

CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN MORENO MUNICIPIO

ORDENANZA MUNICIPAL 3707/08

ORDENANZA MUNICIPAL 5537/15

TEXTO ORDENADO DECRETO 1600/15

FE DE ERRATAS ORDENANZA 5542/15

PREÁMBULO

El Código de Zonificación aborda de una manera global todas las cuestiones que hacen a la convivencia en sociedad sobre un determinado territorio de todos y cada uno de sus habitantes. Con la propiedad, además, de hacerlo con quienes habitan desde tiempo pasado y en el propio presente, y también por sus características dinámicas con aquellos que en el futuro vendrán a radicarse.

Con el aporte de una racionalidad producto del consenso, se formuló el presente Código, aportándose además los criterios democráticos de participación y responsabilidad social. Se logró así la norma que hoy se concreta, basada en el dinamismo y la pro actividad, como cualidades para la promoción del desarrollo territorial.

Con la búsqueda de un amplio consenso y a partir del diagnóstico, se formuló la visión estratégica, se determinaron las cualidades del escenario futuro territorial y los lineamientos estratégicos del presente cuerpo normativo.

Donde los consensos alcanzan a la totalidad de las propuestas se refieren al reconocimiento de una nueva agenda ambiental que reconoce la intervención del hombre y sus actividades en el fenómeno que encierra el cambio climático. Ello sin lugar a dudas requiere de compromisos de diferentes escalas, y también es en lo local, donde es imprescindible fortalecer el nivel de conciencia social e individual. Todos tenemos algo que hacer para evitar los daños que inevitablemente conllevará el calentamiento global. Ello porque las consecuencias se observan en el devenir cotidiano.

Las actualizaciones contemplan y alientan nuevas tecnologías para la reutilización y reciclado, ahorro energético, tratamientos biológicos de efluentes y utilización de energías alternativas. Los indicadores urbanos han sido contemplados con nuevos conceptos que favorecen a aquellos que se avienen al cumplimiento de las normas. También ofrece un menú amplio para reparar las transgresiones, con mitigaciones razonables que obligan a devolver a la ciudad la sustentabilidad que las transgresiones ponen en riesgo. Sin penalidades que solo persiguen formalidades de difícil materialización y que en la mayoría de los casos premian al que transgrede. Su tratamiento es absolutamente transparente y obliga a acuerdos entre los ciudadanos debidamente refrendados con escritura pública donde además de beneficiarse los involucrados directos se beneficia toda la comunidad. Se ha procurado una propuesta que tiende a evitar las inequidades, que en muchos casos conlleva la propia zonificación, en función de la necesaria asignación de usos para brindarles vitalidad económica y calidad de vida a sus habitantes. Así como una elevada competitividad territorial que convoque a las inversiones locales.

Han sido muy nutritivos los aportes y sugerencias de todos los sectores en relación a la posibilidad de ofrecer productos urbanos escalados que no se encuentran contemplados en normas generales por tener dimensiones mínimas para desarrollos de escala local y que respondan a las características territoriales de Moreno. Es así como entre la Industria Aislada

y el Parque Industrial hemos propuesto los agrupamientos Industriales de pequeña escala que orienta la producción a agruparse con los beneficios para todos los actores que ello conlleva. Entre la vivienda aislada y el barrio Privado hemos propuesto pequeñas urbanizaciones que alienten a pequeños desarrollos locales. Del mismo modo hemos explorado en un producto que llamamos agrupamiento productivo para pequeños condominios rurales que asocian el trabajo rural intensivo y el alojamiento de los productores.

Se aportaron los instrumentos derivados de la racionalidad del proceso y criterios para alcanzar el escenario deseado, sumándole un modelo de gestión, que incluye el necesario factor de ajuste en el proceso de aplicación de la norma.-

Todos los actores sociales tenemos la oportunidad a partir del presente instrumento normativo de ser artífices dinámicos del desarrollo territorial, la convivencia y la gestión ciudadana.

Quedan establecidos los principios rectores de modificación de la legislación estratégica, dejando un espacio de diálogo fecundo para que los actores sociales puedan expresar sus inquietudes para que formen parte activa de la evolución del presente Código.

Finalmente señalar que ha sido decisión institucional apelar al recurso humano local formado en el municipio, la comunidad, sus representantes y los estamentos provinciales quienes ameritan el esfuerzo colectivo de generar la presente modificación teniendo como sujeto al hombre elevado a la escala de su propia dignidad. Queda entonces para su aplicación lo que pretende ser un instrumento perfectible en el tiempo con el aporte de todos.

CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN DEL PARTIDO DE MORENO

TITULO I

PARTE GENERAL

CAPÍTULO PRIMERO

NORMAS GENERALES Y DE INTERPRETACIÓN

ARTÍCULO 1º Todas las actividades que se efectúen dentro del Partido de Moreno que requieran para su construcción, funcionamiento o desarrollo, una correcta localización por parte del estado local, estarán sujetas a las disposiciones del presente Código en función del interés público y social, la seguridad, el desarrollo y el cuidado del medio ambiente.- En todos los casos que el presente haga referencia a la Autoridad de Aplicación, refiere al área municipal encargada del Planeamiento.-

ARTÍCULO 2º En la interpretación de las normas de éste Código, se atenderá a las facultades del Municipio atribuidas en la Ley Orgánica de las Municipalidades y al interés público tutelado en cada caso.- Cuando deba realizarse una interpretación para el supuesto de duda razonable, se estará siempre a la aplicación de la norma o disposición más favorable al administrado.-

ARTÍCULO 3º En todas las oportunidades que hubiere que interpretarse alguno de los preceptos contenidos en el presente código, se tendrá especialmente en cuenta el espíritu con el que el mismo se confeccionó y las discusiones en las rondas de presentación y la

Audiencia Pública al que fue sometido. En particular, se tendrá en cuenta los principios de Equilibrio Territorial, Gobernabilidad, Identidad, Sustentabilidad, Sociabilidad y Competitividad.

ARTÍCULO 4º En todos aquellos casos en que la situación a encuadrar además de estar en el presente código se encuentren reguladas por normas de carácter provincial o nacional o reglamentaciones específicas, quedarán sujetas al cumplimiento de todas ellas.

CAPÍTULO SEGUNDO

CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTÍCULO 5º Con el fin de promover una correcta localización de las actividades que se desarrollan en el territorio municipal, se ha procedido a su clasificación funcional en tres áreas:

- a) AREA URBANA
- b) AREA COMPLEMENTARIA
- c) AREA RURAL

ARTÍCULO 6º

ÁREA URBANA:

Es aquella que constituye el núcleo poblacional de mayor densidad, siendo su función predominante la residencial, así como actividades secundarias (Industrias de Transformación) y terciarias (comercio, finanzas, administración), los equipamientos y servicios comunitarios.

ARTÍCULO 7º

ÁREA COMPLEMENTARIA:

Corresponde a los sectores adyacentes del área urbana, que por sus características, ubicación o dimensiones, adquieren particular interés en mediano plazo, como zonas de ampliación del perímetro urbano.

ARTÍCULO 8º

ÁREA RURAL:

Es aquella que alberga usos relacionados con la producción agropecuaria (intensiva y extensiva), ictícola, forestal y extractiva (minería), así como la localización de áreas destinadas a la producción industrial (secundario) especialmente acondicionadas.

ARTÍCULO 9º En las áreas urbanas cabe asimismo, diferenciar dos situaciones o subáreas:

- a) Subárea Urbanizada: Correspondiente a los sectores que ya cuentan con pavimento y red de agua corriente, energía y cloacas.
- b) Subárea Semiurbanizada: Corresponde a los sectores donde el proceso de crecimiento urbano ha incrementado su densidad pero que todavía no han logrado complementar los niveles de infraestructura indispensables para su clasificación como área urbanizada.

ARTÍCULO 10º Con el fin de establecer una estructura coherente que permita el desarrollo de las distintas actividades sobre parámetros que rigen el presente código, se establece dentro de cada área las siguientes zonas:

AREA URBANA CENTRO URBANO CU

CU 1

CU 2

CU 3

SUBCENTRO URBANO SCU

Paso del Rey

Trujui

Cuartel V

Francisco Álvarez

La Reja

RESIDENCIAL 1 R1

Residencial 1 "a"

Residencial 1 "b"

RESIDENCIAL 2 R2

RESIDENCIAL 3 R3

RESIDENCIAL 4 R4

Residencial 4 "a"

Residencial 4 "b"

DISTRITO URBANISTICO ESPECIAL 1 DUE 1

DISTRITO URBANISTICO ESPECIAL 2 DUE 2

USO ESPECIFICO UE

AREA

COMPLEMENTARIA RESIDENCIAL 5 (Extraurbano) R5

RESIDENCIAL 6 (Extraurbano) R6

PRODUCCION INTENSIVA PI

TURISTICO T

INDUSTRIAL 1 I1

INDUSTRIAL 2 I2

INDUSTRIAL 2 AI (Agrup. Indust.) I2 AI

USO ESPECIFICO UE

AREA RURAL PRODUCCION EXTENSIVA PE

Los Alineamientos Comerciales conforman corredores que atraviesan distintas zonas y áreas con otro tipo de uso predominante. Quedan afectados a estos Alineamientos los predios con frentes sobre eje que constituyen la vialidad principal del Municipio. La trama constituida por la totalidad de estos alineamientos conforma el esqueleto de la estructura urbana de Moreno.

ALINEAMIENTO COMERCIAL A "ACCESO OESTE" ACA-AO

ALINEAMIENTO COMERCIAL A "AV. VICTORICA" ACA-AV

ALINEAMIENTO COMERCIAL A ACA

ALINEAMIENTO COMERCIAL B "ACCESO OESTE" ACB-AO

ALINEAMIENTO COMERCIAL B ACB

ALINEAMIENTO COMERCIAL C ACC
ALINEAMIENTO COMERCIAL D ACD

CAPITULO TERCERO

DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS

ARTÍCULO 11º A efectos de la aplicación del presente código, se tiene como parte integrante del mismo todos los planos con delimitación de Áreas y Zonas, que se anexan al presente como Anexo 1 y 2. Se deja establecido que cada parcela integrante del Área, quedan subsumidas a la zona, de tal forma que poseen la zonificación establecidas para la misma, sin perjuicio de ello se agrega formando parte del presente el Anexo 3, donde se detalla en forma escrita la pertenencia de cada nomenclatura catastral al Área y a la zona correspondiente. Para el supuesto que existiese alguna diferencia entre lo especificado en el anexo 3, donde se escribe la pertenencia de la nomenclatura, se estará a la zonificación que surge de los anexos 1 y 2 correspondientes a los mapas.

TITULO II

CAPITULO I

OCUPACIÓN DEL SUELO - DEFINICIONES

ARTÍCULO 12º Se denomina USO DEL SUELO al destino establecido para el mismo, en relación al conjunto de actividades que se desarrollan o tengan correctas condiciones para desarrollarse en el área.-

ARTÍCULO 13º De acuerdo a la clasificación del territorio Municipal definida según Plano de Zonas, corresponde a cada una de ellas, un tipo de uso determinante, definiéndose asimismo un conjunto de usos compatibles según sus características.-

ARTICULO 14º Los indicadores urbanísticos, morfología y usos admitidos son los determinados por la Planilla de Zonificación para cada zona y alineamiento comercial. Aquellos usos que no se encuentren admitidos según Planilla de Zonificación, se consideraran prohibidos. En el caso de tramitarse un uso que no se encuentre expresamente codificado, deberá realizarse su interpretación dentro de alguno de los usos existentes y llevar un registro de los antecedentes evaluados y la resolución tomada para futuros casos. El Departamento Ejecutivo deberá reglamentar el modo y la forma de llevar adelante el Registro.-

ARTÍCULO 15º Cuando un predio según Planilla de Zonificación tenga uso admitido, ello dará lugar al comienzo de las gestiones necesarias para los trámites que correspondan. La aptitud de los usos no implica la habilitación, debiendo para ello realizar las gestiones correspondientes de acuerdo a normas establecidas.-

ARTÍCULO 16º En los casos en que las construcciones existentes cuenten con habilitaciones vigentes a la fecha y que esta actividad no fuera autorizada por este código, la autorización

del uso tendrá vigencia en tanto sean mantenidas las características de la actividad. Por lo tanto toda autorización mantiene su vigencia en tanto no se modifique el tipo de uso.

CAPITULO II

NOMENCLADOR DE USOS

ARTÍCULO 17º Todos los rubros que se identifican como USOS APTOS en el transcurso del presente capítulo, se relacionarán con las planillas de zonificación contenidas en el Capítulo V, que determinará la zona y alineamientos en los cuales cada uno es apto. El área pertinente deberá liberar el uso teniendo en cuenta únicamente la relación del lugar y el rubro pretendido, sin hacer hincapié en las cuestiones operativas del emprendimiento. Queda reservada a cada una de las áreas intervinientes las cuestiones de cumplimiento conexas con el trámite. Así se tiene especialmente en cuenta el plano de antecedente, con sujeción al cumplimiento de parámetros urbanísticos, FOT y FOS, la Radicación Industrial, Plano de Electromecánica y otros que según la norma resulten aplicables. El Departamento Ejecutivo deberá reglamentar el presente artículo a los fines de su aplicación, complementando éste con los Códigos de Edificación, Habilitaciones, Ordenanza Fiscal en todo aquello que corresponda.-

ARTÍCULO 18º En todos los casos donde en este capítulo se haga referencia a un listado de rubros, se expresa que la lista se ha confeccionado en forma enunciativa, a mero título ejemplificativo, por tanto pasible de ser interpretada.

ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 19º Administrativo Institucional: Comprende oficinas de organismos públicos, empresas privadas sean estas sedes administrativas o subsedes donde se realizan tareas de administración pudiendo mantener también sectores de cobro de servicios. Se incluyen delegaciones administrativas de empresas de servicios públicos, organizaciones intermedias.- Cuando la superficie total sea de 1800m² o superior de predio, deberán incluir en la presentación aspectos de accesibilidad, circulación, y desarrollo operativo del predio.

ARTÍCULO 20º Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Administrativos Institucionales al servicio de seguros brindados por entes estatales o privados, servicios de comunicaciones por correo brindado por entes estatales o privados, Servicios de Justicia dependientes de cualquier estamento del Estado, Provincial, Nacional o Municipal, Servicios registro de las personas físicas o jurídicas Registro Civil o Inspección General de Justicia, Delegaciones de Empresas de Servicios Públicos (sin obrador ni deposito), Delegaciones de Organismos Provinciales, Nacionales, Sede del Gobierno Municipal, Subsedes de Corporaciones, Cámaras y Asociaciones Profesionales o Empresarias.-

ARTÍCULO 21º Administrativos Financieros: Emprendimientos donde se prestan servicios bancarios o financieros, administrativos de gestión.

ARTÍCULO 22º Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Administrativos Financieros a los Bancos, Casas de Cambio, Cajas de Crédito, Gestorías, Compañías Financieras, Compañías de Seguros, Cooperativas de Créditos.-

ARTÍCULO 23º Oficinas Particulares: Emprendimientos que desarrollan actividades a cargo de profesionales matriculados conforme actividad a desarrollar e incumbencias.-

ARTÍCULO 24º Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de la misma Inmobiliarias y Martilleros, Laboratorios de Análisis Clínicos, Radiológicos, Estudios de Arquitectura, Ingeniería, Agrimensura, Consultorios Médicos, Veterinarios, Odontológicos, Paramédicos, Estudios Contables, Legales, Escribanías.-

SERVICIOS

ARTÍCULO 25º Recreativos para adultos: Comprende establecimientos dedicados al esparcimiento en ámbitos cerrados o abiertos, con espacio destinado a baile, con o sin espectáculos artístico, con o sin servicios gastronómicos, especificados puntualmente por el emprendedor, encuadrados en las diversas categorías determinadas en el presente Código.-

ARTÍCULO 26º Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Recreativos para adultos a los clubes nocturnos, establecimientos bailables, confiterías bailables, bar con pista de baile, restaurante con pista de baile, bailanta, los emprendimientos que más allá del nombre su actividad, principal o accesorio, sea bailable.-

ARTÍCULO 27º Recreativo A: Comprende los establecimientos dedicados al esparcimiento del grupo familiar en espacios abiertos o cerrados.-

ARTÍCULO 28º Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Recreativo A) a las Calesitas, juegos infantiles, salón de fiestas infantiles, bowlings, billar, pool, juegos en red por medio de computadoras – consolas.-

ARTÍCULO 29º Recreativo B: Comprende a los emprendimientos en lugares cerrados o abiertos donde se desarrolla de manera principal actividades relacionadas con juegos de azar y/u otras actividades recreativas de gran envergadura.-

ARTÍCULO 30º Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Recreativo B a los bingos, casinos, agencias hípicas, parques de diversiones. En virtud a las características de estos emprendimientos, solo se admitirán en los alineamientos comerciales sobre rutas o calles troncales. La presentación deberá incluir aspectos de accesibilidad, circulación y memoria descriptiva del desarrollo de la actividad y Estudio de Impacto Ambiental.-

ARTÍCULO 31º Recreativo C: Comprende a los establecimientos dedicados a la reunión de personas con motivos de celebraciones, agasajos, conmemoraciones o festejos, o reunión indeterminada de ellas.-

ARTÍCULO 32º Al solo efectos enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen a los salones de fiestas ya sea diurnos y nocturnos, también aquellos lugares destinados a reunión de grupo indeterminado de personas y Salones de Usos Múltiples.-

ARTÍCULO 33º Gastronómicos: Comprende aquellos establecimientos donde se elaboran y consumen alimentos y bebidas en local destinado a tal fin.-
Los emprendimientos que superen los 1800 m2 de superficie cubierta total, deberán incluir en la presentación memoria descriptiva, sucinta, de los aspectos referidos a las cuestiones de accesibilidad, circulación en el predio.-

ARTÍCULO 34º Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Gastronómicos, Bar, Cafés, Confeiterías, Puestos de comidas rápidas, Heladerías, Parrillas, Restaurantes, Pizzerías, Salones de té.-

ARTÍCULO 35º Básicos: Emprendimientos que prestan diversos servicios a las personas.-

ARTÍCULO 36º Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Básicos a las Peluquería y cosmetología, Remiseras, Servicios de Internet (contratación onerosa de hardware informático para su utilización en todos los servicios que se ofrezcan), locutorio, guardería de bicicletas.-

ARTÍCULO 37º Servicio Especial: Emprendimientos que prestan diversos servicios tanto al hogar como a las personas.-

ARTÍCULO 38º Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Especiales a los Institutos de Belleza, Lavaderos Automáticos de Ropa, Receptoría Servicios de reparación de artículos del hogar, Receptoría de servicios fúnebres (exclusivamente oficina administrativa), Tintorería (con taller), Servicios de Repartos y Encomiendas, Receptoría de Servicio de Volquetes (sin guarda de vehículos).

ARTÍCULO 39º Automotor A: Emprendimientos dedicados a los servicios relacionados con el automotor, como la colocación, instalación de accesorios, de elementos eléctricos y/o su instalación, relacionadas con las instalaciones electromecánicas, de los vehículos. En este acápite se aclara que la venta es solo de insumos sobre los servicios brindados y se incluye la venta de automotores nuevos y/o usados.-

ARTÍCULO 40º Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Automotor A los establecimientos dedicados a electricidad del automóvil, cambio de baterías, instalación/reparación de equipos de aire acondicionado, de equipos de audio, polarización de vidrios, instalación/reparación de caños de escape, venta de neumáticos.-

ARTÍCULO 41º Automotor B: Emprendimientos dedicados al servicio de mantenimiento de vehículos automotores donde como consecuencia del servicio prestado se producen residuos, efluentes, y otros elementos de descarte que deben tener tratamiento especial.-

ARTÍCULO 42º Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Automotor B, a los comercios dedicados al recambio de lubricantes, gomería, lavadero de autos, alineación y balanceo.-

ARTÍCULO 43º Garage – Estacionamiento I: Locales abiertos o cerrados destinados a la guarda de vehículos de pequeño a mediano porte por sistema de fracción de tiempo. De superar 1800 m2 de predio deberán incluir en la presentación memoria descriptiva, sucinta, de los aspectos referidos a las cuestiones de accesibilidad, circulación en el predio.-

ARTÍCULO 44º Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de estacionamiento y garage al lugar destinado a la guarda de autos, camionetas, utilitarios, motos.-

ARTÍCULO 45º Garage – Estacionamiento II: Locales abiertos o cerrados destinados a la guarda de vehículos de gran porte, en caso de vehículos de transporte de pasajeros tendrán los mismos requerimientos pero de uso exclusivo para dichos vehículos, en caso de ser vehículos de carga no se incluyen en este apartado cuando mantienen su carga.- De superar 1800 m2 de predio deberán incluir en la presentación memoria descriptiva, sucinta, de los aspectos referidos a las cuestiones de accesibilidad, circulación en el predio.-

ARTÍCULO 46º Al solo efecto enunciativo y pasible se ser interpretada se incluyen dentro Garage y Estacionamiento II, a los lugares destinados a la guarda de Ómnibus, colectivos, camiones.

COMERCIO

ARTÍCULO 47º Básico: Emprendimientos dedicados a la comercialización minorista de productos varios, no incluyéndose productos explosivos, contaminantes, químicos peligrosos, o con riesgo de molestias al entorno por emisiones olorosas, voladura de partículas, ruidos molestos u otro tipo de molestias.-

ARTÍCULO 48º Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretado y Reglamentado por el Departamento Ejecutivo, se incluyen dentro de Comercio Básico, a los siguientes:

CLASE 1- locales donde funcionan los almacenes, carnicerías, zapaterías, ferreterías, vestimenta, autoservicios, farmacias, repuestos del automotor (exclusivamente venta), rotiserías, comidas para llevar.-

CLASE 2- Galerías comerciales-paseo de compras (locales que funcionan en forma independientes con un mínimo de 4, pudiendo contar con patio de comidas), supermercados, ferias.-

CLASE 3- Hipermercados, centros comerciales (entendiéndose a estos últimos como emprendimientos conformados por más de cinco locales y la sumatoria de servicios gastronómicos, locales comerciales independientes, culturales, supermercados o Hipermercados; debiendo cada una de las actividades ser aptas en la zona de implantación)

ARTÍCULO 49º Especiales: Emprendimientos dedicados a la comercialización minorista con o sin espacios destinados a la exposición que presentan riesgos de molestias al entorno por comercializar productos a granel en espacios abiertos o aun siendo en espacios cerrados existen riesgos de voladura de partículas, acumulación de productos a granel objeto de compra-venta sea en espacios abiertos o cerrados,
En caso que los emprendimientos superen la superficie total del predio de 1800m2 deberán incluir en la presentación memoria descriptiva, sucinta, de los aspectos referidos a las cuestiones de accesibilidad y circulación.-

ARTÍCULO 50º Al solo efecto enunciativo y pasible se ser interpretada se incluyen dentro de Comercio Especiales a los Corralones de materiales, compra – venta de materiales en desuso con destino a reciclado.-

ARTÍCULO 51º Mayorista A: Emprendimientos dedicados a la comercialización mayorista con atención de público de productos no perecederos, que no tengan riesgo de explosión, no contaminantes, que no incluyan productos químicos peligrosos, sin riesgo de molestias al entorno por emisiones olorosas, voladura de partículas, ruidos molestos u otro tipo de molestias. Podrán incluirse productos perecederos cuando los mismos sean envasados en origen y no se fraccionen en el establecimiento.-

ARTÍCULO 52º Se destacan escalas de emprendimientos: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada y reglamentada, se incluyen dentro de Mayorista A, a los siguientes:
Clase 1 - la venta mayorista de Productos de almacén, librería, perfumería, papelería y artículos de kiosco. No se admiten productos perecederos de ningún tipo en tanto y en cuanto no sean aquellos envasados en origen y no se fraccionen en el establecimiento.-
Clase 2- la venta mayorista artículos de limpieza, muebles, artículos del hogar, artículos de jardín, pequeñas máquinas y herramientas.

ARTÍCULO 53º Mayorista B: Emprendimientos dedicados a la comercialización mayorista con atención de público de productos perecederos o no, o que pudiendo tener riesgo de molestias al entorno por emisiones olorosas, voladura de partículas, ruidos molestos u otro tipo de molestias, los que en todos los casos deberán presentar propuestas de mitigación a fin de evitar tales molestias o riesgos, debiendo en consecuencia con la presentación incluir informe de aspectos de desarrollo del emprendimiento.-

ARTÍCULO 54º Se destacan escalas de emprendimientos: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada y reglamentada, se incluyen dentro de Mayorista B, a los siguientes:
Clase 1 - Venta mayorista de Carnes, frutas, verduras, frutos de mar, maderas, productos químicos no peligrosos.-

Clase 2- Venta mayorista de productos con riesgo de molestias al entorno por emisiones olorosas, voladura de partículas, ruidos molestos u otro tipo de molestias, productos químicos, productos con riesgo de explosión, pinturería, carbón a granel, leña a granel. En todos los casos deberán presentar condiciones de mitigación a fin de evitar tales molestias o riesgos-

ARTÍCULO 55º Depósito A: Emprendimientos dedicados a la guarda en depósito sin atención al público, que no tengan riesgo de explosión, no contaminantes, que no incluyan productos químicos peligrosos, o con riesgo de molestias al entorno por emisiones olorosas, voladura de partículas, ruidos molestos u otro tipo de molestias.- Podrán incluirse productos perecederos cuando los mismos sean envasados en origen y no se fraccionen en el establecimiento.

ARTÍCULO 56º Se destacan escalas de emprendimiento, al solo efecto de ser pasible de ser interpretada y reglamentada, se incluye dentro de Depósito A, a las siguientes:

Clase 1- Productos de librería, almacén, perfumería, papelería, Almacén en la medida que se trate de productos envasados en origen.-

Clase 2- Productos de limpieza, muebles, artículos del hogar, artículos de jardín, pequeñas máquinas y herramientas.-

ARTÍCULO 57º Depósito B: Emprendimientos dedicados a la guarda en depósito sin atención de clientes de productos perecederos o no, y/o con riesgo de molestias al entorno por emisiones olorosas, voladura de partículas, ruidos molestos u otro tipo de molestias, productos químicos, productos con riesgo de explosión, presentando condiciones de mitigación a fin de evitar tales molestias o riesgos.

ARTÍCULO 58º Se destacan escalas de emprendimientos: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada y reglamentada, se incluyen dentro de Depósito B, a los siguientes:

Clase 1- Depósito sin atención al público, de productos perecederos o no, sin riesgo de molestias al entorno por emisiones olorosas, voladura de partículas, ruidos molestos u otro tipo de molestias, productos químicos, productos sin riesgo de explosión.

Clase 2- Depósito sin atención al público, de productos perecederos o no, con riesgo de molestias al entorno por emisiones olorosas, voladura de partículas, ruidos molestos u otro tipo de molestias, productos químicos, productos con riesgo de explosión. En estos casos se deberá presentar condiciones de mitigación, a fin de evitar tales molestias o riesgos-

EQUIPAMIENTO

ARTÍCULO 59º Cultural: Emprendimientos dedicados a la reunión de personas con el objeto de la difusión, promoción, exposición, demostración de expresiones artísticas, científicas, intelectuales en ámbitos cerrados o no.

Los emprendimientos de superficies cubierta total que superen los 1800m² deberán incluir en la presentación aspectos de accesibilidad, circulación y desarrollo operativo del predio.-

ARTÍCULO 60º Al solo efecto enunciativo y pasible se ser interpretada se incluyen dentro de Cultura a los Auditorium, Cines, Salas de Exposiciones, Galerías de Arte, Museos, Teatros, Salas de Convenciones.-

ARTÍCULO 61º Deportivo: Emprendimientos dedicados a las actividades de esparcimiento a través del ejercicio del deporte en lugares abiertos o cerrados.-

ARTÍCULO 62º Se destacan escalas de emprendimientos: Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada y reglamentada, se incluyen dentro de Deportivos, a los siguientes:

Clase 1 Actividades deportivas realizadas con una sola actividad deportiva principal, como Gimnasio, canchas de fútbol reducido.-

Clase 2 Lugares donde se realizan actividades deportivas de diversas disciplinas en el mismo predio, tales como los clubes, conjunción de canchas, gimnasios y piletas de natación.-

HABITACIÓN

ARTÍCULO 63º Clubes de Campo: Emprendimientos destinados a la vivienda con más el equipamiento autorizado por la normativa. Deberán mantener áreas comunes de esparcimiento recreativo dedicado al deporte como también construcciones complementarias de uso común.-

ARTÍCULO 64º Barrios Cerrados: Emprendimientos destinados a la vivienda permanente, podrán mantener áreas comunes de esparcimiento recreativo dedicado al deporte como también construcciones complementarias de uso común.-

Cuando estos emprendimientos cuenten con red de servicios de infraestructura por red o centralizados podrán localizar sectores de unidades de viviendas agrupadas, la cantidad de estas viviendas no podrá superar el 15% del total de unidades de vivienda del emprendimiento.-

ARTÍCULO 65º Vivienda Multifamiliar: Dos o más unidades habitacionales en un mismo predio pudiendo tener o no, accesos y servicios de infraestructura en común al igual que estacionamiento. Deberán contar con servicios de infraestructura básicos.-

ARTÍCULO 66º Vivienda Unifamiliar: Una única unidad habitacional en un predio. En zonas donde no se admita viviendas multifamiliares, cumpliendo con los requisitos de indicadores urbanísticos, podrá localizarse en un mismo predio junto con la vivienda unifamiliar otra vivienda en relación de principal y accesoria.-

ARTÍCULO 67º Propuesta Integral: Emprendimientos habitacionales de viviendas multifamiliares y/o unifamiliares donde se ejecutan la totalidad de las viviendas, las obras de infraestructura necesarias y el equipamiento comunitario que requiera según cantidad de habitantes a localizar en él. Cuando la disponibilidad de equipamiento comunitario en el sector no pueda responder a los incrementos de matrícula y/o servicios según corresponda a la envergadura del emprendimiento, deberán resolver según se indica en Disposiciones

Particulares artículo 209º (actual 216º y siguientes Texto Ordenado Decreto 1600/15). Deberán cumplir con las cesiones establecidas en el artículo 56 de la Ley 8912/77, en lo pertinente la ley 14449, en virtud de las especificaciones que surgen del presente Código de Zonificación.-

ARTÍCULO 68º Hoteles y Pensiones: Establecimientos dedicados al albergue de personas por plazos determinados no inferiores a una noche, con registro de personas, diferenciados conforme la siguiente categoría:

Hoteles: Establecimientos dedicados al albergue de personas por plazos determinados no inferiores a una noche.-

Pensiones: Establecimientos dedicados al albergue de personas por plazos determinados no inferiores a una noche, con características de residencia, pudiendo mantener servicios, de utilización común directamente por los huéspedes. En esta categoría entran las pensiones propiamente dichas, residenciales, hostels, albergues familiares.-

ARTÍCULO 69º Albergue Transitorio: Establecimientos destinados al albergue de personas por plazos inferiores a un día, contratados por plazos de horas y/o fracciones sin requerimiento de registro de personas.

PRODUCCIÓN

ARTÍCULO 70º Agrupamientos Industriales: Asentamiento de actividades manufactureras y de servicios, dotados de infraestructura, servicios comunes y equipamiento apropiado para el desarrollo de tales actividades; encuadrándose en el marco de la Ley Provincial Nº 13744, o aquella que la reemplace.-

ARTÍCULO 71º Industria Separada: Es aquella considerada peligrosa porque su funcionamiento constituye un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población., corresponden a este ARTÍCULO las industrias con nivel de complejidad de tercera categoría de acuerdo a la ley 11459 y su Decreto Reglamentario 1741/96 o norma que la reemplace.- Deberán estar circundadas por cortinas forestales.-

ARTÍCULO 72º Industria Vecina: Es aquella considerada "incómoda" o molesta, porque su funcionamiento constituye una molestia para la seguridad, salubridad e higiene de la población y puede ocasionar daños a sus bienes materiales, corresponden a este ARTÍCULO las industrias con nivel de complejidad de segunda categoría de acuerdo a la Ley 11459 y su Decreto Reglamentario 1741/96 o norma que la reemplace.- Deberán estar circundadas por cortinas forestales cuando se localicen en zona Industrial.-

ARTÍCULO 73º Industria Mezclada: Consideradas "inocuas" porque su funcionamiento no constituye riesgo o molestia a la seguridad, salubridad e higiene de la población ni ocasiona daños a sus bienes materiales, corresponden a las industrias con nivel de complejidad de primera categoría de acuerdo a la ley 11459 y su Decreto 1741/96 o norma que la reemplace.-

ARTÍCULO 74º Taller: Establecimientos dedicados a la reparación y/o elaboración de bienes sin producción en serie, que por sus características no estén incluidos en las definiciones que establece como Industria la Ley 11459. No deberán utilizar para la producción principal, sustancias peligrosas, ni explosivas y no deberá causar molestias al entorno.-

ARTÍCULO 75º Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Taller a los lugares destinados a Mecánica del automotor, carpintería, herrería, tornería, Chapa y pintura del automotor.

ARTÍCULO 76º Taller Artesanal: Establecimientos que elaboran productos en forma manual que no requieren de la utilización de máquinas herramientas para producción en serie, ocupan un máximo de 5 personas y utilizan un máximo 10 HP de potencia instalada.-

ARTÍCULO 77º Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Taller Artesanal, a los lugares de elaboración de cerámica, alfarería, tapiz, marroquinería, tejeduría, talabartería.-

ARTÍCULO 78º Agropecuario 1: Establecimientos que desarrollan actividades agropecuarias con aprovechamiento intensivo de los predios, mano de obra e insumos.-

ARTÍCULO 79º Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Agropecuario 1 a los Viveros (producción de plantas, árboles, arbustos y flores), huertas, criaderos de aves, cunicultura, criadero de chinchillas, caracoles, criaderos de perros, escuelas de equitación.-

ARTÍCULO 80º Agropecuario 2: Establecimientos que desarrollan actividades agropecuarias en predios de gran escala.-

ARTÍCULO 81º Al solo efecto enunciativo y pasible de ser interpretada se incluyen dentro de Agropecuario 2 establecimientos de Cultivos de forrajeras, cereales, pasturas y otros; producción de porcinos, ovinos, bovinos, equinos, tambos.-

CAPITULO III

INTENSIDAD DE USOS - DEFINICIONES

ARTÍCULO 82º Para mejor interpretación y aplicación del presente plexo normativo, se detallan en el presente capítulo las definiciones de los indicadores urbanísticos.-

ARTÍCULO 83º La autorización a demoler, construir, ampliar o remodelar todo tipo de locales, así como de habilitarlos para cualquier tipo de uso, deberá cumplir las condiciones establecidas por Leyes, Ordenanzas o Reglamentos vigentes.-

ARTÍCULO 84º Se establecen indicadores urbanísticos tendientes a regular la intensidad de ocupación del suelo en el Partido de Moreno. Estos indicadores apuntan a promover la consolidación de los actuales núcleos de población, dentro del perímetro urbano, garantizando la conservación del área complementaria, tanto de uso rural como recreativo extraurbano y el área rural.

ARTÍCULO 85º DENSIDAD BRUTA: Relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.

ARTÍCULO 86º DENSIDAD NETA: Relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables que constituye el instrumento de regulación de las intensidades de uso del suelo.-

ARTÍCULO 87º FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS): Marca la relación entre la superficie ocupada por el edificio al nivel del suelo y la superficie total del lote.

ARTÍCULO 88º FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT): Marca la relación entre la superficie total del edificio y la superficie total del lote.

ARTÍCULO 89º DIMENSIÓN MÍNIMA DE LA PARCELA: Define la superficie mínima admisible para cada zona, así como el ancho mínimo sobre la vía pública.

ARTÍCULO 90º La aplicación de la densidad neta establecida, afectará las parcelas en que se realicen nuevas edificaciones. Para determinar la CANTIDAD DE PERSONAS ADMISIBLES POR LOTE, se realizará el siguiente cálculo:

Superficie de la parcela x Densidad Neta = Número de habitantes admisibles
10.000

ARTÍCULO 91º Para la relación entre número de habitantes y cantidad de locales habitables se computará dos habitantes por dormitorio para usos habitacionales y uno para oficinas.-

ARTÍCULO 92º Para las zonas donde se permiten viviendas multifamiliares, el número de viviendas guardará relación con la cantidad de dormitorios derivados de la aplicación de esta norma. Deberán mantener resueltas la dotación de infraestructura de servicios de red de agua potable y desagües cloacales.-

ARTÍCULO 93º Queda prohibida la habilitación de loteos en la zona bajo cota de inundación, que determine la Dirección de Hidráulica del Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires.

ARTÍCULO 94º En terrenos de loteos anteriores a la sanción de la presente ordenanza, cuyas dimensiones no reúnan las condiciones mínimas establecidas para la zona, se podrá construir una vivienda individual que corresponda a las necesidades básicas del grupo familiar (dos

habitantes por dormitorio). Asimismo en zonas ya loteadas y pobladas que no cuenten aún con los servicios básicos, se permite la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela.

ARTÍCULO 95º Para establecer una relación entre las densidades y las características parcelarias y de edificación, se establecen tres parámetros:

- A) Para los usos comerciales (locales destinados a comercios) deberá regularse el FOS y FOT, no así la Densidad, dado el uso específico de los mismos. Cuando se supere la cantidad de 6 locales, se computara una persona por local, debiendo cumplir conforme a ello con los requerimientos de infraestructura de servicios requeridos según densidad y/o por cuestiones de funcionamiento o ambientales-
- B) En las construcciones existentes que cuenten con plano de obra aprobado donde la superficie edificada sobrepase los indicadores establecidos para la zona, podrán ser objeto de reformas manteniendo su superficie original siempre que no se realicen modificaciones fundamentales en la estructura de la edificación.
- C) En los casos en que la superficie cubierta existente supere el máximo establecido por el FOS pero no el del FOT, se podrá ampliar hasta alcanzar su valor máximo sin aumentar la superficie ocupada al nivel del suelo (FOS), respetando este índice en las sucesivas plantas.

CAPITULO IV

SUBDIVISIÓN DEL SUELO

CRITERIOS GENERALES

CALLES

ARTÍCULO 96º Apertura de calles: cuando se produzca la creación de una o mas calles, éstas tendrán un ancho de 15 (quince) metros. Para los casos de urbanizaciones especiales la COUT fijará las dimensiones mínimas. Cuando sean continuación de calles existentes más anchas o avenidas, mantendrán las dimensiones de las mismas.-

ARTÍCULO 97º Las propuestas de los nuevos amezanamientos, deberán integrarse armónicamente a la trama de las zonas circundantes, no siendo obligatorio mantener la cuadrícula tradicional, excepto con las vías de circulación principal. El lado mínimo sobre la circulación secundaria será de 50 (cincuenta) metros y de 150 (ciento cincuenta) metros sobre vía de circulación principal. La aplicación de este artículo está referida a todos los casos de subdivisión que afecten a superficies mayores de 2 (dos) hectáreas.

PARCELAMIENTO DE TERRENOS

ARTÍCULO 98º Queda prohibido el parcelamiento de terrenos del que resulten lotes que no tengan acceso directo a la vía pública. Sólo se permitirá su creación cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera, pero siempre que no originen quiebres o martillos que representen un inconveniente en la solución urbanística. La parcela remanente deberá respetar la superficie mínima establecida para la zona.-

ARTÍCULO 99º Al subdividir parcelas edificadas con o sin plano de construcción previamente aprobado las parcelas resultantes deberán cumplir con la densidad, los factores de ocupación del suelo y las dimensiones mínimas de las parcelas admitidas en la zona.-

ARTÍCULO 100º 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:

- a) Sanear un título afectado por una invasión de linderos, materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.
- b) Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos, queden espacios que conformen un pasillo de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción.
- c) Corregir una baja relación frente-fondo, entendiendo por tal a la inferior a un tercio. En estos casos el lote remanente mantendrá la superficie mínima establecida para una zona.
- d) Transferir superficie entre lotes linderos para permitir soluciones que desde el punto de vista del hecho urbano sean superiores o equivalentes al anterior.
- e) Permitir englobamientos o unificaciones de parcelas a los efectos de incrementar la superficie permitida, aunque la parcela resultante no cuente con las dimensiones mínimas exigidas para cada zona. Cuando el englobamiento se efectúe parcialmente, la parcela remanente no podrá tener dimensiones menores que las exigidas para cada zona.

ARTÍCULO 101º Las parcelas se dispondrán de tal modo en la manzana que las líneas divisorias laterales, en cuanto sea posible, se hallen en ángulo recto con la L.M. o sigan en los casos de curvas, el radio de las mismas.

Las parcelas que se creen en forma irregular deberán admitir la inscripción de un rectángulo, con las dimensiones mínimas de la parcela reglamentaria para cada zona.-

ARTÍCULO 102º En todos los casos, la relación máxima entre ancho y fondo de la parcela no será inferior a un tercio (1/3).

ARTÍCULO 103º Será obligatorio exhibir el plano de subdivisión aprobado para proceder a la venta de tierras, el cual deberá ser una copia exacta del plano aprobado por las autoridades competentes y en el que constará el número de expediente, la fecha de aprobación municipal, el distrito o zona de acuerdo a la zonificación correspondiente y toda otra restricción al dominio, propio del caso particular que expresamente se haya impuesto. De producirse la venta de lotes sin el cumplimiento de lo antes descrito, el Municipio deberá aplicar las sanciones correspondientes a los profesionales intervinientes y/o propietarios, e iniciar las acciones legales que correspondan.-.

ARTÍCULO 104º Cualquier medio que se utilice para publicitar la venta de parcelas, debe reproducir con exactitud, la documentación aprobada de la subdivisión. Como así también se deberán enunciar la totalidad de las restricciones que afecten al lote, surgidas del presente código.

CESIONES

ARTÍCULO 105º Al crear o ampliar núcleos urbanos, áreas y zonas, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al Municipio, las superficies afectadas a espacios circulatorios, verdes y libres públicos y las reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos que a continuación se indican:

ARTÍCULO 106º Cuando se reestructuren áreas urbanas, se aplicarán los índices consignados precedentemente. La superficie de terreno a ceder no superará el (10%) diez por ciento de la superficie propuesta para espacio verde y libre público y el (4%) cuatro por ciento para equipamiento comunitario de uso público.

ARTÍCULO 107º En las parcelas que limiten con cursos o espejos de agua permanente, naturales o artificiales, deberá respetarse las cesiones que establece la normativa nacional y provincial, con un mínimo de treinta y cinco metros y máximo de cincuenta (50) metros de ancho, a contar de la línea de máxima creciente en casos de curso de agua y cien (100) metros medidos desde el borde del espejo de agua. El borde del espejo de agua y la línea de máxima creciente serán determinados por la Dirección Hidráulica del Ministerio de Obras Públicas de la Pcia. de Bs. As. Cuando el espejo de agua esté totalmente o parcialmente contenido en el predio a subdividir, se excluirá del título la parte ocupada por el mismo, a fin de determinar el dominio estatal.-

ARTÍCULO 108º En los cursos de aguas y espejos construidos por personas o entidades públicas o privadas, con la finalidad de destinarlos a la práctica de actividades deportivas, recreativas, propias de dicho medio, no será exigible la cesión de la franja de terreno que establece este artículo.

ARTÍCULO 109º Por ninguna razón podrá modificarse el destino de las áreas verdes y libres públicas o las reservas para equipamiento comunitario de uso público, pues constituyen bienes del dominio público del Estado. Tampoco podrán transferirse a personas o entidades privadas, salvo en caso de permuta por bienes de similares características que permitan satisfacer mejor su destino establecido. -

ARTÍCULO 110º Cesión de calles: Deberán cederse al patrimonio municipal, los espacios circulatorios proyectados y/o materializados, los cuales deberán responder al plan municipal de ordenamiento territorial y serán aprobados por las oficinas técnicas correspondientes (Municipales y/o Provinciales), debiendo respetar los anchos determinados por la Ley 8912/77 y su Decreto Reglamentario.-

ARTÍCULO 111º Cuando la cesión correspondiente a la reserva fiscal no llegara a la superficie mínima de la parcela exigida para la zona, se unificará con la superficie destinada a reserva de uso público. Si ambas no llegaran a la superficie mínima exigida para la zona, no se exigirá la cesión.

ARTÍCULO 112º Toda subdivisión de predios pertenecientes a una zona industria dará lugar a la cesión del (5%) cinco por ciento de la superficie de la misma, con destino a reserva para la localización de equipamiento comunitario e industrial. Si la reserva resultare menor a la parcela mínima exigible para zona, la cesión no será exigida.

CAPITULO V

INTENSIDADES DE USO – PARÁMETROS - MORFOLOGÍA Y USOS ADMITIDOS PLANILLAS DE ZONIFICACIÓN

ARTÍCULO 113º CENTRO URBANO: Carácter: Destinado a concentrar a escala de Partido la localización del equipamiento institucional, comercial y financiero, alternando estos usos con actividades recreativas y residenciales de alta densidad. Con las características generales establecidas, se otorgan tres zonas específicas de CENTRO URBANO, a fin de dotar a la ciudad de un equilibrio de crecimiento, determinadas conforme el siguiente detalle:

EN GENERAL: El espacio actual se amplía conforme la incorporación de las manzanas delimitadas que surgen del anexo II.-

ARTÍCULO 114º Centro Urbano 1

(texto modificado por Ordenanza N° 5.542/15 - Fe de Erratas - Promulgado por Decreto N° 1742/15)

FOS: 0.6

FOT: 3 - sin opción de premios (art. 47 ley 8912/77) FOT: 2,4 con opción a premios

Altura entre medianera 21.00 mts y edificios de perímetro libre de altura máxima 36.00 mts.

Densidad Neta 800 hab./Ha; Este sector se encuentra determinado de manera específica conforme surge del anexo II y para mejor comprensión se determina que está comprendido por las calles: Alcorta Norte Piovano Norte, Avda. Victorica Merlo, Rivadavia, Bossi, Dorrego, Maipú, Piovano Sur, Alcorta Sur, Mariano y Luciano de la Vega, Leandro N. Alem, Rodó Emilio Mitre, 9 de Julio, que correspondan a Zona Centro Urbano, con excepción de la manzana 103 (Uso Especifico), debiendo cumplir las siguientes condiciones de implantación:

Retiro de frente: No exigible

Fondo: 0,5 (L-20) Mínimo 12 mts. Se admite construcción complementaria altura máxima 4.50 mts.-

Lateral: 6 mts.

Entre Volúmenes dentro del mismo predio: 6 mts.

Volúmenes Salientes S/línea municipal: Máximo 1,20mts

Parcelas en esquina: Sin obligación de retiro de frente, con 6 mts de retiro en ejes medianeros.

De optarse por ejecución de basamento, constituido de entre ejes medianeros, sin salientes sobre línea municipal, este tendrá una altura de 7.50 mts. y la torre deberá retirarse obligatoriamente 3 mts. de la línea municipal por sobre dicho basamento, cumpliendo esta con el resto de los retiros.-

El Departamento Ejecutivo reglamentará las cuestiones referidas a las condiciones de seguridad y funcionamiento.

ARTÍCULO 115º Centro Urbano 2:

(texto modificado por Ordenanza N° 5.542/15 - Fe de Erratas - Promulgado por Decreto N° 1742/15

FOS: 0.6

FOT: 2.4

Altura entre medianera 18.00 mts. y edificios de perímetro libre de altura máxima 30.00mts., Densidad neta 500hab./HA.. Este sector se encuentra determinado de manera específica conforme surge del anexo II y para mejor comprensión se determina que está comprendido por las calles: Nemesio Álvarez - Chango Ibañez - Chiclana - Belgrano - Dorrego - Bossi, debiendo cumplir las siguientes condiciones de implantación:

Retiro de frente: no exigible

Fondo: 0,5 (L-20) mínimo 12 mts. Se admite construcción complementaria altura máxima 4,50 mts.

Lateral: 6 mts.

Entre volúmenes dentro del mismo predio: 6 mts.

Volúmenes salientes s/ línea municipal: máximo 1,20 mts.

Parcelas en esquina: sin obligación de retiro de frente, con 6mts de retiro en ejes medianeros.

De optarse por ejecución de basamento, constituido de entre ejes medianeros, sin salientes sobre línea municipal, este tendrá una altura de 7,50 mts. y la torre deberá retirarse obligatoriamente 3 mts. de la línea municipal por sobre dicho basamento, cumpliendo esta con el resto de los retiros.-

El Departamento Ejecutivo reglamentara las cuestiones referidas a las condiciones de seguridad y funcionamiento.-

ARTÍCULO 116º Centro Urbano 3

(texto modificado por Ordenanza N° 5.542/15 - Fe de Erratas - Promulgado por Decreto N° 1742/15

FOS: 0,6

FOT: 2,4

Altura entre medianera 18.00mts. y edificios de perímetro libre de altura máxima 30.00mts., Densidad neta 500hab./HA.. Este sector se encuentra determinado de manera específica conforme surge del anexo II y para mejor comprensión se determina que está comprendido por las calles: Nemesio Álvarez - Acceso Oeste - Córdoba - España - Chiclana - Chango Ibañez, debiendo cumplir las siguientes condiciones de implantación:

Retiro de frente: no exigible

Fondo: 0,5 (L-20) mínimo 12 mts.

Lateral: 6 mts.

Entre volúmenes dentro del mismo predio: 6 mts.

Volúmenes salientes s/ línea municipal: máximo 1,20 mts.

Parcelas en esquina: sin obligación de retiro de frente, con 6 mts de retiro en ejes medianeros.

No podrá optarse por ejecución de basamento.-

El Departamento Ejecutivo reglamentara las cuestiones referidas a las condiciones de seguridad y funcionamiento.-

La Avenida Del Libertador, la calle España, y la totalidad de los predios de las manzanas 53-35B-35A-29-23-17-12-QTA. 38 y Avenida Victorica, ambas manos, podrán optar por un premio en altura máxima de hasta 6.00 mts., calculado este de la siguiente forma: 1.00 mt. de altura por cada 0.50 mts. De retiro lateral o de frente.-

ARTÍCULO 117º USOS APTOS del CENTRO URBANO, para los tres sectores CU1, CU2 y CU3:
Administración: Administrativos Institucional, Administrativo Financiero, Oficina Particular.
Servicios: Recreativo A, Recreativo C, Gastronómicos, Básicos, Especiales, Garajes – Estacionamiento I. Comercio: Básico clase 1 y 2, Mayorista A clase 1 y 2, Depósito A clase 1.
Equipamiento: Cultural, Deportivo clase 1. Habitación: Vivienda Unifamiliar, vivienda Multifamiliar, Hoteles, Pensiones.

ARTÍCULO 118º SUBCENTRO URBANO PASO DEL REY: Carácter: Destinado a concentrar el equipamiento administrativo, comercial, financiero, y de servicio a escala local, complementariamente con la función residencial

ARTÍCULO 119º Intensidad de Uso y Morfología: FOS: 0.6 FOT: 1.8 DENSIDAD NETA: 500hab/Ha PARCELA MÍNIMA: 15.00MTS. de frente y 375.00M2 de superficie ALTURA MÁXIMA: 15.00MTS entre medianeras RETIROS: Frente: no exigible Fondo: 0.5 (L-20): 0.5 (L-20) Se admite construcción complementaria altura máxima 4,50 m Lateral: no exigible

ARTÍCULO 120º En los frentes de las calles B. Mitre e/ Pio XII y 25 de Mayo, Alcorta Norte e/ Pio XII y 25 de Mayo, y Del Carril e/ Alcorta Norte e Independencia se permitirán edificios de hasta una altura máxima de 18.00mts. entre medianeras y de Perímetro Libre hasta una altura máxima de 24 mts., debiendo cumplir estos últimos las siguientes condiciones de implantación: RETIROS: Frente: no exigible Fondo: 0.5 (L-20), mínimo 12.00mts. Se admite construcción complementaria altura máxima 4,50 m Lateral: 6.00mts. Entre volúmenes dentro del mismo predio: 6.00mts. Volúmenes salientes sobre línea municipal: máximo 1.20mts.

Parcelas en esquina: sin obligación de retiro de frente sobre líneas municipales, con 6.00m de retiro a ejes medianeros Estacionamiento: deberá contar con un espacio para estacionamiento por cada 2 unidades de viviendas de 1 dormitorio, y con un espacio de estacionamiento por cada unidad de vivienda de 2 o más dormitorios. El Departamento Ejecutivo reglamentará las cuestiones referidas a las condiciones de seguridad y funcionamiento.

ARTÍCULO 121º USOS APTOS del Subcentro Urbano Paso del Rey: Administración: Administrativo Institucional, Administrativo Financiero, Oficina Particular. Servicios: Recreativo A, Recreativo C, Gastronómicos, Básicos, Especiales, Garajes - Estacionamiento I. Comercio: Básico clase 1 y 2, Mayorista A clase 1 y 2, Depósito A clase 1. Equipamiento: Cultural, Deportivo clase 1. Habitación: Vivienda Unifamiliar, Vivienda Multifamiliar, Hoteles, Pensiones. Producción: Taller Artesanal.

ARTÍCULO 122º SUBCENTRO URBANO TRUJUI: Carácter: Destinado a concentrar el equipamiento administrativo, comercial, financiero, y de servicio a escala local, complementariamente con la función residencial

ARTÍCULO 123º Intensidad de Uso y Morfología: FOS: 0.6 FOT: 1.2 DENSIDAD NETA: 400 Hab/ha Potencial. De no disponer de red de agua potable y desagües cloacales densidad real 100Hab/ha; de contar con al menos un servicio 150 hab/ha densidad real PARCELA MÍNIMA: 15.00MTS. de frente y 375.00M2 de superficie ALTURA MÁXIMA: 12.00MTS. RETIROS: Frente: no exigible Fondo: 0.5 (L-20) Se admite construcción complementaria altura máxima 4,50 m Lateral: no exigible

ARTÍCULO 124º USOS APTOS del Subcentro Urbano Trujui: Administración: Administrativos Institucional, Administrativos Financieros, Oficina Particular. Servicios: Recreativo A, Recreativo C, Gastronómicos, Básicos, Especial, Garajes - Estacionamiento I. Comercio: Básico clase 1, 2 y 3, Mayorista A clase 1 y 2, Depósito A clase 1 y 2. Equipamiento: Cultural, Deportivo clase 1. Habitación: Vivienda Unifamiliar, Vivienda Multifamiliar, Hoteles, Pensiones. Producción: Taller Artesanal, Taller.-

ARTÍCULO 125º SUBCENTRO URBANO LA REJA: Carácter: Destinado a concentrar el equipamiento administrativo, comercial, financiero, y de servicio a escala local, complementariamente con la función residencial.-

ARTÍCULO 126º Intensidad de Uso y Morfología: FOS: 0.6 FOT: 1.2 DENSIDAD NETA: 320hab/Ha Potencial. De no disponer de red de agua potable y desagües cloacales densidad real 100Hab/ha; de contar con al menos un servicio 150 hab/ha densidad real) PARCELA MÍNIMA: 15.00MTS. de frente y 375.00M2 de superficie ALTURA MÁXIMA: 12.00MTS. RETIROS: Frente: no exigible Fondo: 0.5 (L-20) Se admite construcción complementaria altura máxima 4,50m Lateral: no exigible

ARTÍCULO 127º USOS APTOS del Subcentro Urbano La Reja: Administración: Administrativos Institucional, Administrativos Financieros, Oficina Particular. Servicios: Recreativo A, Recreativo C, Gastronómicos, Básicos, Especial, Servicio del Automotor A, Garajes – Estacionamiento I. Comercio: Básico clase 1 y 2, Mayorista A clase 1 y 2, Depósito A clase 1 y 2. Equipamiento: Cultural, Deportivo clase 1. Habitación: Vivienda Unifamiliar, Vivienda Multifamiliar, Hoteles, Pensiones. Producción: Taller, Taller Artesanal.

ARTÍCULO 128º SUBCENTRO URBANO FCO. ALVAREZ: Carácter: Destinado a concentrar el equipamiento administrativo, comercial, financiero, y de servicio a escala local, complementariamente con la función residencial.-

ARTÍCULO 129º Intensidad de Uso y Morfología FOS: 0.6 FOT: 1.2 DENSIDAD NETA: 320hab/Ha Potencial. De no disponer de red de agua potable y desagües cloacales densidad real 100Hab/ha; de contar con al menos un servicio 150 hab/ha densidad real) PARCELA

MÍNIMA: 15.00MTS. de frente y 375.00M2 de superficie ALTURA MÁXIMA: 12.00MTS.
RETIROS: Frente: no exigible Fondo: 0.5 (L-20) Se admite construcción complementaria altura máxima 4,50m Lateral: no exigible

ARTÍCULO 130º USOS APTOS del Subcentro Urbano Francisco Álvarez: Administración: Administrativos Institucional, Administrativo Financieros, Oficina Particular. Servicios: Recreativo A, Recreativo C, Gastronómicos, Básicos, Especial, Servicio del Automotor A, Garajes – Estacionamiento I. Comercio: Básico clase 1 y 2, Mayorista A clase 1, Depósito A clase 1 y 2. Equipamiento: Cultural, Deportivo clase 1. Habitación: Vivienda Unifamiliar, Vivienda Multifamiliar, Hoteles, Pensiones. Producción: Taller Artesanal, Taller.

ARTÍCULO 131º SUBCENTRO URBANO CUARTEL V: Carácter: Destinado a concentrar el equipamiento administrativo, comercial, financiero, y de servicio a escala local, complementariamente con la función residencial.-

ARTÍCULO 132º Intensidad de Uso y Morfología FOS: 0.6 FOT: 1.2 DENSIDAD NETA: 320hab/Ha Potencial. De no disponer de red de agua potable y desagües cloacales densidad real 100hab/ha;de contar con al menos un servicio 150hab/ha densidad real PARCELA MÍNIMA: 15.00 MTS. de frente y 375.00 M2 de superficie ALTURA MÁXIMA: 12.00 MTS. RETIROS: Frente: no exigible Fondo: 0.5 (L-20) Se admite construcción complementaria altura máxima 4,50mts Lateral: no exigible

ARTÍCULO 133º: USOS APTOS del Subcentro Urbano Cuartel V: Administración: Administrativos Institucional, Administrativo Financieros, Oficina Particular. Servicios: Recreativo A, Recreativo C, Gastronómicos, Básicos, Especial, Servicio del Automotor A, Garajes – Estacionamiento I. Comercio: Básico clase 1, 2 y 3, Mayorista A clase 1 y 2, Depósito A clase 1 y 2, Depósito B clase 1 y 2. Equipamiento: Cultural, Deportivo clase 1 y 2. Habitación: Vivienda Unifamiliar, Vivienda Multifamiliar, Hoteles, Pensiones. Producción: Taller y Taller Artesanal.

ARTÍCULO 134º ALINEAMIENTO COMERCIAL A - Acceso Oeste: Carácter: Destinado a concentrar actividades comerciales, grandes emprendimientos, administrativos, de servicio, y talleres.-

ARTÍCULO 135º Intensidad de Uso y Morfología. Alineamiento Comercial A ACCESO OESTE: FOS: 0.6 FOT: 1.0 ALTURA MÁXIMA: 9.00 MTS. RETIROS: Frente: no exigible Fondo: 0.5 (L-20) Se admite construcción complementaria altura máxima 4,50m Lateral: no exigible DENSIDAD NETA - PARCELA MÍNIMA: La que corresponda según zona de pertenencia del macizo donde se inscriba el predio.- Cuando los valores de FOS, FOT y altura máxima, sean distintos a los de la zona de pertenencia del macizo donde se inscriba el predio, podrá optarse por la utilización de los valores que resulten superiores.
En los predios frentistas a Avenida Gaona que se encuentren localizados en Alineamiento Comercial A entre las calle Graham Bell y Roma lado norte y calles Graham Bell y Río Reconquista lado sur, cuando posean servicio de desagüe cloacal y Agua potable por red

pública, podrán optar por FOT 1.5, altura máxima de 18 mts. de perímetro libre. En éste último caso deberán cumplir las siguientes condiciones de implantación:

Retiro de frente: no exigible

Fondo: 0,5 (L-20) mínimo 12 mts.

Lateral: 6mts.

Entre volúmenes dentro del mismo predio: 6mts. Volúmenes salientes s/ línea municipal: máximo 1,20 mts. Parcelas en esquina: sin obligación de retiro de frente con 6mts de retiro en ejes medianeros.

De optarse por ejecución de basamento, constituido de entre ejes medianeros, sin salientes sobre línea municipal, este tendrá una altura de 7,50 mts. y la torre deberá retirarse obligatoriamente 3 mts de la línea municipal por sobre dicho basamento, cumpliendo éste el resto de los retiros.-

El Departamento Ejecutivo reglamentará las cuestiones referidas a las condiciones de seguridad y funcionamiento.-

ARTÍCULO 136º USOS APTOS del Alineamiento Comercial A Acceso Oeste: Administración: Administrativo Institucional, Administrativo Financiero, Oficina Particular. Servicios: Recreativos para adulto, Recreativo A, Recreativo B, Recreativo C, Gastronómicos, Básicos, Especial, Servicio al Automotor A, Servicio Automotor B, Garajes – Estacionamiento I, Garajes – Estacionamiento II. Comercio: Básico clases 1, 2 y 3, Especial, Mayorista A clase 1 y 2, Mayorista B clase 1, Deposito A clase 1 y 2, Deposito B clase 1. Equipamiento: Cultural, Deportivo clases 1 y 2. Habitación: Vivienda Unifamiliar, Vivienda Multifamiliar, Hoteles, Pensiones. Producción: Taller, Taller Artesanal, Industria Mezclada.-

ARTÍCULO 137º ALINEAMIENTO COMERCIAL A: Carácter: Destinado a concentrar actividades comerciales, administrativos, y de servicio con rasgos residenciales.-

ARTÍCULO 138º Intensidad de Uso y Morfología: FOS: 0.6 FOT: 1.0 ALTURA MÁXIMA: 9.00MTS. RETIROS: Frente: no exigible Fondo: 0.5 (L-20) Se admite construcción complementaria altura máxima 4,50m Lateral: no exigible DENSIDAD NETA - PARCELA MÍNIMA: La que corresponda según zona de pertenencia del macizo donde se inscriba el predio. Cuando los valores de FOS, FOT y altura máxima, sean distintos a los de la zona de pertenencia del macizo donde se inscriba el predio, podrá optarse por la utilización de los valores que resulten superiores.-

ARTÍCULO 139º USOS APTOS del Alineamiento Comercial A: Administración: Administrativo Institucional, Administrativo Financiero, Oficina Particular. Servicios: Recreativo A, Recreativo C, Gastronómicos, Básicos, Especial, Servicio al Automotor A, Servicio al Automotor B, Garajes-Estacionamiento I. Comercio: Básico clases 1 y 2, Mayorista A clase 1, Deposito A clase 1. Equipamiento: Cultural, Deportivo clases 1 y 2. Habitación: Vivienda Unifamiliar, Vivienda Multifamiliar, Hoteles, Pensiones. Producción: Taller Artesanal.

ARTÍCULO 140º ALINEAMIENTO COMERCIAL B Acceso Oeste: Carácter: Destinado a concentrar actividades comerciales, grandes emprendimientos, de servicio, y emprendimientos productivos.-

ARTÍCULO 141º Intensidad de Uso y Morfología: FOS: 0.6 FOT: 1.0 ALTURA MAXIMA: 9.00MTS. RETIROS: Frente: no exigible Fondo: 0.5 (L-20) Se admite construcción complementaria altura Máxima 4,50 m Lateral: no exigible DENSIDAD NETA - PARCELA MÍNIMA: La que corresponda según zona de pertenencia del macizo donde se inscriba el predio. Cuando los valores de FOS, FOT y altura máxima, sean distintos a los de la zona de pertenencia del macizo donde se inscriba el predio, podrá optarse por la utilización de los valores que resulten superiores.-

ARTÍCULO 142º USOS APTOS del Alineamiento Comercial B Acceso Oeste: Administración: Administrativo Institucional, Administrativo Financiero, Oficina Particular. Servicios: Recreativo para adultos, Recreativo A, Recreativo B, Recreativo C, Gastronómicos, Básicos, Especial, Servicio al Automotor A, Servicio al Automotor B, Garajes – Estacionamiento I, Garajes – Estacionamiento II. Comercio: Básico clases 1, 2 y 3, Especiales, Mayorista A clase 1 y 2, Mayorista B clase 1, Deposito A clase 1 y 2, Deposito B clase 1. Equipamiento: Cultural, Deportivo clase 1 y 2. Habitación: Vivienda Unifamiliar, Vivienda Multifamiliar, Hoteles, Pensiones. Producción: Industria Vecina, Industria Mezclada, Taller, Taller Artesanal.

ARTÍCULO 143º Alineamiento Comercial A Avenida Victorica- ACA AV: Carácter: Destinado a concentrar actividades comerciales, grandes emprendimientos, de servicio.-

ARTÍCULO 144º Intensidad de Uso y Morfología: FOS: 0.6 FOT: 1.0 ALTURA MÁXIMA: 12.00 MTS. RETIROS: Frente: no exigible Fondo: 0.5 (L-20) Se admite construcción complementaria Altura máxima 4,50 m Lateral: no exigible DENSIDAD NETA - PARCELA MÍNIMA: La que corresponda según zona de pertenencia del macizo donde se inscriba el predio. Cuando los valores de FOS, FOT y altura máxima, sean distintos a los de la zona de pertenencia del macizo donde se inscriba el predio, podrá optarse por la utilización de los valores que resulten superiores.-

En parcelas con frente a la Avenida Victorica, los edificios a ejecutar en perímetro libre podrán aumentar su altura máxima hasta 3 mts. de incrementar los retiros obligatorios de la torre, ya sea de frente y/o laterales calculando este premio a razón de 1m de retiro incrementa 1m de altura.-El Departamento Ejecutivo reglamentara las cuestiones referidas a las condiciones de seguridad y funcionamiento.-

ARTÍCULO 145º USOS APTOS del alineamiento ACA VICTORICA: (texto modificado por Ordenanza N° 5.542/15 - Fe de Erratas - Promulgado por Decreto N° 1742/15 Administración: Administrativo Institucional, Administrativo Financiero, Oficina Particular. Servicios: Recreativo A, Recreativo C, Gastronómicos, Básicos, Especial, Garajes – Estacionamiento I. Comercio: Básico Clase 1, 2 y 3, Mayorista A Clase 1, Deposito A Clase 1. Equipamiento: Cultural, Deportivo Clase 1. Habitación: Vivienda Unifamiliar, Vivienda Multifamiliar, Hoteles, Pensiones.

ARTÍCULO 146º ALINEAMIENTO COMERCIAL B: Carácter: Destinado a concentrar actividades comerciales, de servicio, y talleres, compartiendo estos usos con la residencia que caracterizan a las áreas que atraviesan.-

ARTÍCULO 147º Intensidad de Uso y Morfología: FOS: 0.6 FOT: 1.0 ALTURA MÁXIMA: 9.00 MTS. RETIROS: Frente: no exigible Fondo: 0.5 (L-20) Se admite construcción complementaria altura Máxima 4,50 m Lateral: no exigible DENSIDAD NETA - PARCELA MÍNIMA: La que corresponda según zona de pertenencia del macizo donde se inscriba el predio. Cuando los valores de FOS, FOT y altura máxima, sean distintos a los de la zona de pertenencia del macizo donde se inscriba el predio, podrá optarse por la utilización de los valores que resulten superiores.

ARTÍCULO 148º USOS APTOS del Alineamiento Comercial B: Administración: Administrativo Institucional, Administrativo Financiero, Oficina Particular. Servicios: Recreativo A, Recreativo C, Gastronómicos, Básicos, Especial, Fúnebres, Servicios al Automotor A, Servicios al Automotor B, Garajes - Estacionamiento I. Comercio: Básico clase 1 y 2, Especial, Mayorista A clase 1 y 2, Depósito A clase 1 y 2, Depósito B clase 1; Mayorista b clase 1.- Equipamiento: Cultural, Deportivo clase 1 y 2. Habitación: Vivienda Unifamiliar, Vivienda Multifamiliar, Hoteles, Pensiones. Producción: Industria Mezclada, Taller, Taller Artesanal.

ARTÍCULO 149º ALINEAMIENTO COMERCIAL C: Carácter: Destinado a concentrar actividades comerciales predominantemente mayoristas, depósitos, grandes emprendimientos, de servicio, y emprendimientos productivos.-

ARTÍCULO 150º Intensidad de Uso y Morfología: FOS: 0.6 FOT: 1.0 ALTURA MAXIMA: 12.00MTS. RETIROS: Frente: no exigible Fondo: 0.5 (L-20) Se admite construcción complementaria altura Máxima 4,50 m Lateral: no exigible DENSIDAD NETA - PARCELA MÍNIMA: La que corresponda según zona de pertenencia del macizo donde se inscriba el predio. Cuando los valores de FOS, FOT y altura máxima, sean distintos a los de la zona de pertenencia del macizo donde se inscriba el predio, podrá optarse por la utilización de los valores que resulten superiores.-

ARTÍCULO 151º: USOS APTOS del Alineamiento Comercial C: Administración: Administrativo Institucional, Administrativo Financiero, Oficina Particular. Servicios: Recreativo A, Recreativo B, Recreativo C, Gastronómicos, Básicos, Especial, Fúnebres, Servicio del Automotor A, Servicios al Automotor B, Garajes – Estacionamiento I y Garajes – Estacionamiento II. Comercio: Básico clases 1, 2 y 3, Especiales, Mayorista A clase 1 y 2, Mayorista B clase 1 y 2, Depósito A clase 1 y 2, Depósito B clase 1 y 2. Equipamiento: Cultural, Deportivo clase 1 y 2. Habitación: Vivienda Unifamiliar, Vivienda Multifamiliar, Hoteles, Pensiones. Producción: Industria Vecina, Industria Mezclada, Taller, Taller Artesanal.

ARTÍCULO 152º ALINEAMIENTO COMERCIAL D: Carácter: Destinado a la localización de Albergues Transitorios, admitiendo actividades comerciales mayoristas y productivas.-

ARTÍCULO 153º Indicadores Urbanísticos y Morfología: FOS: 0.6 FOT: 1.2 ALTURA MÁXIMA: 12.00MTS. RETIROS: Frente: no exigible Fondo: 0.5 (L-20) Se admite construcción complementaria altura máxima 4,50m Lateral: no exigible DENSIDAD NETA - PARCELA MÍNIMA: La que corresponda según zona de pertenencia del macizo donde se inscriba el predio. Cuando los valores de FOS, FOT y altura máxima, sean distintos a los de la zona de pertenencia del macizo donde se inscriba el predio, podrá optarse por la utilización de los valores que resulten superiores.-

ARTÍCULO 154º USOS APTOS del Alineamiento Comercial D: Administración: Administrativo Institucional, Oficina Particular. Servicios: Recreativos para adultos, Recreativo A, Recreativo B, Recreativo C, Gastronómicos, Básicos, Servicio del Automotor A, Servicio del Automotor B, Garajes – Estacionamiento I, Garajes – Estacionamiento II. Comercio: Básico clases 1, 2 y 3, Especiales, Mayorista A clases 1 y 2, Mayorista B clase 1, Deposito A clase 1 y 2, Deposito B clase 1. Equipamiento: Cultural, Deportivo clase 1 y 2. Habitación: Vivienda Unifamiliar, Hoteles, Pensiones, Albergues Transitorios. Producción: Industria Vecina, Industria Mezclada, Taller, Taller Artesanal.

ARTÍCULO 155º RESIDENCIAL 1: Carácter: Destinada a la localización predominante habitacional, en un marco de tejido denso y compacto, admitiendo complementariamente actividad comercial, administrativa, equipamiento y servicio.-

ARTÍCULO 156º Indicadores Urbanísticos y Morfología: a) Residencial 1 a: Delimitada por las calles Victorica, Sarratea, Chiclana, Vicente López y Planes, Centenario, Dardo Rocha, Emilio Mitre, 9 de Julio (con exclusión del Centro Urbano).- Indicadores Urbanísticos y Morfología del R 1 a: FOS: 0.6 FOT: 1.4 DENSIDAD NETA: 500 hab/ha PARCELA MÍNIMA: 15.00 MTS. de frente y 375.00M2 de superficie ALTURA MÁXIMA: 15.00 MTS. RETIROS: Frente: no exigible Fondo: 0.5 (L-20) Se admite construcción complementaria altura máxima 4,50 m Lateral: no exigible b) Residencial 1 b: La designada en el plano de zonas, con exclusión de la definida como Residencial 1a.- Indicadores Urbanísticos y Morfología del R 1 b: FOS: 0.6 FOT: 1.2 DENSIDAD NETA: 320hab./Ha Cuando posea agua potable y desagües cloacales por red de infraestructura de servicio público, cuando mantenga solo uno de esos servicios 150 hab/ha, sin ningún servicio 100 hab/ha PARCELA MÍNIMA: 15.00 MTS. de frente y 375.00 M2 de superficie ALTURA MÁXIMA: 12.00 MTS. RETIROS: Frente: no exigible Fondo: 0.5 (L-20) Se admite construcción complementaria altura máxima 4,50m Lateral: no exigible

ARTÍCULO 157º USOS APTOS del Residencial R1a y R1b: Administración: Administrativo Institucional, Administrativo Financiera, Oficinas Particulares. Servicios: Recreativo A, Gastronómicos, Básico, Especial, Garajes – Estacionamiento I. Comercio: Básico clase 1 y 2, Depósito A clase 1. Equipamiento: Cultural, Deportivo clase 1. Habitación: Viviendas Unifamiliar, Viviendas Multifamiliar, Hoteles, Pensiones. Producción: Taller Artesanal.

ARTÍCULO 158º RESIDENCIAL 2: Carácter: Destinado al uso predominantemente habitacional, admitiendo usos complementarios relacionados con el comercio, la producción y servicios y talleres.-

ARTÍCULO 159º Intensidad de Uso y Morfología: FOS: 0.6 FOT: 1.0 DENSIDAD NETA: 200 hab./Ha Cuando posea agua potable y desagües cloacales por red de infraestructura de servicio público, cuando mantenga solo uno de esos servicios 150 hab/ha, sin ningún servicio 100 hab/ha PARCELA MÍNIMA: 12.00 MTS. de frente y 300.00 M2 de superficie ALTURA MÁXIMA: 9.00 MTS. RETIROS: Frente: no exigible Fondo: 0.5 (L-20) Se admite construcción complementaria altura máxima 4,50mts Lateral: no exigible

ARTÍCULO 160º USOS APTOS del Residencial 2: Administración: Administrativo Institucional, Oficinas Particulares. Servicios: Recreativo A, Recreativo C, Gastronómicos, Básico, Especial, Servicio al Automotor A, Servicio al Automotor B, Garajes – Estacionamiento I. Comercio: Básico clase 1 y 2, Mayorista A clase 1 y 2, Depósito A clase 1. Equipamiento: Cultural, Deportivo clase 1 y 2. Habitación: Barrio Cerrado, Vivienda Multifamiliar, Vivienda Unifamiliar, Propuesta Integral, Hoteles, Pensiones. Producción: Taller, Taller Artesanal.

ARTÍCULO 161º RESIDENCIAL 3: Carácter: Definido como "Residencial mixto" ya que mantiene un uso predominante habitacional pero admitiendo actividades productivas como ser pequeñas industrias inocuas e industrias que no representan riesgos o molestias a la población, al igual que emprendimientos complementarios a la actividad productiva y comercial.-

ARTÍCULO 162º Intensidad de Uso y Morfología: FOS: 0.6 - FOT: 1.0 DENSIDAD NETA: 200 hab./Ha Cuando posea agua potable y desagües cloacales por red de infraestructura de servicio público, cuando mantenga solo uno de esos servicios 150 hab/ha, sin ningún servicio 100 hab/ha .- PARCELA MÍNIMA: 12.00 MTS. de frente y 300.00 M2 de superficie ALTURA MÁXIMA: 9.00 MTS. RETIROS: Frente: no exigible Fondo: 0.5 (L-20) Se admite construcción complementaria altura máxima 4,50mts Lateral: Cuando se trate de uso industrial aceptado por el presente, deberá tener un retiro lateral de 1,15 mts. Por cada eje medianero. Dicha retiro podrá exceptuarse cuando el interesado demuestre mediante la propuesta constructiva, que se garantice la indemnidad de los predios linderos.- En otros casos no será exigible.-

ARTÍCULO 163º USOS APTOS del Residencial 3: Administración: Administrativo Institucional, Oficina Particular. Servicios: Recreativo A, Recreativo C, Gastronómicos, Básicos, Especial, Servicio del Automotor A, Servicio del Automotor B, Garajes - Estacionamiento I, Garajes - Estacionamiento II. Comercio: Básico clases 1 y 2, Especiales, Mayorista A clase 1, Depósito A clase 1, Mayorista B clase 1, Depósito B clase 1. Equipamiento: Cultural, Deportivo clases 1 y 2. Habitación: Barrio Cerrado, Vivienda Multifamiliar, Vivienda Unifamiliar, Propuesta Integral, Hoteles, Pensiones. Producción: Industria Vecina, Industria Mezclada, Taller y Taller Artesanal.

ARTÍCULO 164º RESIDENCIAL 4: Carácter: Destinada al uso predominante habitacional en viviendas unifamiliares con jardín, manteniendo usos complementarios comerciales y de servicio básicos.-

ARTÍCULO 165º Intensidad de Uso y Morfología: a) Residencial 4 a: Designada en el plano de zonas, con exclusión a Residencial 4 b.- Se aclara expresamente, que lo que en la Ordenanza 3707/08 referencia como Residencial 4; a partir de la presente modificación, se determina como Residencial 4 a; con más la zona que se afecta por Artículo 7º Inciso 6º Ordenanza 5537/15, plasmado en los planos Anexo I delimitación de áreas y Anexo II de delimitación de zonas (conforme T.O. Artículo 10º Ordenanza 5.537/15). Indicadores Urbanísticos y Morfología del R 4 a: FOS: 0.5 FOT: 0.8 DENSIDAD NETA: 150 hab/ha. Cuando no posea agua potable y desagües cloacales, su densidad será de 100 hab/ha.- PARCELA MÍNIMA: 15,00 mts. De frente y 375,00 mts 2 de superficie ALTURA MÁXIMA: 7,00 mts. RETIROS: Frente: no exigible Fondo: 0,5 (L -20) Se admite construcción complementaria en altura máxima 4,50 mts.- Lateral: 3,00 mts en uno de sus lados. Cuando la parcela tenga frente menor a 15,00 mts, no será exigible retiro lateral.- b) Residencial 4 b; Surge de la delimitación realizada en el Artículo 7º Incisos 4 y 5 Ordenanza 5.537/15, plasmado en los planos anexo I delimitación de áreas y anexo II de delimitación de zonas (conforme T.O. Artículo 10º Ordenanza 5.537/15).- Indicadores Urbanísticos y Morfología del R 4 b: FOS: 0,6 FOT: 1,0 DENSIDAD NETA: 200 hab/ha.; cuando posea agua potable y desagües cloacales, su densidad será de 150 hab/ha cuando posea solo uno de los dos servicios y de 100 hab/ha; si no posee ninguno de los dos servicios.- PARCELA MÍNIMA: 12,00 mts. De frente y 300 mts2 de superficie.- ALTURA MÁXIMA: 9,00 mts. RETIROS: Frente: no exigible Fondo: 0,5 (L – 20) Se admite construcción complementaria altura máxima 4,50 mts.- Lateral: no exigible.-

ARTÍCULO 166º USOS APTOS: a) del Residencial 4 a: Administración: Administrativo Institucional, Oficinas Particulares. Servicios: Gastronómicos, Básico, Especial. Comercio: Básico clase 1 y 2. Equipamiento: Cultural, Deportivo clase 1 y 2. Habitación: Vivienda Unifamiliar, Vivienda Multifamiliar, Barrio Cerrado.- Producción: Taller Artesanal. b) del Residencial 4 b: Administración: Administrativo Institucional, Oficina Particulares. Servicios: Gastronómicos, Básico y Especial Comercio: Básico clase 1 Equipamiento: Cultural, Deportivo Clase 1 y 2 Habitación: Vivienda Unifamiliar, Vivienda multifamiliar, Hoteles y Pensiones, barrio cerrado, Propuesta Integral.- Producción Taller Artesanal.-

ARTÍCULO 167º RESIDENCIAL 5: Carácter: Destinada al uso habitacional de baja densidad, corresponde a "residencial extraurbano", admite la localización de usos complementarios relacionados con el esparcimiento en espacios abiertos al igual que equipamiento con tales características.-

ARTÍCULO 168º Intensidad de Uso y Morfología: FOS: 0.4 FOT: 0.5 DENSIDAD NETA: 80hab./Ha Cuando no posea agua potable y desagües cloacales por servicio centralizado o red pública 60hab./Ha.- PARCELA MÍNIMA: 20.00 MTS. de frente y 600.00 M2 de superficie ALTURA MÁXIMA: 7.00 MTS. RETIROS: Frente: 3.00 MTS. Fondo: 0.5 (L-20) Se admite construcción complementaria

altura máxima 4,50 mts. Lateral: 3.00 MTS. En los predios con un ancho de parcela mayor a 15.00 mts. y menor a 20.00 mts. el retiro lateral se producirá sobre uno de sus ejes medianeros. Cuando tenga frente menor a 15.00 mts. no será exigible retiro lateral.

ARTÍCULO 169º USOS APTOS del Residencial 5: Administración: Administrativo Institucional, Oficinas Particulares. Servicios: Gastronómicos, Básicos. Comercio: Básico clase 1 y 2. Equipamiento: Cultural, Deportivo clase 1 y 2. Habitación: Barrio Cerrado, Vivienda Unifamiliar. Producción: Taller Artesanal.

ARTÍCULO 170º RESIDENCIAL 6: Carácter: Destinada al uso habitacional de baja densidad relacionándose con la segunda residencia, prevaleciendo como usos complementarios los relacionados al deporte y la recreación como también actividades productivas relacionadas con la producción agropecuaria que no produzcan molestias.-

ARTÍCULO 171º Intensidad de Uso y Morfología: FOS: 0.3 FOT: 0.5 DENSIDAD NETA: 80hab./Ha Cuando no posea agua potable y desagües cloacales por servicio centralizado o red pública 60hab./Ha.- PARCELA MÍNIMA: 20.00 MTS. de frente y 800.00 M2 de superficie ALTURA MÁXIMA: 7.00 MTS. RETIROS: Frente: 3.00 MTS. Fondo: 0.5 (L-20) Se admite construcción complementaria altura máxima 4,50 mts. Lateral: 3.00 MTS. En los predios con un ancho de parcela mayor a 15.00 mts. y menor a 20.00 mts. el retiro lateral se producirá sobre uno de sus ejes medianeros. Cuando tenga frente menor a 15.00 mts. no será exigible retiro lateral.

ARTÍCULO 172º USOS APTOS del Residencial 6: Administración: Administrativo Institucional. Servicios: Gastronómicos, Básicos. Comercio: Básico clase 1. Equipamiento: Cultural, Deportivo clase 1 y 2. Habitación: Vivienda Unifamiliar, Club de Campo, Barrio Cerrado. Producción: Taller Artesanal, Agropecuario I.

ARTÍCULO 173º TURÍSTICO: Carácter: Destinada a la preservación, conservación, consolidación de la vegetación y el paisaje. Uso relacionado con la residencia unifamiliar y alojamiento relacionado con el turismo, deporte y recreación.-

ARTÍCULO 174º Intensidad de Uso y Morfología: FOS: 0.3 - FOT: 0.3 DENSIDAD NETA: 80hab./Ha Cuando no posea agua potable y desagües cloacales por servicio centralizado o red pública 60hab./Ha.- PARCELA MÍNIMA: 24.00 MTS. de frente y 1250.00 M2 de superficie ALTURA MÁXIMA: 7.00 MTS. RETIROS: Frente: 5.00 MTS. Fondo: 0.5 (L-20) Lateral: 5.00 MTS. En los predios con un frente de parcela mayor o igual a 20,00 mts. y menor o igual a 24,00 mts. el retiro lateral se producirá sobre uno de sus ejes medianeros. Cuando tenga frente menor a 20,00 mts. no será exigible retiro lateral.

ARTÍCULO 175º USOS APTOS: del uso turístico: Administración: Administrativo Institucional, Oficina Particular Servicios: Recreativo A, Gastronómicos, Básicos, Servicios del Automotor A. Comercio: Básico clase 1 Equipamiento: Cultural, Deportivo clase 1 y 2. Habitación: Vivienda Unifamiliar, Hotel y Pensión. Producción: Taller Artesanal, Agropecuario I.-

ARTÍCULO 176º PRODUCCIÓN INTENSIVA: Carácter: Destinada a la localización de algunas actividades agropecuarias que puedan compartir el uso con residencia de baja densidad de carácter transitorio.-

ARTÍCULO 177º: Intensidad de Uso y Morfología: FOS: 0.2 - FOT: 0.2 DENSIDAD NETA: 40hab./Ha PARCELA MÍNIMA: 40.00 MTS. de frente y 2000.00 M2 de superficie ALTURA MÁXIMA: Planta baja y una planta alta RETIROS: Frente: 4.00 MTS. Fondo: 0.5 (L-20) Lateral: 4.00 MTS.

ARTÍCULO 178º USOS APTOS de la Producción Intensiva: Administración: Administrativo Institucional. Servicios: Gastronómicos, Básicos. Comercio: Básico clase 1, Especiales, Mayorista A clase 1 y 2, Mayorista B clase 1, Depósito A clase 1 y 2, Depósito B clase 1. Equipamiento: Cultural, Deportivo clase 1 y 2. Habitación: Vivienda Unifamiliar, Hotel, Pensión. Producción: Taller Artesanal, Agropecuario I.

ARTÍCULO 179º PRODUCCIÓN EXTENSIVA: Carácter: Destinada a la localización de actividades agropecuarias extensivas e intensivas.

ARTÍCULO 180º Intensidad de Uso y Morfología: FOS: 0.1 FOT: 0.1 DENSIDAD NETA: 10hab./Ha PARCELA MÍNIMA: Unidad Económica Agropecuaria ALTURA MÁXIMA: Planta baja y una planta alta RETIROS: Frente: 5.00MTS. Fondo: 0.5 (L-20) Lateral: 5.00MTS.

ARTÍCULO 181º USOS APTOS de la Producción Extensiva: Administración: Administrativo Institucional. Servicios: Gastronómicos, Básico. Comercio: Básico clase 1, Mayorista A clase 1 y 2, Mayorista B clase 1, Depósito A clase 1 y 2, Depósito B clase 1. Equipamiento: Cultural, Deportivo clase 1 y 2. Habitación: Vivienda Unifamiliar, Hotel, Pensión. Producción: Taller Artesanal, Agropecuario I, Agropecuario II.

ARTÍCULO 182º INDUSTRIAL 1: Carácter: Destinada a la localización de actividades industriales y como usos complementarios comercios mayoristas y depósitos de grandes superficies, servicios, equipamientos relacionados con la actividad principal.-

ARTÍCULO 183º Intensidad de Uso y Morfología: FOS: 0.6 FOT: 1.0 DENSIDAD NETA: 80hab./Ha PARCELA MÍNIMA: 20MTS. de frente y 600.00m2 de superficie ALTURA MÁXIMA: 12.00MTS. RETIROS: Frente: 5.00MTS. Fondo: 0.5 (L-20) con un máximo exigible de 10 mts. Lateral: 4.00MTS. En los predios con un ancho de parcela menor a 20,00 mts se exigirá un retiro lateral mínimo de 1,15 mts. Por cada eje medianero.-

Al valor máximo de altura podrán incrementarse hasta un máximo de 3 metros según se incremente el retiro lateral exigido a razón de un metro más de retiro lateral por cada eje, incrementa un metro más de altura.-

Los retiros laterales en predios de frente menor a 20 mts, podrán exceptuarse cuando el interesado demuestre mediante propuesta constructiva que garantice la indemnidad de los predios linderos.-

ARTÍCULO 184º USOS APTOS del Industrial 1: Administración: Administrativo Institucional, Administrativo Financiero, Oficina Particular. Servicios: Gastronómicos, Básicos, Especiales, Servicios del Automotor A, Servicios Automotor B, Garajes-Estacionamiento I, Garajes-Estacionamiento II. Comercio: Básico clase 1, Especiales, Mayorista A clase 1 y 2, Mayorista B clase 1 y 2, Depósito A clase 1 y 2, Depósito B clase 1 y 2. Equipamiento: Cultural, Deportivo clase 1 y 2. Habitación: Vivienda Unifamiliar, Hoteles, Pensiones. Producción: Agrupamientos Industriales (únicamente categorías 1 y 2 según Ley 11459), Industria Vecina, Industria Mezclada, Taller, Taller Artesanal.-

ARTÍCULO 185º INDUSTRIAL 2: Carácter: Destinadas a la localización de actividades productivas dentro de ámbitos abiertos o cerrados, junto con actividades complementarias comerciales mayoristas y depósitos.-

ARTÍCULO 186º Intensidad de Uso y Morfología: FOS: 0.5 - FOT: 0.8 DENSIDAD NETA: 10hab./Ha PARCELA MÍNIMA: 50MTS. de frente y 5.000 m2 de superficie ALTURA MÁXIMA: 21.00 MTS. RETIROS: Frente: 5.00 MTS. Fondo: 0.5 (L-20) con un máximo exigible de 15 metros Lateral: 5.00MTS. En los predios con un ancho de parcela menor a 50.00 mts. de frente se exigirá un retiro lateral mínimo de 3,00 mts. por cada eje medianero.- Al valor máximo de altura podrán incrementarse hasta un máximo de 3 metros según se incremente el retiro lateral exigido a razón de un metro más de retiro lateral por cada eje, incrementa un metro más de altura.-

ARTÍCULO 187º USOS APTOS del Industrial 2: Administración: Administrativo Institucional, Administrativo Financiero, Oficina Particular. Servicios: Gastronómicos, Básicos, Especiales, Servicio del Automotor A, Servicio Automotor B, Garajes-Estacionamiento I, Garajes-Estacionamiento II Comercio: Básico clase 1, Especiales, Mayorista A clase 1 y 2, Mayorista B clase 1 y 2, Depósito A clase 1 y 2, Depósito B clase 1 y 2. Equipamiento: Cultural, Deportivo clase 1 y 2. Habitación: Vivienda Unifamiliar. Hoteles y Pensiones. Producción: Agrupamientos Industriales, Industria Separadas, Industria Vecina, Industria Mezclada, Taller, Taller Artesanal.

ARTÍCULO 188º INDUSTRIAL 2 AI (Agrupamiento Industrial): Carácter: Destinada a promover la localización de actividades productivas, de servicios complementarios relacionados con la producción, logísticas, depósitos, en conjunto dentro de áreas y/o espacios cerrados.-

ARTÍCULO 189º Intensidad de Uso y Morfología: FOS: 0.5 FOT: 0.8 DENSIDAD NETA: 10hab./Ha PARCELA MÍNIMA: 50 MTS. de frente y 5000 m2 de superficie ALTURA MÁXIMA: 21.00 MTS. RETIROS: Frente: 5.00 MTS. Fondo: 0.5 (L-20) con un máximo exigible de 15 metros Lateral: 5.00 MTS. En los predios con un ancho de parcela menor a 50.00mts. de frente se exigirá un retiro lateral mínimo de 3,00 mts. por cada eje medianero.- Las actividades que se encuadren dentro del marco de la Ley de Agrupamientos Industriales 13.744, cumplirán con la reglamentación que dicha norma establezca.-

Al valor máximo de altura podrán incrementarse hasta un máximo de 3 metros según se incremente el retiro lateral exigido a razón de un metro más de retiro lateral por cada eje, incrementa un metro más de altura.-

ARTÍCULO 190º USOS APTOS del Industrial 2 AI (Agrupamiento Industrial): Administración: Administrativo Institucional, Administrativo Financiero, Oficina Particular. Servicios: Gastronómicos, Básicos, Especiales, Servicio del Automotor A, Servicio Automotor B, Garajes-Estacionamiento I, Garajes-Estacionamiento II Comercio: Básico clase 1, Especiales, Mayorista A clase 1 y 2, Mayorista B clase 1 y 2, Depósito A clase 1 y 2, Depósito B clase 1 y 2. Equipamiento: Cultural, Deportivo clase 1 y 2. Habitación: Vivienda Unifamiliar. Hoteles y Pensiones. Producción: Agrupamientos Industriales, Industria Separadas, Industria Vecina, Industria Mezclada, Taller, Taller Artesanal.

ARTÍCULO 191º DISTRITO URBANÍSTICO ESPECIAL 1: Carácter: Conjunto Habitacional existente, en materia de implantación e indicadores urbanísticos deberá mantener las características que generaron el emprendimiento, en especial los referidos a alturas máximas y cantidad de unidades de vivienda.-

ARTÍCULO 192º Intensidad de Uso y Morfología: FOS: 0.6 FOT: 1,6 DENSIDAD NETA: 350 hab/ha PARCELA MÍNIMA: de acuerdo a tipología existente ALTURA MÁXIMA: de acuerdo a tipología existente RETIROS: Frente: de acuerdo a tipología existente Fondo: de acuerdo a tipología existente Lateral: de acuerdo a tipología existente

ARTÍCULO 193º USOS APTOS del Distrito Urbanístico Especial 1: Las actividades a admitir solo podrán localizarse en los locales previstos a tal fin. Administrativo: Administrativo Institucional. Servicios: Básicos, Especial. Comercio: Básico clase 1. Habitación: Propuesta Integral – Conjunto Habitacional.

Delimitación:

CIRC.

SEC

CH

QTA

FRAC

MANZ

PARC

III

C

78

III

C

79a

III

C

79b

III
C
80
III
C
81
III
C
82
III
C
99
III
C
100
III
C
39
11
III
C
39
12
III
C
39
13
III
C
39
14
III
C
39
15
III
C
40
13
III
C
40
14
III

C
40
15
III
C
40
16
III
C
40
17
III
C
41
8
III
C
41
9
III
C
41
10
III
C
41
11
III
C
41
12
III
C
41
13
III
C
41
14

ACLARACIÓN: Las parcelas de las manzanas 39, 40 y 41 no incluidas en el listado, pertenecen a la zona Residencial 5 (R5) Área Complementaria.

ARTÍCULO 194º DISTRITO URBANÍSTICO ESPECIAL 2: Carácter: Conjunto Habitacional existente, en materia de implantación e indicadores urbanísticos deberá mantener las

características que generaron el emprendimiento, en especial los referidos a alturas máximas.-

ARTÍCULO 195º Intensidad de Uso y Morfología: FOS: 0.6 FOT: 1 DENSIDAD NETA: 300 hab/ha PARCELA MÍNIMA: no corresponde ALTURA MÁXIMA: 12m RETIROS: Frente: de acuerdo a tipología existente Fondo: de acuerdo a tipología existente Lateral: de acuerdo a tipología existente

ARTÍCULO 196º USOS APTOS: del Distrito Urbanístico Especial 2 Habitación: Propuesta Integral – Conjunto Habitacional Delimitación:

CIRC.

SEC

CH

QTA

FRAC

MANZ

PARC

III

620m

III

620n

III

620r

III

620s

III

620t

III

620w

III

P

44c

III

P

44d

III

P

44e

III

P

44f

III

P

44g

III
P
44h

ARTÍCULO 197º En todos los casos que se trate de parcelas irregulares, construcciones de características especiales, que planteen dudas de interpretación en relación a lo mencionado en el presente capítulo, tomara intervención la COUT a los fines de su definición.-

ARTÍCULO 198º Las decisiones que se vayan adoptando por parte de la Comisión, serán tenidas como antecedentes y su criterio se mantendrá hasta tanto se establezca otro con un dictamen posterior.-

ARTÍCULO 199º En los Establecimientos de carácter Administrativo y/o Comercial, que por sus características de funcionamiento y/o envergadura sea determinante mantener espacios de estacionamiento, sean estos para carga y descarga y/o estacionamiento para clientes, dichos espacios deberán localizarse en el mismo macizo del emprendimiento.-

ARTÍCULO 200º Los Establecimientos que por sus características de funcionamiento y/o envergadura impliquen frecuente ingreso–egreso al mismo de vehículos de carga o transporte de mercaderías, deberán contar con verificación de vías de circulación de acceso en cuanto a soporte estructural de las mismas efectuada por área municipal específica en el tema, determinando observaciones y/o requerimientos a tener en cuenta para la localización del emprendimiento.-

ARTÍCULO 201º En los Alineamientos Comerciales correspondientes a la traza de Avda. Gaona – Ruta Nacional nº 7, cuando se trate de parcelas que mantengan hacia tal vía de circulación como parcela lindera (sea por eje medianero o línea de fondo) a un predio remanente de las expropiaciones efectuadas para la creación de la misma, y no teniendo esos predios remanentes titularidad de persona física o jurídica ajena al Estado Nacional, Provincial, Municipal u Organismo descentralizado, el uso conforme Código de Zonificación corresponderá al determinado para el Alineamiento Comercial que corresponda al Acceso Oeste en el tramo correspondiente.-

ARTÍCULO 202º En todos los casos en los cuales los emprendimientos se encuentren emplazados en macizos cuyo frente se ubique sobre alineamientos comerciales, el uso será liberado según la zona más favorable al peticionante. La opción de utilización de valores superiores en los Alineamientos Comerciales en cuanto a FOS, FOT, y Altura máxima cuando estos sean distintos a los de la zona de pertenencia del macizo donde se inscribe el predio, incluye la opción de, en caso de frente pertenecientes a zonas distintas, tomar los que sean superiores y trasladarlos a ambos frentes, a los fines de mantener un mismo volumen edificatorio.- En caso de tratarse de emprendimientos en los que su construcción se encuentre encaballada en varias parcelas sin la unificación pertinente y posean zonificación diferente, será liberado el uso del suelo por aquella zona que más beneficie al solicitante, siempre y cuando se destine la totalidad de las parcelas para la utilización del mismo

emprendimiento y se comprometan a no desafectar las parcelas para otro uso del regularizado.

ARTÍCULO 203º El Departamento Ejecutivo deberá ordenar por medio de la reglamentación pertinente, el sentido de orientación de las vías de circulación y tránsito, para tornar operativo el mandato del presente Código de Zonificación. Se entenderá especialmente aplicable, cuando se realicen intervenciones por zonas o se aprueben proyectos que involucren sectores del Distrito.

CAPÍTULO VI USOS ESPECÍFICOS

ARTÍCULO 204º Son considerados como uso específico en cuanto a la actividad los establecimientos destinados al uso de Transporte, de las comunicaciones, la producción o transmisión de energía, la defensa, la justicia, la seguridad, los equipamientos comunitarios, servicios, infraestructura, en cuanto a la escala, las grandes superficies y, emprendimientos de gran envergadura.-

Se considera como principio general a los Usos Específicos admisibles en todo el territorio, debiendo, en virtud del análisis particular de cada caso, determinar su aptitud o no.-

ARTÍCULO 205º El Departamento Ejecutivo deberá reglamentar las condiciones de localización y funcionamiento en cada caso particular, estableciéndose las siguientes condiciones mínimas que deberán respetar los emprendimientos que a continuación se detallan

ARTÍCULO 206º Equipamiento Educativo: a.- Se admitirán en todas las zonas, en las zonas Industrial 1, Industrial 2 y Zona Industrial 2 A I (agrupamiento industrial) se podrán localizar cualquier establecimiento educativo, siempre que cuente con un análisis del entorno que demuestre que no existen usos localizados que puedan afectar al emprendimiento, sea por molestias o posibles riesgos.- (Texto anterior artículo 194º - observado por el artículo 2º del Decreto Provincial de Convalidación 121/2010)

ARTÍCULO 207º Equipamiento para la Salud: a.- Deberá analizarse la accesibilidad, estacionamiento, impacto en la circulación y en el entorno conforme a la escala del emprendimiento. b.- El análisis del entorno deberá demostrar que no existen usos localizados que puedan afectar al emprendimiento, sea por molestias o posibles riesgos.- Se incluyen hospitales, clínicas, sanatorios, Centros dedicados al tratamiento y recuperación de personas con discapacidad, adicciones, Geriátricos, Hogares de Ancianos o Niños. En zonas Industriales 1, 2 e Industrial 2 AI solo se admitirán Clínicas y/o Sanatorios. (Texto anterior artículo 195 - observado por el artículo 2º del Decreto Provincial de Convalidación 121/2010)

ARTÍCULO 208º Antenas de Telefonía Celular: a.- Se priorizara la Localización en zonas de baja consolidación urbana, en predios de dimensiones tales que garanticen la mayor

distancia posible a los ejes medianeros de la estructura soporte de modo tal de mitigar la contaminación visual, de proponerse en zonas consolidadas deberá la empresa solicitante demostrar la necesidad técnica de la localización propuesta y el radio máximo de Localización en virtud de esa requisitoria de carácter técnico sustentado en mejor servicio o ampliación del mismo. b.- de proponerse en Centro Urbano y Subcentros se priorizara la localización en edificios en altura evitando la contaminación visual y las molestias a vecinos en virtud a la consolidación de los sectores.

ARTÍCULO 209º Plantas transformadoras de energía: a.- Se priorizara la localización en zonas de baja densidad muy poco consolidadas y en predios de dimensiones tales que garanticen retiros de ejes medianeros de forma tal de evitar molestias a predios vecinos, en especial zonas industriales. b.- En todos los casos deberán presentar Estudio de Impacto Ambiental sujeto a Audiencia Pública. c.- No se admitirá el tendido de cableado aéreo, tanto de alta tensión como de media tensión para distribución, en área urbana ni en área complementaria residencial extraurbana.

ARTÍCULO 210º Plantas de tratamiento de líquidos cloacales: a.- Se priorizara la localización en zonas de baja densidad muy poco consolidadas y en predios de dimensiones tales que garanticen retiros de ejes medianeros de forma tal de evitar molestias a predios vecinos, en especial zonas industriales. b.- Deberán presentar Estudio de Impacto Ambiental y realización de Audiencia Pública, a excepción de aquellas plantas de tratamiento que se localicen dentro de Urbanizaciones Cerradas o de Propuestas Integrales debiendo mantener forestación en los límites del predio.

ARTÍCULO 211º Plantas de Reciclado de Residuos Domiciliarios: a.- Se priorizara la localización en zonas industriales, zonas de baja densidad y poco consolidadas. b.- deberá analizarse la accesibilidad, circulación de vehículos y las probables molestias al entorno debiendo presentar para su evaluación los programas de mitigación que correspondan. c.- Se requerirá Estudio de Impacto Ambiental y realización de Audiencia Pública.-

ARTÍCULO 212º Disposición final de Residuos Sólidos Urbanos- Ley 13592: a.- Deberán localizarse fuera del área urbana, priorizándose en área rural. b.- De proponerse localización en área complementaria no se admitirá en residencial extraurbano (Residencial 5 y 6).- c.- Deberá analizarse accesibilidad, circulación de vehículos.- d.- Deberán presentar Estudio de Impacto Ambiental y realización de Audiencia Pública.-

ARTÍCULO 213º Cementerios: a.- No se admitirán en área urbana. b.- Se priorizara la localización en área complementaria con frente a rutas. c.- Deberán estar circunscriptos por calle pública. d.- Dentro del área complementaria se priorizara la localización en sectores que se demuestre que no corresponderán a posible expansión del área urbana. e.- Se requerirá Estudio de Impacto Ambiental y realización de Audiencia Pública.- Se incluyen en este apartado los Crematorios los que prioritariamente se localizaran dentro de Cementerios incluyendo los ya existentes.-

ARTÍCULO 214º Centros de Transbordo- Terminales de Ómnibus: En virtud de las características y de los requerimientos de otros usos complementarios, en especial comerciales y/o de servicios que no pueden preverse, se considerarán como Producto Urbanístico

ARTÍCULO 215º Los Emprendimientos considerados Usos Específicos que no se encuentren listados o que no hayan sido reglamentados por el Departamento Ejecutivo serán considerados por la Comisión de Ordenamiento Urbano y Territorial a efectos de ser agregados al presente listado respetando las cualidades determinadas en el enunciado.-

CAPITULO VII DISPOSICIONES PARTICULARES

ARTÍCULO 216º El Departamento Ejecutivo confeccionara un inventario de inmuebles que considere de importancia ya sea edilicia, histórica o ambiental en el Distrito, con el fin de promover su protección y puesta en valor. En virtud de las distintas situaciones que puedan presentarse a preservar, el Municipio podrá ofrecer al propietario los mecanismos que surgen del presente código.-

ARTÍCULO 217º En los casos de emprendimientos comprendidos en Servicios al Automotor A, Talleres, Oficinas Particulares y Talleres Artesanales en zonas no aptas, se podrá liberar el uso como APTO siempre que reúnan las siguientes condiciones: a.- Que en el mismo predio esté construido el local de trabajo y la vivienda unifamiliar b.- Que la actividad sea explotada por el propietario o integrante del grupo familiar, c.- Que quien solicite la habilitación habite la vivienda. Reunidas tales condiciones el certificado de uso se liberará PRECARIO y podrá ser revocado cuando existan denuncias de vecinos debidamente fundadas por ruidos u olores molestos, utilización de la vía pública como área de trabajo u otras molestias al entorno. La condición de PRECARIO deberá ser notificada formalmente al emprendedor al momento de entrega del certificado de uso y previo al otorgamiento de la habilitación.- En caso de incumplimiento de las condiciones, se procederá a la cancelación del CERTIFICADO DE USO y de la habilitación otorgada en su consecuencia, la que será definitiva produciéndose la baja del emprendimiento.-

ARTÍCULO 218º Depósitos de garrafas de gas envasado de hasta 45kg de capacidad:

Podrán localizarse en:

1. Alineamiento Comercial B y B Acceso Oeste los depósitos designados por la Resolución nº 709-04 de la Secretaria de Energía de la Nación, como de hasta la Categoría I (límite máximo tres toneladas en depósito).
2. Alineamiento Comercial C los depósitos designados por la Resolución nº 709-04 de la Secretaria de Energía de la Nación, como de hasta la Categoría II (límite máximo (10) diez toneladas en depósito)
3. Zona Industrial 1, los designados como de hasta Categoría III según capacidad de almacenamiento Resolución 709-04
4. Industrial 2, los designados como de hasta Categoría V según capacidad de almacenamiento Resolución 709-04 o norma que la reemplace En todos los casos se deberá presentar Estudio de Impacto Ambiental, previa aceptación del predio, evaluándose impacto ocasionado al entorno

teniendo en cuenta el grado de consolidación del sector residencial, tendencia de crecimiento, sistemas circulatorios afectados, equipamientos de salud y educativos cercanos debiendo tomar intervención la COUT. En caso de ser aceptado el predio, el certificado de Uso será precario por el término de 5 (cinco) años, transcurridos los cuáles deberá solicitarse nuevo Certificado de Uso y reconsiderar la localización, teniendo en cuenta si se mantienen las condiciones que posibilitaron esa localización.- Deberán cumplir con las normas específicas emanadas por la Autoridad de Aplicación correspondiente a nivel Nacional, Provincial y Municipal.-

ARTÍCULO 219º En predios con frente a Alineamientos Comerciales, que se proponga el arrastre de uso hacia el interior del macizo en forma perpendicular a dicho alineamiento, en una distancia superior a los 100 mts desde la línea Municipal, deberá someterse a un análisis puntual por parte de la Autoridad de Aplicación; quien en virtud de la envergadura y/o multiplicidad de aspectos a considerar, podrá requerir mitigaciones en relación al entorno.-

ARTÍCULO 220º Fúnebres: Locales destinados a los servicios de velatorios donde se incluyen salas a tal fin. La presentación deberá incluir aspectos de accesibilidad, circulación y desarrollo operativo de la actividad.- Los emprendimientos encuadrados solo resultarán aptos en los Alineamientos comerciales "B" y "C".-

ARTÍCULO 221º En los casos de Propuestas Integrales que quisieran hacer uso de las posibilidades que establece el Art. 52 del Decreto-Ley 8912/77 y generar parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas, dichas parcelas deberán mantener como mínimo un frente de 7.00 mts. y una superficie total de 180.00 m², iguales dimensiones se requerirán a las unidades funcionales en caso de proponer división de propiedad conforme Ley de Propiedad Horizontal 13.512 aplicada a viviendas unifamiliares.-

En todos los casos deberá tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

- a) De utilizarse los premios definidos por art. 47º de la Ley 8912/77, las cesiones correspondientes a equipamiento comunitario y área verde y libre pública, será en función de la cantidad de habitantes a localizar según cantidad de dormitorios. Deberán demostrarse capacidad de incorporación de matrícula en los establecimientos escolares del sector en relación a la población en edad escolar del emprendimiento, de no ser así deberá resolverse con la ejecución de equipamiento educativo o la ampliación de los existentes de ser factible y de acuerdo a lo que la Dirección Gral. De Escuelas o el organismo competente, determine.-
- b) De proponer ejecución de servicios de infraestructura centralizados, en el cronograma de obra, deberá reflejarse la ejecución dichas obras conforme avanza la obra civil, teniéndose en cuenta que las mismas deberán estar concluidas cuando la obra civil alcance el 70% de ejecución.-
- c) Deberán iniciar ante el municipio expediente específico referido a proyecto hidráulico, ello sin perjuicio de las tramitaciones que correspondan ante la Autoridad de Aplicación Provincial por ejecución de dicho proyecto hidráulico.-

ARTÍCULO 222º En los casos de establecimientos correspondientes a equipamientos educativos o de salud, podrán optar por el aumento de indicadores urbanísticos de FOS y/o

FOT hasta un 30% de los que posee la zona o alineamiento de implantación, sin superar los correspondientes a la zona Centro Urbano; respetando la altura y retiros que le correspondan a la zona donde se desarrollarán.-

ARTÍCULO 223º Los emprendimientos indicados en plano de zonas como “Usos Específicos” mantendrán los indicadores urbanísticos que correspondan a la zona en que se encuentran insertos. Se listarán los emprendimientos identificados como Usos Específico y se indicará la zona de referencia a tales efectos.-

ARTÍCULO 224º Las Estaciones de Servicio se liberarán con Uso APTO cuando se localizaren en rutas, avenidas y calles principales o en acceso a las mismas hasta un máximo de cien metros, con excepción a las que se pretendan instalar en Centro Urbano y Subcentros Urbanos. En éste último caso la propuesta será apta únicamente en predios en esquina.- Lo expresado lo es sin perjuicio que el emprendedor solicite estudio expreso de su proyecto para lo cual, deberá demostrar mediante análisis de circulación, posibles usos a localizar o localizados en predios linderos que el proyecto no perjudicara la circulación peatonal ni vehicular.-

ARTÍCULO 225º Los Emprendimientos Industriales localizados en Precintos Industriales mantienen esa condición en virtud del principio de derecho adquirido, no pudiendo en ningún caso ampliar o modificar el predio, el rubro o el destino otorgado en el precinto. Sin perjuicio de lo expresado para el supuesto que hubiere una intención de modificación el empresario podrá someter el emprendimiento a los institutos que el presente Código contempla a fin de reconsiderar las condiciones y límites que contempla el Precinto Industrial otorgado oportunamente.- En ningún caso se podrá ampliar o modificar el Precinto hasta tanto no cuente con autorización expresa emanada de la autoridad Local, que signifique una mejora en la calidad ambiental, certificada por la autoridad provincial competente.-

ARTÍCULO 226º En concordancia con lo dispuesto en el nomenclador de uso se establece que los Establecimientos Bailables y/o Establecimientos con Pista de Baile, se admitirán en la Avenida Gaona -Acceso Oeste en su traza según designación de Alineamientos Comerciales D, ACB Acceso Oeste y ACA Acceso Oeste.-

ARTÍCULO 227º En concordancia con lo dispuesto en el nomenclador de uso se establece que los establecimientos determinados como Recreativos B, Bingo-Casino-Agencia Hípica, parques de diversiones, en virtud de las características de estos emprendimientos, solo se admitirán en los Alineamientos Comerciales enclavados sobre calles principales o troncales. La presentación deberá incluir aspectos de accesibilidad, circulación y desarrollo operativo de la actividad, junto con Estudio de Impacto Ambiental.-

CAPITULO VIII

INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN PRODUCTO URBANÍSTICO

ARTÍCULO 228º Se considerarán Productos Urbanísticos, a las propuestas de emprendimientos que por sus características especiales, no puedan encuadrarse en el presente Código, cuando la misma sea superadora de lo que el Código prevé para el sector, demostrando valor estratégico para el distrito en virtud de su aporte.-

ARTÍCULO 229º El Producto Urbanístico deberá ser compatible con los otros usos aptos, según indique el Código de Zonificación, los indicadores urbanísticos para la zona y sin contraponerse con las demás normas a nivel Nacional, Provincial y Municipal que atañen al emprendimiento.-

ARTÍCULO 230º No podrá considerarse Producto Urbanístico cuando: a) el emprendimiento esté encuadrado dentro de lo normado por este Código y no cumpla con algún requisito relativo a funcionamiento, implantación, seguridad u otra cuestión normada para la actividad pretendida.- b) los emprendimientos ya estén definidos en el presente código por ende cuenten con delimitación de zona apta para su localización, y se pretenda localizar en otra zona.-

ARTÍCULO 231º La presentación de propuesta a la COUT para su análisis y evaluación, deberá acompañarse con documentación que demuestre las cualidades de la propuesta y la racionalidad del proceso que valida dichas cualidades. A modo enunciativo se establece que la propuesta deberá estar acompañada de la siguiente documentación, determinándose que la ausencia o carencia de ella, aporta menores elementos para que la COUT pueda encuadrar y validar el emprendimiento: ☐ Acreditación de dominio o acuerdo del propietario para la presentación ☐ Documentación técnica y memoria descriptiva ☐ Propuesta de compensaciones por mitigación en virtud de materialización del uso como Producto Urbanístico en el sector en que se localiza.- En la evaluación del Producto Urbanístico se prestara especial consideración a la nueva agenda urbana que contempla los conceptos que serán consecuencia del cambio climático y la necesaria adecuación al ahorro energético, la sustentabilidad ambiental y urbana que se verán materializados en los avances tecnológicos que el Producto ofrezca. A saber: aprovechamiento energético, protección al medio ambiente tratamiento de efluentes, o innovaciones de carácter general que redunden en el bien común y el bienestar general, así como la preservación del Patrimonio histórico, Arquitectónico, Urbano y Cultural.-

ARTÍCULO 232º En caso de considerarse que la propuesta se inscribe dentro de los lineamientos que definen al producto urbanístico, para la evaluación final se podrá requerir Estudio de Impacto Ambiental.

ARTÍCULO 233º La reglamentación del presente, establecerá: a) El procedimiento para la admisión o rechazo de la propuesta como producto urbanístico. b) El Plazo para expedirse sobre la propuesta admitida por la COUT. c) El Plazo mínimo dentro del cual el presentante puede volver a solicitar la revisión de la propuesta. En este caso se exigirá que acredite la variación de las condiciones de hecho o de derecho; o proponer la realización de trabajos extras que permitan el nuevo estudio.-

TRANSFERENCIA DE CAPACIDAD CONSTRUCTIVA FOS- FOT

A - OBRAS SUBSISTENTES:

ARTÍCULO 234º Cuando se presenten a regularizar obras ejecutadas sin autorización, mediante plano de obra y se constate vulneración de FOS y/o FOT; el Municipio intimará al propietario al cumplimiento de la norma vigente Para el supuesto que no resultare posible llevar adelante esa remediación, el presentante podrá solicitar la compensación de las superficies libres vulneradas como también la compensación de capacidad constructiva en otro predio dentro de la misma zona. La presentación deberá contener en si misma la justificación de la solicitud, las condiciones que hacen materialmente imposible el cumplimiento de lo requerido por la norma , la propuesta de remediación y toda otra consideración que se estime conveniente para su análisis.-

ARTÍCULO 235º Cuando la compensación solicitada ya se encontrare tipificada como infracción a los indicadores urbanísticos, su aceptación de compensación, no implica la eximición al beneficiario de la responsabilidad legal por daños que se hubieren originado a partir de dicha infracción, como así tampoco las multas administrativas o pecuniarias a que hubiere lugar con respecto a los organismos Administrativos.

ARTÍCULO 236º La COUT, al momento de emitir opinión, podrá optar por sugerir la aceptación de la propuesta elevada a estudio, o condicionar su aceptación al cumplimiento que en su propia decisión determine. Se entenderá aceptada la compensación, cuando el presentante haya cumplimentado las exigencias y presente dicha documentación ante el Municipio, que emitirá acto administrativo concreto de cumplimiento.-

ARTÍCULO 237º En las zonas Centro Urbano y en los Subcentros Urbanos, en virtud de la consolidación del FOS y FOT y la escasa superficie que compone cada zona se permitirá la compensación en el sector adyacente, correspondiendo al Centro Urbano y Subcentro Urbano Paso del Rey la posibilidad de compensar en su misma zona como también en el Residencial 1 que los rodea; el Subcentro Urbano Trujui podrá compensar en su misma zona como también en el Residencial 4 contiguo; el Subcentro Urbano Cuartel V podrá compensar en su misma zona o en la zona Producción Intensiva más cercana a dicho Subcentro Urbano. El Subcentro Urbano Fco. Álvarez podrá compensar en su misma zona o en el Residencial 4 contiguo; el Subcentro Urbano La Reja podrá compensar en su misma zona como también en los Residenciales 4 contiguos.

B - OBRAS NUEVAS

ARTÍCULO 238º Se podrá incrementar el parámetro urbanístico de FOS, compensando dicha mayor utilización, incluyendo la superación del 0,60, cuando los predios involucrados (receptor y cedente), estén localizados en la misma manzana y según las siguientes condiciones: Predios localizados en Alineamientos Comerciales, Centro Urbano o Subcentro

Urbano. Imposibilidad de unificación de parcelas. La construcción debe respetar las condiciones morfológicas de altura máxima y retiros del lugar de implantación.

ARTÍCULO 239º Se podrá incrementar el parámetro urbanístico de FOT, compensando dicha mayor utilización en otro predio, según las siguientes condiciones: Predios localizados en Alineamientos Comerciales, Centro Urbano o Subcentro Urbano. Imposibilidad de unificación de parcelas. Los predios (receptor y cedente), deberán estar localizados en macizos con designación catastral de manzana. En el caso de Alineamientos Comerciales, la compensación deberá efectuarse dentro de la misma zona y sector adyacente al que pertenece el resto de la manzana del alineamiento. En las zonas Centro Urbano y en los Subcentros Urbanos, en virtud de la consolidación del FOT y la escasa superficie que compone cada zona se permitirá la compensación en el sector adyacente, correspondiendo al Centro Urbano y Subcentro Urbano Paso del Rey la posibilidad de compensar en su misma zona como también en el Residencial 1 que los rodea; el Subcentro Urbano Trujui podrá compensar en su misma zona como también en el Residencial 4 contiguo; el Subcentro Urbano Cuartel V podrá compensar en su misma zona o en la zona Producción Intensiva más cercana a dicho Subcentro Urbano. El Subcentro Urbano Fco. Álvarez podrá compensar en su misma zona o en el Residencial 4 contiguo; el Subcentro Urbano La Reja podrá compensar en su misma zona como también en los Residenciales 4 contiguos. La construcción debe respetar las condiciones morfológicas de altura máxima y retiros del lugar de implantación. El incremento de FOT, sea por compensación, o complementándose con los premios del ARTÍCULO 47º de la Ley 8.912/77, deberá respetar la limitación de incremento máximo impuesta en dicho ARTÍCULO (70%).

C - CONDICIONES COMUNES Y GENERALES

ARTÍCULO 240º En los inmuebles identificados y catalogados por el Municipio, de importancia patrimonial, sea ella constructiva, histórica, ambiental o cultural; se promoverá a que dichos predios sean ofrecidos como cedentes de capacidad constructiva (FOS, FOT, Densidad); con el objeto de su preservación y en atención a las restricciones que les afecten.-

ARTÍCULO 241º Los predios que hayan incrementado FOT por compensación dispondrán de igual porcentaje de incremento de densidad neta, cuando dicho predio posea servicios de infraestructura de agua potable y desagües cloacales mediante red pública.

ARTÍCULO 242º Los predios ofrecidos para compensación de FOS y FOT (CEDENTES), solo podrán ceder hasta un 40% máximo de su capacidad constructiva (ejemplo de un predio con 50% de FOS y/o FOT; mantendrá FOS y/o FOT del 30% como resultante de la cesión efectuada y un 20% máximo a ceder)

ARTÍCULO 243º En los casos de Alineamientos Comerciales, no podrán ofrecerse en carácter de cedentes predios baldíos.

ARTÍCULO 244º La compensación se concretará mediante la inscripción en el título de dominio del predio cedente, donde claramente deberán indicarse las superficies

comprometidas, trasladándose esta información al Departamento de Catastro Municipal que deberá inscribir en la cedula parcelaria respectiva y en registro habilitado a tal fin, las afectaciones de FOS y FOT de la parcela cedente y la receptora, con entrega de copia fiel de la inscripción anotada ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires.- AGRUPAMIENTO PRODUCTIVO

ARTÍCULO 245º Se considera agrupamiento productivo al emprendimiento conformado por distintas actividades industriales, talleres y/o depósitos comerciales, en manzanas o macizos que no sean susceptibles de cumplimentar cesiones por equipamiento comunitario o espacio libre y verde público según ARTÍCULO 56º Ley 8912/77, en zonas Residencial 3, Industrial 1 e Industrial 2 y en Alineamientos Comerciales C y D.-

ARTÍCULO 246º No podrán incluirse en estos emprendimientos las Industrias clasificadas según su nivel de complejidad ambiental como de 3º Categoría por la Ley 11.459 (consideradas Peligrosas o Nocivas), o emprendimientos que reúnan las condiciones necesarias para encuadrarse dentro del marco de la Ley 13.744 de Agrupamientos Industriales o la que la reemplace.-

ARTÍCULO 247º Las actividades a localizar en estos emprendimientos, deberán cumplir, en función de la zona o alineamiento comercial donde se localicen, con la normativa específica que le corresponda a nivel Nacional, Provincial y/o Municipal, y según las siguientes condiciones: Los emprendimientos podrán inscribirse en lo normado por la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal. De no ser así se deberá proponer figura jurídica de administración y funcionamiento que regule el conjunto. Deberá respetar los indicadores urbanísticos del lugar donde se ubican, y las condiciones morfológicas y de implantación correspondientes; inscribiéndose cada unidad productiva, en la superficie de tierra que se define como parcela mínima para la zona, debiendo contar con un acceso principal y otro de servicio, de dimensiones tales que permitan el acceso de vehículos de carga. En el momento de tramitarse el Permiso Provisorio de Obra, los prototipos de unidades productivas, deberán poseer como mínimo una superficie cubierta de 70.00m². De proponerse un agrupamiento productivo en pieza territorial donde el agrupamiento no estuviese rodeado de calles y existieran parcelas que no pertenezcan al emprendimiento deberá presentarse estudio particularizado de tratamiento de ejes medianeros con mitigación de molestias al entorno y de seguridad ante siniestros. Cuando se proponga tipología edilicia de un único edificio, el mismo podrá contener igual número de emprendimientos que parcelas mínimas se inscriban en el predio. Podrá incluirse edificio anexo de servicios. En los casos de localización en estos emprendimientos de actividades que deban cumplimentar normativa Nacional y/o Provincial, al elevar a los organismos que correspondan según autoridad de aplicación de la normativa, la documentación pertinente, se deberá incluir la información que corresponda a todo el emprendimiento, con copia de reglamentación interna de administración, funcionamiento y construcción.

ARTÍCULO 248º El Departamento Ejecutivo reglamentará la metodología de gestión, documentación requerida y condiciones morfológicas y de implantación, y mínimas de funcionamiento.

ARTÍCULO 249º El Departamento Ejecutivo requerirá la ejecución a cargo del interesado de toda obra de infraestructura en vía pública que estime necesaria para la mejor integración y vinculación con el entorno.-

CONSORCIO PRIVADO DE VIVIENDAS

ARTÍCULO 250º Se considera "Consortio privado de viviendas" a aquella propuesta urbanística habitacional que se localice dentro de zona residencial en área urbana o residencial extraurbana en área complementaria, en macizos que no sean susceptibles de cumplimentar cesiones por equipamiento comunitario o espacio libre y verde público según ARTÍCULO 56º Ley 8.912/77 en virtud que la superficie a ceder sea inferior al mínimo de parcela exigible para la zona; o cuando aun siendo susceptibles de cumplimiento de cesiones antes mencionadas cumplan con las siguientes condiciones: a) la superficie del emprendimiento no supere las (3) Tres ha. b) que el sector de implantación tenga resuelta la situación hidráulica no requiriéndose presentación de proyecto Hidráulico.- No podrá incluirse en lo aquí normado, las propuestas que reúnan las condiciones necesarias para encuadrarse dentro del marco del Decreto Provincial 27/98 de Urbanizaciones Cerradas o el que lo reemplace.

ARTÍCULO 251º En todos los casos se deberá respetar los indicadores urbanísticos del lugar donde se ubican, y las condiciones morfológicas y de implantación correspondientes; inscribiéndose cada vivienda unifamiliar en la superficie de tierra que se define como parcela mínima para la zona, debiendo contar con un acceso principal y otro de servicio, cuya implantación deberá justificarse en función de la trama externa.-

ARTÍCULO 252º A los fines de la preservación de la forestación o hecho arquitectónico existente, podrá optarse por la ejecución de viviendas agrupadas siendo el máximo de unidades de vivienda las que resulten según parcelas mínimas que conforme a la zona pudieran inscribirse en el predio. -

ARTÍCULO 253º El cerramiento perimetral deberá considerar su relación con el entorno, debiendo ser transparente, cerco vivo o hecho arquitectónico ciego que no supere el 30% por frente de línea municipal, sin conformar un hecho inseguro para la vecindad, a criterio de la autoridad de aplicación.-

ARTÍCULO 254º El Departamento Ejecutivo reglamentará la metodología de gestión, documentación requerida y condiciones morfológicas y de implantación.-

ARTÍCULO 255º El Departamento Ejecutivo requerirá la ejecución a cargo del interesado de toda obra de infraestructura en vía pública que estime necesaria para la mejor localización en relación con el entorno.-

AGRUPAMIENTO DE UNIDADES PRODUCTIVAS RURALES

ARTÍCULO 256º Se considerará agrupamiento de unidades productivas rurales a aquellas propuestas que se localicen en área complementaria en zona de producción intensiva y que agrupe a unidades de producción agropecuaria, en macizos de hasta (15) quince hectáreas. Deberá contar con un acceso principal pudiendo optar por otro secundario. En todos los casos, la propuesta deberá ser evaluada por la COUT.-

ARTÍCULO 257º Solo se admitirá desarrollar en cada unidad productiva las actividades que según el código de zonificación se consideren aptas para el lugar.-

ARTÍCULO 258º Podrá construirse un sector destinado al hospedaje de los trabajadores.

ARTÍCULO 259º Deberá existir instrumento legal que consagre al órgano de administración, funcionamiento y construcción del conjunto, a fin de garantizar la vinculación indisoluble del mismo.-

ARTÍCULO 260º El Departamento Ejecutivo reglamentará la metodología de gestión, documentación requerida y condiciones morfológicas y de implantación, debiendo como mínimo exigirse: Plano urbanístico del conjunto, con delimitación de unidades productivas.- Reglamento interno de administración y funcionamiento, con designación de responsable.-

DISTRITO INDUSTRIAL

ARTÍCULO 261º Se considera Distrito Industrial, a todas las localizaciones industriales en funcionamiento a la fecha 31 de Diciembre de 2005; que no se encuentren en zona apta según el presente código de zonificación. En tales supuestos se fijarán los requisitos a los que deberán ajustar su permanencia, funcionamiento y/o posibilidad de crecimiento, como condición de subsistencia de acuerdo a un estudio particularizado que garantice las condiciones de seguridad, funcionalidad y calidad del medio para la población circundante. (Texto artículo anterior 247 - observado por el artículo 2º del Decreto Provincial de Convalidación 121/2010)

ARTÍCULO 262º Se deberá presentar al Municipio para ser tratado por la COUT, la documentación que se detalla, resaltando que el listado es enunciativo pero que la ausencia o carencia de dicha documentación limita a la COUT en su decisorio: a) Estudio de Impacto Ambiental b) Plan de contingencia y Funcionamiento c) Consumos recursos naturales y energéticos utilizados actualmente o requeridos d) Memoria Técnica con análisis de parámetros urbanísticos, altura máxima y retiros a ejes medianeros. e) Potencia máxima utilizada en el último año f) Cantidad de empleados y operarios g) Plano de obra actualizado

h) Notificación de conformidad de los titulares de derechos de predios colindantes y vecinos en general.-

ARTÍCULO 263º La Comisión emitirá un informe en el que se expida sobre la factibilidad de promover la creación del Distrito Industrial. Previo a emitir opinión, se deberá notificar al o los propietarios y/o titulares de derechos de predios colindantes. En el mismo sentido se aceptará la intervención de toda persona, física o jurídica que manifieste interés legítimo.-

PROYECTOS PARTICULARES O ESPECIALES

ARTÍCULO 264º Son considerados Proyectos Particulares o Especiales los emprendimientos que por la complejidad del uso, su magnitud, especificidad e impacto, condiciones físicas y de estímulo, o que se desarrollen en grandes superficies, requieran de una regulación particular. Estos proyectos serán considerados estratégicos, tanto por su localización como por las características propias del emprendimiento propuesto. Tomando en consideración la voluntad del gobierno local de llevar adelante las medidas necesarias que posibiliten la concreción de inversiones tanto de carácter productivo, cultural, comerciales, gastronómicos, de forma tal de consolidar, afianzar y/o jerarquizar las zonas y/o los alineamientos comerciales donde los mismos sean propuestos y que merezcan el dictado de regulaciones particulares, a cargo del Departamento Ejecutivo Municipal, se les dará el tratamiento que determina el presente instrumento de intervención. Quedan expresamente excluidos del presente acápite los usos relacionados con la vivienda, los que serán tratados y evaluados con los instrumentos normativos específicos de tal destino.-

ARTÍCULO 265º El Departamento Ejecutivo podrá incluir en Proyectos Particulares o Especiales, predios que no estén destinados a emprendimientos comerciales o productivos alguno, confeccionando un listado, de aquellos que sean de interés municipal teniendo en vista el desarrollo de la zona. En todos los casos podrán incluirse en Proyectos Particulares o Especiales predios localizados en Centro Urbano, subcentro urbanos y Alineamientos Comerciales.-

ARTÍCULO 266º El Departamento Ejecutivo Municipal podrá en todos los casos, y a los fines de propender a un desarrollo armónico y superador de lo instrumentado por la norma en general, establecer vía reglamentaria y de manera particular indicadores urbanísticos y otras condiciones morfológicas y/o volumétricas acordes a las características y escalas del emprendimiento, que ofrezca una solución con características relevantes; como también condiciones referidas al entorno, particularidades del predio y las construcciones que puedan existir.-

ARTÍCULO 267º El Departamento Ejecutivo Municipal, elaborará vía reglamentaria, el listado de predios, que por las condiciones expresadas en este apartado, deberán someterse a evaluación para su eventual inclusión en Proyectos Particulares o Especiales. En todos los casos, para incluir un emprendimiento en este Instrumento de Intervención, será necesaria una evaluación técnica por parte del Municipio.-

ARTÍCULO 268º Cuando El Departamento Ejecutivo, encuadre un emprendimiento en los términos de Proyectos Particulares o Especiales, deberá elevar al Honorable Concejo Deliberante un informe dentro de los seis meses de perfeccionado el mismo.-

CAPITULO IX

GESTIÓN DEL TERRITORIO COMISIÓN DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL

ARTÍCULO 269º Se crea la Comisión de Ordenamiento Urbano y Territorial (COUT), que tendrá como función el asesoramiento al Departamento Ejecutivo y/o Autoridad de Aplicación en relación a lo normado por el Código de Zonificación y el estudio de propuestas particulares que por sus características especiales no estén definidas en el mismo.-

ARTÍCULO 270º La Comisión estará integrada por los titulares de las Secretarías que tengan a cargo el área de Planeamiento Urbano, Legales y Habilitaciones de Comercios e Industrias, con la asistencia ejecutiva de los Administradores Generales de los Institutos Descentralizados IMDEL e IDUAR.-

ARTÍCULO 271º El Departamento Ejecutivo determinará su convocatoria y dictará su reglamento interno, estableciendo procedimiento de reuniones, sesiones y conformación de dictámenes.-

ARTÍCULO 272º La COUT tendrá como función principal, intervenir a pedido del Intendente Municipal o del área técnica que tenga como misión la aplicación del Código de Zonificación, elaborando dictámenes y emitiendo opiniones fundadas para su posterior consideración.-

ARTÍCULO 273º La COUT podrá autoconvocarse las veces que considere necesario, todo ello conforme lo determine su Reglamento Interno, como también así también convocar al CONSEJO CONSULTIVO que se crea por ésta ordenanza.-

ARTÍCULO 274º Las conclusiones a que llegue la COUT serán plasmadas mediante informe que con carácter de preparatorios del acto administrativo, deberán ser elevados a consideración del titular del Departamento Ejecutivo para que dicte el acto administrativo como decisión particular de encuadre en el Código de Zonificación.

ARTÍCULO 275º Cuando por la conclusión del dictamen, sea necesario la modificación del Código de Zonificación, se elevarán los antecedentes al Departamento Ejecutivo, para que, si lo considera conveniente, los eleve al Honorable Concejo Deliberante para su tratamiento.

ARTÍCULO 276º A partir del dictado de la presente Ordenanza, cualquier iniciativa de modificación del Código de Zonificación, antes de su tratamiento por parte del Honorable Concejo Deliberante, deberá contar con la previa opinión fundada de la COUT.

ARTÍCULO 277º Luego de cada intervención de la COUT, el acto administrativo que se dicte en consecuencia, será remitido a la Autoridad de Aplicación del Código de Zonificación quien deberá dar el curso administrativo que corresponda.

ARTÍCULO 278º La Autoridad de Aplicación deberá incorporar en Anexo al presente Código de Zonificación, los Actos Administrativos referidos a decisiones particulares, de interpretación, o los casos de Instrumentos de intervención.- A tal efecto se conformará el Anexo 4, como parte integrante del presente a partir del dictado del primer acto administrativo.-

ARTÍCULO 279º El Consejo Consultivo, que se refiere la presente ordenanza, estará integrado por representantes de las áreas técnicas específicas del Departamento Ejecutivo, de los Institutos Descentralizados, de los Colegios Profesionales, de Organismos Competentes, Asociaciones Civiles, Universidades, catedráticos, peritos y entendidos en las materias y aquellos representantes de los actores sociales a los que se considere de opinión valorada conforme el tema en tratamiento.-

ARTÍCULO 280º El Consejo Consultivo será convocado “ad hoc” en cada oportunidad que se lo considere necesario, estará conformado según lo disponga cada convocatoria y funcionará de acuerdo al procedimiento que establezca el Reglamento Interno que a tal efecto dicte la COUT.

ARTÍCULO 281º El Consejo Consultivo tendrá como función principal, asesorar, sugerir y realizar aportes técnicos a la COUT, para la toma de decisión con respecto a un tema particular en estudio y, en especial, emitir opinión en relación a propuestas de modificación o actualización de Código de Zonificación.

ARTÍCULO 282º También emitirá opinión a solicitud del área legal de la Municipalidad, ante reclamos de particulares.-

TITULO III

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES FINALES Y COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO 283º El Código de Zonificación, con las reformas que se aprueban en la presente ordenanza, comenzará a regir a los diez (10) días de dictado el Decreto de Promulgación.-

ARTÍCULO 284º El Departamento Ejecutivo, deberá adoptar las medidas necesarias para su más amplia divulgación, publicación y puesta en conocimiento de todos actores involucrados y que tengan interés en la aplicación del presente Código.-

ARTÍCULO 285º Todos los emprendimientos afectados y trámites en proceso, tendrán un plazo de ciento ochenta (180) días, contados a partir de la entrada en vigencia del presente

Código de Zonificación reformado, para adecuarse a la normativa procedimental que surge del presente, sin perjuicio de los derechos adquiridos.-

ARTÍCULO 286º En lo que no se opongan al presente Código de Zonificación reformado, mantienen su vigencia, todas las Ordenanzas Municipales que se hubieren dictado hasta la actualidad. Se incorpora a partir del dictado de la presente Ordenanza, la aplicación de la Ley Provincial 14.449.-

ARTÍCULO 287º El Departamento Ejecutivo, deberá reglamentar las formas y condiciones de cumplimiento de requisitos, como así también los procedimientos específicos para los trámites a que hace referencia el Código de Zonificación reformado. El Departamento Ejecutivo podrá fundadamente observar cualquier emprendimiento que afecte el interés público o desarrollo social. En el mismo sentido, el Departamento Ejecutivo deberá implementar un sistema de consulta permanente y actualización periódica del Código de Zonificación.-

ARTÍCULO 288º El Departamento Ejecutivo podrá proponer el Honorable Concejo Deliberante modificaciones y “fe de erratas” en un plazo de ciento ochenta (180) días, las que podrán ser aprobadas por mayoría simple del Cuerpo. Transcurrido dicho plazo, para la modificación del Código de Zonificación, será necesario mayoría absoluta de los integrantes del Departamento Deliberativo.-