominante: La zona mantendrá los usos actuales (Área Complementaria, Zona CO), hasta su incorporación a la zona Residencial Extraurbana.

Complementarios: Equipamientos en general, esparcimiento, servicios y todo uso compatible con el uso predominante. Talleres de carpintería de madera, metálica y herrería hasta 100m²

Prohibidos: aquellos relacionados con industrias de primera, segunda y tercera categoría, según lo establecido por la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19. Taller de reparación o servicio del automotor.

Condicionados o tolerados: talleres y depósitos preexistentes que no ocasionen molestias a su entorno. No podrán incrementar su superficie en metros cuadrados, ni modificar los índices urbanísticos actuales. (Ver Apartado N.º 2)

5. Servicios esenciales

Agua potable, energía eléctrica, apertura y mejorado de calles.

Estacionamiento: deberán preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto por el artículo 49° del DL 8912/77(Ver Apartado N° 3)

6. Disposiciones particulares

Al gestionarse su incorporación a la Zona Residencial Extraurbana, deberá elevarse la propuesta al Organismo Provincial correspondiente, para su evaluación.

Al subdividirse el suelo, deberá considerarse la continuidad del trazado urbano preexistente, según lo establezca la autoridad municipal competente, manteniendo la estructura circulatoria principal.

Todo uso no propuesto o no contemplado en la presente será evaluado por el Municipio a través de la OTM

884

3.3.6. AREA COMPLEMENTARIA – RREX 1 - ZONA RESERVA RESIDENCIAL EXTRAURBANA UNO.

1. Carácter

Corresponde a la zona de futura ampliación de la zona Residencia Extraurbana Uno contigua.
 Destinada a la localización de vivienda unifamiliar, de baja densidad y tejido abierto.

2. Del Terreno

Indicadores urbanísticos

F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,5	0,5	1 vivienda por parcela	Frente mínimo: - Sup. Mínima: -

3. Del Edificio

Tejido: (ver Apartado N°1)
Retiro de frente: optativo
Retiros laterales: optativo
Retiro de Fondo: optativo
Altura máxima: 13.50 m

4. Usos

Predominante: La zona mantendrá los usos actuales (Área Complementaria, Zona CO), hasta su incorporación a la zona Residencial Extraurbana.
Complementarios: Equipamientos en general, esparcimiento, servicios y todo uso compatible con el uso predominante. Talleres de carpintería de madera, metálica y herrería hasta 100m2
Prohibidos: aquellos relacionados con industrias de Primera, Segunda y Tercera categoría, según lo establecido por la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19. Taller de reparación o servicio del automotor.
Condicionados o tolerados: talleres y depósitos preexistentes que no ocasionen molestias a su entorno. No podrán incrementar su superficie en metros cuadrados, ni modificar los índices urbanísticos actuales. (Ver Apartado N.º 2)

5. Servicios esenciales

Agua potable, energía eléctrica, apertura y mejorado de calles.
 Estacionamiento: deberán preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto por el artículo 49° del DL 8912/77(Ver Apartado N.º 3)

6. Disposiciones particulares

Al gestionarse su incorporación a la Zona Residencial Extraurbana, deberá elevarse la propuesta al Organismo Provincial correspondiente, para su evaluación.
 Al subdividirse el suelo, deberá considerarse la continuidad del trazado urbano preexistente, según lo establezca la autoridad municipal competente, manteniendo la estructura circulatoria principal.
 Todo uso no propuesto o no contemplado en la presente será evaluado por el Municipio a través de la OTM

3.3.7. AREA COMPLEMENTARIA – II - ZONA INDUSTRIAL UNO.

1. Carácter

Destinada a la localización de establecimientos industriales, almacenajes y depósitos, dotado de la infraestructura, el equipamiento y los servicios necesarios para el asentamiento de industrias de primera, segunda y tercera categoría.

2. Del Terreno

Indicadores urbanísticos

F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,6	0,7	1 vivienda por parcela (casero)	Frete mínimo: 40 m Sup. mínima: 2000 m ²

3. Del Edificio

Tejido (Ver Apartado N.º 1)

Superficie m2	Frete	Fondo	Lateral	Altura
De 2000 a 5000	5m	5m	2 de 5m	21 m.
De 5000 a 10000	10m	10m	2 de 5m	21 m.
Más de 10000	10m	10m	2 de 10m	21 m.

4. Usos

Predominante: Industrias de primera, segunda y tercera categoría (Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19)

Complementarios: Servicios y equipamientos para la industria, vivienda para el casero y/o cuidador.

Prohibidos: Residencial con carácter permanente o no permanente.

5. Servicios esenciales

Agua potable, para consumo humano e industrial, energía eléctrica, fuerza motriz, alumbrado público, tratamiento de efluentes industriales, pavimento, tratamiento de desagües cloacales, desagües pluviales.

El tratamiento de los efluentes industriales, deberá resolverse dentro de la zona industrial.

Estacionamiento: deberán preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto por el artículo 49º del DL 8912/77. (Ver Apartado Nº 3)

6. Disposiciones particulares

En la instancia de materialización del uso industrial corresponde dar cumplimiento con lo exigido por el artículo 56º del DL 8912/77, en relación a la cesión de Reserva para equipamiento industrial, correspondiente al 5% de la superficie del predio

En todo su perímetro y particularmente en los sectores de borde con el área residencial, deberán contar con una barrera forestal, en el marco de las leyes provinciales vigentes en la materia.

El espacio libre remanente podrá ser utilizado hasta un 40% con elementos no cubiertos, estacionamientos, accesos, circulaciones etc., el resto deberá ser terreno absorbente parqueado.

Dimensiones mínimas de las vías de circulación:

Ancho de calle: 20 m. – Media calle: 15 m. – Cul de sac: 40 m. de diámetro.

2025

3.3.8. AREA COMPLEMENTARIA – I2 - ZONA INDUSTRIAL DOS.

1. Carácter

Destinada a la localización de establecimientos industriales, almacenajes y depósitos, dotado de la infraestructura, el equipamiento y los servicios necesarios para el asentamiento de industrias de primera y segunda categoría.

2. Del Terreno

Indicadores urbanísticos

F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,5	0,6	1 vivienda por parcela (Casero)	Frete mínimo: 40 m Sup. mínima: 2000 m ²

3. Del Edificio

Tejido (Ver Apartado N° 1)

Superficie m2	Frete	Fondo	Lateral	Altura
De 2000 a 5000	5m	5m	2 de 5m	21 m.
De 5000 a 10000	10m	10m	2 de 5m	21 m.
Más de 10000	10m	10m	2 de 10m	21 m.

4. Usos

Predominante: industrias de primera y segunda categoría (la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19).

Complementarios: Servicios y equipamientos para la industria, vivienda para el casero y/o cuidador

Prohibidos: industrias de tercera categoría, según lo establecido por la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19. Residencial con carácter permanente o no permanente.

Residencial permanente o semipermanente.

Condicionados o tolerados: Establecimientos industriales preexistentes que no ocasionen molestias a su entorno. No podrán incrementar su superficie en metros cuadrados, ni modificar los índices urbanísticos actuales. (Ver Apartado N° 2)

5. Servicios esenciales

Agua potable, para consumo humano e industrial, energía eléctrica, fuerza motriz, alumbrado público, tratamiento de efluentes industriales, pavimento, tratamiento de desagües cloacales, desagües pluviales.

El tratamiento de los efluentes industriales, deberá resolverse dentro de la zona industrial.

Estacionamiento: deberán preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto por el artículo 49° del DL 8912/77. (Ver Apartado N° 3)

6. Disposiciones particulares

En la instancia de materialización del uso industrial corresponde dar cumplimiento con lo exigido por el artículo 56° del DL 8912/77, en relación a la cesión de Reserva para equipamiento industrial, correspondiente al 5% de la superficie del predio

En todo su perímetro y particularmente en los sectores de borde con el área residencial, deberán contar con una barrera forestal, en el marco de las leyes provinciales vigentes en la materia.

El espacio libre remanente podrá ser utilizado hasta un 40% con elementos no cubiertos, estacionamientos, accesos, circulaciones etc., el resto deberá ser terreno absorbente parquizado.

Dimensiones mínimas de las vías de circulación:

Ancho de calle: 20 m. – Media calle: 15 m. – Cul de sac: 40 m. de diámetro.

3.3.9. AREA COMPLEMENTARIA – L - ZONA LOGISTICA.

1. Carácter

Destinada a la localización de establecimientos industriales de primera categoría. Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19.

2. Del Terreno

Indicadores urbanísticos

F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,5	0,6	1 vivienda por parcela (Casero)	Frete mínimo: 40 m Sup. mínima: 2000 m ²

3. Del Edificio

Tejido (Ver Apartado N° 1)

Superficie m ²	Frete	Fondo	Lateral	Altura
De 2000 a 5000	5m	5m	2 de 5m	21 m.
De 5000 a 10000	10m	10m	2 de 5m	21 m.
Más de 10000	10m	10m	2 de 10m	21 m.

4. Usos

Predominante: Talleres, depósitos e industrias de primera categoría (Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19)

Complementarios: Servicios y equipamientos para la industria, vivienda para casero y/o cuidador

Prohibidos: industrias de segunda y tercera Categoría, según lo establecido por la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19.

Residencial con carácter permanente o no permanente.

Condicionados o tolerados: talleres y depósitos preexistentes que no ocasionen molestias a su entorno. No podrán incrementar su superficie en metros cuadrados, ni modificar los índices urbanísticos actuales. (Ver Apartado N° 2)

5. Servicios esenciales

Agua potable, para consumo humano y agua para consumo industrial, energía eléctrica, fuerza motriz, alumbrado público, pavimento, tratamiento de desagües cloacales y desagües pluviales. Estacionamiento: deberán preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto por el artículo 49° del DL 8912/77. (Ver Apartado N° 3)

6. Disposiciones particulares

En la instancia de materialización del uso industrial corresponde dar cumplimiento con lo exigido por el artículo 56° del DL 8912/77 en relación a la cesión de Reserva para equipamiento industrial, correspondiente al 5% de la superficie del predio.

El movimiento de carga y descarga se realizará dentro de los límites de su parcela

El espacio libre remanente podrá ser utilizado hasta un 40% con elementos no cubiertos, estacionamientos, accesos, circulaciones etc., el resto deberá ser terreno absorbente parqueado.

Dimensiones mínimas de las vías de circulación:

Ancho de calle: 20 m. – Media calle: 15 m. – Cul de sac: 40 m. de diámetro.

3.3.10. AREA COMPLEMENTARIA – E1 - ZONA ESPARCIMIENTO UNO.

1. Carácter

Destinada a usos deportivos, recreativos y de esparcimiento.

2. Del Terreno

Indicadores urbanísticos

F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0.5	0.6	1 vivienda por parcela (Casero)	Frete mínimo: 40m Sup. mínima: 2000m ²

3. Del Edificio

Tejido
Retiro de frente: optativo
Retiros laterales: optativo
Retiro de Fondo: optativo
Altura máxima: 13.50 m.
 Para parcelas con dimensiones menores a la subdivisión mínima de la zona y lotes de esquina ver Apartado N°1

4. Usos

Predominante: Centros Recreativos y/o deportivos, clubes privados a excepción de clubes de campo.
Complementarios: Comercio diario y/o periódico en locales de hasta 100 m2. Instalaciones públicas, Centros culturales, Servicios de la alimentación en locales de hasta 250 metros cuadrados. Residencial con carácter permanente. Residencia ocasional o transitoria de personas, relacionadas al ocio y a la salud.
Prohibidos: industrias de primera, segunda y tercera Categoría, según lo establecido por la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19. Residencial con carácter permanente.
Condicionados o tolerados: talleres y depósitos preexistentes que no ocasionen molestias a su entorno. No podrán incrementar su superficie en metros cuadrados, ni modificar los índices urbanísticos actuales. (Ver Apartado N° 2)

5. Servicios esenciales

Se definirán de acuerdo a la necesidad y requerimientos para cada uno de los usos precitados. Estacionamiento. Deberán preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto por el artículo 49° del DL 8912/77 (Ver Apartado N.º 3)

6. Disposiciones particulares.

A efectos de calcular la cantidad máxima de habitantes por parcela, se computará dos (2) personas por dormitorio y una (1) persona por local comercial u oficina. En hoteles, edificios y usos similares, deberá consignarse como mínimo dos (2) personas por dormitorio.

En esta zona se incluyen a los Bosques de Ezeiza, los cuales conforman un área protegida dentro de la cuenca del río Matanza.

3.3.11. AREA COMPLEMENTARIA –UE1, UE2 Y UE3- ZONA USO ESPECIFICO UNO, DOS Y TRES.

1. Carácter

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

2. Del Terreno

Indicadores urbanísticos

F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0.5	0.6	1 vivienda por parcela (Casero)	Frete mínimo: 40m Sup. mínima: 2000m ²

3. Del Edificio

Tejido

Retiro de frente: según proyecto
Retiros laterales: según proyecto
Retiro de Fondo: según proyecto
Altura máxima: según proyecto.

4. Usos

UE1 – Aeropuerto Internacional de Ezeiza
UE2 – Complejo Carcelario
UE3 – Centros de Investigación

5. Servicios esenciales

Se definirán de acuerdo a la necesidad y requerimientos para cada uno de los usos precitados. Estacionamiento. Deberán preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto por el artículo 49° del DL 8912/77 (Ver Apartado N.º 3)

6. Disposiciones particulares.

A efectos de calcular la cantidad máxima de habitantes por parcela, se computará dos (2) personas por dormitorio y una (1) persona por local comercial u oficina. En hoteles, edificios y usos similares, deberá consignarse como mínimo dos (2) personas por dormitorio.

Según lo establecido por la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19:

UE 1. Se admiten industrias de primera y segunda categoría.

UE 2. Se admiten industrias de primera y segunda categoría.

UE 3. Se encuentran dos centros de investigación:

1) Centro Atómico. Se admiten industrias de Primera, Segunda y Tercer categoría.

2) Instituto Nacional del Agua (INA). Solo se admiten industrias de primera categoría.

Todo uso específico que culmine con la actividad que desarrolle, será sometido a estudio de la Oficina Técnica Municipal a fin de asignarle nueva zonificación.

897

3.4.1. AREA RURAL – RU - ZONA RURAL.				
1. Carácter				
Destinada a los usos relacionados con la producción agropecuaria intensiva, extensiva y forestal.				
2. Del Terreno				
Indicadores urbanísticos				
F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO	
0,1	0,1	30 hab/ha	Sujeto a informe agroeconómico.	
3. Del Edificio				
Tejido: - Retiro de frente: - Retiros laterales: - Retiro de fondo: - Altura máxima: 8.5 m.				
4. Usos				
Predominante: Producción agropecuaria, intensiva o extensiva. Complementarios: Comercio diario, periódico y ocasional de abastecimiento del área (Minorista o mayorista) - Servicios personales y de la vivienda. Artesanías de reparación y mantenimiento de hasta 5 HP de potencia en las concentraciones comerciales. - Plantas de elaboración de productos primarios que se producen en el lugar de hasta 40 HP de potencia. - Estación de servicio y mecánica de automotores. - Educación preescolar y escolar primaria. - Instalaciones para Servicios Públicos. - Residencial aislado. - Complejo turístico Los mismos quedarán sujetos a evaluación de la OTM. Prohibidos: Aquellos relacionados con industrias de primera, segunda y tercera categoría, según lo establecido por Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19. Condicionados o tolerados: Solo se permitirá la instalación de aquellos establecimientos cuyos procesos industriales involucren materias primas derivadas en forma directa de la actividad agropecuaria (Ver Apartado N.º 2)				
5. Servicios esenciales				
6. Disposiciones particulares				
Todo uso no propuesto o no contemplado en la presente será evaluado por el Municipio a través de la OTM.				

3.4.2. AREA RURAL – REX - ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA.

1. Carácter

Destinada a la localización de vivienda unifamiliar, de baja densidad, tejido abierto y cerrado.

2. Del Terreno

Indicadores urbanísticos

F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,5	0,6	1 vivienda por parcela	Frente mínimo: 20 m Sup. mínima: 600 m ²

3. Del Edificio

Tejido:

Retiro de frente: 3 metros

Retiros laterales: Dos retiros de 3m. (Apartado N°1 Art. 5.1.14.2.)

Retiro de Fondo: 20% de la longitud del lote Apartado N°1 Art. 5.1.14.3.)

Altura máxima sobre vía pública: PB + 2 Niveles.

Para parcelas con dimensiones menores a la subdivisión mínima de la zona y lotes de esquina ver Apartado N°1

4. Usos

Predominante: Residencial, con carácter permanente o no permanente. Barrios Cerrados, Clubes de Campo y otros análogos al uso principal. En los CC o BC se admitirá viviendas multifamiliares, hasta un 20% de la superficie edificable, libre de cesiones y calles.

Complementarios: Equipamientos en general, esparcimiento, educación primaria y secundaria y guardería, servicios y todo uso compatible con el uso predominante. En los CC y BC los indicadores urbanísticos para estos usos serán los correspondientes a centro comercial, estarán concentrados en un sector específico y no superarán la altura máxima.

Prohibidos: aquellos relacionados con industrias de primera, segunda y tercera categoría, según lo establecido por la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19. Taller de reparación o servicio del automotor. Estacionamiento y cocheras de líneas de transporte público de pasajeros. Depósitos de chatarras o materiales diversos en desuso.

Condicionados o tolerados: talleres y depósitos preexistentes que no ocasionen molestias a su entorno. No podrán incrementar su superficie en metros cuadrados, ni modificar los índices urbanísticos actuales. (Ver Apartado N.º 2)

5. Servicios esenciales

Agua corriente, desagües cloacales, pluviales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y pavimento.

Estacionamiento: Deberán preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto en el Artículo 49º del Decreto Ley 8912/77. (Ver Apartado N.º 3)

6. Disposiciones particulares

Se deberá dar cumplimiento con las exigencias de cesiones de espacios verdes y libres públicos, y reserva para equipamiento comunitario en el marco de lo establecido por el artículo 56º del Decreto Ley 8912/77. Para los casos particulares de las parcelas de BC o CC destinadas a vivienda multifamiliar, deberán tener una superficie mínima de 1500m². El FOS de las mismas será 0.6 y el FOT 2. Cuando el destino sea Comercio, corresponderá FOS: 0.6 y FOT: 0.8. Se establece como densidad máxima para esta zona 150 hab/ha según art. 37º del DL 8912/77.

Todo uso no propuesto o no contemplado en la presente será evaluado por el Municipio a través de la OTM.

EL EJECUTANTE

3.4.3. AREA RURAL –11 - ZONA INDUSTRIAL UNO.

1. Carácter

Destinada a la localización de establecimientos industriales, almacenajes y depósitos, dotado de la infraestructura, el equipamiento y los servicios necesarios para el asentamiento de industrias de primera, segunda y tercera categoría. Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19.

2. Del Terreno

Indicadores urbanísticos

F.O.S	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,6	0,7	1 vivienda por parcela (casero)	Frente mínimo: 40 m Sup. mínima: 2000 m2

3. Del Edificio

Tejido (Ver Apartado N° 1)

Superficie m2	Frente	Fondo	Lateral	Altura
De 2000 a 5000	5m	5m	2 de 5m	21m.
De 5000 a 10000	10m	10m	2 de 5m	21m.
Más de 10000	10m	10m	2 de 10m	21m.

4. Usos

Predominante: Industrias de primera, segunda y tercer categoría Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19.
Complementarios: Servicios y equipamientos para la industria, vivienda para el casero y/o cuidador.
Prohibidos: Residencial con carácter permanente o no permanente.
Condicionados o Tolerados: (Ver Apartado N° 2)

5. Servicios esenciales

Agua potable, para consumo humano e industrial, energía eléctrica, fuerza motriz, alumbrado público, tratamiento de efluentes industriales, pavimento, tratamiento de desagües cloacales, desagües pluviales.
 El tratamiento de los efluentes industriales, deberá resolverse dentro de la zona industrial.
 Estacionamiento: deberán preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto por el artículo 49° del DL 8912/77. (Ver Apartado N° 3)

6. Disposiciones particulares

En la instancia de materialización del uso industrial corresponde dar cumplimiento con lo exigido por el artículo 56° del DL 8912/77, en relación a la cesión de Reserva para equipamiento industrial, correspondiente al 5% de la superficie del predio
 En todo su perímetro y particularmente en los sectores de borde con el área residencial, deberán contar con una barrera forestal, en el marco de las leyes provinciales vigentes en la materia.
 El espacio libre remanente podrá ser utilizado hasta un 40% con elementos no cubiertos, estacionamientos, accesos, circulaciones etc., el resto deberá ser terreno absorbente parqueado.
 Dimensiones mínimas de las vías de circulación:
 Ancho de calle: 20 m. – Media calle: 15 m. – Cul de sac: 40 m. de diámetro.

3.4.4. AREA RURAL – RT - RECUPERACION TERRITORIAL.

1. Carácter
 Sectores anegables destinados en su estado actual a actividades del área complementaria, que requieren de obras de relleno y o recuperación, sectores con actuales cavas las cuales estarán sujetas a estudios particularizados.

2. Del Terreno
 Indicadores urbanísticos


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

3. Del Edificio
 Tejido:
 Retiro de frente:
 Retiros laterales:
 Altura máxima:


4. Usos
 Predominante:
 Complementarios:
 Prohibidos:
 Condicionados o tolerados:

5. Servicios esenciales

6. Disposiciones particulares
 Estos sectores estarán destinados a obras de recuperación; en base a estudios particularizados con intervención de las áreas competentes.
 Una vez recuperados los predios, la Oficina Técnica Municipal evaluará la viabilidad de los proyectos según sus características.


 LAURA CIPITELLI
 SECRETARIA
 HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
 EZEIZA




 DULCE GRANADOS
 PRESIDENTA
 HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
 DE EZEIZA

PARTIDO DE EZEIZA

7. ZONIFICACIÓN SEGUN USOS

(Art. 75° DL 8912/77)

ANEXO 1. CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DEL PARTIDO DE EZEIZA.

REFERENCIAS:

- AUTOPISTA EZEIZA - CAÑUELAS
- RED VIAL REGIONAL
- PROYECTO AU. Pte. PERÓN
- FFCC
- LIMITE DEL AREA URBANA

AREA URBANA

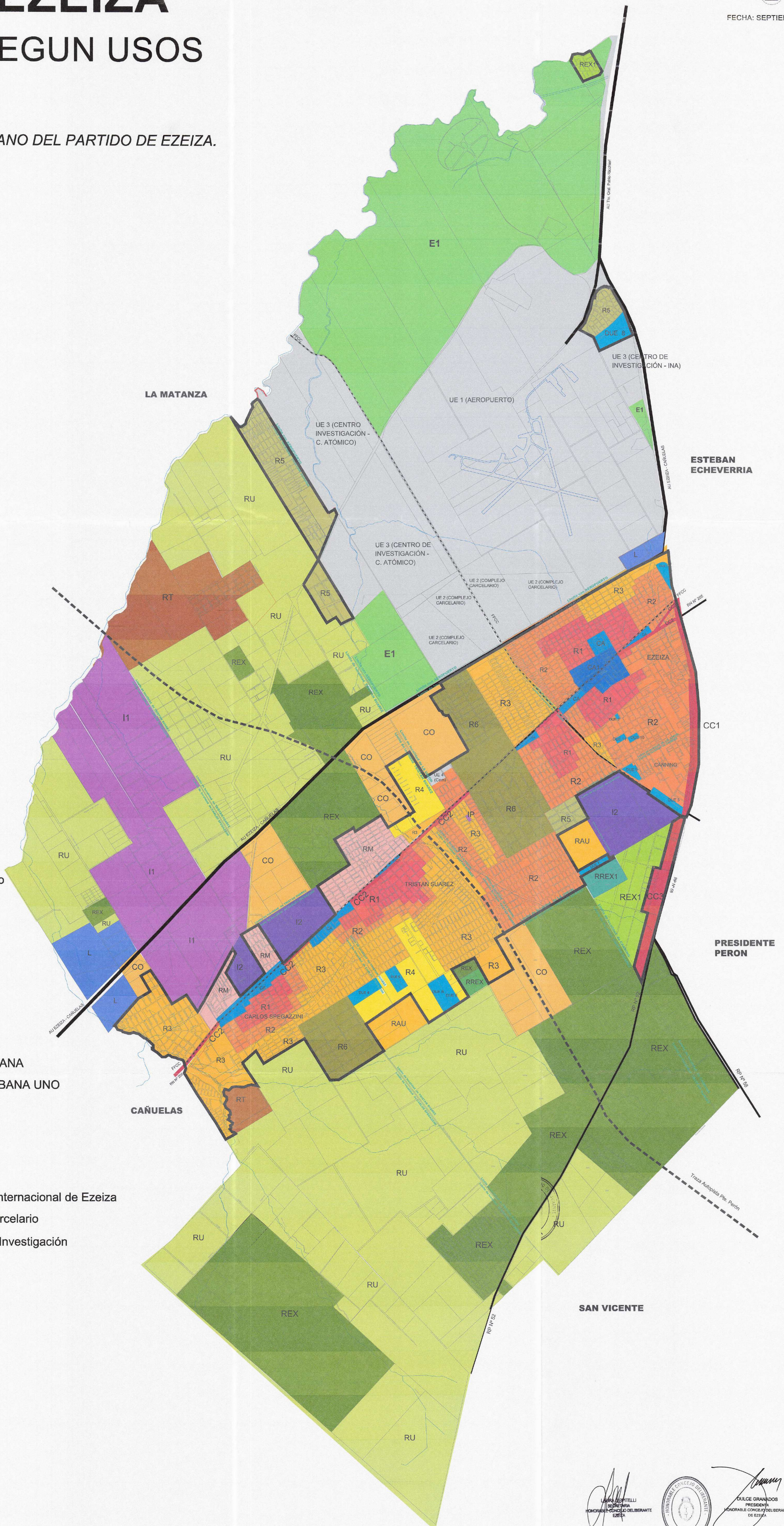
- CA - ZONA COMERCIAL ADMINISTRATIVA
- CA1 - ZONA COMERCIAL ADMINISTRATIVA UNO
- CC1 - ZONA CORREDOR COMERCIAL UNO
- CC2 - ZONA CORREDOR COMERCIAL DOS
- CC3 - ZONA CORREDOR COMERCIAL TRES
- IP - DISTRITO INDUSTRIAL PREEXISTENTE
- R1 - ZONA RESIDENCIAL UNO
- R2 - ZONA RESIDENCIAL DOS
- R3 - ZONA RESIDENCIAL TRES
- R4 - ZONA RESIDENCIAL CUATRO
- R5 - ZONA RESIDENCIAL CINCO
- R6 - ZONA RESIDENCIAL SEIS
- RM - ZONA RESIDENCIAL MIXTA
- DUE - ZONA DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL
- UE4 - ZONA USO ESPECÍFICO CUATRO - Cementerio

AREA COMPLEMENTARIA

- CO - ZONA COMPLEMENTARIA
- RAU - ZONA RESERVA AREA URBANA
- REX - ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA
- REX1 - ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA UNO
- RREX - ZONA RESERVA RESIDENCIAL EXTRAURBANA
- RREX1 - ZONA RESERVA RESIDENCIAL EXTRAURBANA UNO
- I1 - ZONA INDUSTRIAL UNO
- I2 - ZONA INDUSTRIAL UNO
- L - ZONA LOGÍSTICA
- E1 - ZONA ESPARCIMIENTO UNO
- UE1 - ZONA USO ESPECÍFICO UNO - Aeropuerto Internacional de Ezeiza
- UE2 - ZONA USO ESPECÍFICO DOS - Complejo Carcelario
- UE3 - ZONA USO ESPECÍFICO TRES - Centros de Investigación

AREA RURAL

- RU - ZONA RURAL
- REX - ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA
- I1 - ZONA INDUSTRIAL UNO
- RT - ZONA RECUPERACIÓN TERRITORIAL



DULCE GRANDOS

 PRESIDENTE

 HONORABLE CONCEJO DELBERANTE

 DE EZEIZA

PARTIDO DE EZEIZA

7. DELIMITACION DE AREAS

ANEXO 1. CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DEL PARTIDO DE EZEIZA.



FECHA: SEPTIEMBRE 2020

REFERENCIAS:

AU - AREA URBANA

AC - AREA COMPLEMENTARIA

AR - AREA RURAL

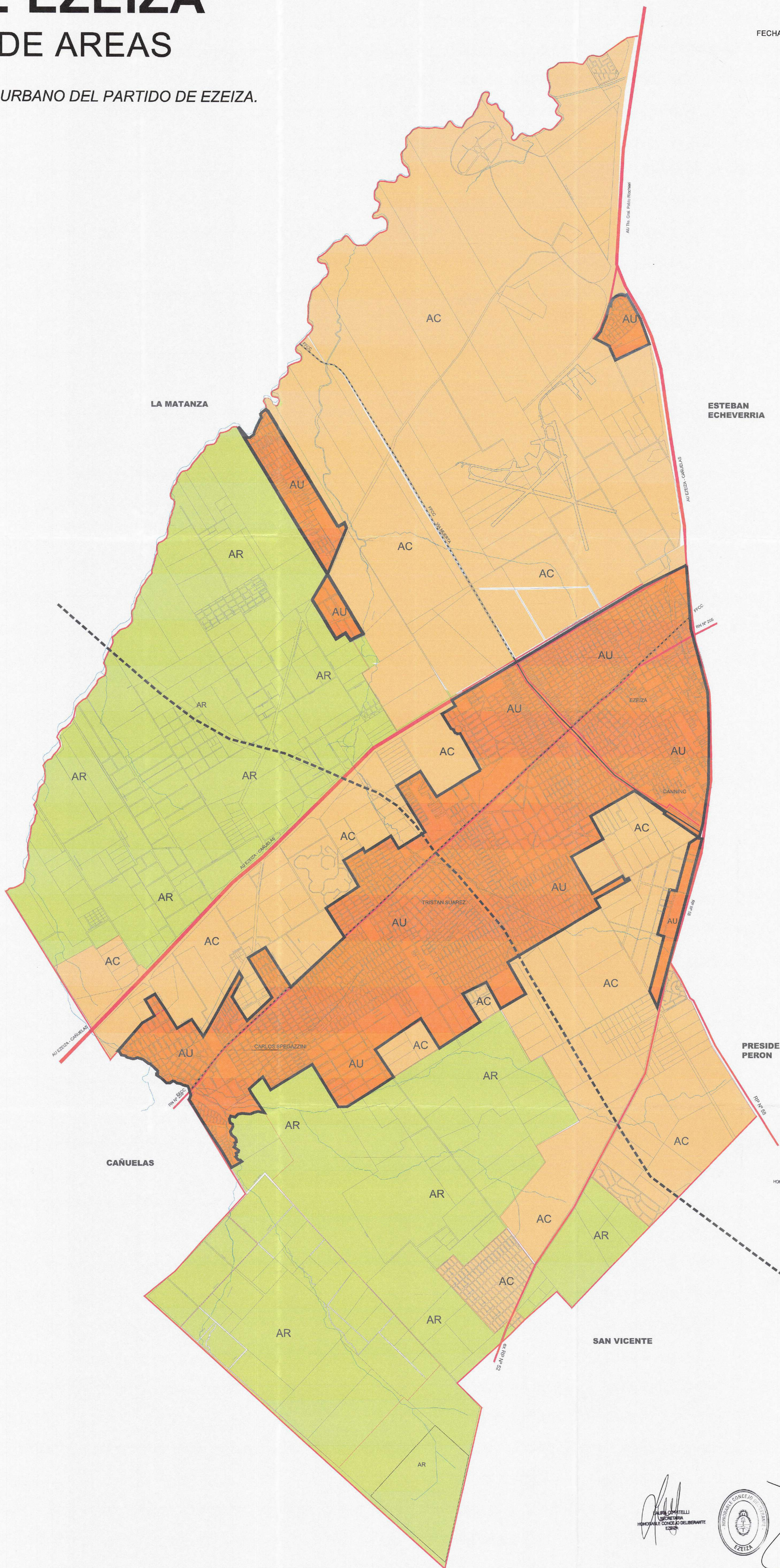
LIMITE DEL AREA URBANA

AUTOPISTA

RED VIAL REGIONAL

PROYECTO AU - P. PERÓN

FFCC



LAURA SPETELLI
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELBERANTE
EZEIZA

LAURA SPETELLI
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELBERANTE
EZEIZA



MUNICIPALIDAD DE EZEIZA

Nº 001580

JOSE MARIA EZEIZA, 29 DIC 2020

Visto el presente expediente N°26277/2015 Cuerpos 2 y 3, por el cual el Departamento Ejecutivo eleva a consideración del Honorable Concejo Deliberante proyecto de Ordenanza, referente Código de Planeamiento Distrital, y

CONSIDERANDO:

Que el Honorable Concejo Deliberante, ha sancionado la Ordenanza N°4272/CD/2020 de acuerdo a lo oportunamente requerido;

Por ello

EL INTENDENTE MUNICIPAL

DECRETA

Artículo 1º.- Promulgase la Ordenanza N°4272/CD/2020, por la cual se aprueba el Código de Planeamiento Urbano para el Partido de Ezeiza, cuyo texto y planos se adjuntan a la presente como Anexo 1.-

Artículo 2º.- Regístrese. Publíquese. Comuníquese al Honorable Concejo Deliberante con copia del presente. Tome conocimiento Secretaría Legal y Técnica. Hecho remítase a Secretaría de Planeamiento y Obras-Particulares, a los fines de tomar la intervención que le compete.

MOSTO ROBERTO DANIEL SECRETARIO DE GOBIERNO

CASTOR ALVARADO GRANADOS INTENDENTE MUNICIPAL



REGISTRADO BAJO EL Nº 1189

IF-2021-32718361-GDEBA-DPOUYTMGGP



Honorable Concejo Deliberante
De Ezeiza



Ezeiza, 26 de Agosto de 2021

VISTO: El Expediente 26277/2015 y cuerpo 2, 3 y 4, iniciado por la Secretaria de Planeamiento y Obras Particulares, Proy. de Ordenanza, ref. a Código de Planeamiento Distrital;

CONSIDERANDO:

Que, la ordenanza municipal 4272/CD/2020 y el informe emitido por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (DPOUyT) correspondiente a la Tramitación electrónica de la Convalidación Provincial de la Ordenanza 4272/CD/2020 por el Portal Web de la DPOUyT (CASO N° 11801),

Que, según el informe de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, se detectaron discrepancias entre el texto con la delimitación de algunas zonas y su correspondiente representación en el Plano De Zonificación Según Usos, ambos parte del Anexo 1 de la ordenanza 4272/CD/2020;

Que, también se indicó modificar la planilla de la Zona Rural del Anexo 1 de la Ordenanza 4272/CD/2020, y especificar que, según Decreto 531/19, la Zona Rural admite industrias de Primera Categoría;

Que, por lo anterior, es necesario incorporar las modificaciones señaladas en una nueva ordenanza, a fin de sanear la ordenanza 4272/CD/2020;

Que, en la sesión del día de la fecha al pasar este Honorable Cuerpo a tratar las presentes actuaciones, estas fueron aprobadas por el voto unánime de las Sras. y Sres. Concejales presentes en la misma.

Por todo ello el **Honorable Concejo Deliberante** sanciona la siguiente:

ORDENANZA

Artículo 1: Modifícase los límites de zonas establecidos en el Código de Planeamiento Urbano aprobado por Ordenanza 4272/CD/2020:

Punto 3.2.7 R1- ZONA RESIDENCIAL UNO, Delimitación, La Unión.

“La Unión

Desde la intersección de la Av. Presidente Kirchner (RN 205) y El Ñandubay, por esta última hasta L.N. Alem, Los Pinos, Lavalle, Las Lilas, hasta Artigas, por ésta hasta Santa Ángela, Chiclana, San José, Luis Agote, Trieste, L.N. Alem, Gutiérrez, RN 205 y por ésta hasta el Ñandubay.”

Punto 3.2.8 R2 – ZONA RESIDENCIAL DOS, Delimitación, Tristán Suárez-Carlos Spegazzini, La Unión, Ezeiza-Canning.

IF-2021-32718361-GDEBA-DPOUYTMGGP



“Tristán Suárez-Carlos Spegazzini

Desde la intersección de las calles Koch y Haití, Córdoba, Quito por ésta última hasta Solís, Erratchu, calle sin nombre (lindera a la Q13-Circ. IV-Secc A), Belgrano, Pilmaiquén, E. Gómez, Pringles, C. Casares, Sargento Cabral, Brancoli, Pringles, M. Moreno, Dean Funes, Gaddini, Solís, J.J.Paso, M. de Güemes, M. Belgrano, S. de Maio, R. S. Sáenz Peña, M. de Güemes, Brasilia, Punta del Este, Av. Quito, R. Koch, Haití.”



“La Unión

Polígono 2: Desde la intersección de Leandro N. Alem y Los Eucaliptos, Los Eucaliptos, Perito Moreno, Trieste, J.L. Agote, San José, A.D. Chiclana, Santa Angela, J.G. Artigas, Las Lilas, Lavalle, Los Pinos, L.N. Alem hasta Los Eucaliptos.”

“Ezeiza-Canning

Desde la intersección de la Av. Jorge Newbery (Ruta Provincial 58) y la calle Granaderos, por RP N° 58, Félix Aguilar, Dellepiane, Perito Moreno, Lamadrid, Uruguayana, Trieste, Alem, Gutiérrez, Paso de la Patria, Donato Álvarez, Lomas Valentinas, Gral., G. Lamadrid, Uruguayana, Emilio Mitre, San Luis, Roca, Tuyutí, Parvaz, Paso de la Patria, Roca, Reconquista, Juan G. Díaz, Gral., Güemes, RN N° 205, 20 de Septiembre, Alvear, República Argentina, Uruguay, Humberto 1°, Suipacha, Granaderos.”

No pertenecen a la zona los distritos DUE 2, DUE 3, DUE 9, DUE 10, DUE 11 y aquellas parcelas que por su frente pertenecen al Corredor Comercial Uno (CC1), Corredor Comercial Dos (CC2) y Comercial Administrativo (CA y CA1).”

Punto 3.2.9 R3 - ZONA RESIDENCIAL TRES. Delimitación Ezeiza.

“Ezeiza

Polígono 1: Desde Lamadrid y Uruguayana – Luis Agote, por esta última hasta Trieste, Perito Moreno – Maipú hasta la intersección con Lamadrid y por esta hasta Uruguayana.”

Punto 3.2.10 R4 – ZONA RESIDENCIAL CUATRO, Delimitación, Carlos Spegazzini -Tristán Suárez.

“Carlos Spegazzini -Tristán Suárez

Desde Nicaragua y Arroyo, por Arroyo, Vespucio, Roque Sáenz Peña, Juárez, Belgrano, Vertiz, Las Dalias, Falucho, línea divisoria entre las parcelas 320m y 320n de la Circ. IV, Vértiz, prolongación de la calle Nicaragua hasta Arroyo.”

Punto 3.2.12 R6 – ZONA RESIDENCIAL SEIS, Delimitación, La Unión.

“La Unión

Barrio Parque Links Erratchu

Desde Luis Firpo y Los Deportistas por esta hasta calle Links, Viamonte, Cabildo, José Jurado, Roberto Grau, Los Campeones, Carola Lorenzini, vías de FFCC Roca, Luis Firpo hasta Los Deportistas.”

Punto 3.3 AC - ÁREA COMPLEMENTARIA, Delimitación, Canning-Tristán Suárez.

“Canning-Tristán Suárez

Polígono 3: desde la intersección de la RP 58 y la RP 52, por RP 58 hasta Fortunato Cáceres, (límite con el partido de San Vicente), calle sin nombre que limita con la parcela 299s y 299n de la Circ. IV, RP 52 (Mariano Castex), Paso de Los Libres, línea divisoria entre las parcelas 316w y 311c de la Circ. IV, línea divisoria entre las parcelas 316v y 311c de la Circ. IV, línea divisoria entre las parcelas 297bb y 311c



de la Circ. IV, línea divisoria entre las parcelas 297bb y 304 de la Circ. IV, línea divisoria entre las parcelas 297 ba y 297 az con la parcela 297 ay, Luis Florina (Luis Farina), Mariano Moreno, Falucho, prolongación de la calle Matienzo, El Grillo, Los Robles, RP 52 hasta RP 58.”

Punto 3.3.4 REX 1 – ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANO 1, Delimitación, Ezeiza (Barrio La Deseada)

“Ezeiza (Barrio La Deseada): Circ. VI, Secc.: A, Manzanas: 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 y 21.”

Artículo 2: Modificase el Punto 3.4.1, planilla del ÁREA RURAL – RU- ZONA RURAL, establecida en el Código de Planeamiento Urbano aprobado por Ordenanza 4272/CD/2020, la que será reemplazada por la siguiente:

3.4.1. AREA RURAL – RU - ZONA RURAL.			
1. Carácter			
Destinada a los usos relacionados con la producción agropecuaria intensiva, extensiva y forestal.			
2. Del Terreno			
Indicadores urbanísticos			
F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,1	0,1	30 hab./ha	Sujeto a informe Agro económico.
3. Del Edificio			
Tejido: - Retiro de frente: - Retiros laterales: - Retiro de fondo: - Altura máxima: 8.5 m.			
4. Usos			
Predominante: Producción agropecuaria, intensiva o extensiva. Complementarios: Comercio diario, periódico y ocasional de abastecimiento del área (Minorista o mayorista) Servicios personales y de la vivienda. Artesanías de reparación y mantenimiento de hasta 5 HP de potencia en las concentraciones comerciales. Plantas de elaboración de productos primarios que se producen en el lugar de hasta 40 HP de potencia. Estación de servicio y mecánica de automotores. Educación preescolar y escolar primaria. Instalaciones para Servicios Públicos. Residencial aislado. Complejo turístico. Industrias de primera categoría. Los mismos quedarán sujetos a evaluación de la OTM. Prohibidos: Aquellos relacionados con industrias de segunda y tercera categoría, según lo establecido por Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19. Condicionados o tolerados: Sólo se permitirá la instalación de aquellos establecimientos cuyos procesos industriales involucren materias primas derivadas en forma directa de la actividad agropecuaria (Ver Apartado N.º 2)			
5. Servicios esenciales			



6. Disposiciones particulares

Todo uso no propuesto o no contemplado en la presente será evaluado por el Municipio a través de la OTM.

Artículo 3: Modificase el punto 3.3.11, planilla del ÁREA COMPLEMENTARIA -UE1, UE2 Y UE3- ZONA USO ESPECIFICO UNO, DOS Y TRES, establecida en el código de Planeamiento Urbano aprobado por Ordenanza 4272/CD/2020, que será reemplazada por la siguiente:

3.3.11. AREA COMPLEMENTARIA -UE1, UE2 Y UE3- ZONA USO ESPECIFICO UNO, DOS Y TRES.			
1. Carácter			
Destinada a usos del transporte (terrestre, marítimo o fluvial y aéreo), de las comunicaciones, la producción o transmisión de energía, la defensa, la seguridad y otros usos específicos.			
2. Del Terreno			
Indicadores urbanísticos			
F.O.S.	F.O.T.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0.5	0.6	1 vivienda por parcela (Casero)	Frente mínimo: 40m Sup. mínima: 2000m ²
3. Del Edificio			
Tejido			
Retiro de frente: según proyecto			
Retiros laterales: según proyecto			
Retiro de Fondo: según proyecto			
Altura máxima: según proyecto.			
4. Usos			
UE1 – Aeropuerto Internacional de Ezeiza UE2 – Complejo Carcelario UE3 – Centros de Investigación			
5. Servicios esenciales			
Se definirán de acuerdo a la necesidad y requerimientos para cada uno de los usos precitados. Estacionamiento. Deberán preverse dentro de la parcela espacios destinados a accesos y estacionamiento acorde al uso asignado según lo dispuesto por el artículo 49° del DL 8912/77 (Ver Apartado N.º 3)			
6. Disposiciones particulares.			



A efectos de calcular la cantidad máxima de habitantes por parcela, se computará dos (2) personas por dormitorio y una (1) persona por local comercial u oficina. En hoteles, edificios y usos similares, deberá consignarse como mínimo dos (2) personas por dormitorio.

Según lo establecido por la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19:

- UE 1. Se admiten industrias de primera, segunda y tercera categoría.
- UE 2. Se admiten industrias de primera y segunda categoría.
- UE 3. Se encuentran dos centros de investigación:
 1. Centro Atómico. Se admiten industrias de Primera, Segunda y tercera categoría.
 2. Instituto Nacional del Agua (INA). Solo se admiten industrias de primera categoría.


Todo uso específico que culmine con la actividad que desarrolle, será sometido a estudio de la Oficina Técnica Municipal a fin de asignarle nueva zonificación.

Artículo 4: Modificase el punto 3.5, tabla de EQUIVALENCIAS SEGÚN DECRETO 531/19, establecida en el Código de Planeamiento Urbano aprobado por Ordenanza 4272/CD/2020, que será reemplazada por la siguiente:

3.5. EQUIVALENCIAS SEGÚN DECRETO 531/19

AREA (Según Código)	ZONA (Según Código)	NOMENCLADORES	HOMOLOGACIÓN (Según Decreto 531/2019)
URBANA	Comercial Administrativa	CA	ZONA A: Residencial exclusiva
	Comercial Administrativa Uno	CA1	ZONA A: Residencial exclusiva
	Corredor Comercial Uno	CC1	ZONA B: Mixta
	Corredor Comercial Dos	CC2	ZONA B: Mixta
	Corredor Comercial Tres	CC3	ZONA B: Mixta
	Distrito Industrial Preexistente	IP	ZONA C: Industrial Exclusiva
	Residencial: Uno, Dos, Tres, Cuatro Cinco, Seis. Mixto	R1, R2, R3, R4, R5, R6, RM	ZONA A: Residencial exclusiva
	Distrito de Urbanización Especial	DUE	ZONA A: Residencial exclusiva
	Uso Específico Cuatro - Cementerio	UE4	ZONA A: Residencial exclusiva
	Complementaria	CO	ZONA A: Residencial exclusiva
	Reserva Ampliación AU	RAU	ZONA A: Residencial exclusiva



 COMPLEMENTARIA	Residencial Extraurbana y Residencial Extraurbana Uno	REX, REX1	ZONA A: Residencial exclusiva
	Reserva ampliación: Residencial Extraurbana y Residencial Extraurbana Uno	RREX, RREX1	ZONA A: Residencial exclusiva
	Industrial Uno	I1	ZONA C: Industrial exclusiva
	Industrial Dos	I2	ZONA B: Mixta
	Logística	L	ZONA B: Mixta
	Esparcimiento Uno	E1	ZONA A: Residencial exclusiva
	Uso Especifico Uno - Aeropuerto	UE1	ZONA D: Otras Zonas
	Uso Especifico Dos - Complejo Carcelario	UE2	ZONA B: Mixta
RURAL	Uso Especifico Tres - Centros de Investigación.	UE3	ZONA D: Otras Zonas
	Rural	RU	ZONA D: Otras Zonas
	Residencial Extraurbana	REX	ZONA A: Residencial exclusiva
	Industrial Uno	I1	ZONA C: Industrial exclusiva
	Recuperación Territorial	RT	ZONA A: Residencial exclusiva

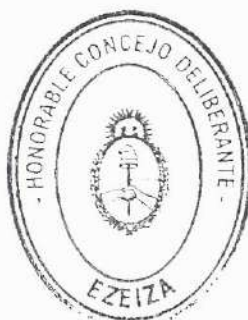
Artículo 5: Modifícase el punto 7. PLANO DE ZONIFICACIÓN, establecido en el Código de Planeamiento Urbano aprobado por Ordenanza 4272/CD/2020, que será reemplazado por el plano que se adjunta como Anexo 1.


Artículo 6: En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, prevalecerán los gráficos, a saber: El PLANO DE ÁREAS que forma parte del Anexo 1 de la Ordenanza 4272/CD/2020 y el PLANO DE ZONIFICACIÓN SEGÚN USOS, descrito en el Artículo 5 de la presente. En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor escala.

Artículo 7: Deróguese todo lo que se oponga a la presente.

Artículo 8: Deróguese toda disposición que se oponga a la presente. Elévese al Departamento Ejecutivo para su conocimiento y demás efectos. Comuníquese a quien corresponda. Promulgada, publíquese e insértese en el Libro de Actas del Honorable Concejo Deliberante, bajo el N° 4307/CD/21. Dado en la Sala de Sesiones, a los Veintiséis días del mes de Agosto de Dos Mil Veintiuno.


 LAURA CIPITELLI
 SECRETARIA
 HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
 EZEIZA




 DULCE GRANADOS
 PRESIDENTA
 HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
 DE EZEIZA

IF-2021-32718361-GDEBA-DPOUYTMGGP

PARTIDO DE EZEIZA

7. ZONIFICACIÓN SEGUN USOS

(Art. 75° DL 8912/77)

ANEXO 1. CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DEL PARTIDO DE EZEIZA.

REFERENCIAS:

- AUTOPISTA EZEIZA - CAÑUELAS
- RED VIAL REGIONAL
- PROYECTO AU. Pte. PERÓN
- FFCC
- LIMITE DEL AREA URBANA

AREA URBANA

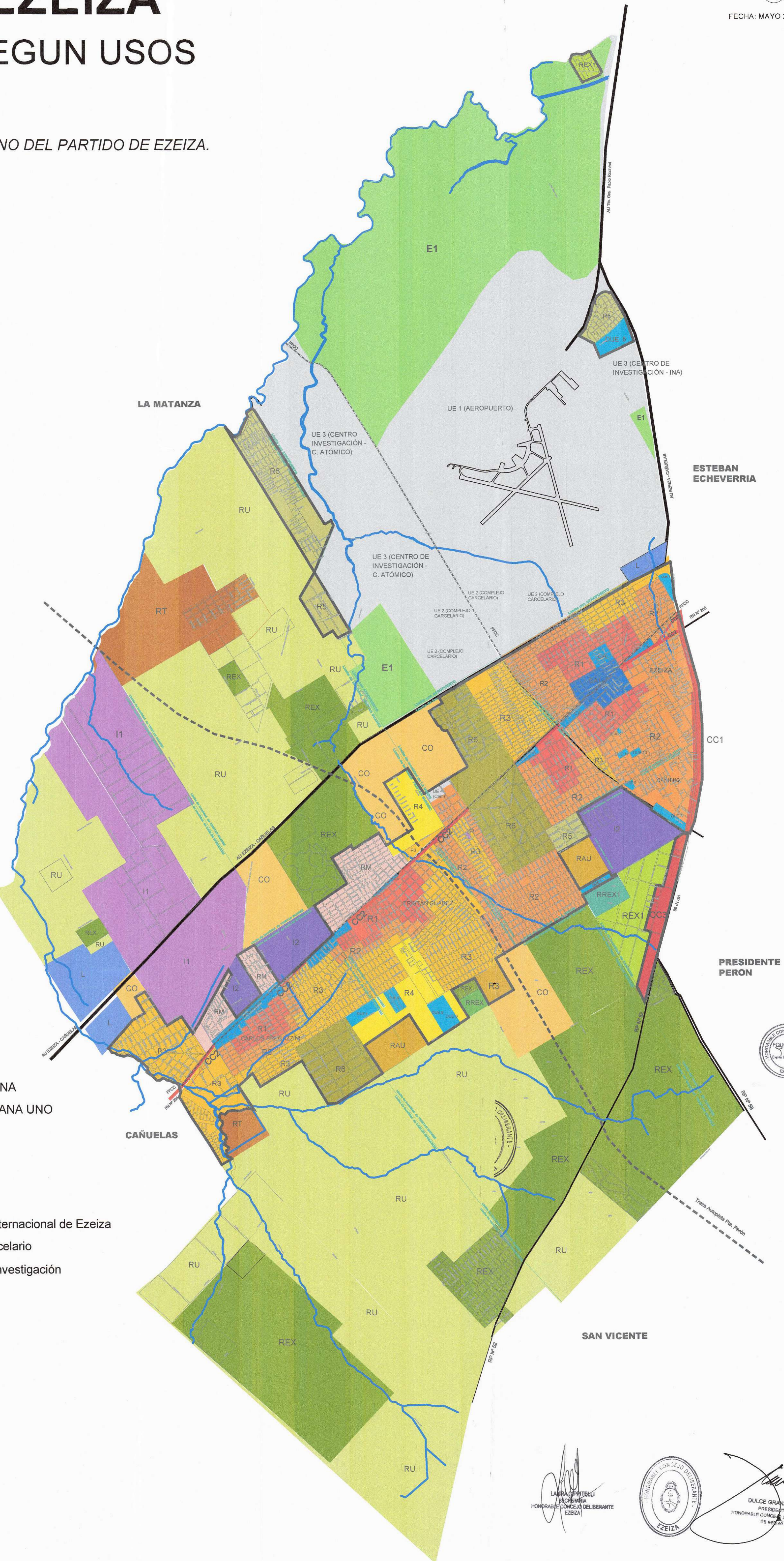
- CA - ZONA COMERCIAL ADMINISTRATIVA
- CA1 - ZONA COMERCIAL ADMINISTRATIVA UNO
- CC1 - ZONA CORREDOR COMERCIAL UNO
- CC2 - ZONA CORREDOR COMERCIAL DOS
- CC3 - ZONA CORREDOR COMERCIAL TRES
- IP - DISTRITO INDUSTRIAL PREEXISTENTE
- R1 - ZONA RESIDENCIAL UNO
- R2 - ZONA RESIDENCIAL DOS
- R3 - ZONA RESIDENCIAL TRES
- R4 - ZONA RESIDENCIAL CUATRO
- R5 - ZONA RESIDENCIAL CINCO
- R6 - ZONA RESIDENCIAL SEIS
- RM - ZONA RESIDENCIAL MIXTA
- DUE - ZONA DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL
- UE4 - ZONA USO ESPECÍFICO CUATRO - Cementerio

AREA COMPLEMENTARIA

- CO - ZONA COMPLEMENTARIA
- RAU - ZONA RESERVA AREA URBANA
- REX - ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA
- REX1 - ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA UNO
- RREX - ZONA RESERVA RESIDENCIAL EXTRAURBANA
- RREX1 - ZONA RESERVA RESIDENCIAL EXTRAURBANA UNO
- I1 - ZONA INDUSTRIAL UNO
- I2 - ZONA INDUSTRIAL UNO
- L - ZONA LOGÍSTICA
- E1 - ZONA ESPARCIMIENTO UNO
- UE1 - ZONA USO ESPECÍFICO UNO - Aeropuerto Internacional de Ezeiza
- UE2 - ZONA USO ESPECÍFICO DOS - Complejo Carcelario
- UE3 - ZONA USO ESPECÍFICO TRES - Centros de Investigación

AREA RURAL

- RU - ZONA RURAL
- REX - ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA
- I1 - ZONA INDUSTRIAL UNO
- RT - ZONA RECUPERACIÓN TERRITORIAL



HONRABLE CONCEJO DELIBERANTE

 EZEIZA

 DULCE GRANADOS

 PRESIDENTA

 HONRABLE CONCEJO DELIBERANTE

 DE EZEIZA



MUNICIPALIDAD DE EZEIZA

Nº: 0001556 /2021

JOSE MARIA EZEIZA, 03 SEP 2021

Visto el presente expediente Nº26277/2015 y cuerpo 2, 3 y 4, por el cual el Departamento Ejecutivo eleva a consideración del Honorable Concejo Deliberante, proyecto de Ordenanza referente: Código de Planeamiento Distrital, y

CONSIDERANDO:

Que el Honorable Concejo Deliberante, ha sancionado la Ordenanza Preparatoria Nº4307/CD/2021, de acuerdo a lo oportunamente requerido;

Por ello

EL INTENDENTE MUNICIPAL

DECRETA

Artículo 1º.- Promúlgase la Ordenanza Preparatoria Nº4307/CD/2021, por la cual se realizan modificaciones en la Ordenanza Nº4272/CD/2020 (Código de Planeamiento Urbano para el Partido de Ezeiza), cuyo detalle obra en la precitada Ordenanza.-

Artículo 2º.- Regístrese. Publíquese. Comuníquese al Honorable Concejo Deliberante con copia del presente. Tomen conocimiento las Secretarías de: Desarrollo Urbano, Tierras y Viviendas, Ingresos Municipales y Legal y Técnica. Hecho, remítase a Planeamiento y Obras Particulares, a los fines de tomar la intervención que le compete.-

[Firma manuscrita]

ROBERTO DANIEL SECRETARIO DE GOBIERNO



[Firma manuscrita] ALEJANDRO SANTIAGO GRANADOS INTENDENTE MUNICIPAL

REGISTRADO BAJO EL Nº 1235

IE-2021-32718361-GDEBA-DPOUYTMGGP



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
2023 - Año de la democracia Argentina

Hoja Adicional de Firmas
Anexo

Número:

Referencia: EZEIZA - ANEXO

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 117 pagina/s.