



**Florencio Varela
Municipalidad**

Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda

Código de Zonificación Ordenanza 596/80

"Todos los datos volcados en adelante serán confirmados solo a través de la gestión personal de los mismos a través de los diferentes tramites"

CAPITULO 1

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

01:01:00

DE LA DIVISION DEL PARTIDO EN AREAS Y SU DEFINICION

A los efectos de la implementación de la ley 8912, la superficie total del partido queda dividida en las siguientes áreas:

- * *área urbana*
 - * *área rural*
 - * *área complementaria*
- AREA URBANA*

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

AREA RURAL

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

AREA COMPLEMENTARIA

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

01:02:00

DE LA DIVISION DEL PARTIDO DE FLORENCIO VARELA EN ZONAS

A los efectos de la aplicación de las normas de zonificación preventiva, el área total del partido queda dividida en las siguientes zonas:

Zonas Centrales: **C1/a ; C1/b , C1/c ; C2/a ; C2/b**

Zonas Residenciales: **R1/a ; R1/b ; R2 ; R3 ; Reu**

Zonas industriales: **I1 y I2**

Bandas de Circulación: **Ci1 y Ci2**

Zonas Rurales: **r**

Zonas de recuperación: **Rc1 y Rc2**

Zonas de Usos específicos: **UE**

Zonas de Urbanización futura : **UF**

Zona afectada a cinturón ecológico

Zona Agropecuaria Intensiva: **a.c.**

Precintos Industriales **PI** (Ord. 602/81 Art. 21)

01:03:00

DE LA DEFINICION DE LOS TERMINOS EMPLEADOS EN EL SIGUIENTE CODIGO:

01:03:01

USO PREDOMINANTE:

Actividad a desarrollar con la máxima posibilidad y que contará con el estímulo de la acción oficial.

USOS COMPLEMENTARIOS:

01:03:01

Actividad destinada a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes con limitación de superficie cubierta y número de unidades.

01:03:02

USO CONDICIONADO

Actividad inconveniente que por constituir un hecho existente puede admitirse, siempre que sea posible adoptar prevenciones para que no afecten los requerimientos de los usos predominantes y complementarios.

Su existencia no posibilita el permiso de construcción o habilitación de otros iguales o similares y caduca con la desaparición de del hecho físico asiento de esa actividad.

01:03:03

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

Se denomina factor de ocupación del suelo a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela.

01:03:04

FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T)

Coefficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie máxima edificable en ella.

01:03:05

FONDO LIBRE

Área destinada a conformar el centro libre de manzana que afectará a las parcelas que por su profundidad invaden dicho centro.

01:03:06

DENSIDAD BRUTA

Denominase densidad poblacional bruta a la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.

01:03:07

DENSIDAD NETA

Denominase densidad poblacional neta a la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, libre de los espacios circulatorios y verdes públicos.

01:03:08

SERVICIOS PUBLICOS IMPRESCINDIBLES (servicios esenciales)

Entiéndase por servicios esenciales a los de agua corriente y su red de distribución, pavimento, luz eléctrica, (alumbrado público y energía domiciliaria) y desagües pluviales.

Además de los servicios antes indicados en todas las zonas cuya densidad neta potencial supere los 150 hab/ha. deberá asegurarse el servicio cloacal.

En caso de no existir, su dotación debe ser promovida o realizada desde la esfera oficial, debiendo las obras correspondientes ajustarse a las normas vigentes.

01:04:00

DE LAS NORMAS COMUNES A LAS DISTINTAS ZONAS

01:04:01

Solo se podrán invocar razones de seguridad y defensa, a los efectos de la admisión de excepciones en la aplicación de la Ley 8912 y sus disposiciones reglamentarias, en los casos de subdivisiones, construcciones directamente afectadas a dichos fines y por motivos de índole técnico-funcionales derivados de los mismos. El reconocimiento de las razones de excepción deberá efectuarse por el Poder Ejecutivo. (Decreto 1359, Art. 4°)

01:04:02

PROYECTOS INTEGRALES

Proyectos integrales de conjuntos habitacionales u otros usos, se podrán autorizar en cualquier área del Partido, ajustándose al Artículo 18 de la Ley 8912 siempre que a juicio de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo, la zona sea considerada apta para los fines previstos y la propuesta lo justifique.

01:04:03

CLASIFICACION DE INDUSTRIAS DE ACUERDO AL ART. 7 DE LA LEY 8912

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

Las industrias se clasificarán según se detalla al continuación:

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

01:04:04

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

01:04:05

ESPACIO LIBRE URBANO

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

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

- 1-Centro libre de manzana.
- 2-Espacio lindero a vía pública.
- 3-Espacio comprendido entre líneas divisorias de parcela y paramentos de edificios retirados de las mismas.
- 4-Espacio comprendido entre paramentos verticales correspondientes a diferentes volúmenes edificados dentro de una misma parcela.
- 5-Espacio encerrado entre paramentos verticales correspondientes a un mismo volumen edificado en la parcela.
- 6-Patios apendiculares que queden incorporados a algunos de los espacios mencionados.

01:04:05:01

CENTRO LIBRE DE MANZANA

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

Se utilizará la fórmula: $P = [0.75 \times A \text{ (lado de manzana)}] / 2$

en donde: **P** es la profundidad útil del terreno hasta línea de fondo libre y **A** es igual al lado de manzana

Manzanas informes: se establece una distancia fija de profundidad de edificación, medida desde la LM, de acuerdo a los valores del siguiente cuadro:

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

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

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

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

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

1:04:05:02

Espacio lindero vía pública:

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

1:04:05:03

Espacio comprendido entre paramentos retirados de las líneas divisorias de parcelas y éstas.

- a) Espacio entre paramentos y líneas divisorias laterales.

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

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

Donde **a** es el ancho del espacio, y **h** es la altura del paramento (en metros).

- b) Espacio entre paramentos y líneas divisorias de fondo.

- 1) En parcelas que no accedan a centro de manzana.

- 2) En parcelas que accedan a centro de manzana.

El ancho del espacio no podrá ser inferior a 3.50 m. si el paramento de fondo de mayor altura, no supera los 6.00 m. y a 4.00 m. e ancho si aquel es de altura superior a los 6.00 m.

1:04:05:4

Espacio entre paramentos verticales correspondientes a diferentes volúmenes edificados dentro de una misma parcela.

La distancia mínima entre paramentos verticales estará en relación directa con la altura dada por la semisuma de los paramentos opuestos: asimismo será diferente, si los volúmenes edificados tienen uno o dos retiros laterales o si han sido construídos entre medianeras. Para cada caso deberá cumplimentarse:

- a) Edificios con dos retiros laterales: $d = 6 + ((hi - 6) / 4)$. (hi: semi sumade los paramentos verticales)
- b) Edificios con un retiro lateral: $d = 7 + ((hi - 7) / 3)$.
- c) Edificios contruídos entre medianeras: $d = 8 + ((hi - 8) / 4)$.

Donde:

d es la distancia mínima entre paramentos verticales (en metros)

altura de volumen		6 m	7 m	8 m	9 m	12 m	15 m	18 m	21 m	24 m	27 m	30 m
d	2 r	6	6,25	6,50	6,75	7,25	8,25	9	9,75	10,50	11,25	12
	1 r	7	7	7,35	7,65	8,65	9,65	10,65	11,65	12,65	13,65	14,65
	entre med.	8	8	8	8,50	10	11,50	13	14,50	16	17,50	19

Ord. 793/83 Art. 1º

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

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

Espacio encerrado entre paramentos verticales correspondientes a un mismo edificio.

1:04:05:05

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

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

donde: a mínimo = 5 m.

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

donde s mín. = 60,00 m²

En viviendas unifamiliares, o en edificios de otros usos, siempre que sean únicos en la parcela, situados en zonas de densidad neta inferior a 200 hab/Ha.con paramentos no mayores de 6 m. Se considerará espacio urbano a patios de ancho mínimo de 3,50 m. y superficie mínima de 25 m².

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

1:04:05:06

Patios apendiculares que quedan incorporados a alguno de los espacios urbanos.

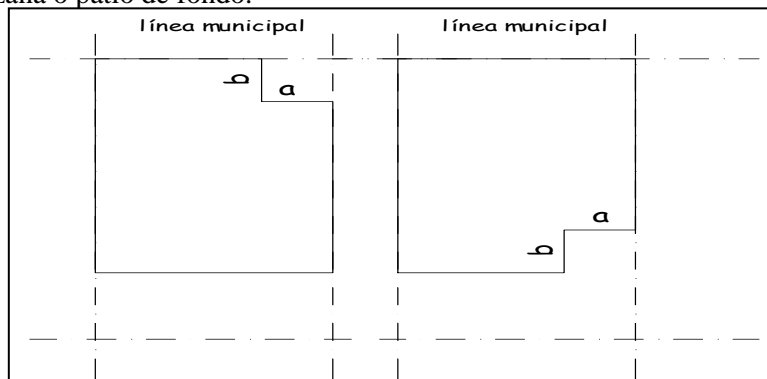
Se denominarán patios apendiculares del espacio libre urbano, aquellos patios abiertos por un lado de su planta a dicho espacio, debiendo ser dicho lado igual o mayor de 4 metros.

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

Para los cuales deberán regularse:

- a) Abertura máxima (a)
- b) Relación de abertura y profundidad (b)

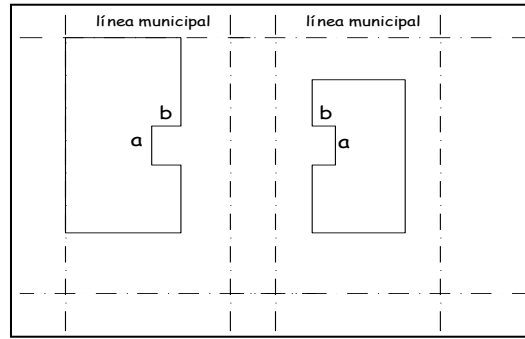
Los patios que se asimilen por uno de sus lados al espacio de la vía pública, centro libre de manzana o patio de fondo.



Ord. 793/83

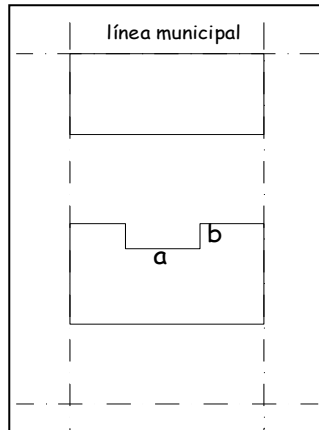
- 2) RELACION ACEPTABLE: a mayor o igual a b

Los patios que se asimilen por uno de sus lados a los espacios laterales de edificios de perímetros o semi perímetros libres.



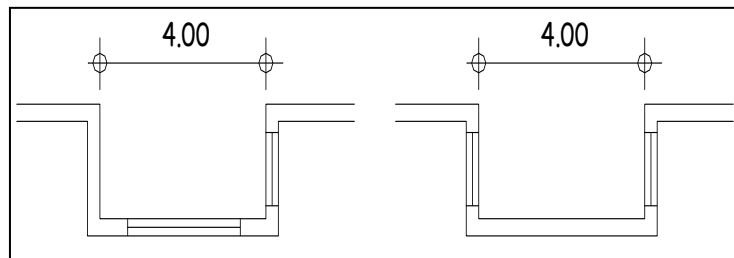
Ord. 602/81 (Art. 1°)

- 3) RELACION ACEPTABLE MINIMA: **a** mayor o igual a **2 b**
 Los patios que se asimilen por uno de sus lados a espacios creados entre paramentos verticales de bloques de edificación de una misma parcela.



RELACION ACEPTABLE MINIMA: **a** mayor o igual a **b**

La abertura mínima de patios apendiculares para el caso de que se abran asentamientos enfrentados o pertenecientes a paramentos que se intercepten deberá ser de 4 m.



Ord. 602/81 (Art. 2°)

Patio interno

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

a) ancho en metros

s) superficie en metros cuadrados

h) altura de paramentos de mayor altura

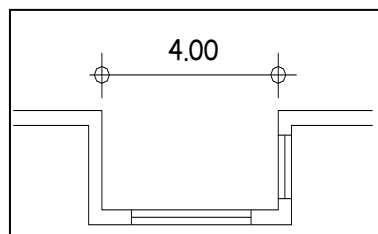
Formula $a = 3 + (h-6/12)$

a) mínimo = 3 metros

s) = $12 + h - 6$

s) mínimo = $12 m^2$

En parcelas con único edificio en planta baja cualquiera sea el uso a que esté destinado, el ancho y superficie mínimas de patio interno podrán reducirse a 2,50 m y 10 m respectivamente.



01:04:06**Habitantes por parcela**

Ord. 602/81

(Art. 3°)

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

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

$N^{\circ} \text{ hab} = (\text{sup.parcela} \times \text{densidad neta.}) / 10.000$

01:04:07**Dormitorios por parcela.**

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

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

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

Ord. 661/82 (Art. 2°)

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

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

01:04:08**Destino de locales**

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

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

Ord.2367/8(Art.2°)

01:04:09**Aleros**

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

Los cuerpos salientes serán computados para el cálculo del F.O.T y el F.O.S.

Art. 43° Decr. 1359
Decr. 1549 (Ley 8912)**01:04:10****Dependencias de azotea**

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

01:04:11**Superficie Cubierta**

Se denomina superficie cubierta edificada en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta, ubicados por encima de cota 0,80 m.de nivel de vereda, incluyendo espesores de tabiques y muros interiores y exteriores.

01:04:12

Art 43° Decreto 1359

Planta Libre

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

Art 2° Ord 2367/89

01:04:13**Subsuelos**

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

Art. 1° Ord. 2555/89

01:04:14**Parcelas especiales**

En las parcelas que no superan los 250 m² de superficie en zonas carentes de servicios, el F.O.T podrá incrementarse para la construcción de una vivienda unifamiliar hasta 1,10 de la superficie, debiendo cumplir con los restantes indicadores urbanísticos. En zonas con servicios, las parcelas menores de 250 m² se podrá incrementar el F.O.T. hasta 1,80 de la superficie con una densidad neta de 400 hab/ha.

01:04:15

Premios

Por sobre los valores máximos del F.O.T fijados para cada zona en su articulado correspondiente se establecen incrementos o premios que en un conjunto no podrán superar el 70% de los valores mencionados, según la siguiente discriminación:

Art. 47° Ley 8912

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

Para nuevas parcelas a partir de los anchos mínimos exigidos.

b). Por edificación separada de ejes divisorios laterales, con un mínimo de (4 m), se incrementara el FOT entre el 10% y el 15% por cada eje divisorio como máximo, computándose hasta un 30 % en total de acuerdo a la siguiente tabla

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

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

d). Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del FOS máximo establecido para cada caso, proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo del FOT en un diez por ciento (10%) de acuerdo a la siguiente tabla.

<i>FOS</i>	0.5	5 %
<i>FOT</i>	0.4	10 %

e). 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 por ciento (10).

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

Los premios son de aplicación obligatoria en todas las zonas, según Dictamen de la Asesoría General de Gobierno.

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

Cuando en zona o distrito sea obligatoria la construcción entre ejes divisorios, se tomarán en cuenta los retiros que se produzcan a partir de la altura máxima del basamento, para completar el Factor de Ocupación Total (F.O.T.) establecido para la respectiva zona o distrito.

01:04:16

Incremento de la densidad neta por parcela

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

Reducción de la densidad neta por parcela

Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento o cocheras derivadas de impedimentos constructivos dará lugar a la disminución proporcional del número de habitantes, a razón de uno de ellos por cada 3,5 m² de disminución

01:04:17

Art. 49° Dec.1549

En estos casos y con el fin de evitar tal disminución, podrá admitirse la previsión y construcción de espacios para igual destino en parcelas ubicadas en un radio máximo de doscientos (200) metros, contados a partir del respectivo edificio multifamiliar estará condicionada a la que previamente se otorgue a los espacios para estacionamiento o de cocheras.

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

01:04:18

Espacios comunes en propiedad horizontal

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

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

01:04:19

Art. 59° Dec.1359

Cursos y espejos de agua

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

01:04:20

Art. 101° Dec. 1359

Aptitud del suelo

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

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

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

01:04:21

Remodelaciones de obras existentes

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

01:04:22

NORMAS SOBRE SUBDIVISIONES

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

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

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

- a) Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.
 - b) Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción.
 - c) Corregir una baja relación frente fondo, entendiéndose por tal a la inferior a un tercio (1/3).
- En estos casos el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.
- d) Transferir superficies superiores entre lotes linderos, para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores o equivalentes a la anterior.

Las parcelas deberán ser preferentemente de forma rectangular, cuando se proyecten parcelas irregulares, estas deberán admitir la inscripción de un rectángulo con las dimensiones reglamentarias. La relación máxima entre ancho y fondo no será obligatoria en todos los casos de subdivisión de manzanas macizos existentes. Relación máxima entre ancho y fondo no sea inferior a 1/3.

Ord 601/82 Art.3°

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

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

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

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

Todos los macizos (unidad rodeada de calles) sin subdividir dentro del área urbana que implique apertura de calles y superen la dimensión aproximada de la manzana tipo (10.000 m²) se considerarán como zonas de reserva para ensanche urbano y estarán sujetos a lo dispuesto en los Artículos 16, 17, y 18 de la Ley 8912. Usos: viviendas unifamiliares del tipo casas quinta de fin de semana, cultural, educacional, recreativo y conjuntos habitacionales según el art.1:4:25, viveros y todo otro compatible con los usos predominantes de las zonas aledañas.

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

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

01:04:23

CLUB DE CAMPO

Las disposiciones a aplicar en la creación de clubes de campo se hallan contenidas en el capítulo v de la Ley 8912, y la Resolución n° 6 del M.O.P. Del 12-4-78.

01:04:24

VELATORIOS

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

01:04:25

CONJUNTOS HABITACIONALES

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

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

El Anteproyecto de conjunto deberá contener, los siguientes elementos:

- a) Determinantes socio económico.
- b) Condicionantes legales- administrativos
- c) Condicionantes del sitio
- d) Diseño del conjunto
- e) Tipo de parcelamiento
- f) Esquema de Circulación
- g) Esquema de servicios públicos
- h) Grado de ocupación del suelo según usos
- i) Plazos de ejecución

01:04:26

Adecuación de Industrias y Talleres existentes

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

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

01:04:27

Materiales Precarios

En zonas comerciales C1a , C1b y C1c y en zonas Residenciales R1a y R1b y R2, se prohíbe terminantemente la construcción con materiales precarios o en desuso. El Municipio se reserva la aprobación de la fachada.

Depósitos

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

Tipo 1: Depósitos y/o talleres mecánicos cuya superficie cubierta sea mayor de 300 m². Sólo se permitirá su instalación en zonas industriales I1, I2 siempre que no supere el F.O.S. Y el F.O.T. permitido en la zona.

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

01:04:28

Coefficiente de Hacinamiento

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

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

01:04:29

Casos especiales

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

01:04:30

Retiro en zonas rurales

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

01:04:31

ACTIVIDADES ARTESANALES

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

Modifícase el art. 1:4:31 referente a actividades artesanales estableciendo limitaciones de personal y fuerza motriz según zonas :

Zonas Comerciales y Residenciales R1a y R1b se autorizará hasta 3 personas y 5 H.P.zona R2 R.II.C.E. Y R.I.C.E. 5 personas y 10 H.P.

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

01:04:32

PRESTACION DE SERVICIOS

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

01:04:33

Decreto1356/92

Área destinada a estacionamiento

Todas las parcelas de 10 mts. o más de frente estarán afectadas con un sector destinado a estacionamiento, el que podrá ser cubierto o descubierto, según se detalla a continuación:

Vivienda multifamiliar: 3,5 m² por persona

Uso comercial y administrativo: 10% de la superficie total.

Uso sanitario: 18 m² cada 3 camas.

Uso industrial mixto: 10% de la superficie total con un mínimo de 18 m²

Uso industrial exclusivo: 20% de la superficie total.

Almacenaje: 20% de la superficie total

Uso Rural: 20% de la superficie total

En las construcciones de uso mixto se aplicará la sumatoria de áreas destinadas a estacionamiento que corresponde a cada uso.

En las construcciones que cuenten con plano aprobado con anterioridad a la vigencia de la ordenanza 596/80 (6-2-81) se permitirá la realización de las ampliaciones que los indicadores urbanísticos de la zona faciliten eximiéndolos de la exigencia de estacionamiento en los casos en que ejecutado imposibilite su construcción.

Las superficies de estacionamiento a exigir a las actividades no especificadas en los párrafos precedentes será equivalente al 10 % de la superficie a construir.

Este porcentaje será de aplicación a todos aquellos destinos cuyo funcionamiento requiera estacionamiento.

Las superficies destinadas a estacionamiento no podrán estar incluidas dentro del 40% libre de cada parcela.

Los porcentajes de área destinada a estacionamiento se aplicarán sobre la superficie total, entendiéndose que en caso de ampliaciones de obras se calculará sumando el área que corresponda a cada uso ya sea construido o proyectado.

Se exigirá estacionamiento exclusivamente con respecto a las ampliaciones a ejecutar.

El Artículo 1:4:17 fija la reducción de la densidad neta por parcela, en función de la disminución de superficie destinada a estacionamiento por impedimentos constructivos. *En el cálculo de la superficie destinada a estacionamiento, en los casos que corresponda, se adoptará como área mínima 14m² en las zonas cuyo F.O.S. Y F.O.T. por carecer de servicios sea de 0,5 se permitirá utilizar el remanente entre este Factor y el 0,6 para la construcción o afectación de la superficie destinada a estacionamiento.*

Dentro del área de retiros de frente a excepción de las bandas de circulación se permitirá la utilización como espacio para estacionamiento admitiéndose la construcción de superficie semicubierta. La misma será computada en el F.O.S. Y F.O.T. Las normas establecidas por el art. 1:4:33 y sus modificatorias serán de aplicación en el Cinturón Ecológico.

01:04:34

SANCIONES

Las infracciones a las obligaciones establecidas en el presente Código serán sancionadas por el Municipio de conformidad a lo dispuesto en el Código Municipal de faltas, graduándose las multas de acuerdo a los Artículos 94, 95, 96 y 97 de la Ley 8912.

01:04:35

CARATULA OBLIGATORIA

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

ZONA	ZONIFICACION				RETIROS			INFRAESTRUCTURA			
	F.O.S.	F.O.T.	cochera	densidad	ley 6312	por zona	fondo libre	agua	cloacas	pav.	luz
REQUERIDA											
PROYECTADA											

01:04:36
Ord. 602/81 Art. 7°

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

01:04:37
Ord. 661/81 Art. 5°

En los casos de sub-parcelas generadas de subdivisiones en propiedad horizontal, los factores de ocupación de suelo y total se aplicarán sobre el área correspondiente a cada sub- parcela.

01:04:38
6° de Ord. 661/82

Si mediase conformidad certificada por escribano público, constando en la misma la limitación a futuras ampliación conformidad certificada por escribano público, constando en la misma la limitación a futuras ampliación.

01:04:39
Art. 7° de Ord. 661/82

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

Ord. 2367/89 Art.3°

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

ACLARACION: todo lo que figure a demoler en los planos de OBRA presentados con anterioridad a la puesta en vigencia de esta ORDENANZA Y que se encuadra en las disposiciones de la misma podrá ser incorporado en forma reglamentaria.

CAPITULO 2

02:01:00 DE LAS ZONAS CENTRALES - C1a

02:01:01 De las zonas centrales C1a

De la delimitación de la zona Central C1a y su definición:

Entiéndase por C1a a la zona destinada a uso predominante institucional, comercial y residencial a escala de partido.

02:01:02 USOS PREDOMINANTES

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

Cultura: Bibliotecas, salas de conferencia, exposición, museos, educación, auditorios, establecimientos educacionales secundarios, especiales y superiores, guarderías y/o jardines maternos por acta 22/98.-

Sanidad: Clínicas, sanatorios, consultorios.

Culto: Templos.

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

Hoteles: Con registro de pasajeros, café, bar, restaurantes, cocheras públicas o privadas.

Actividad institucional.

Ord. 602/81 Art. 8°

02:01:03 USOS COMPLEMENTARIOS

Vivienda multifamiliar (vivienda colectiva se desarrollará a partir de la cota + 6 m respecto al punto más alto de la manzana)

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

Actividades Artesanales:

Confección de ropa en pequeña escala y magnitud manual, fábrica de pastas, helados, emparedados para venta directa al público, tejido de punto en máquinas manual, panadería (hasta 300 kg. de harina diarios) tapicerías, taller de reparación de alfombras fraccionamiento de aceites sin elementos mecánicos, fraccionamiento de golosinas, orfebrería, ebanistería, alfarería. Imprentas por acta 19/98.

Prestación de Servicios:

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

02:01:04 USOS CONDICIONADOS

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

02:01:05 Del lado mínimo de las parcelas:

Las nuevas parcelas deberán tener como lado mínimo 25 m.

02:01:06 Del la superficie mínima por parcela:

Las nuevas parcelas deberán tener, una superficie mínima de 750 m².

02:01:07 Factor de ocupación del Suelo (F.O.S)

La superficie de ocupación máxima será el 0,6 de la superficie total de la parcela. F.O.S. = 0,6

02:01:08 Factor de ocupación Total (F.O.T)

La superficie máxima construible será de 2,5 veces la superficie de la parcela para uso residencial y de 3 veces la superficie de la parcela, para uso comercial y administrativo.

En edificios de uso mixto el F.O.T. se promediará teniendo en cuenta los valores para cada uno. Torres:

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

$$r.l. = [4 + (h-4)/2]$$

donde **r.l.** es retiro de eje medianera y **h.** es el número de plantas.

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

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

02:01:09

Fondo Libre:

De acuerdo a lo establecido en el Capítulo 1 Artículo 1:4:5:1.

02:01:10

Densidad neta:

La densidad neta es de 1000 habitantes por hectárea.

02:01:11

Servicios públicos imprescindibles:

Se establecen como servicios públicos imprescindibles, pavimentos, electricidad, desagües cloacales, gas teléfono públicos, teléfonos domiciliarios, agua corriente y recolección de residuos.

02:02:00

DE LAS ZONAS CENTRALES - C1b

02:02:01

Delimitación según plano

02:02:02

USOS PREDOMINANTES

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

Cultura: Bibliotecas, salas de conferencia, exposición, museos, educación, auditorios, establecimientos educacionales secundarios, especiales y superiores, guarderías y/o jardines maternales por acta 22/98.

Sanidad: Clínicas, sanatorios, consultorios.

Culto: Templos.

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

Hoteles: Con registro de pasajeros, café, bar, restaurantes, cocheras públicas o privadas.

Actividad institucional.

02:02:03

USOS COMPLEMENTARIOS

Vivienda multifamiliar (vivienda colectiva se desarrollará a partir de la cota +6 mts. respecto al punto más alto de la manzana)

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

Actividades Artesanales:

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

Imprenta por acta 19/98.

Prestación de Servicios:

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

02:02:04

USOS CONDICIONADOS

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

02:02:05

Del lado mínimo de las parcelas:

Las nuevas parcelas deberán tener como lado mínimo 20 m.

02:02:06

De la superficie mínima por parcela:

Las nuevas parcelas deberán tener una superficie mínima de 600 m²

02:02:07

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

La superficie de ocupación máxima será el 0,6 de la superficie total de la parcela F.O.S. = 0,6.

02:02:08

Factor de Ocupación total (F.O.T.)

La superficie máxima construible será de 2 veces la superficie de la parcela, para uso Residencial, y de 2,5 veces la superficie de la parcela, para uso comercial y administrativo.

En edificios de uso mixto el F.O.T. Se promediará teniendo en cuenta los valores para cada uso.

Torres

Sobre cota + 6.00 mts. Respecto del nivel de cordón de vereda, las construcciones podrán ser en torre con un espacio libre envolvente, que se obtendrá de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$r.l. = [4 + (h-4)/2]$$

donde **r.l.** es el retiro de eje medianero y **h.** es el número de plantas.

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

El uso del basamento en las construcciones en torre y de los 2 (dos) primeros niveles de las construcciones entre medianeras, será comercial y/o administrativo.

02:02:09

Fondo Libre:

De acuerdo a lo establecido en el Capítulo 1 Artículo 1:4:5:1.

02:02:10

Densidad Neta:

La densidad neta es de 600 habitantes por hectárea.

02:02:11

Servicios públicos imprescindibles:

Se establecerá como servicio público imprescindibles pavimentos, electricidad, desagües cloacales, gas, teléfonos públicos, teléfonos domiciliarios, agua corriente y recolección de residuos.

02:03:00

DE LAS ZONAS CENTRALES - C1c

02:03:01

De la delimitación de la zona central C1c y su definición

Entiéndase por C1/c a la zona destinada a uso predominante comercial a escala de Partidos.

02:03:02

USOS PREDOMINANTES

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

Cultura: Bibliotecas, sala de conferencias, exposición, museos, auditorios, establecimientos educacionales.

Guarderías y/o jardines maternos por acta 22/98

Sanidad: Clínicas, sanatorios, consultorios.

Culto: templos.

Esparcimientos: Club social, cines, teatros, conciertos, confiterías, whiskerías, bowling, salón de fiestas, café, bar, restaurantes.

Hoteles: con registro de pasajeros.

Cocheras: públicas y privadas

02:03:03

USOS COMPLEMENTARIOS

Viviendas multifamiliares y unifamiliar, como complemento de uso predominante.

Actividades Artesanales:

Confección de ropa en pequeña escala y en magnitud manual, fábrica de pastas, helados, emparedados para venta directa al público, tejido de punto con máquina manual, panadería (hasta 300 kg. de harina diarios), tapicerías, taller de reparación de alfombras, fraccionamientos de aceites sin elementos mecánicos fraccionamientos de golosinas, orfebrería, ebanistería, alfarería. Imprentas por acta 19/98

Prestación de servicios:

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

02:03:04

USOS CONDICIONADOS

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

- 02:03:05** **Del lado mínimo de las parcelas:**
Las nuevas parcelas deberán tener como lado mínimo 15 m.
- 02:03:06** **De la superficie mínima por parcela:**
Las nuevas parcelas deberán tener una superficie mínima de 375 m²
- 02:03:07** **Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S)**
La superficie de ocupación máxima será el 0,6 de la superficie total de la parcela F.O.S. = 0,6
- 02:03:08** **Factor de Ocupación total (F.O.T)**
La superficie máxima construible será de 1,8 veces la superficie de la parcela.
- 02:03:09** **Fondo Libre:**
De acuerdo a lo establecido en el capítulo 1 Artículo 1:4:5:1.
- 02:03:10** **Densidad neta:**
La densidad neta es de 400 habitantes por hectárea.
- 02:03:11** **Servicios públicos imprescindibles:**
Se establecen como servicios públicos imprescindibles: pavimentos, electricidad, desagües cloacales, gas, teléfonos públicos, teléfonos domiciliarios, agua corriente y recolección de residuos.

02:04:00

DE LAS ZONAS CENTRALES - C2a

02:04:01

De la delimitación de las zonas central C2a.

Entiéndase por C2/a a la zona destinada a uso predominante comercial en escala de partido.
Delimitación según plano

02:04:02

USOS PREDOMINANTES

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

Sanidad: centro de salud.

Comercio: minorista

Culto: templos.

Cultura: Establecimientos educacionales, guarderías y/o jardín maternal por acta 22/98.

Esparcimiento: café, bar, restaurantes, confiterías, whiskerías, bowling, salón de fiestas.
Cocheras públicas y privadas.

02:04:03

Ord. 661/82 Art. 8

USOS COMPLEMENTARIOS

Vivienda unifamiliar como complementaria del uso predominante. Confección de ropa en pequeña escala y con magnitud manuales, fábrica de pastas, helados, emparedados para venta directa al público, tejido de punto máquina manual, panadería (hasta 300 kg. de harina diarios), tapicerías, taller de reparación de alfombras, fraccionamiento de golosinas, orfebrería, ebanistería, alfarería. Imprentas por acta 19/98.

Prestación de Servicios:

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

02:04:04

USOS CONDICIONADOS

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

02:04:05

Lado mínimo de las parcelas:

Las nuevas parcelas deberán tener como lado mínimo 12 m.

02:04:06

Superficie mínima por parcela:

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

02:04:07

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

La superficie de ocupación máxima será el 0,6 de la superficie total de la parcela F.O.S = 0,6.

02:04:08

Factor de ocupación total (F.O.T)

La superficie máxima construible será de 1 vez la superficie de la parcela F.O.T. = 1,00 sin servicios y 1,10 con servicio de agua y/o cloaca.

02:04:09

Fondo Libre:

De acuerdo a lo establecido en el cap. 1 art. 1:4:5:1

- 02:04:10 Densidad neta:**
La densidad neta es de 130 habitantes por hectárea, sin servicios, 150 con agua y 320 con cloaca.
- 02:04:11 Servicios públicos imprescindibles:**
Se establecen como servicios públicos imprescindibles pavimentos, electricidad, desagües cloacales, gas, teléfonos públicos, teléfonos domiciliarios, agua corriente y recolección de residuos.
- 02:05:00 DE LAS ZONAS CENTRALES - C2b**
- 02:05:01 De la delimitación de las zonas centrales C2b**
Entiéndase por C2/b a la zona destinada a uso predominante comercial Institucional a escala de barrio.
- Delimitación según plano
- 02:05:02 USOS PREDOMINANTES**
Administración: Delegación de organismos oficiales, oficinas privadas, bancos, financieras, seguros, gestorías, inmobiliarias.
Sanidad: centro de salud.
Cultura: Establecimientos educacionales, guarderías y/o jardines maternos por acta 22/98.
Culto: Templos.
Comercio: Minorista
Esparcimiento: café, bar, restaurantes, confiterías, club social, whiskerías, bowling, salón de fiestas.
- 02:05:03 USOS COMPLEMENTARIOS**
Vivienda unifamiliar como complementaria del uso predominante. Confección de ropa en pequeña escala y con magnitud manual, fábrica de pastas, helados, emparedados para venta directa al público, tejido de punto máquina manual, panadería (hasta 300 kg. harina diarios), tapicería, taller de reparación de alfombras, fraccionamiento de aceites sin elementos mecánicos, fraccionamiento de golosinas, orfebrería, ebanistería, alfarería.
Imprentas por acta 19/98.
Prestación de Servicios:
Compostura de calzado, compostura de artículos eléctricos pequeños (relojes, licuadoras) tapicería manual (sólo para muebles) limpieza a seco y planchado reparación de radios, heladeras, t.v. y lavarropas.
- 02:05:04 Lado mínimo de las parcelas**
Las nuevas parcelas deberán tener como lado mínimo 12 m.
- 02:05:05 Superficie mínima por parcela**
Las nuevas parcelas deberán tener una superficie mínima de 300 m²
- 02:05:06 Factor de ocupación del suelo (F.O.S.)**
La superficie máxima de ocupación máxima será el 0,6 de la superficie total de la parcela
F.O.S.= 0,6
- 02:05:07 Factor de ocupación total (F.O.T.)**
La superficie máxima construible será de 0,80 veces la superficie total de la parcela F.O.T.= 0,80.sin servicios o con servicio de agua y 1.10 con agua y cloaca.
Parcelas menores de 250 m² con servicios 1,1
- 02:05:08 Fondo Libre**
De acuerdo a lo establecido en el Capítulo 1 Artículo 1:4:5:1
- 02:05:09 Densidad neta:**
Ord. 3435
La densidad neta es de 130 habitantes por hectárea sin servicios, 150 con agua y 320 con agua y cloaca.
- 02:05:10 Servicios públicos Imprescindibles:**
De acuerdo a lo establecido en el Capítulo 2 Artículo 2:4:11

CAPITULO 3

03:01:00

03:01:01

DE LAS ZONAS RESIDENCIALES - R1a

Delimitación según plano.

03:01:02

USOS PREDOMINANTES

Vivienda multifamiliar

03:01:03

USOS COMPLEMENTARIOS

Vivienda unifamiliar, consultorio, oficinas privadas estudios profesionales, cocheras, playas de estacionamiento, clínicas, sanatorios, establecimientos de enseñanza, museos, bibliotecas, templos.

Comercio minorista guardería y/o jardín maternal por acta 22/98 restaurante, bar, café. Club social y Velatorios

Actividades Artesanales

Confección de ropa en pequeña escala y con magnitud manual, fábrica de pastas, helados, emparedados para venta directa al público, tejido de punto máquina manual, panadería (hasta 300kg. diarios de harina), tapicerías, taller de reparación de alfombras fraccionamiento de aceites sin elementos mecánicos, fraccionamiento de golosinas, orfebrería, ebanistería, alfarería. Imprenta por acta 19/98

Prestación de servicios:

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

Depósito: Como complemento del uso complementario.

03:01:04

USOS CONDICIONADOS

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

03:01:05

Lado mínima de las parcelas:

Las nuevas parcelas deberán tener como lado mínimo 20 m.

03:01:06

Superficie mínima por parcela :

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

03:01:07

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

La superficie de ocupación máxima será el 0,6 de la superficie total de la parcela F.O.S.= 0,6.

03:01:08

Factor de ocupación total (F.O.T.)

Ord. 3435/95 Art.4°

La superficie máxima construible será el 1,80 de la superficie de la parcela. F.O.T.= 1,80.

En las parcelas de superficie mayor a 250 m², cuando se construya vivienda multifamiliar, el F.O.T. podrá incrementarse hasta el valor 2,5 y la Densidad hasta 900 hab/ha, mientras el retiro lateral será de 4 (cuatro) metros para ser considerado espacio urbano, a condición que la altura de la edificación no sea superior a 15 (quince) metros. En caso de optarse por esta variante, no será de aplicación el artículo 1:4:15 de la Ordenanza n° 596/80, reglamentario del artículo 47° de la Ley ni 8.912. En las parcelas de hasta 250 m² de superficie, la altura máxima construirle será, en aplicación el artículo 1:4:15 de la Ordenanza n° 596/80, reglamentario del artículo 47° de la Ley ni 8.912.

03:01:09

Fondo Libre

De acuerdo a lo establecido en el Cap. 1° Art. 1:4:5:1

03:01:10

Densidad neta:

La densidad neta es de 520 habitantes por hectárea

03:01:11

Servicios públicos imprescindibles:

Se establecen como servicios públicos imprescindibles: pavimentos, electricidad, desagües cloacales, desagües pluviales, gas agua corriente, recolección de residuos, teléfonos públicos.

03:02:00

DE LAS ZONAS RESIDENCIALES - R1b

03:02:01

Delimitación según plano

03:02:02

USOS PREDOMINANTES

Vivienda multifamiliar

03:02:03

USOS COMPLEMENTARIOS

De acuerdo a lo establecido en el Cap. 3 Art. 3:1:3.

Talleres según Ordenanza 597/81

03:02:04

USOS CONDICIONADOS

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

03:02:05

Lado mínimo de las parcelas

Las nuevas parcelas deberán tener como lado mínimo 15 m.

03:02:06

Superficie mínima por parcela:

Las nuevas parcelas deberán tener una superficie mínima de 400 m²

03:02:07

Factor de Ocupación total (F.O.S.)

La superficie de ocupación máxima será el 0,6 de la superficie total de la parcela. F.O.S.= 0,6

03:02:08

Factor de ocupación total (F.O.T.)

La superficie máxima construible será de 1,10 veces la superficie de la parcela F.O.T.= 1,10
En las parcelas de superficie mayor a 250 m², cuando se construya vivienda multifamiliar, el FOT. podrá incrementarse hasta el valor 2 y la Densidad hasta 600 hab/ha, mientras que el retiro lateral será de 4 (cuatro) metros para ser considerado espacio urbano, a condición que la altura de la edificación no sea superior a 12 (doce) metros.

03:02:09

Fondo Libre:

De acuerdo a lo establecido en el cap. 1 art. 1:4:5:1

03:02:10

Densidad neta:

La densidad neta es de 320 habitantes por hectárea

03:02:11

Servicios públicos imprescindibles

Se establecen como servicios públicos imprescindibles: pavimentos, electricidad, desagües pluviales desagües cloacales, agua corriente, gas recolección de residuos, teléfonos públicos.

03:03:00

DE LAS ZONAS RESIDENCIALES R2

03:03:01

Delimitación según plano

03:03:02

USOS PREDOMINANTES

Se establece como uso predominante, vivienda unifamiliar.

03:03:03

USOS COMPLEMENTARIOS

Comercio minorista y mayorista (deberá absorber la carga, descarga y estacionamiento dentro de la parcela). Bar, restaurantes, establecimientos educacionales y sociales, establecimientos culturales. Guardería y/o jardín maternal por acta 22/98

Salud, velatorios, cocheras, playas de estacionamiento, talleres mecánicos, s/ Ordenanza 597/81.

Depósito tipo 2 según Art. 1:4:27.

Actividades Artesanales: idem 3:1:3: agregándose, fabricación de valijas de fibra u otro material, cerrajería, grabado, cincelado, repujado y estampado de metales, bobinado de hilos en carretes, cintas de máquinas, fraccionamiento de papel y cartón, fábrica de orfebrería, elaboración de pan y subproductos, fraccionamiento de perfumes, sobres, bolsas de papel y polietileno. Imprenta por acta 19/98.

art 6 ord 3435/95

Prestación de Servicios: de acuerdo a lo establecido en el Capítulo 3 Art. 3:1:3 agregándose, reparación de heladeras, lavarropas, reparación de motores y artefactos eléctricos. Carpintería (tres personas y cinco HP), herrería (tres personas y cinco HP)

03:03:04

USOS CONDICIONADOS

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

03:03:05

Lado mínimo de las parcelas:

Las nuevas parcelas deberán tener como lado mínimo 12 m.

- 03:03:06 Superficie mínima de las parcelas:**
Las nuevas parcelas deberán tener una superficie mínima de 300 m².
- 03:03:07 Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S)**
La superficie de ocupación máxima será el 0,60 de la superficie total de la parcela F.O.S.= 0,60
- 03:03:08 Factor de Ocupación Total (F.O.T.)**
La superficie máxima construible será el 0,5 de la superficie de la parcela. F.O.T. = 0,80 sin servicios o con servicio de agua, y 1,10 con servicio de agua y/o cloaca
- 03:03:09 Fondo Libre:**
De acuerdo a lo establecido en el Cap. 1 Art. 1:4:5:1
- 03:03:10 Densidad neta:**
La densidad neta es de 320 habitantes por hectárea con servicios de agua y cloaca, 150 con servicios de agua y 130 en zonas sin servicios
- 03:03:11 Servicios públicos imprescindibles:**
Pavimentos. Electricidad, desagües pluviales, desagües cloacales, agua corriente, recolección de residuos.

CAPITULO 3

- 03:04:00 DE LAS ZONAS RESIDENCIALES - R3**
- 03:04:01 Zona Residencial R3 y su definición:**
Entiéndase por R3 a la zona destinada a uso predominante residencial de vivienda unifamiliar con baja densidad.
- 03:04:02 USOS PREDOMINANTES**
Se establece como uso predominante, vivienda unifamiliar.
- 03:04:03 USOS COMPLEMENTARIOS**
Comercio minorista, establecimientos educacionales sociales y culturales, salones de fiestas, sanatorios, consultorios, salones de fiestas, sanatorios, consultorios, guarderías, clubes deportivos, casa de té, golf, elaboración de pan y facturas (hasta 300kg. diarios de harina) Imprentas por acta 19/98.
- 03:04:04 USOS CONDICIONADOS**
Todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominantes o complementarios. Sólo se los podrá acondicionar sin incrementar su superficie cubierta. Se exceptúan las ampliaciones de viviendas unifamiliares existentes cuyos nuevos locales cumplirán con las exigencias establecidas en la presente zonificación. (eliminado)
- 03:04:05 Lado mínimo de las parcelas:**
Las nuevas parcelas deberán tener como lado mínimo 20 m.
- 03:04:06 Superficie mínima de las parcelas:**
Las nuevas parcelas deberán tener una superficie mínima de 600m².
- 03:04:07 Factor de Ocupación del Suelo: (F.O.S)**
La superficie de ocupación máxima será el 0,5 % de la superficie total de la parcela. F.O.S.= 0,5
Además se tendrá en cuenta un retiro de 2 metros de frente a partir de la línea municipal.
- 03:04:08 Factor de Ocupación Total: (F.O.T.)**
La superficie máxima construible será de 0,5 veces la superficie de la parcela .F.O.T.= 0,5
- 03:04:09 Densidad neta:**
La densidad neta es de 60 habitantes por hectárea.
- 03:04:10 Servicios públicos imprescindibles:**
Se establece como servicios públicos imprescindibles: pavimentos, electricidad, desagües pluviales, agua corriente, recolección de residuos.

03:05:00

CAPITULO 3

DE LAS ZONAS RESIDENCIALES - Reu

03:05:01

De la delimitación de la zona Residencial - Extraurbana y su definición

Entiéndase por "Reu" a la zona destinada a asentamientos de vivienda de uso no permanente.
Delimitación según plano

03:05:02

USOS PREDOMINANTES

Se establece como uso predominante: vivienda unifamiliar del tipo casa- quinta de fin de semana.

03:05:03

USOS COMPLEMENTARIOS

Comercios y vivienda auxiliar de uso predominante guarderías y/o jardín maternal por acta 22/98. *Comercio minorista auxiliar de uso predominante.*

03:05:04

USOS CONDICIONADOS

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

03:05:05

Lado mínimo de las parcelas:

Las nuevas parcelas deberán tener como lado mínimo 20 m.

03:05:06

Superficie mínima de las parcelas:

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

03:05:07

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S)

La superficie d ocupación máxima será el 0,4 de la superficie total de la parcela. F.O.S.= 0,4
Además se tendrá en cuenta un retiro 2,00 m. de frente a partir de la Línea Municipal.

03:05:08

Factor de Ocupación Total (F.O.T)

La superficie máxima construible será el 0,4 de la parcela F.O.T.= 0,4

03:05:09

Densidad neta:

La densidad neta es de 60 habitantes por hectárea.

03:05:10

Servicios públicos imprescindibles:

Se establecen como servicios públicos imprescindibles pavimentos, alumbrado público, electricidad y teléfonos.

04:01:00

CAPITULO 4

04:01:01

DE LAS ZONAS INDUSTRIALES - I 2

Delimitación según plano

04:01:02

USOS PREDOMINANTES

Se designa como uso predominante: Industria inocua y almacenaje, con área destinada a carga, descarga, maniobra y estacionamiento dentro de la parcela no inferior al 10% de la superficie construida.

04:01:03

USOS COMPLEMENTARIOS

Vivienda unifamiliar, estacionamiento; comercio minorista; bar; café; restaurante; parrilla; supermercado comercio mayorista. Guardería infantil, seguridad, bomberos, policía, defensa, primeros auxilios, empresas fúnebres, talleres que cumplan con la Ordenanza 534/79.

04:01:04

USOS CONDICIONADOS

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

04:01:05

Lado mínimo de las parcelas:

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

04:01:06

Superficie mínima de las parcelas:

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

- 04:01:07** **Factor de ocupación del Suelo (F.O.S)**
La superficie de ocupación máxima será el 0,60 de la superficie total de la parcela. F.O.S.= 0,60.
- 04:01:08** **Factor de Ocupación Total. (F.O.T.)**
La superficie máxima construible será de 0,80 veces la superficie de la parcela. F.O.T.= 0,80.
- 04:01:09** **Fondo Libre:**
De acuerdo a lo establecido en el Cap. 1 Art. 1:4:5:1.
- 04:01:10** **Densidad neta:**
La densidad neta es de 130 habitantes por hectárea de zona sin servicios, 150 en zona con agua y 200 en zona con agua y cloaca.
- 04:01:11** **De los servicios públicos imprescindibles:**
Pavimentos reforzados, energía eléctrica, desagües pluviales, desagües cloacales, agua corriente, recolección de residuos, teléfonos públicos y domiciliarios, transporte público de pasajeros.

CAPITULO 5

DE LA ZONA AGROPECUARIO - INTENSIVA - a.c.

- 05:01:00** **De la delimitación de las zonas agropecuario - intensiva y su definición:**

Delimitación según plano
- 05:01:01** **USOS PREDOMINANTES**
Se establece como uso predominante el uso rural intensivo que comprende floricultores, horticultores, silvicultura, apicultura, criadero de conejos y criaderos de cerdos.
NO SE PERMITIRA la instalación de criadero de cerdos y aves en las PARCELAS pertenecientes a las zonas AGROPECUARIA INTENSIVA A .C. RURAL R Y AGROPECUARIA INTENSIVO del CINTURON ECOLOGICO AI - CE, que sean frentistas zonas RESIDENCIALES y de quintas de fin de semana.
- 05:01:02** **USOS COMPLEMENTARIOS**
Se establece como uso complementario vivienda auxiliar del uso predominante guardería y/o jardín maternal por acta 22/98.
- 05:01:03** **USOS CONDICIONADOS**
Se establecen como usos condicionados a todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominantes o complementarios. Solamente se los podrá acondicionar sin incrementar su superficie cubierta.
- 05:01:04** **Del fraccionamiento:**
En el área complementaria la superficie de la parcela no podrá ser inferior a 20.000 mts² y el lado mínimo será de 100mts.
- 05:01:05** **Factor de Ocupación del Suelo. (F.O.S.)**
La superficie de ocupación de suelo máxima será 0,05 veces la superficie total de la parcela. F.O.S. = 0,05.
ARTICULO 1º: Autorizase en las zonas a.c. (Agropecuarias Intensivas) y r. (Rural), la construcción de hasta 400 m2. Cualquiera sea la superficie de la parcela, no pudiendo en ningún caso superarse el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S) y el Factor de Ocupación Total (F.O.T) de 0,5 otorgados por el Código de Zonificación (Ordenanza 596/80) a las parcelas que no posean servicios de agua corriente y cloacas.
Además se tendrá en cuenta un retiro de 10 mts. De frente a partir de la línea Municipal.
- 05:01:06** **Factor de Ocupación Total (F.O.T.)**
La superficie máxima construible será de 0,05 veces la superficie de la parcela. F.O.T.= 0,05.
- 05:01:07** **Densidad Bruta:**
La densidad bruta por parcela será de 10 habitantes por hectárea.-
Mínima 4 personas por parcelas
- 05:01:08** **Servicios Esenciales:**
Acceso pavimentado, agua potable, electricidad domiciliaria, alumbrado público.

CAPITULO 6

DE LAS ZONAS INDUSTRIALES EXCLUSIVAS - I1.

- 06:01:00 De la delimitación de las zonas Industriales Exclusivas I1 y su definición:**
Entiéndase por I1, a la zona destinada a uso exclusivo industrial, se admitirá la instalación de industrias, talleres y depósitos de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza 547/79.
Delimitación según plano.
- 06:01:02 USOS PREDOMINANTES**
Industria y almacenaje con área y descarga, maniobra y estacionamiento dentro de la parcela no inferior al 20% de la superficie ocupada.
- 06:01:03 USOS COMPLEMENTARIOS**
Estacionamiento, vivienda del encargado, bares, restaurantes. Destacamentos de seguridad (bomberos, policía, etc.)
Primeros auxilios. Comercios: minorista.
Guarderías infantiles (dentro de las industrias)
- 06:01:04 Usos condicionados:**
Todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominante o complementarios. Sólo se los podrá acondicionar sin incrementar su superficie cubierta.
- 06:01:05 Lado mínimo de las parcelas:**
Las nuevas parcelas deberán tener un lado mínimo de 40 mts.
- 06:01:06 Superficie mínima de las parcelas:**
Las nuevas parcelas deberán tener una superficie mínima de 2.000 mts².
- 06:01:07 Factor de ocupación del Suelo (F.O.S)**
La superficie de ocupación máxima será el 0,5 de la superficie total de la parcela total de la parcela. F.O.S= 0,5.
- 06:01:08 Factor de Ocupación Total (F.O.T.)**
La superficie máxima construible será de 0,5 veces la superficie de la parcela. F.O.T.= 0,5.

La superficie de ocupación máxima será el 0,5 de la superficie total de la parcela F.O.S.= 0,5. Además se tendrá en cuenta un retiro de frente del 10% del largo de la parcela, en caso de parcelas de frente igual o mayor de 20 mts; se aplicará un retiro lateral del 10% respecto de cada eje; estos retiros estarán parquizados como mínimo en un 70%.

Sobre el área de retiro de frente sólo se podrán construir los sectores de seguridad, control, gabinetes de instalaciones y básculas y estacionamiento de automotores livianos.
- 06:01:09 Fondo Libre:**
Se establece como fondo libre el 10% del largo de la parcela.
- 06:01:10 Servicios imprescindibles:**
Pavimentos reforzados, energía eléctrica, desagües pluviales, desagües industriales, transporte público de pasajeros, gas.
de basculas y estacionamiento de automotores livianos.
- 06:01:11 Efluentes industriales :**
El tratamiento de los efluentes industriales sean estos sólidos líquidos y/o gaseosos, se realizará dentro de los límites de la parcela.
- 06:01:12 Servicios complementarios:**
Agua corriente, red de incendio, teléfono público recolección de residuos industriales.
- 06:01:13 Densidad máxima**
200 m² por operario (Ordenanza General 285, capítulo 2, art. 3, Inciso b.)
Modifícase el artículo 6:1:13, en lugar de "densidad neta" corresponde "superficie cubierta mínima por operario".

CAPITULO 7

07:01:00

DE LAS ZONAS RURALES - r

De la delimitación del área Rural y su definición:

Entiéndase por "r" a la zona rural, de uso predominante rural extensivo. Esta sujeta a las disposiciones de la Ley 7375.

Delimitación según plano.

07:01:02

USOS PREDOMINANTES

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

NO SE PERMITIRA la instalación de criadero de cerdos y aves en las PARCELAS pertenecientes a las zonas AGROPECUARIA INTENSIVA A .C. RURAL R Y AGROPECUARIA INTENSIVO del CINTURON ECOLOGICO AI - CE, que sean frentistas zonas RESIDENCIALES y de quintas de fin de semana.

07:01:03

USOS COMPLEMENTARIOS

Se establece como uso complementario vivienda auxiliar e instalaciones complementarias del uso predominante. Guardería y/o jardín maternal por acta 22/98.

07:01:04

USOS CONDICIONADOS

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

07:01:05

Del fraccionamiento:

En la zona rural las nuevas subdivisiones deberán ajustarse a las disposiciones del Código Rural y sus superficies se determinarán mediante estudio agro-económico, debiendo contar con la autorización previa de la Dirección de Asuntos Agrarios.

07:01:06

Factor de Ocupación de Suelo (F.O.S)

La superficie de ocupación de suelo máxima por parcela será el 0,03 veces la superficie total de la parcela $F.O.S = 0,03$

Autorizase en las zonas a.c. (Agropecuarias Intensivas) y r. (Rural), la construcción de hasta 400 m². Cualquiera sea la superficie de la parcela, no pudiendo en ningún caso superarse el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S) y el Factor de Ocupación Total (F.O.T) de 0,5 otorgados por el Código de Zonificación (Ordenanza 596/80) a las parcelas que no posean servicios de agua corriente y cloacas.

Además se tendrá en cuenta un retiro de 10 m. de frente a partir de la línea Municipal.

07:01:07

Factor de ocupación Total (F.O.T.)

La superficie máxima construible será de 0,03 veces la superficie de la parcela $F.O.T. = 0,03$.

07:01:08

Densidad Bruta:

La densidad bruta es de 5 habitantes por hectárea. Mínimo 4 personas.

07:01:09

Servicios Esenciales:

Acceso pavimentado, electricidad, agua potable.

08:01:00

CAPITULO 8

ZONAS DE USOS ESPECIFICOS - U.E.

08:01

De la definición de la zona de usos específicos:

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

08:02

Investigaciones: Laboratorios Y.P.F.

Delimitación: Fracción 41 y 42 (CIRC.1, Secc.L)

08:03

Cementerios:

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

08:04

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

08:06

Recreativo: Campo de Deportes Municipal y vivero, parc. 10e, circ. IV, secc.M, chacra II.
En caso de cesar el uso al que están afectados, los espacios de usos específicos pasarán a caracterizarse como zonas de interés específico orientado al bien común.

09:01:00

CAPITULO 9

DE LAS ZONAS DE RECUPERACIÓN Rc1

Entiéndase por Rc en general: zonas que actualmente no presenten aptitud para asentamientos urbanos, por inundables, sin desagües, eventualmente ocupados por basurales o reducida, resistencia del suelo y que para ser afectadas a cualquier destino, deben ser previamente saneadas.

09:01:01

De las zonas de Recuperación Rc1

De la delimitación de las zonas de Recuperación Rc1 y su definición.

Entiéndase por Rc1 a la zona de recuperación ocupada actualmente con edificación permanente. Estará sujeta a recuperación, mediante obras de infraestructura que aseguren su saneamiento.

Mientras no se realicen tales obras, estará afectada a las disposiciones de las Leyes Provinciales n° 6235/60 y 6254/60 y el Decreto Provincial 11.368/61.

Dicha zona se superpone en todos los casos con la zonificación correspondientes a otros usos.

09:01:02

USOS Y OCUPACION

Toda propuesta de uso y ocupación, deberá ineludiblemente estar precedida de la ejecución de las obras de saneamiento que aseguren los niveles considerados como aptos; los desagües necesarios la compacidad de la tierra, capaz de soportar construcciones futuras especificando el tipo de relleno sanitario y las pruebas resistencia a someter al mismo, para probar su capacidad. Todas las propuestas de ocupación, construcción o uso, conjuntamente con los proyectos de saneamiento deberán a su vez ser previamente aprobados por los organismos Provinciales competentes.

La Dirección de Planeamiento y Desarrollo aconsejará la aprobación correspondiente, determinando si los usos propuestos son compatibles con las presentes normas.

Serán válidos para cada zona, las disposiciones establecidas para zona superpuesta correspondiente.

Todas las subdivisiones de bloques y parcelas aprobadas pero no materializadas en el momento de sanción de estas normas, deberán ser previamente saneadas para ser afectadas a cualquier destino y cumplirán los requisitos para realizar la infraestructura de servicios, por el Decreto n° 4406/73, como si se tratara de nuevas subdivisiones.

09:01:03

Subdivisión de Bloques y Parcela

Toda propuesta de uso subdivisión deberá contar con la factibilidad de los organismos provinciales competentes (Dirección de Hidráulica, de Ordenamiento Urbano, etc.), debiendo cumplir además con los requeridos del Art. 9:1:2,

los usos medidos y superficie mínimas de las parcelas serán las que fija la presente Ordenanza para la zona superpuesta.

Modifícase el artículo 9:1:3 eliminando del texto el párrafo que dice "Los usos medidas y superficies mínimas de las parcelas serán los que fija la Ordenanza para la zona superpuesta".

09:01:04

Factor de ocupación del Suelo (F.O.S)

La superficie a ocupar máxima será el 0,50 de la superficie total de la parcela F.O.S. = 0,50
Se deberá tener en cuenta un retiro de frente de 2 m. Medido a partir de la línea Municipal.

09:01:05

Factor de ocupación Total (F.O.T.)

La superficie máxima construible será de 0,5 veces la superficie de la parcela .F.O.T.= 0,50.

09:01:06

Las construcciones se erigirán sobre cota de piso habitable, fijado para la zona por la Municipalidad, con el acuerdo de la Dirección de Hidráulica de la Provincia.

09:01:07

Densidad Neta

La densidad neta será de 50 habitantes por hectárea.

09:01:08

Lado mínimo de las parcelas:

Las nuevas parcelas deberán tener un lado mínimo de 20m.

09:01:09

Superficie mínima por parcela

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

CAPITULO 9

09:02:00

DE LAS ZONAS DE RECUPERACIÓN Rc2

09:02:01

Zonas de Recuperación Rc2 y su definición:

Entiéndase por Rc2 la zona de recuperación no comprometida actualmente con edificación permanente.

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

09:02:02

De las normas de zonificación:

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

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

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

CAPITULO 10

10:01:00

DE LAS BANDAS DE CIRCULACION - Ci1

De la delimitación de la banda Ci2 y su definición:

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

Estarán afectadas las parcelas frentistas a dicha banda, con excepción de los lotes de esquina, o aquellas parcelas que puedan resolver la entrada y salida de vehículos por calle lateral o contrafrente.

Se exceptúan también aquellas parcelas cuyas dimensiones no tengan características urbanas y se hallen ubicadas dentro de las áreas rural o complementaria a las cuales se le aplicarán las normas correspondientes a la zona superpuesta.

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

Delimitación según plano.

10:01:02

USOS PREDOMINANTES

Servicios de Ruta: Talleres del automotor según ordenanza 579/81, garages, playas de estacionamiento, exposición y venta de automotores, servicios gastronómicos: Expendio de comidas y bares con estacionamiento vehicular dentro de la parcela, vivienda unifamiliar comercio minorista, exposición y venta de artículos de camping y jardín.

10:01:03

USOS COMPLEMENTARIOS

Autocine, esparcimiento, confiterías, whiskerías, bowling, natatorios, hoteles con registro de pasajeros, seguridad, defensa. Guardería y/o jardín maternal por acta 22/98.

10:01:04

USOS CONDICIONADOS

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

10:01:05

Lado mínimo de las parcelas:

Las nuevas parcelas deberán tener un lado mínimo de 37,50 m.

Superficie mínima de las parcelas:

10:01:06

Las nuevas parcelas deberán tener una superficie mínima de 1500 m².

10:01:07

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

La superficie de ocupación máxima será de acuerdo a los indicadores de la zona que atraviesa.

10:01:08

Factor de ocupación Total (F.O.T.)

La superficie de ocupación máxima será de acuerdo a los indicadores de la zona que atraviesa.

10:01:09

Densidad neta:

La densidad neta es de 100 habitantes por hectárea.

Las construcciones deberán retirarse de la nueva línea Municipal de modo de absorber carga descarga estacionamiento y maniobras dentro del predio. Este retiro no disminuirá el F.O.S. permitido para la zona no aplicándose el fondo libre en dichas parcelas.

CAPITULO 10

10:02:00

DE LAS BANDAS DE CIRCULACION - Ci2

10:02:01

De la delimitación de la banda Ci2 y su definición:

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

10:02:02

USOS PREDOMINANTES

Servicio de Ruta: taller del automotor según Ordenanza 534/79 ; playas de estacionamientos, exposición y venta de automotores, vivienda unifamiliar.

Comercio minorista: servicios gastronómicos, expendio de comidas y bebidas, bar restaurante, familiar y casa de comida con estacionamiento vehicular dentro de la parcela, venta de repuestos y gestoría del automotor.

10:02:03

USO COMPLEMENTARIO

Exposición y venta de viviendas prefabricadas y ó pre moldeadas con certificado de aprobación expedido por Secretaría de Urbanismo y vivienda, inmobiliarias, exposición y venta de puertas y ventanas sin depósito ni reparación, explosión y venta de materiales para la construcción.

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

- 10:02:04** **USOS CONDICIONADOS**
Se establecen como usos condicionados a todos aquellos existentes y no especificados expresamente como predominantes o complementarios, solamente se los podrá acondicionar sin incrementar su superficie cubierta.
- 10:02:05** **Lado mínimo de la parcela**
Se aplicará el lado mínimo correspondiente a la zona superpuesta.
- 10:02:06** **Superficie mínima por parcela**
Se superpone con zonas que atraviesa.
- 10:02:07** **Factor de ocupación del suelo (F.O.S.)**
Se superpone con zonas que atraviesa.
- 10:02:08** **Factor de ocupación total (F.O.T.)**
Se superpone con zonas que atraviesa.
- 10:02:09** **Densidad neta:**
Se superpone con zonas que atraviesa.

CAPITULO 11

11:01:01 **DEL CINTURON ECOLOGICO - c.e.**

11:01:02 **TIPIFICACION DE LAS AREAS**

- 1) Zona Residencial I
- 2) Zona Residencial II Area Urbana
- 3) Zona Residencial III
- 4) Zonas Culturales
- 5) Zonas de Esparcimiento Area Complementaria
- 6) Zonas Agropecuarias intensivas
- 7) Zonas Forestales Area Rural
- 8) Zonas comerciales administrativas
- 9) Golf Usos específicos
- 10) Cementerio Parque
- 11) Club de campo
- 12) Vía Parque

11:02:00 **DE LOS CONTROLES A APLICAR EN LAS AREAS URBANAS - R I**

10:02:01 **DE LA ZONA RESIDENCIAL I**

De la delimitación de la zona Residencial I y su definición:

Son aquellas que presentan una subdivisión de lotes de tipo urbano y más del 25% de parcelas edificadas las zonas residenciales están destinadas a viviendas unifamiliares y a la localización de los equipamientos complementarios de la vivienda.

11:02:01:02 **USOS PREDOMINANTES:**

Vivienda unifamiliar

11:02:01:03 **USOS COMPLEMENTARIOS:**

Garajes anexos a la vivienda, oficinas profesionales anexas a la vivienda, educación preescolar y primaria educación secundaria, lugares de culto, comercio minorista, servicios asistenciales de urgencia, actividades artesanales de servicios urbano y rural, inicuos y anexos a la vivienda. Guardería y/o jardín maternal por acta 22/98

11:02:01:04

USOS CONDICIONADOS:

Se establecen como usos condicionados a todos aquellos existentes y no especificados como predominantes o complementarios. Podrán efectuarse obras de mantenimiento no permitiéndose la ampliación de los mismos.

11:02:01:05

Parcelamiento:

La superficie mínima de parcelas para los nuevos fraccionamientos dentro de la zona será de 400m².

11:02:01:06

Lado mínimo de las parcelas:

Las parcelas deberán tener un lado mínimo de 15 mts.

11:02:01:07

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

El factor de ocupación del suelo no podrá superar el valor 0,6.

11:02:01:08

Factor de ocupación Total (F.O.T.)

El factor de ocupación Total no podrá superar el valor 0,6.

11:02:01:09

Densidad neta:

La densidad neta residencial no podrá superar el valor de 130 habitantes por hectárea.

11:02:01:10

Densidad Bruta:

La densidad bruta es de 70 habitantes por hectárea.

DE LOS CONTROLES A APLICAR EN LAS AREAS URBANAS - R II

DE LA ZONA RESIDENCIAL II

11:02:02

De la delimitación de la zona Residencial II y su definición:

Son aquellas que presentan una subdivisión de lotes de tipo urbano y cuentan con edificación dispersa, con menos del 25% de las parcelas ocupadas y en algunos casos no ha materializado la apertura de las calles para uso público.

11:02:02:03

USOS PREDOMINANTES:

Vivienda unifamiliar. de acuerdo a lo establecido en el cap. 11 Art. 11:2:1:2

11:02:02:04

USOS COMPLEMENTARIOS:

De acuerdo a lo establecido en el cap. 11 Art. 11:2:1:3

11:02:02:05

USOS CONDICIONADOS:

De acuerdo a lo establecido en el Cap. 11 Art. 11:2:1:4.

11:02:02:06

Del Parcelamiento:

La superficie mínima de la parcela para las nuevas fracciones dentro de la zona será de 450 m².

11:02:02:07

Lado mínimo de la parcela:

Las parcelas deberán tener un lado mínimo de 17 mts.

11:02:02:08

De la edificación del Suelo:

De acuerdo a lo establecido en el Cap. 11 Art. 11:2:1:7 y 11:2:1:8.

11:02:02:09

De la densidad neta:

La densidad neta residencial no podrá superar el valor de 100 habitantes por hectárea.

11:02:02:10

De la densidad Bruta :

La densidad bruta no podrá superar el valor de 60 habitantes por hectárea.

DE LOS CONTROLES A APLICAR EN LAS AREAS URBANAS - R III

11:02:03

DE LA ZONA RESIDENCIAL III

De la delimitación de la zona Residencial III y su definición :

Entiéndase por Residencial III a la zona destinada a asentamiento de vivienda de uso no permanente. Delimitación según plano.

11:02:03:04

USOS PREDOMINANTES

Se establece como uso predominante vivienda unifamiliar no permanente.

11:02:03:05

USOS COMPLEMENTARIOS

Comercio y servicios minorista vivienda auxiliar del uso predominante.

11:02:03:06

USOS CONDICIONADOS

Se establecen como usos condicionados todos aquellos existentes no especificados como predominantes o complementarios. Podrán afectarse en estas obras de mantenimiento, no permitiéndose la ampliación de los mismos.

11:02:03:07

Superficie mínima de las parcelas :

La superficie mínima de parcelas para los nuevos fraccionamientos dentro de la zona será de 2.000 m². de superficie.

11:02:03:08

Lado mínimo de las parcelas :

El lado mínimo será de 40 mts.

11:02:03:09

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

El factor de ocupación del suelo no podrá superar el valor 0,2, y un retiro de línea Municipal de 2 mts.

11:02:03:10

Factor de ocupación Total (F.O.T.)

El factor de ocupación total no podrá superar el valor 0,2.

11:02:03:11

Densidad Neta :

La densidad neta residencial no podrá superar los 40 habitantes por hectárea.

11:02:03:12

Densidad Bruta :

La densidad bruta de la zona no podrá superar los 33 habitantes por hectárea.

11:03:00

DE LOS CONTROLES A APLICAR EN AREAS COMPLEMENTARIAS - C.U.

ZONAS CULTURALES

11:03:01:01

De la delimitación de las zonas culturales y su definición :

Son aquellas en las que existen lugares o edificios de interés histórico, cultural o paisajístico, que constituyen un patrimonio a preservar y desarrollar.

11:03:01:02

Las zonas culturales comprenden de subzonas; de reserva y la recreativa.

La subzona de reserva está constituida por aquellos predios que por su naturaleza histórico - cultural o paisajístico, deben ser mantenidos sin alterar las características intrínsecas que le dan su valor como patrimonio.

11:03:01:03

USOS PREDOMINANTES

Parque, museo, exposiciones, auditorios, espectáculos al aire libre.

11:03:01:04

USOS COMPLEMENTARIOS

Aquellos imprescindibles para el normal desarrollo de la actividad dominante.

11:03:01:05

Parcelamiento :

La situación parcelaria existente sólo admitirá modificaciones que beneficien la preservación y el desarrollo de la subzona.

11:03:01:06

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

La superficie edificada existente sólo podrá modificarse en la medida que resulte necesario para mejorar las características histórico - cultural paisajísticas de la subzona.

11:03:01:07

La subzona recreativa es aquella destinada al desarrollo de actividades múltiples relacionadas con las costumbres tradicionales y otras expresiones de lo cultural. Estas zonas constituyen centros de animación organizados en torno a actividades culturales.

11:03:01:08

USOS PREDOMINANTES

Culturales : Museo, exposiciones, espectáculos, auditorios.

Educativos : Acuarios, Aviarios, Zoológicos infantiles, jardines regionales, bibliotecas.

Recreativos : Juegos de niños, teatros de marionetas, parque de diversiones, kiosco.

11:03:01:09

USOS COMPLEMENTARIOS

Confiterías, bares restaurantes, hosterías, comercio relacionado, estacionamiento, servicios relacionados.

11:03:01:10

Parcelamiento:

La superficie parcelaria será resultante de las propuestas emergentes de planes particularizados para el desarrollo de las subzonas. El parcelamiento será de 10.000 m².

11:03:01:11

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

El factor de ocupación del suelo no podrá superar el valor 0,1.

11:03:01:12

Factor de ocupación Total :

El factor de ocupación total no podrá superar el valor 0,2 descontándose la superficie vial y estacionamiento.

11:03:01:13

Servicios públicos :

Para el desarrollo del área deberá asegurarse la provisión como mínimo de electricidad, alumbrado público agua corriente, accesos pavimentados y desagües.

11:03:01:14

Requerimientos de desarrollo :

Las subzonas de recreación cultural podrán desarrollarse a través del sector público o del privado, o por un sistema mixto. Será requisito indispensable para la aprobación de las instalaciones respectivas la presentación de los siguientes elementos.

1) Un estudio de prefactibilidad que contenga como mínimo; programa de actividades a desarrollarse, esquema de zonificación del área, identificación de usuarios potenciales, servicios públicos a proveer, plan y etapas de realización, sistema de explotación.

2) Plan de desarrollo establecido;

Plan de conjunto de área, planos particularizados de los edificios, diseño de los espacios forestados y parqueados, plan de ejecución y habilitación de servicios públicos.

11:03:00

DE LOS CONTROLES A APLICAR EN AREAS COMPLEMENTARIAS - E

11:03:02:00

ZONAS DE ESPARCIMIENTO

11:03:02:01

De las zonas de esparcimiento y su definición :

Entiéndase por tales, a aquellas destinadas a satisfacer los requerimientos de la población en cuanto a los aspectos físicos, intelectuales y espirituales de la recreación.

Las zonas de esparcimiento comprenden dos subzonas; la de recreación pasiva y la recreación activa.

LAS SUBZONAS DE RECREACION ACTIVA son aquellas que estén destinadas a la práctica de actividades deportivas con participación directa de los concurrentes al lugar.

11:03:02:02

USOS PREDOMINANTES:

Centros deportivos, colonias de vacaciones, estadios, instalaciones para deportes al aire libre, edificios para deportes, clubes deportivos.

11:03:02:03

USOS COMPLEMENTARIOS:

Juegos para niños, estacionamiento, primeros auxilios confiterías, restaurantes, hosterías, viviendas de servicios; servicios relacionados.

11:03:02:04

Parcelamiento :

El parcelamiento deberá responder a propuestas integrales de desarrollo en cada particular. El parcelamiento mínimo será de 20.000 m².

11:03:02:05

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

El factor de ocupación del suelo no podrá superar el valor 0,2.

11:03:02:06

Factor de ocupación Total (F.O.T.)

El factor de ocupación total no podrá superar el valor 0,3.

LAS SUBZONAS DE RECREACION PASIVA.

Son aquellas destinadas a las actividades al aire libre para paseo y el ocio y están constituidas por parques y bosques con acceso de público.

Dentro de estas subzonas se deberán definir dos tipos de espacios los de campamentos y los de descanso y juego de niños. Estos espacios constituirán los precintos dentro de los cuales se localizarán las instalaciones necesarias para fines específicos dentro de la recreación pasiva.

Los espacios de campamento son aquellos que se destinan a la habitación transitoria en carpas y casas rodantes.

11:03:02:07

USOS PREDOMINANTES:

Campamento.

11:03:02:08

USOS COMPLEMENTARIOS:

Viviendas de servicio, instalaciones sanitarias, depósitos, comercio minorista, servicios relacionados.

11:03:02:09

Parcelamiento :

La superficie mínima de parcelas para campamento será de 10.000 m².

11:03:02:10

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

El factor de ocupación del suelo no podrá superar el valor 0,1.

11:03:02:11

Factor de ocupación Total (F.O.T.)

El factor de ocupación total no podrá superar el valor de 0,2.

11:03:02:12

Servicios públicos :

Deberá preverse como mínimo acceso permanente, agua potable, electricidad dentro del predio y desagües y eliminación de excretas.

LOS ESPACIOS PARA DESCANSO y juegos de niños son aquellos que se acondicionan para ser utilizados por la población durante períodos breves durante el día.

En estos espacios será necesario instalar el mobiliario urbano que asegure una eficaz utilización del predio para los fines propuestos.

11:03:02:13

De los usos predominantes :

Asadores, juegos de niños.

11:03:02:14

De los usos complementarios :

Estacionamiento, senderos peatonales, senderos jinetes, kiosco.

11:03:00

DE LOS CONTROLES A APLICAR EN LA AREA COMPLEMENTARIA - AI

11:03:03

DE LAS ZONAS AGROPECUARIAS INTENSIVAS

11:03:03:01

De la delimitación de las zonas Agropecuarias intensivas y su definición:

Entiéndase por tales a aquellas destinadas a explotaciones agropecuarias realizadas en quintas o pequeñas granjas.

11:03:03:02

USOS PREDOMINANTES:

Floricultura, fruticultura, horticultura, haras, granja criaderos de animales pequeños, a excepción de cerdos.

11:03:03:03

USOS COMPLEMENTARIOS:

Vivienda de servicio, viveros, almacenaje, servicios relacionados. Guardería y/o jardín maternal por acta 22/98.

11:03:03:04

USOS CONDICIONADOS

Los existentes no especificados como dominantes o complementarios. Podrán efectuarse obras de mantenimiento no permitiéndose la ampliación de los mismos.

11:03:03:05

Superficie mínima por parcela:

La superficie mínima de parcelas para nuevos fraccionamientos dentro de la zona rural intensiva será de 20.000 m². Lado mínimo 100 m.

11:03:03:06

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

El factor de ocupación del suelo no podrá superar el valor 0,05.

Autorizase la construcción de hasta 400 m² cualquiera sea la superficie de la parcela, no pudiendo en ningún caso superarse el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) y el Factor de Ocupación Total (FOT.) de 0,5

11:03:03:07

Factor de ocupación Total (F.O.T.)

El factor de ocupación total no podrá superar el valor 0,05.

11:03:03:08 **Densidad Bruta :**
La densidad bruta de la zona no podrá superar el valor de 10 habitantes por hectárea.
Densidad Neta :
100 habitantes por hectárea (ver también 771/83 si hay duda)

11:04 **DE LOS CONTROLES A APLICAR EN LAS AREAS RURALES - F**

11:04:01 **DE LAS ZONAS FORESTADAS**

11:04:01:01 **De la delimitación de las zonas forestadas y su definición :**
Entiéndase por tales , aquellas que están forestadas totalmente o que por contar con aptitud potencial para forestación sean designadas como tales en la Zonificación del Arco Sud - oeste.

11:04:01:02 **USOS PREDOMINANTES**

Bosque

11:04:01:03 **USOS COMPLEMENTARIOS**

Vivienda unifamiliar del tipo casa quinta de fin de semana, vivienda auxiliar del uso dominante y vivienda de fin de semana, viveros, tinglados, depósitos, y servicios relacionados con la explotación forestal.

11:04:01:04 **USOS CONDICIONADOS**

11:04:01:05 **Parcelamiento :**

La superficie mínima de parcelas para nuevos fraccionamientos será de 20.000 m². Y el lado mínimo de 100m

11:04:01:06 **Factor de ocupación del Suelo (F.O.S.)**

El factor de ocupación del suelo no podrá superar el valor 0,03.

Factor de ocupación Total (F.O.T.)

11:04:01:07 El factor de ocupación total no podrá superar el valor 0,03.

11:04:01:08 **Densidad Bruta :**

La densidad Bruta de la zona no podrá superar los 5 (cinco) habitantes por hectárea.

11:05 **DE LOS CONTROLES A APLICAR EN USOS ESPECIFICOS - U.E.**

11:05:01 **De la delimitación de las zonas comerciales administrativas y su definición :**
Son aquellas que se destinan a usos relacionados con la recreación - el uso viario y el sector terciario etc. Pudiendo estar vinculado funcionalmente con áreas urbanas externas al Arco Sud - Oeste . La factibilidad de su emplazamiento será de acuerdo a lo establecido en el capítulo 11 artículo 11:3:1:4 ítem 1 y 2 según corresponda a cada uso.

11:05:02 **USOS PREDOMINANTES**

Oficinas, instituciones públicas, comercio, centros académicos, salas de espectáculos, lugares de culto.

11:05:03 **USOS COMPLEMENTARIOS**

Estacionamiento, viviendas de servicio, instalaciones para servicios relacionados con los usos predominantes.

11:05:04 **Parcelamiento :**

Cuando la zona comercial este dentro del área urbana se considerarán las superficies mínimas de parcelas que correspondan a estas cuando la zona comercial se ubique fuera del área urbana la superficie mínima de parcela será de 10.000 m².

- 11:05:05** **Factor de ocupación del Suelo (F.O.S)**
En áreas urbanas el Factor de ocupación del suelo (F.O.S) será el que corresponda a la zona donde se ubica. Fuera del área urbana el F.O.S.no podrá superar el valor 0,3.
- 11:05:06** **Factor de ocupación Total (F.O.T.)**
Factor de ocupación Total no podrá superar el valor 0,6.
- 11:05:07** **Servicios públicos :**
Para el desarrollo de áreas comerciales en nuevos parcelamientos deberá asegurarse como mínimo la provisión de electricidad, agua corriente, alumbrado público, acceso pavimentado y desagües pluviales y cloacales.
- 11:05:08** **GOLF**
Dentro de los usos específicos se propone la localización de un campo de golf. Este uso del suelo podrá localizarse dentro de las siguientes zonas:

Residencial III, zonas de esparcimiento y zonas forestadas o en las áreas perimetrales a estas.
- 11:05:09** **CEMENTERIO PARQUE**
Dentro de los usos específicos se propone un Cementerio Parque. Este podrá localizarse dentro de las zonas forestadas o en las fracciones aledañas a las mismas.
- 11:05:10** **CLUB DE CAMPO**
Dentro de los usos específicos se propone la localización de clubes de campo, en las zonas AI. CE - E. CE - F. CE, la factibilidad de su emplazamiento será de acuerdo a lo establecido en la Resolución n° 6 del Ministerio de Obras Públicas.
- 11:05:11** **De la zona vía parque y su definición :**

Entiéndase por tal aquella que bordea a la vía de circulación troncal del Arco Sudoeste extendiéndose desde los 50 metros hasta los 150 metros del eje hacia cada lado de la ruta.

CAPITULO 12

12:01:00 **DE LAS ZONAS DE URBANIZACION FUTURA - U.F.**

12:01:01 **De la delimitación de las zonas "UF" y su definición**

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

Ord.602/81 Art.21

CAPITULO 13

PRECINTOS INDUSTRIALES – PI

Inclúyense dentro de esta zona los siguientes sectores :

NOMBRE **NOMENCLATURA CATASTRAL**

LUVILOR S.R.L.-----Circ. I, Secc.D, Mz. 1 Parc. 3 D y 24

CASMIL S.A.C.I. e I.----- Circ. I, Secc. B, Mz. 93 Parc. 1 a.

DI PALMA Hnos. ----- Circ. I, Secc. A, Mz. 54 Parc. 1, 2 a y 6

ASFALTICA AVELLANEDA ----- Circ. II, Secc. A, Mz. 140 Parc. 1-2-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-

FRIGORIFICO CALCHAQUI S.A.---- Circ. I, Secc.k, Mz. 1 b, Parc. 1-19 y 4 a. 12-19 y 4 a ord 661/82.

NEOCAL S.A .----- Circ. I, Secc. D, Mz. 38 Parc. 47.-

13:1: - De las características de la zona.

Se les permitirá ampliaciones y/o modificaciones de obra civil que surjan de estudios de seguridad, además comedores, vestuarios, guarderías, oficinas, estacionamiento, playa de carga y descarga y toda otra que no implique aumento de producción siempre que se encuadren dentro de los indicadores urbanísticos previstos en el presente capítulo . Se exigirá la presentación de memoria descriptiva y anteproyecto los que serán evaluados por una Comisión Especial creada al efecto.

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

Se les permitirá ampliaciones de fuerza motriz que se encuadren en el Capítulo x de la Ordenanza General 285.

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

13:2 - Del Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)

En las emplazadas en zonas sin servicios el Factor de Ocupación del Suelo será el 0.5 -
F.O.S. = 0.5

En las emplazadas en zonas con servicio el Factor de Ocupación del Suelo será el 0.6 -
F.O.S. = 0.6

Además se preverá un retiro perimetral del 10%.

13:3 - Del Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

En los emplazados en zonas sin servicio el Factor de Ocupación Total será el 0.5
F.O.T. = 0.5.

En los emplazados en zonas con servicios el Factor de Ocupación Total será el 1 F.O.T.
= 1.

13:4 - Superficie destinada a estacionamiento

De acuerdo a artículo 1:4:33 para la zona I2.

13:5 - Los perímetros de los precintos caducarán con la desaparición de la actividad o del hecho físico de la misma y pasarán a integrar la zona lindera.