

(REALIZADO POR EL MUNICIPIO COMO TEXTO ORDENADO)
ZONIFICACIÓN POR USOS

3.1 DENOMINACIÓN DE ZONAS

3.1.1 COMERCIALES:

3.1.1.1 COMERCIAL 1 (a nivel Partido: obligación de comercio en Planta Baja).

3.1.1.2 COMERCIAL 2 (a nivel localidad).

3.1.2 RESIDENCIALES:

3.1.2.1 RESIDENCIAL 1 (Ocupación intensiva de alta densidad, con infraestructura completa).

3.1.2.2 RESIDENCIAL 2 (Densidad media, con infraestructura completa).

3.1.2.3 RESIDENCIAL 3 (Densidad baja, con o sin infraestructura, con aceptación de actividades complementarias).

3.1.2.4 RESIDENCIAL 4 (Residencial exclusiva. Con infraestructura completa y predio grande, varias viviendas individuales hasta cumplir F.O.S., F.O.T. y densidad; sin infraestructura, una vivienda por parcela).

3.1.2.5 RESIDENCIAL 5 (Barrio parque. Densidad baja. Una vivienda por parcela).

3.1.3 BANDAS DE CIRCULACIÓN:

3.1.3.1 BANDA DE CIRCULACIÓN 1 (Ci 1): Comprenderá todas las parcelas frentistas a esta vía troncal.

3.1.3.2 BANDA DE CIRCULACIÓN 2 (Ci 2): Comprenderá todas las parcelas frentistas a esta vía troncal.

3.1.4 INDUSTRIALES:

3.1.4.1 INDUSTRIAL 1 (Industrial exclusiva). Infraestructura industrial. Sin densidad fija. La vivienda se permite sólo como dependiente de una industria.

3.1.4.1.1 ZONA DE ENSANCHE INDUSTRIAL (Ensanche potencial de la zona industrial, actualmente rural).

3.1.4.2 INDUSTRIAL 2 (Industrial limitada, predominante mixta. Densidad baja. Restricciones en las industrias).

3.1.5 AREAS DE RECUPERACIÓN (Zonas sujetas a recuperación mediante obras de infraestructura).

3.1.5.1 ZONA RC/1 (Las Cavas)

3.1.6. ZONAS ESPECIALES:

3.1.6.1 ESPECIAL 1 - Area de Actividad Deportivo-Recreativa.

3.1.6.2 ESPECIAL 2 – Area de Actividad Cultural.

3.1.6.3 ESPECIAL 3 – Area de Actividad Asistencial.

3.1.6.4 ESPECIAL 4 – Areas Especiales Varias.

3.1.6.5 ESPECIAL 5 – Area de Actividades Culturales, Deportivas, Recreativas, Asistenciales, de Investigación, Religiosas, Educativas e Institucionales, privadas y/u oficiales.

3.1.7. RURAL:

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

3.2 NORMAS GENERALES

3.2.1 SUBDIVISIONES

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

3.2.2. CESIONES DE TIERRA

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

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

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

3.2.3 SUPERFICIE COMPUTABLE PARA EL F.O.T.

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

3.2.4 SUPERFICIE COMPUTABLE EN LA MITAD DE SU VALOR.

Podrá ser aquella que posea uno de los parámetros verticales abiertos. Este será el mayor, y su relación con el menor: igual o mayor que dos (2). El lado menor no superará un metro con cincuenta centímetros (1,50 m).

3.2.5 SUPERFICIE CUBIERTA NO COMPUTABLE.

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

3.2.6 RETIROS DE FACHADA

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

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

3.2.7 DENSIDAD DE POBLACIÓN

3.2.7.1 Número de personas: el mínimo computable será de cuatro (4) personas por parcela.

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

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

3.2.8 COCHERAS

3.2.8.1 COCHERAS EN VIVIENDAS COLECTIVAS Y OFICINAS:

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

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

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

3.2.8.2 COCHERAS EN VIVIENDA UNIFAMILIAR:

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

3.2.8.3 COMPUTO DE LA SUPERFICIE DE LA COCHERA:

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

Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento o cocheras derivada de impedimentos constructivos dará lugar a la disminución proporcionada de números de habitantes, a razón de uno de ellos por cada 3,50 m² de disminución . En estos casos y con el fin de evitar tal disminución, podrá admitirse la previsión y construcción de espacios para igual destino en parcelas ubicadas en radio máximo de (200 m) doscientos metros, contados a partir del perímetro del

respectivo edificio. La habilitación del edificio estará condicionada a la que previamente se otorgue a los espacios para estacionamiento o cocheras.

- 3.2.8.4 **COCHERAS SOBRE RETIROS DE FACHADAS:**
En construcciones existentes podrán realizarse cocheras avanzando hasta la línea Municipal (de 18 m² de superficie máxima y sin cerramientos laterales) cuando al construcción existente impida realizarlos respetando el retiro exigido.
- 3.2.8.5 **COCHERAS EN COMERCIOS MAYORISTAS**
Todo comercio mayorista deberá poseer lugar de carga y descarga dentro del predio.
- 3.2.8.6 **COCHERAS EN COMERCIOS MINORISTAS**
Todo comercio minorista, galería, o “mercadito” cuya superficie cubierta supere los cuatrocientos metros cuadrados (400 m²) deberá poseer lugar de carga y descarga dentro del predio.
- 3.2.8.7 **COCHERAS EN INDUSTRIAS**
Toda industria deberá poseer lugar de carga y descarga dentro del predio.

3.2.9 CONSTRUCCIONES EXISTENTES

- 3.2.9.1 (Derogado por Ordenanza 7577/00)
- 3.2.9.2 (Derogado por Ordenanza 7577/00)
- 3.2.9.3 Las construcciones existentes aprobadas en que la superficie edificada sobrepase los límites permitidos por factores de ocupación propuestos, podrán ser objeto de remodelaciones, manteniéndose su superficie original, cuando no se efectúan modificaciones fundamentales en su estructura. El mismo criterio rige para las superficies cubiertas aprobadas que invaden retiros obligatorios actuales, comprendiendo en las modificaciones el cambio de destino permitido para la zona en que se encuentra el inmueble.
En los casos en que la superficie existente en planta baja supera el máximo establecido para el F.O.S. se podrán realizar ampliaciones en los pisos superiores hasta alcanzar el valor máximo establecido para el F.O.T. sin aumentar la superficie ocupada del suelo.
- 3.2.9.4 **CONSTRUCCIONES EN PARCELAS INSUFICIENTES** (Texto según Ordenanza 7577/00)
Cuando una parcela posea una superficie inferior a 200 m², los Indicadores Urbanísticos FOT y Densidad serán calculados como si la parcela tuviera 200 m², con la condición que se respete el indicador FOS 60 %, los retiros requeridos para la zona, las dimensiones de los espacios libres y demás reglamentaciones vigentes.
Cuando una parcela ubicada en Zona R4 posea una superficie inferior a 450 m², el FOS y el FOT se registrarán por el siguiente normograma:

Superficie de la parcela	Valor del FOS	Valor del FOT
450 m ²	40 %	70 %
387,5 m ²	45 %	78 %
325 m ²	50 %	85 %
262,5 m ²	55 %	93 %
200 m ² ó menos	60 %	100 %

- Los valores intermedios de Superficie, FOS y FOT se calcularán por intersección lineal.
- 3.2.9.5 Podrá otorgarse habilitación a los propietarios de locales que cuenten con plano aprobado, con destino específico para la actividad que figura en el plano, aunque según la Zonificación por Usos, esté en zona no apta para ello, siempre que no supere los parámetros establecidos por el Artículo 4º, Inciso b) de la Ordenanza General N° 285 (máximo 5 personas y 50 H.P.).
- 3.2.9.6 Los planos no tendrán que poseer una fecha de aprobación anterior al año 1976 y deberán contar en su documentación (expediente) con una solicitud de localización municipal, otorgada y autorizada en forma reglamentaria.
- 3.2.9.7 El permiso habilitante será condicional y caducará automáticamente: a) al comprobarse contaminación o molestias a terceros; b) al modificarse la titularidad de la actividad por cese, venta, o transferencia; c) al comprobarse modificaciones de cualquier parámetro en la solicitud de localización original y aprobada en su oportunidad.
- 3.2.9.8 La caducidad del permiso será inapelable.

3.2.10 FONDO LIBRE (Texto según Ordenanza 7577/00)

- 3.2.10.1 **CÁLCULO DEL FONDO LIBRE:**
El Fondo Libre se determinará de acuerdo a la siguiente fórmula:
$$F = 0.5 \times (n - 20)$$

Donde F: es el Fondo Libre a determinar
n: es el largo total del terreno
En los casos de lados desiguales el Fondo Libre se calculará sobre ambos lados, admitiéndose compensaciones entre uno y otro lado.
- 3.2.10.2 **EXIMIÓN DEL FONDO LIBRE:**
Cuando del cálculo del Fondo Libre obligatorio surja una dimensión inferior a 3 metros de profundidad y/o a 15 m² de superficie, se considera que la parcela no está afectada.
- 3.2.10.3 **EL FONDO LIBRE COMO ESPACIO URBANO:**
Cuando el espacio del Fondo Libre deba ser considerado como Espacio Urbano a los efectos de la iluminación y ventilación de locales de Primera Clase, el retiro de fondo deberá ser como mínimo de 5 metros por todo el ancho de la parcela.
- 3.2.10.4 **EL FONDO LIBRE EN PARCELAS DE ESQUINA:**
En las parcelas de esquina, el Fondo Libre se calculará sobre ambas líneas divisorias de predios, y sólo estará obligado a retirarse si del cálculo sobre ambos lados surge la obligación de contribuir al Fondo Libre.
- 3.2.10.5 **OCUPACIÓN PARCIAL DEL FONDO LIBRE:**
En todas las zonas donde sea obligatorio el Fondo Libre, se admite su ocupación parcial si se cumplen las siguientes condiciones:

- a) La superficie cubierta y/o semicubierta a ocupar no puede superar el 30 % de la superficie del fondo libre, admitiéndose siempre un mínimo de 15 m2.
- b) Esta edificación no puede superar los 3 metros de altura. En caso de poseer cubierta inclinada, el punto más alto de ésta no puede superar los 4,50 metros, debiendo conservar los 3 metros de altura junto a los ejes medianeros.

3.2.11 CANTIDAD DE VIVIENDAS EN PARCELAS SIN SERVICIOS (Texto según Ordenanza 7577/00)

En las zonas donde se carezca de red de servicios de desagües cloacales, la cantidad de viviendas a ejecutar en una misma parcela deberá cumplir una relación de una vivienda por cada 250 m2 o fracción mayor de 150 m2 de superficie de parcela, y supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. el Indicador Urbanístico FOS no podrá superar el 40 % de la parcela (FOS 0,40);
2. debe cumplirse con los valores de FOT y Densidad correspondientes a la zona;
3. se deberá ejecutar un sistema de tratamiento de efluentes cloacales carente de riesgo sanitario, con las dimensiones adecuadas a la cantidad de habitantes de la parcela;
4. no podrán ejecutarse pozos absorbentes;
5. debe disponerse dentro de la parcela como mínimo un espacio para estacionar de 14 m2 por cada dos viviendas;
6. todas las unidades de vivienda deberán tener un acceso desde la vía pública, cuyo ancho no puede ser inferior a 3 metros.

Las condiciones 5 y 6 no serán exigibles, cuando las condiciones físicas de las construcciones existentes con plano aprobado con anterioridad, lo hagan imposible.

Cuando se construya una sola vivienda, la misma podrá tener la cantidad de dormitorios necesaria para el grupo familiar, cualquiera sea el valor de la Densidad de la zona.

3.2.12 PREMIOS (Texto según Ordenanza 7577/00)

Por sobre los valores máximos de FOT y Densidad Neta establecidos para cada zona, son de aplicación los premios reglamentados por las normas provinciales vigentes, cuyos incrementos se calculan según el siguiente detalle:

- a) Por ancho de la parcela: 1,4 % de incremento por cada metro que exceda 20 metros hasta un máximo del 25 % de incremento.
- b) Por cada metro de separación que exceda los 4 metros del eje divisorio: 1 % de incremento (hasta un máximo del 5 % por cada eje).
- c) Por edificación retirada voluntariamente de la Línea de Edificación establecida como mínima, 3 % de incremento por cada metro de retiro (hasta un máximo del 15 % de incremento).
- d) Por menor superficie del suelo ocupada se establece una proporción lineal de:
 Cuando el FOS máximo de la zona es 0,60:
 Para proyectos con FOS 0,50, incremento del 5% en FOT y Densidad
 Para proyectos con FOS 0,40, incremento del 10 % en FOT y Densidad
 Cuando el FOS máximo de la zona es 0,40:
 Para proyectos con FOS 0,35, incremento del 5% en FOT y Densidad
 Para proyectos con FOS 0,30, incremento del 10 % en FOT y Densidad
 Los valores intermedios se calculan por interpolación lineal.
- e) Por espacio libre público existente al frente de la parcela, medido desde la Línea Municipal hasta el eje de dicho espacio, 0,5 % de incremento por cada metro, a partir de los 10 metros y con un máximo del 10 %.

Excepciones:

Cuando exista obligación de edificar entre Ejes Medianeros, no es de aplicación el premio establecido por el Inciso b).

Cuando exista obligación de edificar sobre Línea Municipal, u obligación de conformar Recova, no es de aplicación el premio establecido por el Inciso c).

3.2.13 RETIRO DE FRENTE EN PARCELAS DE DIMENSIONES REDUCIDAS (Texto según Ordenanza 7577/00)

Cuando el retiro de frente obligatorio de la edificación, supere el 15 % de la profundidad de la parcela, el retiro máximo exigido será igual a dicho porcentaje, con un mínimo obligatorio de 1 metro.

Para las parcelas de esquina, se considerará de igual modo, pero calculando el 15 % de retiro sobre el frente de menor longitud y el 7 % sobre el frente de mayor longitud, con un mínimo obligatorio de 1 metro.

Estas consideraciones sólo son válidas para el Retiro de Frente, no así para las Restricciones para Ensanche de la vía pública.

3.3 ZONA COMERCIAL 1 (C1)

Zona comercial a nivel del Partido.

3.3.1.1 DELIMITACIÓN DE ZONA: Abarca las manzanas comprendidas entre las siguientes calles:

	DESDE	HASTA
--	-------	-------

Spiro	Pinedo	Avellaneda
Avellaneda	Spiro	Seguí
Seguí	Avellaneda	Cordero
Cordero	Seguí	Canale
Canale	Cordero	Macías
Macías	Canale	Mitre
Mitre	Macías	Almte. Brown
Almte. Brown	Mitre	Av. Espora
Bynnon	Av. ESpora	Drumond
Drumond	Bynnon	Pza. Brown
Rosales	Pza. Brown	Av. Espora
Av. Espora	Rosales	Pje. Las Delicias
Pje. Las Delicias	Av. Espora	Pinedo
Pinedo	Pje. Las Delicias	Spiro

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

LIMITES ENTRE ZONAS COMERCIALES Y RESIDENCIALES

ZONA COMERCIAL 1

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

3.3.2. USOS

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

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

3.3.2.2. USO COMPLEMENTARIO

- a) Viviendas colectivas y unifamiliares.
- b) Clínicas, sanatorios y afines.
- c) Culto.
- d) Garajes y playas de estacionamiento.
- e) Escuelas.
- f) Salas de velatorio (Según la Ordenanza Gral. N° 161).

3.3.2.3. USO CONDICIONADO

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

3.3.2.4. USO OBLIGATORIO

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

3.3.3. SUPERFICIE DE PARCELAS

3.3.3.1. La superficie de la parcela será de 600 m².

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

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

3.3.4. SUPERFICIE CONSTRUIBLE

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

Será de 0.6 (60%) de la superficie de la parcela.

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

Será de 1.9 veces la superficie de la parcela (más premios, si correspondieren).

3.3.4.3. PREMIOS (Según Ordenanza 7577/00)

Es de aplicación el Artículo 3.2.12.

3.3.5. LIMITACIÓN DE ALTURA

3.3.5.1. PLANO LIMITE

- a) La altura de la edificación no podrá sobrepasar un plano límite horizontal ubicado a más 9,50 metros sobre el punto más alto de la línea municipal de la manzana.
- b) Del plano límite indicando sólo podrán sobresalir las instalaciones complementarias de los edificios (ejemplo: tanques, salas de máquinas, lavaderos colectivos, etc.) bajo un plano inclinado a 30° medido a partir del plano límite horizontal, además de conductos, chimeneas, antenas, pararrayos, señales de balizamiento, o similares en los casos que sean exigidos por razones de seguridad.
- c) En el caso de edificios para los cuales se proyecten motivos arquitectónicos especiales (cúpulas, bóvedas, agujas, etc.) o lo impongan necesidades de funcionamiento, la Dirección de Planeamiento y desarrollo podrá autorizar a que se sobrepase dicho plano límite.
- d) Cuando por sobre la altura correspondiente a la cota +9,50 m. se construyan techos con pendiente, se podrá ocupar el volumen correspondiente al retiro, solamente en la parte comprendida bajo un plano inclinado a 30°, medida a partir del plano límite horizontal hasta una cota no mayor de 12m.

3.3.6 RETIROS

3.3.6.1. RETIRO DE FACHADA

- a) El retiro obligatorio será de 3m. en planta baja medido en el eje medio de la parcela.
- b) A partir del primer piso y hasta una altura de cota +9,50 m. no es obligatorio el retiro sobre línea municipal.
- c) El retiro obligatorio sólo podrá ser ocupado por los elementos estructurales necesarios para sostener el eventual cuerpo cerrado que avanza hasta la Línea Municipal.
- d) El espacio creado por la “falsa recova” podrá ser cerrado provisoriamente y hasta que la Municipalidad lo crea conveniente, con elementos armados, siempre que existan construcciones aprobadas en los dos terrenos linderos que avancen hasta la línea municipal, y tengan un destino comercial. Para predios de esquina no es aplicable esta excepción.

3.3.6.2. RETIRO DE CONTRAFRENTE

Es de aplicación el Artículo 3.2.10 (Según Ordenanza 7577/00)

3.3.7 OBLIGACIONES DE COCHERAS

Son de aplicación de los Artículos 3.2.8 y subsiguientes.

3.3.8 DENSIDAD DE POBLACIÓN

- 3.3.8.1. Densidad máxima neta por hectárea es de 600 hab/ha. Para toda actividad.
- 3.3.8.2. Superficie cubierta máxima por parcela = F.O.T. x Sup. Parcela.
- 3.3.8.3. Superficie cubierta mínima por persona en viviendas.
 - Hasta 2 (dos) ambientes = 15 m² x persona.
 - Más de 2 (dos) ambientes = 12 m² x persona.
- 3.3.8.4. Número de personas admisibles por parcelas – Sup. Parcela x hab/m². Sup. Parcela x 0,06.

3.3.9. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.

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

3.4 ZONA COMERCIAL 2 (C2)

Zona comercial a escala local dentro del Partido.

3.4.1 DELIMITACION DE LAS ZONAS

3.4.1.1 ZONA COMERCIAL 2/1 (BURZACO)

	DESDE	HASTA
Alsina	Avda. Espora	F.P. Moreno
F. P. Moreno	Alsina	E. Burzaco
E. Burzaco	F. P. Moreno	Mitre
Mitre	E. Burzaco	Humberto 1°
Humberto 1°	Mitre	Avda. Espora
Avda. Espora	Humberto 1°	Avda. Alsina

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

Burzaco y Alsina, en ambas aceras tomará características residenciales. La calle Colón entre Roca y Moreno tomará características residenciales.

3.4.1.2 ZONA COMERCIAL 2/2 (RAFAEL CALZADA)

	DESDE	HASTA
San Martin	R. Calzada	Altamira
Altamira	San Martin	Gorriti
Gorriti	Altamira	G. Pio White
G. Pio White	Gorriti	Azopardo
Azopardo	G. Pio White	Gral. Arias
Gral. Arias	Azopardo	R. Calzada
R. Calzada	Gral. Arias	Av.San Martin

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

3.4.1.3 ZONA COMERCIAL 2/3 (SAN JOSE)

	DESDE	HASTA
Garay	Jujuy	Catamarca
Catamarca	Garay	Jorge
Jorge	Catamarca	Jujuy
Jujuy	Jorge	Garay

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

3.4.1.4 ZONA COMERCIAL 2/4 (CLAYPOLE)

	DESDE	HASTA
Esquiu	Alem	R. E. De S Martin
R. E. De S Martin	Esquiu	Alsina
Alsina	R. E. De S Martin	Dean Funes
Dean Funes	Alsina	Alem
Alem	Dean Funes	Esquiu
Monte Coman	Vias Del Ffcc	Salaberry
Salaberry	Monte Coman	Monjitas
Flora	Monjitas	R. Collet
R. Collet	Flora	Barros
Barros	R. Collet	M.P. Bravo
M. P. Bravo	Barros	Flora
Flora	M. P. Bravo	Nazca
Nazca	Flora	Vias Del Ffcc
Vias Del Ffcc	Nazca	Coman

El límite de la zona está determinado por el eje de las calzadas.

3.4.1.5 ZONA COMERCIAL 2/5 (GLEW) (Texto según Ordenanza 7577/00)

La zona C2 en la localidad de Glew queda conformada por las parcelas frentistas a las siguientes calles:

	DESDE	HASTA	VEREDA
Patria	Gral. Paz	Raúl Soldi	Ambas veredas
Patria	Vías FF.CC.	J. Newbery	Vereda Sur
Avellaneda	Pellegrini	Raúl Soldi	Vereda Norte
Sarmiento	Av. Yrigoyen	Raúl Soldi	Ambas veredas
G. Mendez	Vicente López	C.A.Malara	Ambas veredas
A. Lamberti	R. Obligado	R. Gutierrez	Ambas veredas
Almafuerte	Vicente López	R. Gutierrez	Ambas veredas
Raúl Soldi	A. del Valle	Sarmiento	Ambas veredas
Raúl Soldi	Sarmiento	Patria	Vereda Oeste
Vicente López	E. del Campo	G. Mendez	Vereda Este
J. Newbery	G. Mendez	Patria	Ambas veredas
O. Andrade	E. del Campo	G. Mendez	Ambas veredas
R. Obligado	Almafuerte	G. Mendez	Ambas veredas
B. Roldán	J.M. Gorritia	A. Lamberti	Ambas veredas

3.4.1.6 ZONA COMERCIAL 2/6 (LONGCHAMPS)

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

	DESDE	HASTA
Pte. Rivadavia	Bdor. Arias	Avda. Aviación

Av. La Aviación	Av. Longchamps	Ovidio Lagos
Ovidio Lagos	Belgrano	Ricardo J. Davel
Ricardo J. Davel	Ovidio Lagos	Gral. San Martín
Gral. S. Martín	Ricardo J. Davel	Av. Longchamps
Bolívar	Av. La Aviación	Vpte. Alsina
Vpte. Alsina	Bolívar	Belgrano
Belgrano	Vpte. Alsina	Gdor. Arias
Gdor. Arias	M. Belgrano	Pte. Rivadavia

Límite entre zona COMERCIALES Y RESIDENCIALES, Zona C2. LONGCHAMPS:

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

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

BELGRANO: en su tramo comprendido entre Avda. Ovidio Lagos y Gdor. Arias, en las aceras correspondientes a las manzanas N° 164, 163, 149 y 148, tomará características residenciales.

OVIDIO LAGOS: en el tramo comprendido entre Belgrano y Ricardo J. Davel en las aceras correspondientes a las manzanas N° 164 y 179, tomará características comerciales. En las aceras correspondientes a las manzanas 180 y 165 tomará características residenciales.

R. J. DAVEL: en el tramo comprendido entre Ovidio Lagos y San Martín, la acera correspondiente a la manzana N° 179 tomará características comerciales. La acera correspondiente a la manzana 196 tomará características residenciales.

SAN MARTÍN: en el tramo comprendido entre J. Davel y Avda. Longchamps, la acera correspondiente a la manzana 179 tomará características residenciales.

ALSINA: en el tramo comprendido entre Bolívar y Rivadavia, en las aceras correspondientes a las manzanas N° 163, 148, 149, tomará características comerciales. La acera correspondiente a la manzana N° 162 tomará características residenciales.

BELGRANO: en el tramo comprendido entre la Avda. Gdor. Arias y Avda. La Aviación, la acera correspondiente a las manzanas N° 163, 149 y 148 tomará características comerciales. La acera correspondiente a la manzana N° 162 tomará características residenciales.

GDOR. ARIAS: en el tramo comprendido entre las calles Belgrano y Rivadavia, la acera correspondiente a las manzanas N° 14 y 56 tomará características residenciales.

3.4.2 USOS

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

a) Comercio mayorista con lugar para carga y descarga dentro del predio.

b) Comercio minorista hasta 400 m² cubiertos sin obligación de carga y descarga dentro del predio.

c) Comercio minorista de más de 400 m² cubiertos con carga y descarga dentro del predio.

d) Mercado de puestos minoristas de acuerdo a incisos b) y c).

e) Galerías Comerciales.

f) Actividades afines al comercio (bancos, instituciones financieras, cooperativas, etc.) y administrativas (oficinas en general y estudios profesionales, instituciones gubernamentales, etc.)

g) Actividades culturales y sociales: bibliotecas, salas de reuniones, conferencias, conciertos, etc.; museos, clubes sociales, cines, teatros y toda otra actividad de servicios afines.

h) Garage y playas de estacionamiento.

i) Culto.

j) Confiterías, restaurantes o locales afines.

3.4.2.2. USO COMPLEMENTARIO

a) Viviendas.

b) Hoteles.

c) Salud.

d) Educación.

e) Sala de Velatorios (conforme a la Ordenanza Gral. N° 161).

f) Artesanías inocuas según reglamentación.

3.4.2.3. USO CONDICIONADO

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

3.4.3 SUPERFICIES DE PARCELAS

3.4.3.1 La superficie de la misma será de 360 m².

3.4.3.2 El ancho mínimo de frente de la parcela será de 12 m. Lado mínimo de esquina: 16 m.

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

3.4.4 SUPERFICIE CONSTRUIBLE

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

3.4.4.2 F.O.T. (Factor de Ocupación Total): Será de 0,8 (80%) de la superficie de la parcela.

3.4.5. LIMITACION DE ALTURA (Texto según Ordenanza 7577/00)

3.4.5.1. La altura máxima edificable es de 9,50 metros sobre el nivel de vereda. Por encima de este plano límite, sólo se podrán ejecutar instalaciones complementarias de la edificación como tanques, salas de máquinas, ventilaciones o señales de balizamiento.

3.4.6. RETIROS (Texto según Ordenanza 7577/00)

- 3.4.6.1. RETIRO DE FACHADA
No se exige.
- 3.4.6.2. RETIRO DE CONTRAFRENTE
Corresponde la aplicación del Artículo 3.2.10.
- 3.4.7. OBLIGACIÓN DE COCHERAS**
Son de aplicación los Artículos 3.2.8 y subsiguientes.
- 3.4.8. DENSIDAD DE POBLACIÓN**
- 3.4.8.1. Densidad máxima neta potencial por hectárea es de 150 hab/ha. Para toda actividad una vez provista la zona de agua corriente. Mientras tanto se admite una vivienda unifamiliar por parcela y comercio o artesanía integrada o no a la misma.
- 3.4.8.2. Superficie cubierta máxima por parcela = F.O.T. x superficie parcela.
- 3.4.8.3. Superficie cubierta mínima por persona en viviendas:
- Hasta 2 ambientes: 15 m² x persona.
- Más de 2 ambientes: 12 m² x persona.
- 3.4.8.4. Número de personas admisibles por parcela = superficie parcela x hab/m² superficie parcela x 0,015.
- 3.4.9. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS**
- 3.4.9.1. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS EXISTENTES
- a) Agua potable.
b) Electricidad.
c) Pavimento.
d) Desagües pluviales.
e) Recolección de residuos.
- 3.4.9.2. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PREVISTA
- a) Desagües pluviales.
b) Agua corriente.
c) Gas natural.
d) Desagües cloacales.
e) Electricidad.
f) Teléfono.
g) Recolección de Residuos.
- 3.4.10. MODIFICACIONES**
- 3.4.10.1. Realizada la infraestructura prevista, se aumenta la densidad neta a 200 hab/ha., F.O.S. = 0,60 (60%); F.O.T. = 1,7 N° de personas admisibles por parcela = superficie parcela x 0,02, manteniendo invariable los parámetros restantes.

3.5 ZONA RESIDENCIAL 1 (R1)

Residencial de viviendas colectivas, alta densidad.

3.5.1. DELIMITACIÓN DE LA ZONA

- 3.5.1.1. Abarca las manzanas correspondientes entre las calles:

	DESDE	HASTA
Bouchard	La Rosa	Cerretti
Cerretti	Bouchard	Rosales (Ambas Aceras)
Rosales	Cerretti	Pza. Brown
Drumond	Pza. Brown	Bynnon
Bynnon	Drumond	La Rosa
La Rosa	Bynnon	Bouchard

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

3.5.2. USOS

- 3.5.2.1. USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL
Vivienda colectiva con o sin circulación mecánica vertical.
- 3.5.2.2. USO COMPLEMENTARIO
- a) Comercio minorista en general.
b) Actividades complementarias y de servicio para la zona residencial.
c) Educación, culto y salud.
d) Vivienda individual.
- 3.5.2.3. USO CONDICIONADO
Actividades existentes y autorizadas por la Municipalidad con anterioridad a la presente reglamentación.

3.5.3. SUPERFICIE DE PARCELAS

- 3.5.3.1. La superficie mínima de la parcela será de 450 m².
- 3.5.3.2. El ancho mínimo de frente de la parcela será de 15 m; lado mínimo de esquina: 20 m.
- 3.5.3.3. Toda modificación del estado parcelario actual se ajustará a esta reglamentación.

3.5.4. SUPERFICIE CONSTRUIBLE

- 3.5.4.1. F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo): será de 0,6 (60%) de la superficie de la parcela.
- 3.5.4.2. F.O.T. (Factor de Ocupación Total): Será de 1,9 de la superficie de la parcela.

3.5.5. LIMITACION DE ALTURA

- 3.5.5.1. Para determinar la altura máxima construable será de aplicación el Artículo 3.3.5.1.

3.5.6. RETIROS

- 3.5.6.1. El retiro obligatorio de frente es de 4 m en toda la altura de la edificación.
- 3.5.6.2. Para determinar el retiro obligatorio de contrafrente, corresponde la aplicación el Artículo 3.3.6.2.

3.5.7. OBLIGACIÓN DE COCHERAS

Son de aplicación los Artículos 3.2.8 y subsiguientes

3.5.8. DENSIDAD DE POBLACIÓN

- 3.5.8.1. La densidad máxima neta por hectárea es de 500 hab/ha.
- 3.5.8.2. Superficie cubierta máxima por parcela = F.O.T. x superficie parcela.
- 3.5.8.3. Superficie mínima por persona:
 - Hasta 2 ambientes: 15 m² x persona.
 - Más de 2 ambientes: 12 m² x persona.
- 3.5.8.4. Número de personas admisibles por parcela = superficie parcela x 0,05.

3.5.9. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO.

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

3.6. ZONA RESIDENCIAL 2 (R2)

Residencial de viviendas colectivas, densidad mixta.

3.6.1. DELIMITACIÓN DE LA ZONA

Abarca las manzanas comprendidas entre las calles:

	DESDE	HASTA
Canale	Dorrego	B. De Irigoyen
B. De Irigoyen	Canale	Nother
Nother	B. De Irigoyen	Saenz Peña
Saenz Peña	Nother	Vías Del Ffcc
Vías Del Ffcc	Saenz Peña	Bynnon
Bynnon	Vías Del Ffcc	J. Calvo
J. Calvo	Bynnon	Mitre
Mitre	J. Calvo	Dorrego
Dorrego	Mitre	Canale

Se comprende por eje divisorio el eje de la calle.

3.6.2. USOS

- 3.6.2.1. USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL
Vivienda individual y colectiva.
- 3.6.2.2. USO COMPLEMENTARIO
 - a) Comercio minorista en general.
 - b) Actividades complementarias y de servicio para la zona residencial.
 - c) Educación, culto y salud.
- 3.6.2.3. USO CONDICIONADO
Actividades existentes y autorizadas por la Municipalidad con anterioridad a la presente reglamentación.

3.6.3. SUPERFICIE DE PARCELAS

- 3.6.3.1. La superficie mínima de la parcela será de 450 m².
- 3.6.3.2. El ancho mínimo de frente de la parcela será de 15 m. Lado mínimo de esquina: 20 m.
- 3.6.3.3. Toda modificación del estado parcelario actual se ajustará a esta reglamentación.

3.6.4. SUPERFICIE CONSTRUIBLE

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

3.6.4.2. F.O.T (Factor de Ocupación Total): Será de 1,9 de la superficie de la parcela.

3.6.5. LIMITACION DE ALTURA (Texto según Ordenanza 7577/00)

3.6.5.1 La altura máxima edificable es de 9,50 metros sobre el nivel de vereda.

Por encima del último piso de la edificación, es obligatoria la ejecución de una cubierta inclinada con una pendiente máxima de 30 grados. El espacio así generado, si sus dimensiones resultan aptas para ello, podrá ser ocupado con locales habitables, a condición que los mismos no conformen una unidad funcional independiente, sino que formen parte de la o las unidades funcionales del piso inmediato inferior, y con una superficie cubierta igual o menor a la mitad de la superficie de los pisos inferiores.

Las instalaciones complementarias de la edificación como tanques o salas de máquinas deberán ser ejecutados dentro del espacio generado por el techo inclinado.

3.6.6. RETIROS

3.6.6.1. RETIRO DE FRENTE

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

3.6.6.2 RETIRO DE CONTRAFRENTE (Texto según Ordenanza 7577/00)

Corresponde la aplicación del Artículo 3.2.10.

3.6.7. OBLIGACIÓN DE COCHERAS

Son de aplicación los Artículos 3.2.8 y subsiguientes

3.6.8. DENSIDAD DE POBLACIÓN

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

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

3.6.8.3. Superficie mínima por persona =

- Hasta 2 ambientes: 15 m² por persona.

- Más de 2 ambientes: 12 m² por personas.

3.6.8.4. Número de personas admisibles por parcela = superficie parcela x 0,03.

3.6.9. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIO

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

3.7 ZONA RESIDENCIAL 3 (R3)

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

3.7.1. DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS

3.7.1.1. ZONA RESIDENCIAL 3/1 (R 3/1) (Texto según Ordenanza 7577/00)

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

	DESDE	HASTA
Soler	Segui	Pino
Pino	Soler	F. Lacamera
F. Lacamera	Pino	Av. H. Yrigoyen
Av. H. Yrigoyen	F. Lacamera	Bradley
Bradley	Av. H. Yrigoyen	Italia
Italia	Bradley	Av. Espora
Av. Espora	Italia	Londres
Londres	Av. Espora	Bermudez
Bermudez	Londres	Humberto 1°
Humberto 1°	Bermudez	Angonelli
Angonelli	Humberto 1°	Av. San Martin
Av. San Martin	Angonelli	Rafael Calzada
Rafael Calzada	Av. San Martin	Gral. Arias
Gral. Arias	R. Calzada	Azopardo
Azopardo	Gral. Arias	Pio White

Pio White	Azopardo	Gorriti
R. Calzada	Gorriti	Azopardo
Azopardo	R. Calzada	M. Arin
M. Arin	Azopardo	Av. San Martin
Av. San Martin	M. Arin	R. Calzada
R. Calzada	Av. San Martin	King
King	R. Calzada	30 de Septiembre (Divisoria)
30 De Septiembre	King	San Juan
San Juan	30 de Septiembre	Garay
Garay	San Juan	Catamarca
Catamarca	Garay	Jorge
Jorge	Catamarca	Jujuy
Jujuy	Jorge	Av. San Martín
Av. San Martín	Jujuy	Donato Alvarez
Donato Alvarez	Av. San Martin	Monteverde
Monteverde	D. Alvarez	Humahuaca
Humahuaca	Monteverde	Lacaze (R.P.4)
Lacaze (R.P. 4)	Humahuaca	Garibaldi
Garibaldi	Lacaze (R.P. N° 4)	Monteverde (R.P.4)
Monteverde (R.P.4)	Garibaldi	D. French
D. French	Monteverde	Alem
Alem	D. French	Romildo Risso
Romildo Risso	Alem	A. Alsina
Alsina	R. Risso	Lim. Ne. Mz. 210 Circ. III Secc. F
Lim. Ne. Mz. 210 / 9 / 8 / 7	A. Alsina	Monteverde
Av. Monteverde	Lim. Ne. Mz. 205	Figueroa Circ. III Secc F
Figueroa	Monteverde (R.P.4)	Araujo
Araujo	Figueroa	Leonor Rinaldi
Leonor Rinaldi	Araujo	Rufino Cordoba
Rufino Cordoba	Leonor Rinaldi	Aconquija
Aconquija	Rufino Cordoba	Araujo
Araujo	Aconquija	Rep. Argentina
Av. R. Argentina	Araujo	Leandro N Alem
Leandro Alem	R. Argentina	Lim. Ne Mz 146 Circ. Iv Secc A
Lim. Ne Mz 146-156 165-174 C. Iv Secc A	Leandro Alem	Los Studs
Los Studs	Lim. NE Mz.174 Circ. IV Secc A	Av. Espora
Av. Espora	Los Studs	Prol. Torquinst
Prol. Torquinst	Av. Espora	Lim. Ne Mz. 247 B Circ. V Secc D
Lim. Ne. Mz. 247 B-256 B- 264 B-272 B	Torquints	Lim. Se. Mz. 272 B Circ. V Secc D
Lim.SE.MZ.272b/272-271- 270- C.V SEC. D	Lim. SE. MZ. 272 B CIRC. V SECC. D	Vpte. Alsina
Vpte. Alsina	Lim. No. Mz. 839	Los Studs
Los Studs	Vpte. Alsina	Gdor Arias
Gdor. Arias	Los Studs	Espinillos
Espinillos	Gdor. Arias	Ruta 210 (Av. H. Yrigoyen)
Av. H. Yrigoyen (Ruta 210)	Espinillos	Pcia. De Santa Fe
Pcia. De Santa Fe	H. Yrigoyen (Ruta 210)	Alvarez De Santa Clara
A. De Santa Clara	Pcia. De Santa Fe	C. Gaito
C. Gaito	A. De Santa Clara	Boedo
Boedo	C. Gaito	J. M. Blanes
J. M. Blanes	Boedo	Avda. Argentina
Avda. Argentina	J. M. Blanes	C. A Las Flores (R. P. N° 16)
C. A Las Fores	Avda. Argentina	Av. H. Yrigoyen
Av. H. Yrigoyen	C. A Las Flores	Lim. So. Parc. 655 Circ. Iii Sec P
Lim. So. Parc. 655 Circ. Iii Secc P	Av.H. Yrigoyen	Vallejos
Vallejos	Lim. NE. Parc. 648 Circ. III Sec. P	E. De Luca
E. De Luca	Vallejos	29 De Septiembre (Vias F.C)
29 De Septiembre	E.De Luca	Dr. E. Finocheto
Lim. So. Qta Roca	Dr. E. Finocheto	M. Ascasubi
M. Ascasubi	Lim. Se. Qta. Roca	Av. H. Yrigoyen
Av. H. Yrigoyen	M. Ascasubi	M. Belgrano
Belgrano	Av. H. Yrigoyen	Vpte. Alsina.
Vpte. Alsina	Belgrano	Bolivar

Gral. San Martin	Bolivar	R. Davel
R. Davel	Gral. San Martin	Ovidio Lagos
Ovidio Lagos	R. Davel	Z. M. Belgrano
M. Belgrano	Ovidio Lagos	Sarmiento
Sarmiento	M. Belgrano	B. Sur Mer
B. Sur Mer	Sarmiento	San Ignacio
San Ignacio	B. Sur Mer	Londres
Londres	San Ignacio	Av. Espora
Av. Espora	Londres	San Martin
San Martin	A. Espora	Lim. Ne. Frac. 704
Lim. N.O. Frac 2	Lim. NE. Fr. 704	9 De Julio
9 De Julio	Lim. NO. Fracc. 2	Cardenas
Cardenas	9 De Julio	25 De Mayo
25 De Mayo	Cardenas	Av. Espora
Av. Espora	25 De Mayo	Araujo
Araujo	Av. Espora	E. Cuttiño
E. Cuttiño	Araujo	Concordia
Concordia	E. Cuttiño	Av. Espora
Av. Espora	Concordia	Av. Monteverde
Av. Monteverde	Av. Espora	F. Caferata
F. Caferata	Av. Monteverde	Gdor. Arias
Gdor. Arias	F. Caferata	Pino
Pino	Gdor. Arias	Av. Monteverde
Av. Monteverde	Pino	Miguel Diomede
Miguel Diomede	Monteverde	L. M. Drago
L. M. Drago	M. Diomede	Petiribi
Petiribi	L. M. Drago	Av. Argentina
Av. Argentina	Petiribi	C. De F. Moyano
C. De F. Moyano	Av. Argentina	Soler

3.7.1.2. RESIDENCIAL R 3/2

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

	DESDE	HASTA
Garay (Lím. L. de Zamora)	Jujuy	D. Alvarez (Lím. Quilmes)
D. Alvarez (Lím. Quilmes)	Garay	Jorge (Lím. L. Zamora)
Jorge	Donato Alvarez	Jujuy
Jujuy (Lím. L. Zamora)	Jorge	Garay

3.7.1.3. RESIDENCIAL 3/3 (R 3/3)

	DESDE	HASTA
Patagones	San Roque	Av. H. Yrigoyen
Av. H. Yrigoyen (Ruta 210)	Patagones	Industria
Industria	Ruta 210	Vias F.F.C.C.
Vias F.F.C.C.	Industria	Pcia. De San Juan
Pcia. San Juan	Vias F.F.C.C.	Alfonso XIII
Alfonzo Xiii	Pcia. San Juan	Mazzini
Mazzini	Alfonzo Xiii	Gdor. Arias
Gdor. Arias	Mazzini	Divisoria Olivera
Divisoria Olivera	Gdor. Arias	San Roque
San Roque	Divisoria Olivera	Patagones

3.7.1.4. ZONA RESIDENCIAL 3/4 (Antes R 6/1) (Según Ordenanza 7577/00)

	DESDE	HASTA
C. Martinez Paiva	Araujo	Laprida
Laprida	C. Martinez Paiva	Av. Rep. Argentina
Av. Rep. Argentina	Laprida	Araujo
Araujo	Av. Rep. Argentina	C. Martinez Paiva

3.7.1.5. ZONA RESIDENCIAL 3/5 (Antes R 6/2) (Según Ordenanza 7577/00)

	DESDE	HASTA
Av. Espora	Gerchunoff	Av. Cordoba
Av. Cordoba	Av. Espora	Aconcagua
Aconcagua	Av. Cordoba	Colorado
Colorado	Aconcagua	Av. Espora
Av. Espora	Colorado	Garibaldi
Garibaldi	Av. Espora	Gdor. Arias
Gdor. Arias	Garibaldi	Montevideo
Montevideo	Gdor. Arias	Vice – Pte. Alsina
Vice – Pte. Alsina	Montevideo	Pcia. Santa Fe
Pcia. Santa Fe	Vice – Pte. Alsina	Pte. Castillo
Pte. Castillo	Pcia. Santa Fe	El Plata

El Plata	Pte. Castillo	Av. Espora
Av. Espora	El Plata	Yapeyu
Yapeyu	Av. Espora	Pte. Castillo
Pte. Castillo	Yapeyu	Los Cipreses
Los Cipreses	Pte. Castillo	Pte. Mitre
Pte. Mitre	Los Cipreses	Beltrame
Beltrame	Pte. Mitre	Gral. San Martin
Gral. San Martin	Beltrame	V. Romanella
V. Romanella	Gral. San Martin	Gdor. Arias
Gdor. Arias	V. Romanella	Espinillos
Espinillos	Gdor. Arias	Av. H. Yrigoyen
Av. H. Yrigoyen	Espinillos	Lima
Lima	Av. H. Yrigoyen	Batalla De Maipu
Batalla De Maipu	Lima	Los Cipreses
Los Cipreses	Batalla De Maipu	Av. H. Yrigoyen
Av. H. Yrigoyen	Espinillos	Pcia. Santa Fe
Pcia. Santa Fe	Av. H. Yrigoyen	M. Pedraza
M. Pedraza	Pcia. Santa Fe	Patagones
Patagones	M. Pedraza	Av. H. Yrigoyen
Av. H. Yrigoyen	Patagones	Industria
Industria	Ruta 210	Vias F.F.C.C.
Vias F.F.C.C.	Industria	Pcia. San Juan
Pcia. San Juan	Vias F.F.C.C.	Alfonso XIII
Alfonso XIII	Pcia. San Juan	Mazzini
Mazzini	Alfonso XIII	Gdor. Arias
Gdor. Arias	Mazzini	Divisoria
Divisoria	Gdor. Arias	Pte. Castillo
Pte. Castillo	Olivera	Gerchunoff
Gerchunoff	Pte. Castillo	Av. Espora

3.7.1.5. RESIDENCIAL 3/6 (Antes R 6/3) (Según Ordenanza 7577/00)

	DESDE	HASTA
Buenos Aires	Juan Xxiii	Pino
Pino	Buenos Aires	Av. Monteverde
Av. Monteverde	Pino	Miguel Diomede
Miguel Diomede	Av. Monteverde	L. M. Drago
L. M. Drago	Miguel Diomede	Li. S.E. Fracc. 128 b
Lim. S.E. Fracc. 128 b	L. M. Drago	Laurel
Laurel	Lim. S.E. Fracc. 128 b	F. Ameghino
F. Ameghino	Laurel	Int. Ing. E.Carmona
Int. Ing. E. Carmona	F. Ameghino	Juan XXIII
Juan XXIII	Int. Ing. E. Carmona	Buenos Aires

3.7.1.6. RESIDENCIAL 3/7 (Antes R 6/4) (Según Ordenanza 7577/00)

	DESDE	HASTA
Av. Monteverde	Av. H. Yrigoyen	Japon
Japon	Av. Monteverde	E. De Luca
E. de Luca	Japon	Vallejos
Vallejos	E. De Luca	Lím. S.E. Parc. 648
Lím. S.E. Parc. 648 y 655	Vallejos	Av. H. Yrigoyen
Av. H. Yrigoyen	Lím. S.E. Parc. 655	Lím. N. Parc. 655
Lím. N. Parc. 655	Av. H. Yrigoyen	Lím. N.O. Parc. 648
Lím. E. Parc. 654, 653, 652	Lím. N.O. Parc. 648	Lím. S.E. Parc. 649 d, 651 y 650 a
Lím. S. Parc. 649 d	Lím. N.E. Parc. 650 a	Lím. O. Parc. 649 d
Lím. N.O. Parc. 649 d	Lím. S. Parc. 649 d	Junin
Junin	Lím. N.O. Parc. 649 d	Av. H. Yrigoyen
Av. H. Yrigoyen	Junin	Av. Monteverde

3.7.1.7. RESIDENCIAL 3/8 (Antes R 6/5) (Según Ordenanza 7577/00)

	DESDE	HASTA
Av. Monteverde	Pellegrini	Av. Espora
Av. Espora	Av. Monteverde	B. Parera
B. Parera	Av. Espora	A. Einstein
A. Einstein	B. Parera	Viale
Viale	A. Einstein	Pellegrini
Pellegrini	Viale	Av. Monteverde

3.7.1.8. RESIDENCIAL 3/9 (Antes RC / 2 – San Jerónimo) (según Ordenanza 7577/00)
Circunscripción III – Sección L – Parcelas 291 y 289.

3.7.2. USOS

- 3.7.2.1. **USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL**
Viviendas de características unifamiliares.
- 3.7.2.2. **USO COPLEMENTARIO**
Comercio minorista en general.
Comercio mayorista con lugar de carga y descarga dentro del predio.
Actividades complementarias y de servicios para la Zona Residencial.
Educación, culto y salud.
Artesanías y pequeñas industrias inocuas, anexas a la vivienda como uso principal.
- 3.7.2.3. **USO CONDICIONADO**
Actividades existentes y autorizadas por la Municipalidad, con anterioridad a la presente reglamentación.
- 3.7.3 SUPERFICIE DE PARCELAS** (Texto según Ordenanza 7577/00)
- 3.7.3.1 La superficie mínima de la parcela será de 300 m².
- 3.7.3.2 El ancho mínimo de frente será de 12 metros. Lado mínimo en parcela de esquina: 12 metros.
- 3.7.4. SUPERFICIE CONSTRUIBLE**
- 3.7.4.1 F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo): (Texto según Ordenanza 7577/00)
Será de 0,6 (60%) de la superficie de la parcela.
- 3.7.4.2. F.O.T. (Factor de Ocupación Total):
Será de 0,8 (80 %) de la superficie de la parcela.
- 3.7.4.3. **PREMIOS**
Es de aplicación el Artículo 3.2.12.
- 3.7.5 LIMITACION DE ALTURA** (Texto según Ordenanza 7577/00)
- 3.7.5.1 La altura máxima edificable es de 9,50 metros sobre el nivel de vereda. Por encima de este plano límite, sólo se podrán ejecutar instalaciones complementarias de la edificación como tanques, salas de máquinas, ventilaciones o señales de balizamiento.
- 3.7.6 RETIROS** (Texto según Ordenanza 7577/00)
- 3.7.6.1.1 **RETIRO DE FRENTE**
Hasta 3,50 metros de altura: retiro mínimo de 3 metros, salvo cuando se construya un local destinado a comercio minorista, en que se admite la edificación sobre Línea Municipal; también se admite la ejecución dentro del retiro de una cubierta sin cerramientos laterales destinada a guardacoches.
Más de 3,50 metros y hasta 6 metros de altura: retiro mínimo de 3 metros.
Más de 6 metros de altura: retiro mínimo de 5 metros.
Los retiros pueden ser escalonados.
Si alguno o algunos de los locales de la Planta Baja superan los 3,50 metros de altura interior, y/o están destinados a comercio mayorista, depósito, taller y/o industria, la edificación debe retirarse como mínimo 7 metros de la Línea Municipal en toda su altura, pudiendo ser utilizado este espacio para estacionamiento de vehículos y/o carga y descarga.
Las edificaciones en las parcelas frentistas a la **Red Vial Primaria** deberán además respetar los retiros establecidos como **Restricción para el Ensanche** de la vía pública establecidos por el Artículo 3.12.3.
- 3.7.6.2 **RETIRO DE CONTRAFRENTE**
Corresponde la aplicación del Artículo 3.2.10.
- 3.7.7. OBLIGACIÓN DE COCHERAS**
Son de aplicación los Artículos 3.2.8 y subsiguientes
- 3.7.8. DENSIDAD DE POBLACIÓN**
- 3.7.8.1. La densidad máxima neta potencial por hectárea es de 150 hab/ha. Para toda actividad. Se admite una vivienda unifamiliar por parcela y comercio o artesanía integrada o no a la misma.
- 3.7.8.2. Superficie cubierta máxima por parcela = F.O.T. x sup. Parcela.
- 3.7.8.3. Superficie cubierta mínima por persona:
- Hasta 2 ambientes = 15 m².
- Más de 2 ambientes = 12 m².
- 3.7.8.4. Número de personas admisibles por parcela = Sup. Parcela x 0,015.
- 3.7.9. INFRAESTRUCUTRA DE SERVICIOS**
- 3.7.9.1. **INFRAESTRUCUTRA ACTUAL**
a) Agua potable.
b) Electricidad.
c) Pavimento.
d) Calle Mejorada (eventualmente).
e) Desagües pluviales.
f) Agua corriente (eventualmente).
- 3.7.9.2. **INFRAESTRUCUTRA PREVISTA**
a) Agua Corriente.
b) Desagües cloacales.
c) Desagües pluviales.
d) Pavimento.
e) Electricidad.
f) Gas.

- g)Teléfono.
h)Recolección de residuos.

3.7.10. MODIFICACIONES

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

3.8 ZONA RESIDENCIAL 4 (R4)

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

3.8.1. DELIMITACIÓN DE ZONAS

ZONA RESIDENCIAL 4/1 (R 4/1) ADROGUE – BURZACO

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

	DESDE	HASTA
30 De Septiembre	H. Yrigoyen	King
King	30 De Septiembre	Jorge
Rafael Calzada	Jorge	San Martin
San Martin	Rafael Calzada	Angonelli
Angonelli	San Martin	Humberto 1°
Humberto 1°	Angonelli	Bermudez
Bermudez	Humberto 1°	Londres
Londres	Bermudez	Av. Espora
Av. Espora	Londres	Italia
Italia	Av. Espora	Bradley
Bradley	Italia	H. Yrigoyen
H. Yrigoyen	Alcorta	Azopardo
Azopardo	H. Yrigoyen	Av. Espora
Av. Espora	Azopardo	Dardo Rocha
Dardo Rocha	Av. Espora	Quintana
Quintana	Dardo Rocha	Gorriti (25 de Mayo)
Gorriti (25 de Mayo)	Quintana	De Kay
De Kay	Gorriti (25 de Mayo)	General Paz
General Paz	De Kay	Av. H. Yrigoyen
Av. H. Yrigoyen	General Paz	B. A. Martin
B. A. Martin	Av. H. Yrigoyen	Soler
Soler	B. A. Martin	C. De F. Moyano
C. De F. Moyano	Soler	Av. H. Yrigoyen
Av. H. Yrigoyen	C. De F. Moyano	C. Amenedo
General Arias	C. Amenedo	Segurola
Segurola	General Arias	30 De Septiembre

EXCEPCIONES: Se exceptúan de las presentes disposiciones las zonas que, ubicadas dentro de los límites de R 4/1, asumen sus propias características:

ZONA COMERCIAL C 1/1- ADROGUÉ

ZONA RESIDENCIAL R 1/1- ADROGUÉ

ZONA RESIDENCIAL R 2/1- MÁRMOL

ESPECIAL E 3/1- CENTRO DE REHABILITACIÓN DEL LICIADO

ZONA ESPECIAL E 1 / 2 CLUB PUCARA

DELIMITACIÓN DE LA ZONA R4/2–RAFAEL CALZADA

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

	DESDE	HASTA
San Martin	Altamira	Martin Arin
Martin Arin	San Martin	Azopardo
Azopardo	Martin Arin	R. Calzada
R. Calzada	Azopardo	Altamira
Altamira	R. Calzada	San Martin

DELIMITACIÓN DE LA ZONA R 4/3 – LONGCHAMPS

	DESDE	HASTA
M. Ascasubi	H. Yrigoyen	G. De La Serna
G. De La Serna	M. Ascasubi	Berlin
Berlin	G. De La Serna	Av. Espora
Av. Espora	Berlin	Londres
Londres	Av. Espora	San Ignacio

San Ignacio	Londres	B. Sur Mer
B. Sur Mer	San Ignacio	Sarmiento
Sarmiento	B. Sur Mer	M. Belgrano
Belgrano	Sarmiento	Av. Longchamps
Av. Longchamps	Belgrano	P. Rivadavia
P. Rivadavia	Av. Longchamps	Av. H. Yrigoyen
Av. H. Yrigoyen	Rivadavia	M. Ascasubi

3.8.2. USOS

3.8.2.1. USO PREDOMINANTE: RESIDENCIAL

Viviendas de características unifamiliares.

3.8.2.2. USO COMPLEMENTARIO

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

3.8.2.3. USO CONDICIONADO

Actividades existentes y autorizadas por la municipalidad, siempre que no representen molestias para el vecindario.

3.8.3. SUPERFICIE DE PARCELAS

3.8.3.1. La superficie de la parcela será de 450 m².

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

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

3.8.4. SUPERFICIE CONSTRUIBLE

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

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

3.8.4.3. PREMIOS

3.8.5. LIMITACION DE ALTURA (Texto según Ordenanza 7577/00)

3.8.5.1. La altura máxima edificable es de 7 metros sobre el nivel de vereda.

Por encima del último piso de la edificación, se admite la ejecución de una cubierta inclinada con una pendiente máxima de 30 grados. El espacio así generado, si sus dimensiones resultan aptas para ello, podrá ser ocupado con locales habitables, a condición que los mismos no conformen una unidad funcional independiente, sino que formen parte de la o las unidades funcionales del piso inmediato inferior, y con una superficie cubierta igual o menor a la mitad de la superficie de los pisos inferiores.

En tal caso, las instalaciones complementarias de la edificación como tanques o salas de máquinas deberán ser ejecutados dentro del espacio generado por el techo inclinado.

3.8.6. RETIROS

3.8.6.1. RETIRO DE FACHADA

El retiro obligatorio será de 4 m. en planta baja, medido en el eje de la parcela.

3.8.6.2. RETIRO DE CONTRAFRENTE (Texto según Ordenanza 7577/00)

Corresponde la aplicación del Artículo 3.2.10.

3.8.7. OBLIGACIÓN DE COCHERAS

Son de aplicación los Artículos 3.2.8 y subsiguientes

3.8.8. DENSIDAD DE POBLACION (Texto según Ordenanza 7577/00)

3.8.8.1. La densidad neta máxima es de 140 hab/Ha.

La densidad neta potencial contando con conexión a la red de desagües cloacales es de 300 hab/Ha.

3.8.8.2. En caso de ejecutarse más de una vivienda por parcela, cada una de las unidades funcionales que se generen, deberá tener características asimilables a una vivienda individual, debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

- a- El acceso desde la vía pública hasta cualquiera de las unidades de vivienda, no podrá tener un ancho inferior a 3 metros.
- b- Cada unidad de vivienda deberá contar con espacio libre descubierto propio de una dimensión no inferior a 20 metros cuadrados.
- c- Ninguna unidad de vivienda podrá ser ejecutada por encima de otra.

3.8.9. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

3.8.9.1. INFRAESTRUCTURA ACTUAL DE R 4/2 Y 4/3

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

3.8.9.2. INFRAESTRUCTURA ACTUAL DE R 4/1 Y PREVISTA

- a) Agua corriente.
- b) Desagües pluviales.
- c) Electricidad.
- d) Teléfono.
- e) Desagües cloacales.

- f) Pavimento.
- g) Gas natural

3.8.10. MODIFICACIONES

3.8.10.1 Es de aplicación el Artículo 3.7.10.1

3.9 ZONA RESIDENCIAL 5 (R5)

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

3.9.1.1. DELIMITACION DE LA ZONA

La zona comprendida por las calles:

	DESDE	HASTA
Av. Espora	Araujo	Concordia
Concordia	Av. Espora	E. Cutiño
E. Cutiño	Concordia	Araujo
Araujo	E. Cutiño	Av. Espora

3.9.2. USOS

3.9.2.1. USO PREDOMINANTE

Vivienda unifamiliar (una vivienda por parcela).

3.9.2.2. USO COMPLEMENTARIO

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

3.9.2.3. USO CONDICIONADO

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

3.9.3. SUPERFICIE DE PARCELAS

3.9.3.1. La superficie de la parcela será de 600 m².

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

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

3.9.4. SUPERFICIE CONSTRUIBLE

3.9.4.1. F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo) será de 0,25 (25 %) de la superficie de la parcela.

3.9.4.2. F.O.T. (Factor de Ocupación Total) será de 0,5 (50 %) de la superficie de la parcela (más premios, si correspondieren).

3.9.4.3. PREMIOS (Según Ordenanza 7577/00)

Es de aplicación el Artículo 3.2.12.

3.9.5. LIMITACION DE ALTURA (Texto según Ordenanza 7577/00)

3.9.5.1 La altura máxima edificable es de 7 metros sobre el nivel de vereda.

Por encima del último piso de la edificación, se admite la ejecución de una cubierta inclinada con una pendiente máxima de 30 grados. El espacio así generado, si sus dimensiones resultan aptas para ello, podrá ser ocupado con locales habitables, a condición que los mismos no conformen una unidad funcional independiente, sino que formen parte de la o las unidades funcionales del piso inmediato inferior, y con una superficie cubierta igual o menor a la mitad de la superficie de los pisos inferiores.

En tal caso, las instalaciones complementarias de la edificación como tanques o salas de máquinas deberán ser ejecutados dentro del espacio generado por el techo inclinado.

3.9.6. RETIROS

3.9.6.1. RETIRO DE FACHADA

El retiro será de 4 m en planta baja, medido en el eje medio de la parcela.

3.9.6.2. RETIRO DE CONTRAFRENTE

Es de aplicación el Artículo 3.8.6.2.

3.9.6.3. RETIROS LATERALES (Texto según Ordenanza 7577/00)

Las construcciones deberán retirarse 3 metros de cada eje divisorio lateral de la parcela. En caso que el ancho de la parcela sea inferior a 16 metros, el retiro será exigido sólo en uno de los laterales, y si el ancho es inferior a 13 metros, no se exige ningún retiro lateral.

3.9.7. OBLIGACION DE COCHERAS

Son de aplicación los Artículos 3.2.8 y subsiguientes

3.9.8. DENSIDAD DE POBLACION

- 3.9.8.1. La densidad máxima neta por hectárea será de 100 hab/ha.
- 3.9.8.2. Superficie cubierta máxima por parcela = F.O.T. x superficie parcela.
- 3.9.8.3. Superficie cubierta mínima por persona:
 - Hasta 2 ambientes = 15 m² x persona.
 - Más de 2 ambientes = 12 m² x persona.
- 3.9.8.4. Número de personas admisibles por parcela = superficie parcela x 0,01.

3.9.9 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

3.9.9.1. INFRAESTRUCTURA ACTUAL (Incompleta):

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

3.9.9.2. INFRAESTRUCTURA PREVISTA

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

3.10 ZONA RESIDENCIAL 6 (R 6)

Derogado por Ordenanza 7577/00.

3.11 BANDAS DE CIRCULACION 1 (Ci 1)

3.11.1. DELIMITACION DE LA ZONA (Texto según Ordenanza 7577/00)

Quedan incluidas dentro de la Banda de Circulación 1 (Ci1), las parcelas frentistas a las siguientes calles:

- San Martín desde Tucumán hasta Donato Alvarez (límite con Quilmes);
- Monteverde (Ruta 4) desde Capitán Moyano (límite con Lomas) hasta Vilcapugio;
- Lacaze (Ruta 4) desde Vilcapugio hasta El Lirio (límite con Quilmes);
- Donato Alvarez desde San Martín hasta Garay (límite con Lomas de Zamora);
- República Argentina desde Alsina hasta Monteverde;
- Camino a Las Flores (Ruta 16) desde Hipólito Yrigoyen hasta el límite con Esteban Echeverría.

3.11.2. USOS

3.11.2.1. USO PREDOMINANTE

Complementarios de la circulación vehicular.

Estaciones de servicio.

Restaurantes, paradores, moteles, confiterías y similares.

Talleres de reparación de automóviles en general (menos los talleres de chapa y pintura, cuando la Banda atraviesa Zonas de Residencial 4 y Comercial 2).

3.11.2.2. USO COMPLEMENTARIO

Comercio minorista.

Comercio mayorista. Si la antevereda supera los 6 m de ancho, la carga y descarga se podrá realizar en ella, caso contrario deberá contar con lugar de carga en el predio.

Vivienda conforme a la Zona que atraviesa.

Todo uso permitido según la zona que atraviesa.

3.11.2.3. USO CONDICIONADO

Correspondiente a la Zona que atraviesa.

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

3.11.4. RETIROS

3.11.4.1. RETIROS DE FRENTE

Se aplicarán los retiros correspondientes a la Zona que la Banda atraviesa.

3.11.4.2. RETIROS DE CONTRAFRENTE

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

3.11.4.3. USO ESPECIAL (Texto según Ordenanza 7577/00)

Las parcelas frentistas a las Bandas de Circulación 1, a los efectos de los usos admitidos, tendrán características de Zona Industrial 2, con excepción de los tramos que atraviesen Zona Industrial 1, en los que mantendrán esta característica.

3.12 BANDAS DE CIRCULACION 2 (Ci 2)

3.12.1. DELIMITACION DE LAS ZONAS (Texto según Ordenanza 7577/00)

Quedan incluidas dentro de la Banda de Circulación 2 (Ci2), las parcelas frentistas a las siguientes calles:

- Capitán Moyano desde Hipólito Yrigoyen hasta el límite con el Partido de Esteban Echeverría;
- San Martín desde Hipólito Yrigoyen hasta Espora;
- San Martín desde Erezcano hasta República Argentina;
- 2 de Abril en toda su extensión;
- Capitán Olivera en toda su extensión;
- República Argentina en toda su extensión, excepto desde Alsina hasta Monteverde;
- Espora desde 2 de abril hasta Hugo del Carril;
- Espora desde Berlín hasta el límite con el Partido de Presidente Perón;
- Hipólito Yrigoyen en toda su extensión, excepto el tramo entre Boulogne Sur Mer y Davel;
- Intendente Brunel desde Boulogne Sur Mer hasta Francia;
- Dr. José Kellertas desde Francia hasta Davel;
- Frias en toda su extensión.

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

3.12.3 RESTRICCIONES PARA ENSANCHE EN LA RED VIAL PRIMARIA

(Texto según Ordenanza 7577/00)

Las edificaciones frentistas a las siguientes calles deberán guardar un retiro de frente como Restricción para Ensanche de la vía pública, según el siguiente detalle:

- Capitán Moyano desde Hipólito Yrigoyen hasta el límite con el Partido de Esteban Echeverría: 3 metros medidos desde la Línea Municipal;
- San Martín desde Espora hasta Donato Alvarez (límite con Quilmes): 10 metros medidos al eje de calle;
- San Martín desde Hipólito Yrigoyen hasta Espora: 14 metros medidos al eje de calle;
- Monteverde (Ruta 4) desde Capitán Moyano (límite con Lomas) hasta Vilcapugio: 15 metros medidos al eje de calle;
- Lacaze (Ruta 4) desde Vilcapugio hasta El Lirio (límite con Quilmes): 15 metros medidos al eje de calle;
- 2 de Abril en toda su extensión: 3 metros medidos desde la Línea Municipal;
- Capitán Olivera en toda su extensión: sin restricción;
- Donato Alvarez desde San Martín hasta Garay (límite con Lomas de Zamora): sin restricción;
- República Argentina en toda su extensión: sin restricción;
- Espora desde 2 de abril hasta Monteverde: sin restricción;
- Espora desde Monteverde hasta Blas Parera –vereda oeste-: 3 metros medidos desde la Línea Municipal;
- Espora desde Blas Parera hasta Berlín –vereda oeste-: 25 metros desde la Línea Municipal;
- Espora desde Berlín hasta límite con Presidente Perón –ambas veredas-: 3 metros medidos desde la Línea Municipal;
- Hipólito Yrigoyen en toda su extensión, excepto el tramo entre Boulogne Sur Mer y Davel: 13 metros medidos al eje de calle;
- Intendente Brunel desde Boulogne Sur Mer hasta Francia: 13 metros medidos al eje de calle;
- Dr. José Kellertas desde Francia hasta Davel: 13 metros medidos al eje de calle;
- Frias en toda su extensión: sin restricción;
- Camino a Las Flores desde Hipólito Yrigoyen hasta el límite con el Partido de Esteban Echeverría: sin restricción.

A estas Restricciones para Ensanche, deberán sumarse los Retiros de Frente correspondientes a cada zona que atraviesan.

3.13 ZONA INDUSTRIAL I (I 1)

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

3.13.1. DELIMITACIÓN DE LA ZONA

3.13.1.1. La zona comprendida por las calles:

	DESDE	HASTA
Avda. Monteverde	Av. H. Yrigoyen	F. Caferata
F. Caferata	Av. Monteverde	Buenos Aires
Buenos Aires	F. Caferata	Juan XXIII
Juan XXIII	Buenos Aires	Int. Ing. E. Carmona
Int. Ing. E. Carmona	Juan XXIII	F. Ameghino
F. Ameghino	Int. Ing. E. Carmona	Laurel
Laurel	F. Ameghino	Lím. Se. Fracc. 128 B
Lím. SE. FRACC. 128 B	Laurel	L. M. Drago
L. M. Drago	Lím. Se. Frac. 128 B	Camino A Las Flores
Camino A Las Flores	L. M. Drago	H. Yrigoyen
Av. H. Yrigoyen	Camino A Las Flores	Lím. Ne. Parc. 655
Lím. NE. Parc. 655	AV. H. Yrigoyen	Lím. NE. Parc. 655
Lím. E. Parc. 654, 653, 652 Y 651 Y 650 A	Lím. NE. Parc. 655	Lím. NE. Parc. 650 A.
Lím. N. Parc. 650 A	Lím. NE. Parc. 650 A	Lím. NO. Parc. 650 A.
Lím. E. Parc. 649 D	Lím. NO. Parc. 650 A	Junin
Junin	Lím. No. Parc. 649 D	Av. H. Yrigoyen
Av. H. Yrigoyen	Junin	Av. Monteverde

3.13.1.2. ZONA DE ENSANCHE DE INDUSTRIAL 1

La zona delimitada por las calles:

	DESDE	HASTA
Arenales	L. M. Drago	J. Ingenieros
J. Ingenieros	Arenales	Camino A Las Flores
Camino A Las Flores	J. Ingenieros	L. M. Drago

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

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

3.13.2. USOS

3.13.2.1. USO PREDOMINANTE

- Almacenaje.
- Industria.

3.13.2.2. USO COMPLEMENTARIO

- Cuartel de Bomberos.
- Policía.
- Salas de primeros auxilios.
- Expendio de comidas.
- Escuelas técnicas.
- Guarderías.
- Estacionamiento.

3.13.2.3. USO CONDICIONADO

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

3.13.3. SUPERFICIE DE PARCELAS.

La superficie a la parcela será de 1.500 m².

El ancho mínimo de frente será de 30m.

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

3.13.4. SUPERFICIE CONSTRUIBLE

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

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

3.13.5. ALTURAS

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

3.13.6. RETIROS

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

3.13.7. COCHERAS Y CARGAS Y DESCARGA

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

3.13.8. FORESTACION

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

3.13.9. RADICACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE INDUSTRIA

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

3.13.10. ZONA ESPECIAL

Derogado por Ordenanza 7577/00.

3.13.11. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

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

3.14 ZONA INDUSTRIAL 2 (I 2)

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

3.14.1. DELIMITACION DE LAS ZONAS

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

	DESDE	HASTA
Azopardo	Av. Espora	Av. H. Yrigoyen
Av. H. Yrigoyen	Azopardo	F. Lacamera
F. Lacamera	Av. H. Yrigoyen	Pino
Pino	F. Lacamera	Soler
Soler	Pino	B. Q. Martín
B. Q. Martín	Soler	Av. H. Yrigoyen
Av. H. Yrigoyen	B. Q. Martín	Gral. Paz
Gral. Paz	Av. H. Yrigoyen	De kay
De kay (3 de Febrero)	Gral. Paz	Gorriti
Gorriti	De kay	Quintana
Quintana	Gorriti	Dardo Rocha
Dardo Rocha	Quintana	Av. Espora
Av. Espora	Dardo Rocha	Azopardo

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

	DESDE	HASTA
Gdor. De la Serna	M. Ascasubi	Berlín
Berlín	Gdor. De la Serna	Av. Espora
Av. Espora	Berlín	San Martín
San Martín	Av. Espora	Fracción 2
Perímetro de Fracc. 2	San Martín	Miguel Faust. Roma
Miguel Faust. Roma	Fracción 2	M. Ascasubi
M. Ascasubi	M. F. Roma	Gdor. De la Serna
Circ. III–Sec.N–Frac.1–Parc. 8		

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

	DESDE	HASTA
Independencia	Derqui	Asamblea
Asamblea	Independencia	Francisco Vidal
Francisco Vidal	Asamblea	Derqui
Derqui	Francisco Vidal	Independencia
P. Viera	F. Caferata	Maure

Maure	P. Viera (La Yerra)	Derqui
Derqui	Maure	F. Caferata
F. Caferata	Derqui	P. Viera (La Yerra)

- 3.14.1.4. ZONA INDUSTRIAL 2/4 (I 2/4)
CORRESPONDE A LAS MANZANAS:
Circ.: V – Secc.: D – Manzana: 265 -
Circ.: V – Secc.: M – Manzana: 839 y 839 d. y parcelas Rurales.
Circ.: V – Secc.: M – Parcela: Rural I y II.
- 3.14.1.5. ZONA INDUSTRIAL 2/5 (I 2/5)
CORRESPONDE A LA MANZANA:
Circ.: V – Secc.: F – Manz. 53 b.
En la calle Almonacid, frente a la manzana 53 b, ambas aceras tienen características de Industrial 2.
- 3.14.1.6. ZONA INDUSTRIAL 2/6 (I 2/6)
CORRESPONDE A LA MANZANA:
Corresponde a la manzana designada por CIRC.: V – SECC. K – MANZANA 472, circundada por las calles Ruta 210, Lima, Maipú y O’Higgins.
- 3.14.1.7 ZONA INDUSTRIAL 2/7 (I 2 /7) (Texto según Ordenanza 7577/00)
Sector comprendido por las calles Buenos Aires; Superí; Florida; Guido; Pintos; Cuyo; Tte. Carmona; C. Viel; línea límite de las Manzanas 323, 324 y 310 con las Parcelas Rurales 117, 116 y 115; J. Melian; Pintos; Sevre; Florida; J. Melian y Av. Monteverde (Barrio El Hornero).
- 3.14.2. USOS**
- 3.14.2.1. USO PREDOMINANTE
a)Industrias.
b)Almacenaje
- 3.14.2.2. USO COMPLEMENTARIO
a)Vivienda unifamiliar.
b)Comercio mayorista y minorista.
c)Expendio de comidas.
d)Estación de servicio.
e)Garages, estacionamientos.
f)Zonas de recreación con juegos mecánicos.
- 3.14.2.3. USO CONDICIONADO
Actividades existentes autorizadas con anterioridad a esta reglamentación.
- 3.14.3 SUPERFICIE DE PARCELAS** (Texto según Ordenanza 7577/00)
- 3.14.3.1 La superficie mínima de la parcela será de 300 m2.
- 3.14.3.2 El ancho mínimo de frente será de 12 metros. Lado mínimo en parcela de esquina: 12 metros.
- 3.14.4. SUPERFICIE CONSTRUIBLE**
- 3.14.4.1. F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo) será de 0,6 (60%) de la superficie de la parcela.
- 3.14.4.2. F.O.T. (Factor de Ocupación Total) será de 0,8 (80%) de la superficie de la parcela.
- 3.14.5. LIMITACION DE ALTURA** (Texto según Ordenanza 7577/00)
- 3.14.5.1 La altura máxima edificable es de 9,50 metros sobre el nivel de vereda. Por encima de este plano límite, sólo se podrán ejecutar instalaciones complementarias de la edificación como tanques, salas de máquinas, ventilaciones o señales de balizamiento.
- 3.14.6. OBLIGACIÓN DE COCHERAS**
- 3.14.6.1. Son de aplicación los Arts. 3.2.8 y subsiguientes.
- 3.14.6.2. Las industrias, talleres, depósitos y comercios mayoristas deberán poseer como mínimo una superficie de carga y descarga dentro del predio de 20% de la superficie cubierta proyectada.
- 3.14.7 RETIROS**
- 3.14.7.1 RETIRO DE FRENTE (Texto según Ordenanza 7577/00)
Hasta 3,50 metros de altura: se admite la edificación sobre Línea Municipal.
Más de 3,50 metros y hasta 6 metros de altura: retiro mínimo de 3 metros.
Más de 6 metros de altura: retiro mínimo de 5 metros.
Los retiros pueden ser escalonados.
Si alguno o algunos de los locales de la Planta Baja superan los 3,50 metros de altura interior, y/o están destinados a comercio mayorista, depósito, taller y/o industria, la edificación debe retirarse como mínimo 7 metros de la Línea Municipal en toda su altura, pudiendo ser utilizado este espacio para estacionamiento de vehículos y/o carga y descarga.
Las edificaciones en las parcelas frentistas a las Bandas de Circulación deberán además respetar los retiros establecidos como **Restricción para el Ensanche** de la vía pública.
- 3.14.7.2. En las parcelas que tienen su frente sobre las calles que dividen con una Zona Residencial cualquiera, este retiro de frente será de 6 metros y será obligatoria su forestación con árboles de hoja caduca o perenne, separados entre sí no más de 5 metros.
- 3.14.7.3. Si se observa un retiro de frente de 5 metros o más, no es obligatorio el retiro de contrafrente para las construcciones industriales, siempre que no ventilen locales de trabajo sobre el contrafrente, en

cuyo caso el retiro será de 4 metros como mínimo. Cuando el retiro de frente es menor o igual a 5 metros y en las viviendas es de aplicación el Artículo 3.7.6.2.

3.14.8. DENSIDAD DE POBLACIÓN

- 3.14.8.1. Densidad máxima neta potencial por hectárea es de 150 hab. / ha. Para toda actividad una vez provista la zona de agua corriente.
Mientras tanto se admite una vivienda unifamiliar por parcela y comercio o artesanía integrada o no a la misma.
- 3.14.8.2. La superficie cubierta máxima por parcela = F.O.T. x Sup. Parcela.
- 3.14.8.3. La superficie mínima por persona en las viviendas será:
-hasta 2 ambientes: 15 m² x persona.
-más de 2 ambientes: 12 m² x persona.
- 3.14.8.3. Números de personas admisibles por parcela para vivienda: Superficie parcela x 0,015.-

3.14.9. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

3.14.9.1. INFRAESTRUCTURA PREVISTA

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

3.14.9.2. INFRAESTRUCTURA PREVISTA

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

3.15 AREAS DE RECUPERACION

3.15.1. DELIMITACION DE AREAS

- 3.15.1.1. ZONA RC/1 (Las Cavas):
Circunscripción I – Sección P – Parcelas Rurales: 67 c y 61 b (en parte).
- 3.15.1.2. Derogado por Ordenanza 7577/00.

3.15.2. MODIFICACIONES

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

3.16 ZONAS ESPECIALES

3.16.1. AREAS DE ACTIVIDAD DEPORTIVO – RECREATIVA (E 1/1)

- 3.16.1.1. E 1/1: Club Brown – Circ. III – Secc. A – Fracc. V – Parcela 2 a (Ord. 4910) -E ½: Club Pucará – Circ. III – Secc. A – Fracc. IX -
E 1/3: Sociedad Alemana de Gimnasia de Lomas de Zamora - Circ. II – Secc. E – Fracc. 161 a –
E 1/4: Club Atlético Banfield: Circ. III – Secc. F – Remanente N.O. de la parcela 411 h. (Ordenanza 3927).
- 3.16.1.2. En estas áreas se ubican las entidades deportivo – sociales, privadas u oficiales. Estas podrán realizar la preparación y uso del suelo para canchas y pistas de actividades deportivas; y deberán velar sobre mantenimiento y posible mejora de la parquización.
- 3.16.1.3. Podrán realizar construcciones de uso social hasta un 45 % de la superficie del predio (F.O.S. = F.O.T. = 0,45)
- 3.16.1.4. Podrán realizar, dentro del máximo de F.O.T. fijado por el Art. 3.16.1.3 construcciones tipo casas de fin de semana para los socios. En este caso, deberán ajustarse a la reglamentación existente para los clubes de campo y deberán contar con la aprobación Municipal correspondiente.

3.16.2. AREAS DE ACTIVIDADES CULTURALES (E 2)

- 3.16.2.1. E 2/1: Colegio San José – Circ. II – Secc. A – parte de la Parcela Rural 78, sector comprendido entre la calle Soler y la línea imaginaria que continúa la calle Boga. (Según Ordenanza 7577/00)

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

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

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

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

3.16.3. AREAS DE ACTIVIDADES ASISTENCIALES (E 3)

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

E 3/2: Hogar Israelita – Circ. III – Secc. O – Fracc. 465.

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

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

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

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

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

3.16.4. AREAS ESPECIALES VARIAS

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

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

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

Sector de Urbanización Especial 1 (S.U.E. 1) designado catastralmente: Circ. I – Secc. O – Parc. 74 b (Según Ordenanza 3758/82).

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

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

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

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

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

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

3.16.5. AREA DE ACTIVIDADES CULTURALES, DEPORTIVAS, RECREATIVAS, ASISTENCIALES, DE INVESTIGACION, RELIGIOSAS, EDUCACIONALES e INSTITUCIONALES EN GENERAL (E 5). (Según Ordenanza 3821 y modificaciones introducidas por Ordenanza 7577/00).

3.16.5.1 DELIMITACION (Texto según Ordenanza 7577/00)

La Zona E5 abarca las siguientes parcelas:

“Quinta Roca”: Circunscripción III – Sección N – Fracción I – Parcelas 4, 5, 6, 7, 9, 12, 13 y 14.

“Quinta Carrillo” o “Villa Antares”: Circunscripción I – Sección A – Fracción VI.

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

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

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

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

La parcela en que se localiza la “Quinta Carrillo” o “Villa Antares” no podrá subdividirse en parcelas menores. (Según Ordenanza 7577/00)

3.16.5.2.1. Exímese de todo tipo de pago de gravamen municipal creado o a crearse, incluyendo los derechos de construcción de toda obra a ejecutar en las distintas parcelas del “Area Quinta Roca”, por el término de 10 (diez) años a partir de la iniciación de las obras que cuenten con la aprobación municipal pertinente, que tramitará sin cargo alguno, de optar el propietario resultante de cada parcela, por la concreción de las mismas dentro de la temática enunciada en el Artículo 3.16.5.2.

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

aprobación del Proyecto Urbanístico de conjunto que irá acompañado de una Memoria Descriptiva que contenga todos los aspectos que implica la ejecución de una obra de ese tipo.

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

- 3.16.5.2.2. BANDA DE CIRCULACION: En razón de los nuevos estudios practicados por la Dirección de Vialidad de la Provincia de Buenos Aires para la Ruta Provincial 4 (Variante Sur), tramo: Burzaco – Ruta Nacional 1-2, todas las parcelas con frente a dicha Ruta (Avenida Espora) tendrán un desplazamiento a determinar por la Dirección Provincial mencionada.
 - 3.16.5.2.3. SUPERFICIE CONSTRUIBLE: Es de aplicación el Artículo 3.16.1.3.
 - 3.16.5.2.4. LIMITACION DE ALTURA: Es de aplicación el Artículo 3.3.5.1 en general, referida al punto medio de la parcela, mereciendo un tratamiento especial, si las circunstancias así lo requieren, a considerar en cada caso (V. Gr. Anfiteatros, Gimnasios, Iglesias, etc.) por el Departamento Ejecutivo para lograr la aprobación del proyecto respectivo.
 - 3.16.5.2.5. RETIROS: El obligatorio efectuar los retiros laterales y de contrafrente de 6 m, siendo el retiro de frente 25 m.
 - 3.16.5.2.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: Es de aplicación el Artículo 3.7.9.2.
 - 3.16.5.2.7. ESTACIONAMIENTO: Se preverán las superficies necesarias para estacionamiento vehicular que resulten del proyecto a desarrollar.
 - 3.16.5.2.8. (Texto según Ordenanza 7577/00) FORESTACION: Los propietarios de la “Quinta Roca” y de la “Quinta Carrillo” o “Villa Antares”, deben mantener toda la forestación existente dentro del predio, debiendo condicionar cualquier proyecto o modificación a su preservación.
- 3.16.5.3. Al propietario resultante de cada una de las parcelas que integran la “Quinta Roca” le asiste el derecho de ejecutar su vivienda personal en las mismas, en el caso de no optar por el uso asignado a dicha Area según Artículo 3.16.5.2, con la expresa constancia de que en cada parcela sólo podrá ejecutarse una sola vivienda, por todo concepto, aún cuando fueren varios los propietarios resultantes de las mismas y, además no es de aplicación ningún tipo de exención de gravámenes municipales según lo especificado en el Artículo 3.16.3.2 para otras actividades.
- 3.16.5.4. De igual manera en el Sector S.O. de “Area Quinta Roca”, específicamente en la parcela 11, colindante con el Barrio El Triángulo, en el caso de no optarse por los usos señalados precedentemente, se podrá ejecutar vivienda colectiva en el sector de dicha parcela 11, comprendida entre virtual que resulta de la prolongación de la traza de la línea municipal situada sobre la acera N. E. de la calle Pte. Castillo y que corresponde al amanzamiento que corre entre las calles Pte. Castillo y Langenheim de Longchamps. Esta opción sólo podrá utilizarse como figura parcelaria de “completar manzanas” para esta única parcela 11 del Area Quinta Roca sin excepción. El resto de la parcela 11 que no ocupa este Conjunto Habitacional, sólo se podrá destinar a los usos auxiliares de la vivienda propiamente dicha, tales como piletas de natación, cancha de tenis, parrillas, quinchos, senderos peatonales, espejos de agua, etc., que no configuren locales cerrados y que respondan estrictamente a uso de esparcimiento familiar.
- 3.16.5.5. Las características de este Sector que ocupa un Conjunto Habitacional son asimilables a la Zona Residencial 3 (R 3) con las particularidades descriptas en los artículos siguientes:
- 3.16.5.5.1. USO PREDOMINANTE: Conjunto Habitacional
 - 3.16.5.5.2. USO COMPLEMENTARIO: Es de aplicación el Artículo 3.7.2.2 con la excepción de su apartado b).
 - 3.16.5.5.3. USO CONDICIONADO: No es de aplicación el Artículo 3.7.2.3.
 - 3.16.5.5.4. SUPERFICIES DE PARCELAS: Esta parcela permanecerá indivisa.
 - 3.16.5.5.5. SUPERFICIE CONSTRUIBLE: Son de aplicación los artículos 3.7.4.1 al 3.7.4.3 inclusive.
 - 3.16.5.5.6. LIMITACIÓN DE ALTURA: Es de aplicación el Artículo 3.3.5.1 referido a la línea municipal real o virtual de la manzana que se completa virtualmente.
 - 3.16.5.5.7. RETIROS: Es de aplicación el Artículo 3.7.5.1.
 - 3.16.5.5.8. COCHERAS: Son de aplicación los artículos 3.2.8.1 y 3.2.8.3, debiéndose ejecutar las mismas.
 - 3.16.5.5.9. DENSIDAD DE POBLACION: La densidad máxima neta por hectárea es de 200 hab/ Ha, para toda actividad.
 - 3.16.5.5.10. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS: Es de aplicación el artículo 3.7.9.2. Se deberán presentar los avales correspondientes de los organismos prestatarios de servicios (S.E.G.B.A., D.O.S.B.A., E.N.T.E.L., Gas del Estado, Hidráulica).
 - 3.16.5.5.11. ACCESO AL CONJUNTO HABITACIONAL: El acceso al Conjunto Habitacional sólo ha de practicarse a través de las actuales calles del Barrio colindante, perpendiculares al linde S.O. de la parcela 11, debiéndose prolongar las mismas mediante la ejecución de pavimentos, en su totalidad, transformándolas en calles de uso público, legalmente cedidas al Municipio. Dichas calles rematarán en “Cul de Sac” que se podrán desarrollar a partir de la línea virtual indicada en el Artículo 3.16.5.4 y avanzando sobre el resto de la parcela 11 reservada para espacio verde.

- 3.16.5.5.12. FORESTACIÓN: Los espacios libres de cada parcela serán forestados convenientemente de manera tal de mantener al máximo la característica dominante de área verde.
- 3.16.5.5.13. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Deberá proveer equipamiento comunitario proporcionalmente a la capacidad de habitantes del Conjunto Habitacional.
- 3.16.5.5.14. APROBACION DE LAS OBRAS: Se tramitará su aprobación de conformidad con el régimen vigente al momento de su presentación.
- 3.16.5.5.15. HABILITACIÓN: Para habilitar total o parcialmente el Conjunto Habitacional, deberá contar con la totalidad de la infraestructura y equipamiento comunitario terminado y en funcionamiento, siendo ello requisito indispensable para el otorgamiento del certificado final o parcial de las obras.

3.17 ZONA RURAL (r)

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

3.17.1. DELIMITACION DE LAS ZONAS

3.17.1.1. ZONA RURAL 1 (r/1) (Modificado por Ordenanza 7577/00 – Ver Anexo I de la misma)

	DESDE	HASTA
Av. Espora	Av. Córdoba	Av. Gerchunoff
Av. Gerchunoff	Av. Espora	Pte. Castillo
Pte. Castillo	Av. Gerchunoff	Olivera
Divisoria	Pte. Castillo	Av. Espora
Av. Espora	Divisoria	R. de Escalada
Chivilcoy (Lím. S.E. del Partido)	R. de Escalada	Lím. S. Fracc. X
Fcio. Varela	Chivilcoy	Lím. N.E. Pdo. Varela
Lím. N.E. del Pdo con Fcio. Varela		Araujo
Araujo	Parera	Libertad
Libertad	Araujo	Rufino Córdoba
Rufino Córdoba	Libertad	Aconquija
Aconquija	Rufino Córdoba	Araujo
Araujo	Aconquija	C. Martinez Payva
C. Martinez Payva	Araujo	Laprida
Laprida	C. Martinez Payva	Av. República Argentina
Av. República Argentina	Laprida	Leandro N. Alem
Leandro N. Alem	Av. República Argentina	Lím. N.E. Mz. 146.
Lím. N.E.Mz. 25,146,156,165,174.	Leandro N. Alem	Los Studs
Los Studs	Lím. Mz. 174	Av. Espora
Av. Espora	Los Studs	Prolong. C. Tornquist
Prolong. C. Tornquist	Av. Espora	Pte. Castillo
Pte. Castillo	Prolong. C. Tornquist	F. Beltrame
F. Beltrame	Pte. Castillo	Pte. Mitre
Pte. Mitre	F. Beltrame	Los Cipreses
Los Cipreses	Pte. Mitre	Pte. Castillo
Pte. Castillo	Los Cipreses	Yapeyú
Yapeyú	Pte. Castillo	Av. Espora
Av. Espora	Yapeyú	La Plata
La Plata	Av. Espora	Pte. Castillo
Pte. Castillo	La Plata	Pcia. Santa Fe
Pcia. Santa Fe	Pte. Castillo	A. Alsina
A. Alsina	Pcia. Santa Fe	Montevideo
Montevideo	A. Alsina	Gdor. Arias
Gdor. Arias	Montevideo	Garibaldi
Garibaldi	Gdor. Arias	Av. Espora
Av. Espora	Garibaldi	Colorado
Aconcagua	Colorado	A. Córdoba

3.17.1.2. ZONA RURAL 2 (r/2)

	DESDE	HASTA
Petiribí	J. Ingenieros	Av. Argentina
Av. Argentina	Petiribí	Camino Las Flores
Camino Las Flores	Av. Argentina	J. Ingenieros
J. Ingenieros	Camino Las Flores	Petiribí

3.17.1.3. Derogado por Ordenanza 7577/00.

3.17.1.4. Derogado por Ordenanza 7577/00.

3.17.2. USOS

3.17.2.1. USO PREDOMINANTE:

Explotación rural intensiva:

a) Producción de hortalizas.

b) Floricultura.

c) Fruticultura.

d) Criadero de animales (Aves de corral, cerdos, conejos, animales de piel fina, apicultura, etc.)

3.17.2.2. USO COMPLEMENTARIO

a) Vivienda unifamiliar.

b) Escuela: pre – primario, primario, técnico agrícola – ganadera, con o sin internación de alumnos.

c) Dispensarios de salud.

d) Comercio diario.

e) Talleres de artesanías rurales.

f) Culto.

g) Establecimientos asistenciales.

h) Establecimientos de recreación, en las zonas creadas “ad-hoc”.

i) Actividades concordantes con el Cinturón Ecológico.

Sección H, Fracción 1.2.3; Circunscripción III, Sección I, Fracción 378, 356, 342, 343, 344, 345, 338, 337, 336, 335 a, 335 b, 335 c, 335 d, 335 e, 327 a, 327 b, 326 a, y 326 b. Delimitada por las calles Martínez Payva, Araujo, Aconquija, Ruffino Córdoba, Leonor Rinaldi; Araujo, Parera, Sandoval, Humahuaca, calle por medio Parcela 337, Humahuaca, 25 de Mayo. (Ordenanza 3848).

3.17.2.3. USO CONDICIONADO

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

3.17.3. SUPERFICIE DE PARCELAS

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

3.17.3.2. SUPERFICIE MINIMAS

a) Horticultura = 20.000 m²

e) Floricultura = 10.000 m².

f) Fruticultura = 50.000 m².

b) Criadero = 5.000 m².

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

3.17.4. SUPERFICIE CONSTRUIBLE

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

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

3.17.5. RETIROS

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

3.17.6. DENSIDAD DE POBLACIÓN

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

3.17.6.2. Número de persona admisibles por parcela = Sup. Parcela x 0,0007.

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

3.17.7. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

a) Agua potable y para riego.

b) Electricidad.

c) Camino mejorado.

3.18 ESPACIOS DE ILUMINACION Y VENTILACION

3.18.1 DEFINICIÓN DEL ESPACIO LIBRE URBANO (E.L.U.)

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

3.18.1.1. CONFORMIDAD DEL E.L.U.

Se considera como espacio libre urbano:

-El espacio de vía pública comprendido entre líneas municipales y/o las líneas de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.

-El fondo libre de los predios.

-El espacio entre parámetros laterales de los edificios de perímetro libre y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente, con la vía pública y con el fondo libre.

-Los patios apendiculares que queden incorporados a algunos de los espacios anteriormente mencionados.

-El espacio libre urbano será considerado desde la cota + 0,00 del terreno o parcela.

3.18.1.2. PATIOS APENDICULARES DEL E.L.U.

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

3.18.1.3. PATIOS QUE CONECTEN EL FRENTE CON EL FONDO

Todo patio contará con un acceso practicable para su limpieza.

3.18.1.4. PROHIBICIONES RELATIVAS A PATIOS

Prohibición de reducir dimensiones de patio:

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

Prohibición de cubrir patios:

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

3.18.2 PATIOS DE 1º CATEGORIA

Se denominan así las áreas descubiertas ubicadas entre volúmenes construidos en las parcelas, que por su dimensiones no son aptas para conformar el espacio libre urbano. A tales patios pueden iluminar y ventilar los locales donde se habite o trabaje.

3.18.2.1. CARACTERISTICA Y DIMENSIONES DE LOS PATIOS DE 1º CATEGORIA

Los lados y superficie de los patios de 1º categoría deberán dimensionarse según el ancho de parcela que corresponda y altura de la construcción:

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

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

Superficie mínima del patio: 20 m².

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

Lado mínimo: 35 % del ancho de la parcela.

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

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

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

3.18.3 PATIOS DE 2º CATEGORÍA

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

A tales patios pueden iluminar y ventilar los locales auxiliares.

3.18.3.1 CARACTERISTICAS Y DIMENSIONES DE LOS PATIOS DE 2ª CATEGORÍA

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

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

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

Superficie mínima de patio: 12 m².

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

Lado Mínimo: 30 % del ancho de la parcela y nunca de 3,50 metros.

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

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

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

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

3.18.4 PATIOS MANCOMUNADOS

3.18.4.1. POSIBILIDAD DE MANCOMUNAR PATIOS

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

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

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

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

La mancomunidad de patios obliga al siguiente requisito:

Establecer el derecho de servidumbre mientras sea necesaria la mancomunidad, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad para cada una de las unidades afectadas, aunque éstos sean de un mismo propietario.

3.18.4 FORMA DE MEDIR LOS PATIOS

Las dimensiones de un patio se toman con exclusión de la proyección horizontal de voladizos de saliente mayor de 0,10 metros; asimismo los muros y cercas existentes o futuros se supondrán de un espesor de 0,30 metros encaballados sobre un eje divisorio.

Cuando en un patio haya una escalera puede incorporarse el área del mismo la proyección horizontal de ésta, hasta una altura de 2,20 metros sobre el solado del patio.

3.19 ZONAS DE NUEVAS URBANIZACIONES

3.19.1 ZONA DE NUEVA URBANIZACION (U) (Texto según Ordenanza 7577/00)

Créase la Zona de Nueva Urbanización, incluyendo en ella las parcelas o fracciones vacantes, o con usos recesivos, ubicados dentro del Area Urbana, destinados al crecimiento de la urbanización y cuya transformación representa un alto impacto en la evolución de la ciudad. Previo a toda acción que implique modificaciones en el uso u ocupación de estos predios, deberá realizarse una presentación ante el Departamento Ejecutivo, solicitando la **Factibilidad** de la modificación que se desea introducir y acompañando un **Estudio de Impacto Urbano**. Realizados los estudios pertinentes sobre el proyecto presentado, analizado su impacto en la ciudad y otorgada la Factibilidad, el predio quedará incorporado a la Zona R3. Será condición indispensable para obtener la Factibilidad, cumplir los siguientes requisitos:

- a) Ceder al Municipio las Reservas Verde y Comunitaria según la superficie del/los predios que involucra el emprendimiento, con la siguiente escala:
- predios de hasta 60.000 m²: los requeridos por la Ley 8912;
 - predios de más de 60.000 y hasta 80.000 m²: los requeridos por la Ley 8912 más un 10 %;
 - predios de más de 80.000 y hasta 100.000 m²: los requeridos por la Ley 8912 más un 20 %;
 - predios de más de 100.000 m²: los requeridos por la Ley 8912 más un 30 %.

Cuando un proyecto o emprendimiento involucre a más de una parcela, la superficie a considerar será la correspondiente a la sumatoria de las parcelas.

- b) Ejecutar el pavimento en no menos del 50 % de las calles internas, más el de vinculación con el pavimento existente más próximo, con las especificaciones técnicas que establezca el Municipio y con las correspondientes obras hidráulicas.
- c) Ejecutar todas las obras de infraestructura que aseguren la provisión de agua potable, el destino de los desechos cloacales, la provisión de electricidad y gas natural, y el alumbrado público, todos ellos con las especificaciones técnicas que establezca el Municipio y con la aprobación de los organismos competentes.
- d) Mantener toda la forestación existente dentro del predio, debiendo condicionar el proyecto a su preservación, y realizar la forestación de todas las calles y espacios verdes a ceder, según las especificaciones técnicas que le establezca el Municipio.

No se admite dentro de esta Zona la ejecución de Barrios Cerrados.

3.19.2 DELIMITACION DE LA ZONA U (Texto según Ordenanza 7577/00)

La Zona U comprende las parcelas y fracciones que se detallan en el Anexo I que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

3.20 DECLARACION DE INTERES URBANISTICO

3.20.1 PREDIOS DE INTERES URBANISTICO (Texto según Ordenanza 7577/00)

Decláranse de **Interés Urbanístico** todas las parcelas del Area Urbana que superen los 1500 m² de superficie, cualquiera sea su localización, por lo que previo a toda acción que implique modificaciones en su subdivisión, su uso o su ocupación, deberá realizarse una presentación ante el Departamento Ejecutivo, solicitando la **Factibilidad** de la modificación que se desea introducir. Cuando un proyecto o emprendimiento involucre a más de una parcela, que sumadas abarquen una superficie mayor de 1500 m², se lo considerará incluido en la presente declaración.