



MUNICIPALIDAD
DE
ALMIRANTE BROWN

Arq. EDUARDO SUARES
DIRECCION DE PLANEAMIENTO Y C. URBANO

⁷⁰
ORDENANZA 3500/79⁷⁰

TEXTO ORDENADO AL 28-02-84

DI. PLA. DE.-
1984

~ ~ ~

INDICE

	<u>CODIGO</u>	<u>PAGINA</u>
DENOMINACION DE ZONAS	3.1.0	1
NORMAS GENERALES	3.2.0	2
COMERCIAL 1	3.3.1	5
COMERCIAL 2	3.4.0	10
RESIDENCIAL 1	3.5.0	16
RESIDENCIAL 2	3.6.0	17
RESIDENCIAL 3	3.7.0	19
RESIDENCIAL 4	3.8.0	25
RESIDENCIAL 5	3.9.0	29
RESIDENCIAL 6	3.10.0	31
BANDA DE CIRCULACION 1	3.11.0	35
BANDA DE CIRCULACION 2	3.12.0	36
INDUSTRIAL 1	3.13.0	37
ZONA ENSANCHE INDUSTRIAL1	3.13.1.2	37
INDUSTRIAL 2	3.14.0	39
AREA DE RECUPERACION	3.15.0	43
ZONAS ESPECIALES	3.16.0	43
RURAL	3.17.0	49
ESPACIO LIBRE URBANO	3.18.1.0	52

ORDENANZAS QUE MODIFICAN LA ORDENANZA 3.500

<u>ORDENANZA Nº</u>	<u>FECHA</u>	<u>NUMERAL</u>	<u>EXTRACTO</u>
3657	17/3/81	3.2.9.5/3.2.9.8	Habilitación con plano aprobado no anterior a 1976.
3758	3/6/82	3.16.4.1	Sector de Urbanización Especial.
3809	5/11/82	3.12.3	Calle Cap. de Fgta. Moyano - Talleres Mecánicos -
3821	24/1/83	3.1.0/3.1.8 3.16.4.2 (?)	Denominación de Zonas. Quinta Roca.
		3.16.5/3.16.5.5.15	Area Actividades Culturales, Deportivas, etc. (Quinta Roca).
3848	22/4/83	3.17.2.2.	Cementerio Parque.
3910	24/11/83	3.16.1.1	Club Brown - Zonificación -
3927	28/2/84	3.16.1.1	Club Atlético Banfield
4078	Julio/97		- Zonificación - Adroque
4097		3.16.4.6	SUE 1

Estas Ordenanzas han sido incorporadas al presente texto.

ORDENANZA Nº 3500

ALMIRANTE BROWN, 2 de abril de 1979.-

VISTO:

Que la Ley Nº 8912 en su Artículo 99 dispone la adecuación de las normas urbanísticas a las exigencias de la Ley;

Que la Ley Nº 9116 faculta a los Intendentes Municipales para aprobar las etapas del proceso de planeamiento, dentro de ciertas restricciones, y

CONSIDERANDO:

Que se ha cumplimentado la primera etapa del proceso de planeamiento con la elaboración de la Zonificación por Usos para el Partido de Almirante Brown, conforme a la Ley Nº 8912 y sus reglamentaciones;

Por ello,

EL INTENDENTE MUNICIPAL, EN USO DE LAS FACULTADES CONFERIDAS POR EL ARTICULO 1º DE LA LEY 9116, SANCIONA Y PROMULGA CON FUERZA DE

ORDENANZA:

ARTICULO 1º: Apruébase la Zonificación por Usos para el Partido de Almirante Brown que forma parte de esta Ordenanza.

ARTICULO 2º: La presente Ordenanza entrará en vigencia a los 30 (TREINTA) días de su publicación.

ARTICULO 3º: Derógase toda norma que se oponga a la presente.

ARTICULO 4º: De forma.

CORRESPONDE AL EXPEDIENTE Nº 4003-01786/D/79

Dr. Julio C. Alfonso Correas
Secretario de Gobierno

Cte. Hugo Aresca
Intendente Municipal

ZONIFICACION POR USOS

- 3.1.0 DENOMINACION DE ZONAS
- 3.1.1 COMERCIALES:
- 3.1.1.1 COMERCIAL 1 (a nivel Partido: obligación de comercio en Planta Baja).
- 3.1.1.2 COMERCIAL 2 (a nivel localidad).
- 3.1.2 RESIDENCIALES:
- 3.1.2.1 RESIDENCIAL 1 (ocupación intensiva de alta densidad, con infraestructura completa).
- 3.1.2.2 RESIDENCIAL 2 (densidad media, con infraestructura completa).
- 3.1.2.3 RESIDENCIAL 3 (densidad baja, con o sin infraestructura, una (1) vivienda por lote, con aceptación de actividades complementarias).
- 3.1.2.4 RESIDENCIAL 4 (Residencial exclusiva. Con infraestructura completa y predio grande, varias viviendas individuales hasta cumplir F.O.S., F.O.T. y densidad; sin infraestructura, una vivienda por parcela).
- 3.1.2.5 RESIDENCIAL 5 (Barrio Parque. Densidad baja. Una vivienda por parcela).
- 3.1.2.6 RESIDENCIAL 6 (Semi-rural. Muy baja densidad. Una vivienda por parcela).
- 3.1.3 BANDAS DE CIRCULACION:
- 3.1.3.1 BANDA DE CIRCULACION 1 (Ci 1): Comprenderá todas las parcelas frentistas a esta vía troncal.
- 3.1.3.2 BANDA DE CIRCULACION 2 (Ci 2): Comprenderá todas las parcelas frentistas a esta vía troncal.
- 3.1.4 INDUSTRIAL:
- 3.1.4.1 INDUSTRIAL 1 (Industrial exclusiva). Infraestructura industrial. Sin densidad fija. La vivienda se permite sólo como dependiente de una industria.
- 3.1.4.1.1 ZONA DE ENSANCHE INDUSTRIAL (Ensanche potencial de la zona industrial, actualmente rural).
- 3.1.4.2 INDUSTRIAL 2 (Industrial limitada, predominante mixta. Densidad baja. Restricciones en las industrias).
- 3.1.5 AREAS DE RECUPERACION (Zonas sujetas a recuperación mediante obras de infraestructura).
- 3.1.6 ZONAS ESPECIALES:
- 3.1.6.1 ESPECIAL 1 - Area de Actividad Deportivo-Recreativa.

- 3.1.6.2 ESPECIAL 2 - Area de Actividad Cultural.
- 3.1.6.3 ESPECIAL 3 - Area de Actividad Asistencial.
- 3.1.6.4 ESPECIAL 4 - Areas Especiales Varias.
- 3.1.6.5 ESPECIAL 5 - Area de Actividades Culturales, Deportivas, Recreativas, Asistenciales, de Investigación, Religiosas, Educativas e Institucionales, privadas y/u oficiales.

3.1.7 RURAL:

- 3.1.7.1 RURAL INTENSIVO (Actividades agropecuarias intensivas. Muy baja densidad. Infraestructura rural).

- 3.1.8 CINTURON ECOLOGICO (Reglamentación especial con los usos compatibles con el Cinturón Ecológico. Prohibición de Industrias).

3.2.0 NORMAS GENERALES

3.2.1 SUBDIVISIONES

Las subdivisiones de englobamientos de parcelas existentes de superficies menores a las establecidas para la Zona respectiva, se registrarán por el Art. 54 de la Ley 8912 reglamentado por el Decreto 1359.

3.2.2 CESIONES DE TIERRA

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

- 3.2.2.2 Al crear o ampliar núcleos urbanos que limiten con cursos o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales, deberá delimitarse una franja que se cederá al Fisco Provincial, arbolada y parqueada; tendrá un ancho de cincuenta metros (50 m) a contar de la línea de máxima creciente en el caso de cursos de agua y de cien metros (100 m) medidos desde el borde en el caso de espejos de agua. El borde y la línea de máxima creciente serán determinados por la Dirección Provincial de Hidráulica. Asimismo, cuando el espejo de agua esté total o parcialmente contenida en el predio, motivo de la subdivisión, se excluirá del título la parte ocupada por el espejo de agua, a fin de delimitar el dominio estatal sobre el mismo.

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 este artículo.

3.2.3 SUPERFICIE COMPUTABLE PARA EL F.O.T.

No se computará para el F.O.T., como superficie edificada, toda aquella que cuente como mínimo con las dos terceras (2/3) partes de la altura total del local construida bajo el nivel de la vereda y no constituye local

de habitación y de trabajo.

3.2.4 SUPERFICIE COMPUTABLE EN LA MITAD DE SU VALOR

Podrá ser toda aquella que posea por lo menos uno de sus paramentos verticales abierto. Este será el mayor, y su relación con el menor: igual o mayor que dos (2). El lado menor no superará un metro con cincuenta centímetros (1,50 m).

3.2.5 SUPERFICIE CUBIERTA NO COMPUTABLE

No se computarán como superficie cubierta los aleros, marquesinas, balcones y similares hasta un ancho de 1,50 m, siempre que no configuren un espacio habitable y estén abiertos.

3.2.6 RETIROS DE FACHADA

No se permitirá la construcción desde la L.M. hasta la L.M.E. de elementos que impidan la visual de la calle a la línea de fachada obligatoria. Cuando se tratare de elementos traslúcidos u opacos su altura no excederá de la cota + 0,90 mts. con respecto al nivel cordón vereda.

Sólo se admitirán cercos de hasta 1,80 m de altura en aquellos casos que a juicio de la D.O.P. la característica de proyecto exija cierta privacidad, por configurar el retiro obligatorio un único patio.

3.2.7 DENSIDAD DE POBLACION

3.2.7.1 NUMERO DE PERSONAS: el mínimo computable será de cuatro (4) personas por parcela.

3.2.7.2 En aquellos casos en que sólo se construye una (1) vivienda en la parcela, ésta podrá contar con el número de dormitorios que requiera el grupo familiar aunque de acuerdo a los índices establecidos esta cantidad resulte menor.

3.2.7.3 En los locales comerciales que no dependan directamente de una vivienda se calculará un mínimo de una (1) persona por rubro para la determinación de la densidad de población.

3.2.8 COCHERAS

3.2.8.1 COCHERAS EN VIVIENDAS COLECTIVAS Y OFICINAS

En viviendas colectivas se dejará espacio para estacionamiento o guarda-coche igual o mayor de tres metros y medio cuadrados (3,5 m²) por el número de personas resultantes de acuerdo al proyecto adoptado.

La superficie resultante no será inferior a quince metros cuadrados (15 m²) por cada dos (2) unidades habitacionales, o fracción.

Cuando el uso del estacionamiento no corresponda exclusivamente a una sola vivienda, el diseño del mismo asegurará una superficie destinada a la circulación vehicular.

3.2.8.2 VIVIENDA UNIFAMILIAR

Cada vivienda unifamiliar deberá poseer lugar para estacionamiento o guardacoches. La superficie de éste no podrá ser inferior a quince metros cuadrados (15 m²), y tendrá acceso directo para el vehículo desde la calle.

3.2.8.3 COMPUTO DE LA SUPERFICIE DE LA COCHERA

La superficie de la cochera obligatoria se computará en el F.O.S. y F.O.T correspondientes a la parcela. Si no se construye momentáneamente deberá definirse su ubicación y perímetro y su superficie se descontará de la cantidad de metros de construcción posible (F.O.S. y F.O.T.).

Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento o cocheras derivada de impedimentos constructivos dará lugar a la disminución proporcional de números de habitantes, a razón de uno de ellos por cada 3,50 m² de disminución. 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 radio máximo de (200 m) doscientos metros, contados a partir del perímetro del respectivo edificio. La habilitación del edificio estará condicionada a la que previamente se otorgue a los espacios para estacionamiento o cocheras.

3.2.8.4 COCHERAS SOBRE RETIROS DE FACHADAS

En construcciones existentes podrán realizarse cocheras avanzando hasta la línea Municipal (de 18 m² de superficie máxima y sin cerramientos laterales) cuando la construcción existente impida realizarlos respetando el retiro exigido.

3.2.8.5 COCHERAS EN COMERCIOS MAYORISTAS

Todo comercio mayorista deberá poseer lugar de carga y descarga dentro del predio.

3.2.8.6 COCHERAS EN COMERCIOS MINORISTAS

Todo comercio minorista, galería, o "mercadito" cuya superficie cubierta supere los cuatrocientos metros cuadrados (400 m²) deberá poseer lugar de carga y descarga dentro del predio.

3.2.8.7 COCHERAS EN INDUSTRIAS

Toda industria deberá poseer lugar de carga y descarga dentro del predio.

3.2.9 CONSTRUCCIONES EXISTENTES

3.2.9.1 Las construcciones existentes que no se ajustan a planos, aprobados por la Municipalidad, podrán regularizar su situación, siempre que demuestren en forma fehaciente, que se ajustaban a la reglamentación vigente en el momento de su construcción.

3.2.9.2 Las construcciones existentes que no se ajustan a ninguna reglamentación, podrán ser tratados en forma de excepción, y su regularización será resuel

ta por el Departamento Ejecutivo Municipal previo estudio técnico por la Secretaría de Obras y Servicios y Dirección de Planeamiento y Desarrollo.

3.2.9.3 Las construcciones existentes aprobadas en que la superficie edificada sobrepase los límites permitidos por factores de ocupación propuestos, podrán ser objeto de remodelaciones, manteniéndose su superficie original, cuando no se efectúan modificaciones fundamentales en su estructura. El mismo criterio rige para las superficies cubiertas aprobadas que invaden retiros obligatorios actuales, comprendiendo en las modificaciones el cambio de destino permitido para la zona en que se encuentra el inmueble.

En los casos en que la superficie existente en planta baja supera el máximo establecido para el F.O.S. se podrán realizar ampliaciones en los pisos superiores hasta alcanzar el valor máximo establecido para el F.O.T sin aumentar la superficie ocupada del suelo.

3.2.9.4 CONSTRUCCIONES EN PARCELAS INSUFICIENTES

Las parcelas existentes en las zonas Residenciales R3, R4, R5 y R6 cuya superficie es menor que el mínimo exigido para la Zona podrán aumentar el F.O.S. previsto hasta un máximo de 0,6 (60%) según normograma que forman parte de esta reglamentación.

3.2.9.5 Podrá otorgarse habilitación a los propietarios de locales que cuenten con plano aprobado, con destino específico para la actividad que figura en el plano, aunque según la Zonificación por Usos, esté en zona no apta para ello, siempre que no supere los parámetros establecidos por el Artículo 4º, Inciso b) de la Ordenanza General Nº 235 (máximo 5 personas y 50 H.P.).

3.2.9.6 Los planos no tendrán que poseer una fecha de aprobación anterior al año 1976 y deberán contar en su documentación (expediente) con una solicitud de localización municipal, otorgada y autorizada en forma reglamentaria.

3.2.9.7 El permiso habilitante será condicional y caducará automáticamente: a) al comprobarse contaminación o molestias a terceros; b) al modificarse la titularidad de la actividad por cese, venta, o transferencia; c) al comprobarse modificaciones de cualquier parámetro en la solicitud de localización original y aprobada en su oportunidad.

3.2.9.8 La caducidad del permiso será inapelable.

3.3.1 ZONA COMERCIAL 1 (C1): Zona comercial a nivel del Partido.

3.3.1.1 DELIMITACION DE LA ZONA: Abarca las manzanas comprendidas entre las siguientes calles:

	<u>DESDE</u>	<u>HASTA</u>
SPIRO	PINEDO	AVELLANEDA
AVELLANEDA	SPIRO	SEGUI
SEGUI	AVELLANEDA	CORDERO
CORDERO	SEGUI	CANALE
CANALE	CORDERO	MACIAS
MACIAS	CANALE	MITRE
MITRE	MACIAS	ALTE. BROWN
ALTE. BROWN	MITRE	AVDA. ESPORA
BYNNON	AVDA. ESPORA	DRUMOND
DRUMOND	BYNNON	PZA. BROWN
ROSALES	PZA. BROWN	ESPORA
AVDA. ESPORA	ROSALES	PJE. LAS DELICIAS
PJE. LAS DELICIAS	ESPORA	PINEDO
PINEDO	PJE. LAS DELICIAS	SPIRO

3.3.1.2 Las características de las calles divisorias de la zona serán las siguientes:

LIMITES ENTRE ZONAS COMERCIALES Y RESIDENCIALES

ZONA COMERCIAL 1

Calle Spiro ambas aceras serán residenciales salvo el tramo comprendido entre la calle Somellera y Pinedo de la manzana 499 que tendrá características comerciales; el tramo de la Avda. Avellaneda desde Spiro hasta Seguí, en ambas aceras tomará características residenciales; Seguí desde Avellaneda hasta Cordero, sobre la acera de la manzana 495 tomará características comerciales, la acera de la manzana 199 tomará características residenciales; en el tramo de la calle Cordero desde Seguí hasta Canale ambas aceras tomarán características residenciales; el tramo de Canale desde Cordero hasta Macías, ambas aceras tomarán características residenciales; Macías desde Canale hasta Mitre, ambas aceras tomarán características residenciales; Mitre desde Macías hasta Alte. Brown, en la acera correspondiente a la manzana 501 tomará características comerciales, en la 204 tomará características residenciales; Alte. Brown desde Mitre hasta Espora tomará la manzana 501 características comerciales, y sobre la manzana 502 características residenciales; Bynnon desde Avda. Espora hasta Drumond, ambas aceras tomarán características comerciales; Drumond desde Bynnon hasta Plaza Brown, ambas aceras tomarán características residenciales; Rosales desde Pza. Brown hasta Avda. Espora, ambas aceras tomarán características residenciales; Espora desde Rosales hasta Pje. Las Delicias, ambas aceras tomarán características comerciales; Pje. Las Delicias desde Espora hasta Pinedo, ambas aceras tomarán características

residenciales; Pinedo desde Pje. Las Delicias hasta Spiro, ambas aceras tomarán características Comerciales.

3.3.2 USOS

3.3.2.1 USO PREDOMINANTE: Institucional, administrativa, cultural, comercial y de esparcimiento a nivel del Partido.

- a) Comercio minorista.
- b) Galerías comerciales.
- c) Actividades afines del comercio y administrativas.
- d) Actividades culturales y sociales.
- e) Locales de esparcimiento.

3.3.2.2 USO COMPLEMENTARIO

- a) Viviendas colectivas y unifamiliares.
- b) Clínicas, sanatorios y afines.
- c) Culto.
- d) Garages y playas de estacionamiento.
- e) Escuelas.
- f) Salas de velatorio (Según la Ordenanza Gral. Nº 161).

3.3.2.3 USO CONDICIONADO

Actividades existentes y autorizadas por la Municipalidad con anterioridad a la presente reglamentación.

3.3.2.4 USO OBLIGATORIO

Las construcciones deberán tener un 40% como mínimo, en planta baja, características de local comercial, salvo en los casos de planta libre.

3.3.3 SUPERFICIE DE PARCELAS

3.3.3.1 La superficie de la parcela será de 600 m².

3.3.3.2 El ancho mínimo de frente de la parcela será de 20 m. Lado mínimo de esquina, 20 m.

3.3.3.3 Toda modificación del estado parcelario actual se ajustaría a esta reglamentación.

3.3.4 SUPERFICIE CONSTRUIBLE

3.3.4.1 F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo).

Será de 0,6 (60%) de la superficie de la parcela.

3.3.4.2 F.O.T. (Factor de Ocupación Total).

Será de 1,9 veces la superficie de la parcela (más premios, si correspondieren).

3.3.4.3 PREMIOS

a) Por ancho de la parcela: 1,4% del F.O.T. de incremento por cada metro

que exceda 20 m hasta un máximo del 25% del F.O.T.

b) Por cada metro de separación que exceda los 4 m del eje divisorio: - 1,0% del F.O.T. (hasta un máximo del 5% del F.O.T. por cada eje).

c) Por edificación retirada voluntariamente de la línea de construcción establecida, 3% del F.O.T. por cada metro de retiro (hasta un máximo del 15% del F.O.T.).

d) Por menor superficie del suelo ocupada se establece una proporción lineal de:

Para F.O.S. 0,5 incremento 5% F.O.T.

Para F.O.S. 0,4 incremento 10% F.O.T.

e) Por espacio libre público existente al frente, medido desde la línea Municipal hasta el eje de dicho espacio, 0,5% por cada metro, a partir de los 10 metros y con un máximo del 10%.

3.3.5 LIMITACION DE ALTURA

3.3.5.1 PLANO LIMITE

a) La altura de la edificación no podrá sobrepasar un plano límite horizontal ubicado a + 9,50 metros sobre el punto más alto de la línea municipal de la manzana.

b) Del plano límite indicado sólo podrán sobresalir las instalaciones complementarias de los edificios (ejemplo: tanques, salas de máquinas, lavaderos colectivos, etc.) bajo un plano inclinado a 30° medido a partir del plano límite horizontal, además de conductos, chimeneas, antenas, pararrayos, señales de balizamiento, o similares en los casos que sean exigidos por razones de seguridad.

c) En el caso de edificios para los cuales se proyecten motivos arquitectónicos especiales (cúpulas, bóvedas, agujas, etc.) o lo impongan necesidades de funcionamiento, la Dirección de Planeamiento y Desarrollo podrá autorizar a que se sobrepase dicho plano límite.

d) Cuando por sobre la altura correspondiente a la cota + 9,50 m se construyan techos con pendiente, se podrá ocupar el volumen correspondiente al retiro, solamente en la parte comprendida bajo un plano inclinado a - 30°, medida a partir del plano límite horizontal hasta una cota no mayor de 12 m.

3.3.6 RETIROS

3.3.6.1 RETIRO DE FACHADA

a) El retiro obligatorio será de 3 m en planta baja medido en el eje medio de la parcela.

b) A partir del primer piso y hasta una altura de cota + 9,50 metros no es obligatorio el retiro sobre línea municipal.

c) El retiro obligatorio sólo podrá ser ocupado por los elementos estructurales necesarios para sostener el eventual cuerpo cerrado que avanza hasta Línea Municipal.

d) El espacio creado por la "falsa recova" podrá ser cerrado provisoriamente y hasta que la Municipalidad lo crea conveniente, con elementos armados, siempre que existan construcciones aprobadas en los dos terrenos linderos que avancen hasta la línea municipal, y tengan un destino comercial. Para predios de esquina no es aplicable esta excepción.

3.3.6.2 RETIRO DE CONTRAFRENTE

FONDO LIBRE

a) El fondo libre se determinará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$F=0,5 (n-20) (++)$$

Donde:

F= Fondo libre a determinar.

n= largo total del terreno.

En los casos de lados desiguales el fondo libre se calculará sobre ambos lados, admitiéndose compensaciones.

Cuando la parcela tenga 20 m o más, el retiro de fondo no será inferior a los 3,50 m.

En el caso de ventilar locales de habitación o trabajo, no será inferior a 6 m.

FONDO LIBRE EN LOTES DE ESQUINA

b) En lotes de esquina el fondo libre se calculará con la fórmula (++) para cada lado y la unión será perpendicular a las líneas divisorias de predios. Cuando sólo uno de los lados supere los 20 m será de aplicación la expresión (++) sobre él, su resultado nunca podrá ser menor a 3,5 y en el caso de ventilar locales habitación y/o trabajo, nunca menor a 6 m; el otro lado (menor de 20 m) tendrá dimensión mínima de 3,50 m. Cuando hechos existentes entre predios vecinos, no permiten la configuración del espacio libre urbano y a él se requieren ventilar locales habitación y/o trabajo, será de aplicación lo reglamentado en patios de 1ª categoría, siendo el ancho a considerar, el lado menor de la parcela.

3.3.7 OBLIGACION DE COCHERAS

Son de aplicación de los Artículos 3.2.8 y subsiguientes.

3.3.8 DENSIDAD DE POBLACION

3.3.8.1 Densidad máxima neta por hectárea es de 600 hab/ha. para toda actividad.

3.3.8.2 Superficie cubierta máxima por parcela= F.O.T. x Sup. Parcela.

- 3.3.8.3 Superficie cubierta mínima por persona en viviendas.
Hasta 2 (dos) ambientes = 15 m² x persona
Más de 2 (dos) ambientes = 12 m² x persona.
- 3.3.8.4 Número de personas admisibles por parcela - Sup. parcela x hab/m².
Sup. parcela x 0,06.

3.3.9 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

- a) Desagües pluviales.
b) Desagües cloacales.
c) Agua corriente.
d) Electricidad.
e) Gas natural.
f) Pavimento.
g) Teléfono.
h) Recolección de residuos.

3.4.0 ZONA COMERCIAL 2 (C2)

Zona comercial a escala local dentro del Partido.

3.4.1 DELIMITACION DE LAS ZONAS

3.4.1.1 ZONA COMERCIAL 2/1 (BURZACO)

Cámbiense los límites de la Zona Comercial 2/1 por lo siguiente:

	<u>DESDE</u>	<u>HASTA</u>
ALSINA	AVDA. ESPORA	F. P. MORENO
F. P. MORENO	ALSINA	E. BURZACO
E. BURZACO	F. P. MORENO	MITRE
MITRE	E. BURZACO	HUMBERTO Iº
HUMBERTO Iº	MITRE	AVDA. ESPORA
AVDA. ESPORA	HUMBERTO Iº	AVDA. ALSINA

La calle Mitre, entre E. Burzaco y Alsina, Residencial. La calle Alsina en ambas aceras tomará características comerciales. La calle F. P. Moreno tomará características comerciales en las manzanas 119 y 124. La calle E. Burzaco en ambas aceras tomará características residenciales. Comerc. La calle 25 de Mayo en ambas aceras tomará características residenciales. La calle Amenedo entre E. Burzaco y Alsina, en ambas aceras tomará características residenciales. La calle Colón entre Roca y Moreno tomará características residenciales.

3.4.1.2 ZONA COMERCIAL 2/2 (RAFAEL CALZADA)

	<u>DESDE</u>	<u>HASTA</u>
SAN MARTIN	RAFAEL CALZADA	ALTAMIRA
ALTAMIRA	SAN MARTIN	CORRITI

GORRITI	ALTAMIRA	G. PIO WHITE
G. PIO WHITE	GORRITI	AZOPARDO
AZOPARDO	G. PIO WHITE	GRAL. ARIAS
GRAL. ARIAS	AZOPARDO	RAFAEL CALZADA
RAFAEL CALZADA	GRAL. ARIAS	AVDA. SAN MARTIN

Gorriti desde Altamira hasta las Vías del Ferrocarril, en ambas aceras tomará características comerciales; Gorriti desde Vías F.F.C.C. hasta P. WHITE en ambas aceras tomará características residenciales; P. White desde Gorriti hasta Azopardo, el límite pasará por el eje de la calzada; Azopardo desde G. Pío White hasta Gral. Arias, el límite pasará por el eje de la calzada; Gral. Arias desde Azopardo hasta R. Calzada, el límite pasará por el eje de la calzada; R. Calzada desde Colón hasta Av. San Martín, en ambas aceras tomará características comerciales; Avda. San Martín desde R. Argentina hasta Altamira, en ambas aceras tomará características comerciales; Altamira desde Avda. San Martín hasta Bel grano, en ambas aceras tomará características comerciales.

3.4.1.3 ZONA COMERCIAL 2/3 (SAN JOSE)

	<u>DESDE</u>	<u>HASTA</u>
GARAY	JUJUY	CATAMARCA
CATAMARCA	GARAY	JORGE
JORGE	CATAMARCA	JUJUY
JUJUY	JORGE	GARAY

Las calles Catamarca y Jujuy tienen características comerciales en ambas aceras entre Garay y Bynnon.

3.4.1.4 ZONA COMERCIAL 2/4 (CLAYPOLE)

	<u>DESDE</u>	<u>HASTA</u>
ESQUIU	ALEM	R. E. DE SAN MARTIN
R. E. DE SAN MARTIN	ESQUIU	ALSINA
ALSINA	R. E. DE SAN MARTIN	DEAN FUNES
DEAN FUNES	ALSINA	ALEM
ALEM	DEAN FUNES	ESQUIU
MONTE COMAN	VIAS DEL F.F.C.C.	SALABERRY
SALABERRY	MONTE COMAN	MONJITAS
FLORA	MONJITAS	R. COLLET
R. COLLET	FLORA	BARROS
BARROS	R. COLLET	M. P. BRAVO
M. P. BRAVO	BARROS	FLORA
FLORA	M. P. BRAVO	NAZCA

NAZCA
VIAS DEL F.F.C.C.

FLORA
NAZCA

VIAS DEL F.F.C.C.
COMAN

El límite de la zona está determinado por el eje de la calzada.

3.4.1.5 ZONA COMERCIAL 2/5 (GLEW)

En el pueblo de Glew queda designada como C2 el área delimitada por el polígono que conforman las siguientes calles:

	<u>ENTRE</u>	<u>Y</u>
GERVASIO MENDEZ	VICENTE LOPEZ Y PLANES	R. OBLIGADO
R. OBLIGADO	G. MENDEZ	A. LAMBERTI
A. LAMBERTI	R. OBLIGADO	R. GUTIERREZ
R. GUTIERREZ	A. LAMBERTI	M. ASCASUBI
M. ASCASUBI	R. GUTIERREZ	ROLDAN
ROLDAN	M. ASCASUBI	J. M. GORRITI
J. M. GORRITI	ROLDAN	R. OBLIGADO
R. OBLIGADO	J. M. GORRITI	E. DEL CAMPO
E. DEL CAMPO	R. OBLIGADO	VICENTE LOPEZ Y P.
V. LOPEZ Y PLANES	E. DEL CAMPO	GORRITI
GORRITI	MORENO	VIAS DEL F.F.C.C.
MORENO	GORRITI	SARMIENTO
SARMIENTO	MORENO	VIAS DEL F.F.C.C.
MANZ. frente VIAS	AVELLANEDA	PATRIA
F.F.C.C.		

El límite entre zona COMERCIAL y RESIDENCIAL pasa por el eje de la calzada, menos Gervasio Mendez, en que ambas aceras serán comerciales entre Vicente López y Planes y R. Obligado.

3.4.1.6 ZONA COMERCIAL 2/6 (LONGCHAMPS)

En la ciudad de Longchamps queda designada como C2, el área delimitada por el polígono que conforman las siguientes calles:

	<u>ENTRE</u>	<u>Y</u>
PTE. RIVADAVIA	GDOR. ARIAS	AVDA. AVIACION
AVDA. LA AVIACION	AVDA. LONGCHAMPS	OVIDIO LAGOS
OVIDIO LAGOS	BELGRANO	RICARDO J. DAVEL
RICARDO J. DAVEL	OVIDIO LAGOS	GRAL. SAN MARTIN
GRAL. SAN MARTIN	RICARDO J. DAVEL	AVDA. LONGCHAMPS
BOLIVAR	AVDA. LA AVIACION	VPTE. ALSINA
VPTE. ALSINA	BOLIVAR	BELGRANO
BELGRANO	VPTE. ALSINA	GDOR. ARIAS
GDOR. ARIAS	M. BELGRANO	PTE. RIVADAVIA

Límites entre zona COMERCIALES y RESIDENCIALES, Zona C2.

LONGCHAMPS:

RIVADAVIA: en su tramo comprendido entre las calles Gdor. Arias y Avda. La Aviación, ambas aceras tomarán características comerciales.

AVDA. LA AVIACION: en el tramo comprendido entre las calles Rivadavia y Bolivar, ambas aceras tomarán características comerciales.

BELGRANO: en su tramo comprendido entre Avda. Ovidio Lagos y Gdor. Arias, en las aceras correspondientes a las manzanas Nº 164, 163, 149 y 148, tomará características comerciales. En las aceras correspondientes a las manzanas Nº 150 y 162 tomará características residenciales.

OVIDIO LAGOS: en el tramo comprendido entre Belgrano y Ricardo J. Davel en las aceras correspondientes a las manzanas Nº 164 y 179, tomará características comerciales. En las aceras correspondientes a las manzanas 180 y 165 tomará características residenciales.

R. J. DAVEL: en el tramo comprendido entre Ovidio Lagos y San Martín, - la acera correspondiente a la manzana Nº 179 tomará características comerciales. La acera correspondiente a la manzana 196 tomará características residenciales.

SAN MARTIN: en el tramo comprendido entre J. Davel y Avda. Longchamps, la acera correspondiente a la manzana 179 tomará características comerciales. La acera correspondiente a la manzana Nº 195 tomará características residenciales.

ALSINA: en el tramo comprendido entre Bolivar y Rivadavia, en las aceras correspondientes a las manzanas Nº 163, 148 y 149, tomará características comerciales. La acera correspondiente a la manzana Nº 162 tomará características residenciales.

BELGRANO: en el tramo comprendido entre la Avda. Gdor. Arias y Avda. La Aviación, la acera correspondiente a las manzanas Nº 163, 149 y 148 tomará características comerciales. La acera correspondiente a la manzana Nº 162 tomará características residenciales.

GDOR. ARIAS: en el tramo comprendido entre las calles Belgrano y Rivadavia, la acera correspondiente a las manzanas Nº 14 y 56 tomarán características residenciales.

3.4.2

USOS

3.4.2.1

USO PREDOMINANTE: Institucional, administrativo, cultural, comercial y de esparcimiento, a escala de localidad.

- a) Comercio mayorista con lugar para carga y descarga dentro del predio.
- b) Comercio minorista hasta 400 m2 cubiertos sin obligación de carga y descarga dentro del predio.

- c) Comercio minorista de más de 400 m2 cubiertos con carga y descarga dentro del predio.
- d) Mercado de puestos minoristas de acuerdo a incisos b) y c).
- e) Galerías comerciales.
- f) Actividades afines al comercio (bancos, instituciones financieras, cooperativas, etc.) y administrativas (oficinas en general y estudios profesionales, instituciones gubernamentales, etc.).
- g) Actividades culturales y sociales: bibliotecas, salas de reuniones, conferencias, conciertos, etc; museos, clubes sociales, cines, teatros y toda otra actividad de servicios afines.
- h) Garages y playas de estacionamiento.
- i) Culto.
- j) Confiterías, restaurantes o locales afines.

3.4.2.2 USO COMPLEMENTARIO

- a) Viviendas.
- b) Hoteles.
- c) Salud.
- d) Educación.
- e) Sala de velatorios (conforme a la Ord. Gral. N° 161).
- f) Artesanías inocuas según reglamentación.

3.4.2.3 USO CONDICIONADO

Actividades existentes y autorizadas por la Municipalidad con anterioridad a la presente reglamentación.

3.4.3 SUPERFICIE DE PARCELAS

- 3.4.3.1 La superficie de la misma será de 360 m².
- 3.4.3.2 El ancho mínimo de frente de la parcela será de 12 m. Lado mínimo de esquina: 16 m.
- 3.4.3.3 Toda modificación del estado parcelario actual se ajustará a esta reglamentación.

3.4.4 SUPERFICIE CONSTRUIBLE

- 3.4.4.1 F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo): Será de 0,6 (60%) de la superficie de la parcela.
- 3.4.4.2 F.O.T. (Factor de Ocupación Total): Será de 0,8 (80%) de la superficie de la parcela. Para los premios, será de aplicación el Art. 3.3.4.3.-

3.4.5 LIMITACION DE ALTURA

- 3.4.5.1 Para la altura máxima construible será de aplicación el Art. 3.3.5.1.-

3.4.6

RETIROS

3.4.6.1

El retiro obligatorio de frente es de 3 m en planta baja, medido en el eje medio de la parcela; corresponde la aplicación del Art. 3.3.6.1

3.4.6.2

RETIRO DE CONTRAFRENTE

Corresponde la aplicación del Art. 3.3.6.2.-

3.4.7

OBLIGACION DE COCHERAS

Son de aplicación los artículos 3.2.8 y subsiguientes.

3.4.8

DENSIDAD DE POBLACION

3.4.8.1

Densidad máxima neta potencial por hectárea es de 150 hab/ha. para toda actividad una vez provista la zona de agua corriente. Mientras tanto se admite una vivienda unifamiliar por parcela y comercio o artesanía integrada o no a la misma.

3.4.8.2

Superficie cubierta máxima por parcela = F.O.T. x superficie parcela.

3.4.8.3

Superficie cubierta mínima por persona en viviendas:

- Hasta 2 ambientes: 15 m² x persona.

- Más de 2 ambientes: 12 m² x persona.

3.4.8.4

Número de personas admisibles por parcela = superficie parcela x hab/m² superficie parcela x 0,015.-

3.4.9

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

3.4.9.1

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS EXISTENTES

- a) Agua potable.
- b) Electricidad.
- c) Pavimento.
- d) Desagües pluviales.
- e) Recolección de residuos.

3.4.9.2

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PREVISTA

- a) Desagües pluviales.
- b) Agua corriente.
- c) Gas natural.
- d) Desagües cloacales.
- e) Electricidad.
- f) Teléfono.
- g) Recolección de residuos.

3.4.10

MODIFICACIONES

3.4.10.1

Realizada la infraestructura prevista, se aumenta la densidad neta a 200 hab/ha., F.O.S. = 0,6 (60%); F.O.T. = 1,7; Nº de personas admisibles por parcela = superficie parcela x 0,02, manteniendo invariable los parámetros restantes.

3.5.0 ZONA RESIDENCIAL 1
Residencial de viviendas colectivas, alta densidad.

3.5.1 DELIMITACION DE LA ZONA

3.5.1.1 Abarca las manzanas comprendidas entre las calles:

	<u>DESDE</u>	<u>HASTA</u>
BOUCHARD	LA ROSA	CERRETTI
CERRETTI	BOUCHARD	ROSALES (ambas aceras)
ROSALES	CERRETTI	PZA. BROWN
DRUMOND	PZA. BROWN	BYNNON
BYNNON	DRUMOND	LA ROSA
LA ROSA	BYNNON	BOUCHARD

Se comprende por el eje divisorio, el eje de la calle. Se exceptúan de esto la calle Cerretti, Residencial 1 en ambas aceras entre Bouchard y Rosales y las plazas: Bynnon, Azopardo, Cerretti, y Brown, Residencial 1 en todo su perímetro.

3.5.2 USOS

3.5.2.1 USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL

Vivienda colectiva con o sin circulación mecánica vertical.

3.5.2.2 USO COMPLEMENTARIO

- a) Comercio minorista en general.
- b) Actividades complementarias y de servicio para la zona residencial.
- c) Educación, culto y salud.
- d) Vivienda individual.

3.5.2.3 USO CONDICIONADO

Actividades existentes y autorizadas por la Municipalidad con anterioridad a la presente reglamentación.

3.5.3 SUPERFICIE DE PARCELAS

3.5.3.1 La superficie mínima de la parcela será de 450 m².

3.5.3.2 El ancho mínimo de frente de la parcela será de 15 m; lado mínimo de esquina: 20 m.

3.5.3.3 Toda modificación del estado parcelario actual se ajustará a esta reglamentación.

3.5.4 SUPERFICIE CONSTRUIBLE

3.5.4.1 F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo): Será de 0,6 (60%) de la superficie de la parcela.

3.5.4.2 F.O.T. (Factor de Ocupación Total): Será de 1,9 de la superficie de la parcela. Para los premios será de aplicación el Art. 3.3.4.3,-

3.5.5 LIMITACION DE ALTURA

3.5.5.1 Para determinar la altura máxima construible será de aplicación el -
Art. 3.3.5.1.-

3.5.6 RETIROS

3.5.6.1 El retiro obligatorio de frente es de 4 m en toda la altura de la edifi-
cación.

3.5.6.2 Para determinar el retiro obligatorio de contrafrente, corresponde la
aplicación del Art. 3.3.6.2.-

3.5.7 OBLIGACION DE COCHERAS

Son de aplicación los artículos 3.2.8 y subsiguientes.

3.5.8 DENSIDAD DE POBLACION

3.5.8.1 La densidad máxima neta por hectárea es de 500 hab/ha.

3.5.8.2 Superficie cubierta máxima por parcela = F.O.T x superficie parcela.

3.5.8.3 Superficie mínima por persona:

- hasta 2 ambientes: 15 m² x persona.

- más de 2 ambientes: 12 m² x persona.

3.5.8.4 Número de personas admisibles por parcela = superficie parcela x 0,05.-

3.5.9 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

a) Agua corriente.

b) Pavimento.

c) Teléfono.

d) Desagües pluviales.

e) Electricidad.

f) Desagües cloacales.

g) Gas natural.

3.6.0 ZONA RESIDENCIAL 2

Residencial de viviendas colectivas, densidad media.

3.6.1 DELIMITACION DE LA ZONA

3.6.1.1 Abarca las manzanas comprendidas entre las calles:

	<u>DESDE</u>	<u>HASTA</u>
CANALE	DORREGO	B. DE IRIGOYEN
B. DE IRIGOYEN	CANALE	NOTHER
NOTHER	B. DE IRIGOYEN	SAENZ PEÑA
SAENZ PEÑA	NOTHER	VIAS DEL F.F.C.C.
VIAS DEL F.F.C.C.	SAENZ PEÑA	BYNNON
BYNNON	VIAS DEL F.F.C.C.	J. CALVO
J. CALVO	BYNNON	MITRE
MITRE	J. CALVO	DORREGO

DORREGO

MITRE

CANALE

Se comprende por eje divisorio el eje de la calle.

3.6.2

USOS

3.6.2.1

USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL

Vivienda individual y colectiva.

3.6.2.2

USO COMPLEMENTARIO

a) Comercio minorista en general.

b) Actividades complementarias y de servicio para la zona residencial.

c) Educación, culto y salud.

3.6.2.3

USO CONDICIONADO

Actividades existentes y autorizadas por la Municipalidad con anterioridad a la presente reglamentación.

3.6.3

SUPERFICIE DE PARCELAS

3.6.3.1

La superficie mínima de la parcela será de 450 m².

3.6.3.2

El ancho mínimo de frente de la parcela será de 15 m. Lado mínimo de esquina: 20 m.

3.6.3.3

Toda modificación del estado parcelario actual se ajustará a esta reglamentación.

3.6.4

SUPERFICIE CONSTRUIBLE

3.6.4.1

F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo): Será de 0,6 (60%) de la superficie de la parcela.

3.6.4.2

F.O.T. (Factor de Ocupación Total): Será de 1,9 de la superficie de la parcela. Para los premios será de aplicación el Art. 3.3.4.3.-

3.6.5

LIMITACION DE ALTURA

3.6.5.1

Para determinar la altura máxima construible será de aplicación el Art. 3.3.5

3.6.6

RETIROS

3.6.6.1

El retiro obligatorio de frente es de 3 m en toda la altura de la edificación.

3.6.6.2

Para determinar el retiro obligatorio de contrafrente corresponde la aplicación del Art. 3.3.6.2.-

3.6.7

OBLIGACION DE COCHERAS

Son de aplicación los Arts. 3.2.8 y subsiguientes.

3.6.8

DENSIDAD DE POBLACION

3.6.8.1

La densidad máxima neta por hectárea es de 300 hab/ha.

3.6.8.2

Superficie cubierta máxima por parcela = F.O.T. x superficie parcela.

- 3.6.8.3 Superficie cubierta mínima por persona =
 - hasta 2 ambientes: 15 m² x persona.
 - más de 2 ambientes: 12 m² por persona.
- 3.6.8.4 Número de personas admisibles por parcela = superficie parcela x 0,03.-

3.6.9 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

- a) Desagües pluviales.
 b) Desagües cloacales.
 c) Agua corriente.
 d) Electricidad.
 e) Gas natural.
 f) Pavimento.
 g) Teléfono.
 h) Recolección de residuos.

3.7.0 ZONA RESIDENCIAL 3

Residencial de viviendas unifamiliares con eventuales artesanías anexas a vivienda, de baja densidad e infraestructura incompleta.

3.7.1 DELIMITACION DE LAS ZONAS

3.7.1.1 ZONA RESIDENCIAL 3/1 (R 3/1)

Abarca la superficie comprendida por los ejes de las siguientes calles o límites de parcelas, incluyendo la Fracción V, Sección A, Circunscripción III, descontando de ella las áreas correspondientes a zonas de otra denominación, delimitadas por los artículos específicos de esta reglamentación.

	<u>DESDE</u>	<u>HASTA</u>
SOLER	SEGUI	PINO
PINO	SOLER	F. LACAMERA
F. LACAMERA	PINO	AVDA. H. YRIGOYEN
AVDA. H. YRIGOYEN	F. LACAMERA	BRADLEY
BRADLEY	AVDA. H. YRIGOYEN	ITALIA
ITALIA	BRADLEY	AVDA. ESPORA
AVDA. ESPORA	ITALIA	LONDRES
LONDRES	AVDA. ESPORA	BERMUDEZ
BERMUDEZ	LONDRES	HUMBERTO Iº
HUMBERTO Iº	BERMUDEZ	ANGONELLI
ANGONELLI	HUMBERTO Iº	AVDA. SAN MARTIN
AVDA. SAN MARTIN	ANGONELLI	RAFAEL CALZADA
RAFAEL CALZADA	AVDA. SAN MARTIN	GRAL. ARIAS
GRAL. ARIAS	R. CALZADA	AZOPARDO
AZOPARDO	GRAL. ARIAS	PIO WHITE

PIO WHITE
 GORRITTI
 R. CALZADA
 AZOPARDO
 M. ARIN
 AVDA. SAN MARTIN
 R. CALZADA
 KING

30 DE SEPTIEMBRE
 SAN JUAN
 GARAY
 CATAMARCA
 JORGE
 JUJUY
 AVDA. SAN MARTIN
 DONATO ALVAREZ
 MONTEVERDE
 HUMAHUACA
 LACAZE (R.P. N° 4)
 GARIBALDI
 MONTEVERDE (R. P. N° 4)
 D. FRENCH
 ALEM
 ROMILDO RISSO
 ALSINA

LIM. NE. MZ. 210/9/8/7/
 6/5 C. III - Secc. F
 AV. MONTEVERDE

FIGUEROA
 ARAUJO
 LEONOR RINALDI
 RUFINO CORDOBA
 ACONQUIJA
 ARAUJO
 AV. REP. ARGENTINA
 LEANDRO ALEM

DESDE
 AZOPARDO
 G. PIO WHITE
 GORRITTI
 R. CALZADA
 AZOPARDO
 M. ARIN
 AVDA. SAN MARTIN
 R. CALZADA

KING
 30 DE SEPTIEMBRE
 SAN JUAN
 GARAY
 CATAMARCA
 JORGE
 JUJUY
 AVDA. SAN MARTIN
 D. ALVAREZ
 MONTEVERDE
 HUMAHUACA
 LACAZE (R. P. N° 4)
 GARIBALDI
 MONTEVERDE
 D. FRENCH
 ALEM
 R. RISSO

A. ALSINA
 LIM. NE. MZ. 205
 CIRC. III - SECC. F
 MONTEVERDE (R.P. N°4)
 FIGUEROA
 ARAUJO
 LEONOR RINALDI
 RUFINO CORDOBA
 ACONQUIJA
 ARAUJO
 REP. ARGENTINA

HASTA
 GORRITTI
 R. CALZADA
 AZOPARDO
 M. ARIN
 AVDA. SAN MARTIN
 R. CALZADA
 KING
 30 DE SEPTIEMBRE
 (DIVISORIA)
 SAN JUAN
 GARAY
 CATAMARCA
 JORGE
 JUJUY
 AVDA. SAN MARTIN
 DONATO ALVAREZ
 MONTEVERDE
 HUMAHUACA
 LACAZE (R. P. N°4)
 GARIBALDI
 MONTEVERDE (R. P. 4)
 D.FRENCH
 ALEM
 ROMILDO RISSO
 A. ALSINA
 LIM. NE. MZ. 210
 CIRC. III - SECC. F
 MONTEVERDE
 FIGUEROA
 ARAUJO
 LEONOR RINALDI
 RUFINO CORDOBA
 ACONQUIJA
 ARAUJO
 REP. ARGENTINA
 LEANDRO N. ALEM
 LIM. NE. MZ. 146
 CIRC. IV - SECC. A

	<u>DESDE</u>	<u>HASTA</u>
LIM. NE. MZ. 146-156- 165-174- C. IV - SEC. A LOS STUDS	LEANDRO ALEM	LOS STUDS
AVDA. ESPORA PROLONG. TORNQUIST	LIM NE. MZ. 174 CIRC. IV - SEC. A LOS STUDS AVDA. ESPORA	AVDA. ESPORA PROLONG. TORNQUIST LIM. NE. MZ. 247 b- CIRC. V-SEC. D
LIM. NE. MZ. 247 b- 256 b-264b-272b - LIM. SE. MZ. 272b-272a 271-270-C. V-SEC. D VPTE. ALSINA LOS STUDS GDOR. ARIAS ESPINILLOS	TORNQUIST LIM. SE. MZ. 272b- CIRC. V-SECC. D LIM. NO. MZ. 839 VPTE. ALSINA LOS STUDS GDOR. ARIAS	LIM. SE. MZ. 272 b CIRC. V - SECC. D VPTE. ALSINA LOS STUDS GDOR. ARIAS ESPINILLOS RUTA N° 210 (Av. H. Yrigoyen). PCIA. DE SANTA FE
AV. H. YRIGOYEN (RUTA NAC. 210) PCIA. DE SANTA FE	ESPINILLOS H. YRIGOYEN (RUTA NAC. 210) PCIA. DE SANTA FE ALVAREZ DE S. CLARA C. GAITO BOEDO J. M. BLANES	ALVAREZ DE SANTA CLA RA. C. GAITO BOEDO J. M. BLANES AVDA. ARGENTINA CAMINO A LAS FLORES (R. P. N° 16)
ALVAREZ DE SANTA CLARA C. GAITO BOEDO J.M. BLANES AVDA. ARGENTINA	AVDA. ARGENTINA CAMINO A LAS FLORES	AVDA. H. YRIGOYEN LIM. SO. PARC. 655 CIRC. III-SEC. P VALLEJOS
CAMINO A LAS FLORES AVDA. H. YRIGOYEN	AV. H. YRIGOYEN	
LIM. SO. PARC. 655 CIRC. III -SECC. P VALLEJOS	LIM. NE. PARC. 648 CIRC. III.SEC. P VALLEJOS	E. DE LUCA 29 DE SEPTIEMBRE (VIAS DEL F.C.) Dr. E. FINOCHETO M. ASCASUBI AV. H. YRIGOYEN M. BELGRANO VPTE? ALSINA
E. DE LUCA	E. DE LUCA Dr. E. FINOCHETO LIM. SE. QUINTA ROCA M. ASCASUBI AV. H. YRIGOYEN	
29 DE SEPTIEMBRE LIM. SO. QUINTA ROCA M. ASCASUBI AV. H. YRIGOYEN BELGRANO		

	<u>DESDE</u>	<u>HASTA</u>
VPTE. ALSINA	BELGRANO	BOLIVAR
GRAL. SAN MARTIN	BOLIVAR	R. DAVEL
R. DAVEL	GRAL. SAN MARTIN	OVIDIO LAGOS
OVIDIO LAGOS	R. DAVEL	Z M. BELGRANO
M. BELGRANO	OVIDIO LAGOS	SARMIENTO
SARMIENTO	M. BELGRANO	BOULOGNE SUR MER
BOULOGNE SUR MER	SARMIENTO	SAN IGNACIO
SAN IGNACIO	BOULOGNE SUR MER	LONDRES
LONDRES	SAN IGNACIO	AVDA. ESPORA
AVDA. ESPORA	LONDRES	SAN MARTIN
SAN MARTIN	A. ESPORA	LIM. NE. FRAC. 704
LIM. NO. FRAC. 2	LIM. NE. FR. 704	9 DE JULIO
9 DE JULIO	LIM. NO. FRAC. 2	CARDENAS
CARDENAS	9 DE JULIO	25 DE MAYO
25 DE MAYO	CARDENAS	AVDA. ESPORA
AVDA. ESPORA	25 DE MAYO	ARAUJO
ARAUJO	AVDA. ESPORA	E. CUTTIÑO
E. CUTTIÑO	ARAUJO	CONCORDIA
CONCORDIA	E. CUTTIÑO	AVDA. ESPORA
AVDA. ESPORA	CONCORDIA	AVDA. MONTEVERDE
AVDA. MONTEVERDE	AVDA. ESPORA	F. CAFERATA
F. CAFERATA	AVDA. MONTEVERDE	GDOR. ARIAS
GDOR. ARIAS	F. CAFERATA	PINO
PINO	GDOR. ARIAS	AVDA. MONTEVERDE
AVDA. MONTEVERDE	PINO	MIGUEL DIOMEDE
MIGUEL DIOMEDE	MONTEVERDE	L. M. DRAGO
L. M. DRAGO	M. DIOMEDE	PETIRIBI
PETIRIBI	L. M. DRAGO	AVDA. ARGENTINA
AVDA. ARGENTINA	PETIRIBI	CAP. DE FRAG. MOYANO
CAP. DE F. MOYANO	AVDA. ARGENTINA	SOLER

3.7.1.2

DELIMITACION DE LA ZONA R 3/2

Abarca la superficie comprendida por los ejes de las siguientes calles, descontando de ella el área correspondiente a la zona RC /1 delimitada por los artículos de esta reglamentación.

	<u>DESDE</u>	<u>HASTA</u>
GARAY (1 ^o L. DE ZAMORA)	JUJUY	D. ALVAREZ (1 ^o L. - QUILMES).
DONATO ALVAREZ (1 ^o L. QUILMES)	GARAY (1 ^o L. ZAMORA)	JORGE
JORGE	D. ALVAREZ	JUJUY

	<u>DESDE</u>	<u>HASTA</u>
JUJUY	JORGE	GARAY (lím. I. DE ZAMORA).

3.7.1.3 RESIDENCIAL 3/3 (R 3/3)

	<u>DESDE</u>	<u>HASTA</u>
PATAGONES	SAN ROQUE	AV. H. YRIGOYEN (Ruta Nac. 210)
AV. H. YRIGOYEN (Ruta Nac. 210)	PATAGONES	INDUSTRIA
INDUSTRIA	RUTA 210	VIAS F.F.C.C.
VIAS F.F.C.C.	INDUSTRIA	PCIA. DE SAN JUAN
PCIA. DE SAN JUAN	VIAS F.F.C.C.	ALFONSO XIII
ALFONSO XIII	PCIA. DE SAN JUAN	MAZZINI
MAZZINI	ALFONSO XIII	GDOR. ARIAS
GDOR. ARIAS	MAZZINI	DIVISORIA OLIVERA
DIVISORIA OLIVERA	GDOR. ARIAS	SAN ROQUE
SAN ROQUE	DIVISORIA OLIVERA	PATAGONES

3.7.2 USOS

3.7.2.1 USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL

Viviendas de características unifamiliares.

3.7.2.2 USO COMPLEMENTARIO

- a) Comercio minorista en general.
- b) Comercio mayorista con lugar de carga y descarga dentro del predio.
- c) Actividades complementarias y de servicio para la Zona Residencial.
- d) Educación, culto y salud.
- e) Artesanías y pequeñas industrias inocuas, anexas a la vivienda como uso principal.

3.7.2.3 USO CONDICIONADO

Actividades existentes y autorizadas por la Municipalidad, con anterioridad a la presente reglamentación.

3.7.3 SUPERFICIE DE PARCELAS

3.7.3.1 La superficie de la parcela será de 360 m².

3.7.3.2 El ancho mínimo de frente de la parcela será de 12 m. Lado mínimo de esquina: 15 m.

3.7.3.3xx Toda modificación del estado parcelario actual se ajustará a esta reglamentación.

3.7.4 SUPERFICIE CONSTRUIBLE

3.7.4.1 F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo): Será de 0,5 (50%) de la superficie de la parcela.

- 3.7.4.2 F.O.T. (Factor de Ocupación Total): Será de 0,8 (80%) de la superficie de la parcela.
- 3.7.4.3 PREMIOS
Es de aplicación el Art. 3.3.4.3.-
- 3.7.5 LIMITACION DE ALTURA
Es de aplicación el Art. 3.3.5.1.-
- 3.7.6 RETIROS
- 3.7.6.1 RETIRO DE FACHADA
El retiro obligatorio será de 3 m, en planta baja medido en el eje medio de la parcela.
- 3.7.6.2 RETIRO DE CONTRAFRENTE
En cada manzana se dejará libre una superficie equivalente al 20% de la superficie de la manzana, materializada por un polígono similar al de la manzana, con coincidencia de baricentros manteniendo paralelos los lados respectivos.
Este espacio sólo podrá ocuparse por construcciones auxiliares (tales como quinchos, asadores, depósitos y galpones para enseres domésticos, vestuarios para piletas, habitaciones y baños de servicio y similares) de la vivienda principal, hasta un 30% de su superficie y a una altura de planta baja.
La superficie así ocupada deberá ser compensada por otra libre de igual medida incorporada en forma franca a la superficie libre de terreno.
En ningún caso se excederá el F.O.S. establecido.
Si sobre el fondo libre obligatorio ventilaren locales de 1º ó 4º categoría, éste tendrá una profundidad mínima de 4 m, tratándose de locales de 2º categoría, esta medida podrá reducirse a 3 m.
El fondo libre obligatorio de menos de 1 m de profundidad podrá desprejiciarse siempre que no ventilen locales en él.
- 3.7.7 OBLIGACION DE COCHERAS
Son de aplicación los Arts. 3.2.8 y subsiguientes.
- 3.7.8 DENSIDAD DE POBLACION
- 3.7.8.1 La densidad máxima neta potencial por hectárea es de 150 hab/ha. para toda actividad. Se admite una vivienda unifamiliar por parcela y comercio o artesanía integrada o no a la misma.

- 3.7.8.2 Superficie cubierta máxima por parcela = F.O.T. x SUP. PARCELA.
 3.7.8.3 Superficie cubierta mínima por persona:
 - hasta 2 ambientes = 15 m².
 - más de 2 ambientes = 12 m².
 3.7.8.4 Número de personas admisibles por parcela = Sup. Parcela x 0,015.-

3.7.9 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS (Incompleta).

3.7.9.1 INFRAESTRUCTURA ACTUAL

- a) Agua potable.
- b) Electricidad.
- c) Pavimento.
- d) Calle mejorada (eventualmente).
- e) Desagües pluviales.
- f) Agua corriente (eventualmente).

3.7.9.2 INFRAESTRUCTURA PREVISTA

- a) Agua corriente.
- b) Desagües cloacales.
- c) Desagües pluviales.
- d) Pavimento.
- e) Electricidad.
- f) Gas.
- g) Teléfono.
- h) Recolección de residuos.

3.7.10 MODIFICACIONES

- 3.7.10.1 Las zonas provistas de agua corriente y cloacas tendrán una densidad neta de 200 hab/ha., manteniendo el F.O.S. y el F.O.T., con posibilidad de varias viviendas de características unifamiliares por parcela, sin exceder en ningún caso las 4 (cuatro) unidades locativas.

3.8.0 ZONA RESIDENCIAL 4 (R4)

Residencial exclusiva, viviendas de características unifamiliares, con baja densidad, infraestructura completa o incompleta según zonas.

3.8.1 DELIMITACION DE ZONAS

Zona Residencial 4/1 (R 4/1) ADROGUE - BURZACO -

Abarca las manzanas comprendidas por los ejes de las siguientes calles:

	<u>DESDE</u>	<u>HASTA</u>
30 de SEPTIEMBRE	H. YRIGOYEN	KING
KING	30 de SEPTIEMBRE	JORGE
RAFAEL CALZADA	JORGE	SAN MARTIN

	<u>DESDE</u>	<u>HASTA</u>
SAN MARTIN	RAFAEL CALZADA	ANGONELLI
ANGONELLI	SAN MARTIN	HUMBERTO I ^o
HUMBERTO I ^o	ANGONELLI	BERMUDEZ
BERMUDEZ	HUMBERTO I ^o	LONDRES
LONDRES	BERMUDEZ	AV. ESPORA
AV. ESPORA	LONDRES	ITALIA
ITALIA	AV. ESPORA	BRADLEY
BRADLEY	ITALIA	H. YRIGOYEN
H. YRIGOYEN	ALCORTA	AZOPARDO
AZOPARDO	H. YRIGOYEN	AV. ESPORA
AV. ESPORA	AZOPARDO	DARDO ROCHA
DARDO ROCHA	AV. ESPORA	QUINTANA
QUINTANA	DARDO ROCHA	GORRITTI (25 de mayo)
GORRITTI (25 de mayo)	QUINTANA	DE KAY
DE KAY	GORRITTI (25 de mayo)	GENERAL PAZ
GENERAL PAZ	DE KAY	AV. H. YRIGOYEN
AV. H. YRIGOYEN	GENERAL PAZ	B. A. MARTIN
B. A. MARTIN	AV. H. YRIGOYEN	SOLER
SOLER	B. A. MARTIN	CAP. DE FRAGATA MOYANO
CAP. DE F. MOYANO	SOLER	AV. H. YRIGOYEN
AV. H. YRIGOYEN	CAP. DE F. MOYANO	C. AMENEDO
GENERAL ARIAS	C. AMENEDO	SEGUROLA
SEGUROLA	GENERAL ARIAS	30 de SEPTIEMBRE

EXCEPCIONES

Se exep^túan de las presentes disposiciones las zonas que, ubicadas dentro de los límites de R4/1, asumen sus propias características:

ZONA COMERCIAL C1/1 - ADROGUE

ZONA RESIDENCIAL R1/1 - ADROGUE

ZONA RESIDENCIAL R2/1 - MARMOL

ESPECIAL E 3/1 - CENTRO DE REHABILITACION DEL LISIADO

ZONA ESPECIAL E 1/2 - CLUB PUCARA

DELIMITACION DE LA ZONA R4/2 - RAFAEL CALZADA

Abarca las manzanas comprendidas por los ejes de las siguientes calles;

	<u>DESDE</u>	<u>HASTA</u>
SAN MARTIN	ALTAMIRA	MARTIN ARIN
MARTIN ARIN	SAN MARTIN	AZOPARDO
AZOPARDO	MARTIN ARIN	R. CALZADA

	<u>DESDE</u>	<u>HASTA</u>
R. CALZADA	AZOPARDO	ALTAMIRA
ALTAMIRA	R. CALZADA	SAN MARTIN

DELIMITACION DE LA ZONA R 4/3 - LONGCHAMPS

	<u>DESDE</u>	<u>HASTA</u>
M. ASCASUBI	H. YRIGOYEN	GOBERNADOR DE LA SERNA
GDOR. DE LA SERNA	M. ASCASUBI	BERLIN
BERLIN	GDOR. DE LA SERNA	AV. ESPORA
AV. ESPORA	BERLIN	LONDRES
LONDRES	AV. ESPORA	SAN IGNACIO
SAN IGNACIO	LONDRES	BOULOGNE SUR MER
B. SUR MER	SAN IGNACIO	SARMIENTO
SARMIENTO	B. SUR MER	M. BELGRANO
BELGRANO	SARMIENTO	AV. LONGCHAMPS
AV. LONGCHAMPS	BELGRANO	P. RIVADAVIA
P. RIVADAVIA	AV. LONGCHAMPS	AV. H. YRIGOYEN
AV. H. YRIGOYEN	RIVADAVIA	M. ASCASUBI

3.8.2 USOS

3.8.2.1 USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL

Viviendas de características unifamiliares.

3.8.2.2 USO COMPLEMENTARIO

- a) Comercio minorista diaria y periódica.
- b) Actividades de servicio para la zona residencial.

3.8.2.3 USO CONDICIONADO

Actividades existentes y autorizadas por la Municipalidad, siempre que no representen molestia para el vecindario.

3.8.3 SUPERFICIE DE PARCELAS

3.8.3.1 La superficie de la parcela será de 450 m².

3.8.3.2 El ancho mínimo de frente de la parcela será de 15 m. Lado mínimo de esquina: 20 m.

3.8.3.3 Toda modificación del estado parcelario actual se ajustará a esta reglamentación.

3.8.4 SUPERFICIE CONSTRUIBLE

3.8.4.1 F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo) será de 0,4 (40%) de la superficie de la parcela.

3.8.4.2 F.O.T. (Factor de Ocupación Total) será de 0,7 (70%) de la superficie de la parcela.

- 3.8.4.3 PREMIOS
Es de aplicación el Art. 3.3.4.3
- 3.8.5 LIMITACION DE ALTURA
Es de aplicación el Art. 3.3.5.1
- 3.8.6 RETIROS
- 3.8.6.1 RETIRO DE FACHADA
El retiro obligatorio será de 4 m en planta baja, medido en el eje de la parcela.
- 3.8.6.2 RETIRO DE CONTRAFRENTE
Dadas las características especiales de la zona y el bajo índice de F.O.S. no es obligatorio el retiro de contrafrente siempre que no ventilen locales sobre esta zona, en cuyo caso se deberá retirar la construcción como mínimo 6 m desde el eje divisorio del fondo.
- 3.8.7 OBLIGACION DE COCHERAS
Son de aplicación los Arts. 3.2.8 y subsiguientes.
- 3.8.8 DENSIDAD DE POBLACION
- 3.8.8.1 La densidad máxima neta por hectárea será de 140 hab/ha.
- 3.8.8.2 Superficie cubierta máxima por parcela = F.O.T. x SUP. PARCELA.
- 3.8.8.3 Superficie cubierta mínima por persona:
- hasta 2 ambientes = 15 m² x persona.
- más de 2 ambientes = 12 m² x persona.
- 3.8.8.4 Número de personas admisibles por parcela: sup. parcela x 0,014.-
- 3.8.9 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS
- 3.8.9.1 INFRAESTRUCTURA ACTUAL DE R 4/2 y R 4/3 (Incompleta)
- Agua potable
 - Pavimento
 - Desagües pluviales.
 - Electricidad.
 - Calle mejorada (eventualmente).
 - Agua corriente (eventualmente).
- 3.8.9.2 INFRAESTRUCTURA ACTUAL DE R 4/1 y PREVISTA
- Agua corriente.
 - Desagües pluviales.
 - Electricidad.
 - Teléfono.
 - Desagües cloacales.
 - Pavimento.

g) Gas natural.

3.8.10 MODIFICACIONES

3.8.10.1 Es de aplicación el Art. 3.7.10.1.-

3.9.0 ZONA RESIDENCIAL 5 (R5)

Residencial exclusiva con características de barrio parque, muy baja densidad, infraestructura incompleta.

R5

3.9.1.1 DELIMITACION DE LA ZONA

	<u>DESDE</u>	<u>HASTA</u>
AV. ESPORA	ARAUJO	CONCORDIA
CONCORDIA	AV. ESPORA	E. CUTIÑO
E. CUTIÑO	CONCORDIA	ARAUJO
ARAUJO	E. CUTIÑO	AV. ESPORA

3.9.2 USOS

3.9.2.1 USO PREDOMINANTE

Vivienda unifamiliar (una vivienda por parcela).

3.9.2.2 USO COMPLEMENTARIO

- a) Comercio minorista hasta 400 m2 cubiertos, con carga y descarga - dentro del predio.
- b) Actividades culturales y sociales que no causen molestias al vecindario: Bibliotecas, salas de reuniones, museos, clubes, sociales y toda otra actividad de servicios afines.
- c) Culto.
- d) Escuelas, colegios e instituciones educacionales en general a nivel pre-primario y primario.
- e) Consultorios médicos anexos a viviendas y no anexos a clínica o sanatorio.
- f) Dispensarios y salas de primeros auxilios.
- g) Garages y playas de estacionamiento.
- h) Instituciones (que no causen molestias al vecindario).
- i) Clubes deportivos.

3.9.2.3x USO CONDICIONADO

Actividades existentes y autorizadas por la Municipalidad con anterioridad a la presente reglamentación.

3.9.3 SUPERFICIE DE PARCELAS

3.9.3.1 La superficie de la parcela será de 600 m2.

3.9.3.2 El ancho mínimo de frente de la parcela será de 20 m. Lado mínimo de esquina: 25 m.

20x3x

- 3.9.3.3 Toda modificación del estado parcelario actual se ajustará a esta -
reglamentación.
- 3.9.4 SUPERFICIE CONSTRUIBLE
- 3.9.4.1 F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo). será de 0,25 (25%) de la super-
ficie de la parcela.
- 3.9.4.2 F.O.T. (Factor de Ocupación Total) será de 0,5 (50%) de la superficie
de la parcela (Más premios, si correspondieren).
- 3.9.4.3 PREMIOS
Es de aplicación el Art. 3.3.4.3,-
- 3.9.5 LIMITACION DE ALTURA
Es de aplicación el Art. 3.3.5.1.-
- 3.9.6 RETIROS
- 3.9.6.1 RETIRO DE FACHADA
El retiro será de 4 m en planta baja, medido en el eje medio de la par-
cela.
- 3.9.6.2 RETIRO DE CONTRAFRENTE
Es de aplicación el Art. 3.8.6.2
- 3.9.6.3 RETIROS LATERALES
Las construcciones deberán retirarse 4 m de cada eje divisorio lateral
de la parcela. En lotes de medidas insuficientes se podrán unificar es-
tos retiros y reducirlos de acuerdo al normograma adjunto.
- 3.9.7 OBLIGACION DE COCHERAS
Son de aplicación los Arts. 3.2.8 y subsiguientes.
- 3.9.8 DENSIDAD DE POBLACION
- 3.9.8.1 La densidad máxima neta por hectárea será de 100 hab/ha.
- 3.9.8.2 Superficie cubierta máxima por parcela = F.O.T. x superficie parcela.
- 3.9.8.3 Superficie cubierta mínima por persona:
- hasta 2 ambientes = 15 m² x persona.
- más de 2 ambientes = 12 m² x persona.
- 3.9.8.4 Número de personas admisibles por parcela = superficie parcela x 0,01.
- 3.9.9 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS
- 3.9.9.1 INFRAESTRUCTURA ACTUAL (Incompleta):
a) Agua potable.
b) Electricidad.
c) Pavimento.
d) Desagües pluviales.
e) Calle mejorada (eventualmente).

3.9.9.2 INFRAESTRUCTURA PREVISTA

- a) Desagües cloacales.
- b) Desagües pluviales.
- c) Pavimento.
- d) Electricidad.
- e) Gas natural.
- f) Teléfono.

3.10.0 ZONA RESIDENCIAL 6 (R 6)

Residencial de muy baja densidad con características de quintas. Infraestructura rural. Los sectores incluidos en la traza del cinturón ecológico tendrán un tratamiento especial, conforme a lo dispuesto para el Cinturón Ecológico en el Anexo que forma parte de esta reglamentación y tendrán características de "Area Complementaria". Los restantes sectores se regirán por la reglamentación que sigue a continuación:

R6

3.10.1 DELIMITACION DE LAS ZONAS3.10.1.1 ZONA RESIDENCIAL 6/1 (R 6/1)

	<u>DESDE</u>	<u>HASTA</u>
C. MARTINEZ PAIVA	ARAUJO	LAPRIDA
LAPRIDA	C. MARTINEZ PAIVA	AV. REP. ARGENTINA
AV. REP. ARGENTINA	LAPRIDA	ARAUJO
ARAUJO	AV. REP. ARGENTINA	C. MARTINEZ PAIVA

3.10.1.2 ZONA RESIDENCIAL 6/2 (R 6/2)

	<u>DESDE</u>	<u>HASTA</u>
AV. ESPORA	GERCHUNOFF	AV. CORDOBA
AV. CORDOBA	AV. ESPORA	ACONCAGUA
ACONCAGUA	AV. CORDOBA	COLORADO
COLORADO	ACONCAGUA	AV. ESPORA
AV. ESPORA	COLORADO	GARIBALDI
GARIBALDI	AV. ESPORA	GDOR. ARIAS
GDOR. ARIAS	GARIBALDI	MONTEVIDEO
MONTEVIDEO	GDOR. ARIAS	VICE-PTE. ALSINA
VICE-PTE. ALSINA	MONTEVIDEO	PCIA. SANTA FE
PCIA. SANTA FE	VICE-PTE. ALSINA	PTE. CASTILLO
PTE. CASTILLO	PCIA. SANTA FE	EL PLATA
EL PLATA	PTE. CASTILLO	AV. ESPORA
AV. ESPORA	EL PLATA	YAPEYÚ
YAPEYU	AV. ESPORA	PTE. CASTILLO

PTE. CASTILLO
 LOS CIPRESES
 PTE. MITRE
 BELTRAME
 GRAL. SAN MARTIN
 V. ROMANELLA
 GDOR. ARIAS
 ESPINILLOS
 AV. H. YRIGOYEN
 LIMA
 BATALLA DE MAIPU
 LOS CIPRESES
 AV. H. YRIGOYEN
 PCIA. SANTA FE
 M. PEDRAZA
 PATAGONES
 AV. H. YRIGOYEN
 INDUSTRIA
 VIAS F.F.C.C.
 PCIA. SAN JUAN
 ALFONSO XIII
 MAZZINI
 GDOR. ARIAS
 DIVISORIA
 PTE. CASTILLO
 GERCHUNOFF

3.10.1.3

RESIDENCIAL 6/3 (R 6/3)

BUENOS AIRES
 PINO
 AV. MONTEVERDE
 MIGUEL DIOMEDE
 L. M. DRAGO
 LIM. SE. FRACC. 128 b
 LAUREL
 F. AMEGHINO
 INT. ING. E. CARMONA
 JUAN XXIII

DESDE
 YAPEYU
 PTE. CASTILLO
 LOS CIPRESES
 PTE. MITRE
 BELTRAME
 GRAL. SAN MARTIN
 V. ROMANELLA
 GDOR. ARIAS
 ESPINILLOS
 AV. H. YRIGOYEN
 LIMA
 BATALLA DE MAIPU
 ESPINILLOS
 AV. H. YRIGOYEN
 PCIA. SANTA FE
 M. PEDRAZA
 PATAGONES
 RUTA 210
 INDUSTRIA
 VIAS F.F.C.C.
 PCIA. SAN JUAN
 ALFONSO XIII
 MAZZINI
 GDOR. ARIAS
 OLIVERA
 PTE. CASTILLO

DESDE
 JUAN XXIII
 BUENOS AIRES
 PINO
 AV. MONTEVERDE
 MIGUEL DIOMEDE
 L. M. DRAGO
 LIM. SE. FRACC. 128b
 LAUREL
 F. AMEGHINO
 INT. ING. E. CARMONA

HASTA
 LOS CIPRESES
 PTE. MITRE
 BELTRAME
 GRAL. SAN MARTIN
 V. ROMANELLA
 GDOR. ARIAS
 ESPINILLOS
 AV. H. YRIGOYEN
 LIMA
 BATALLA DE MAIPU
 LOS CIPRESES
 AV. H. YRIGOYEN
 PCIA. SANTA FE
 M. PEDRAZA
 PATAGONES
 AV. H. YRIGOYEN
 INDUSTRIA
 VIAS F.F.C.C.
 PCIA. SAN JUAN
 ALFONSO XIII
 MAZZINI
 GDOR. ARIAS
 DIVISORIA
 PTE. CASTILLO
 GERCHUNOFF
 AV. ESPORA

HASTA
 PINO
 AV. MONTEVERDE
 MIGUEL DIOMEDE
 L. M. DRAGO
 LIM. S.E. FRACC. 128 b
 LAUREL
 F. AMEGHINO
 INT. ING. E. CARMONA
 JUAN XXIII
 BUENOS AIRES

3.10.1.4 RESIDENCIAL 6/4 (R 6/4)

	<u>DESDE</u>	<u>HASTA</u>
AV. MONTEVERDE	AV. H. YRIGOYEN	JAPON
JAPON	AV. MONTEVERDE	E. DE LUCA
E. DE LUCA	JAPON	VALLEJOS
VALLEJOS	E. DE LUCA	Lím. SE. PARC. 648
Lím. SE. PARC. 648 y 655	VALLEJOS	AV. H. YRIGOYEN
AV. H. YRIGOYEN	Lím. SE. PARC. 655	Lím. N. PARC. 655
Lím. N. PARC. 655	AV. H. YRIGOYEN	Lím. N.O. PARC. 648
Lím. E. PARC. 654, 653, 652, 651 y 650 a.	Lím. N.O. PARC. 648	Lím. S.E. PARC. 649a
Lím. S. PARC. 649 d.	Lím. N.E. PARC. 650 a	Lím. O. PARC. 649 d
Lím. N.O. PARC. 649 d	Lím. S. PARC. 649 d	JUNIN
JUNIN	Lím. N.O. PARC. 649 d	AV. H. YRIGOYEN
AV. H. YRIGOYEN	JUNIN	AV. MONTEVERDE

3.10.1.5 RESIDENCIAL 6/5 (R 6/5)

	<u>DESDE</u>	<u>HASTA</u>
AV. MONTEVERDE	PELLEGRINI	AV. ESPORA
AV. ESPORA	AV. MONTEVERDE	B. PARERA
B. PARERA	AV. ESPORA	A. EINSTEIN
A. EINSTEIN	B. PARERA	VIALE
VIALE	A. EINSTEIN	PELLEGRINI
PELLEGRINI	VIALE	AV. MONTEVERDE

3.10.2 USOS3.10.2.1 USO PREDOMINANTE

- a) Vivienda unifamiliar, semirural (tipo quinta).
- b) Explotación agropecuaria intensiva con o sin vivienda.

3.10.2.2 USO COMPLEMENTARIO

- a) Comercio minorista.
- b) Comercio mayorista, específico de la zona.
- c) Educación, culto y salud.
- d) Artesanías anexas a vivienda como uso principal.
- e) Criaderos de aves, conejos y similares, apicultura y animales de -
piel fina.
- f) Depósitos de garrafas al por mayor.
- g) Actividades de servicio para la zona Residencial.

3.10.2.3 USO CONDICIONADO

Actividades existentes y aprobadas por la Municipalidad con anterioridad a la presente reglamentación.

3.10.3 SUPERFICIE DE PARCELAS

3.10.3.1 La superficie de la parcela será de 800 m².

3.10.3.2 El ancho mínimo de frente de la parcela será de 20 m. Lado mínimo de esquina: 25 m.

3.10.3.3 Toda modificación del estado parcelario actual se ajustará a esta reglamentación.

3.10.4 SUPERFICIE CONSTRUIBLE

3.10.4.1 F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo) será de 0,15 (15%) de la superficie de la parcela.

3.10.4.2 F.O.T. (Factor de Ocupación Total) será de 0,3 (30%) de la superficie de la parcela (más premios si correspondieren).

3.10.5 LIMITACION DE ALTURA

Es de aplicación el Art. 3.3.5.1.

3.10.6 RETIROS

3.10.6.1 Es obligación el retiro de 4 m en todo el perímetro de la parcela.

3.10.6.2 En casos de parcelas de medidas insuficientes, será de aplicación el normograma adjunto.

3.10.7 OBLIGACION DE COCHERAS

Son de aplicación los Arts. 3.2.8 y subsiguientes.

3.10.8 DENSIDAD DE POBLACION

3.10.8.1 La densidad máxima neta por hectárea será de 60 hab/ha.

3.10.8.2 Superficie cubierta máxima por parcela = F.O.T. x Superficie Parcela.

3.10.8.3 Superficie cubierta mínima por persona será:

- hasta 2 ambientes = 15 m² por persona.

- más de 2 ambientes = 12 m² por persona.

3.10.8.4 Número de personas admisibles por parcela: Superficie parcela x 0,006.

3.10.9 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

a) Agua potable.

b) Electricidad.

c) Desagües pluviales.

d) Camino mejorado.

3.11.0 BANDAS DE CIRCULACION 1 (Ci 1)3.11.1 DELIMITACION DE LA ZONA

- 3.11.1.1 Avenida Hipólito Yrigoyen (Gobernador Arias, Ruta Nacional 210 desde su límite con Lomas de Zamora hasta su límite con San Vicente).
- 3.11.1.2 Avenida Monteverde (Ruta Provincial Nº 4) Lacaze, Carlos Pellegrini, - Camino de Cintura desde su límite con Lomas de Zamora hasta su límite con Quilmes.
- 3.11.1.3 Avenida San Martín desde Avenida Hipólito Yrigoyen hasta su límite con Quilmes.
- 3.11.1.4 Estas bandas comprenderán todas las parcelas frentistas a la Vía Troncal.

3.11.2 USOS3.11.2.1 USO PREDOMINANTE

Complementarios de la circulación vehicular.

- a) Estaciones de servicio.
- b) Restaurantes, paradores, moteles, confiterías y similares.
- c) Talleres de reparación de automóviles en general (menos los talleres de chapa y pintura, cuando la Banda atraviesa Zonas de Residencial 4 y Comercial 2).

3.11.2.2 USO COMPLEMENTARIO

- a) Comercio minorista.
- b) Comercio mayorista. Si la antevereda supera los 6 m de ancho, la carga y descarga se podrá realizar en ella, caso contrario deberá contar con lugar de carga en el predio.
- c) Vivienda conforme a la Zona que atraviesa.
- d) Todo uso permitido según la zona que atraviesa.

3.11.2.3 USO CONDICIONADO

Correspondiente a la Zona que atraviesa.

- 3.11.3 Estas zonas seguirán los indicadores urbanísticos de la zona que atraviesan en cuanto a superficie de parcelas, superficie construible, premios, limitación de altura, densidad de población, obligación de cocheras e infraestructura de servicios.

3.11.4 RETIROS3.11.4.1 RETIROS DE FRENTE

- a) La avda. H. Yrigoyen tendrá los retiros de frente necesarios para formar una distancia de 13 m medida desde el eje de la calzada hacia los dos lados (total 26 m de ancho entre líneas municipales). Se aplicarán además los retiros correspondientes a la zona que la Banda atraviesa.

b) La Avda. Monteverde tendrá los retiros de frente necesarios para formar una distancia de 15 m., medida desde el eje de la calzada hacia los dos lados (total 30 m de ancho entre líneas municipales). Se aplicarán los retiros correspondientes a la zona que la Banda atraviesa.

c) La Avda. San Martín tendrán los retiros de frente necesarios para formar una distancia de 10 m, medida del eje de la calzada hacia los dos lados (total 20 m de ancho entre líneas municipales). Se aplicarán además los retiros correspondientes a la Zona que la Banda atraviesa.

3.11.4.2 RETIROS DE CONTRAFRENTE

En los casos donde el retiro de frente obligatorio es igual o mayor a 5 m no se exige retiro de contrafrente, En los otros corresponde el retiro establecido para la zona que la Banda atraviesa.

3.11.4.3 USO ESPECIAL

Las parcelas frentistas a la Avda. Monteverde entre H. Yrigoyen y Seguí tendrán características de Zona I 2 (Industrial 2 Mixta) para el uso del suelo, excepto en la parte que corresponde a Industrial 1 (I 1) donde se mantendrá esta característica.

3.12.0 BANDAS DE CIRCULACION 2 (Ci 2)

Ci2

3.12.1 DELIMITACION DE LAS ZONAS

3.12.1.1 Avda. Donato Alvarez (24) desde su límite con Lomas de Zamora hasta Avda. Pellegrini (Ruta Provincial Nº 4, Camino de Cintura).

3.12.1.2 Avda. República Argentina, desde su límite con Lomas de Zamora hasta Avda. Espora.

3.12.1.3 Seguí (Capitán de Fragata Moyano) desde su límite con Esteban de Echeverría hasta las Vías del F.C.G.R. en Adrogué.

3.12.1.4 Avda. Espora, desde su límite con Lomas de Zamora hasta su límite con San Vicente.

3.12.1.5 Calle Alsina, desde Avda. H. Yrigoyen hasta las Vías del F.C.G.R. en Claypole.

3.12.1.6 Camino Real a San Vicente (Camino a Las Flores, Camino a Las Latas) desde Avda. H. Yrigoyen hasta su límite con Esteban Echeverría.

3.12.1.7 Calle Rivera entre límite Florencio Varela y Avda. Espora.

3.12.2 Estas Bandas de Circulación tendrán como uso predominante las actividades relacionadas con la circulación vehicular, siempre que las mismas no se opongan a los usos previstos en la Zona que atraviesan. Las reglamentaciones específicas deberán asegurar la libre circulación vehicular. En el resto se ajustarán a los indicadores urbanos de las zonas que atraviesan.

INFRAESTRUCTURA

- Fuerza Motriz
- Gas Industrial
- Teléfono.-

ENTORNO:

- 5 Hospitales cercanos, 18 Clínicas Privadas de diversos grados de complejidad.-
- Más de 20 Bancos en Burzaco, Adrogué, Longchamps, Temperley y Lomas de Zamora, uno de ellos ubicado dentro del Parque.-
- Escuelas Públicas y privadas de primer nivel institucional.-
- 3 Escuelas Técnicas de las más modernas del País.-
- Universidad Nacional de Lomas de Zamora a 7'.-
- Bomberos en Burzaco, Longchamps y Adrogué.-
- Estaciones de Servicio, Talleres maquinados, Matricerías, Tornerías y Fresado en la periferia del Sector Industrial.-
- Talleres mecánicos, Empresas de Servicios de Mantenimiento, Empresas de Seguridad, Empresas Constructoras.-
- Importantes Centros Comerciales (Unicenter Lomas, Boulevard Shopping, Carrefour, Coto).-

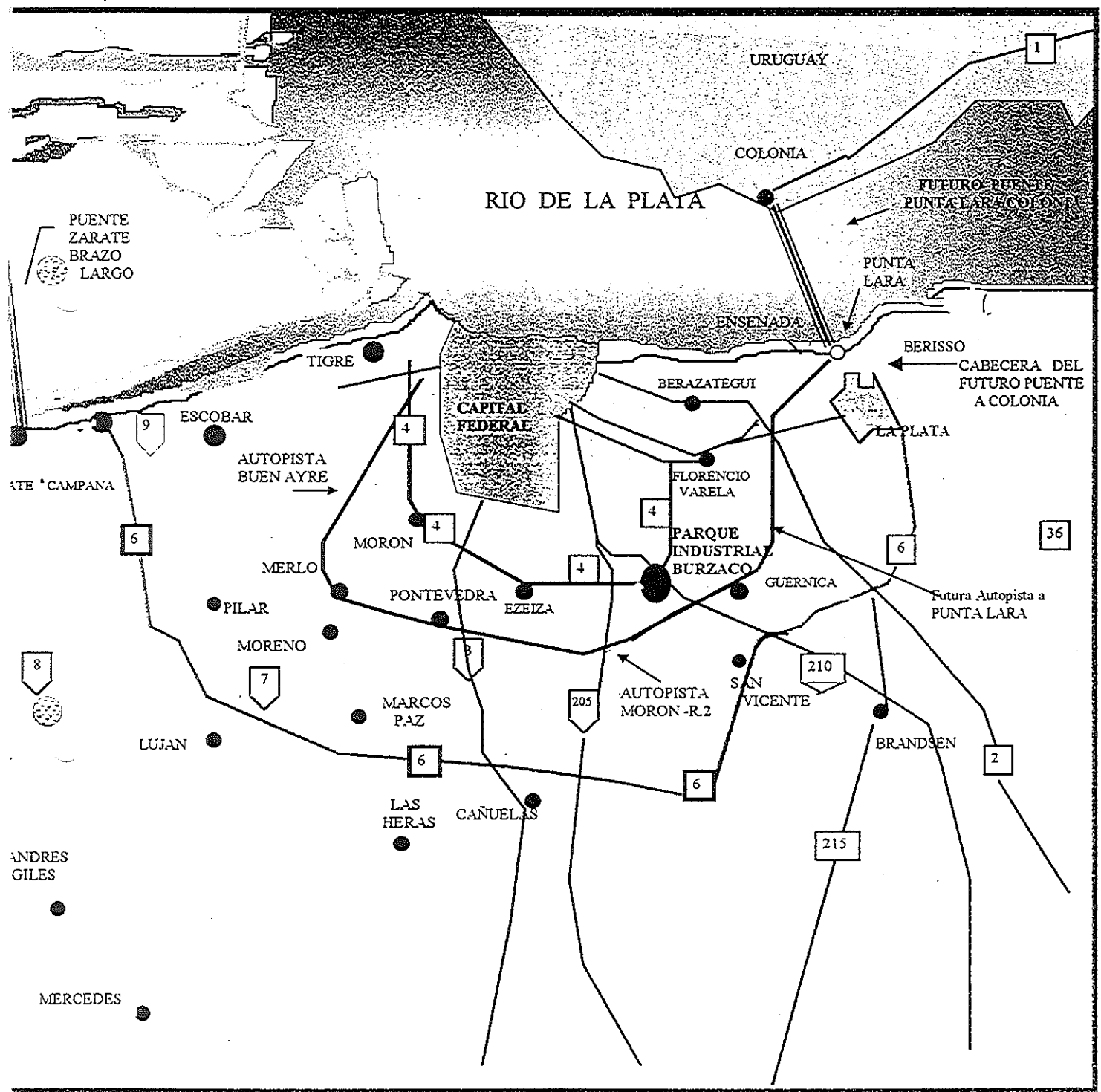
ACCESOS Y PRINCIPALES RUTAS:

- Intersección de Av. Hipólito Yrigoyen (Ruta Nacional N° 210) y Avenida Monteverde (Camino de Cintura – Ruta Provincial N° 4).-
- Por Av. Hipólito Yrigoyen y Ruta N° 4 a Rutas N° 29, 3, 6, Panamericana y empalme a cualquier destino.-
- A 5' de la futura Ruta del Mercosur en la Localidad de Guernica.-

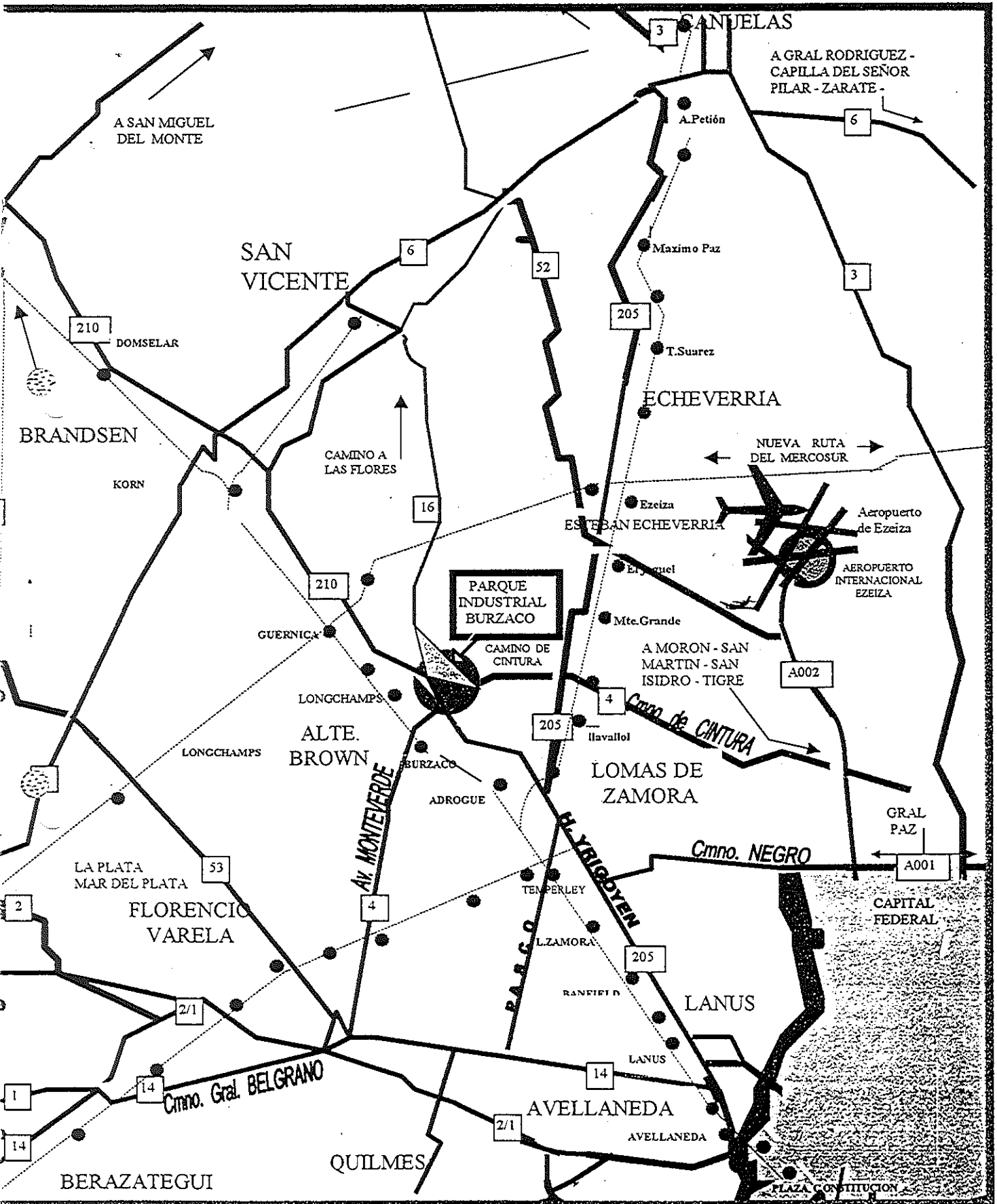
- A 10' de la futura Autopista Ruta 6.-
- A 20' de la Autopista Sudeste.-
- A 20' del Aeroparque de Ezeiza.-
- A 20' de Acceso Oeste para salida hacia ese destino.-
- A 25' de Capital Federal por autopistas.-
- A 30' de Plaza constitución, desde Estación Burzaco.-
- A 40' del Obelisco por H. Yrigoyen.-
- A 45' de La Plata y su zona franca.-
- Distancia al Congreso de la Nación: 25 Km.-

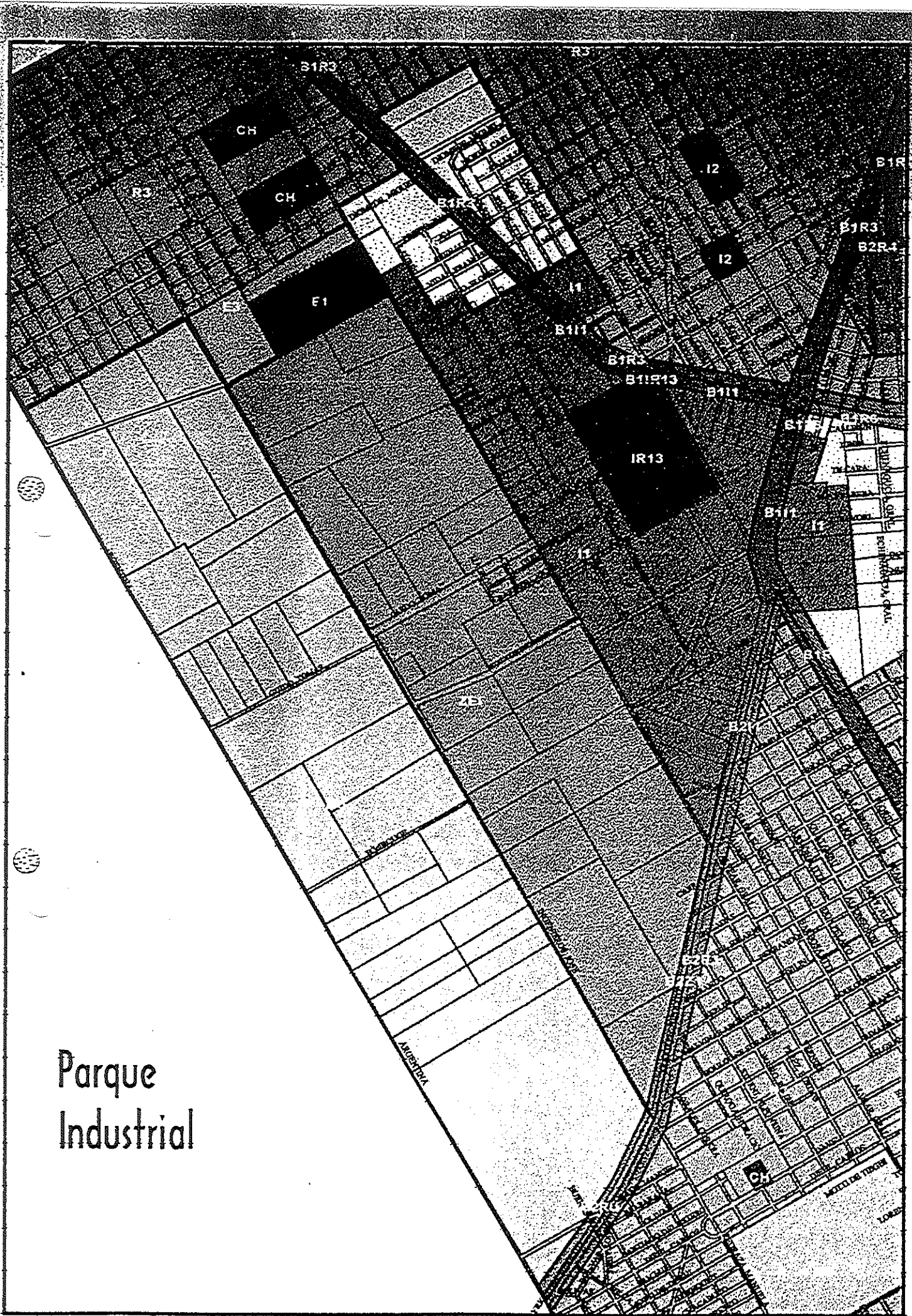
**RUTA 6 CAMINO DEL MERCOSUR
(FUTURA AUTOPISTA)**

**Y AUTOPISTA CAMINO DEL BUEN AYRE - MERLO - RUTA 2
(CON EL TRAZADO CONTINUACION A PUNTA LARA)**



PLANO DE UBICACIÓN DEL PARQUE INDUSTRIAL CON RELACION A LAS PRINCIPALES RUTAS





Parque
Industrial

SECTOR INDUSTRIAL PLANIFICADO

ALMIRANTE BROWN

Partido: ALMIRANTE BROWN

Localidad: BURZACO

Creado por el Decreto N° 4705 del Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires, de fecha 31/12/93. Para cualquier consulta, referente a la interpretación y aplicación de los beneficios detallados a continuación, deberá concurrir a la Sede de la Comisión Mixta, Av. Monteverde 3625 de la Localidad de Burzaco, Te.: 4 238- 7283 y 4 299- 4512, o a la Dirección de Desarrollo Económico del Municipio de Almirante Brown, Te.: 4 293- 0674.-

BENEFICIOS:

A nivel Provincial, para nuevos proyectos:

- 8 Años de excención del Impuesto a los Ingresos brutos.-
- 8 Años de excención de Impuesto Inmobiliario básico.-

A nivel Municipal:

- Tasas de Seguridad e Higiene preferencial (Ordenanza N° 7378 de fecha 9/6/99.-
- Sistema de Premios sobre porcentaje de operarios, técnicos, ingenieros y empleados que residan dentro del Distrito.-
- Excimición de Derechos de Construcción en obras nuevas (Ordenanza N° 7378 del 6/9/99).-
- Excimición de Tasas por alumbrado, Barrido y limpieza por 5 años.-

3.12.3 En la calle Capitán de Fragata Moyano, entre la Avenida H. Yrigoyen y Soler, no se permitirán talleres mecánicos de automóviles, ni de chapa y pintura de los mismos, autorizándose únicamente entre Soler y Av. Monteverde. (Ordenanza 3809).

3.13.0 ZONA INDUSTRIAL I (I 1)

Industrial exclusiva con prohibición de construir viviendas que no dependan de una industria, infraestructura y equipamiento industrial.

3.13.1 DELIMITACION DE LA ZONA

3.13.1.1

	<u>DESDE</u>	<u>HASTA</u>
AVDA. MONTEVERDE	AV. H. YRIGOYEN	F. CAFERATA
F. CAFERATA	AV. MONTEVERDE	BUENOS AIRES
BUENOS AIRES	F. CAFERATA	JUAN XXIII
JUAN XXIII	BUENOS AIRES	INT. ING. E. CARMONA
INT. ING. E. CARMONA	JUAN XXIII	F. AMEGHINO
F. AMEGHINO	INT. ING. E. CARMONA	LAUREL
LAUREL	F. AMEGHINO	Lím. SE. FRACC. 128 b
Lím. SE. FRAC. 128 b	LAUREL	L. M. DRAGO
L. M. DRAGO	Lím. SE. FRAC. 128 b	CAMINO A LAS FLORES
CAMINO A LAS FLORES	L. M. DRAGO	H. YRIGOYEN
AV. H. YRIGOYEN	CAMINO A LAS FLORES	Lím. NE. PARC. 655
Lím. N. PARC. 655	AV. H. YRIGOYEN	Lím. NE. PARC. 655
Lím. E. PARC. 654, 653, 652 y 651 y 650 a.	Lím. NE. PARC. 655	Lím. NE. PARC. 650 a.
Lím. N. PARC. 650 a	Lím. NE. PARC. 650 a	Lím. NO. PARC. 650 a
Lím. E. PARC. 649 d	Lím. NO. PARC. 650 a	JUNIN
JUNIN	Lím. NO. PARC. 649 d	AV. H. YRIGOYEN
AV. H. YRIGOYEN	JUNIN	AV. MONTEVERDE

ZE

3.1.2 ZONA DE ENSANCHE DE INDUSTRIAL 1

La zona delimitada por las calles:

	<u>DESDE</u>	<u>HASTA</u>
ARENALES	L. M. DRAGO	J. INGENIEROS
J. INGENIEROS	ARENALES	CAMINO A LAS FLORES
CAMINO A LAS FLORES	J. INGENIEROS	L. M. DRAGO

Se designa como Ensanche de la Zona Industrial I (I 1), donde a pedido del propietario de la parcela rural, la Municipalidad podrá otorgar el cambio de Zona de Rural a Industrial 1 (I 1), siempre que la parcela en cuestión esté contigua a la Zona Industrial aprobada.

En caso de otorgamiento del cambio, la o las parcelas pasarán a Zona Industrial automáticamente y serán regidas por los indicadores urbanísticos correspondientes a Zona Industrial I.

3.13.2 USOS

3.13.2.1 USO PREDOMINANTE

- a) Almacenaje.
- b) Industria.

3.13.2.2 USO COMPLEMENTARIO

- a) Cuartel de Bomberos.
- b) Policía.
- c) Salas de primeros auxilios.
- d) Expendio de comidas.
- e) Escuelas técnicas.
- f) Guarderías.
- g) Estacionamiento.

3.13.3 USO CONDICIONADO

- a) Vivienda dependiente de una industria.
- b) Hoteles alojamiento según reglamentación provincial y municipal.

3.13.3 SUPERFICIE DE PARCELAS.

3.13.3.1 La superficie de la parcela será de 1.500 m².

3.13.3.2 El ancho mínimo de frente será de 30 m.

3.13.3.3 Toda modificación del estado parcelario actual se ajustará a esta reglamentación.

3.13.4 SUPERFICIE CONSTRUIBLE

3.13.4.1 F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo) será de 0,6 (60%) de la superficie de la parcela.

3.13.4.2 F.O.T. (Factor de Ocupación Total) será de 0,8 (80%) de la superficie de la parcela.

3.13.5 ALTURAS

3.13.5.1 Las construcciones industriales tendrán la altura necesaria según su uso y deberá llevar balizamiento y señalización reglamentaria.

3.13.6 RETIROS

Es obligatorio el retiro mínimo de 6 m en todo el perímetro de la parcela. Esta franja podrá ser ocupada solamente por construcciones auxiliares de la industria que necesariamente deben estar sobre línea municipal, tales como portería, casilla de transformador eléctrico, vigilancia o similares.

3.13.7 COCHERAS Y CARGA Y DESCARGA

Es obligación reservar una superficie no menor del 20% de la superficie cubierta proyectada para estacionamiento y lugar de carga y descarga dentro del predio.

3.13.8 FORESTACION

Es obligatorio plantar árboles de follaje caduco o perenne en todo el perímetro libre del predio, con una distancia entre plantas no mayor de 7m. (Ver Ordenanza 3831).

3.13.9 RADICACION Y FUNCIONAMIENTO DE INDUSTRIA

Las industrias instaladas y a instalarse deberán cumplir con toda la reglamentación Nacional, Provincial y Municipal sobre radicación, habilitación, funcionamiento o subsistencia de industria.

3.13.10 ZONA ESPECIAL

La zona delimitada por las calles Avda. Monteverde, Gdor. Arias, Cuyo, - Escobar y Mellian, denominada "Barrio El Hornero" tendrá los retiros de - frente, laterales y fondo que rigen para la Zona Residencial 3 (R 3).

13.11 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

- 3.13.11.1 a) Desagües pluviales.
b) Desagües industriales.
c) Energía Eléctrica (Fuerza Motriz).
d) Pavimento reforzado.
e) Gas industrial.
f) Teléfono.

3.14.0 ZONA INDUSTRIAL 2 (I 2)

Industrial residencial mixta con predominio de industria. Zona de industrias existentes. Limitación para nuevas instalaciones industriales.

12

3.14.1 DELIMITACION DE LAS ZONAS

3.14.1.1 ZONA INDUSTRIAL 2/1 (I 2/1)

	<u>DESDE</u>	<u>HASTA</u>
Azopardo	Av. Espora	Av. H. Yrigoyen
Av. H. Yrigoyen	Azopardo	F. Lacamera
F. Lacamera	Av. H. Yrigoyen	Pino
Pino	F. Lacamera	Soler
Soler	Pino	B. Q. Martín
B. Q. Martín	Soler	Av. H. Yrigoyen
Av. H. Yrigoyen	B. Q. Martín	Gral. Paz

	<u>DESDE</u>	<u>HASTA</u>
Gral. Paz	Av. H. Yrigoyen	De Kay
De Kay (3 de febrero)	Gral. Paz	Gorritti
Gorritti	De Kay	Quintana
Quintana	Gorritti	Dardo Rocha
Dardo Rocha	Quintana	Av. Espora
Av. Espora	Dardo Rocha	Azopardo

3.14.1.2 ZONA INDUSTRIAL 2/2 (I 2/2)

	<u>DESDE</u>	<u>HASTA</u>
Gdor. De la Serna	M. Ascasubi	Berlín
Berlín	Gdor. De la Serna	Av. Espora
Av. Espora	Berlín	San Martín
San Martín	Av. Espora	Fracción 2
Perímetro de Fracc. 2	San Martín	Miguel Faust. Roma
Miguel Faust. Roma	Fracción 2	M. Ascasubi
M. Ascasubi	M. F. Roma	Gdor. De la Serna
Circ. III	Sección N-Frc. 1	Parcela 8

3.14.1.3 ZONA INDUSTRIAL 2/3 (I 2/3)

	<u>DESDE</u>	<u>HASTA</u>
Independencia	Derqui	Asamblea
Asamblea	Independencia	Francisco Vidal
Francisco Vidal	Asamblea	Derqui
Derqui	Francisco Vidal	Independencia
P. Viera	F. Caferata	Maure
Maure	P. Viera (La Yerra)	Derqui
Derqui	Maure	F. Caferata
F. Caferata	Derqui	P. Viera (La Yerra)

3.14.1.4 ZONA INDUSTRIAL 2/4 (I 2/4)

CORRESPONDE A LAS MANZANAS:

Circ.: V - Secc.: D - Manzana: 265 -
 Circ.: V - Secc.: M - Manzana: 839 y 839 d. y parcelas Rurales.
 Circ.: V - Secc.: M - Parcela: Rural I y II .

3.14.1.5 ZONA INDUSTRIAL 2/5 (I 2/5)

CORRESPONDE A LA MANZANA:

Circ.: V - Secc.: F - Maz. 53 b.
 En la calle Almonacid, frente a la manzana 53 b, ambas aceras tienen características de Industrial 2.

3.14.1.6 ZONA INDUSTRIAL 2/6 (I 2/6)

CORRESPONDE A LA MANZANA:

Corresponde a la manzana designada por CIRC.: V - SECC. K - MANZANA 472, circundada por las calles Ruta 210, Lima, Maipú y O'Higgins.

3.14.2 USOS

3.14.2.1 USO PREDOMINANTE

- a) Industria.
- b) Almacenaje.

3.14.2.2 USO COMPLEMENTARIO

- a) Vivienda unifamiliar.
- b) Comercio mayorista y minorista.
- c) Expendio de comidas.
- d) Estación de Servicio.
- e) Garages, estacionamientos.
- f) Zonas de recreación con juegos mecánicos.

3.14.2.3 USO CONDICIONADO

Actividades existentes autorizadas con anterioridad a esta reglamentación.

3.14.3 SUPERFICIE DE PARCELAS.

3.14.3.1 La superficie mínima de la parcela será de 450 m².

3.14.3.2 Ancho mínimo de frente será de 15 m. Lado mínimo de esquina: 20 m.

3.14.3.3 Toda modificación del estado parcelario actual se ajustará a esta reglamentación.

- + hasta 2 ambientes: 15 m² x persona.
- más de 2 ambientes: 15 m² x persona.

3.14.4 SUPERFICIE CONSTRUIBLE

3.14.4.1 F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo) será de 0,6 (60%) de la superficie de la parcela.

3.14.4.2 F.O.T. (Factor de Ocupación Total) será de 0,8 (80%) de la superficie de la parcela.

3.14.5 ALTURAS

Es de aplicación el Art. 3.3.5.1.-

3.14.6 OBLIGACION DE COCHERAS

3.14.6.1 Son de aplicación los Arts. 3.2.8 y subsiguientes.

3.14.6.2 Las industrias, talleres, depósitos y comercios mayoristas deberán poseer como mínimo una superficie de carga y descarga dentro del predio de 20% de la superficie cubierta proyectada.

3.14.7

RETIROS

3.14.7.1

El retiro obligatorio de frente será de 3 (tres) mts.

3.14.7.2

En las parcelas que tienen su frente sobre las calles que dividen la zona Residencial cualquiera, este retiro de frente será de 6 metros y será obligatorio su forestación perimetral con árboles de hoja caducas o perennes, separados entre sí no más de 5 metros.

3.14.7.3

Si se observa un retiro de frente de 5 metros o más no es obligatorio el retiro de contrafrente, para las construcciones industriales, siempre que no ventilen locales de trabajo sobre el contrafrente, en cuyo caso el retiro será de 4 metros como mínimo.

Cuando el retiro de frente es menor o igual a 5 metros y en las viviendas es de aplicación el Art. 3.7.6.2.-

3.14.8

DENSIDAD DE POBLACION

3.14.8.1

Densidad máxima neta potencial por hectárea es de 150 hab./ ha. para toda actividad una vez provista la zona de agua corriente.

Mientras tanto se admite una vivienda unifamiliar por parcela y comercio o artesanía integrada o no a la misma.

3.14.8.2

La superficie cubierta máxima por parcela = F.O.T. x Sup. parcela.

3.14.8.3

La superficie mínima por persona en las viviendas será:

- hasta 2 ambientes: 15 m² x persona.
- más de 2 ambientes: 12 m² x persona.

3.14.8.4

Números de personas admisibles por parcela para vivienda:

Superficie parcela x 0,015.-

3.14.9

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

3.14.9.1

- a) Desagües pluviales.
- b) Pavimento (eventual mejorado).
- c) Agua potable.
- d) Recolección de residuos.
- e) Electricidad.

3.14.9.2

INFRAESTRUCTURA PREVISTA

- a) Desagües pluviales.
- b) Agua corriente.
- c) Electricidad.
- d) Teléfono.
- e) Desagües cloacales.
- f) Pavimento.
- g) Gas natural.
- h) Recolección de residuos.

3.15.0 AREAS DE RECUPERACION

~~A~~ RC

3.15.1 DELIMITACION DE AREAS

3.15.1.1 ZONA RC/1 (Las Cavas):

Circunscripción I - Sección P - Parcelas Rurales: 67c y 61b (en parte).

3.15.1.2 ZONA RC/2 (San Jerónimo):

Circunscripción III - Sección L - Parcelas Rurales: 291 y 289.-

3.15.2 MODIFICACIONES:

3.15.2.1 Estas zonas están sujetas a recuperación mediante obras de infraestructura, que aseguren su saneamiento. Al realizarse éste, la parte saneada y recuperada formará parte de la trama urbana en que se inserta; mientras, estará sujeta a las disposiciones y leyes Nacionales, Provinciales y Municipales pertinentes.

Z E

3.16.0 ZONAS ESPECIALES

3.16.1 AREAS DE ACTIVIDAD DEPORTIVO - RECREATIVA (E 1/1)

3.16.1.1 E 1/1: Club Brown - Circ. III - Secc. A - Frac. V - Parcela 2a (Ord. 3910)-

E 1/2: Club Pucará - Circ. III - Secc. A - Fracc. IX -

E 1/3: Sociedad Alemana de Gimnasia de Lomas de Zamora -

Circ. II - Secc. E - Fracc. 161 a -

E 1/4: Club Atlético Banfield: Circ. III - Secc. F - Remanente N.O. de la parcela 411 h: (Ordenanza 3927).

3.16.1.2 En estas áreas se ubican las entidades deportivo-sociales, privadas u oficiales. Estas podrán realizar la preparación y uso del suelo para canchas y pistas de actividades deportivas; y deberán velar sobre mantenimiento y posible mejora de la parquización.

3.16.1.3 Podrán realizar construcciones de uso social hasta un 45% de la superficie del predio (F.O.S. = F.O.T. = 0,45).

3.16.1.4 Podrán realizar, dentro del máximo de F.O.T. fijado por el Art. 3.16.1.3, construcciones tipo casas de fin de semana para los socios. En este caso, deberán ajustarse a la reglamentación existente para los clubes de campo y deberán contar con la aprobación Municipal correspondiente.

3.16.2 AREAS DE ACTIVIDADES CULTURALES (E2)

3.16.2.1 E 2/1: Colegio San José - Circ. II - Secc. A - Fracc. 78, 79a, 79b, 79c, 79d.

E 2/2: Colegio Regina Apostolorum - Circ. I - Secc. N - Fracc. V -

E 2/3: Colegio San Javier y Verbo Divino - Circ. I - Secc. O - Fracc. 74c,
- 75a, 75b, 76a.-

3.16.2.2 En estas áreas se ubican las actividades educacionales privadas de nivel pre-primario, primario, secundario y eventualmente superior de culto, asociaciones religiosas y actividades culturales en general.

3.16.2.3 En la determinación de la superficie construible por parcela, es de aplicación el Art. 3.16.1.3.-

3.16.3 AREAS DE ACTIVIDADES ASISTENCIALES (E 3/3):

3.16.3.1 E 3/1: Instituto de Rehabilitación del Lisiado - Circ. III - Secc. A -
Fracc. VIII (en parte).

E 3/2: Hogar Israelita - Circ. III - Secc. Ø - Fracc. 465.

E 3/3: Hogar de Ancianos - Circ. II - Secc. E - Fracc. 160a y 209 a.-

E 3/4: Pequeño Cotelengo (Don Orione) - Circ. III - Secc. I - Fracc. 349a,
376b, 341c, 341d -

E 3/5: Hogar El Alba - Circ. IV - Secc. D - Fracc. 742a, 741, 744 -

3.16.3.2 En estas áreas se ubican las actividades asistenciales, tales como: hogar de ancianos, orfelinatos, centros de rehabilitación, etc.

3.16.3.3 Para la determinación de superficie construible es de aplicación el Art. 3.16.1.3.-

3.16.4 AREAS ESPECIALES VARIAS

3.16.4.1 E 4/1: Cementerio Municipal - Circ. III - Secc. L - Mz. 314, 314a, 317,
318.-

E 4/3: Conjunto "Don Orione" - Circ. III - Secc. H - Fracc. 412c - 412d.
Secc. I - Fracc. 372-341b, 329b, 329c, 329d, 323, 324, 325, 330a.

E 4/4: Monte de Eucaliptus: Rectángulo formado por las calles: Donato Alvarez, San Martín, La Pampa y Jorge.

Sector de Urbanización Especial 1 (S.U.E. 1) designado catastralmente:

Circ. I - Secc. O - Parc. 74 b (Ordenanza 3758). y Ver Ord. 4097

3.16.4.2 En estas áreas se ubican actividades de servicio, o reservas de interés urbano.

3.16.4.3 Para el Cementerio Municipal rige la reglamentación municipal específica de la actividad.

3.16.4.4 El "Monte de Eucaliptus" (E 4/4) se mantiene como reserva potencial de interés urbano, con la prohibición de modificar el estado parcelario y realizar construcciones nuevas. Sólo se permitirán trabajos de mantenimiento en las construcciones existentes.

Esta área será destinada a completar las áreas verdes de recreación a nivel comunal, cuando las posibilidades municipales permiten su equipamiento.

3.16.4.5 El Conjunto Habitacional "Don Orión", actualmente paralizado, se mantiene como reserva hasta que el Gobierno Nacional defina su destino.

3.16.4.6 De estas áreas especiales, la parte subdividida en lotes urbanos, con aprobación anterior a esta reglamentación, se anexará automáticamente a la zona adyacente y tomará las características de la zona donde fue anexada.

Modificado
por Orden
4097

3.16.5 AREA DE ACTIVIDADES CULTURALES, DEPORTIVAS, RECREATIVAS, ASISTENCIALES, DE INVESTIGACION, RELIGIOSAS, EDUCACIONALES e INSTITUCIONALES EN GENERAL (E 5). (Ordenanza 3821).

3.16.5.1 E 5: Quinta Roca - Circunscripción III - Sección N - Fracción I - menos parcela 8.-

3.16.5.2 En esta Area se ubican las entidades culturales, deportivas, recreativas, asistenciales, de investigación, religiosas e institucionales en general, privadas y/u oficiales, con un sentido de planificación comunitaria que, por la importancia de las parcelas existentes en la misma, permiten un dimensionamiento de dichas actividades con nivel de Partido, como Centro de Expresión de vida comunitaria.

Las distintas parcelas que componen el Area "Quinta Roca" se mantienen indivisas con la prohibición de modificar el estado parcelario, con excepción de su englobamiento.

Todo englobamiento que implique la ejecución de más de un tema de los propuestos y que contribuya decididamente a conformar un Centro de Expresión de vida comunitaria, se beneficiará con un premio de conformidad con lo establecido en el Artículo 3.16.5.2.1.

Asimismo, todas las mejoras que se introduzcan en el ordenamiento de uso del suelo del "Area Quinta Roca" dentro del espíritu de la Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y su normativa municipal, Ordenanza 3500/79 - Zonificación por Usos - quedan amparadas por los incrementos o premios establecidos para tal fin en la misma.

3.16.5.2.1 Exímese de todo tipo de pago de gravamen municipal creado o a crearse, incluyendo los derechos de construcción de toda obra a ejecutar en las distintas parcelas del "Area Quinta Roca", por el término de 10 (diez) años a partir de la iniciación de las obras que cuenten con la aprobación

municipal pertinente, que tramitará sin cargo alguno, de optar el propietario resultante de cada parcela, por la concreción de las mismas - dentro de la temática enunciada en el Artículo 3.16.5.2.-

Para acogerse al cumplimiento de esta exención, el propietario resultante deberá formalizar la iniciación del trámite pertinente dentro de un período de 365 días corridos a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, presentando para su aprobación los planos respectivos de obra, de infraestructura, el aval de los Organismos prestatarios de servicios públicos (S.E.G.B.A., D.O.S.B.A., E.N.T.E.L., Gas del Estado, Hidráulica) y plan de obras, debiendo contar previamente con la aprobación del Proyecto Urbanístico de conjunto que irá acompañado de una Memoria Descriptiva que contenga todos los aspectos que implica la ejecución de una obra de ese tipo.

Toda acción mancomunada de propietarios de parcelas que permitan un englobamiento para el desarrollo de más de un tema de los propuestos en el Artículo 3.16.5.2 tendientes a conformar un Centro de Expresión de Vida Comunitaria, gozará de un incremento en más del 50% en el período de exención de gravámenes municipales consignados en el presente Artículo, siendo el plazo resultante de 15 (quince) años, por todo concepto. En el caso de lograrse un englobamiento de parcelas con un mínimo de 30 ha., con ese fin y una variedad de temas de actividades que impliquen ciertamente un acabado Centro de Expresión de Vida Comunitaria, el incremento será del 100%, siendo el plazo resultante de 20 (veinte) años, en las condiciones expuestas en el presente Artículo.

3.16.5.2.2 BANDA DE CIRCULACION: En razón de los nuevos estudios practicados por la Dirección de Vialidad de la Provincia de Buenos Aires para la Ruta Provincial 4 (Variante Sur), tramo: Burzaco - Ruta Nacional 1-2, todas las parcelas con frente a dicha Ruta (Avenida Espora) tendrán un desplazamiento a determinar por la Dirección Provincial mencionada.

3.16.5.2.3 SUPERFICIE CONSTRUIBLE: Es de aplicación el Artículo 3.16.1.3.-

3.16.5.2.4 LIMITACION DE ALTURA: Es de aplicación el Artículo 3.3.5.1 en general, referida al punto medio de la parcela, mereciendo un tratamiento especial, si las circunstancias así lo requieren, a considerar en cada caso (V. gr. Anfiteatros, Gimnasios, Iglesias, etc.) por el Departamento Ejecutivo para lograr la aprobación del proyecto respectivo.

3.16.5.2.5 RETIROS: El obligatorio efectuar los retiros laterales y de contrafrente de 6 m, siendo el retiro de frente 25m.-

- 3.16.5.2.6 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: Es de aplicación el Artículo 3.7.9.2.-
- 3.16.5.2.7 ESTACIONAMIENTO: Se proveerán las superficies necesarias para estacionamiento vehicular que resulten del proyecto a desarrollar.
- 3.16.5.2.8 FORESTACION: Los espacios libres de cada parcela deben ser forestados convenientemente de manera tal de mantener al máximo la característica dominante de área verde.
- 3.16.5.3 Al propietario resultante de cada una de las parcelas que integran la "Quinta Roca" le asiste el derecho de ejecutar su vivienda personal en las mismas, en el caso de no optar por el uso asignado a dicha Área según Artículo 3.16.5.2, con la expresa constancia de que en cada parcela sólo podrá ejecutarse una sola vivienda, por todo concepto, aún cuando fueren varios los propietarios resultantes de las mismas y, además no es de aplicación ningún tipo de exención de gravámenes municipales según lo especificado en el Artículo 3.16.3.2 para otras actividades.
- 3.16.5.4 De igual manera en el Sector S.O. de "Área Quinta Roca", específicamente en la parcela 11, colindante con el Barrio El Triángulo, en el caso de no optarse por los usos señalados precedentemente, se podrá ejecutar vivienda colectiva en el sector de dicha parcela 11, comprendida entre el límite S.O. de la misma, colindante con el Barrio citado y una línea virtual que resulta de la prolongación de la traza de la línea municipal situada sobre la acera N.E. de la calle Pte. Castillo y que corresponde al amanzamiento que corre entre las calles Pte. Castillo y Langenheim de Longchamps. Esta opción sólo podrá utilizarse como figura parcelaria de "completar manzanas" para esta única parcela 11 del Área Quinta Roca sin excepción. El resto de la parcela 11 que no ocupa este Conjunto Habitacional, sólo se podrá destinar a los usos auxiliares de la vivienda propiamente dicha, tales como piletas de natación, cancha de tenis, parrillas, quinchos, senderos peatonales, espejos de agua, etc., que no configuren locales cerrados y que respondan estrictamente a uso de esparcimiento familiar.
- 3.16.5.5 Las características de este Sector que ocupe un Conjunto Habitacional son asimilables a la Zona Residencial 3 (R3) con las particularidades descriptas en los artículos siguientes.
- 3.16.5.5.1 USO PREDOMINANTE: Conjunto Habitacional.
- 3.16.5.5.2 USO COMPLEMENTARIO: Es de aplicación el Artículo 3.7.2.2 con la excepción de su apartado b).
- 3.16.5.5.3 USO CONDICIONADO: No es de aplicación el Artículo 3.7.2.3.-

- 3.16.5.5.4 SUPERFICIES DE PARCELAS: Esta parcela permanecerá indivisa.
- 3.16.5.5.5 SUPERFICIE CONSTRUIBLE: Son de aplicación los artículos 3.7.4.1 al 3.7.4.3 inclusive.
- 3.16.5.5.6 LIMITACION DE ALTURA: Es de aplicación el Artículo 3.3.5.1 referido a la línea municipal real o virtual de la manzana que se completa virtualmente.
- 3.16.5.5.7 RETIROS: Es de aplicación el artículo 3.7.5.1.-
- 3.16.5.5.8 COCHERAS: Son de obligación de aplicación los artículos 3.2.8.1 y 3.2.8.3, debiéndose ejecutar las mismas.
- 3.16.5.5.9 DENSIDAD DE POBLACION: La densidad máxima neta por hectárea es de 200 hab/ha, para toda actividad.
- 3.16.5.5.10 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: Es de aplicación el artículo 3.7.9.2. - Se deberán presentar los avales correspondientes de los organismos prestatarios de servicios (S.E.G.B.A., D.O.S.B.A., E.N.T.E.L., Gas del Estado, Hidráulica).
- 3.16.5.5.11 ACCESO AL CONJUNTO HABITACIONAL: El acceso al Conjunto Habitacional sólo ha de practicarse a través de las actuales calles del Barrio colindante, perpendiculares al linde S.O. de la parcela 11, debiéndose prolongar las mismas mediante la ejecución de pavimentos, en su totalidad, transformándolas en calles de uso público, legalmente cedidas al municipio. Dichas calles rematafán en "Cul de Sac" que se podrán desarrollar a partir de la línea virtual indicada en el Artículo 3.16.5.4 y avanzando sobre el resto de la parcela 11 reservada para espacio verde.
- 3.16.5.5.12 FORESTACION: Los espacios libres de cada parcela serán forestados convenientemente de manera tal de mantener al máximo la característica dominante de área verde.
- 3.16.5.5.13 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Deberá proveer equipamiento comunitario proporcionalmente a la capacidad de habitantes del Conjunto Habitacional.
- 3.16.5.5.14 APROBACION DE LAS OBRAS: Se tramitará su aprobación de conformidad con el régimen vigente al momento de su presentación.
- 3.16.5.5.15 HABILITACION: Para habilitar total o parcialmente el Conjunto Habitacional, deberá contar con la totalidad de la infraestructura y equipamiento comunitario terminado y en funcionamiento, siendo ello requisito indispensable para el otorgamiento del certificado final o parcial de las obras.

3.17.0

ZONA RURAL (R)

Zona de actividades agropecuarias de explotación intensiva, para instalar clubes de campo, parques de recreación a nivel municipal o zonal. - Gran parte de la misma está ocupada por el Cinturón Ecológico.

3.17.1

DELIMITACION DE LAS ZONAS

3.17.1.1

ZONA RURAL 1 (R/1)

	<u>DESDE</u>	<u>HASTA</u>
Av. Espora	Av. Córdoba	A. Gerchunoff
A. Gerchunoff	Av. Espora	Pte. Castillo
Pte. Castillo	Gerchunoff	Olivera
Divisoria	Pte. Castillo	Av. Espora
Av. Espora	Divisoria	R. de Escalada
Chivilcoy	R. de Escalada	Lím. S. Frac. X
Lím. S.E. del Partido		
Fcio. Varela	Chivilcoy	Lím. N.E. Pdo. Varela
Lím. N.E. del Partido		
con Fcio. Varela		
Araujo	Parera	Araujo
Libertad	Araujo	Libertad
Rufino Córdoba	Libertad	Rufino Córdoba
Aconquija	Rufino Córdoba	Aconquija
Araujo	Aconquija	Araujo
C. Martínez Payva	Araujo	C. Martínez Payva
Laprida	C. Martínez Payva	Laprida
Av. Rep. Argentina	Laprida	Av. República Argentina
Leandro N. Alem	Av. Rep. Argentina	Leandro N. Alem
Lím. N.E. Mz. 25, 146,		Lím. N.E. Mz. 146.
156, 165, 174.	Leandro N. Alem	
Los Studs	Lím. Mz. 174	Los Studs
Av. Espora	Los Studs	Av. Espora
Prolong. C. Tornquist	Av. Espora	Prolong. C. Tornquist
Pte. Castillo	Prolong. C. Tornquist	Pte. Castillo
F. Beltrame	Pte. Castillo	F. Beltrame
Pte. Mitre	F. Beltrame	Pte. Mitre
Los Cipreses	Pte. Mitre	Los Cipreses
Pte. Castillo	Los Cipreses	Pte. Castillo
Yapeyú	Pte. Castillo	Yapeyú
Av. Espora	Yapeyú	Av. Espora
El Plata	Av. Espora	El Plata
		Pte. Castillo

	<u>DESDE</u>	<u>HASTA</u>
Pte. Castillo	El Plata	Pcia. Santa Fé
Pcia. Santa Fé	Pte. Castillo	A. Alsina
A. Alsina	Pcia. Santa Fé	Montevideo
Montevideo	A. Alsina	Gdor. Arias
Gdor. Arias	Montevideo	Garibaldi
Garibaldi	Gdor. Arias	A. Espora
Av. Espora	Garibaldi	Colorado
Colorado	Av. Espora	Aconcagua
Aconcagua	Colorado	A. Córdoba
A. Córdoba	Aconcagua	Av. Espora

3.17.1.2 ZONA RURAL 2 (R/2)

	<u>DESDE</u>	<u>HASTA</u>
Petiribí	J. Ingenieros	Av. Argentina
Av. Argentina	Petiribí	Camino a Las Flores
Camino a Las Flores	Av. Argentina	J. Ingenieros
J. Ingenieros	Camino a Las Flores	Petiribí

3.17.1.3 ZONA RURAL 3 (R/3)

	<u>DESDE</u>	<u>HASTA</u>
M. Pedraza	Patagones	Pcia. de Santa Fé
Pcia. de Santa Fé	M Pedraza	Alvarez de Santa Clara
Alvarez de Santa Clara-Pcia. de Santa Fé		C. Gaito
C. Gaito	Alvarez de Sta. Clara	Boedo
Boedo	C. Gaito	J. M. Blanes
J. M. Blanes	Boedo	San Roque
San Roque	Av. Argentina	Patagones
Patagones	San Roque	J. Ingenieros

3.17.1.4 ZONA RURAL 4 (R/4)

Comprende las fracciones rurales Circ. V - Secc. H - Fracc. Rural 880 y 883.-

3.17.2 USOS

3.17.2.1 USO PREDOMINANTE:

Explotación rural intensiva:

- a) Producción de hortalizas.
- b) Floricultura.
- c) Fruticultura
- d) Criaderos de animales (Aves de corral, cerdos, conejos, animales de piel fina, apicultura, etc.).

3.17.2.2 USO COMPLEMENTARIO

- a) Vivienda unifamiliar.
- b) Escuela: pre-primario, primario, técnico agrícola-ganadera, con o sin internación de alumnos.
- c) Dispensarios de salud.
- d) Comercio diario.
- e) Talleres de artesanía rurales.
- f) Culto.
- g) Establecimientos asistenciales.
- h) Establecimientos de recreación, en las zonas creadas "ad-hoc".
- i) Actividades concordantes con el Cinturón Ecológico.
- j) Cementerio Parque. En el área comprendida por la Circunscripción III, Sección H, Fracción 1.2.3.; Circunscripción III, Sección I, Fracción 378, 356, 351, 342, 343, 344, 345, 338, 337, 336, 335a, 335b, 335c, - 335d, 335e, 327a, 327b, 326a, y 326b. Delimitada por las calles Martínez Payva, Araujo, Aconquija, Rufino Córdoba, Leonor Rinaldi; Araujo, Parera, Sandoval, Humahuaca, calle por medio Parcela 337, Humahuaca, - 25 de Mayo. (Ordenanza 3848).

3.17.2.3 USO CONDICIONADO

Talleres, actividades existentes y autorizadas con anterioridad a esta - reglamentación.

3.17.3 SUPERFICIE DE PARCELAS

3.17.3.1 Las superficies de las parcelas serán determinadas conforme a los usos o destinos que se otorguen a las áreas a subdividir.

3.17.3.2 SUPERFICIES MINIMAS

- a) Horticultura = 20.000 m².
- b) Floricultura = 10.000 m².
- c) Fruticultura = 50.000 m².
- d) Criadero = 5.000 m².

3.17.3.3 El solicitante deberá certificar en forma fehaciente el destino que dará a las parcelas subdivididas, por declaración jurada, contratos u otro documento similar.

3.17.4 SUPERFICIE CONSTRUIBLE

3.17.4.1 F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo) será de 0,1 (10%) de la superficie de las parcelas, sin contar en ello las construcciones precarias rurales, tales como invernaderos, criaderos, galpones, etc.

3.17.4.2 F.O.T. (Factor de Ocupación Total) será de 0,15 (15%) de la superficie - de la parcela, con la misma salvedad que el Artículo 3.17.4.1.-

3.17.5 RETIROS

3.17.5.1 Es obligatorio el retiro perimetral de 6 metros en toda la parcela.

3.17.6 DENSIDAD DE POBLACION.

3.17.6.1 La densidad máxima neta por hectárea será 7 hab/ha.

3.17.6.2 Número de personas admisibles por parcela = Sup. parcela x 0,0007.-

3.17.6.3 Estas densidades podrán cambiarse en los clubes de campo, zonas de recreación y Cinturón Ecológico, previo estudio de la propuesta, y serán aprobadas en forma de excepción por el Ejecutivo Municipal.

3.17.7 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

- a) Agua potable y para riego.
- b) Electricidad.
- c) Camino mejorado.

ELU

3.18.1.0 DEFINICION DEL ESPACIO LIBRE URBANO (E.L.U.)

El Espacio Libre Urbano es la superficie libre de un predio que asegure la iluminación y ventilación de los locales donde se habite o trabaje.

3.18.1.1 CONFORMACION DEL E.L.U.

Se considera como espacio libre urbano:

- El espacio de vía pública comprendido entre líneas municipales y/o las líneas de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.
- El fondo libre de los predios.
- El espacio entre paramentos laterales de los edificios de perímetro libre y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente, con la vía pública y con el fondo libre.
- Los patios apendiculares que queden incorporados a algunos de los espacios anteriormente mencionados.
- El espacio libre urbano será considerado desde la cota + 0.00 del terreno o parcela.

3.18.1.2 PATIOS APENDICULARES DEL E.L.U.

Se consideran extensiones del espacio libre urbano, aquellos patios apendiculares abiertos por un lado de su planta a dicho espacio. La abertura de unión con el espacio libre urbano deberá ser igual o mayor que dos veces la profundidad.

3.18.1.3 PATIOS QUE CONECTEN EL FRENTE CON EL FONDO

Todo patio contará con un acceso practicable para su limpieza.

3.18.1.4 PROHIBICIONES RELATIVAS A PATIOS

a) Prohibición de reducir dimensiones de patio:

Por ningún concepto pueden reducirse las dimensiones de un patio realizado de acuerdo con las disposiciones vigentes al momento de edificación, salvo que el caso esté comprendido en "Pacios Mancomunados".

b) Prohibición de cubrir patios:

No se pueden cubrir patios existentes o construídos de acuerdo a este Código, mediante cubierta alguna, aunque se trate de claraboya corre-diza con armadura vidriada, salvo cuando el patio resulta innecesario según las prescripciones vigentes. Sólo se permiten los toldos plega-bles de tela.

3.18.2.0 PATIOS DE 1ª CATEGORIA

Se denominan así las áreas descubiertas ubicadas entre volúmenes cons-truídos en las parcelas, que por sus ~~dimensiones~~ ^{ubicación} no son aptas para con-formar el espacio libre urbano. A tales patios pueden iluminar y venti-lar los locales donde se habite o trabaje.

3.18.2.1 CARACTERISTICAS Y DIMENSIONES DE LOS PATIOS DE 1ª CATEGORIA

Los lados y superficies de los patios de 1ª categoría deberán dimensio-narse según el ancho de parcela que corresponda y altura de la construc-ción:

a) Para lotes o parcelas menores de 12 m de ancho, altura de paramentos menor o igual a 6,00 m aplicable también para lotes menores de 200 m² de superficie.

Lado mínimo: 35 % del ancho de la parcela y nunca menor de 4.00 m.

Superficie mínima de patio: 20 m².

b) Para lotes o parcelas de más de 12 m de ancho y altura de paramentos menor o igual a 6,00 m.

Lado mínimo: 35% del ancho de la parcela.

Superficie mínima del patio: Lado mínimo al cuadrado y nunca menor de 24 m².

c) Para paramentos de H mayor de 6,00 m y hasta H menor o igual a 9,50 m, las dimensiones resultantes precedentemente deberán incrementarse en un 15% (quince por ciento), tanto en su lado mínimo como en su superficie. Siendo H = Altura máxima de paramento o altura promedio para techos con pendiente.

3.18.2.2 La medida "a" puede ser disminuída en un lado del patio hasta el 20% sin bajar de los lados mínimos siempre que el otro lado "b" tenga una dimen-sión tal que el área "A" del patio sea igual a la del cuadrado de "a".

3.18.3.0 PATIOS DE 2ª CATEGORIA

Se denominan así las áreas descubiertas ubicadas entre volúmenes edificados en las parcelas, que por sus dimensiones no son aptas para conformar el espacio libre urbano.

A tales patios pueden iluminar y ventilar los locales auxiliares.

3.18.3.1 CARACTERISTICAS Y DIMENSIONES DE LOS PATIOS DE 2ª CATEGORIA

Los lados y superficies de los patios de 2ª categoría deberán dimensionarse según el ancho de parcela que les corresponda:

a) Para lotes o parcelas menores de 12 m de ancho:

Lado mínimo: 30% del ancho de la parcela y nunca menor de 3,00 m.

Superficie mínima del patio: 12 m².

b) Para lotes o parcelas de más de 12 m de ancho:

Lado mínimo: 30% del ancho de la parcela y nunca menor de 3,50 m.

Superficie mínima de patio: lado mínimo al cuadrado y nunca menor de 15 m².

c) Para paramentos de H mayor de 6,00 m y hasta H menor o igual a 9,50 m las dimensiones resultantes precedentemente deberán incrementarse en un 15%, tanto en su lado mínimo como en su superficie.

Siendo H = altura máxima de paramento o altura promedio para techos - en pendiente.

3.18.3.2 La medida "a" puede ser disminuída en un lado del patio hasta el 20% sin bajar de los lados mínimos, siempre que el otro lado "b" tenga una dimensión tal que el área "A" del patio sea igual a la del cuadrado de "a".

3.18.4.0 PATIOS MANCOMUNADOS

3.18.4.1 POSIBILIDAD DE MANCOMUNAR PATIOS

Dos o más edificios emplazados en el mismo predio podrán unir sus respectivos patios, cada uno de dimensiones insuficientes, siempre que los patios comunes así formados satisfagan las dimensiones siguientes:

a) La cerca común de los patios unificados tenga una longitud no menor de 5,00 m y una altura no mayor de 2,00 m, ni menor de 1,80 m medidos - desde el punto más alto del solado.

b) En la dirección perpendicular a la cerca común, la fracción de patio en cualquiera de los predios tenga por lo menos un ancho de 3,00 m.

c) Las dimensiones estipuladas en los items a) y b) siempre serán válidas, como valores mínimos, mientras no contradiga a los valores mínimos establecidos para patios de 1ª categoría.

La mancomunidad de patios obliga al siguiente requisito:

Establecer el derecho de servidumbre mientras sea necesaria la mancomu-

nidad, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la -
Propiedad para cada una de las unidades afectadas, aunque éstos sean de
un mismo propietario.

3.18.5.0 FORMA DE MEDIR LOS PATIOS

Las dimensiones de un patio se toman con exclusión de la proyección ho-
rizontal de voladizos de saliente mayor de 0,10 m.; asimismo los muros -
y cercas existentes o futuros se supondrán de un espesor de 0,30 m. en-
caballados sobre un eje divisorio.

Cuando en un patio haya una escalera puede incorporarse al área del mis-
mo la proyección horizontal de ésta, hasta una altura de 2,20 m sobre el
solado del patio.

Planificación
Especial 7 (E7)



DE PLANEAMIENTO Y CRECIMIENTO URBANO

EN LA FECHA: 24 de mayo de 1997

Honorable Concejo Deliberante de Almirante Brown

EXPIE. D.E. 4003-38147/97.-

EXPIE. H.C.D. 10176/97.-

VISTO:

El Expte. D.E. 4003-38147/97, Cde. Expte. H.C.D. 10176/97, mediante el cual la Secretaría de Planificación, Tierras y Vivienda, eleva Proyecto de Ordenanza, solicitando se declare de Interés Comunitario los predios ubicados en torno a las Estaciones Ferroviarias de nuestro Partido, y

CONSIDERANDO:

La diversidad de situaciones de dominio, uso y ocupación del suelo que se han generado en los predios ubicados en torno a las Estaciones Ferroviarias de nuestro Partido.-

El interés que dichos predios revisten para toda la comunidad de nuestro Partido.-

La localización de esos predios en las áreas centrales de cada una de las localidades.-

La condición de terrenos baldíos y/o subutilizados en que han permanecido durante muchos años.-

La necesidad de que los mismos se ocupen con un criterio único, claro y definido, y atendiendo a los intereses generales de toda la comunidad.-

La responsabilidad de los Municipios en materia de planificación urbana en el ámbito de su Partido, establecida por el Artículo 70º de la Ley Provincial 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso de Suelo donde expresa que "La responsabilidad primaria del ordenamiento territorial recae en el nivel Municipal".-

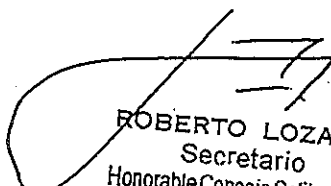
La obligación establecida por el Artículo 4º de la Ley Provincial 8912 de cuando expresa que "Estarán sometidos al cumplimiento de la presente Ley las personas físicas y jurídicas públicas ó privadas".-

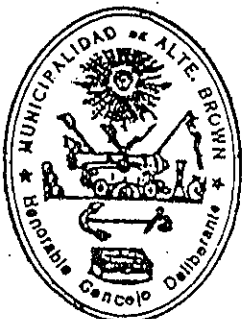
La vigencia de la Ley Nacional 24.146 que establece la prioridad de transferencia de estos terrenos al dominio municipal.-

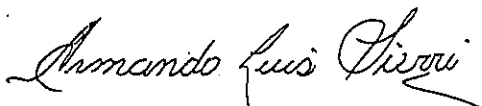
Los Proyectos elaborados por ésta Municipalidad para dichos predios.-

FOR ELLO:

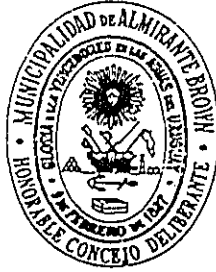
EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE, en uso de sus facultades, sanciona la siguiente;


ROBERTO LOZANO
Secretario
Honorable Concejo Deliberante




ARMANDO LUIS SIVORI
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Almirante Brown

11.-



Honorable Concejo Deliberante de Admirante Brown

EXPTE. D.E. 4003-38147/97.-

EXPTE. H.C.D. 10176/97.-

//2.-

ORDENANZA Nº 7110

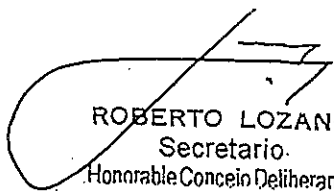
ARTICULO 1º: Se declaran de interés Comunitario los predios que a continuación se detallan, y cuyos planos se adjuntan como Anexo I de la presente Ordenanza:

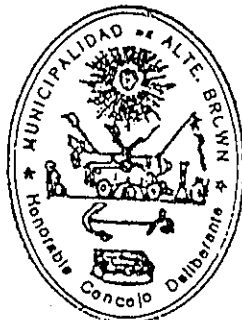
- a) Predio en torno a la Estación Mármol, delimitado por : Línea que limita con la Manzana I-F- 224, Calle Mitre, Calle San Joaquín, Calle Bynnon, Calle 4 de Enero, Línea que limita con la Manzana I-F-223, Calle Erézcano.-
- b) Predio en torno a la Estación Calzada, delimitada por : Calle Rafael Calzada, Calle Gorriti, Calle Güemes, Avenida República Argentina.-
- c) Predio en torno de la Estación Cláypole, delimitado por : Calle Gowland, Calle Catedral y/o Aristóbulo del Valle, Calle Remedios de Escalada de San Martín, Calle Ricardo Rojas y/o Suñé.-
- d) Predio en torno a la Estación Adrogué, delimitado por : Calle Roca, Calle Canale, Calle Somellera, Línea que limita con la Manzana I-E-202b, Calle Segui.-
- e) Predio en torno a la Estación Burzaco, delimitado por : Calle Carlos Pellegrini, Calle Colón Línea que limita con la Manzana III-D-192, Calle Alsina, Calle General Roca, Calle 9 de Julio.-
- f) Predio en torno a la Estación Longchamps, delimitado por : Avenida Longchamps, Calle Carlos Dihel, Avenida La Aviación , Calle Francia.-
- g) Predio en torno a la Estación Glew, delimitado por : Calle Jorge Newbery, Calle Gervasio Mendez, Calle Vicente López y Planes, Calle José Ignacio Gorriti, Línea que limita con la Manzana V-G-442a, Calle Dr. Mariano Moreno, Calle Uspallata, Calle Montevideo.-

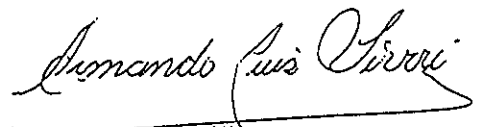
ARTICULO 2º: Los predios sólo podrán destinarse a la localización de los siguientes usos:

Actividades prioritarias: las relacionadas con el transporte público de pasajeros en sus diferentes modalidades.-

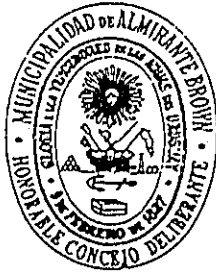
A.B.


ROBERTO LOZANO
Secretario.
Honorable Concejo Deliberante




ARMANDO LUIS SIVURI
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Admirante Brown

//.-



Honorable Concejo Deliberante de Admirante Brown

EXPIE. D.E. 4003-38147/97.-

EXPIE. H.C.D. 10176/97.-

///3.-

Actividades complementarias: Servicios Públicos y gratuitos a la población, como espacios verdes, equipamientos deportivos y recreativos, de administración pública, y de actividades educativas y culturales.-

ARTICULO 3º: La localización de actividades comerciales queda supeditada a que las mismas sean complementarias de las actividades mencionadas como prioritarias en el Artículo anterior, reducidas a su mínima expresión, e integradas a ellas en un Proyecto global para cada predio.-

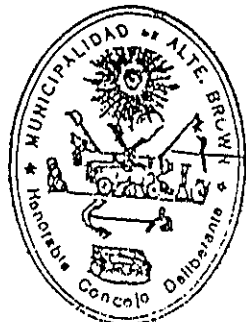
ARTICULO 4º: Cualquier acción de cambio en el uso, ocupación, subdivisión, o dominio de los predios mencionados en el Artículo 1º, deberá ser previamente autorizada por la Municipalidad de Admirante Brown.-

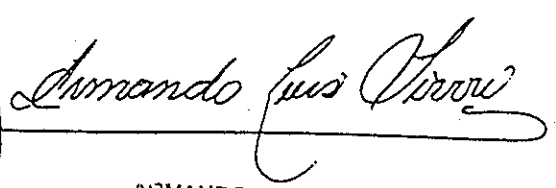
ARTICULO 5º: El incumplimiento de la presente Ordenanza dará lugar a la paralización de las obras que eventualmente pudieran realizarse, y/o clausura de las actividades que en ellos pudieran instalarse.-

ARTICULO 6º: Dése al Libro de Ordenanzas, Comuníquese al Departamento Ejecutivo,Publíquese y Oportunamente ARCHIVESE.-

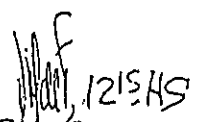
DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE A LOS VEINTINUEVE DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE.-


ROBERTO LOZANO
Secretario
Honorable Concejo Deliberante

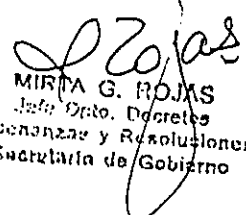




ARMANDOLUISSIVORI
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Almirante Brown


A.B. SECRETARIA DE GOBIERNO
RECIBIDO EN LA FECHA
16 SEP 1997

"LA PRESENTE FOTOCOPIA CONCUERDA CON EL ORIGINAL DEL QUE HA SIDO DIRECTAMENTE SAGADA".-


MIRTA G. ROJAS
Jefe Depto. Decretos
Ordenanzas y Resoluciones
Secretaría de Gobierno