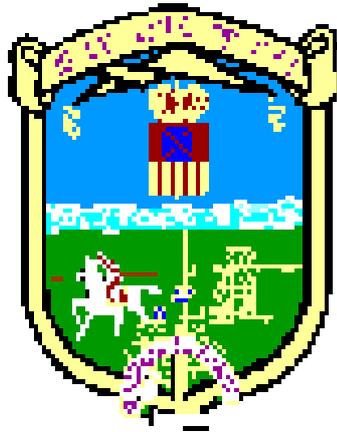


ORDENANZA DE ZONIFICACION N°5671/03.

Texto ordenado de las Ord. N°5263/01
N° 5373/02. N° 5528/02. N° 5606/03



MUNICIPALIDAD DE MERCEDES

INDICE

Generalidades	
Denominación y Objetivos	1
Alcances, Autoridad de Aplicación- Comisión Consultora	2
Derogación de Normas	3
Publicidad	
Modificación al Código – Procedimientos	3
Procedimientos Especiales	3
Certificado de Uso Conforme	
Consulta Previa	4
Estudio de Impacto Ambiental	5
Factibilidad para Urbanizaciones y Subdivisiones de Tierra	5
Normas Particulares para Proyectos Urbanísticos Integrales	8
Factibilidad para Radicación Industrial	10
Intervención en Vía Pública	10
Demolición	10
Clubes de Campo	11
Barrios Cerrados	12
Normas Generales	14
Trama Circulatoria	14
Proyectos Urbanísticos Integrales (DUE)	14
Cesiones	15
Espacios Verdes de uso Publico y Reservas para Equipamiento Comunitario	15
Publicidad sobre Venta de Loteos	17
Ocupación del Suelo y Normas de Tejido	17
Intensidad de Ocupación	17

Indicadores Urbanísticos	
Superficie mínima edificada por persona	18
Factor de Ocupación del Suelo F.O.S	19
Elementos que no se computan en el F.O.S	19
Ampliaciones y Modificaciones que exedan el .F.O.S permitido	20
Factor de Ocupación Total (F.O.T)	20
Elementos que no se computan en el F.O.T	20
Modificaciones del F.O.T permitido	21
Planta Baja Libre	21
Premios	22
Premio por Retiro de ejes divisorios laterales	22
Premio por Retiro Voluntario de la linea de construcción establecida	22
Premio por menor sup. del suelo ocupada	22
Premio por espacio libre público existente al frente	22
Fondo Libre Obligatorio (F.L.O.)	22
Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS)	23
Espacio Urbano	24
Conformación del Espacio Urbano	24
Espacio Libre de Manzana (ELM)	23
Retiros	26
Retiros de Frente (RFr.)	26
Retiros Laterales (RL)	26
Espacio Urbano Interno (EUI)	27
Patios apendiculares del espacio urbano	28

Arranque del espacio urbano	28
Ocupación del espacio urbano	29
Patios auxiliares	29
Alturas	30
Altura Máxima de edificación (HM)	30
Uso del Suelo	31
Clasificación	31
Uso permitido	31
Uso no permitido	31
Uso no conforme	31
Vigencia del uso no conforme	31
Uso condicionado	32
Uso no consignado	33
Uso no previsto	33
Espacios para vehículos (estacionamiento)	33
Modulo de estacionamiento	34
Movimiento vehicular	34
Tipos de estacionamiento	35
Espacio para carga y descarga	35

ZONIFICACION

C.A.F. (Comercial- Administrativa y Financiera)	36
AREA URBANA	
R1 (Residencial de max. densidad)	39
R2 (Residencial de densidad media)	41
R3 (Residencial mixta de baja densidad)	43

R4a (Residencial tipo parque de baja densidad)	45
R4b (Residencial mixta de baja densidad)	47
R5 (Residencial de baja densidad)	50
R6 (Residencial tipo parque de baja densidad)	52
Rex1 (Residencial Extra-Urbana 1)	54
Rex2 (Residencial Extra-Urbana 2)	56
Rex3 (Residencial Extra-Urbana de baja densidad)	58
RU (Reserva Urbana)	59
I1 (Industrial Especial)	61
S.I.P. (Sector Industrial Planificado)	62
DUE (Distritos de Urbanización Especial)	63
DUE1 (Foprovi)	64
DUE2 (Pago chico)	65
DUE3 (Autoconstrucción I)	66
DUE4 (Lowe)	67
DUE5 F.F.C.C. San Martín- Sarmiento- Belgrano)	69
DISTRITO URBANISTICO ESPECIAL	
DUE (Sindicato de Trabajadores de Luz y Fuerza)	70
DISTRITO DE URBANIZACIÓN ESPECIAL	
DUE7 (D.G.I.- A..D.E.D.G.I.)	71
DISTRITO URBANÍSTICO ESPECIAL	
DUE8 (Los Alamos)	72
DISTRITO URBANÍSTICO ESPECIAL	
DUE9 (Chico Hnos.)	73
E1 (Zonas de esparcimiento y recreación)	74
E2 (Area Ribereña)	75
BVU (Banda Vial Urbana)	76

BV (Banda Vial)	78
C1 (Area Complementaria 1)	80
r (Zona rural)	83
Zona Pueblos	85
C2 (Area protección Tomas Jofre y Goldney)	88
C3 (Complementaria Industrial)	89

GENERALIDADES

1. Denominación

Denominase Código de Planeamiento Territorial a esta codificación de normas dictadas por la Municipalidad de MERCEDES en ejercicio de las facultades y dentro de los marcos jurídicos fijados por la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, la Ley Orgánica de las Municipalidades, la de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo y toda aquella vinculada con su temática.

Sus disposiciones regirán en materia de subdivisión, uso y ocupación del suelo, en todo el territorio del Partido de MERCEDES (B).

2. Objetivos

Los objetivos de este Código serán los siguientes :

- Ø Mejorar las condiciones de habitabilidad de la población del Partido a fin de promover y proteger su salud, seguridad, confort y bienestar general.
- Ø Asegurar la conservación y el mejoramiento ambiente permitiendo el pleno desenvolvimiento de las actividades y derechos individuales y fomentando el espíritu de comunidad, como así también el patrimonio cultural histórico y arquitectónico de este partido.
- Ø Ordenar el territorio del Partido mediante una zonificación basada en el carácter de su ocupación y en la compatibilidad de sus usos, contribuyendo así a mejorar tanto su funcionalidad como su calidad ambiental.
- Ø Orientar y encauzar las decisiones y acciones de localización del sector privado sobre el territorio.
- Ø Evitar conflictos funcionales y problemas ambientales, corregir los ya producidos y proteger el carácter y estabilidad de áreas donde se han emplazado espontáneamente actividades que se desarrollan armónicamente.
- Ø Promover el saneamiento y la revitalización de sectores postergados y la rehabilitación y el mejoramiento del patrimonio edilicio, potenciando sus valores ambientales del territorio.
- Ø Cuidar la estética urbana en los ámbitos tanto públicos como privados.

- Ø Prevenir ampliaciones, alteraciones o remodelaciones de edificios existentes cuyos usos y características no sean conforme a las normas y afecten de modo adverso el desarrollo, funcionalidad y valor de la propiedad de la zona.

3. Alcances

Este código es aplicable a las personas tanto físicas, como Jurídicas, estas últimas ya sean de carácter privado o público, con relación a los bienes sobre los cuales ejerzan derechos y que se encuentren ubicados dentro de los límites del Partido de Mercedes. Respecto de las personas de derecho público, cualquiera fuere la afectación de sus bienes.

4. Autoridades de Aplicación

La autoridad responsable de la aplicación de estas normas será el Departamento Ejecutivo, funciones que ejercerá a través de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y Secretaría de Gobierno sin perjuicio de la intervención de otras dependencias competentes, todo según la estructura y su correspondiente asignación de misiones y funciones, vigente en esta Municipalidad. La interpretación del presente Código será materia de la Dirección de Planeamiento.

4.1 Comisión consultora

El Departamento Ejecutivo podrá firmar convenios particularizados con entidades intermedias, colegios profesionales, especialistas en distintos temas, que a criterio de este y/o a solicitud de la Dirección de Planeamiento, o el Honorable Concejo Deliberante, se requieran estudios de temas específicos puntuales o coyunturales y que por la dinámica de los procesos de cambio requiera la ciudad. Creará una Comisión Consultora acotada en el tiempo y rotable, la cual podrá ser rentada, ad-honorem, autofinanciada o subsidiada, de acuerdo a la envergadura y duración de las mismas y será rotativa de acuerdo a la temática.

Esta comisión estará formada por dos miembros de la Dirección de Planeamiento, dos representantes de cada bloque representativo del H.C.D. (excluido de cualquier remuneración monetaria) y aquellos colegios profesionales con incumbencia en la temática planteada, la cual podrá consultar otros organismos comprometidos con el tema a tratar.

La misma será la apoyatura técnica y herramienta del Departamento Ejecutivo.

5. Derogación de Normas

Derogase la Ordenanza 4337/95, como así también cualquier otra disposición municipal contraria a lo que establece el presente Código.

6. Vigencia y Publicidad

El Departamento Ejecutivo publicará el Código de Planeamiento Territorial antes de su entrada en vigencia, la que se fija a los 30 días de la convalidación Provincial.

Cualquier ordenanza de contenido general que en adelante modifique este Código, entrará en vigencia solo después de su publicación, la que se fija a los 30 días de la convalidación Provincial.

7. Modificaciones al código, Procedimientos

Cuando se plantee la necesidad de formular modificaciones del presente Código, el proyecto que eleve el Departamento Ejecutivo (DE) al Honorable Concejo Deliberante (HCD), deberá ir acompañado de informes conteniendo los fundamentos técnicos que avalen su modificación y que fueren elaborados por la Autoridad de Aplicación (A.A.) y por el resto de las áreas que resulten competentes, como así también se requerirá dictamen de los Colegios Profesionales con incumbencias, el que no será vinculante, quedando esta tramitación para ser convalidada por la Secretaría de Tierras y Urbanismo cuando el tema así la acredite.

8. Procedimientos Especiales

Todos los procedimientos administrativos que se produzcan con motivo del presente Código de Planeamiento Territorial, se regirán por las normas aplicables a las tramitaciones de este Municipio. Sin perjuicio de ello, se le asignarán trámites especiales a los siguientes casos:

8.1 Certificado de uso conforme

Es el instrumento público donde consta que el uso solicitado o propuesto es admisible en el lugar donde se ubica la parcela, edificio, estructura, instalaciones o parte de ellas, que fueran identificados por el peticionante.

Su presentación es obligatoria para usar dicha parcela. El certificado de uso conforme será requerido para registro o aprobación de planos por proyectos de construcción, ampliación y/o modificación de obra y para trámites de

habilitación.

Podrá ser solicitado por la persona interesada en algunos de estos trámites en particular o por cualquiera que alegare un interés simple.

La solicitud deberá contener la siguiente información:

- a) Identidad del propietario y su domicilio
- b) Ubicación y designación catastral del inmueble
- c) Dimensiones y superficies de la parcela y las mejoras existentes y proyectadas.
- d) Actividad a realizar con especificación de la modalidad de desarrollo de la misma.

La A.A. encuadrará a los distintos usos, según sus características, en el tipo que corresponda y dejará constancia de todos los condicionantes y limitaciones establecidos para ese uso en particular.

El Certificado mantendrá su validez hasta los ciento veinte días (120) contados desde la fecha en que se fuere extendido. Vencido este plazo se podrá solicitar su renovación por periodos similares, la que se otorgará siempre que no se hayan producido cambios en la legislación que impidan su prorroga.

La A.A. verificará los datos consignados al efecto de los trámites a realizar. La no veracidad de los mismos provocará al solicitante la nulidad de lo actuado.

8.2 Respuesta a consulta previa

Es el instrumento público mediante el cual el Municipio se expide sobre casos regidos por este Código y sometidos a su consideración, antes que el particular interesado resuelva la iniciación del trámite respectivo.

Los casos podrán referirse a la evaluación de anteproyectos, a la aplicación del cuadro de usos o a los indicadores urbanísticos, en los que puedan existir dudas sobre alguna de las disposiciones de este Código. Su presentación será efectuada por el titular del derecho alegado sobre el bien que identifica y/o por su profesional actuante, donde se incorporen todos los elementos de juicio necesarios para una respuesta del Municipio.

La respuesta indicará si los lineamientos generales de la propuesta cumplen con las exigencias de este Código, o bien si la misma requiere modificaciones, cambio de normativa, estudio de impacto ambiental, etc. Dicho acto perderá validez si dentro de los ciento ochenta (180) días de su fecha de emisión no se presentaren los planos de construcción o se iniciare el trámite correspondiente.

8.3 Estudio de Impacto Ambiental

Tratase de un análisis y evaluación que estará a cargo del particular interesado en llevar a cabo obras de magnitud o características tales que, por exigirlo las normas legales vigentes produzcan un impacto urbanístico considerable a nivel local, del partido o regional. Tal exigencia podrá formularse aún cuando la propuesta encuadre dentro de la normativa vigente.

El estudio lo realizará una Universidad Nacional y deberá ser presentado por el titular del derecho invocado sobre el bien que identifica y por el profesional actuante.

El Municipio analizará la presentación por intermedio de la A.A.

Para las intervenciones donde se pida Estudio de Impacto Ambiental, la resolución que dicte la A.A. sobre el caso, podrá contener, además de lo requerido por este Código, exigencias adicionales para controlar o reducir el impacto urbanístico a través de regulaciones vinculadas con los aspectos problemáticos del emprendimiento . Si implicare modificación al Código se elevará el proyecto y las actuaciones respectivas al HCD.

8.4 Factibilidad para urbanizaciones y subdivisiones de tierra

Es el instrumento público mediante el cual el Municipio se expide respecto de proyectos de mensura, subdivisión y unificación de tierra en forma previa a su aprobación por los organismos provinciales competentes.

La A.A. efectuará un análisis técnico detallado de la propuesta y aconsejará en base a sus resultados, debiendo estudiarse futuras avenidas y/o calles que la conforman en forma particularizada y del mismo modo deberá respetarse la traza ortogonal existente.

Según sea el motivo y régimen por el que se proponga realizar la subdivisión o unificación de tierra la consulta para la obtención de la factibilidad municipal deberá incluir como mínimo la siguiente documentación.

8.4.1 Subdivisión o unificación de tierra ubicadas en zonas complementarias que no implique urbanización, o en zonas residenciales extraurbanas y urbanas.

- a) Croquis de ubicación del terreno respecto de los principales centros urbanos y vías principales del Partido.
- b) Plano del terreno indicando medidas, superficies, límites, predios linderos, forma de acceso vial y distritos de Zonificación que correspondan, según norma que fije la aplicación de este Código de Planeamiento.

8.4.2 Subdivisión para ampliación de núcleos urbanos

- a) Solicitud para cambio a zona urbana.
- b) Plano de núcleo urbano con el área a ampliar indicando medidas, superficies, límites, predios linderos forma de acceso vial y distritos de zonificación que correspondan en escala adecuada.
- c) Características del predio, dimensiones asignadas a la ampliación en superficies y población y motivos por los que se propicia la misma.
- d) Análisis y evaluación de la situación existente en el área en lo que hace al uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo y de las ventajas que ofrece la localización propuesta.
- e) Certificado de la Dirección Provincial de Hidráulica respecto de la aptitud del predio para la aprobación de subdivisiones urbanas.
- f) Factibilidad de la provisión de los servicios acorde a las dimensiones de los mismos.
- g) Plano de la ampliación y su entorno hasta 1000 mts., en escala adecuada indicando para la misma la trama circulatoria y su conexión a la red vial existente; la zonificación requerida con especificación de los usos e indicadores de ocupación y subdivisión, el equipamiento y los espacios verdes y reservas de uso público localizados y dimensionados según lo dispuesto por el Decreto Ley 8.912, y/o las normas legales que lo modifiquen y/o sustituyan, y la red primaria de servicios públicos si correspondiere.
- h) Memoria descriptiva de la propuesta con inclusión de forestación de calles, la estimación de la población total y el plan previsto para la prestación de los servicios esenciales y dotación de equipamiento comunitario. Toda la documentación será evaluada por la A.A. y posteriormente elevada al Concejo Deliberante para quedar ad-referéndum posteriormente de la Consejo Provincial de Desarrollo Forestal y Urbano Sustentable o quien correspondiere. Toda la documentación seguirá los pasos de las modificaciones al código Item 7
- i) Todo loteo nuevo a realizarse dentro del partido deberá contar en las calles internas, garantía de transitabilidad, entoscado o símil como también sus vías principales de acceso, alcantarillado en los cuatro cruces de calles, que garanticen el libre escurrimiento de las aguas y el tendido de energía eléctrica en el loteo, estando todos los trabajos a cargo del peticionante.

8.4.3. Fraccionamientos

- a) Plano de subdivisión según normas vigentes
- b) Certificado de la Dirección Provincial de Hidráulica respecto de la aptitud del predio para la aprobación de subdivisiones urbanas en caso de considerarlo necesario cuando se ubiquen en zonas que ameriten su pedido por riesgo de inundabilidad.

8.4.4. Parcelamientos de manzanas o macizos existentes

- a) Plano de subdivisión según normas vigentes
- b) Todos los amezanamientos deberán quedar con igualdad de indicadores urbanísticos y de subdivisión, cuando exista dualidad de indicadores en un mismo amezanamiento.

8.4.5. Modificaciones de parcelas existentes

- a) Plano de subdivisión según normas legales vigentes

8.4.6. Subdivisiones de parcelas edificadas

- a) Plano de la parcela con sus edificaciones en escala según normas legales vigentes con indicación de la subdivisión propuesta consignando medidas y superficies de las nuevas parcelas y los espacios libres y edificados de las mismas, y factores de ocupación del suelo y total.
- b) Podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas para la zona respectiva, con el fin de anexarlas a lotes linderos, cuando la operación tenga por objeto:
 - 1) Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción .
 - 2) Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción
 - 3) Corregir una baja relación frente-fondo entendiendo por tal a la inferior a 1/3. En estos casos el remanente deberá mantener la superficie mínima establecida en la zona.
 - 4) Transferir superficies entre lotes linderos para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores o equivalentes a la anterior.

8.4.7. Subdivisión de parcelas internas y/o de dimensiones menores a las establecidas para zonas en que se localizan.

a) Plano de la parcela con sus mejoras en escala según normas legales vigentes, con indicación de la subdivisión propuesta consignando medidas y superficies de las nuevas parcelas y los espacios libres y edificados de las mismas.

b) Memoria indicando distrito de zonificación que afecta al predio y motivos por los que es necesaria la subdivisión propuesta.

8.4.8 Unificaciones.

a) Planos de las parcelas a unificar en escala adecuada, según normas legales vigentes indicando medidas, superficies, límites, predios, linderos, etc

8.4.9 Obligatoriedad de englobar

Cuando un edificio o una actividad cualquiera se halle ubicado sobre dos o más parcelas, perteneciente directa o indirectamente a un mismo propietario, este deberá proceder al englobamiento de las mismas a fin de formar con ellas un solo título.

9. Normas particulares para proyectos urbanísticos integrales

Cuando a requerimiento de un particular sobre proyectos urbanísticos en parcelas urbanas y extraurbanas, la propuesta deberá lograr mejores condiciones de habitabilidad que las establecidas en éste Código para las zonas en que ubican y asegurar niveles de molestias iguales o menores a las permitidas en la zona. La A.A. efectuará un análisis técnico detallado de la propuesta y aconsejará en base a sus resultados, elevando al H.C.D. la propuesta para su evaluación como así también se requerirá dictamen a los Colegios Profesionales con incumbencias y posterior convalidación del Consejo provincial de Desarrollo Forestal y Urbano sustentable o quien correspondiere.

Podrán ser solicitadas por el titular del derecho invocado sobre el bien que identifica y por el profesional actuante, de acuerdo a lo especificado seguidamente.

a) Plano de ubicación del proyecto respecto de los principales centros urbanos y vías principales del partido, en escala adecuada y de encontrarse en zonas urbanas, plano del núcleo urbano en escala adecuada indicando medidas, superficies y linderos del predio donde se localizara, forma de acceso vial y distritos de zonificación.

b) Motivo del proyecto y dimensiones asignadas al mismo en superficie y población.

c) Análisis y evaluación de la situación existente en el área en que se ubica en lo que hace al uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo y de las ventajas comparativas que ofrece la localización propuesta.

d) Certificado de la Dirección Provincial de Hidráulica respecto de la aptitud del predio para la aprobación de subdivisiones urbanas.

e) Factibilidad de la provisión de los servicios acorde a las dimensiones de los mismos.

f) Plano de conjunto del anteproyecto, en escala adecuada, indicando: la trama circulatoria y su conexión a la red vial existente; la zonificación requerida; el equipamiento y los espacios verdes y reservas de uso público dimensionados según lo dispuesto por el decreto ley 8.912, y/o las normas legales que lo modifique y/o sustituyan, y la red primaria de servicios públicos, si correspondiere.

g) Memoria descriptiva de la propuesta con inclusión de: la estimación de la población total; el balance de superficies según usos y zonas con especificaciones de los correspondientes indicadores urbanísticos; y la forma en que se prevé la prestación de los servicios esenciales y dotación de equipamiento y forestación de calles. Todo loteo nuevo a realizarse dentro del partido deberá contar en las calles internas, garantía de transitabilidad, entoscado o símil como también sus vías principales de acceso, alcantarillado en los cuatro cruces de calles, que garanticen el libre escurrimiento de las aguas y el tendido de energía eléctrica en el loteo, estando todos los trabajos a cargo del peticionante.

h) Plano urbanístico de la planta del anteproyecto a nivel del terreno en escala adecuada indicando circulaciones, accesos a los edificios, áreas verdes, accesos a los estacionamientos, zonas de maniobras de los vehículos, espacios para estacionar, identificación de los diversos usos y sus vinculaciones, destino de las áreas comunes y relaciones con el entorno inmediato.

i) Plano de arquitectura de los edificios, cuando se trata de viviendas de los prototipos previstos y su forma de agrupamiento en escala 1:100.

j) Planillas urbanísticas con el cálculo de las densidades, FOS (factor de ocupación del suelo), FOT (factor de ocupación total) y de las diversas superficies requeridas por este Código y las normas provinciales vigentes para estacionamiento, espacios verdes y reserva para equipamiento.

10. Factibilidad para la radicación industrial

La misma deberá tramitarse de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 11.459 y su decreto reglamentario 1.741/96, y/o las normas legales que lo modifiquen y/o sustituyan, y deberán instalarse en aquellos lugares que según su categorización están autorizadas por zonas.

11. Intervenciones en la vía pública

Todo titular de permiso de obra en la vía pública, así como las empresas de servicios públicos que deban realizar tareas en la vía pública, deberá efectuar una presentación ante la A.A. previa a la iniciación de los trabajos, debiendo resolverse la respuesta correspondiente en un plazo no mayor de 10 (diez) días hábiles.

Las solicitudes referidas a la ocupación de la vía pública en la zona urbana de referencia, deberán constar de:

- a) Escrito de presentación donde se especificará el tipo de instalación solicitada.
- b) Acreditación de la titularidad del permiso de uso o de habilitación según corresponda.
- c) Plano de ubicación en escala adecuada, acotando las distancias a la Línea Municipal, a la línea de cordón y a otros elementos emplazados en la acera.

Una vez visada la presentación por la A.A., el interesado proseguirá la habitual tramitación ante las oficinas competentes.

12. Demolición

En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe, éste deberá ser verificado por la Oficina de Obras Particulares, que evaluará el peligro y determinará la necesidad de demolición total o parcial, debiendo informar en forma inmediata a la A.A., la que intervendrá en todos los casos, salvo si se tratare de extrema urgencia o gravedad que impida su participación.

En el caso que después de una demolición por cualquier motivo quedara el predio sin construcción, deberá cercarse en el radio urbano y sobre aquellas calles pavimentadas cerco de mampostería de ladrillos con una altura mínima de 2 mts., y sobre aquellas calles que no estén pavimentadas se permitirá la construcción de cercos de tejidos de alambre con pilares de mampostería, sobre zócalo de 0,70 a 1,00 con una altura total como mínimo de 2.00 mts.

En todos los casos de acopio de materiales, elementos para venta (cajas, cartones, botellas, alambres, elementos para desguase, etc.) se obligará el cercado del lugar con elementos que no permitan la visualización de los mismos, pudiéndose obligar a la construcción de muro de mampostería hasta una altura de 2 mts. o cerca de alambre tejido con colocación de media sombra o similar en aquellos casos que por sus dimensiones fuera

imposible la realización del cerco de mampostería.

13. Clubes de Campo

La dinámica del mercado ha generado nuevos fenómenos urbanísticos de gran significación en términos de inversión económica con consecuencias y efectos positivos en forma de empleo, que además estos fenómenos urbanísticos se adecuan a nuevas realidades socioculturales, que cada municipio debe normar el carácter general de los mismos y que deberán quedar enmarcados dentro de los lineamientos del decreto Ley 8.912/77 y a la norma específica Decreto 9404 que regulan su constitución.

La Municipalidad de Mercedes determina como zona apta para la localización de Club de Campo al área del Partido de Mercedes (B) comprendida por:

Hacia el norte: zona aledaña a J.M. García haciendo límite con el FF.CC. Sarmiento,(desafectando las parcelas: 1.167- 1168a- 1168b- 1227- 1.230a, b, c, d, e, f, g, h, j, k, m, n, p, q, más la parcela 1.231) hacia el sur con la Circunscripción V completa y el remanente de la Circunscripción XI, hacia el este el límite con la Circunscripción II y hacia el oeste el límite con el Partido de Suipacha.

En Tomás Jofré: las chacras 5,7,20,21,22,28,44,45,46 y 47 de la C: II y las parcelas : 854a, 854b, 854c, 854d, 820a, 822, 823, 827, 831, 837, 838, 841, 842, 843, 855d, 855e, 855f, 856d, 856p, 856r, 856s, 857a, 857b, 858a, de la Circunscripción IX. Las parcelas de la Circunscripción X: 877, 891, 894, 898, 899, 905, 909, 910a, 912a, 913, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921a, 938 remanente este, 869 rte. oeste, 864, 978a, 880, 881, 882 .

Quintas : 1, 2, 3, y 4 de la Circ. X.

Se establecen los siguientes indicadores urbanísticos:

Uso permitido : residencial extra urbano

Destino : Vivienda unifamiliar

Frente mínimo : parcela 40 m

Superficie mínima : 2.000 m²

Densidad mínima : 5 viviendas/ha. o 1 vivienda por parcela

FOS : 0,3 - FOT : 0,5

Altura máxima : 9 mts.

Número de plantas : 2

Disposiciones particulares:

Las obras de infraestructura se efectuarán en forma subterránea

En toda urbanización deberá respetarse los hechos paisajísticos existentes, cursos y espejos de agua, los que no podrán ser entubados.

Deberá destinarse un espacio para depósito transitorio de residuos domiciliarios, convenientemente forestado, que deberá ser de fácil acceso al personal Municipal del servicio de recolección, si así se requiere.

Toda documentación a presentarse deberá incluir el estudio de impacto ambiental según Ley 11.723 que deberá ser evaluado por la Dirección de Medio Ambiente de esta comuna.

La trama vial pre existente deberá ser respetada de manera de permitir la libre circulación en la zona.

En toda urbanización deberá cederse calle pública o el complemento correspondiente a lo largo de todo el perímetro cuyo ancho y trazado deberá de ser de 15 (quince) metros a fin de ser resguardada la libre circulación de la zona. El acceso que vincule el club de campo con una vía externa pavimentada deberá ser tratado con materiales o productos que en cada caso acepte la A. De A. de modo de garantizar su transitabilidad a cargo del peticionante.

14. Barrios Cerrados

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

Podrá localizarse en zona C1 (Zona complementaria)- del Partido de Mercedes.

En la zona autorizada; para barrio cerrado la superficie de los lotes no podrá ser inferior a 1.000 m².

FOS = 0,3

FOT (factor de ocupación total): 0,5

Densidad = 1 vivienda por parcela

En todas las urbanizaciones sólo se permitirán el emplazamiento de usos residenciales, deportivos y sociales. No se permitirán usos comerciales ni educativos.

La trama vial pre-existente deberá ser respetada de manera de permitir la libre circulación en la zona.

En toda urbanización deberá cederse calle pública, o el complemento correspondiente de circulación a lo largo de todo el perímetro cuyo ancho y trazado deberá ser de 15 m. a fin de resguardar la libre circulación en la zona.

La implementación de todo Barrio Cerrado será condicionado al cumplimiento del decreto provincial 27/98

NORMAS GENERALES

15. Trama circulatoria

15.1 Dimensiones y trazado de las vías

Trama circulatoria, en cualquiera de las áreas o zonas deberá responder a los requerimientos de la estructura urbana y a los lineamientos del sistema vial del Partido.

Calles de penetración y retorno : 11 m (once metros) hasta una longitud de 150 m (ciento cincuenta metros), 13 m (trece metros) hasta 250 m (doscientos cincuenta metros) y 15 m (quince metros) para mayor extensión y, en todos los casos, un “cul de sac” de 25 m (veinticinco metros) de diámetro, en Clubes de Campo y Barrios Cerrados.

En zonas industriales las calles tendrán un ancho mínimo de 20 m (veinte metros) y las medias calles 10 m (diez metros). En dichas zonas las calles de penetración y retorno deberán tener un “cul de sac” de 40 m (cuarenta metros) de diámetro.

Los espacios de la trama circulatoria prevista deberán mantener una continuidad geométrica en su trazado con la trama del entorno circundante. En caso de existir un quiebre forzoso, el mismo deberá resolverse mediante un trazado que permita la visibilidad de los tramos.

El Municipio podrá fijar dimensiones inferiores cuando éstas resulten impracticables por tratarse de áreas consolidadas, o en casos de ampliación de áreas o zonas cuando considere y fundamente la conveniencia de dar continuidad al trazado existente.

Todas las calles del Partido serán de un ancho mínimo de 15 mts.

16. Proyectos urbanísticos integrales (D.U.E.)

Se entiende por proyectos urbanísticos integrales aquellos espacios de tierra para su edificación, que incluyan la construcción de la totalidad de las viviendas y de la infraestructura necesaria para la provisión efectiva de los servicios esenciales y el equipamiento comunitario.

Cuando los proyectos urbanísticos integrales se localicen en áreas complementarias deberán cumplimentar lo requerido en el ítem 9 para la creación de núcleos urbanos y para las ampliaciones de área urbana respectivamente. En estos casos el Municipio fijará los indicadores urbanísticos correspondientes de acuerdo a la propuesta y en concordancia con los existentes en el Partido, como así también se requerirá dictamen de los Colegios Profesionales con incumbencias, no vinculante y con tiempo preestipulado.

Cuando se implementen en áreas urbanas o zonas residenciales extraurbanas deberán hacerlo en aquellas zonas en que se encuentren autorizados, no siendo de aplicación las dimensiones de subdivisión establecidas como mínimas para las distintas zonas. El Municipio, manteniendo las densidades fijadas para las distintas zonas o áreas, dictará normas específicas respecto a los indicadores urbanísticos, aspectos constructivos, áreas verdes, circulaciones, estacionamiento, equipamiento, infraestructura y otras de aplicación al caso.

La aprobación de estos proyectos requerirá previamente la obtención de la factibilidad municipal a tramitar de acuerdo a lo dispuesto en ítem 9 y el posterior dictamen del órgano provincial con facultades en la materia.

En el caso de proyectos integrales en que el suelo no se mantenga en copropiedad, las dimensiones mínimas de las parcelas será de 10 m (diez metros) para el frente y de 250 m² (doscientos cincuenta metros cuadrados) para su superficie, debiéndose dimensionar los espacios verdes libres y libres públicos a ceder de acuerdo a lo establecido en el artículo 17.1

Las viviendas en estos proyectos integrales no se considerarán habitables, ni la Municipalidad otorgará el certificado final de obra, antes de la terminación de las obras de infraestructura y equipamiento proyectadas, parcial o total, según hayan sido consensuadas.

17. Cesiones

Los propietarios de los predios involucrados en toda subdivisión del suelo que implique creación de nuevas manzanas y apertura de calles, ya sean urbanizaciones, fraccionamientos o proyectos urbanísticos integrales deberán ceder gratuitamente al Municipio las superficies destinadas a espacios circulatorios, espacios verdes públicos y reservas para la localización de equipamiento urbano de acuerdo a los mínimos que establece el decreto Ley 8.912 en su artículo 56 y su reglamentación según decreto 1549/83 y que se detallan en el artículo siguiente.

17.1 Espacios verdes de uso público y reservas para equipamiento comunitario.

Los espacios verdes de uso público y las reservas para equipamiento comunitario se calcularán en función de la cantidad máxima de habitantes que podrá albergar la zona a subdividir :

Cantidad de población	Areas Verdes	Reserva uso público
hasta 60.000 hab.	6 m2/hab.	3 m2/hab. Mínimo 1 Ha.
más de 60.000 hab.	Serán determinadas por la Autoridad de Aplicación mediante un estudio especial.	

En ampliaciones urbanas, fraccionamiento con apertura de calle y proyectos integrales:

Cantidad de población	Areas Verdes	Reserva uso público
hasta 2.000 hab.	3,5 m2/hab.	1,0 m2/hab.
de 2.001 hasta 3.000 hab.	4,0 m2/hab.	1,0 m2/hab.
de 3.001 hasta 4.000 hab.	4,5 m2/hab.	1,0 m2/hab.
de 4.001 hasta 5.000 hab.	5,0 m2/hab.	1,5 m2/hab.
más de 5.000 hab.	6,0 m2/hab.	2,0 m2/hab.

La cantidad máxima de habitantes se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula :

$$\text{Cantidad máxima de habitantes} = \text{superficie neta} \times \text{DNP}$$

La densidad neta potencial (DNP) deberá considerarse de acuerdo al máximo establecido para la zona y la superficie neta, o sea la destinada a parcelas urbanas, descontados los espacios circulatorios, áreas verdes y reservas.

Los espacios verdes de uso público y las reservas para equipamiento comunitario deberán contar con formas y dimensiones acordes a su fin, tener acceso desde la vía pública y localizarse en un punto de buena accesibilidad para el área, reservándose la A.A. el derecho de exigir la localización que mejor se ajuste a los fines previstos, su arbolado y en caso de no llegarse a un acuerdo con la A.A. podrá darse intervención a la Comisión de Planeamiento del H.C.D., como así también a los Colegios Profesionales con incumbencias.

Cuando las superficies de los espacios verdes de uso público y de las reservas para equipamiento comunitario sean inferiores a la de la parcela mínima exigida para la zona, no se deberá ceder parcela mínima para cada uno de estos destinos.

Cuando se urbanice un predio por etapas, en la fracción a subdividirse en cada una de ellas se aplicará el porcentaje establecido, debiendo fijar previamente con la A.A. la ubicación de las cesiones totales.

Al parcelarse manzanas originadas con anterioridad a la vigencia del Art. 57 Ley 8.912, la donación de áreas verdes de uso público y reservas fiscales será compensada mediante el incremento proporcional de la DN y el FOT máximos, sin variar la densidad bruta (DB) prevista para el sector.

Toda subdivisión de predios pertenecientes a una zona industrial dará lugar a la cesión del 5% (cinco por ciento) de la superficie de los mismos con destino a reserva para la localización de equipamiento comunitario e industrial. Si la reserva fuera inferior a la de la parcela mínima de la zona, no se exigirá la cesión.

Al crearse o ampliarse núcleos urbanos que limiten con cursos y espejos de agua permanentes, naturales o artificiales se deberá proceder de acuerdo a lo establecido en el artículo 59 del decreto Ley 8.912 y su reglamentación según el decreto 1549/83.

Por ninguna razón se podrá modificar el destino de las áreas verdes de uso público pues constituyen bienes del dominio público del estado, ni desafectarse para su transferencia a entidades o personas privadas, salvo en caso de permuta por otros bienes se similares características que permitan satisfacer de mejor forma el destino establecido.

18. Publicidad sobre venta de loteos

Toda publicidad que se realice sobre loteos para su venta en el Partido, requerirá la aprobación municipal previa, para la cual se exigirá que en la misma consten las normas urbanísticas de la zona que afectan a las parcelas. A todo efecto deberán tenerse presente las disposiciones contenidas en el decreto Ley 9078 (B.O.) modificada por el decreto Ley 9240, como así todas las restricciones que consten en plano aprobado.

19. Ocupación del Suelo y Normas de Tejido

En este Título se establecen las normas que controlan la ocupación del suelo y el desarrollo del tejido urbano, o sea la relación entre volúmenes construidos y el espacio urbano, a través de densidades y límites dimensionales para asegurar condiciones aptas de iluminación natural, ventilación y asoleamiento, según las características de cada zona.

19.1 Intensidad de ocupación. Indicadores urbanísticos.

19.1.1 Densidad poblacional

Los valores de densidad bruta y neta máximas se indican para cada zona

La densidad neta máxima (DNM) se expresa en habitantes por hectárea (hab/Ha) y afecta a cada una de las parcelas comprendidas en la zona.

El valor de la DNM podrá incrementarse por aplicación de premios de acuerdo a cada una de la zona.

19.1.2 Cantidad máxima de personas permitidas por parcela (CMP)

La CMP por parcela será el resultado de multiplicar su superficie por la DNM que se fije para la zona en que esté incluida. El mínimo computable será de 4 personas por parcela.

$$\text{CMP (cant. máxima p/persona)} \\ \text{por parcela} = \frac{\text{DNM (en hab/Ha)} \times \text{Sup. de la parcela (en m}^2\text{)}}{10.000 \text{ m}^2\text{/Ha.}}$$

Cuando el resultado arroje decimales se redondeará a la cifra inmediata superior.

El cálculo de la densidad máxima de habitantes que albergará un edificio a fin de establecer si cumple con la CMP (cantidad máxima por persona) permitidas por la parcela, se realizará teniendo en cuenta el destino del edificio o de las distintas partes del mismo, de acuerdo a lo que se indica seguidamente.

Usos	Cantidad de personas
Residencial unifamiliar y multifamiliar	2 personas por dormitorio
Residencial colectivo	2 personas por dormitorio o 1 persona por cada 5 m ² en dormitorios comunes
Local comercial, oficinas	1 persona por local

En los locales de uso mixto no se podrá exceder la DNM (densidad neta máxima) correspondiente a la zona, ni superar para cada uso la DNM que le corresponda individualmente.

La superficie cubierta resultante nunca podrá sumar un volumen de edificación mayor que el que establezca el FOT para el caso.

Siempre se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular.

En todos los casos el DE a través de la A.A. podrá presuponer el destino de un local a los fines de asignarle densidad, según surja de la características del proyecto, más allá de la designación consignada para el mismo en la documentación presentada.

19.1.3. Superficie mínima edificada por persona

La superficie mínima edificada por persona será de aplicación para cualquier zona, se diferencia por el tipo de uso de la unidad funcional, y deberá establecerse de acuerdo a la siguiente tabla.

Uso	Cant. de ambientes	Personas por dormitorio	(m2/persona)
Residencia unifamiliar	hasta 2	2	14 m2
	más de 2	2	10 m2
Residencia multifamiliar	hasta 2	2	15 m2
	más de 2	2	12 m2
Comercial y análogos		1 persona por local	10 m2
Espectáculos públicos, industrias y análogos	A definir por la A.A. según características de cada uso y supuesto.		

La superficie mínima edificada por persona multiplicada por la cantidad resultante de personas por cada unidad, determina la superficie mínima que debe tener la unidad.

En la estimación de la superficie mínima de cada unidad no se contabilizarán aleros, galerías, ni cocheras.

En los casos de propiedad horizontal no se computarán los espacios comunes, sino las superficies propias de cada unidad funcional.

19.1.4. Factor de ocupación del suelo (FOS)

Su valor se establece para cada zona y se expresa mediante un número índice que multiplicado por la superficie de la parcela define la superficie máxima del terreno que se puede ocupar con construcciones a nivel +0,50 mts. sobre el nivel de vereda.

Dicha superficie queda definida por la proyección sobre el terreno del perímetro de las superficies cubiertas y semicubiertas del edificio, por encima de la cota de la parcela (CP)

19.1.5 Elementos que no se computarán en el FOS

A los efectos del cálculo del FOS no se contabilizan en la superficie de la proyección:

- Ø Pérgolas sin techo, toldos plegadizos de lona
- Ø Salientes y aleros hasta 0,70 m (setenta centímetros)
- Ø Escaleras descubiertas hasta 2,60 m (dos metros con sesenta centímetros) de su altura total.
- Ø Los cercos de cerramiento forzoso, incluidos los internos.

- Ø Cocheras en el subsuelo o semisubsuelo por debajo de la cota +1,50 (más un metro con cincuenta centímetros) sobre la CP (cota de parcela)

19.1.6. Ampliaciones y modificaciones de edificios existentes que exceden el FOS permitido.

Cuando dichas construcciones no excedan el FOT y la DNM fijada para la zona, podrán ser ampliadas siempre y cuando cumplimenten los siguientes requisitos :

- Ø La construcción tenga los planos debidamente aprobados
- Ø Sea uso conforme
- Ø No se amplíe la superficie en las plantas existentes si se supera el FOS admitido.
- Ø La superficie a construir en las plantas siguientes, respete el valor máximo del FOS de la zona.
- Ø Los nuevos locales cumplimenten las disposiciones vigentes de iluminación y ventilación, no desmejoren las condiciones en dicha materia de los locales existentes.

En las parcelas en esquinas a efectos de determinar el FOS, el FOT y la DNM se computará la superficie sin descartar la ochava.

19.1.7. Factor de ocupación total (FOT)

Su valor se establece para cada zona y se expresa mediante un número índice que multiplicado por la superficie de la parcela define la superficie cubierta máxima edificable en ella.

Los valores del FOT podrán incrementarse por aplicación de los premios especificados en el artículo 19.1.11 al 19.1.15 de acuerdo a cada una de las zonas.

A los efectos del cómputo del FOT se incluirá el 100% de las áreas cubiertas y el 50% de los entresijos de locales comerciales e industriales y de las áreas semicubiertas, excepto aleros hasta 0,70 m (setenta centímetros) y balcones hasta 1,20 (un metro veinte centímetros) de saliente, los que no se computan.

19.1.8. Elementos que no se computarán en el FOT

- Ø Las plantas libres, con dos lados como mínimo abiertos y que no constituyan ningún tipo de local habitable, ubicadas en cualquier nivel del edificio.
- Ø Las instalaciones complementarias para servicios generales como tanques de agua, salas de máquinas, cajas de ascensores y los locales complementarios como lavaderos, depósitos de herramientas, siempre que se ubiquen por debajo de la cota de parcela o en azoteas y en este último caso, cuando no superen una superficie equivalente al 50% (cincuenta por ciento) de la misma.
- Ø Las escaleras de incendio cuando se construyan además de la principal y el 50% (cincuenta por ciento) de éstas cuando se construyan con características de escaleras contra incendio.
- Ø Las plantas de tratamiento de líquidos cloacales y/o industriales y las cámaras de servicios de infraestructura.
- Ø Los entretechos o altillos de las viviendas cuando no lleguen a cumplimentar las dimensiones mínimas y las alturas previstas para los distintos locales en el reglamento de edificación de la ciudad de Buenos Aires.
- Ø Las cocheras en el subsuelo o semisubsuelo por debajo de la cota + 1,50 m (más un metro con 50 centímetros) sobre la CP

Si el o los subsuelos poseen un uso diferente al de los servicios descriptos precedentemente o al de estacionamiento vehicular deberán computarse para el FOT.

19.1.9 Modificaciones de edificios existentes que exceden el FOT permitido.

Cuando en una construcción existente el FOT esté excedido, se autorizará la remodelación de la superficie cubierta siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Ø La construcción tenga los planos debidamente aprobados.
- Ø Las obras a ejecutar mejoren las condiciones de iluminación y ventilación de la construcción existente y respeten las alturas máximas, los retiros, los límites dimensionales de los patios y del espacio libre de manzana.

19.1.10. Planta baja libre

Es la planta libre correspondiente al nivel de acceso principal del edificio, que cuenta con dos lados abiertos como mínimo y que no constituye ningún tipo de local habitable.

La misma sólo puede ser ocupada con los siguientes elementos: hall de entrada con cerramientos transparentes, circulaciones verticales, locales y montantes para instalaciones complementarias, los que no deberán exceder el 50% (cincuenta por ciento) de la superficie total de la proyección de las plantas superiores.

19.1.11 Premios

Los valores máximos del FOT y DN establecidos para las distintas zonas del Partido, podrán ser incrementados de acuerdo a los siguientes premios, que en conjunto no podrán superar el 70% (setenta por ciento) de los valores máximos mencionados: Art. 47 de la Ley 8.912.

En ningún caso podrán superarse las alturas máximas exigidas en cada zona.

Premio por ancho de parcela: A partir de 10 m (diez metros) de ancho, a razón de 2% (dos por ciento) por metro hasta un incremento máximo de 25% (veinticinco por ciento)

Cuando se trate de una parcela de esquina, se considerará ancho al lado de menor dimensión.

19.1.11.1. Premio por retiro de ejes divisorios laterales.

A razón de un 10% (diez por ciento) por un mínimo de 4 m (cuatro metros) de retiro lateral y un 1% (uno por ciento) más por cada metro que supere los mismos y hasta un máximo de 15% (quince por ciento) por eje, computándose hasta un 30% en total.

19.1.11.2. Premio por retiro voluntario de la línea de construcción establecida.

A razón de un 3% (tres por ciento) por cada metro de retiro y hasta un máximo del 15% (quince por ciento) de incremento.

19.1.11.3. Premio por menor superficie del suelo ocupada

Que la resultante del F.O.S. máximo establecido para cada caso, proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo de 10% (diez por ciento).

19.1.11.4. Premio por espacio libre público existente al frente

Medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio 0,5% cero cinco por ciento por cada metro a partir de los 10 mts. (diez metros) y con

un máximo del 10% (diez por ciento).

19.1.12 Fondo libre obligatorio (FLO)

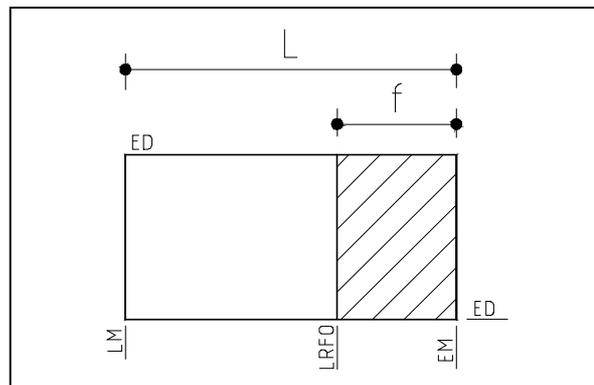
Se entiende por FLO, a la superficie no edificable, a nivel de la CP, ubicada en el fondo de la misma, abarcando todo su ancho.

El mismo se delimita mediante la línea de retiro de fondo obligatorio (LRFO) que se fijará a una distancia “f” del ED posterior de la parcela, medida perpendicularmente al mismo y trazada en forma paralela a él.

La distancia “f” surgirá de la siguiente fórmula:

$$“f” = 0,5 \times (L-20)$$

donde L es el lado o profundidad de la parcela considerada



Si los lados correspondientes a los ED laterales de la parcela son desiguales, la fórmula se aplicará sobre cada lado en particular y la LRFO se trazará uniendo los puntos así determinados para cada lado. Si esta línea resulta inclinada o quebrada, podrá regularizarse su trazado, siempre que tal acción contribuya a la continuidad del ELM, debiéndose compensar el área que avance sobre el FLO con una superficie semejante dentro del área edificable.

Cuando “f” es igual o menor a 1,5 m no es obligatorio dejar FLO.

19.1.13 Coeficiente de absorción del suelo (CAS)

Se denomina CAS al coeficiente establecido para cada zona, que multiplicado por la superficie de la parcela, definirá el área mínima de suelo destinada a funciones absorbentes.

La superficie destinada a suelo absorbente no podrá ser invadida con ninguna construcción bajo la CP, ni poseer solado, debiendo parquizarse.

En las zonas en que no se establece CAS (coeficiente de absorción del suelo) , éste se aplicará solamente a las parcelas afectadas por el espacio libre de manzana y será equivalente al 50% (cincuenta por ciento) del mismo.

19.2. Espacio Urbano

Se denomina espacio urbano (EU) al espacio abierto que sea capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación y otros elementos que hacen a la calidad ambiental urbana.

Los locales de primera, tercera y quinta clase deberán iluminar y ventilar directamente a EU a fin de asegurar buenas condiciones de habitabilidad. Los locales de segunda y cuarta clase podrán hacerlo a patios auxiliares.
Ref: Código de Edificación Ciudad de Buenos Aires

19.2.1. Conformación del espacio urbano

Se considera como EU a los fines de este Código:

- Ø El espacio de vía pública comprendido entre LM y el comprendido entre éstas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.
- Ø El espacio libre de manzana (ELM) conformado de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 19.2.2.
- Ø Todo espacio libre parcelario que disponga de las dimensiones mínimas y guarde las relaciones requeridas entre altura y separación de paramentos verticales enfrentados dentro de una parcela o entre ellos y los ejes divisorios (ED) de la parcela, de acuerdo a lo establecido en este Código.

19.2.2. Espacio libre de manzana (ELM)

Se entiende por ELM al espacio ubicado en la parte central de la misma.

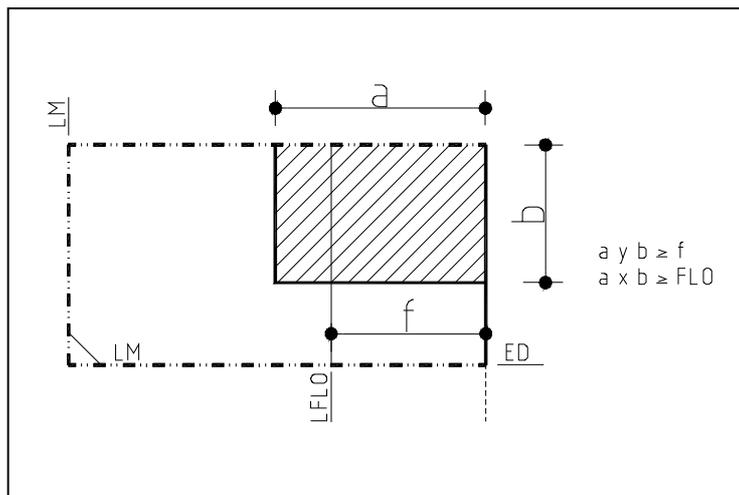
Este espacio deberá ser parqueizado y sólo podrá invadirse con :

- a) escaleras descubiertas de acceso a terrazas
- b) guardacoches cubiertos que no superen una altura de 3,50 m.
- c) churrasqueras, galpones o depósitos cubiertos que no superen una altura máxima de 3,50 m y cuya profundidad deberá ser la relación máxima de 3 a 1 con respecto al ancho de la parcela.

Cuando el FLO (Fondo Libre Obligatorio) de una determinada parcela, por

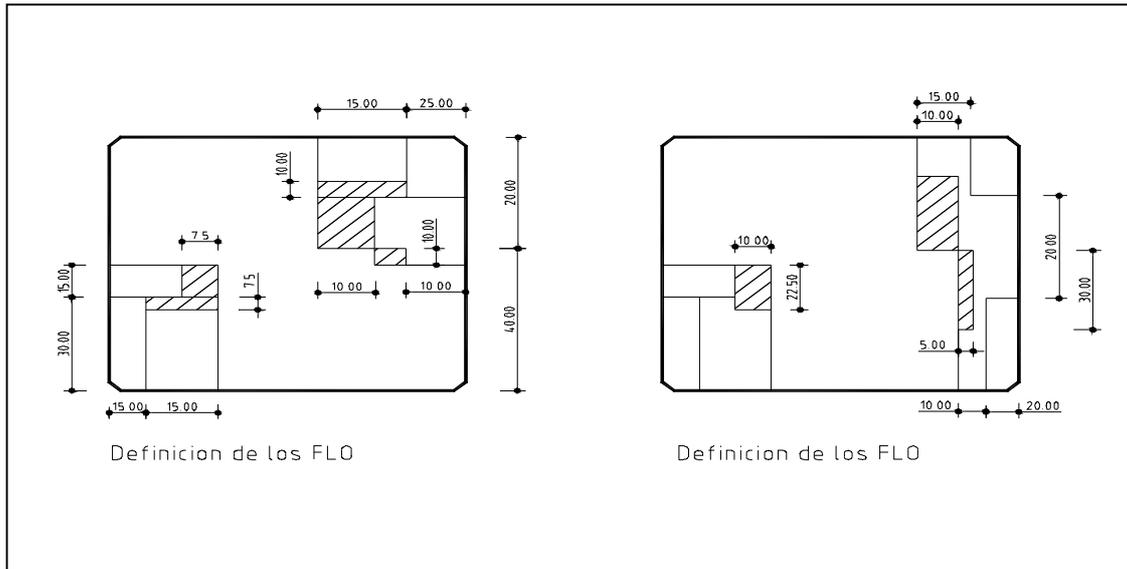
sus dimensiones y posición relativa dentro de la manzana, no pueda contribuir a la formación del ELM (espacio libre de manzana), se podrá solicitar al DE a través de la A.A. se exceptúe de su obligatoriedad, aportando la documentación pertinente.

En lotes de esquina, se considera fondo a su lado menor. En ellos se permitirá compensar el FLO (fondo libre obligatorio) ubicándolo sobre el ángulo que conforman los dos ED (eje divisorio) la parcela, siempre que mantenga igual superficie y sus lados no sean menores al RFO (retiro de fondo obligatorio)



Cuando las parcelas en esquina no conforman corazón de manzana serán exceptuadas del retiro de fondo.

En lotes con frente a dos o más calles se determinará el FLO (fondo libre obligatorio) suponiendo a la parcela dividida en otras menores irregulares, con frente a las distintas calles. Se permitirá reubicar los FLO si las superficies de los mismos se mantienen y se ubican en los fondos de las parcelas, quedando la propuesta a estudio del DE a través de la A.A. que resolverá cada caso fundadamente según las características parcelarias de las manzanas y el anteproyecto presentado. Cualquiera sea la solución adoptada, esta no deberá crear situaciones perjudiciales respecto de las parcelas linderas.



19.2.3. Retiros

Se entiende por retiro a la superficie no edificable a nivel de la CP (cota de la parcela), ubicada entre la LM (línea municipal) o los ED (ejes divisorios) entre predios a lo largo de toda su extensión y los parámetros verticales de los edificios.

19.2.4. Retiros de frente (RFR)

Los RFR pueden ser de carácter obligatorio, voluntario o prohibido. Los dos primeros casos serán considerados EU (espacio urbano)

Se entiende por retiro de frente obligatorio (RFRO) a la superficie no edificable a nivel de la CP (cota de parcela), ubicada en el frente de la misma.

Este se delimita mediante la línea de retiro de frente obligatorio (LRFRO) que se fijará a una distancia "rfr" de la LM, medida perpendicularmente a la misma y trazada en forma paralela a ella. La distancia "rfr" resulta de aplicar el retiro mínimo de frente establecido para cada zona.

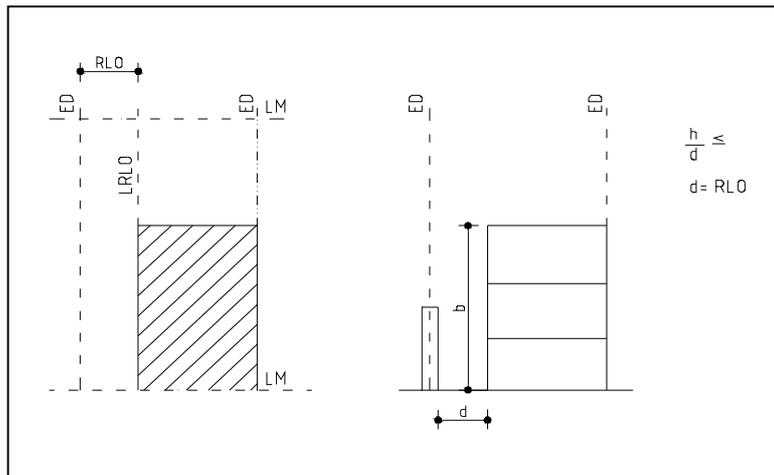
Se pedirá la parquización del RFR en todas las zonas en que se requiera con excepción de las destinadas a usos comerciales y cuando se autorice el mismo para estacionamiento obligatorio descubierto.

19.2.5. Retiros laterales (RL)

Los RL (retiros laterales) pueden ser de carácter obligatorio, voluntario o prohibido. Los dos primeros casos serán considerados como EU si sus dimensiones guardan las relaciones fijadas para ello en este artículo.

Se entiende por retiro lateral obligatorio (RLO) a la superficie no edificable a nivel de CP (cota de parcela), ubicada entre los parámetros verticales laterales de los edificios y los ED (eje divisorio) y conectada directamente con el EVP (espacio de vía pública), con el ELM (edificación línea municipal) o el FLO (fondo libre obligatorio).

El mismo se delimita mediante la LRLO (línea de retiro lateral obligatorio) que se fijará a una distancia “rlo” del ED (eje divisorio) lateral correspondiente, medida perpendicularmente al mismo y trazada en forma paralela a él.



La distancia “rlo” resulta de aplicar el RLO (retiro lateral obligatorio) establecido para cada zona.

Los RLO (retiro lateral obligatorio) y voluntarios para ser considerados EU (espacio urbano) deben tener un ancho mínimo de 4 m (cuatro metros) y cumplir con la relación “h/d” establecida para el EUI.

19.2.6. Espacio urbano interno (EUI)

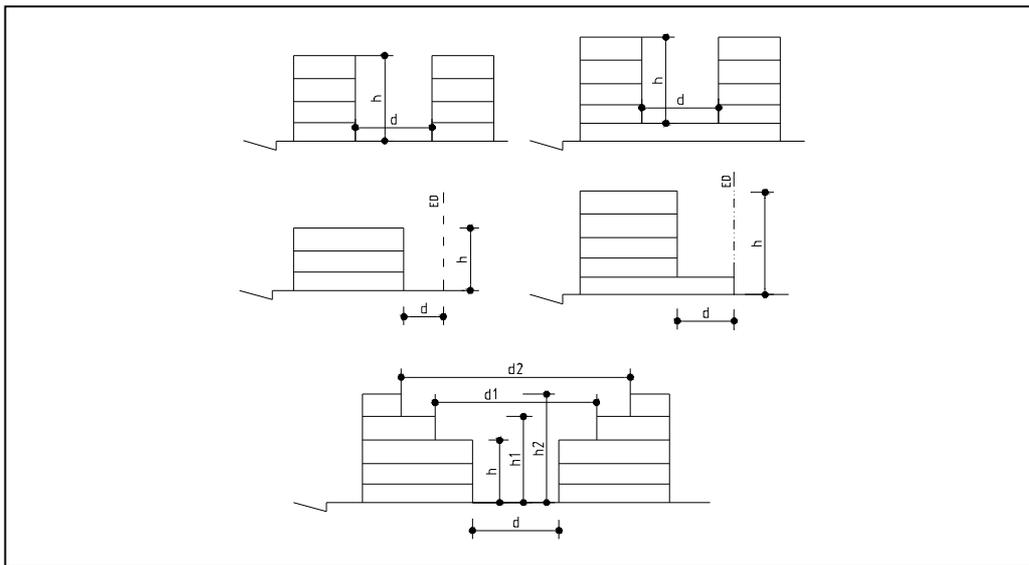
Se denomina así al espacio delimitado por los paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela y/o los ejes divisorios de los predios que guarde como mínimo las dimensiones y relaciones establecidas para cada zona según la siguiente fórmula :

$$h/d \leq \text{valor asignado para cada zona}$$

siendo :

d: distancia entre los paramentos enfrentados o entre estos y los ED (eje divisorio) .

h: altura de los paramentos de los edificios enfrentados al ED (eje divisorio) de predio o la semisuma de las alturas de los paramentos enfrentados entre sí, medidas a partir de la cota del piso del primer local de habitación o trabajo que ilumina o ventila el retiro.



La distancia “d” no podrá ser inferior a 4 m (cuatro metros), y la superficie mínima del EUI (espacio urbano interno), será de 16 m² (dieciséis metros cuadrados).

19.2.7. Patios apendiculares del espacio urbano

Se consideran EU (espacio urbano), a las extensiones apendiculares del mismo cuando tengan como mínimo uno de sus lados abiertos al EU (espacio urbano) y guarden una relación tal que su ancho de apertura no sea inferior a 3m (tres metros) y su profundidad no mayor a 0,5 del ancho de la apertura.

$$p \leq 0,5 \times a$$

siendo:

p: profundidad del patio apendicular

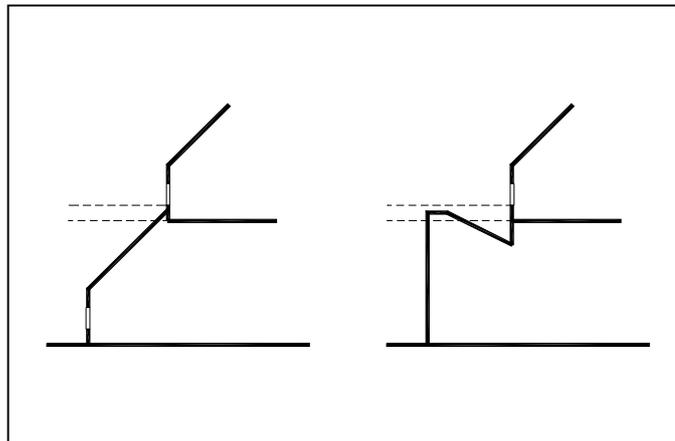
a: ancho de la apertura al espacio urbano

19.2.8. Arranque del espacio urbano

El EU (espacio urbano) será considerado como tal a partir del nivel del piso del local que requiere iluminar o ventilar el mismo, con excepción de los casos para los que se fijan otros niveles de arranque en este artículo o según las zonas.

Los FLO (fondo libre obligatorio) aunque no contribuyan a constituir ELM (espacio libre de manzana) y los retiros de frente deberán arrancar de la CP (cota de parcela)

En el caso particular de iluminación y ventilación, por diferencia de altura de cubiertas no planas, deberá verificarse que la extensión virtual del plano del piso del local corte a la cubierta en el punto medio del mismo o por encima de él y que en su punto más alto de la cubierta no sobrepase la altura del alfeizar de la ventana.



19.2.9. Ocupación del espacio urbano

Las áreas descubiertas que constituyen el EU (espacio urbano) no podrán cubrirse con elementos fijos. Sólo se permiten toldos plegables de tela o los elementos constructivos que la A. A. considere adecuado.

En el ELM (espacio libre de manzana) sólo se autorizan :

- Ø Balcones abiertos o voladizos cuyas salientes no superen 1,20 m (un metro con veinte centímetros) la LRFO, ni ocupen más del 50% (cincuenta por ciento) de la misma.
- Ø Construcciones bajo cota + 1,50

En el RFRO (retiro frente obligatorio) se admiten balcones abiertos o voladizos cuyas salientes no superen 1,20 m (un metro veinte centímetros).

19.3 Patios auxiliares

Se entiende por patios auxiliares a las áreas descubiertas ubicadas entre volúmenes edificados dentro de la misma parcela, que por sus dimensiones no son aptas para conformar el espacio urbano, pero sí para actuar como espacio de iluminación y ventilación de locales de segunda y cuarta clase.

Cuando un patio auxiliar sirva como medio de iluminación y ventilación de locales de segunda y cuarta clase deberá tener las siguientes medidas mínimas:

Altura Mínima	Lado Mínimo	Superficie
hasta 3 m	2,5	10 m ²
hasta 6 m	3,0	12 m ²
más de 6 m	4,0	20 m ²

No se admitirán extensiones apendiculares de patios auxiliares

El arranque del patio auxiliar puede estar a cualquier nivel desde la CP (cota de parcela) siempre que el piso del local a iluminar y ventilar al mismo coincida o está por encima de cota de arranque fijada.

Las áreas descubiertas en las parcelas que constituyan espacios urbanos o patios auxiliares no podrán cubrirse con elementos fijos; solo podrán cubrirse con toldos de tela o plegables, estructuras metálicas desmontables (en el caso de estaciones de servicios en el área de carga y descarga de combustibles) como cerramientos o claraboyas, vidriadas corredizas, que garanticen un adecuada ventilación e iluminación del lugar y que a consideración de la Dirección de Obras Particulares dichas cubiertas impliquen una solución funcional a los requerimientos del proyecto, destinados a pasajes, galerías, jardines de invierno, en refacciones de viviendas y que cuenten con plano existente aprobado que acredite la mejora a realizar.

19.4 Alturas

Se entiende por altura de la edificación a la medida vertical del edificio entre la CP (cota de parcela) y un plano horizontal ubicado en el punto más alto de la cubierta del edificio.

En casos de cubiertas no horizontales, la altura se medirá entre la CP (cota de parcela) y el plano horizontal que pase por el baricentro de la figura conformada por los planos de la cubierta y el de arranque de la misma.

19.4.1 Altura máxima de edificación (HM)

Se entiende por HM (altura máxima edificable) a la altura permitida como tal para cada zona.

La HM (altura máxima edificable) sólo podrá ser sobrepasada con :

- Ø Construcciones complementarias como tanques de agua, sala de máquinas, cajas de ascensores y escaleras, siempre y cuando estas se retiren 3 m (tres metros) de la línea de fachada y 3 m (tres metros) de los ED (eje divisorio) de la parcela y superen sólo en 3 m (tres metros) la HM (altura máxima edificable) .
- Ø Las torres, monopostes y/o mástiles para antenas radioeléctricas y/o telefonía celular o similares no podrán superar las HM (altura máxima edificable) establecidas en las zonas CAF, R1, R2 y R3, según se ubicaran - Ordenanza 4984

20. Uso del Suelo

En este Título se incluyen normas generales que reglamentan el uso del suelo, o sea las actividades a que se destinan los inmuebles, a fin de compatibilizarlas entre sí, controlando y limitando cualquier clase de perturbación que las mismas ocasionen.

20.1 Clasificación

De acuerdo a sus posibilidades de desarrollo y habilitación en el territorio del Partido los usos se clasifican del siguiente modo:

20.2. Uso permitido

Es aquel que puede implantarse en una parcela según las prescripciones de este Código para cada zona y que se encuentra expresamente indicado como tal.

En caso que un uso sea permitido, el propietario del predio podrá solicitar la radicación y habilitación de ese uso y la aprobación de los planos de la obra con destino conforme a ese uso para obra nueva, ampliación o modificación.

Todos los usos permitidos podrán localizarse siempre que los grados de perturbación que originen sean compatibles con los valores máximos que se establecen para cada zona. En caso que los usos permitidos superen en su desenvolvimiento dichos valores, pasará a considerarse uso no permitido, debiéndose realizar las adecuaciones pertinentes para readquirir su carácter de uso permitido.

20.3. Uso no permitido

Es aquel que por sus características no es compatible con el carácter de la zona.

20.4 Uso no conforme

Se considera como tal a cualquier actividad preexistente y autorizada en una zona, que por vigencia de una nueva normativa no cumple con los requisitos respecto de la misma.

20.4.1. Vigencia del uso no conforme

Mientras no se produzca el cese de las actividades que le dieron origen, la habilitación registrada mantendrá su vigencia, con la obligación para su titular de eliminar o corregir toda causa de molestia debidamente comprobada por el DE a través de sus organismos competentes y de acuerdo a lo legislado sobre la materia.

Cuando el uso no conforme sea dado de baja o cuando el local deje de ser utilizado a tal fin durante un plazo de 60 días (sesenta días, sólo podrá habilitarse en él un uso conforme, en aquellos casos que por la envergadura de sus instalaciones puedan ameritar un estudio para su reapertura, la A.A. podrá autorizar la habilitación de los mismos cuando se cumplimenten todas las medidas que sobre tratamientos de efluentes, ruidos u otros grados de molestia que la A.A. exija para no provocar trastornos a la zona o a las parcelas lindantes.

Todos los establecimientos deberán cumplimentar lo exigido en la Ley 11.459 Cap II - Decreto 1741 para su categorización.

Para poder ser reabiertos, las instalaciones deberán contar con todos los planos aprobados y la superficie cubierta debidamente declarada para no perder el derecho adquirido de la misma.

Los locales donde se desarrollen usos no conformes sólo podrán ser ampliados y/o modificados en los siguientes casos:

- Ø Cuando se trate de tareas de mantenimiento tendientes a la conservación del edificio y sus instalaciones complementarias.
- Ø Cuando se trate de un edificio residencial y las mejoras, ampliaciones y remodelaciones sean compatibles con las normas de tejido, los indicadores urbanísticos fijados para la zona y no signifiquen un incremento en la cantidad de las viviendas.
- Ø Cuando se trate de industrias, talleres o comercios y las modificaciones tengan como objetivo incorporar nuevas tecnologías, disminuir las molestias que causa el uso habitado, asegurar la protección contra

incendio, incorporar espacio para la carga y descarga y estacionamiento y mejorar las condiciones de trabajo personal mediante la instalación de vestuarios, comedores, guarderías, etc. y no superen los valores de FOS (factor de ocupación del suelo) y FOT (factor de ocupación total) establecidos para la zona.

20.5 Uso condicionado

Es aquel cuyo desarrollo y habilitación está sujeto a determinados requisitos para su funcionamiento, estarán sujetos aquellos depósitos existentes que cumplan con la Ordenanza vigente sobre ruidos molestos. Los campos de deportes y sociales pertenecientes a clubes y sindicatos, podrán realizar espectáculos públicos, solicitando autorización temporal que deberá ser evaluada por la A.A.

Así mismo tendrán un tratamiento especial las casas velatorias

Se trata de un uso que presenta inconvenientes para su radicación en una determinada zona, pero que evaluado su impacto urbanístico podrá autorizarse su localización sobre la base de condiciones específicas a cumplir.

Para su evaluación y aprobación por parte del DE el interesado deberá presentar un Estudio de Impacto Urbanístico, de acuerdo a los requerimientos solicitados por la A.A..

Los usos condicionados sólo podrán desarrollarse cuando cumplieren en un todo las disposiciones que los regulan, quedando totalmente prohibidas las modificaciones y ampliaciones que no se enmarquen en tales requerimientos.

20.6. Uso no consignado

Es aquel uso que no estando explícitamente consignado como permitido para una determinada zona, puede ser asimilado a un uso admitido para la misma por constituir una actividad similar, encuadrarse en el carácter de las clases de usos permitidos para la zona y no superar los valores máximos que se establecen para cada zona.

Si el uso es asimilado a otro considerado admisible, se autorizará su habilitación previo estudio de la A.A. incluyéndose como uso permitido para la zona.

20.7 Uso no previsto

Es aquel que no habiendo sido previsto no es tampoco asimilable por similitud a usos permitidos o prohibidos.

La inclusión de usos no previstos sólo será sancionada por el HCD, previo

estudio de Colegios Profesionales con incumbencias y evaluación del DE a través de la A.A. y otras dependencias técnicas que se consideren pertinentes

21. Espacios para vehículos

21.1 Espacio para estacionamiento

En la construcción de nuevos edificios se deberán dejar lugares para estacionamiento vehicular, de acuerdo al uso de los mismos y las zonas donde se localicen, según los requerimientos mínimos que se establecen en las normas específicas para cada zona.

En caso que no se tengan normas específicas que establezcan requerimientos particulares, en la construcción de edificios para viviendas multifamiliares o para oficinas se verificará que los espacios para estacionamiento, módulos de estacionamiento, resulten como mínimo de considerar 3,5 m² por persona.

Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento derivada de impedimentos constructivos, dará lugar a una disminución proporcional del número de habitantes, a razón de uno de ellos por cada 3,5 m² de disminución y de la superficie construible.

Los edificios que por razones constructivas y/o de proyecto no pudieran cumplir en el predio con el estacionamiento requerido, el mismo podrá ubicarse en otro predio distante hasta 200 m (doscientos metros) del edificio, estableciéndose entre ambos predios una servidumbre real previa al otorgamiento del permiso de obra y debiendo estar construido el garaje sirviente antes de la concesión del conforme final de obra del predio dominante.

Los espacios para estacionamiento deberán graficarse en los planos de obra diferenciando las áreas para módulos de estacionamiento de las destinadas a las maniobras de acceso y egreso desde la vía pública.

21.2. Módulo de estacionamiento

Se denomina módulo de estacionamiento al área destinada a la guarda de vehículo, con una superficie mínima de 12,5 m² (doce metros con cincuenta centímetros cuadrados) y un lado mínimo de 2,5 m (dos metros con cinco centímetros) cuando se trate de automóviles particulares y de 24 m² (veinticuatro metros cuadrados) y 3 m (tres metros) cuando se trate de vehículos de carga o transporte.

Cuando se realice el cálculo de los estacionamientos, a dicha superficie deberá adicionarse la necesaria para circulación y maniobras, debiendo resultar un promedio no inferior a 20 m² (veinte metros cuadrados) para vehículos particulares y 40 m² (cuarenta metros cuadrados) para destinados a carga o transporte.

21.3 Movimiento vehicular

Todo vehículo deberá tener asegurado el ingreso y egreso a su modo de estacionamiento desde la vía pública sin que ello implique mover otro vehículo para abrir paso, debiéndose demostrar las posibilidades de maniobrar en los planos de obra.

Las circulaciones deberán tener un ancho mínimo de 4,50 m (cuatro metros con cincuenta centímetros) cuando sirva para circular y maniobrar en dos direcciones y de 2,50 m (dos metros con cincuenta centímetros) cuando se circule en una sólo dirección.

El ancho mínimo del acceso no debe ser inferior a 2,50 m (dos metros con cincuenta centímetros)

21.4 Tipos de estacionamiento

Los espacios para estacionamiento podrán ser cubiertos, semi cubiertos, o descubiertos.

Cuando el estacionamiento sea descubierta la superficie libre resultante de la aplicación del FOS (factor de ocupación del suelo) podrá ser utilizada a tal fin, siempre que se mantenga la superficie absorbente que surge de la aplicación del CAS (coeficiente de absorción del suelo).

Cuando más de un uso se diere en forma simultánea en una parcela, el total de módulos de estacionamiento requeridos en la misma surgirá de la sumatoria de la cantidad de módulos necesarios para cada uno de los destinos.

Cuando se utilice un mismo local o edificio para diversos destinos en distintos horarios, el número de módulos de estacionamiento corresponderá al uso que requiera el mayor número de módulos.

21.5 Espacio para carga y descarga

Todo uso que requiera de la maniobra de vehículos de carga, deberá contar con la provisión de espacios adecuados para que las operaciones de carga o descarga de mercadería se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y en forma de no afectar el tránsito en la vía pública.

Se entiende por tales operaciones, además de la carga y descarga propiamente dicha, las maniobras que estos vehículos tengan que realizar y la espera de los mismos.

Las superficies para carga y descarga serán adicionales a los espacios exigidos para estacionamiento.

ZONIFICACIÓN

AREA URBANA

C.A.F. : (Comercial - Administrativa y Financiera)

CARACTER:

Zona donde se localiza el equipamiento del Gobierno comunal, administrativo y financiero principal a escala de la ciudad y zona de influencia, con un fuerte equipamiento comercial, cultural y de divertimento. Posee toda la infraestructura de Servicios.

DELIMITACIÓN:

Está dada por las manzanas que están comprendidas desde la Av. 30 a Av. 16 y desde Av. 29 a Av. 17 y de Av. 16 a calle 10 entre Av. 29 y calle 25 conformada por las siguientes manzanas y parcelas.

Mz: 152 a 157 / 174 a 179 / 197 a 202 / 220 a 225 / 241 a 246 / 264 a 269 / 287 a 292.-

Está constituida por las parcelas sobre Av. 29 de las Mz 151, 173, 196, 219, 240, 263 y 286 y la intersección de la Av. 29 y Av. 16. Parcela 5a. de la Mz 309.

La intersección de la Av. 29 con la Av. 30 la parcela 12 de la Mz 125.

Sobre Av. 30 los frentes de las Mz: 126 a 131 y la intersección de Av. 30 con Av. 17 la parcela 16 b de la Mz: 132.

Por Av. 17 los frentes de las parcelas de las Mz: 158/180/203/226/247/270/293 y en la intersección de la Av. 17 y 16 la parcela 1a. de la Mz 316.

Por Av.16 los frentes de las parcelas de las manzanas: 310 a 315.

También las parcelas de las manzanas: 310, 311, 334, 335, 358 y 359 y todas las parcelas con frente a avda. 29 de las manzanas 309, 333 y 357, también todas las parcelas con frente a calle 25 de las manzanas 312, 336 y 360.

USOS PERMITIDOS:

Comercial, administrativo y financiero.

Comercios de sustancias alimenticias si no superan los 300 m2 cubiertos incluidas todas las areas, menos los estacionamientos.

Vivienda y estacionamientos, deportes cubiertos (paddle - tenis - squash), gimnasios deportivos con o sin máquinas - gimnasio gim).

Aquellos inmuebles (galpones) existentes en la zona se podrán utilizar como depósitos cuyo grado de molestia esta contemplado en la Ordenanza de ruidos vigente y no cuente con ningun grado de peligrosidad, debiendo absorber las molestias dentro de los límites de la parcela y previo uso conforme otorgado por la Autoridad de Aplicación (A-A).

Lugar destinado a, videojuegos, electrónicos y mecánicos (no pudiendo compartirse estos usos con el de confiterías).

Cines y toda actividad recreativa.(Bares, Restaurantes)

Las confiterías bailables y los salones de fiestas podrán localizarse de calle 16 a 26 y de Av. 29 a 25 incluidas ambas aceras de estas arterias, por Av.

29 hasta calle 28 (ambas aceras) conformadas por las siguientes manzanas Mz 197 - 198 - 220 - 221 - 241 - 242 - 264 - 265 - 287 y 288 y las parcelas con frente a Av. 29 de las Mz: 173 - 174 - 196 - 219 - 240 - 263 - 286 y las parcelas con frente a av. 16 de las Mz 310 - 311 ; parcelas con frente a calle 25 de las Mz 199 - 222 - 243 - 266 - 289; parcelas con frente a calle 26 e/ 23 y 29 de las mz 174 - 175 - 176 y 199; parcelas con frente a calle 20 de 29 a 31 las Mz 263 y 240; parcelas en esquina de la intersección de las calles 29 y 28, la parcela 2 de la Mz 173 en la esquina de 29 y 16 la parcela 5a. de la Mz 309.

En la esquina de 25 y 16 la parcela 1a. de la Mz 312.

USO CONDICIONADO:

Todos aquellos existentes que no se especifican expresamente como permitidos se los podrá reacondicionar y/o ampliar siempre y cuando signifiquen un mejoramiento en la calidad de vida y su uso no perjudique a terceros. La superficie cubierta existente debe estar declarada y con plano municipal aprobado para no perder el derecho adquirido de la misma.

Para cualquier uso condicionado en una zona, se podrá autorizar su localización sobre la base de condiciones específicas a cumplir, que podrán llegar a que la A.A. solicite un Estudio de Impacto Urbanístico.

DENSIDAD: (D.N.) 600 hab/hect.

RESTRICCIÓN:

Debido a la potencial concentración de población en la zona y al no contar en la misma con una infraestructura de servicios adecuada, que se vería agravada por el crecimiento indiscriminado en altura y tratando de lograr una mejor calidad de vida es que se limita la altura máxima (HM) edificable a 18 mts. sobre el nivel de vereda, sin contar las dependencias en azoteas como tanques de reserva, sala de máquinas, lavaderos, etc., los cuales deberán retirarse 3 mts. s/ la línea municipal.

Además se considerará una banda de protección de altura alrededor de la Plaza San Martín e Iglesia Catedral, único pulmón de la zona, y con un entorno edilicio histórico a preservar, conformado por las parcelas con frente a Av. 29 y calle 27, de 22 a 26 entre 29 y 27, razón por la cual se limita la altura máxima edificable en estas parcelas a 12 mts. s/ nivel de vereda sin contar las dependencias en azoteas (tanque de reserva, lavaderos, salas de máquinas, etc.) las que deberán retirarse 3 mts. sobre la línea municipal.

Las manzanas con restricción de altura a 12 mts. están compuestas por las siguientes:

Mz: 173 parcelas 5a, 5b, 5c todas las parcelas con frente a calle 26 de la Mz 174.

Mz 175 parcela 1, todas las parcelas con frente a calle 27 de la Mz 198 y 221. Mz 242 parcela 1, todas las parcelas con frente a calle 22 de la manzana 241. Manzana 240 la parcela 5.

Todas las parcelas con frente a Av. 29 de las Mz 219 y 196.

SUBDIVISIÓN:

Frente mínimo de parcela: 20 mts. Superficie mínima de parcela: 600 mts².

INDICADORES URBANÍSTICOS:

F.O.S.: 0,6; F.O.T.: para vivienda 2,5; F.O.T.: comercial - administrativo - financiero : 3,0.

ESTACIONAMIENTO:

En la construcción de edificios multifamiliares deben proveerse espacios para estacionamiento o cochera con una superficie mínima de 3,50 m². por persona.

Los edificios de uso institucional o administrativos será obligatorio prever estacionamiento mínimo equivalente al 50 % del F.O.S.

En los casos de estos usos administrativos cuyas parcelas sean menores de 12,00 m de frente, esta Municipalidad podrá autorizar la excepción de esta obligatoriedad; no así para el uso residencial que será obligatorio en todos los casos prever lugar para estacionamiento dentro de los límites de la parcela ubicado en radio de hasta 200 mts. contados a partir del perímetro del respectivo edificio multifamiliar Art. 1ro. Del decreto 1549 - Reglamentario del art. 49 del Decreto Ley 8.912.

AREA URBANA **Zonas Residenciales**

R1: Residencial de máxima densidad.

CARACTER:

Sector consolidado predominantemente de vivienda unifamiliar, donde se combinan usos de escasos grados de molestia, con presencia de usos administrativos, educacionales y de culto.

Cuenta con todos los servicios de infraestructura.

DELIMITACIÓN:

Al Oeste comprende todas las parcelas con frente a calle 35 de las manzanas 41b, 59, 79, 100, 122, 148, 170, 193, 216, 237, 260, 283, 306, 330 y 354.

AL ESTE: las parcelas con frente a calle 13: manzanas 53, 71, 91, 112, 134, 160, 182, 205, 228, 249, 272, 295, 318, 342 y 366.

AL NORTE: las parcelas con frente a la avenida 40: manzanas 33a, 33b y 36 y las vías del ferrocarril Belgrano.

AL SUR: con las vías del ferrocarril San Martín. Y todas las manzanas comprendidas dentro de este radio: 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 de la 60 a la 70, de la 80 a la 90, de 101 a la 111, de la 123 a la 133, 149, 150, 151, 158, 159, 171, 172, 173, 180, 181, 194, 195, 196, 203, 204, 217, 218, 219, 226, 227, 238, 239, 240, 247, 248, 261, 262, 263, 270, 271, 284, 285, 286, 293, 294 excluidas todas las parcelas con frente a Av. 29 de las Mz. 309-333-357, como así también las parcelas con frente a la calle 25 de las Mz. 312-336 y 360, y de 307 a 309 y de 312 a 317, de la 331 a la 333, y de 336 a 341, de 355 a 357 y de 360 a la 365.

USOS PERMITIDOS:

Vivienda, comercios y servicios diarios y periódicos, comercios de sustancias alimenticias de hasta 200 mts² cubiertos incluyendo todas las áreas, menos los estacionamientos, panaderías y confiterías con venta al mostrador, establecimientos educacionales, de salud, culto, sociales, deportivos, estacionamientos, administrativos. Gimnasios, depósitos que cumplan con los requisitos de la Ordenanza vigente sobre ruidos molestos y no cuenten con ningún grado de peligrosidad.

USO CONDICIONADO:

Todos aquellos existentes y no expresados como permitidos, solamente se los podrá reacondicionar y/o ampliar cuando signifiquen un mejoramiento en la calidad de vida y su uso no perjudique a terceros.

La superficie cubierta existente deberá estar declarada y con plano municipal aprobado para no perder el derecho adquirido.

Para cualquier uso condicionado en una zona, se podrá autorizar su localización sobre la base de condiciones específicas a cumplir, que podrá llegar a que la A.A. solicite un Estudio de Impacto Urbanístico.

DENSIDAD: (D.N.) 600 hab/hect.

RESTRICCIÓN:

Los edificios multifamiliares con frente a avenidas, tendrán un límite de altura de 15 mts. s/nivel de vereda, sin contar las dependencias sobre azoteas (tanques de reservas, salas de máquinas, lavaderos, bauleras) no incluyendo vivienda del portero y las cuales deberán retirarse 3 mts. sobre la línea municipal.

Son las parcelas con frente a Av. 29 de Av. 30 a Av. 40 de las manzanas 125 - 126 - 103 - 104 - 82 - 83 - 62 - 63 - 44 - 45.

Son las parcelas con frente a la Av. 40 de las manzanas 33a - 33b y 36 - 42 - 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 y 52.

Las parcelas con frente a Av. 17 de Av. 40 a Av. 30 las manzanas 50 - 51 - 68 - 69 - 88 - 89 - 109 - 110 - 131 - 132.

Por Av. 17 de Av. 16 a 10 las parcelas con frente de las Mz: 315 - 316 - 339 - 340 - 363 - 364.

Y por calle 29 de Av. 16 a 10, el sector afectado a ampliación de las parcelas sobre 29 que componen las Mz 309 - 310 - 333 - 334 - 357 - 358.

En el resto de la zona, las viviendas multifamiliares no podrán superar los 12 mts. de altura máxima sobre el nivel de vereda, sin contar las dependencias en azoteas (tanques de reserva, sala de máquinas, lavaderos, bauleras, no incluyendo vivienda del portero) y las cuales deberán retirarse 3 mts. sobre la línea municipal.

SUBDIVISIÓN:

Frente mínimo de parcela 20 mts.; superficie mínima de parcela: 600 mts².

INDICADORES URBANÍSTICOS: F.O.S.: 0,6; F.O.T.: 2,4

ESTACIONAMIENTO:

En la construcción de viviendas multifamiliares deben proveerse, cualquiera sea la dimensión de la parcela, espacio para estacionamiento o cochera, con una superficie mínima de 3,50 m² por persona (según Decreto Reglamentario 1359 art. 49).

R2: Residencial de Densidad Media

CARACTER :

Zona residencial donde la vivienda está asociada a otros usos directa o indirectamente vinculada a ella, y son estos usos compatibles y tolerables en razón de su tipo y magnitud. Dentro del carácter general establecido, se mantiene la edificación de baja altura.

Posee toda la infraestructura de servicios, salvo en algunas cuadras que faltan completar, y en las cuales la densidad fijada es potencial y solamente podrá alcanzarse cuando los servicios se completen.

DELIMITACIÓN :

Comprende las manzanas :

Por Av. 40 desde calle 35 a Av. 47 las Mz. 37, 38, 39, 40a, 41a, 41b, 56, 57, 58, 40b, 41c, 59, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 117a, 118, 119, 120, 121, 122, 143a, 144, 145, 146, 147, 148, 143b, 166, 167, 168, 169, 170, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 387 y los frentes de parcela sobre Av. 47 de las Mz. 124c, 132h, 132q, 132n, 142d Fracc. II , 142 Fracción III (Unzué), frente chacra 149, 150b, 254, 277, 300, 324, 348, sobre calle 10 la Fracción V (FFCC San Martín y la manzana 406).

Por Av. 40 de 13 a Av. 1 las Mzs. 53, 54, 55a, 55b, Mz. 107 (escuela Santa Maria), 71, 72, 73, 55c, 91, 92, 93, 94, 108, 112, 113, 114, 115, 115b, 116, 134, 135, 137, 136, 138, 140, 141, 142, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 228, 229, 230, 231a, 231b, 106a, 249, 250, 251, 252, 253, 106b, 276c, 272, 273, 274, 275, 276a, 276b, 295, 296, 297, 298, 299a, 299b, 318, 319, 320, 321, 322a, 322b, 342, 343, 344, 345, 346a, 346b, 366, 367. Los frentes de las parcelas de la Av. 1 y de las manzanas y chacras.

CH: 94, 95, Mz 106c, 106d, 111a, 111b, 111c, 111d, 111e.

Entre vías del FFCC San Martín y Sarmiento entre calle 11 a Av. 17, las Mzs. : 368, 369, 370, 372, 373, 374.

Y las parcelas con frente a Av. 17 entre vías de la Fracción VII (Ferrocarril).

Por calle 8 hasta Av. 1, trasponiendo la Av.2 hasta calle 102 y por 102 hasta calle 11, por 11 hasta 108 y por 108 hasta 19, por 19 a 110, de ahí a calle 25; por 25 hasta Av. 2, por Av. 2 a 31, por 31 hasta calle 6 y por 6 hasta Av. 17; por Av. 17 hasta vías del FFCC Sarmiento (el criterio de delimitar este sector de la zona, es por eje de calle de deslinde, incluye manzanas completas) , las Mzs. son las siguientes :

368, 369, 370, 372, 373, 374, 377, 378, 379, 384, 385, 386, 393, 394, 395, 401, 402, 403, Ch 133 (ex Gendarmería), Mz 133b, 391, 392a, 392b, 392c, 392d, 392e, xa, 400, Fracción xc, Mz 392i, 392j, xb, 163, 163a, 164, Fracción I , Ch 164, 164 Fracción II, (Fracción I de ch: 151 es FO.NA.VI -

Monoblocks), 151e, 151a, 151c, 151b, 151 Fracción II, 143a, 143b, 144b, 144a, 144c, 144d, 151d, 151t, 151f, 151g, 151u, 151h, 151i, 151j, 151n, 151c, Parc. 11 - Mz: 151f, Parc: 19 (FONAVI) Ch 151 Frac. I Parc. 2d

USOS PERMITIDOS :

Vivienda, comercios, servicios diarios y periódicos, panaderías con venta al mostrador, establecimientos educacionales, de salud, culto, sociales, deportivos, estacionamientos, restaurantes, confiterías de estar.

Todos aquellos depósitos que cumplan con los requisitos de la Ordenanza vigente sobre ruidos molestos y no cuenten con ningún grado de peligrosidad. y comercios de sustancias alimenticias de hasta 200 m² cubiertos incluidas todas las áreas excepto los estacionamientos. Todos aquellos depósitos autorizados en la zona, deberán absorber totalmente el grado de molestia que causen dentro de los límites de la parcela, pudiéndose exigir la construcción de medianeras con cámaras de aire, pared doble en la totalidad de la zona afectada o barrera acústica para evitar las molestias a las parcelas lindantes y/o todo aquello que a criterio de la Autoridad de Aplicación se deba exigir para morigerar las molestias a las parcelas vecinas.

USO CONDICIONADO:

Todos aquellos existentes que no se especifican expresamente como permitidos, solamente se los podrá reacondicionar y/o ampliar cuando signifiquen un mejoramiento en la calidad de vida y no perjudiquen a terceros. La superficie cubierta existente deberá estar declarada y con plano municipal aprobado para no perder el derecho adquirido de las mismas.

Para cualquier uso condicionado en una zona, se podrá autorizar su localización sobre la base de condiciones específicas a cumplir, que podrán llegar a que la A.A. solicite un Estudio de Impacto Urbanístico.

DENSIDAD (DN) : 220 habitantes /hectárea

SUBDIVISIÓN : Frente mínimo de parcela : 15 mts.

Sup. mínima de la parcela : 375 m²

INDICADORES URBANÍSTICOS : F.O.S. = 0,6 F.O.T. = 1,6

ESTACIONAMIENTO :

Los depósitos autorizados en esta zona deberán prever playa para estacionamiento de carga y descarga dentro de los límites de la parcela.

R3: Residencial Mixta de Baja Densidad

CARACTER :

Zona residencial con carácter mixto limitándose los usos comerciales e industriales a las actividades que generan un mínimo de molestias y sean tolerables por su magnitud con los usos permitidos.

La mayor parte de la zona cuenta con agua corriente, desagües cloacales y energía eléctrica; y en aquellas calles que no cuenten con desagües cloacales la densidad que se fija es potencial y solamente podrá alcanzarse cuando dicho servicio se preste.

Se mantiene el carácter de la zona con edificación de baja altura.

DELIMITACIÓN:

El criterio de delimitar esta zona es por eje de calle de deslinde, incluye manzanas completas exceptuando el tramo de la calle 50 e/ Av. de la Escolta y República de Chile cuyo frente s/calle 50 pertenece a un Distrito de Urbanización Especial (D.U.E.4) Barrio Lowe.

Pertenece a R3 las manzanas comprendidas por Av. 40 desde Av. 29 a Av. de la Escolta hasta calle 48 hasta República de Chile, por esta hasta calle 58, por 58 hasta 29, por 29 hasta Av. Dorrego y por ésta hasta 27, por 27 hasta 64, por 27 hasta 19, por 64 hasta 19, por 19 hasta 58, por 58 hasta 17, por 17 hasta 52 bis, por 52 bis hasta 13, por 13 hasta 46 bis y el límite este del Barrio FO.PRO.VI. de calle 46 bis hasta 42 y por 42 hasta A. 29 y por Av. 29 hasta Av. 40.

Este sector lo comprenden las manzanas 36, 40b, 33a, 35 24, 25, 26, 27b, 28, 29, 30, 31, 32, 12d, 101, Plaza FO.PRO.VI. 104, 97, 105, 106, 96, 102, 103, 98, 99, 100, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22,23,12c, 1, 2, 3, 4b, 7, 8, 9, 10b, 11, 12a, 12b, 82j, 82k, 82m 105 Fracc. III, 105 Fracc II, 105 Fracc. I, 4a, 5, Plaza San José y Capilla: Mz. 5, P: 1a, Cárcel Mz: 6, P1 y Vivienda director de parcela 2 a 11, 82d, 82e, 82f, 82g, 82h, 71c, Instituto Lowe: 87, 87d, 87c, 88c, 89c, 88d, 89d, 82a, 82b, 82c, 71b, 71a, 87f, 87b, 88b, 89b, 70g, 70h, 70d, 70e, 70f, 87e, 87a, 88a, 69g, 70c, 70a, 70b, 69f, 65k, 65h, 65f, 65j, 65g, 69e, 69c, 69d, Mz 69a, 69b, 64.Ch.104 parcela 3a y 3b

Sector R3 comprendido por prolongación calle 28 hasta 103, por 103 hasta 14, por 14 hasta Av. 1, por Av. 1 hasta 28, por eje de calle de deslinde, incluye manzanas: Parte del remanente de Ch. 95, las manzanas 95f, 95c, 95 Fracc I, 95 Fracc II, 95d, 111a, 111b, 111ag, 111ae, 111af, 111c, 111d, 111t, 111s, 111r, 106c, d, e, y f.

Sector R3 comprendido por calle de deslinde entre calle 11 hasta vías del FFCC San Martín, hasta calle 1, por calle 1 hasta calle 6, por calle 6 hasta calle 8, por calle 8 hasta calle 6, por 6 hasta la 11.

Las manzanas son : 371, 125a, 125b, 125c, Fracc III de la Ch: 111, 375, 125e, 125f, 125g, 125d, 379, 125i, 125j, 125k, 387.

Sector R3 comprendido por calle de deslinde de 110 a 39, por 39 hasta Av. 2, por Av. 2 hasta 45, por 45 hasta vías del FFCC Sarmiento, de ahí a calle 35 hasta 106, por calle 106 hasta acceso sur y por este hasta calle 110.

Las manzanas que lo conforman: Casas militares, Casas para gendarmes, Ch 177, Mz. 177g, 173, 174, 396, 397, 398, 399, 390c, 380, 388, 389, 390a, 390b, 381, 382, 383, 172 Frac. II

USOS PERMITIDOS:

Viviendas, comercios, servicios diarios o periódicos, restaurantes, panaderías, establecimientos educacionales, de salud, culto, sociales, deportivos, y estacionamientos, confiterías de estar

Comercios de sustancias alimenticias de hasta 200 m², incluyendo todas las áreas menos los estacionamientos.

Sobre avenida 29 ambas aceras de avda. 40 hasta avenida Dorrego se permitirán los comercios de sustancias alimenticias de hasta 500 m² incluidas todas las áreas exceptuados los estacionamientos.

Se admitirán depósitos que cumplan con la Ordenanza vigente sobre ruidos molestos, actividades industriales categoría I, talleres de chapa y pintura, mecánica del automotor.

Todas aquellas industrias autorizadas en la zona, deberán absorber totalmente el grado de molestia que causen dentro de los límites de la parcela, pudiéndose exigir la construcción de medianeras con cámaras de aire y pared doble en la totalidad de la zona afectada o barrera acústica, para evitar las molestias a las parcelas lindantes y/o todo aquello que a criterio de la Autoridad de Aplicación (A.A.) se deba exigir para morigerar las molestias a las parcelas vecinas.

USO CONDICIONADO:

Todos aquellos existentes que no se especifican expresamente como permitidos, solamente se los podrá reacondicionar y/o ampliar siempre y cuando signifiquen un mejoramiento en la calidad de vida y su uso no perjudique a terceros. La sup. cubierta debe estar declarada y con plano municipal aprobado para no perder el derecho adquirido.

Para cualquier uso condicionado en una zona, se podrá autorizar su localización sobre la base de condiciones específicas a cumplir, que podrán llegar a que la A.A. solicite un Estudio de Impacto Urbanístico.

DENSIDAD : (D.N.) 150 hab/hect.

SUBDIVISIÓN : Frente mínimo de parcela : 12 m.
sup. mínima de parcela: 300m²

INDICADORES URBANÍSTICOS : F.O.S. : 0,6 ; F.O.T.: 1,2

ESTACIONAMIENTO:

La actividad industrial y los depósitos autorizados en el sector, deberán preveer lugar para estacionamiento de carga y descarga, dentro de los límites de la parcela.

R4a: Zona Residencial: Tipo Parque de baja densidad

CARÁCTER :

Zona residencial rodeada de verde, de baja densidad y tejido abierto.

Se admite uso de equipamiento diario y comunitario, acorde con las características generales de la zona, cuenta con servicios de electricidad y muy pocas cuadras de pavimento.

DELIMITACIÓN :

Está comprendida por calles 54 hasta Av. de la Escolta, hasta calle 60, por 60 hasta Rep. de Chile, por Rep. de Chile hasta calle 29, por 29 hasta 58 y por 58 hasta Rep. de Chile.

El criterio a delimitar esta zona es por eje de calle de deslinde, incluye manzanas completas y son : Mz. 86 Fracc. I, 86 Fracc II, 86 Fracc. III, 86 Fracc. IV, 81e, 81h, 81g, 81d, 81c, 81b, 81a y de la Ch.104 parcela 1

Por Av. 2 hasta calle 125 y por 125 hasta prolongación calle 4 hasta encontrarse con Av. 2: Mz122a, 122b, Mz 122e, 122n, y 122p, Ch 122a: Parcelas 4c, 4d, 4e, ef, 4i, 122r, 122d, 122g, 4j, 4h, 4k, 4m, 4n, 5d, 5e, 5f, 5k, 5p, 5r, 5s, 5v, 5w, 6b, 6c, 6d, 6e, 6h, 6i, 6j, 6k, 6p, 6r, 6s, 6t, 6w, de la Ch.80, las parcelas 2, 3, 9a, 9b,9c, 9d, 9e, 9f, 10, 11, 12, 13, 14.

USOS PERMITIDOS:

Vivienda individual. Solamente se admitirán servicios de alimentación (restaurante y confitería) estudios profesionales anexos a la vivienda, guardería y kiosco de venta de diarios y revistas.

USO CONDICIONADO:

Todos aquellos existentes que no se especifiquen expresamente como permitidos, solamente se los podrán reacondicionar y/o ampliar siempre y cuando signifiquen un mejoramiento en la calidad de vida y su uso no perjudiquen a terceros. La superficie cubierta existente deberá estar declarada y con plano municipal aprobado para no perder el derecho adquirido de la misma.

Para cualquier uso condicionado en una zona, se podrá autorizar su localización sobre la base de condiciones específicas a cumplir, que podrán llegar a que la A.A. solicite un Estudio de Impacto Urbanístico.

DENSIDAD: (DN) 130 hab /hectárea

SUBDIVISIÓN : Frente mínimo de parcela = 15 metros
Superficie mínima de parcela = 450 m²

INDICADORES URBANÍSTICOS : F.O.S. : 0,4 F.O.T.: 0,6

ESTACIONAMIENTO:

Los edificios destinados a servicios de alimentación, restaurantes, confiterías, deberán proveer estacionamiento mínimo equivalente al 50% del FOS (factor de ocupación del suelo)

RETIROS:

De frente: Los retiros configuran dentro de la zona franjas perimetrales parquizadas libres de todo uso, a tal fin se fija un retiro obligatorio de 3 m de la línea municipal para toda la zona, y de su perímetro igual retiro.

En los loteos anteriores a la Ley 8.912 se eximirán de dicha restricción.

R4b: Zona residencial mixta de baja densidad

CARACTER:

Zona en la que el uso residencial se encuentra compartido con usos industriales y depósitos. Se admiten en ella las actividades comerciales e industriales que generen un mínimo de molestias al uso predominante y sean tolerables por su magnitud. Se mantiene en la zona el carácter de edificación de baja altura. Cuenta solamente con energía eléctrica y pavimento en algunas calles.

DELIMITACIÓN:

Zona oeste: sectores que están en la línea del FFCC San Martín hacia el norte, conformado por las chacras y manzanas siguientes:

Fracción V de la ch 171 predio del FFCC Gral. San Martín.

Barrio Gral. San Martín, Mz. 206t, 206n, 206p, 206g, 206h, 206k, 206m, 206d, 206e, 206f, 206w, 206x, 206y, 206z, Fracc. I Ch 206.

Barrios municipales : 206ab, 206ac, 206ad, 199h, 199d, 199g, 199c.

Chacra 199, Parc. 1c, 1b, 1d, 1e, 1f, 1g, 1h, 1k, 1j, 1m, 1n, 1p, 1r, 1t (P:3, 4, 6a, 6b, 5), Mz. 213c, 213b, 213a, 213f, 213p, 213e, 198s, 198p, 198 Fracc. I, 198r, 198n, 198f, 198d, 198b, 198c, 198e, 198a, 171f, 171e, 171c, 171b, 171a, 171d, 171s, 171t, 171h, 171k, 171n, 171p, 171m, 171j, 171i, ch: 191, 191s, 191p, 191j, 191c, 191f, 347, 348, 324, 323, 170d, 170c, 191e, 191b, 191h, 191n, 191d, 191m, 191g, 191a, 191d, 170a, 170b, 300, 277, 162, 161f, 161e, 161 fracción I, 161b, 161c, 254,150b, ch: 150 (parcelas 1, 4a, 5, 6, 7, 8, 9)

ch:149, Mz:160m, 160k, 160i, 160j, ch: 160 (parc.:1, 3, 4, 7, 8)

Mz:160a, 160b, 160c, 160d, 160e, 160f, 160g,160h.

Chacra 190, Mz 142 fracción III (Hogar Unzué) 142b, 142 fracción I 142e, 142f, 142a, 142c, 142d, 142 Fracción II, remanente Ch:148, 132j, 132k, 132m, 132n, 132e, 132f, 132p, 132q, 132a, 132b, 132g, 132h, Ch 124, Mz 124c, Ch 118 Fracción I, Ch 110, remanente Ch.118 Fr.I.

Hacia el este desde cercanía al río hasta FFCC Belgrano.

Mz 65e, 65f, remanente de la Ch 65, Ch 66

Loteo Barquiza: 55a, 55b, 55c, 55d, 55e, 55f.

Remanente de Ch 55, Ch.:54 (la parte que con certificado de dirección de hidráulica autorice a subdividir)

Ch.49, Ch 56, remanente de Ch. 71, Ch. 72, Ch 57, remanente de Ch 73.

Sector entre vías del FFCC Belgrano y San Martín

Mz: 8h, 3, 8g,8a, 95a, Ch: 95 (parcelas 1a, 2, 3, 4, 5a, 6a, 6b, 6c, 7, 9, 10, 11, 12, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48a, 48b) Mz: 90p, 90r, 90m, 90k, 90u, 90a, 90b, 90c, 96m, 96n, 96b, 96r, 96s, 96e, 111w, 111x, 107a, 107b, 107c, 111y, 107d, 107e, 107f, 111ac, 111ad, 111e, 111u, 111v, 111p, 107k, 107g, 107h, 107j.

Sector entre vías del FFCC San Martín y Sarmiento Ch 107, remanente ch 111

Autoconstrucción I = Mz: 111ak, 111am, 111an, 111ap.

Sector al este entre vías del FF.CC Sarmiento y Av.2.

Remanente Chacra 126, Mz. 126e, 126s, 126m, 126n, 126t, Ch 134.

Ch 119, Mz. 120 Fracc I, 120b, 120c, 120d, 121a, 121c, 127a, 127b, 127e, 127 Fracc I, 127c, Ch 135.

Sector desde Av. 2 hacia el sur:

Mz. 136a, 136b, 136c, 136d, 137a, 137b, 137e, 137f, 137s, 136h, 136e, 136f, 136g, 136i, Mz 136m, n, r, s, y las parcelas 4c, 4i, 4h, 4g, 4e, de la ch 136, 154a, 154b, remanente ch 154. Mz. 152a, 152b, 152c, 153a, 153b, 153d, 152e, 152f, 153c, 152g, 152h, 152i, 153e, 153f, 151k, 151l, 151m, 151o, 151 Fracc III, 151v, 151p, 151q, 151w, 151r, 151s, 152j, 152aa, 152z, 152v, 152p, 152r, 152s, 152t, remanente ch 152, remanente ch 178. Mz 178h, 178k, 178n, 178x, 178t, 178a, 178d, 178f, 178r, 178b, 178c, 178e, 178g, 178s.

Para completar con el sector hacia el oeste entre acceso sur y vías del FFCC Sarmiento. Mz.: 192 Fracción I y II, 192a, 192b, 192c, 192d, 192e, 192f.

172 Fracc IV, 172 Fracc V, 172 Fracc I, 172 Fracc VII, 172 Fracc VIII, 172 Fracc IXa, 172 Fracc IXb, 172 Fracc X, 172c, 172a, 172d, 172e, 172f, 172 Fracc I, 172 Fracc III, 172b, 171u, 171y, 171x, 171w.

USOS PERMITIDOS:

Vivienda, comercios y servicios diarios y periódicos, establecimientos educacionales, culturales, sociales, deportivos y estacionamientos, confiterías de estar

Los comercios mayoristas, corralones de materiales y depósitos que cumplan con la Ordenanza vigente sobre ruidos molestos sólo podrán ubicarse sobre avenidas y accesos a la ciudad si cuentan con lugar para carga y descarga de insumos dentro de su propio predio.

Los talleres de chapa y pintura y de mecánica del automotor.

Comercios de sustancias alimenticias hasta 300 m² incluidas todas las áreas menos los estacionamientos.

Industrias categoría 1 - Ley 11.459 decreto 1.741/96.

USO CONDICIONADO:

Todos aquellos existentes que no se especifiquen expresamente como permitidos, solamente se lo podrá reacondicionar y/o modificar siempre y cuando signifiquen un mejoramiento de la calidad de vida y su uso no perjudique a terceros. La superficie cubierta existente debe estar declarada y con plano municipal aprobado para no perder el derecho adquirido de la misma.

Para cualquier uso condicionado en una zona, se podrá autorizar su localización sobre la base de condiciones específicas a cumplir, que podrán llegar a que la A.A. solicite un Estudio de Impacto Urbanístico.

DENSIDAD : DN 130 hab/hectárea

SUBDIVISIÓN : Frente mínimo de parcela 12 m.

Superficie mínima de parcela : 300 m2.

INDICADORES URBANÍSTICOS : F.O.S. : 0,6 F.O.T.: 1

ESTACIONAMIENTO:

Las actividades industriales y los depósitos autorizados en la zona deberán prever estacionamiento y lugar para carga y descarga dentro de los límites de la parcela.

RESTRICCIÓN :

Los edificios destinados a depósitos industriales y talleres permitidos en el sector, deberán retirar su edificación como mínimo un 15% de cada lado de la parcela.

Pudiéndose ocupar estos retiros con instalaciones auxiliares al uso principal o exigir la construcción de medianeras con cámara de aire o barrera acústica para evitar molestias a las parcelas lindantes y/o todo aquello que la Autoridad de Aplicación (A.A.) considere conveniente para morigerar los inconvenientes a las parcelas vecinas.

R5: Zona Residencial de Baja Densidad

CARACTER:

Zona en la que el uso residencial se encuentra compartido con ciertos usos en el que el grado de molestia no perjudique al uso vivienda que se quiere consolidar.

Cuenta con energía eléctrica, pavimento en algunas calles, agua corriente y cloacas.

DELIMITACIÓN:

Av. 40 desde 109 a 119, por 119 a 22bis, por 22 bis a vías del FFCC San Martín y por camino Gral. San Martín límite de la chacra 98 con los amezanamientos lindantes hasta prolongación calle 12 y por esta hasta Av.2, de ahí a 109 y por 109 hasta prolongación calle 12 y por esta hasta límite de predio de Tedo con el amezanamiento lindante, y otra vez por camino Gral. San Martín hasta calle 113 y por 113 hasta 22bis, por 22bis hasta 109 y por 109 hasta 107, por 107 hasta 30bis, por esta hasta 109 y por 109 hasta Av. 40.

Está compuesta por las Mz. 4 de la Ch. 83 y el remanente de la misma. Ch 58, Parcela 8a, Ch:74.

Mz. 84f, 84b, 84c, 84d, 84h, 84g, 84n, 84p, y el remanente de la Ch 84 - Mz.90w, 90x, 90e, 90d, 90h, 90v, 90j, y el remanente de la Ch 90, Mz 96c, 96h, 96f, 96k, 85d, 85h, 85f, 85g, 85c, 85b, 85a, 85e, 97a, 97b, 97c, 97d, 97e, 97f, 97g, 97h, 98g, 98n, 98m, 98f, 98k, 98e, 98j, 98d, 98n, 98p, 121b, 121d, remanente Ch 121.

USOS PERMITIDOS:

Vivienda, comercios diarios y periódicos. Establecimientos educacionales, de salud, culturales y sedes deportivas cubiertas y descubiertas, gimnasios, talleres de artesanías, pudiendo funcionar anexos a la vivienda.

Depósitos que cumplan con la Ordenanza vigente sobre ruidos molestos, industrias categoría I (Ley 11.459 y decreto reglamentario 1.741/96).

USO CONDICIONADO:

Todos aquellos existentes que no se especifican expresamente como permitidos se los podrá reacondicionar y/ o ampliar siempre y cuando signifiquen un mejoramiento en la calidad de vida y su uso no perjudique a terceros. La superficie cubierta existente debe estar declarada y contar con plano municipal aprobado para no perder el derecho adquirido de la misma.

Para cualquier uso condicionado en esa zona se podrá autorizar su localización sobre la base de condiciones específicas a cumplir que podrán llegar a que la A.A. solicite un Estudio de Impacto Urbanístico.

DENSIDAD: (DN) 120 hab/hectárea

SUBDIVISIÓN: Frente mínimo de parcela : 15 m.

Superficie mínima : 400 m²

La relación máxima entre ancho y fondo de parcela será de 1 a 3.

INDICADORES URBANÍSTICOS : F.O.S. = 0,6
F.O.T. = 0,8

ESTACIONAMIENTOS: Las actividades industriales y los depósitos autorizados en la zona deberán prever estacionamiento y lugar para carga y descarga dentro de los límites de la parcela

RESTRICCIONES :

Altura máxima permitida : 9 mts.

R6 : Residencial tipo parque de Baja Densidad

CARACTER :

Zona netamente residencial rodeada de verde, de baja densidad y tejido abierto, cuentan con servicio de electricidad y pocas cuadras pavimentadas. Se trata de mantener el carácter de baja altura en la zona y viviendas tipo quintas.

DELIMITACIÓN:

Por FFCC Belgrano hasta Ruta Provincial Nº 41, por R.P. Nº 41 hasta Av. 2, y por esta colindante al loteo de Ch. 98 hasta camino Gral. San Martín y por este hasta calle 22 bis y el remanente Ch. 85 colindante al lote paralelo a calle 119 y por 119 hasta Vías del FFCC Belgrano. .

La componen las Mz. : 50z, 50y, 50w, 50v, 50b, 50a, remanente Ch 50.

Mz. 67a, 67b, 67c, 67d, 67e, 67f, 67g, 67h, 67w, 67k, 67n, 67m, 67r, 67s, 67t, 67u, 67v, remanente Ch 67, remanente Ch 85, remanente Ch 98, Ch. 75, parcela 9 y 10, Ch. 99 (parcela 1, 2, 4a, 5, 6, 7, 8, 11a, 11h) , Ch. 108.

USOS PERMITIDOS:

Se admiten usos de equipamientos diarios y comunitarios acorde con las características de la zona, vivienda individual, comercios diarios y periódicos, estudios profesionales, establecimientos educacionales, culturales, sociales, y deportivos. Kiosco de venta de diarios y revistas.

USO CONDICIONADO:

Todos aquellos existentes que no se especifiquen expresamente como permitidos solamente se los podrá reacondicionar y/o ampliar siempre y cuando signifiquen un mejoramiento en la calidad de vida y su uso no perjudique a terceros. La superficie cubierta existente deberá estar declarada y con plano municipal aprobado para no perder el derecho adquirido de las mismas.

Para cualquier uso condicionado en una zona se podrá autorizar su localización sobre la base de condiciones específicas a cumplir, que podrán llegar a que la A.A. solicite un Estudio de Impacto Urbanístico.

DENSIDAD (DN) : 1 vivienda por parcela

SUBDIVISIÓN : Frente mínimo de parcela : 20 m

Sup. Mínima de parcela : 1.000 m²

INDICADORES URBANÍSTICOS : F.O.S. : 0,3
F.O.T. : 0,6

RESTRICCIÓN :

Las edificaciones deberán retirarse como mínimo 3,00 m de cada uno de los límites de la parcela. Pudiendo ser invadidos por cocheras cubiertas, galerías, parrillas cubiertas en el caso de viviendas unifamiliares.

Altura máxima de edificación : 9 m

En los loteos anteriores a la Ley 8.912 se eximirá de dicha restricción, referida a retiros de los límites de la parcela laterales.

ESTACIONAMIENTO:

Todas las actividades sociales, deportivas y establecimientos educacionales deberán prever estacionamiento y lugar para carga y descarga dentro de los límites de la parcela.

Rex. 1: Residencial extra urbana I

CARACTER:

Sectores residenciales extraurbanos donde la vivienda rodeada de verde pasa a predominar en la zona.

No cuenta con servicios, sólo electricidad.

Se trata de alentar que los usos permitidos no generen molestias a la vivienda.

Se mantiene el carácter de edificación de baja altura.

DELIMITACIÓN:

Prolongación calle 4 hasta ruta nacional N° 5 hasta calle 122 por 122 hasta prolongación 19, por 119 hasta 132, por 132 hasta prolongación 61 bis y el perímetro sur de la chacra 215 hasta prolongación calle 77 y por 77 hasta vías del Ferrocarril Sarmiento, hasta la calle 4 y el lindante al amanzamiento paralelo hasta calle 45 hasta calle 110 y por 110 a 49, por 49 a 114 y por 114 a 41, por 41 hasta el límite del predio de fábrica Austral hasta calle Acceso Sur, por Acceso sur hasta 114 y por ésta hasta 19, hasta 114 y por ésta hasta calle 5, por 5 hasta 108, por 108 hasta 1, y retomando 108 hasta 107, por 107 con remanente paralelo a calle 109 hasta calle 4.

Y está compuesto por las chacras y manzanas siguientes:

Ch 128, parcela 1a, 2, 3, 5, Remanente ch. 137 (agua corriente) ch 155 - 165 - 166 - Mz. 166x - 166z - ch 180 - ch 179 (Seminario) - ch 194 fracción I y II - Mz. 193n - 193p - 193t - 193u - 193f - 193c - 193^a - remanente ch. 193 - remanente ch 192 - manzanas: 192g - 192h - 192i - 192j - 192k - 192m - 192n - 192p - ch 200 - ch 215, ch 206 (parcela 3, 4, 5, y 6), ch 172 fracción I.ch.192 parc.5a

En la parte norte prolongación calle 34 hasta ruta Provincial N° 41 hasta vías del Ferrocarril Gral. Belgrano y de ahí hasta el vértice de calle 34 el DUE2 (Pago Chico). La calle 34 tendrá en su extensión entre las vías del ff.cc. hasta la ruta provincial N° 41 un ancho mínimo de 22 metros.

Lo integran: remanente ch 83 - ch 58 - 41 - 33 y remanente chacra 50.

Además del remanente de la chacra 42, el remanente chacra 51 y el remanente de la chacra 36.

USOS PERMITIDOS:

Vivienda individual, establecimientos educacionales, culturales, sociales y deportivos.

Comercios diarios y periódicos.

USOS CONDICIONADOS:

Todos aquellos existentes que no se especifiquen expresamente como permitidos solamente se los podrá reacondicionar y/o ampliar siempre y cuando signifiquen un mejoramiento en la calidad de vida y su uso no perjudique a terceros. La superficie cubierta existente deberá estar declarada y con plano municipal aprobado para no perder el derecho adquirido de las mismas.

Para cualquier uso condicionado en una zona se podrá autorizar su

localización sobre la base de condiciones específicas a cumplir, que podrán llegar a que la A.A. solicite un Estudio de Impacto Urbanístico.

DENSIDAD: una vivienda por parcela con una vivienda auxiliar para casero o el equivalente a 75 hab/ha.

SUBDIVISIÓN: frente mínimo de parcela 20 metros
superficie mínima de parcela 1000 m².

INDICADORES URBANÍSTICOS: F.O.S.: 0,3
F.O.T.: 0,6

ESTACIONAMIENTO:

Todas las actividades sociales deportivas y establecimientos educacionales deberán prever estacionamiento y lugar para carga y descarga dentro de los límites de la parcela.

RESTRICCIONES:

Las edificaciones deberán retirarse como mínimo 3 mts de cada uno de los límites de la parcela. Pudiendo ser invadidos por cocheras, galerías, parrillas cubiertas, solamente en el caso de viviendas unifamiliares.

Altura máxima edificable 9 mts.

En los loteos anteriores a la Ley 8.912 se eximirá de dicha restricción, solamente a lo referente a retiros.

Todos los loteos que se realicen sobre la traza de la calle 34, a ambos, entre las vías del FF.CC. Belgrano hasta la Ruta Provincial N° 41, la misma deberá contar con un ancho de traza mínimo de 22m y todas las parcelas con frente a esta traza deberán contar con un retiro de frente de la edificación de 6m de la línea Municipal.

Rex2: Residencial Extra Urbana 2

CARACTER:

Sector destinado a vivienda que no tenga carácter de permanente, rodeada de verde, que cuenta solamente con la electricidad y que trata de consolidarse como vivienda de fin de semana.

DELIMITACIÓN:

Parte norte desde vías del F.F.C.C San Martín por calle 91 hasta Av. Dorrego, por este hasta calle 43, por 43 tomando parte de la Ch: 118 fracción I y por calle 55 hasta calle 32 y paralelo de loteo de calle 57 hasta calle 30 por calle 30 hasta calle 55 hasta prolongación calle 26, por este hasta 65 bis, por 65 bis el remanente de ch: 198 y remanente de ch 199, hasta calle 77 y por 77 hasta vías del F.F.C.C San Martín (Calle 116).

Lo componen las Mz. y Ch siguientes: parte Ch 222, Ch 221, remanente Ch. 213, Ch 212 y 212 fracción I, ch 198, Ch 197, Ch 188, Ch 189, 141, remanente ch.118 fracción II y I, y las Mz 159a, 159b, 159c, 159d, 159f, 159e, 159g, 159h, 159i, 159j, 159 Fracc. II, ch 199 y 214.

Hacia el sur por Ruta Nac. N° 5 hasta calle 178, por 178 hasta 77, por 77 hasta calle 144, por 144 hasta 91, por 91 hasta vías del FFCC Sarmiento, por vías hasta calle 77, por 77 el límite con la Ch. 215 hasta prolongación 61 bis, por 61 bis hasta calle 19, por 19 hasta 126, y por 126 hasta 11, y por 11 hasta 122. Por 122 hasta Rta. Nac. N° 5.

Lo componen las Mz y chacras siguientes: Ch 181 (parcela 1, 2a, 2b, 2d, 3a, 4, 5a, 8, 9), Ch 202 frac I y II, ch 201, Mz 207a, 207b, 207c, 207d, ch 208 (parcela 1a, 17), Mz 217a, 217b, 217c, 217d, 217f, 217g, y el remanente ch 217

Ch 224 Mz 234a, 234b, 234c, 234d, 234m, 234n, 234r, 234s, y el remanente de la ch 234

Mz. 242a, 242d, 242k, 242j, 242i, 242h, 242r, 242s, 242t, remanente de la ch 242.

Ch 259, 258, 250, Mz 251a, 251b, 251c, 251d, 251g, 251h, 251k, 251m remanente de la ch 251.

Ch 249 (parcelas 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11), 249 frac I y II. Mz 241a, 241b, 241c, 241d, 241e, remanente de la ch 241

Ch 240 Mz 233f, 233g, 233m, 233n, 233r, 233s, 233t, 233w, 233x, 233y, 233z, 233aa, 233ad, 233ae, 233af, 233ag, 233ah, y el remanente de la ch 233

Mz. 216g, 216h, 216m, 216n, 216p, 216v, 216w, 216x, y el remanente ch 216, Ch 223, chacra 222 (parcela 1, 2, 3, 4, 4b, 5, 6, 7, 8b, 8c "frigorífico", 9)

Por el acceso a Rta. Prov. N° 41 hasta prolongación calle 106 y por esta hasta calle 129, y por 129 hasta acceso a ruta.

Lo componen las Mz y remanentes de chacra siguientes: Mz 109d, 109f, 109c, 109e, remanente ch 109, Mz 112d, 112e, 112f, 112j, 112k, 112m, y remanente ch 112, chacra 113 (parcela 1a, 5m, 5n, 5p, 5r, y 6).

USOS PERMITIDOS:

Vivienda, actividades educacionales, sociales, y deportivas.
Viveros, comercios diarios y periódicos.

USO CONDICIONADO:

Todos aquellos existentes que no se especifiquen expresamente como permitidos solamente se los podrá reacondicionar y/o ampliar siempre y cuando signifiquen un mejoramiento en la calidad de vida y su uso no perjudique a terceros. La superficie cubierta existente deberá estar declarada y con plano municipal aprobado para no perder el derecho adquirido de las mismas.

Para cualquier uso condicionado en una zona se podrá autorizar su localización sobre la base de condiciones específicas a cumplir, que podrán llegar a que la A.A. solicite un Estudio de Impacto Urbanístico.

DENSIDAD (DN) : 1 vivienda unifamiliar por parcela y 1 vivienda auxiliar destinada al casero.

SUBDIVISIÓN: Frente mínimo de parcela : 40 m
Superficie mínima : 2.000 m²

INDICADORES URBANÍSTICOS: F.O.S. : 0,2
F.O.T. : 0,4

ESTACIONAMIENTOS :

Todas las actividades sociales, deportivas y establecimientos educacionales, deberán prever estacionamiento y lugar de carga y descarga dentro de los límites de la parcela.

RESTRICCIONES:

Altura máxima edificable 9 m

Las edificaciones deberán retirarse como mínimo 3 m de cada uno de los límites de la parcela en aquellas parcelas mayores de 40 mts. de frente.

En los fraccionamientos existentes con medidas menores a las actuales se les exigirá retiros laterales del 10% de su ancho, y podrán ser invadidos por construcciones tipo guarda coche, galerías, parrillas cubiertas solamente en caso que sean viviendas unifamiliares. En los loteos anteriores a la Ley 8.912, se eximirá de dicha restricción, solamente en lo referente a retiros de ejes divisorios.

Retiro de frente 3 m.

Rex3 : Zona Residencial Extraurbana de Baja Densidad

CARACTER : Sectores amanzanados cercanos a la planta urbana originados en loteos ya efectuados, de distinto grado de ocupación.

DELIMITACIÓN:

Lo componen las fracciones de chacras y manzanas siguientes :

Fracción I, II, III, IV de la Ch 229, las Mz 76a, 76b, 76c, 76d, 76e, de la Ch:75 Fr.I y las Pr:5h y 5k mas las >Ch:68, Ch 76.,y parte de la Ch:99

Las Mz: 28a, 28b, 28c, 28d, 28e, de la Ch 28

Las Mz 19a, 19b, 19c, 19d, 19e, 19g, 19f, 19h, 19i, 19j, 19k, 19m, de la Ch. 19

Las Mz 4a, 4b, 4d, 4c, 4e, 4f, 4g, 4h, 4i, 4j, 4k, 4s, de la Ch 4b

Y las Mz 6a, 6b, 6c, 6d, 6e, 4bn, 4bc, 4ab, de la Ch 4a.

Remanente norte de la Ch 6., Rte. lado este de la Ch. 113, las parcelas 4c, 4d, 4e, 4f, 4g, 4h.

USOS PERMITIDOS:

Vivienda, comercios y servicios diarios y periódicos, establecimientos educacionales, culturales, sociales y deportivos. Se admitirán depósitos que cumplan con la Ordenanza Vigente sobre ruidos molestos y no cuenten con ningun grado de peligrosidad, talleres mecánicos, chapa y pintura.

USO CONDICIONADO:

Todos aquellos existentes que no se especifiquen expresamente como permitidos solamente se los podrá reacondicionar y/o ampliar siempre y cuando signifiquen un mejoramiento en la calidad de vida y su uso no perjudique a terceros. La superficie cubierta existente deberá estar declarada y con plano municipal aprobado para no perder el derecho adquirido de las mismas.

INDICADORES URBANÍSTICOS : F.O.S.: 0,6 F.O.T.: 0,1

DENSIDAD: 1 vivienda por parcela

SUBDIVISIÓN: Frente mínimo de parcela: 20m
Superficie mínima : 1.000 m²

RESTRICCIÓN : Los depósitos que cumplan con la Ordenanza Vigente sobre ruidos molestos y no cuenten con ningun grado de peligrosidad, talleres mecánicos, chapa y pintura, deberán observar un retiro mínimo de los ejes medianeros de un 15% del ancho de la parcela, pudiendo este retiro ser invadido por un sector de servicio, o vivienda, o exigir la construcción de medianera con cámara de aire o barrera acústica para evitar molestias a las parcelas lindantes

R.U. Zona de Reserva Urbana

CARACTER:

Sector destinado al futuro crecimiento de la ciudad, oportunamente será objeto de un diseño integral.

Se pretende fomentar el carácter de zona netamente residencial, rodeada de verde, de baja densidad y tejido abierto.

Actualmente cuenta con servicio de electricidad, pudiendo en el futuro, contar con el resto de los servicios.

DELIMITACIÓN:

Al norte Av. Coronel Dorrego hasta la Ruta Prov. Nº 41. Por Rta. Pcial.41 hasta prolongación calle 34 y por esta hasta prolong. calle 113. Por 113 hasta la intersección con calle 52 bis, por 52 bis hasta calle por medio con Ch 49 hasta encontrar la calle 58, por esta hasta encontrar la calle 15 y por 15 hasta la calle 64. Por ésta hasta encontrar prolongación calle 17 y por calle 17 hasta parte de la Ch. 54 en coincidencia con la calle 68 y por esta hasta la calle 29 y por 29 hasta el río Luján.

Conforman esta zona las Chacras y manzanas siguientes:

Ch 53, ch 54 hasta el límite con la calle prolongación 68, ch 48, ch 29, ch 9, ch 11, ch 10, ch 38, ch 30, ch 23, ch 12, ch 39, ch 31, ch 13, ch 24, ch 32, ch 40

USOS PERMITIDOS:

Vivienda unifamiliar, actividades sociales y deportivas, emprendimientos productivos intensivos: viveros de plantas, horticultura intensiva, lombricultura, cultivo bajo cubierta, apicultura, floricultura, chinchillas.

USOS CONDICIONADOS:

Todos aquellos existentes que no se especifiquen expresamente como permitidos solamente se los podrá reacondicionar y/o ampliar siempre y cuando signifiquen un mejoramiento en la calidad de vida y su uso no perjudique a terceros. La superficie cubierta existente deberá estar declarada y con plano municipal aprobado para no perder el derecho adquirido de las mismas.

Para cualquier uso condicionado en una zona se podrá autorizar su localización sobre la base de condiciones específicas a cumplir, que podrán llegar a que la A.A. solicite un Estudio de Impacto Urbanístico.

DENSIDAD: 1vivienda / hectárea, con 1 vivienda auxiliar para casero

SUBDIVISIÓN: Frente mínimo 75 m
Sup. mínima: 1 ha (hectárea)

ESTACIONAMIENTO:

Todas las actividades deportivas y sociales deberán prever estacionamiento dentro de los límites de la parcela.

RESTRICCIONES:

Altura máxima de edificaciones 9 m

Retiro de ejes medianeros : 10% de los límites de la parcela.

En los loteos anteriores a la Ley 8.912 se eximirá de dicha restricción a lo referente sobre retiros de ejes divisorios.

El retiro de frente de las edificaciones sobre la calle 34, (ambas manos) será de 6 metros.

I1 : Industrial Especial

CARACTER:

Son sectores declarados industrial por reglamentación anterior a la ley 8.912, o por ordenanzas especiales, encontrándose localizados en diferentes áreas y cuyos usos no son compatibles con el uso de la zona y que se trata de mantener en su estado actual.

DELIMITACION:

La componen las empresas:

Fruglassé:Circ: II Secc:B Ch:98 Fr:I Parc.70Y 8d

Química Quimex: Circ: II Secc:B Ch:98 Fr:I Parc.8c

Dupont: Circ: II Secc:B Ch:04 Parc.2b, 4c y 12a

Austral: Circ: II Secc:C Ch:192 Parc.4b y 5b

Karavell: Circ: II Secc:C Ch:192 Parc.3y-3x

Magromer: Circ: II Secc:C Ch:192 Fr:II Parc.3c, 15,16,17,18,19 y 20

Neila: Circ: I Secc:C Mz:291 Parc.5^a y 6a

Aceros Borróni : Circ: II Secc:B Ch:98 Fr:I Parc.9a

Piedra Grande: Circ: II Secc:A Ch:44 Parc.8c

Enlozadora Yaguive S.R.L: Circ: I Secc:D Mz:304 Parc.9f

aquellas que cuenten y estén en el Registro de Categorización existente en la Dirección de Medio Ambiente.

RESTRICCIONES:

De producirse el cese de actividades de alguna de las mencionadas industrias, las nuevas a radicarse deberán cumplimentar en todo con lo solicitado en ley 11459 de radicación industrial y su decreto reglamentario 1741/96 y solo se autorizarán aquellas con categorización I y II y la A.A controlará su adecuación para no producir molestias en la zona y el tratamiento de los efluentes industriales deberán absorberse dentro de los límites de la parcela.

NOTA:

Todos aquellos establecimientos industriales existentes que por la envergadura de sus instalaciones, y que hayan cesado en sus respectivas actividades, soliciten su reapertura, con igual o distintos usos, el Departamento Ejecutivo a través de la Autoridad de Aplicación podrá autorizar la habilitación de los mismos cuando se cumplimenten todas las medidas que sobre tratamiento de efluentes, ruidos u otros grados de molestia que la A.A. exija para no provocar trastornos a la zona o a las parcelas lindantes.

Todos los establecimientos deberán cumplimentar lo exigido en la Ley 11.459 Cap II Dto. 1.741 para su categorización.

Para poder ser reabiertos las instalaciones deberán contar con todos los planos aprobados y la superficie cubierta debidamente declarada para no perder el derecho adquirido de la misma. En caso de no volver a tener uso industrial, la parcela tomara los indicadores urbanísticos de la zona.

Sector Industrial Planificado (S.I.P)

CARACTER:

Se destina este sector a la localización de la pequeña y mediana industria, dotada de acceso pavimentado, energía eléctrica, teléfono, y posibilidades de evacuar los desagües industriales tratados a través de la planta depuradora al Río Luján.

De acuerdo en todo a la Ordenanza N° 3.324/85 en donde se crea el SIP, según Ordenanza N° 3.812 en donde el Municipio se adhiere al régimen de la ley 10.547 de Promoción Industrial y sus disposiciones complementarias.

DELIMITACIÓN:

Totalidad de la Chacra 1 con uno de sus frentes a Ruta Provincial N° 41 y conformada de la siguiente forma Ch: 1 Parcela 4b es el Sector Industrial Planificado propiamente dicho y la Parcela 4a funciona la industria láctea La Serenísima.

USOS PERMITIDOS:

Industrial y de almacenaje. Las industrias observarán dentro de los límites de la parcela, estacionamiento, administración, seguridad y guardería infantil.

INDICADORES URBANÍSTICOS: F.O.S: 0,4 F.O.T.: 0,8

ESTACIONAMIENTO:

Los establecimientos industriales, talleres y depósitos deberán prever espacios para estacionamiento de carga y descarga dentro de los límites de la parcela.

RETIROS:

Las líneas de edificación deberán retirarse un mínimo de 3,00 mts. de la parcela.

Equivale a los efectos Ley 11.459 Cap II Dto. 1 741./96.

D.U.E. Distrito de Urbanización Especial

CARACTER:

Zonas de dominio público o privado, que por su inserción en el tejido urbano están destinadas a absorber el crecimiento inmediato de la ciudad y que por tratarse de proyectos urbanísticos integrales que signifiquen la construcción de la totalidad de las edificaciones, dotación de infraestructura y equipamiento comunitario, podrán tener indicadores urbanísticos especiales, art.52 de la Ley 8.912

D.U.E.1 Distrito de Urbanización Especial

CARACTER :

Se destina la implantación de un conjunto habitacional de baja densidad denominado FOPROVI.

DELIMITACION :

Zona R4b, C:I, S:A, Fr:I Mz: 104, 101, 97, 96, 99, 105, 102, 100, 106, 103, 98

USOS PERMITIDOS :

Vivienda, Espacios verdes, y equipamiento comunitario, comercios, diarios y periódicos.

DENSIDAD : 300 hab/hect.

SUBDIVISION : Frente - 12 m. - Sup. 300 m2.

INDICADORES URBANÍSTICOS : F.O.S.: 0,6 F.O.T.=1

D.U.E.2 : Distrito de Urbanizacion Especial

CARACTER:

Zona residencial, de baja densidad denominado PAGO CHICO.

DELIMITACION : C: II, S: A, Ch: 73, P: 3a

USOS PERMITIDOS :

Vivienda, Servicios diarios y periódicos, establecimientos educacionales, sociales, culturales, y deportivos.

DENSIDAD : 200 hab/hect.

SUBDIVISION : Frente : 10,00 m - Sup. 200 m²

INDICADORES URBANÍSTICOS : F.O.S. : 0,6 F.O.T. : 1

D.U.E.3 : Distrito de Urbanización Especial

CARACTER:

Complejo habitacional (vivienda solidaria) de baja densidad denominado Autoconstrucción I.

DELIMITACION:

Zona R4b C:II, S:B, Ch 111, Mz 1ak; am; an; y ap, Autoconstrucción II, C:II, S:A, Ch:55 - Mz: 55g - h, m - n., C:II, S:A – Mz: 55r

USOS PERMITIDOS :

Vivienda, Comercios y servicios diarios y periódicos. Se admitirán actividades industriales categoría I depositos cuyo grado de molestia este contemplado en la Ordenanza vigente sobre ruidos molestos y no cuenten con ningun grado de peligrosidad.

DENSIDAD : Una vivienda por parcela.

SUBDIVISION : Frente 10 mts. Sup. 200 m2.

INDICADORES URBANÍSTICOS: F.O.S.:0,6 F.O.T. : 1

RESTRICCION : Retiro de frente 2,50 mts.

D.U.E. 4 : Distrito de Urbanización Especial

CARACTER:

Vivienda residencial, de baja densidad tipo parque denominado LOWE.

DELIMITACION:

Zona R4a. Mz: 93k - m - n - h - g - f - e - a - b - c y d

DELIMITACIÓN SEGÚN SUPERFICIES:

Parcelas de 600m² : 20x600 las comprendidas

Mz 93d completa.

Mz 93h : parcelas 4, 5, 6, 7, 9, 10 y 11.

Mz 93n: parcela 1g, 1h, 1k, 1m.

Mz 93c: parcelas 1, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 13, 14

Mz 93g parcelas 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 15.

Mz 93 m, parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 18

Mz. 93b, parcelas 5, 8 y 9

Mz 93f, parcelas 2, 3, 4, 5, 14, 15, 16, y 17

Parcelas de 375 m² - 15x375

Mz 93h parcelas 1a, 2, 3, y 8

Mz 93n, parcelas 6k

Mz 93c, parcelas 2, 6, 7 y 12

Mz 93g, parcelas 1, 2, 10, 12, 13, 14, 16

Mz 93b, parcelas 1a, 2, 3, 4, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16

Mz 93f, parcelas 1, 9, 10, 18, 19, 20, 21, 22

Mz 93a, parcelas 2, 3, 4, 5, y 6

Mz. 93e, parcelas 6, 7, y 11

Parcelas de 300m² - 12x300

Mz 93f, parcelas 6, 7, 8, 11, 12, 13

Mz 93a, parcelas 1a y 7

Mz.93e, parcelas 1a, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 12, 13 y 14

USOS PERMITIDOS :

Vivienda., Comercios y servicios diarios y periódicos. Establecimientos sociales y deportivos deberán contar con estacionamiento propio dentro de su parcela.

DENSIDAD : una vivienda por parcela.

SUBDIVISION :

Se dividen en 3 áreas, según plano:

a) 20 mts. de frente y sup de 600 m². Retiro de frente 3,00 y retiro de línea de parcela de 3,00 mts.

b) 15,00 m. de frente y una sup. de 375 m². y un retiro de frente de 3,00 m.

c) frente mínimo de 12,00 mts. y sup. de 300 m².

INDICADORES URBANÍSTICOS : F.O.S.: 0,5 F.O.T.: 1

D.U.E.5. Distrito de Urbanización Especial

Terrenos liberados del F.F.C.C. San Martín y del F.F.C.C Sarmiento y F.F.C.C. Belgrano.

CARACTER:

Se destina esta zona a equipamiento comunitario, a escala de la ciudad y manteniendo como prioridad principal el espacio verde, único pulmón de importancia con que cuenta la ciudad.

DELIMITACION:

Son todos los terrenos aledaños a las trazas ferroviarias del Partido de Mercedes, incluidos sus complejos edilicios.

USOS PERMITIDOS:

Espacios verdes, actividades deportivas, sociales, culturales, recreativas, al aire libre o cubiertas, complementarias a las anteriores.

Bares, restaurantes, estacionamientos, sanitarios, ferias artesanales. A escala de la ciudad y/o del barrio.

SUBDIVISION:

Esta zona será adjudicada por préstamo o concesión, previa autorización del Honorable Concejo Deliberante, no pudiendo realizar subdivisiones de ningún tipo.

ESTACIONAMIENTO:

Todas las actividades deberán prever lugar para estacionamiento.

D.U.E.6. : Distrito Urbanístico Especial

CARACTER:

Se destina esta zona al grupo habitacional del Sindicato de Trabajadores de Luz y Fuerza.

DELIMITACION:

Zona R4b C: II, S : B, Mz 152r- 152s y 152t

USOS PERMITIDOS:

Vivienda, Comercios y servicios diarios y periódicos. Equipamiento comunitario.

DENSIDAD : 1 vivienda por parcela.

SUBDIVISION :

10 mts. de frente - sup. 200 m²

Por tratarse de emprendimientos de carácter integral se establecerán dimensiones parcelarias mínimas en los alcances del art. 52 de la ley 8.912/77.

INDICADORES URBANÍSTICOS : F.O.S. : 0,60 F.O.T : 1

D.U.E. 7 : Distrito de Urbanización Especial

CARACTER:

Complejo habitacional del Sindicato de Trabajadores de la D.G.I. (A.D.E.D.G.I.), viviendas de baja densidad.

DELIMITACION:

Zona R4b, C: II, S: B, Mz 152z, 152j, 152v , 152aa. Y 152p

USOS PERMITIDOS :

Vivienda, comercios y servicios diarios y periódicos. Equipamiento comunitario.

DENSIDAD : 1 vivienda por parcela.

SUBDIVISION :

Por tratarse de emprendimientos de carácter integral se establecer dimensiones parcelarias mínimas en los alcances del art. 52 de la ley 8.912/77.

10 mts. de frente sup. 180 m²

INDICADORES URBANÍSTICOS : F.O.S. : 0,60 F.O.T : 1

D.U.E.8 Distrito Urbanístico Especial

CARACTER:

Se destina esta zona al grupo habitacional denominado "Los Álamos".

DELIMITACIÓN:

C:II - S:C - Ch: 192 - Parcela 1f

USOS PERMITIDOS:

Vivienda, comercio, servicios diarios y periódicos, equipamiento comunitario.

DENSIDAD: 150 hab/ha o 1 vivienda/parcela

SUBDIVISIÓN: Frente mínimo 10 m
Sup. mínima 250 m²

INDICADORES URBANÍSTICOS: F.O.S. 0,5 - F.O.T. 1

RESTRICCIONES:

Retiro de frente 3 m

Para esquina : 3m por su ancho
0,60 por su largo

D.U.E. 9 Distrito Urbanístico Especial

CARACTER:

Se destina esta zona al grupo habitacional de la empresa Chico Hnos.

DELIMITACIÓN:

C:II - S:A - Ch: 57 - Parcelas : 3a, 5, 6, 7, 8

USOS PERMITIDOS:

Vivienda, servicios diarios y periódicos, establecimientos educacionales, sociales, culturales y deportivos.

DENSIDAD: 200 Hab/ha o 1 vivienda por parcela.

SUBDIVISIÓN : Frente mínimo de parcela 10 m

Sup. mínima de parcela 200 m²

Cesiones: según Art. 56 Ley 8912

INDICADORES URBANÍSTICOS: F.O.S. 0,6

F.O.T. 1

E1 : Zonas de Esparcimiento y Recreacion.

CARACTER:

Sector destinado a paseo y recreación donde se desarrollan actividades al aire libre.

DELIMITACION:

Lo componen el Parque Municipal, el Club Mercedes y la Liga Mercedina de Football. Ch:80 P:2-3-4-5-6-7-8 y el sector del Parque Municipal (nuevo) C VII, Parc. 377n.

USOS PERMITIDOS:

Actividades deportivas, y recreativas al aire libre que podrán tener instalaciones cerradas de carácter complementario a las anteriores.

Bares, restaurantes, parrillas, instalaciones sanitarias, estacionamiento de vehículos. Así también están contemplados los usos sociales de divertimento y espectáculos públicos.

SUBDIVISION :

No se autoriza la división de las parcelas existentes.

INDICADORES URBANÍSTICOS : F.O.S. = 0,1 F.O.T. = 0,2

ESTACIONAMIENTO:

Deberá proveerse lugar para estacionamiento, dentro de los límites de la parcela.

E2 : Area Ribereña

CARACTER :

Sector de grandes áreas verdes linderas al río, a ser desarrollada por la iniciativa privada.

Zona en la que el nivel de cota está por debajo de + 33 y ubicada a la margen derecha del río Luján. Sector conectado a la zona SIP (Sector Industrial Planificado) y Escuela Agrotécnica a través de la Avenida Costanera y a las zonas residenciales por la calle República de Chile y Avenida 29.

Son tierras bajas muchas de ellas degradadas por explotación de hornos de ladrillos que periódicamente se inundan, pero dado que son planas y tienen buen declive hacia el río, su escurrimiento es inmediato y completo, no conformando bañados en ningún momento.

DELIMITACION:

Son partes de las parcelas cuya cota de inundabilidad debe ser estudiada en forma particularizada y al ser descartada para el fraccionamiento urbano, pasan a integrar la zona de esparcimiento.

Comprendida por algunos sectores de las chacras : ch:255, ch:220, Ch212 Fracc.I, ch198, Fraccl, ch159 Fraccl, ch159 Fraccl y II, ch141, Mz 159e, 159c, 159a, ch118 Fraccl, ch118 Fraccl, ch53, ch48, ch29, ch9, ch8, ch1.

USOS PERMITIDOS:

Áreas de recreación al aire libre y establecimientos deportivos, que podrán tener instalaciones cerradas de carácter complementario.

Bares, restaurantes, parrillas, instalaciones sanitarias, estacionamiento de vehículos.

USO CONDICIONADO:

Toda edificación que se instale en dicha zona deber contar con permiso otorgado por la Dirección de Hidráulica.

SUBDIVISION : Superficie mínima de parcela : 1 Ha.

INDICADORES URBANÍSTICOS : F.O.S : 0,1 F.O.T : 0,2

ESTACIONAMIENTO:

Deberá preverse estacionamiento, carga y descarga dentro de los límites de la parcela.

Equivale a los efectos Ley 11.459 Cap II Dto. 1.741

B.V.U : Banda Vial Urbana

CARACTER:

Es la franja de terrenos paralela a los accesos a la ciudad, en la cual los usos de la misma no deberán degradar la calidad edilicia por constituir los mismos la entrada a la ciudad, pero tendrá el carácter de zonas comerciales, y estará conformada por dos tipos de bandas: Banda Vial Urbana Mixta y Banda Vial Urbana Residencial, cuyos usos estarán diferenciados según las mismas.

DELIMITACION:

Banda Vial Urbana Residencial es la comprendida por la traza de la av. 40 desde Ruta Prov. Nº 41 a Av. 1 y por el Acceso Sur desde calle 132 a Ruta Nacional Nº 5 y continuando por la vieja traza de exRuta Nac. Nº5 en todo su recorrido, la **Banda Vial Urbana Mixta** esta comprendida por la traza de la Av. 1 desde calle 10 a Av. 40, _Av.2 desde Av. 1 a calle 45, _Av.40 de Av. 1 a Av. 47, _Av. 47 desde calle 10 hasta Av.40, además estará incluida la Av. De los Inmigrantes que nace en Av. 1 hasta rotonda de Ruta nac. Nº 5 y el tramo del Acceso Sur comprendido desde Av. 2 hasta calle 132.

USOS PERMITIDOS:

Para Banda Vial Urbana Residencial: vivienda, comercios, diarios y periódicos, restaurantes, confiterías, establecimientos educacionales, deportivos, sociales, de culto y de salud. Expendio de combustible, moteles

Para Banda Vial Urbana Mixta: vivienda , comercios y servicios diarios y periódicos, comercios mayoristas, restaurantes, confiterías, bares, moteles, establecimientos educacionales, deportivos, sociales, de culto y de salud. Comercios de sustancias alimenticias hasta lo autorizado por la Ley 12.573. Servicios del automotor: mecánica ligera, electricidad del automotor, alineación y balanceo, lavadero de autos, engrase, cambio de aceite, expendio de combustible, gomerías y todos los usos afines.

USO CONDICIONADO:

Todos aquellos existentes que no se especifican expresamente como predominantes o complementarios, solamente se los podrá reacondicionar y/o ampliar siempre y cuando signifiquen un mejoramiento en la calidad de vida y su uso no perjudique a terceros. La sup. cubierta debe estar declarada y con plano municipal aprobado para no perder el derecho adquirido.

Para cualquier uso condicionado en una zona, se podrá autorizar su localización sobre la base de condiciones específicas a cumplir, que podrán llegar a que la A.A. solicite un Estudio de Impacto Urbanístico.

RESTRICCIONES:

Las estaciones de servicio, supermercados, corralones de materiales, fabricas, deberán retirarse 5 mts. desde la L. Municipal, espacios que podrán ser invadidos por aleros con una h = mínima de 5 mts y regirá para ambas Bandas Viales Urbanas

SUBDIVISIÓN:

Tomará los índices correspondientes de la zona atravesada en ambas Bandas Viales.

Toda categorización industrial equivale a los efectos Ley 11.459 Cap II Dto. 1.741

B.V : Banda Vial

CARACTER:

Es la franja de terrenos adyacentes a la Ruta Nac..Nº 5 y a la Ruta Prov. Nº 41, destinada a ubicar equipamiento cuyo uso es afín al tránsito vehicular y en algunos tramos prefijados se asocian con otros usos, ya sea Industrial Mixto o de recreación.

DELIMITACION:

La banda vial se conforma por una franja de 200 mts. perpendicular a la ruta en los predios que tengan frente a rutas nacionales o provinciales.

USOS PERMITIDOS:

Los usos comunes de todas las Bandas Viales serán:

Servicios de automotor = mecánica ligera, electricidad del automotor, gomería, alineación, balanceo, lavadero de autos, engrase, cambio de aceite y expendio de combustibles con mini mercados.

Servicios de rutas = restaurantes, confiterías, bares, hoteles alojamientos, albergues transitorios, moteles, y venta de repuestos del automotor.

Industrias Categoría I - Planta de manipuleo y encajonamiento de frutas y legumbres de la zona.

Puestos y negocios de venta de comestibles producidos en la zona. Corralones de materiales. Comercios mayoristas.

Establecimientos de Sustancias Alimenticias comprendidos por la Ley 12.573

B.V E.R: Banda Vial Especial de Recreacion

Tendrá un uso especial que estará delimitado sobre ambas manos de la traza de la Ruta Nacional Nº 5 en el trayecto comprendido entre la rotonda que da acceso a la Avenida de los Inmigrantes (Avda.2) y el cruce que da al Acceso Sur, en todo su recorrido, podrán autorizarse usos de recreación tales como: confiterías bailables, bailantas, salones de fiestas, pools, establecimientos sociales, deportivos y de divertimentos, casinos, bingos, cabarets, cines y en el predio denominado catastralmente como: Circ:II, Secc:C, Ch:259, Parc:2 (Noelandia) tendrá un uso deportivo y de espectáculos

B.V E.I: Banda Vial Especial Industrial

Es el tramo de la Ruta Provincial Nº 41 desde la calle prolongación 34 hacia el norte hasta las márgenes del Río Lujan sobre mano este y cruzando el Río Lujan en ambos lados de la misma hasta el límite con el Partido de San Andres de Giles, como así también el tramo de la misma ruta hacia el Sur, a partir de la calle 114, ambas manos hasta el límite con el partido de Navarro, este corredor denominado del MERCOSUR tendrá en ambos tramos la característica de Zona Industrial Mixta, pudiéndosele agregar además de los usos comunes de Banda Vial, establecimientos industriales clase I y II

establecidos por ley de radicación industrial (Ley 11.459) y su decreto reglamentario 1741/96.

Todas las actividades planteadas deberán solicitar a Vialidad Nacional o Provincial, factibilidad para el acceso o egreso de vehículos sin el cual no podrán habilitar lo mismo

Se admitirá la vivienda individual cuando sea complementaria del uso principal.

USOS CONDICIONADOS:

Todos aquellos existentes que no se especifican expresamente como permitidos, solamente se los podrá reacondicionar y/o ampliar siempre y cuando signifiquen un mejoramiento en la calidad de vida y su uso no perjudique a terceros. La sup. cubierta debe estar declarada y con plano municipal aprobado para no perder el derecho adquirido.

Para cualquier uso condicionado en esta zona, se podrá autorizar su localización sobre la base de condiciones específicas a cumplir, que podrán llegar a que la A.A. solicite un Estudio de Impacto Urbanístico.

En los loteos realizados con anterioridad a la sanción de la ley 8.912 y que están comprendidos dentro de la franja denominada banda vial se permitirá la construcción de vivienda familiares según las necesidades del grupo familiar, observando los siguientes indicadores :

INDICADORES URBANÍSTICOS: F.O.S : 0,4 F.O.T : 0,8

SUBDIVISION : Se permitirán fracciones con índices no menores de :

Frente mínimo : 50 mts.

Sup. mínima : 7.500 m²

RESTRICCIONES:

De frente mínimo 20 mts. (ley 6.312/60) De ejes medianeros el 20% de cada eje y un máximo de 6 mts. En los predios rurales el retiro de la construcción será de acuerdo a la ley 6.312 autorización a gestionar ante vialidad provincial o nacional (Dirección de Conservación). Ley de Vialidad.

Cuando existiera calle colectoras cedida por plano, el retiro de las edificaciones a ésta será de = 6 mts.

DENSIDAD : 1 Vivienda anexa al uso predominante.

Toda categorización industrial equivale a los efectos Ley 11.459 Cap II Dto. 1.741

C1 : Area Complementaria

CARACTER:

Correspondiente a la denominada chacras de la Circ. II y parte de la Circ. XI en la cual la tierra está muy fraccionada.

Se prevé mantener su actual carácter de pequeñas quintas de cultivo intensivo y viviendas de fin de semana y permanentes.

DELIMITACIÓN:

Ch 220, remanente ch 229, ch 238, ch 239, ch 246, ch 247, 255, 248, 232, 256, 257, 239, sector norte ch 249

De la C:XI, S:D

las parcelas 1239a, 1205a al sur, 1177b y 1238 sur, todas estas comprendidas entre el triángulo de la ex Ruta N° 5 y el trazado nuevo de la actual ruta.

Y las parcelas 1201, 1172, 1164, 1163, 1236, 1237, 1233a, 1202, 1105, 1234, 1204, 1203, 1173, 1167a, 1166b, 1166e, 1166d, 1174a, 1175, 1176, 1205a, 1235, 1238, 1277a, 1277b, 1278a, 1278u, 1278v, 1278n, 1278p, 1278r, 1278g, 1295a, 1241a, 1242a, 1242b, 1242c, 1242d, 1242h, 1242m, 1242n, 1242p, 1242h, 1242k, 1241g, 1240c, 1206a, 1206b, 1206c, 1178a, 1178d, 1178c, 1178e, 1178f, 1179a, 1179b, 1179c, 1179d, 1179e, 1179f, 1180, 1207, 1209, 1243c, 1240d, 232r.

y todas las chacras comprendidas entre Rta. Nac. N° 5 hacia el sur con el área rural 1 (r1) y hacia el este con Rta. Pcial. 41 y son :

Remanente sur de Ch 260, 235, 230, 208, 203, remanente sur ch: 181, 182, remanente sur ch 156, remanente sur ch 128, 123, 138, 139, 157, 145, 158, 166, 167, 195, 209, 218, 231, 253, 252, 261, 262, 263, 264, 254, 243, 244, 245, 226, 219, 210, 183, 184, 196, 185. remanente oeste de la ch 168, remanente oeste de la ch 186, remanente oeste de la ch 187., 205, 204, 227, 228, 237.

Remanente sur de ch: 242, 225, 202, 166, 236.

Desde Ruta.Pcial 41 hasta vías del FFCC Belgrano y el límite sur con el rural 1 (r1) y son las siguientes chacras:

77, 59, 62, remanente oeste de la ch 43, remanente oeste de la ch 44, remanente oeste de la ch 45, remanente oeste ch 46, remanente oeste de la ch 47, remanente este de la ch 22, fracc IV, ch 63, 62, 61, 60, 78, 79, 92, 117, 147, 169, remanente este de ch 168, 146, 131, 116, 103, 102, 101, 114, remanente este ch 113, remanente este ch 129, 115, 130, 140, remanente este ch 158.

Límite oeste vías del FFCC Belgrano, al norte con Rta. Nac. N° 5 y está comprendida por las chacras:

Remanente ch 45, remanente ch 44, remanente chacra 43, remanente ch 28.

Chacra 20, Ch 5

Triángulo comprendido por el límite sur de la Rta. Nac. N° 5, límite este de la Rta. Pcial. N° 41, y calle por medio con la Zona C3 (Complement. Urbana 3)

Lo componen las Chacras 27,37,51, remanente este de la Ch 75, remanente Ch 42, remanente Ch 36, remanente Ch 19, Chacra,14,15,16,18,25,26,34,35 y las Mz.21w, 21x y 21y. de la C:II la Ch: 21

Lo componen las chacras: 27, 37, 51, 99, 75. Ch. 76 Frcc I.

Ch 76 Parcela 6c, 6a

Ch 42, remanente ch 67, ch 36, remanente ch 19, ch 18, 17, 15, 14, 16, 26, 35, 34, 25.

Ch 46 sector norte, ch 47 sector norte, las manzanas 21^a, 21b, 21c, 21d, 21e, 21f, el remanente de la ch 21, ch 22 FRACCIONES I, II, III, IV, de la ch 7 las manzanas 14, 15, 16, 17, 18, 19, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 68, 69, 70, 71, 72 y 73, mas el remanente de la misma ch 7.

USOS PERMITIDOS:

Vivienda de fin de semana, comercios diarios, fruticultura, floricultura, horticultura, apicultura, criadero de conejos, engordaderos de cerdos de uso familiar, hasta 4 animales, ranarios, flora silvestre, harás, cabañas, casas de comidas, ventas de productos artesanales, lugares de descanso y recreación.

Clínicas de reposo, hoteles alojamientos, albergues transitorios, moteles.

Industrias clase I

Las zonas podrán conservar su uso y ocupación actual, no admitiéndose futuras actividades que no se especifiquen en esta ordenanza.

El uso cementerio - cementerio parque o cementerio se autorizará exclusivamente en las chacras y parcelas a continuación detalladas.

Ch.238 actual Cementerio Municipal.

Mz.232r m (actual Cementerio Parque privado "Parque del Recuerdo")

Ch. 232 Parcela 3a - Cementerio Nuevo Municipal

Ch 232 Parcela 4b Sector del cementerio Privado Parque del Recuerdo

USOS CONDICIONADOS:

Todos aquellos existentes que no se especifican expresamente como predominantes o complementarios, solamente se los podrá reacondicionar y/o ampliar siempre y cuando signifiquen un mejoramiento en la calidad de vida y su uso no perjudique a terceros. La sup. cubierta debe estar declarada y con plano municipal aprobado para no perder el derecho adquirido.

Para cualquier uso condicionado en una zona, se podrá autorizar su localización sobre la base de condiciones específicas a cumplir, que podrán llegar a que la A.A. solicite un Estudio de Impacto Urbanístico.

DENSIDAD (DN) 50 hab/hect. Sólo para hoteles alojamiento, albergues transitorios y moteles se fija una densidad de 10 camas p/hab.

SUBDIVISIÓN:

Frente mínimo : 60

Sup mínima : 10.000 m²

INDICADORES URBANÍSTICOS: F.O.S. 0,2 F.O.T.: 0,4

RESTRICCIONES:

Las edificaciones deberán retirarse como mínimo 15% de los límites de la parcela. Máximo exigido: 6 metros

Altura : 9 mts.

Toda categorización industrial equivale a los efectos Ley 11.459 Cap II Dto. 1.741

r : Zona rural

CARACTER:

Comprende una vasta zona del Partido de Mercedes, destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria, extensiva o intensiva, forestal, de producción y otros. Se admiten los establecimientos que elaboren productos derivados de la ganadería, de conformidad con lo dispuesto por el art. 47 del decreto 1.741/96 Ley 11.459/93.

DELIMITACIÓN:

Son todas las parcelas que están fuera de la zona de chacras (C:II) hasta los límites del Partido, exceptuando las localidades llamadas "zona pueblo", que estarían comprendidas dentro del área rural.

Exceptuando las parcelas siguientes :

De la C:XI, S:D

las parcelas 1239a, 1205a al sur, 1177b y 1238 sur, todas estas comprendidas entre el triángulo de la ex Ruta N° 5 y el trazado nuevo de la actual ruta.

Y las parcelas 1201, 1172, 1164, 1163, 1236, 1237, 1233a, 1202, 1105, 1234, 1204, 1173, 1167a, 1174a, 1175, 1205a, 1235, 1238, 1277a, 1277b, 1278a, 1278u, 1278v, 1278n, 1278p, 1278r, 1278g, 1295a, 1241a, 1242a, 1242b, 1242c, 1242d, 1242c, 1242h, 1242m, 1242n, 1242p, 1242h, 1242k, 1241g, 1240c, 1206a, 1206b, 1206c, 1178a, 1178d, 1178c, 1178e, 1178f, 1179a, 1179b, 1179c, 1179d, 1179e, 1179f, 1180, 1207, 1209, 1243c, 1240d

USOS PERMITIDOS:

Cultivos intensivos y extensivos, fruticultura, floricultura, criadero de conejos, criaderos de cerdos, engordaderos de cerdos de uso comercial y familiar, ranarios, criaderos de aves, especies silvestres, flores silvestres, haras, cabañas, codornices, feet loot y todo lo relacionado con la ganadería.

Dentro de la zona prevista a tal fin se autorizará la instalación de clubes de campo.

Vivienda unifamiliar auxiliar de la actividad principal. Clínicas de reposo, establecimientos penitenciarios o unidades carcelarias

USOS CONDICIONADOS:

Todos aquellos existentes que no se especifican expresamente como predominantes o complementarios, solamente se los podrá reacondicionar y/o ampliar siempre y cuando signifiquen un mejoramiento en la calidad de vida y su uso no perjudique a terceros. La sup. cubierta debe estar declarada y con plano municipal aprobado para no perder el derecho adquirido.

Para cualquier uso condicionado en una zona, se podrá autorizar su localización sobre la base de condiciones específicas a cumplir, que podrán llegar a que la A.A. solicite un Estudio de Impacto Urbanístico.

DENSIDAD: 30 h/Ha.

Para las clínicas de reposo se fija una densidad de 10 camas por ha.

RESTRICCIONES:

Las instalaciones de criaderos de cerdos, de aves, conejos, ranarios, codornices, deberán cumplimentar las ordenanzas vigentes para tales usos.

Cerdos: Ordenanza N° 3.891
Aves: Ordenanza N° 3.902
Conejos: Ordenanza N° 4.266
Ranarios: Ordenanza N° 3.931
Codornices: Ordenanza N° 4.268
Feet loot Ordenanza N° 5.228

Las construcciones deberán retirarse como mínimo en 15% de los límites de parcela.

En la zona rural sólo se permitirá la instalación de aquellos establecimientos cuyos procesos industriales involucren materias primas derivadas en forma directa de la actividad minera o agropecuaria.

Así mismo se permitirá la instalación de emprendimientos dedicados a la explotación del recurso hídrico subterráneo a los fines de su envasado para consumo humano.

También podrán establecerse en esta zona aquellos emprendimientos destinados al tratamiento de residuos sobre el suelo y la disposición final en el subsuelo, sólo en aquellos casos en que la Evaluación del Impacto Ambiental demuestre la aptitud del mismo.

Decreto reglamentario 1741/96 de la ley 11.459 Título IV, Capítulo II, art. 47.

SUBDIVISIÓN:

Se deberá gestionar ante el Ministerio de Asuntos Agrarios de la Pcia. de Buenos Aires, según disposiciones del Código Rural convalidado por la Dirección de Colonización de la Pcia. de Bs. As. en lo que respecta a la conformación de una unidad económica agropecuaria.

ZONA PUEBLOS

AREA URBANA DE AGOTE, GOWLAND, T. JOFRÉ, GOLDNEY, SAN JACINTO, GARCÍA y adyacencias de FRANKLIN

CARACTER:

Asentamientos poblacionales originados en loteos que se efectuaron próximos a las respectivas estaciones ferroviarias, de uso residencial en general permanente, que tienen una población muy escasa y algún equipamiento de servicio comunitario que abastece a la zona rural aledaña.

Se estima conveniente limitar su crecimiento a fin de que no configuren nuevos focos de atracción que motiven la expansión urbana.

DELIMITACIÓN:

Pueblos:

AGOTE: Circunscripción II; sección D; Fracciones V; II; III y las manzanas 1 a la 11. Entre estación Gowland y Agote

Según plano 71 - 82 - 68, más las parcelas 1, 2, 4, 5, 8 de la circ II, Fracc VII, y las Mz. : 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20.

GOWLAND: Circ. IX, Plano 71 - 113 - 47. Mz.: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26.

FRANKLIN: Circ. VII, Sección A. Parcelas 1 a 25, según plano 71 - 90 - 48.

GOLDNEY: Circ. VIII, Sección A, Mz.: 1 y 2 Fracc. II y III

SAN JACINTO : Según plano 71 - 57 - 49. Quintas 1 y 2 y manzanas : 1, 2, 3, 4, 5.

GARCÍA : Circ. XI, parcelas 1345c, 1345b, 1345d, 1346.

USOS PERMITIDOS:

Vivienda, comercios y servicios diarios y periódicos, establecimientos educacionales y de cultos, clubes sociales y deportivos, restaurantes, casas de te, talleres de artesanías, hoteles, hosterías, ferias artesanales y confiterías de estar

Se admitirán talleres mecánicos y talleres de chapa y pintura de automóviles, camiones, y tractores en aquellos conglomerados que posean viviendas permanentes, y los mismos deberán absorber todo el grado de molestia dentro de la parcela.

USO CONDICIONADO:

Todos aquellos existentes que no se especifican expresamente como predominantes o complementarios, solamente se los podrá reacondicionar y/o ampliar siempre y cuando signifiquen un mejoramiento en la calidad de vida y su uso no perjudique a terceros. La sup. cubierta debe estar

declarada y con plano municipal aprobado para no perder el derecho adquirido.

Para cualquier uso condicionado en esta zona, se podrá autorizar su localización sobre la base de condiciones específicas a cumplir, que podrán llegar a que la A.A. solicite un Estudio de Impacto Urbanístico.

DENSIDAD: No más de una vivienda principal y otra de servicio anexa a la vivienda principal.

SUBDIVISIÓN: Frente mínimo de parcela 12 m.
Superficie mínima de parcela 450 m²

INDICADORES URBANÍSTICOS : F.O.S. 0,4
F.O.T. 0,8

RESTRICCIONES:

Los talleres de reparación y de chapa y pintura del automotor deberán prever lugar de estacionamiento dentro de los límites de parcela, como para absorber la totalidad de los automotores que tengan en reparación y todos los grados de molestia.

RETIROS:

Será obligatorio el retiro de un 15% de cada uno de los ejes medianeros.

TOMÁS JOFRÉ:

DELIMITACIÓN PUEBLO:

C:X, S: A, Mz. 1 a la 20

C: X - B, Quinta 1, 2, 3, 4, y la Fracc. II

USOS PERMITIDOS:

Vivienda, comercios diarios y periódicos, establecimientos educacionales, de culto, clubes sociales, deportivos, restaurantes, casas de te, talleres de artesanías.

Se admitirán talleres mecánicos y talleres de chapa y pintura de automóviles, camiones y tractores en aquellos conglomerados que posean viviendas permanentes y los mismos deberán absorber todo el grado de molestia.

USO CONDICIONADO:

Todos aquellos existentes que no se especifican expresamente como predominantes o complementarios, solamente se los podrá reacondicionar y/o ampliar siempre y cuando signifiquen un mejoramiento en la calidad de vida y su uso no perjudique a terceros. La sup. cubierta debe estar declarada y con plano municipal aprobado para no perder el derecho adquirido.

Para cualquier uso condicionado en una zona, se podrá autorizar su localización sobre la base de condiciones específicas a cumplir, que podrán llegar a que la A.A. solicite un Estudio de Impacto Urbanístico.

C3: Complementaria Industrial

CARACTER:

Comprende una vasta zona del Partido de Mercedes, destinada a usos mixtos en donde se comparten usos residenciales de la zona pueblos con usos netamente agropecuarios y donde se instalará próximamente la cárcel Federal, produciendo en la zona un cambio importante, que además por ser un sector bordeado por el Río Luján y delimitado por la traza nueva del corredor de la Ruta Nacional N° 5 podría alojar usos industriales de magnitud cuando, por sus dimensiones, así lo ameriten.

DELIMITACIÓN:

De la circunscripción II las chacras 8, de la Ch:1 la parc. 4a, Ch:2, Ch:3 y entre vías del ferrocarril y la ruta Nacional N° 5 las chacras 4b y 4a y todo el sector de la circunscripción IX desde el corredor de la ruta Nacional N° 5 hacia el norte con el Río Luján y hacia el oeste con el límite del Partido.

Quedará solamente como zonas Pueblos de Gowland y Agote las secciones D de Agote, Sección B de Agote, Sección A de Gowland Ch: 4b y 4a de la Circ. IX, la Sección C Mz. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, y 8 - Plano 71 - 144 - 48 y en la Sección D las quintas 2b, 2a, 1a, 1b, 2d, 2c, 1d, 1c., excluidas para usos industriales.

Así también quedará configurado por las parcelas 751a, 761b, 780, 778 y 762 la localización de la futura Cárcel Federal.

El resto de las parcelas que se detallan a continuación sus usos serán mixtos incluido el industrial I categoría II y categoría III, debiendo éstas ser declaradas industriales por el Honorable Concejo Deliberante.

La forman : de la Circ. II las ch:1, ch:2 y ch:3 y de la Circ. IX las parcelas 847a, 844, 847b, 845 (Planta Depuradora de Líquidos Cloacales), 846, 847h, 847k, 847m, 845, 816, 760, 759, 758, 757, 751, 750, 749, 748, 752, 753a, 753b, 818a, 818c, 781, 779b, 779a, 763, 755, 754, 782c, 782d, 782b, 764b, 764a, 764e, 764f, 756a, 756b, 746a, 746b, 744, 819a (Estación Experimental Gowland), 790a, 789f, 789e, 788a, 785, 784, 783, 786a, 792a, 771, 769, 770, 757, 768, 765, 766, 792b, 747.

USOS PERMITIDOS:

En la zona pueblos de Gowland y Agote, vivienda, comercios, y servicios diarios y periódicos, establecimientos educacionales y de culto, clubes sociales y deportivos, restaurantes, casas de té, talleres de artesanía; se admitirán talleres mecánicos y talleres de chapa y pintura de automóviles, camiones y tractores y deberán absorber el grado de molestia que ocasionen dentro de su parcela.

En el resto de la zona se permitirán cultivos intensivos y extensivos, fruticultura, floricultura, criadero de conejos, criaderos de cerdos, engordadero de cerdos de uso comercial, y familiar, ranarios, criadero de aves, especies silvestres, flores silvestres, harás, cabañas, codornices y todo lo relacionado a la ganadería. Vivienda unifamiliar de la actividad principal.

También podrán instalarse en esta zona Industrias categoría II y categoría III debiendo en este último caso ser declaradas industriales especiales.

USOS CONDICIONADOS:

Todos aquellos existentes que no se especifican expresamente como permitidos solo se los podrá reacondicionar y/o ampliar siempre y cuando signifiquen un mejoramiento en la calidad de vida y su uso no perjudique a terceros.

La superficie cubierta debe estar declarada y con plano municipal aprobado para no perder el derecho adquirido.

Para cualquier uso condicionado en esta zona, se podrá autorizar su localización sobre la base de condiciones específicas a cumplir, que podrán llegar a que la A.A. solicite un estudio de Impacto Urbanístico.

DENSIDAD (DN):

Zona Pueblo: una vivienda por parcela, y una de servicio anexa a la vivienda principal.

En el resto de la zona 30 hab. x ha.

SUBDIVISIÓN:

En la zona pueblo se fija un frente mínimo de parcela de 20 mts. y sup. mínima de parcela de 600 m².

Para el resto de la zona superficie mínima de parcela : 5 Ha.

ESTACIONAMIENTO:

Las actividades industriales y/o depósitos autorizados en la zona deberán prever estacionamiento y lugar para carga y descarga dentro de los límites de la parcela.

Para espera de camiones se deberá prever playón de estacionamiento dentro del sector con servicios sanitarios a la zona del sector.

RESTRICCIONES:

En las parcelas donde se ubiquen industrias clasificadas de primera y segunda categoría según art. 15 de la Ley 11.459 se fija un retiro de un 20% y hasta un mínimo exigible de 40 mts. de los ejes divisorios de cada parcela.

Retiro de frente: un 20% y hasta un máx. exigible de 40 mts.

Para las parcelas en que se radiquen establecimientos industriales clasificados como de tercera categoría, según art. 15 de la Ley 11.459 se establece una restricción de 30% y un máximo exigible de 60 mts. de sus ejes divisorios.

Retiro de frente : 40 mts.

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

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

Se deberá forestar todo el perímetro del predio.

El cumplimiento del art. 55 del Decreto Ley 8.912 y su Decreto Reglamentario N° 1549/83 se cederá una calle colectora de veinte (20) de ancho sobre el lado de la Zona Industrial frentista a la Ruta. 41 (esta restricción deberá aplicarse en todas las Rutas Nacionales o Provinciales y accesos de núcleos urbanos que atraviesen la Zona Industrial).

En Zona Pueblos los talleres de reparación de chapa y pintura del automotor deberán prever lugar de estacionamiento dentro de los límites de parcela, como para absorber la totalidad de los automotores que tengan en reparación y todos los grados de molestia.

INDICADORES URBANÍSTICOS:

Zona Pueblo : F.O.S. : 0,4 F.O.T.: 0,8

PLANILLA DE EQUIVALENCIAS

Las equivalencias entre los cinco tipos de zonas establecidas por la ley de Radicación Industrial (ley 11459 y su decreto reglamentario 1741/96) y los contenidos en el presente código territorial, quedan definidos de la siguiente manera.

Ley 11455 y Decreto Reglamentario 1741/96	Ordenanza de Zonificación 5263/01
Zona A art. 43 (residencial exclusiva)	Zonas: CAF- R1- R2-R4a- R6- DUE1- DUE2- DUE3- DUE4- DUE5- DUE6- DUE7- DUE8-DUE9- BVUR- C2- Rex2
Zona B art. 44 (residencial mixta)	Zonas: R3- R4b- R5- RU- C1- BMU- Rex1- BV - BVER y Zonas Pueblos
Zona C art. 45 (industrial mixta)	Zonas: C3- (Complementaria Industrial) B.V.E.I (Banda Vial Especial Industrial)
Zona D art. 46 (industrial exclusiva)	Zonas: S.I.P. (Sector Industrial Planificado)
Zona E art. 47 (rural)	Zona: rural