

**VISTO:**

El expediente I-10911-97; y

**CONSIDERANDO:**

Que mediante las precitadas actuaciones, el Departamento Ejecutivo propicia un nuevo plan de zonificación para nuestro Partido;

Que esta propuesta tiene por objetivo el ordenamiento territorial de Avellaneda de acuerdo a la realidad urbana existente;

Que a fojas 152 1a Subsecretaría de Asuntos Municipales e Institucionales del Ministerio de Gobierno y Justicia de la Provincia de Buenos Aires realiza indicaciones que se deberían tener en cuenta en el nuevo plan de zonificación, y considera que una vez tratadas las mismas corresponde el dictado de la Ordenanza pertinente;

Que a fojas 154 la Subsecretaría de Planeamiento informa que fueron cumplimentadas a fojas 138/149 y a 151/153 las observaciones realizadas por los distintos organismos provinciales;

Que de conformidad con los informes precitados, este Cuerpo estima procedente acceder a la aprobación solicitada en autos;

Por todo ello,

**El Concejo Deliberante de Avellaneda ha sancionado, en sesión ordinaria, el siguiente proyecto de**

**ORDENANZA**

**ARTICULO 1º:** Apruébase el Código de Planeamiento Urbano de Avellaneda, él -  
----- que como Anexos I, II y III forma parte integrante de la presente.

**ARTICULO 2º:** Derógase toda norma que se oponga a la presente.

**ARTICULO 3º:** Todas las modificaciones o excepciones a lo normado estricta-----  
----- mente en la presente Ordenanza deberá contar con la aprobación del Honorable Concejo Deliberante.

**ARTICULO 4º:** Regístrese, etc.

**ORDENANZA N° 11451/1997**

**PLAN DE  
ZONIFICACIÓN  
PARA LA CIUDAD  
DE  
AVELLANEDA**



---

**MUNICIPALIDAD DE AVELLANEDA**  
**SECRETARÍA DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS**  
**SUBSECRETARÍA DE PLANEAMIENTO**  
**DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO FÍSICO Y VIVIENDA**

## INTRODUCCIÓN

### INTRODUCCION.

El motivo del presente trabajo es la presentación de un programa de Zonificación Preventiva para Avellaneda.

Para la comprensión de las razones que definen la necesidad del programa propuesto y su carácter, es indispensable aclarar cual es el marco general que engloba el diseño de la acción sobre la ciudad que posee la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y cual es el lugar que se le asigna a los planes de zonificación de la ciudad.

Reconocida la realidad urbana como un fenómeno complejo y por lo tanto problemático y conflictivo, un simple planteo de necesidades determina dos objetivos claros a alcanzar:

1. Los objetivos a corto plazo, que surgen a partir de la búsqueda de soluciones a las temáticas mas inmediatas del problema urbano.
2. Los objetivos a corto y mediano plazo, que surgen a partir de la búsqueda de la definición de un modelo de crecimiento y renovación urbana que pueda ser mensurada en el tiempo.

Para el alcance de los anteriores objetivos es que la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, se plantea la necesidad de contar con una herramienta técnico - política de intervención sobre la ciudad. El diseño de tal instrumento está realizado en función de la aplicación de un método que básicamente propone:

- ♣ Un sistema de lectura crítica del objeto de análisis (la ciudad).
- ♣ Un sistema de acción transformadora de la realidad construída.

El método tiene como trazado teórico:

♦ **ETAPA DE ANALISIS OBJETIVO DE LA REALIDAD.**

Es una etapa de recolección de datos tipo, que definan las características del tejido social y datos sobre las variables que intervienen en el diseño de la ciudad.

♦ **ETAPA DE ANALISIS CRITICO DE LA REALIDAD.**

Es una etapa donde se hace efectiva una lectura crítica de los datos obtenidos y se establece un diagnóstico sobre la situación de la realidad urbana.

♦ **ETAPA DE PROPUESTA.**

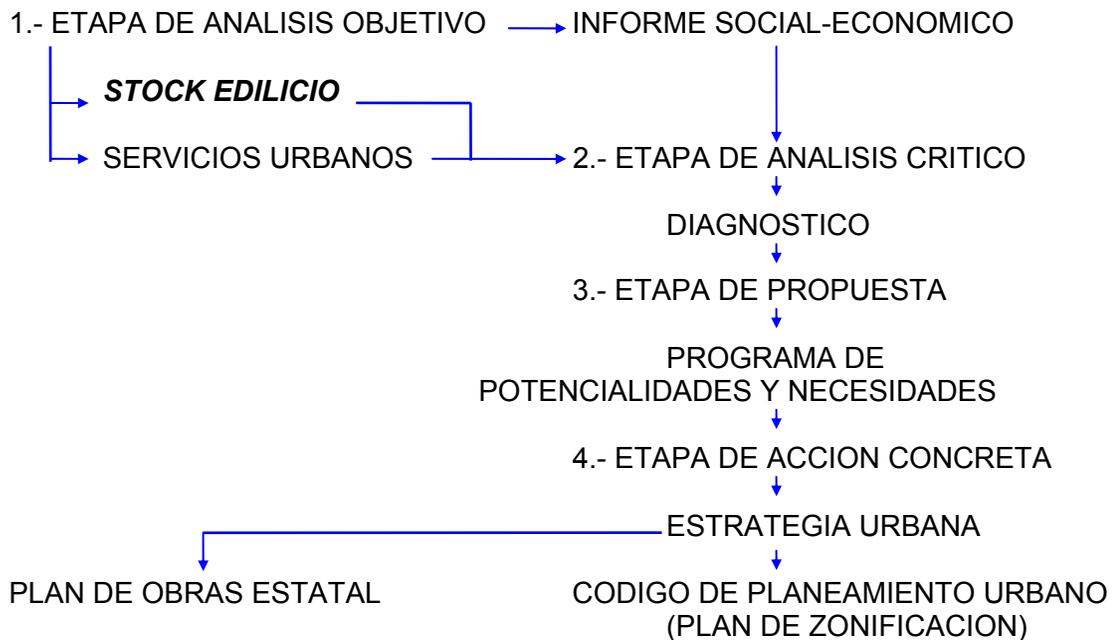
Es una etapa en la que se plantean las posibles tendencias en los esquemas de renovación urbana, se reconocen cuales son los modelos construídos vigentes y socialmente aceptables y a partir de ellos surge un posible programa de potencialidades y necesidades.

♦ **ETAPA DE ACCION CONCRETA.**

Es una etapa en la que se define cuales son los programas de intervención efectiva sobre las problemáticas establecidas, a partir del diseño de una estrategia de acción concreta, de la que se deriban los marcos que regularán la actividad pública y privada sobre la ciudad.

Es una etapa donde se define cual debiera ser el modelo de crecimiento y renovación urbana a partir de la definición de un modelo de ciudad pretendido en función de un esquema de planificación para la misma.  
Un esquema sintético del mismo puede ser :

## INTRODUCCIÓN



Dentro del esquema técnico general, el plan de zonificación está ubicado dentro de la órbita de la acción privada sobre la ciudad y es el que garantizará que esa sumatoria de intervenciones individuales no conforme un cúmulo caótico y no sea contradictoria con los objetivos integrales de Plan Estratégico.

En este punto surge la necesidad de aclarar cual es el concepto que se usa para zonificar. Buscando lo antes dicho se zonifica, aún reconociendo la preexistencia urbana, para tendenciar, para apuntar a la estructura o modelo de ciudad pretendido. Definido cual es el marco general de la presentación del trabajo, su carácter provisorio está determinado por dos razones:

1. Porque es necesario contar con un medio de legislación inmediata que sea coherente con los objetivos generales de las Políticas Urbanas.
2. Porque la zonificación no es un objetivo en sí mismo sino que forma parte de un complejo regulatorio más general, que es el Código de Planeamiento Urbano. La definición de éste es uno de los trabajos que la Secretaría de Obras y Servicios Públicos está desarrollando.

# MEMORIA DESCRIPTIVA

## 1.- MEMORIA DESCRIPTIVA GENERAL.

### 1.1.- ESTRUCTURA URBANA.

A manera de definición decimos que la ciudad de Avellaneda es un fenómeno urbano de características complejas. Esta apreciación, mas allá de cualquier consideración técnica, puede ser comprobada con la realización de un ejercicio físico por el interior de la ciudad; circular y mirar Avellaneda, verificar la dificultosa fluidez que su espacio tiene, apreciar la variada y compleja imagen exterior, nos permitirá entreverla como un modelo construido de difícil lectura unitaria y pensar mas bien en una sumatoria de partes que aún hoy mantienen un alto grado de autonomía.

Las razones que definen tal realidad, son las que surgen de analizar dos datos complementarios: la ubicación geográfica al sur de la Capital Federal (primer agrupamiento urbano de Buenos Aires) con bordes costeros sobre el Riachuelo y el río de La Plata y el devenir de su desarrollo histórico que, dominado por variables políticas, económicas y sociales, definen a la estructura urbana de Avellaneda como el único resultado morfológico posible de su combinación.

#### 1.1.1.- PRIMERAS FUNCIONES.

Hacia el siglo XVIII el Sur es el lugar de asentamiento de ricos establecimientos ganaderos. Comienzan a darse los primeros pasos de actividad productiva frente a las costas del Riachuelo, ubicándose allí, los depósitos de almacenaje de materias primas para el comercio de ultramar. El perfil productivo termina de consolidarse cuando se designa al paraje " LasBarracas " como único punto de acopio de frutos y granos de todo el país hacia principios del 1800; comienzan a delinearse los primeros caminos que comunican al rico interior de la Provincia con los puntos de salida al exterior (puertos del Riachuelo y Buenos Aires): la Calle Larga (Montes de Oca), el Camino del Sur (Vieytes) y El Camino de Los Corrales (Av. H. Yrigoyen).

Estos penetran definitivamente en los territorios del Gran Buenos Aires transformándose en los primeros ejes urbanizadores. Paralelamente a estos hechos van apareciendo en el sector Ribereño algunos establecimientos dedicados al salado de carnes.

Hacia mediados de siglo, gracias a los adelantos de la Revolución Industrial, se producen dos hechos que terminarán por fijar un rol bien determinado para la ciudad de Avellaneda: primero, en 1865 comienza a funcionar el Ferrocarril del Sur, con cabecera en Constitución, que atravesará el territorio sureño con toda su gama de soluciones técnicas e infraestructura para su normal funcionamiento; segundo, la aparición de la máquina de vapor determinará la desafectación del Riachuelo como puerto natural por su falta de calado y la posibilidad de diversificar la actividad productiva mediante la actividad fabril, que volverá a ubicarse en las márgenes del río para usarlo, ya no como canal de salida, sino como vertedero de efluentes y desechos.

Todos estos elementos se combinarán con dos últimos sucesos que clarifican el rol primario de la Ciudad. Los dos tienen que ver con movimientos masivos de población: el primero es el traslado de la clase acomodada del sur hacia el norte (epidemia de fiebre amarilla), hecho que comienza a degradar social y urbanamente al sur, y segundo, la primera inmigración extranjera que se asentará en las adyacencias de las nuevas fuentes de trabajo.

Dados los elementos básicos de la primera estructura urbana, queda definida la participación que le confiere un sistema de planificación territorial y económica a la Ciudad de Avellaneda; no escapando a la regla general, el producto espacial y morfológico que emerge no es el resultado de soluciones técnicas a problemas específicos, sino que es el que surge de las combinaciones de distintos procesos económicos/sociales que dejarán su impronta sobre el territorio.

# MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.1.2.- CONSOLIDACION DE LA ESTRUCTURA.

Es necesario hacer, aunque sea teórica, una división en los términos de consolidación del resto de la Ciudad. Decimos esto para explicar la estructura urbana en función de un esquema de órdenes de crecimiento, que son cronológicos pero que fundamentalmente hablan de la relación entre el armado de la Ciudad y el funcionamiento político/económico del país.

#### A.- Consolidación del Area Central (primer orden)

*Lugar de trabajo* —————→ *Residencia*

Es la consolidación del primer agrupamiento con la extensión hacia el interior del terreno disponible de un tejido mixturado acompañado también de los primeros equipamientos de la Ciudad y los elementos de representación social (grandes clubes).

#### B.- Periferia del Area Central (segundo orden)

##### ***Migraciones internas***

A partir de los sucesos económicos que seducen a grandes masas de población a movilizarse desde el interior hacia el centro y ante la imposibilidad de asentarse en él, su periferia (Avellaneda, Lanús, etc.) comienza a generar la estructura para albergarla, combinando, apropiaciones racionales del terreno (tramas ortogonales generadas a partir de los ejes N/S) con los elementos insalvables de la infraestructura, a los que llamaremos barreras urbanas, lineales y superficiales.

#### C- Consolidación/estancamiento

##### ***Desaparición del rol original***

Desaparecido el modelo político/económico que generó un rol determinado para Avellaneda, quedan desactivados los motores de crecimiento que tenía la Ciudad. A partir de esto comienzan a quedar grandes áreas de uso específico desafectadas (zona ribereña, puerto Dock Sud, playones ferroviarios, etc.), con el paulatino deterioro de su entorno y la ocupación de la última periferia y tierra disponible hacia el río por parte de la mano de obra expulsada del centro.

### 1.1.3.- CONCLUSION PREVENTIVA.

Sintéticamente, y a manera de definición decimos, que como emergente de las combinaciones económico/sociales es una estructura espacial que carece de lectura unitaria.

Apoyándonos en lo antedicho decimos:

- ◆ La Ciudad está estructurada principalmente en sentido Norte-Sur. Sus líneas principales tienen que ver con las comunicaciones en este sentido entre el centro y el interior;
- ◆ No existe una lectura única del tramado urbano, existen sectores de trama cercados o con resoluciones particulares frente a las barreras esparcidas por el territorio en la etapa fundacional;
- ◆ Combinados estos dos factores, no existe o es muy débil la vinculación en el sentido Este-Oeste;
- ◆ La desafectación de grandes establecimientos industriales, el crecimiento no planificado y espontáneo frente al río y las características naturales de este terreno, no permiten determinar con claridad, como son los bordes de la estructura urbana;
- ◆ La desafectación de playones de maniobras de FFCC, generan vacíos en la trama que desestructura el tejido.

**MEMORIA  
DESCRIPTIVA**

## 1.2.- MODELO URBANO.

Para arribar a una posible definición del momento actual de la ciudad, hay que sumar a la situación estructural descrita, dos situaciones: por un lado la situación de Avellaneda con respecto a la Capital Federal y por otro, el potencial industrial que nuestra ciudad ofrece.

### a) AVELLANEDA / CAPITAL FEDERAL:

No es objetivo de este trabajo, describir cuales son las problemáticas de la ciudad de Buenos Aires, pero es necesario aclarar determinadas situaciones que permiten definir algunas perspectivas para el horizonte futuro de Avellaneda.

Por un lado, la ciudad de Buenos Aires es una estructura urbana que en un lapso de diez años (1980 - 1990) no ha incrementado su población estable.

Esta conclusión ha sido extraída de los datos arrojados por los censos poblacionales de los años antedichos y permite hacer una lectura acerca de lo que pasó con la oferta residencial de la Capital. Evidentemente no es que la población no se haya incrementado, sino que el stock de viviendas que la ciudad ofrece, ha resultado insuficiente, por razones que van desde la falta de inversión en el sector y el deterioro del poder adquisitivo de la demanda, hasta la disminución de la misma por falta de mantenimiento, para contener el sobrante de población y por lo tanto estos se ven obligados a emigrar hacia las periferias.

Por otro lado el deterioro de la situación Económica General del País y su reflejo en los niveles de ocupación de la población han incrementado la tendencia hacia el cuentapropismo y la tercerización del empleo; esta situación tiene como reflejo dentro de la estructura urbana, la saturación de las áreas que ofrecen equipamiento con valores de centralidad, con el consecuente desajuste de su normal funcionamiento por la falta de educación de las variables (transporte, servicios, etc.) que lo garantizaban.

Frente a estos dos fenómenos, la ciudad de Avellaneda se encuentra en una posición potencialmente favorable, afirmación sustentada en el valor de su ubicación geográfica limitante, cercana, que la misma tiene con el centro neurálgico de la ciudad de Buenos Aires y con el grado de consolidación que pudiera alcanzar para convertirse, en algunos aspectos, en subsidiaria de la primera.

### b) POTENCIAL INDUSTRIAL:

La Ciudad de Avellaneda posee el primer nivel en el Producto Bruto Industrial del Conurbano Bonaerense. Esta realidad nos exime de cualquier comentario acerca de cual debiera ser la probabilidad de aceptación de este uso en el tejido urbano y nos impone la responsabilidad de repensar como es y debiera ser la relación de convivencia de este, con los demás usos presentes.

Es interesante agregar, antes de la consideración del problema en particular, dos cuestiones, con el fin de clarificar hacia donde deben apuntarse los esfuerzos:

- ◆ Por un lado, el alto grado de aceptación social que la presencia industrial tiene, dato basado en una realidad de verificación histórica que caracterizó a Avellaneda como " La Ciudad Industrial " y está presente en el inconciente colectivo como un signo de identificación.
- ◆ Por otro lado la magnitud del parque industrial (activado y desactivado) que la ciudad posee es demasiado importante como para no pensar en sus posibilidades de reacondicionamiento y convertirlo en oferta para emprendimientos industriales modernos.

## MEMORIA DESCRIPTIVA

### c) EL MODELO URBANO:

Determinadas las principales problemáticas estructurales y las potencialidades que la estructura urbana pudiera tener, queda por decidir como debiera ser el modelo de ciudad que apunte a solucionar las primeras y contener las segundas.

La definición del modelo urbano no pasa por esfuerzos de esquemas teoricistas que asignen un rótulo exclusivo a la ciudad. Desde las cuestiones estratégicas debiera apuntarse a proveer a la estructura existente de una nueva, subsidiaria que, con la promoción de nuevos usos, funcione en conjunto con aquella, para definir un nuevo ordenamiento.

Desde el planteo de usos, Plan de zonificación, es necesario hacer una reflexión mas profunda; partamos de una premisa: las ciudades son fenómenos, cuya conformación no es arbitraria ni unitaria, sino que son sumatoria de hechos que tienen una medida temporal determinada por los diferentes procesos económico-sociales. Por lo tanto, ***“Un Programa de Usos, debiera contener los datos surgidos por la preexistencia y tener una postura definida frente al carácter futuro de algunos sectores para de alguna manera prever o tendenciar los procesos de renovación”.***

La combinación de los datos técnicos de la preexistencia con las áreas de uso que se desean potencializar nos llevan a esbozar una definición acerca del modelo urbano que se pretende y que llamaremos **CIUDAD DE ESTRUCTURA ABIERTA**. La definimos así porque entendemos que el carácter abierto que debiera tener es el que garantizará una gran oferta física para oponer a las demandas de la población con respecto a su lugar de habitación.

La variedad de la oferta física de la ciudad debiera apuntar básicamente a atenuar aspectos generales:

- 1. RESIDENCIA:** Su organización y cualificación sectorial permitirán clarificar las perspectivas internas del uso y orientar claramente los procesos de inversión en esta materia.
- 2. INDUSTRIA:** Sus características actuales, definidas por los procesos de crecimiento histórico de la Ciudad, son de apariencia caótica y desorganizada en su localización territorial. El reordenamiento general del uso y la prevención de la radicación futura son los parámetros que ayudarán a una organización mas clara de la estructura del tejido y dejarán abiertas las posibilidades de inversión para un sector dinámico de la economía.
- 3. TERCIARIO / SERVICIOS:** A las tendencias de tercerización de los empleos y de orientación hacia los servicios de amplios sectores de la economía, la ciudad debe ofrecerle la posibilidad concreta de asentamiento de su reflejo físico en su interior con la creación de zonas que contemplen dicha necesidad.
- 4. EVENTUAL:** Se supone que una ciudad que genera la opción de atraer turismo interno, gana en la medida en que agrega otros datos, tanto a la dinámica interna (por las posibilidades de crear focos de atracción) como a su movilidad económica (por la posibilidad de crear nuevas fuentes de empleo y de generación de riquezas).

La Ciudad de Avellaneda posee una cantidad de áreas para la producción de eventos de carácter convocante que puede considerarse como valorable. Más aún si, desde el programa de usos, se tendenciara el incremento de la cantidad de este tipo de sectores.

## MEMORIA DESCRIPTIVA -ZONIFICACIÓN-

### MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PLAN DE ZONIFICACION.

#### 1.- ESTRUCTURA GENERAL.

La idea rectora del Plan de Zonificación es superponer a la actual estructura organizativa de la ciudad, un subsistema solidario de ésta con la intención de consolidar los aspectos positivos y encausar los deteriorados (reconocidos ambos desde el pre-diagnóstico) de la preexistencia.

Creado desde la abstracción proyectual, este subsistema se propone básicamente componer dos elementos:

1. Poner en valor ciertas líneas de la trama (corredores viales) como elementos de carácter urbano reconocible para desde ellos estructurar internamente determinados sectores del tipo urbano.
2. Un diagrama de usos que, apoyado en el planteo de estructura solidaria, contemple los aspectos mas típicos del tejido existente y sea coherente con los planteo del modelo urbano que se pretende tendenciar.

La combinación de ambos elementos nos permitirá tener una forma de entender la ciudad más clara y organizada; esta lectura estará orientada a interpretar la ciudad estructurada principalmente por una franja central dominada por la Av. Mitre (principal corredor urbano) que por sus características internas y los bordes que la ciudad tiene hacia el Este (Río de La Plata) y hacia el Oeste (continuidad del tejido) nos permite trabajar por zonas hacia arriba y hacia abajo de la franja central. Este modelo de explicación será denominado ESTRUCTURA DE PARTES.

## **2.- ESTRUCTURA DE PARTES.**

### **2.1.- FRANJA ESTRUCTURADORA CENTRAL.**

Este sector estará limitado hacia el Norte por la Av. Roca, las vías del ferrocarril Gral. Roca a La Plata y la Av. Ramón Franco hasta el límite del partido y hacia el Oeste la calle Colón y la Av. Belgrano hasta el límite del Partido.

Esta será la franja estructuradora de la ciudad que, como ya dijimos, dominada por la presencia de la Av. Mitre será la que ofrezca la mejor y mas variada oferta residencial.

La misma tendrá una estructura interna propia que estará determinada por la presencia de elementos significativos desde el punto de vista urbano y definirán cuatro zonas:

#### **\* ZONA 1 - AREA CENTRAL:**

Este sector tiene como límite Sur el Viaducto de Crucesita y como límite Norte el Riachuelo. A pesar de definirse como central por contar con una estructura básica de equipamiento, servicios y calidad residencial, dentro de su área pretendida existen grandes superficies que desmerecen el carácter general, pero que cuentan con posibilidades de renovarse y suplir esa deficiencia.

Por tal motivo es que zonas como las de las barracas industriales, el Mercado Municipal / Estación Avellaneda y ciertas partes de la Av. Belgrano son consideradas dentro del Plan de Zonificación, como Areas de Interés Urbano. El motivo de tal designación es orientar el interés de la acción planificadora hacia ellos y dar un marco regulatorio mas rígido a la acción particular de la ciudad para no desvirtuar el destino que se pretende para las primeras.

# **MEMORIA DESCRIPTIVA -ZONIFICACIÓN-**

Este sector cuenta con posibilidades de ampliar sus límites hacia el Oeste en virtud de la presencia inmediata de otros elementos que pueden diversificar la oferta de la centralidad, como son el par de estadios, el centro administrativo y político de la ciudad, un centro comercial de gran escala, una universidad, una estación terminal ferroviaria y agrupamientos de

vivienda de alta densidad. Sumado a estos los playones de maniobras del FFCC Roca, potencial espacio libre a escala de toda la ciudad, este sector será considerado dentro del Plan de Zonificación, como apendicular del área central y tendrá una legislación particularizada.

◆ **ZONAS 2, 3 y 4 - ÁREAS ESPECÍFICAMENTE RESIDENCIALES:**

Si bien estas áreas son claramente de uso residencial, tendrán características particulares definidas por los elementos urbanamente relevantes y datos de la preexistencia.

◆ **ZONA 2 - ÁREA RESIDENCIAL:**

Este sector está delimitado hacia el Norte y el Sur por dos barreras físicas de características formadas similares: los viaductos ferroviarios de Crucesita y Sarandí.

La conformación interna estará condicionada por la Av. Mitre que se consolidará como corredor urbano con la presencia en sus bordes, de equipamiento, vivienda de alta densidad, servicios, etc. El relleno es tejido residencial que variará según:

- *Hacia el Oeste:* tomando en cuenta el fuerte dato que conforma la presencia del Barrio Quinta Galli, se tenderá a la consolidación del carácter residencial de baja densidad creando una zona de tejido residencial de baja densidad restrictiva que servirá para acolchónar la llegada del primer tejido carácter que tendrá la Av. Belgrano.
- *Hacia el Este:* se tenderá a consolidar un tejido de carácter residencial de densidad media que solamente se cualificará ante la presencia del carácter de la Av. Roca.

◆ **ZONA 3 - ÁREA RESIDENCIAL:**

Este sector está delimitado hacia el Norte y el Sur por el viaducto ferroviario de Sarandí y el Parque de Villa Domínico.

La conformación interna seguirá controlada por la Av. Mitre, aunque con un carácter mas apuntado hacia la residencia y su relleno, tejido residencial, variará según:

- *Hacia el Oeste:* entre Avenidas Mitre y Belgrano un tejido residencial de densidad media que solamente se cualificará ante la presencia del carácter de la Av. Belgrano.
- *Hacia el Este:* un tejido residencial de densidad media, producto de la influencia de la Av. Mitre que se terminará de transformar en carácter, en residencial de baja densidad restrictivo, hasta llegar a las vías del FFCC Roca a La Plata.

**MEMORIA  
DESCRIPTIVA  
-ZONIFICACIÓN-**

◆ **ZONA 4 - ÁREA RESIDENCIAL:**

Este sector está delimitado hacia el Norte y el Sur por el parque de Villa Domínico y el límite del partido con Quilmes.

La conformación interna seguirá dominada por la Av. Mitre con características similares al de la zona 3 y su relleno, tejido residencial, variará según:

- *Hacia el Oeste:* en forma similar a la zona 3.
- *Hacia el Este:* aparecerá una nueva arteria estructuradora, la calle Las Flores, que en conjunto con la Av. Mitre conformarán una zona de influencia donde aparecerán, el tejido residencial de densidad media que se terminará de transformar en carácter, en residencial de baja densidad restrictiva hasta llegar a las vías del FFCC Roca y el límite Sur del partido.

## **2.2.- SECTOR HACIA EL OESTE FRANJA CENTRAL.**

Este sector tiene como límites Sur y Norte, el Riachuelo y el límite con el partido de Quilmes respectivamente y hacia el Este, la calle Colón y hacia el Oeste la Av. Belgrano, las calles Brasil, Bustamante y el Cno. Gral. Belgrano.

Antes de comenzar con el relato de explicación es necesario hacer una consideración acerca de la situación de los bordes de la ciudad en este sector. En particular podemos decir que hacia el Norte se encuentra, la trama de la ciudad con una barrera física natural que es el Riachuelo. Este por sus características particulares, condiciona desde la trama, la forma del borde urbano y desde el uso las características morfológicas de su entorno mas inmediato. Hacia el resto de los límites se supone no debiera haber una definición contundente de los bordes urbanos, puesto que la ciudad no termina en los límites de división políticos, sino que es un continuo que se extiende en la toma del territorio.

La aclaración precedente sirve para comprender como debiera estructurarse esta parte de la ciudad, la presencia dentro de esta área de elementos disgregantes y autónomos en su relación con el entorno como son el trazado ferroviario (Avellaneda / La Plata), el cementerio Municipal, el Barrio Planificado de alta densidad de Villa Corina, mas la presencia de un agrupamiento residencial precario de gran superficie, hablan de la necesidad de repensar la organización de todo el sector en función de la resolución de este foco conflictivo, desde el punto de vista urbano.

Tomando esto como punto de partida, y los fuertes datos extraídos de la preexistencia como referencia, entendemos que la resolución pasa por asignarle un carácter de no definido superpuesto con una estructura organizadora. De este modo el sector limitado por las calles Sarmiento, C. Larralde, B. de Los Italianos y Cno. Gral. Belgrano estará armado a partir de la asignación de un rol dentro de los usos donde predominará la presencia industrial.

El triángulo formado por las vías del FFCC, C. Larralde y San Lorenzo, será el sector donde se premiará el asentamiento de la industria. El grado de aislamiento que presentan zonas donde se verifica exclusivamente este uso, obliga a pensar en la aparición de zonas limitantes con ésta, donde aparezca, aunque en forma limitada, la vivienda.

La conformación de esta parte de la ciudad se completa con una situación que termina de confirmar el grado de complejidad del fenómeno urbano; se supone que la diferencia entre un sector central y una zona de uso específico, debiera encontrar una manera de solucionarse en relación a que la ciudad es un continuo definido. En nuestro caso la preexistencia nos da el dato mas revelador para tal fin; la ciudad genera por sí misma los mecanismos de construcción de un espacio que permita el traslado paulatino de un uso a otro y por lo tanto se tenderá la generación de una amplia zona de colchón que amortiguará, por las características del tejido de la misma, la llegada a la franja central.

# **MEMORIA DESCRIPTIVA -ZONIFICACIÓN-**

El tejido de este sector es el que denominaremos como típico de la ciudad, será residencial de baja densidad pero con una presencia importante y equilibrada de ciertos sectores de actividad productiva.

La terminación de la nueva configuración pasa por agregar carácter urbano a determinados corredores (Sarmiento con Salta Subsidiaria, C. Uruguayo, Av. Lacarra y Av. F. Onsari) que ayudarán a la organización interna y dan mayor impulso a la idea de la ciudad continua, fortaleciendo la vinculación Este-Oeste.

A manera de espejo, sobre el borde del Riachuelo debido a sus características históricas y degradadas, también se genera una zona de uso definido, específicamente industrial, que también genera un tejido de traslado paulatino de uso que debiera haber llegado naturalmente como continuidad del descripto anteriormente, pero que se ve interrumpido por la presencia de la barrera superficial que son los playones ferroviarios del Roca. Aquí también se tenderá la permanencia del tejido típico de la ciudad respetando la estructura de amado interno que la misma tiene (Av. H. Yrigoyen, Cabildo, Av. Galicia, Rivadavia y Santa Fe).

### **2.3.- SECTOR HACIA EL ESTE DE LA FRANJA CENTRAL.**

Este sector tiene como límites Sur y Norte el Riachuelo y el límite con el Partido de Quilmes respectivamente, y hacia el Oeste la Av. Roca y las vías del FFCC Roca a La Plata y hacia el Este la costa del Río de La Plata.

Esta área de la ciudad está compuesta básicamente por tres grandes partes definidas por la presencia en el mismo de los arroyos Sarandí y Santo Domingo. Comenzando por la zona que queda inmersa entre estas dos barreras naturales, podemos decir que es un sector cercado puesto que hacia el este lo limita el Acceso Sudeste y hacia el Oeste, las vías del FFCC Roca; determinado por los datos preexistentes y con la intención de mitigar el carácter aislado que la misma tiene, se la tenderá hacia el uso mixto del suelo, predominando la industria pero con presencia de la vivienda. En este sector es importante un estudio más particularizado de la franja que componen el Acceso Sudeste y el arranque de la Autopista Buenos Aires/La Plata (serán consideradas Banda de Circulación) con la intención de resolver adecuadamente en este sector, la llegada de la ciudad hacia el borde costero al que se lo mantendrá como zona de Quintas (Reserva Verde de la Ciudad).

La explicación del área se completa con una lectura hacia el norte de la zona de los arroyos y hacia el sur de la misma.

\* *Hacia el Sur:* este sector a pesar de la presencia del arroyo Santo Domingo como barrera física, es el que extiende la continuidad y le da estructura al sector entre arroyos. Es el sector de urbanización mas nuevo que tiene la ciudad y será tendenciado hacia un uso residencial de baja densidad restrictivo que se extenderá como continuo del tejido hasta su encuentro con el límite del partido.

Este sector cuenta con la presencia de un tramo de la Autopista Buenos Aires/La Plata, la zona que queda entre ésta y el borde indefinido del tejido urbano será considerado como Banda de Circulación.

\* *Hacia el Norte:* este sector tiene una estructura interna que puede entenderse a partir del reconocimiento de tres partes:

1. La primera parte está vinculada con la relación de la ciudad con el Riachuelo y define sectores de uso específico y orientados hacia la industria, que serán mantenidos como tales. Se verifican también dos sectores que merecen estudios particularizados; por un lado, el área de la Isla Maciel, que cuenta con potencialidades interesantes por su recuperación e integración al conjunto urbano y por otro, el agrupamiento residencial de Villa Tranquila que por su magnitud y característica urbana nos exime de cualquier comentario.

## **MEMORIA DESCRIPTIVA -ZONIFICACIÓN-**

En ambas zonas se mantendrá la legislación vigente que es contenedora de los objetivos generales que se plantean desde el modelo urbano.

2. La segunda parte está definida por dos sectores de ciudad que tienen motores generadores diferentes; por un lado el sector de Dock Sud, cuya trama llega generada por el canal portuario y por otro, la que llega generada por la estructura del área central. En ambas zonas se verifica la presencia de lo que llamamos tejido residencial típico, tejido que se mantendrá además de profundizar el carácter de los corredores que le dan orden interno. El problema fundamental pasa por el encuentro indefinido que hoy en día estas áreas presentan. El espacio físico para la producción de este suceso urbano es el que ocupa el trazado de la Autopista y por esta razón será

considerado como Banda de Circulación con el fin de orientar el esfuerzo Planificador hacia el logro de la continuidad urbana.

El área que ocupa el paquete de Laguna La Saladita y Arsenal de Sarandí, será considerado como lugar de posible asentamiento del equipamiento, uso acorde para caracterizarlo como una rótula que permita el giro de una trama octogonal (entre arroyos) hacia una cruzada (Dock Sud).

3. La tercera parte es la llegada de este sector al borde costero; los datos que surgen de la preexistencia nos hablan de una zona que (ver petroleras) de dificultosa relación con la ciudad y por ahora escasas posibilidades de renovación urbana; por lo tanto se mantendrá su actual esquema de uso.

**- PLAN DE ZONIFICACIÓN -**

**ARTICULO 1º**

# **- DEFINICIONES TÉCNICAS -**

**DEFINICIONES TÉCNICAS:**

**DE LA CIUDAD**

**Art. 1.1**

## **ARTICULO 1º.- DEFINICIONES TÉCNICAS.**

### **1.1.- DE LA CIUDAD.**

#### **1.1.1.- TEJIDO URBANO.**

Es el emergente morfológico (construido) de la dinámica social; en términos técnicos, que está determinado por las relaciones entre los Espacios Llenos (volúmenes edificados) y los espacios vacíos (Espacio Urbano) de la Estructura Urbana de la Ciudad.

#### **1.1.2.- ESPACIO URBANO.**

Es el espacio vacío destinado a garantizar la relación armoniosa entre los llenos (Volúmenes Edificados), con el objetivo de lograr buenas condiciones de habitabilidad.

**DEFINICIONES TÉCNICAS:**

**DEL ESPACIO URBANO**

**Art. 1.2**

**1.2.- DEL ESPACIO URBANO.**

**1.2.1.- VÍA PÚBLICA.**

Es el espacio comprendido entre las Líneas Municipales de las manzanas o fracciones enfrentadas, incorporadas al dominio público (autopista, avenida, calle, pasaje, parque, plaza, plazoleta, etc.).

**1.2.2.- MANZANA O FRACCIÓN.**

Es la superficie de terreno delimitada por las vías públicas o férreas y/o registradas como tal por la Dirección de Catastro.

**1.2.3.- EL ESPACIO LIBRE DE MANZANA.**

Es el espacio integral conformado por las partes que ceden cada una de las parcelas de la manzana y que no podrá ser ocupado con ningún volumen edificado.

Es el encargado de garantizar las condiciones ambientales mínimas: circulación de aire, producción de oxígeno, asoleamiento, visuales e iluminación. Salvo los casos especificados.

**1.2.4.- EL ESPACIO LATERAL.**

Es aquel espacio que, ubicado entre el eje divisorio de parcelas (EDP) lateral y uno de los parámetros del edificio, y cumpliendo con la normativa correspondiente para el mismo, está relacionado por sus dos lados restantes con el Espacio Urbano.

**1.2.5.- EL ESPACIO PERIMETRAL.**

Es aquel Espacio que, desde el nivel del suelo o por encima de la Altura de Basamento permitido y cumpliendo con la normativa correspondiente para el mismo, rodea el Volumen Edificado, quedando este, independizado de los ejes divisorios de parcelas.

**1.2.6.-EL ESPACIO APENDICULAR.**

Es aquel espacio que, ubicado entre los Paramentos de un mismo Edificio y cumpliendo con la normativa correspondiente para el mismo, está abierto por uno de sus lados al Espacio Urbano.

**1.2.7.- EL ESPACIO ENTRE CUERPOS DE EDIFICIOS.**

Es aquel espacio que, cumpliendo con la normativa correspondiente para el mismo, está ubicado entre los paramentos verticales de diferentes volúmenes edificados en una misma parcela.

**1.2.8.- ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.**

Es el máximo nivel que podrán alcanzar los volúmenes edificados; sus parámetros estarán determinados por el carácter urbano que se pretenda para cada área de la zonificación.

**1.2.9.- COTA DE LA MANZANA.**

Es el nivel determinado por el Departamento de Catastro, del punto más alto de la Línea Municipal de Edificación de la Manzana.

**DEFINICIONES TÉCNICAS:**

**DEL TERRENO**

**Art. 1.3**

### **1.3.- DEL TERRENO.**

#### **1.3.1.- PARCELA.**

Es una proporción indivisa de terreno que, como unidad de partición de la manzana, será designada en los planos registrados por la Autoridad Competente.

#### **1.3.2.- PARCELA DE ESQUINA.**

Es la que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas Vías Públicas.

#### **1.3.3.- FRENTE DE PARCELA.**

Es la línea comprendida entre las líneas divisorias laterales, que limita una parcela con la vía o lugar público.

#### **1.3.4.- COTA DE PARCELA.**

Es una cota de nivel determinada por: la cota de nivel de cordón dada por el I.G.M., más un suplemento que resulte de la construcción de la acera, medida en el punto medio de la Línea Municipal de Edificación que corresponda al frente de la parcela.

#### **1.3.5.- EJE DIVISORIO LATERAL DE PARCELA (EDP).**

Es la línea que intercepta a la Línea Municipal de Edificación o a la Línea Divisoria de Fondo de Parcela.

#### **1.3.6.- EJE DIVISORIO DE FONDO DE PARCELA (EDP).**

Es la línea que corresponde al lado o lados divisorios opuestos que coinciden con la Línea Municipal de Edificación.

#### **1.3.7.- LÍNEA MUNICIPAL (LM).**

Es la línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea proyectada por la Municipalidad para una futura vía pública.

#### **1.3.8.- LÍNEA DE EDIFICACIÓN.**

Es aquella línea sobre la que se alinearán los frentes de los Volúmenes Edificados; está Línea coincidirá con la Municipal salvo en los casos que, según la normativa correspondiente, se exija retiro obligatorio o retiro que pudiera quedar a criterio de los particulares.

#### **1.3.9.- LÍNEA MUNICIPAL DE ESQUINA / OCHAVA.**

Es la Línea determinada por estas normas, para delimitar la vía pública en las esquinas en el encuentro de dos Líneas Municipales.

#### **1.3.10.- FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S).**

Es el porcentaje de la Superficie Total del terreno que se puede ocupar con los Usos establecidos.

#### **1.3.11.- FACTOR DE OCUPACIÓN DEL TERRENO (F.O.T.).**

Es el número, asignado para cada zona, que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie total edificable.

**DEFINICIONES TÉCNICAS:**

**DE LOS EDIFICIOS  
Art. 1.4**

**1.4.- DE LOS EDIFICIOS.**

**1.4.1.- EDIFICIO.**

Es aquella estructura espacial, fijada al suelo en forma permanente, que es diseñada y construida para permitir el desarrollo de las distintas actividades .

**1.4.2.- EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS.**

Es aquella Estructura Edilicia que extiende sus plantas hasta los Ejes Divisorios Laterales de Parcela.

**1.4.3.- EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE.**

Es aquella Estructura Edilicia cuyos paramentos estén retirados de los ejes divisorios laterales de la parcela y no constituyan medianeras. Sólo podrán llegar hasta dichos ejes los basamentos que optativamente se construyan de acuerdo con las normas vigentes en esta Ordenanza.

**1.4.4.- EDIFICIO DE PERÍMETRO SEMILIBRE.**

Es aquella Estructura Edilicia cuenta con uno solo de sus paramentos perimetrales apoyado sobre uno solo de los ejes divisorios laterales de la parcela. Sólo podrán llegar hasta dicho eje los basamentos que optativamente se construyan de acuerdo con las normas vigentes en esta Ordenanza. El paramento retirado no constituirá medianera.

**1.4.5.- EDIFICIO EN TORRE.**

Es aquella Estructura Edilicia que por sus características volumétricas, superficie construida y altura, se configura como un elemento particular del Tejido Urbano.

**1.4.6.- BASAMENTO.**

Es aquella parte de un Edificio de Perímetro Libre o Semilibre construida sobre el nivel del terreno, que permite recomponer la escala peatonal y sobre la cual se asientan los Volúmenes elevados, retirados de los Ejes Divisorios de Parcela.

**1.4.7.- PLANTA LIBRE.**

Es aquella planta del edificio que por sus características (sin cerramientos laterales) permite la intercomunicación con el Espacio Urbano.

**1.4.8.- FACHADA PRINCIPAL.**

Es el paramento exterior de un edificio que delimita su volumen con la vía pública, pudiendo o no coincidir con la Línea Municipal.

**1.4.9.- ALTURA DE LA FACHADA.**

Medida vertical de la fachada principal, tomada sobre la Línea Municipal o la de Edificación.

**1.4.10.- VOLÚMEN EDIFICABLE.**

Es el volumen máximo que puede construirse en una parcela, de acuerdo a las presentes normativas.

**DEFINICIONES TÉCNICAS:**

**DE LOS EDIFICIOS  
Art. 1.4**

#### **1.4.11.- VOLÚMEN EDIFICADO.**

Es el volumen total ya construido en la parcela.

#### **1.4.12.- PLANO LÍMITE.**

Plano virtual que limita la altura permitida en cualquier punto del edificio.

#### **1.4.13.- LÍNEA INTERNA DE BASAMENTO.**

Traza del plano que limita la edificación permitida en una parcela con el Espacio Libre de Manzana.

#### **1.4.14.- SUPERFICIE CUBIERTA.**

Es la resultante de la suma de las superficies parciales de los locales, los entresijos, los voladizos, los pórticos, la sección horizontal de los muros y tabiques, como la sección horizontal de los muros medianeros (pertenecientes a la parcela) de cada planta de un edificio.

#### **1.4.15.- SUPERFICIE DESCUBIERTA.**

Es la superficie que no cuenta con cerramiento superior alguno.

#### **1.4.16.- SUPERFICIE SEMICUBIERTA.**

Es la superficie que cuenta con cerramiento superior y no tiene cerramiento lateral en su lado mayor.

Es aquel espacio que, generado por las entradas o retiros parciales de los cuerpos construidos, que sirve para iluminar y ventilar los locales del edificio.

#### **1.4.17.- BALCONES.**

Es aquella superficie descubierta o semicubierta del edificio, que sobresale de las Líneas Municipal o de Edificación.

#### **1.4.18.- CUERPOS SALIENTES.**

Es aquella superficie cubierta del edificio que sobresale de las Líneas Municipal o de Edificación.

#### **1.4.19.- ENRASAMIENTO.**

Es aquella normativa que permite igualar la altura del edificio con la altura del o de los edificios linderos.

#### **1.4.20.- PATIO.**

Son aquellas superficies descubiertas de un edificio, ubicadas entre volúmenes construidos que por sus dimensiones no constituyen Espacio Urbano.

#### **1.4.21.- PATIOS APENDICULARES.**

Son aquellas superficies descubiertas de un edificio, ubicadas entre volúmenes construidos que se encuentran abiertos al Espacio Urbano en uno de sus lados, que constituyen una extensión del mismo Espacio Urbano

**DEFINICIONES TÉCNICAS:**

**DE LOS USOS**

**Art. 1.5**

**1.5.- DE LOS USOS.**

**1.5.1.- USO.**

El uso de un inmueble es aquella función para la cual, el edificio, instalación o estructura asentada en él, ha sido diseñada, construida, ocupada, utilizada o mantenida.

**1.5.1.1.- USO PREDOMINANTE.**

Es aquel que se asienta en forma exclusiva o que se impone en magnitud superficial sobre cualquier otro en una misma parcela o edificio.

**1.5.1.2.- USO COMPLEMENTARIO.**

Es aquel que es subsidiario del Uso Predominante o que no se impone en magnitud superficial sobre aquel.

**1.5.1.3.- USO ADMITIDO.**

Es aquel que puede implantarse por ser compatible con el carácter urbano pretendido para cada sector de la zonificación. El uso admitido reconocerá vigencia aún frente a modificaciones que se introdujeran en la Nueva Zonificación en la medida que las actividades se ajusten a las pautas y/o condiciones reglamentarias que eventualmente se dicten.

**1.5.1.4.- USO NO ADMITIDO.**

Es aquel que no puede implantarse por ser incompatible con el Carácter Urbano pretendido para cada área de la zonificación.

**1.5.2.- RECICLAR.**

Es el conjunto de acciones que se realicen para lograr la recuperación de un Edificio.

**1.5.3.- AMPLIAR.**

Es modificar un edificio aumentando su superficie o volumen edificado independientemente de cambiar o no su uso o destino.

**1.5.4.- CONSTRUIR.**

Realizar una construcción nueva de un edificio o instalación.

**1.5.5.- RECONSTRUIR.**

Realizar una construcción de un edificio o instalación que existía, en el mismo emplazamiento y con las mismas características.

**1.5.6.- REFORMAR.**

Es modificar un edificio sin aumentar su superficie o volumen edificado, ni cambiar su uso o destino.

**1.5.7.- TRANSFORMAR.**

Es modificar el uso o destino de un edificio sin aumentar su superficie o volumen edificado.

**DEFINICIONES TÉCNICAS:**

**DE LOS USOS**

**Art. 1.5**

#### **1.5.8.- PRESERVAR.**

Conservar en sus principales aspectos edilicios, un edificio o instalación existente, que por sus connotaciones, históricas, culturales y/o constructivas constituye parte del Patrimonio de la Ciudad.

#### **1.5.9.- DENSIDAD POBLACIONAL NETA.**

Es la relación, que puede alcanzar un área o zona entre su Población y la Superficie de sus espacios edificables, libre de los espacios verdes y circulatorios.

#### **1.5.10.- DENSIDAD POBLACIONAL BRUTA.**

Es la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.

#### **1.5.11.- DENSIDAD NETA POTENCIAL.**

Es la máxima relación, que puede alcanzar un área o zona entre su Población y la superficie de sus espacios edificables, libre de los espacios verdes y circulatorios.

#### **1.5.12.- BAJA DENSIDAD.**

Es un área donde la población es reducida respecto a su superficie.

**Hasta 300 hab/Ha**

#### **1.5.13.- ALTA DENSIDAD.**

Es un área donde la población es numerosa respecto a su superficie.

**Hasta 1000 hab/Ha**

#### **1.5.14.- DENSIDAD MEDIA.**

Es un área donde la relación población-superficie está equilibrada.

**Hasta 700 hab/Ha**

#### **1.5.15.- TALLER DE REPARACIÓN DEL AUTOMOTOR.**

Es aquel establecimiento que, realiza todo tipo de tareas relacionado a la reparación del automotor, ya sea cambio de accesorios, mecánica en general y hasta chapa y pintura.

#### **1.5.16.- LOCAL DE SERVICIOS DEL AUTOMOTOR.**

Es aquel establecimiento que realiza algunas tareas relacionadas a la reparación y servicios del automotor como ser: cerrajerías, auto estéreos, lavado, lubricentros, gomerías mecanizadas, alineación y balanceo, etc., excluyendo mecánica en general y chapa y pintura.

**ARTICULO 2º**

**- NORMATIVAS SOBRE EL TEJIDO URBANO -**

TEJIDO URBANO:  
**ESPACIO URBANO**

Art. 2.1

## ARTICULO 2º.- NORMATIVA SOBRE EL TEJIDO URBANO.

### 2.1.- CONFORMACION DEL ESPACIO URBANO.

#### 2.1.1.- GENERALIDADES.

Es el **Espacio Aéreo Abierto** que garantiza las condiciones de habitabilidad en función de la ventilación, la iluminación, el asoleamiento, las visuales, la acústica, la privacidad, el ángulo de visión del cielo, la relación con la vegetación, entre otros elementos que hacen al saneamiento ambiental.

El **Espacio Urbano** se conforma por:

- A) El espacio libre de manzana.
- B) El espacio de vía pública comprendido entre las líneas municipales de edificación y el comprendido entre dichas líneas y las de retiro de edificación.
- C) El espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o a diferentes volúmenes dentro de una misma parcela.
- D) El espacio conformado entre los paramentos laterales de los edificios de perímetro libre y semilibre y las líneas divisorias laterales.
- E) Los patios apendiculares que quedan incorporados a alguno de los de los espacios antes mencionados.

**NOTA:** Dichos espacios serán considerados a partir de la cota de parcela salvo casos especiales.

Los locales de habitación y trabajo solo podrán ventilar e iluminar al Espacio Urbano, salvo en los casos especiales que se detallan en la Normativa.

#### 2.1.2.- ESPACIO LIBRE DE MANZANA.

Es el Espacio Integral conformado por las partes que ceden cada una de las parcelas de la manzana y que no podrá ser ocupado por ningún tipo de volumen edificado.

Es el encargado de garantizar las condiciones ambientales mínimas: circulación de aire, producción de oxígeno, asoleamiento e iluminación.

##### 2.1.2.1.- FORMULA GENERAL DE CÁLCULO.

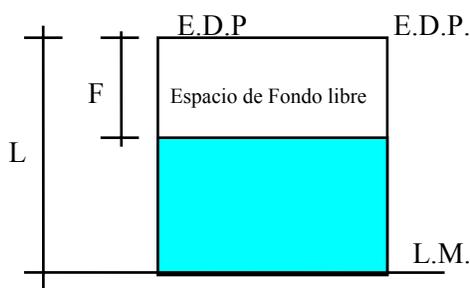
Cálculo del Espacio de Fondo Libre de Manzana:

$$F = \frac{1}{2} (L - 26)$$

Donde:

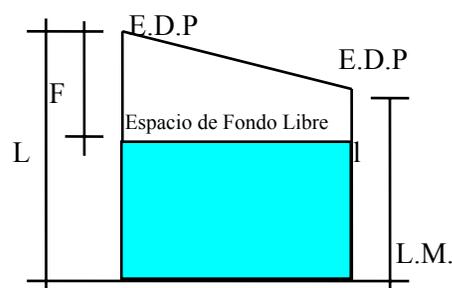
##### Gráfico N° 1:

F = Distancia del Fondo Libre  
L = Longitud de la Parcela desde la L.M.



##### Gráfico N° 2 :

F = Distancia del Fondo Libre (Lado Mayor)  
L = Longitud Mayor de la Parcela desde la L.M.  
l = Longitud Menor de la Parcela desde la L.M.



TEJIDO URBANO:

**ESPACIO URBANO**

Art. 2.1

En las Parcelas cuya Línea Divisoria de Predios de Fondo (L.D.P.) formase ángulos distintos respecto a las otras Líneas Divisorias de Parcela, se tomará la  $L =$  Longitud Mayor del Terreno, para la aplicación de la Fórmula de cálculo, tal lo indicado en el **Gráfico N° 2.**

### 2.1.2.2.- FÓRMULA PARA TERRENOS DE ESQUINA.

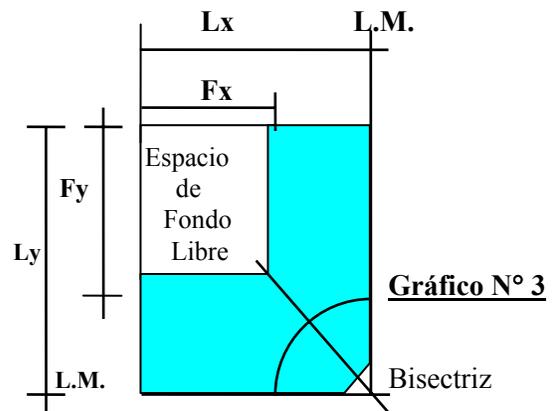
$$F_x = 1/2 (L_x - 26)$$
$$F_y = 1/2 (L_y - 26)$$

$L_x =$  Longitud de la Parcela desde L.M. Lado X

$L_y =$  Longitud de la Parcela desde L.M. Lado Y

$F_x =$  Distancia de Fondo Libre Lado X

$F_y =$  Distancia de Fondo Libre Lado Y



En las Parcelas de Esquina el Espacio Libre de Parcela, se calculará dividiendo ésta en tantas fracciones virtuales como tantas L.M. hubiere, mediante bisectrices trazadas desde los vértices que conforman la L.M. (Línea Municipal). La L.M. de Esquina no será considerada hasta una medida mayor de 10 mts.

Luego se aplicará la Fórmula de acuerdo al **Gráfico N° 3.**

### 2.1.2.3.- FÓRMULA PARA TERRENOS ATÍPICOS.

Cuando la parcela no acceda al Espacio Libre de Manzana o su Línea de Fondo de Parcela coincida con él, las construcciones que ventilan hacia dicho espacio, deberán retirarse de esta última Línea una distancia "d" que guarde la relación:

$$d = h / 2$$

Donde :

$d =$  Distancia del fondo libre

$d \text{ min.} =$  3 mts.

$h =$  Altura del edificio desde el nivel de suelo

TEJIDO URBANO:

**ESPACIO URBANO**

Art. 2.1

#### **2.1.2.4.- CONSIDERACIONES PARTICULARES.**

El espacio libre de manzana es de aplicación tanto en obras nuevas como en los proyectos de ampliación.

En las parcelas atípicas (superficie mayor de 5,000.00 m<sup>2</sup>, forma muy irregular, etc.) y en lotes con salida a dos calles, la Subsecretaría de Planeamiento determinará la línea de fondo libre.

En el caso de viviendas unifamiliares se podrá ocupar el Espacio Libre de Manzana con dependencias complementarias tales como quinchos y/o lavaderos siempre que:

- ◆ Su altura no exceda los 4.00 (cuatro) mts.
- ◆ Su superficie no exceda los 35.00 (treinta y cinco) m<sup>2</sup>.

En todos los casos las áreas destinadas al fondo libre podrán rectificarse sin disminuir su magnitud.

TEJIDO URBANO:

## DEL TERRENO

Art. 2.2

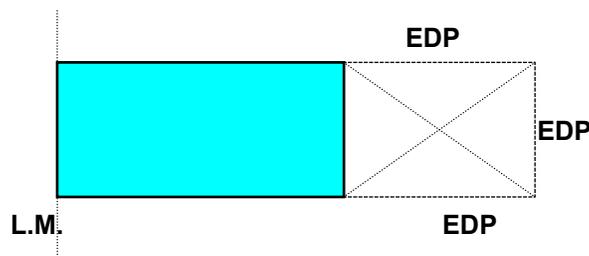
### 2.2.- DEL TERRENO.

#### 2.2.1.- FACTOR DE OCCUPACIÓN DEL SUELO - F.O.S.

Los valores del indicador serán determinados de acuerdo a lo previsto por la Leyes Provinciales y Municipales vigentes; en virtud de la realidad urbanística particular de la ciudad de Avellaneda y del carácter que se pretende que adquiera la misma.

#### 2.2.2.- ÁREAS DESCUBIERTAS.

Las áreas descubiertas se medirán incluyendo en ellas las proyecciones horizontales de voladizos de saliente máxima de 0,30 metros (molduras, pilastras, etc.):



Las áreas descubiertas, que constituyen espacio urbano o patios auxiliares, no podrán cubrirse con elementos fijos ni con claraboyas vidriadas corredizas. Sólo se permitirán los toldos plegables de telas, metálicos plegadizos o similares.

**TEJIDO URBANO:  
DE LOS EDIFICIOS**

**Art. 2.3**

**2.3.- DE LOS EDIFICIOS.**

**2.3.1.- FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL - F.O.T.**

Los valores del indicador serán determinados de acuerdo a lo previsto por la Leyes Provinciales y Municipales vigentes; en virtud de la realidad urbanística particular de la Ciudad de Avellaneda y del carácter que se pretende que adquiera la misma.

**2.3.1.1.- SUPERFICIES NO COMPUTABLES.**

No computarán a la superficie cubierta total edificable:

- ◇ LAS PLANTAS BAJAS LIBRES QUE TENGAN, COMO MÍNIMO DOS DE SUS LADOS ABIERTOS y no alberguen otras funciones que no sean halles de entrada, palieres, ascensores y escaleras.
- ◇ LA MITAD DE LAS SUPERFICIES SEMICUBIERTAS ya sean, balcones, galerías, pórticos o espacios similares que estén abiertos al exterior por el lado mayor de su perímetro, siempre que su lado menor no supere 1.50 mts.
- ◇ LAS SUPERFICIES CUBIERTAS o SEMICUBIERTAS DESTINADAS AL MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS: salas de maquinas, locales para instalaciones complementarias de desagües cloacales y pluviales, salas de medidores de gas y electricidad, centrales telefónicas, depósitos transitorios de residuos, salas para maquinarias de ascensores y montacargas, instalaciones complementarias de calefacción y refrigeración, depósitos y lavaderos comunes en azoteas y otros locales diseñados para tal fin.
- ◇ LAS SUPERFICIES UBICADAS EN SEMISÓTANOS que cumplan con las normativas correspondientes.

**2.3.2.- ALTURA MAXIMA EDIFICABLE. ( h )**

**2.3.2.1.- GENERALIDADES.**

La **altura máxima edificable** surge de la aplicación del siguiente Cuadro:

ANCHO DE CALLE	ALTURA MÁXIMA (h)
Hasta 14 mts.	20 mts.
De 14 a 18 mts.	30 mts.
De 18 a 30 mts.	40 mts.
Mayor de 30 mts	50 mts.

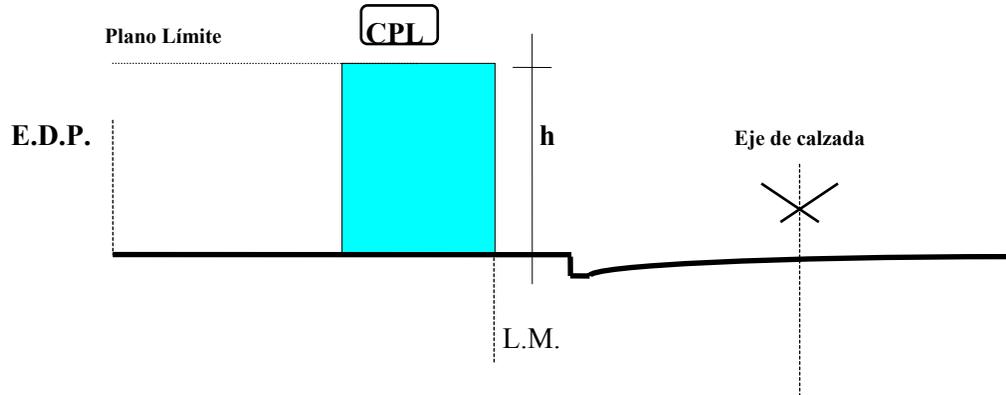
**CUADRO N°~1**

No pudiendo superar ninguna construcción habitable el límite fijado por la recta conformada como PLANO LIMITE.

**h** = Es la altura máxima edificable de la fachada.

**TEJIDO URBANO:  
DE LOS EDIFICIOS**

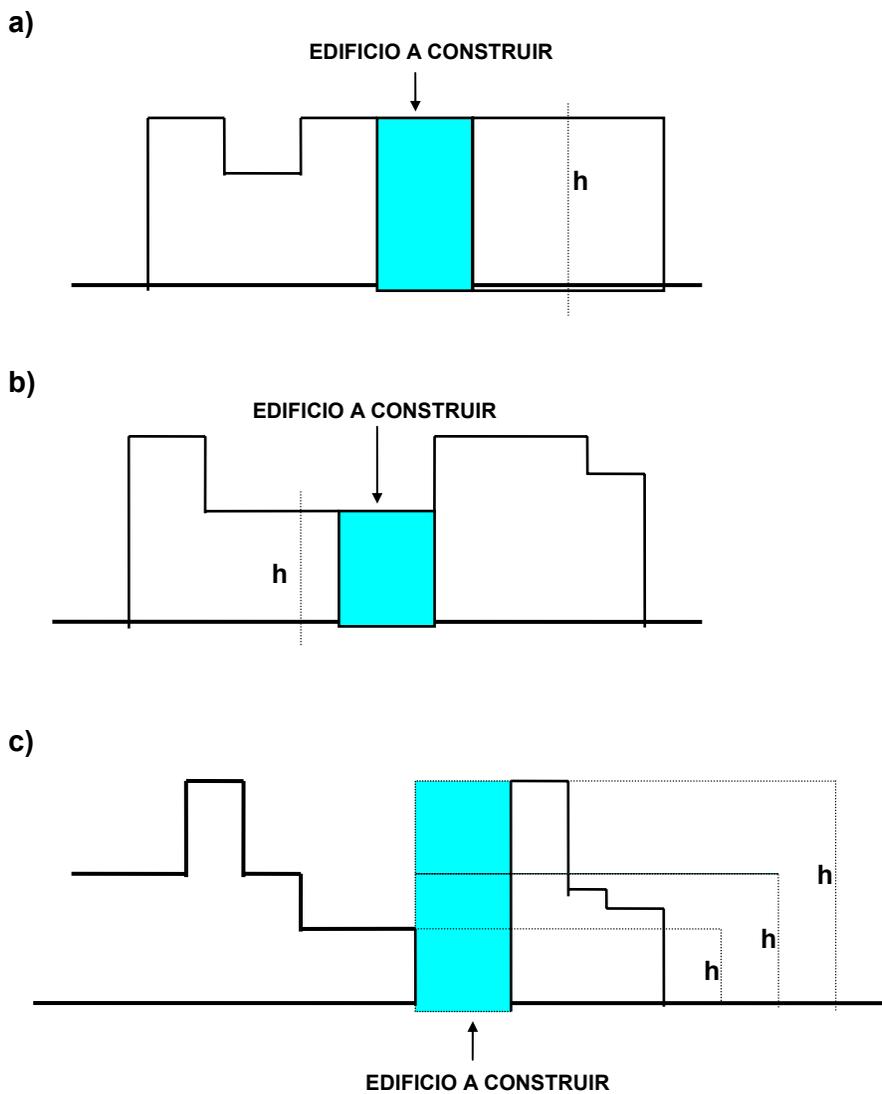
**Art. 2.3**



**NOTA:** Sobre la Av. Mitre en su tramo comprendido entre el Nuevo Puesto Pueyrredón (Maipú-Rucci) y el Puesto del Ferrocarril (Crucesita), se deberá cumplir con un parámetro de altura mínima obligatoria y alineada sobre L.M. de 8,50 m., medidos desde el nivel de acera.

### 2.3.2.2.- ENRASAMIENTO.

En todas las parcelas del Partido se podrá igualar la altura de fachada, en su predio, con la de los edificios linderos existentes, cuando éstos tengan una altura mayor a la que permita esta ordenanza, sin que esto implique un aumento de los indicadores urbanísticos que la presente Ordenanza y las Leyes Provinciales vigentes estiman como máximo (F.O.S. - F.O.T. - Densidad) de acuerdo a los siguientes gráficos:



## TEJIDO URBANO: DE LOS EDIFICIOS

Art. 2.3

En los predios de esquina se procederá de forma similar a los predios intermedios.

Todos los casos graficados son someros ejemplos sujetos a la resolución de la Subsecretaría de Planeamiento.

Para tal fin se tendrán en cuenta los siguientes criterios generales:

- ♦ Debe integrarse el volumen a construir con el tejido existente en la manzana o fracción donde se implante. Para ello debe considerarse:
  - a-1) La altura total de los volúmenes lindantes en el entorno de la parcela en cuestión, que desea el enrase.
  - a-2) De generarse patios en la parcela objeto del enrase, se considerará la vinculación de los mismos con los que existan sobre las líneas divisorias laterales de los edificios linderos, a los efectos de no empeorar las condiciones de habilitación de los mismos.
  - a-3) La composición arquitectónica-paisajística de la propuesta.

Los objetivos precedentes estarán sujetos a un estudio urbanístico con carácter de Resolución, de la Subsecretaría de Planeamiento.

Formando parte de la documentación de obra, para proceder al otorgamiento del enrase, deberá presentarse material fotográfico del frente y del entorno de la parcela objeto el enrase debidamente certificada y fechada.

### **2.3.2.3.- CONSTRUCCIÓN SOBRE PLANOS LÍMITES (CPL).**

Por encima de **los límites determinados por la altura máxima de fachada**, podrán sobresalir:

- ♦ Antenas, pararrayos, conductos de ventilación, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridades técnicas competentes;
- ♦ Tanques de distribución de agua, salas de máquinas de ascensores, cajas de escaleras, chimeneas, calderas e instalaciones de aire acondicionado; estos elementos podrán desarrollar una altura máxima de 3 (tres) mts., alejados de la L.M. y la L.F. libre., como mínimo, 3 (tres) mts;
- ♦ Barandas o parapetos de azotea sin superar una altura máxima de 1.20 (uno con veinte) mts.

### **2.3.2.4.- CASOS PARTICULARES.**

#### **2.3.2.4.1.- RETIROS DE FACHADA PARA INDUSTRIAS, DEPÓSITOS, SERVICIOS Y/O COMERCIOS.**

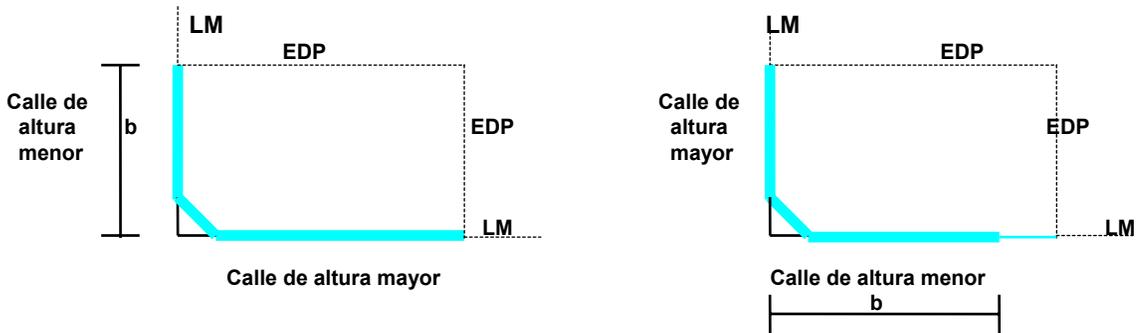
La Municipalidad de Avellaneda podrá exigir en cada caso particular, retiros laterales y/o de frente en industrias, depósitos servicios y/o comercios cuando estime que los factores de perturbación originados por movimiento vehicular, procesos productivos, instalaciones y naturaleza de los elementos que se manipulan, elaboran o almacenan, puedan afectar la seguridad o salubridad de las parcelas vecinas, como así también para defender la integridad de sus bienes materiales.

#### **2.3.2.4.2.- ESQUINA.**

En los predios de esquina cuyas vías concurrentes permitan distintas alturas máximas de edificación, la altura mayor podrá trasladarse sobre la calle que permite menos altura, hasta una distancia de 25 mts., medida a partir de la intersección virtual de las dos (2) LM.

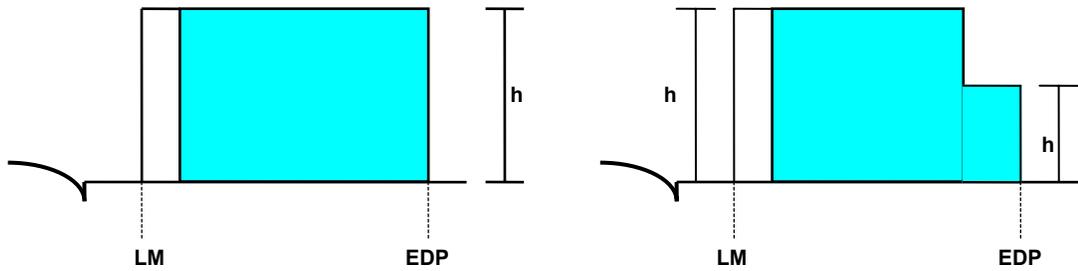
<b>TEJIDO URBANO: DE LOS EDIFICIOS</b>
--

**Art. 2.3**



$$b \leq 25 \text{ m.}$$

**PLANTAS**



**CORTES**

**2.3.3.- CONDICIONES DE ILUMINACION Y VENTILACION.**

**2.3.3.1.- PATIOS DE 1º CATEGORIA.**

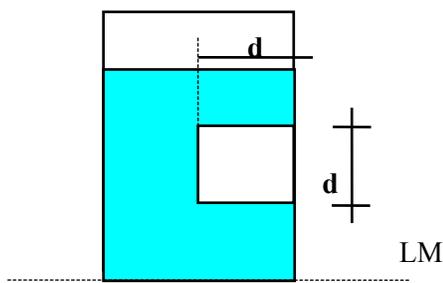
Serán considerados patios de 1º categoría aquellos que cumplan con la siguiente reglamentación:

- Lado mínimo = 4.00 mts.
- Superficie mínima = 20.00 m<sup>2</sup>
- Altura máx. del Volúmen construído = 6.50 mts. o una (1) viv. unifamiliar por parcela

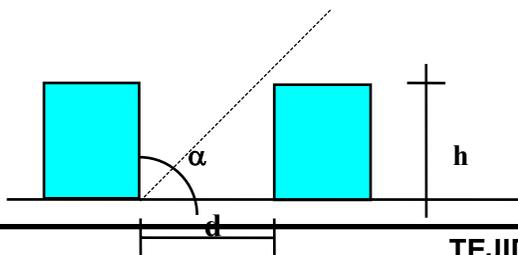
Nota: A este espacio podrán iluminar y ventilar locales de todas las categorías.

**2.3.3.2.- PATIOS INTERIORES.**

Los patios interiores deberán cumplir con la siguiente reglamentación:



**PLANTA**



**CORTE**

**TEJIDO URBANO:  
DE LOS EDIFICIOS**

Art. 2.3

$$\text{tg } \alpha = \frac{h}{d} \leq 5$$

$$S = d^2 = \text{MINIMA } 16 \text{ m}^2$$

**d Mínimo = lado mínimo = 4 mts.**

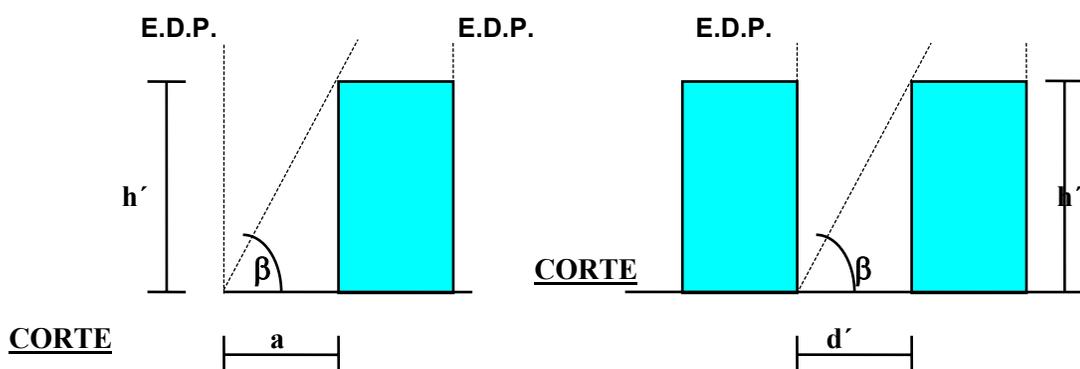
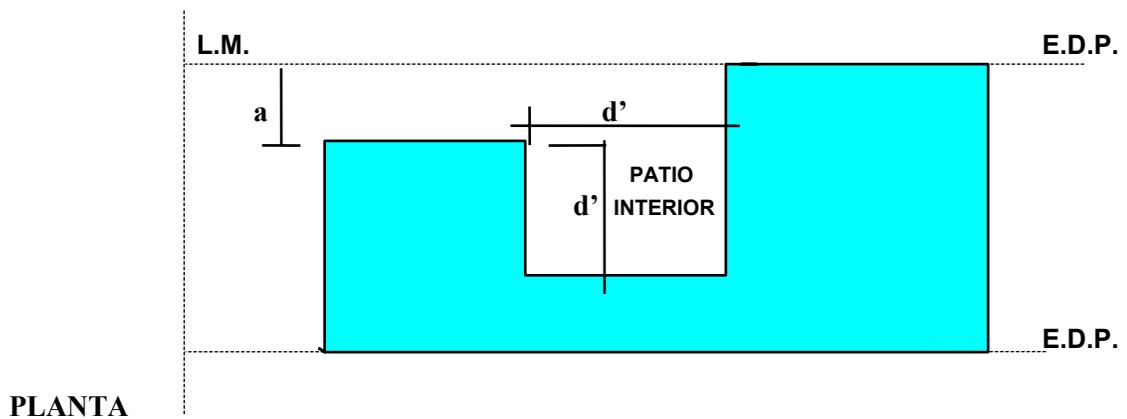
**NOTA:** A este espacio podrán iluminar y ventilar locales de 2º, 4º y 5º categoría.

Para el caso en que este Patio (cumpliendo con los mínimos antes indicados), se encuentre conectado con la Vía Pública o con cualquier área considerada Espacio Urbano, con un pasillo abierto cuyo lado menor tenga una dimensión mínima de 4 mts. y que cumpla con la siguiente relación, podrán iluminar y ventilar locales de todas las categorías:

$$a \geq 4 \text{ mts.}$$

$$\text{tg } \beta = R' = \frac{h'}{d'} \leq 5$$

$$d' \geq 4 \text{ mts.}$$



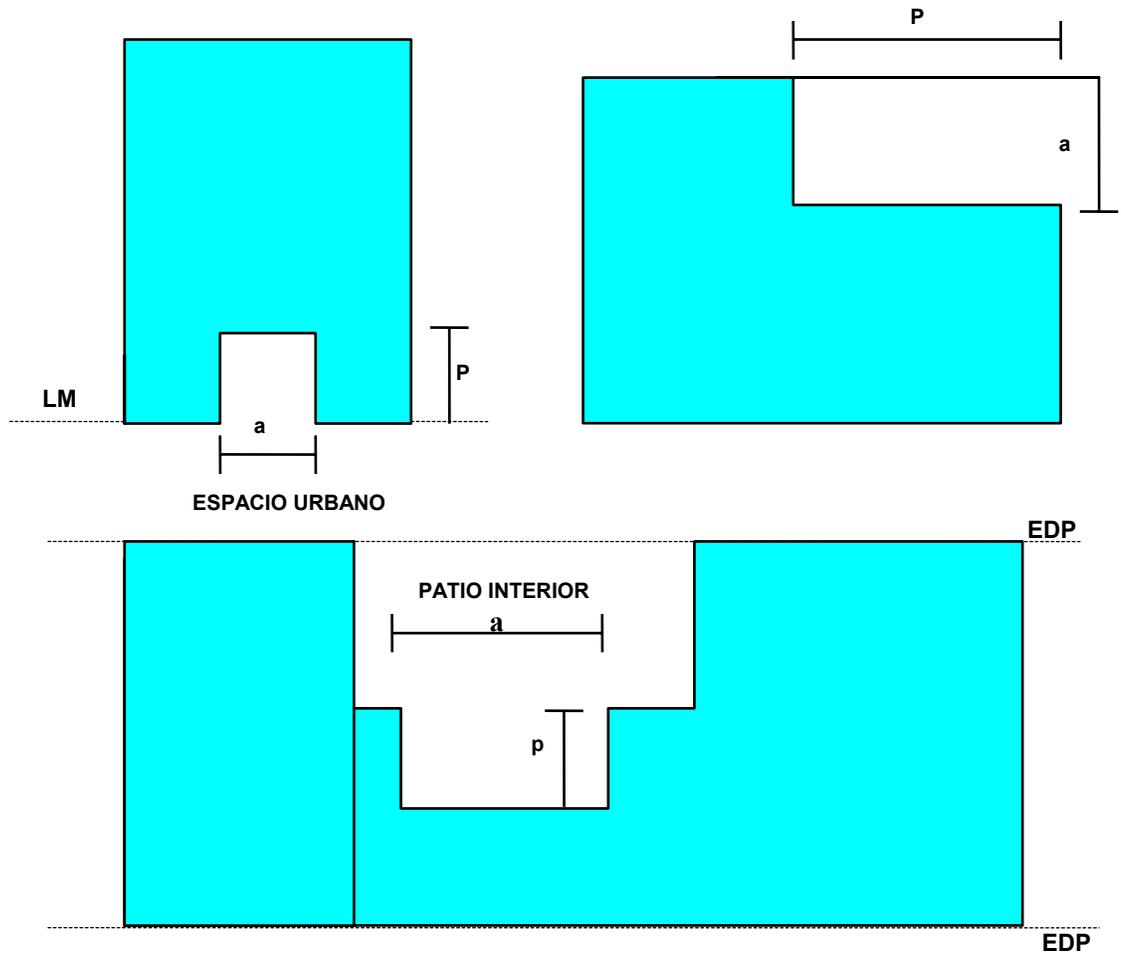
**TEJIDO URBANO:  
DE LOS EDIFICIOS**

Art. 2.3

**2.3.3.3.- PATIOS APENDICULARES.**

Los patios apendiculares deberán cumplir con la siguiente reglamentación:

$$a = > p$$

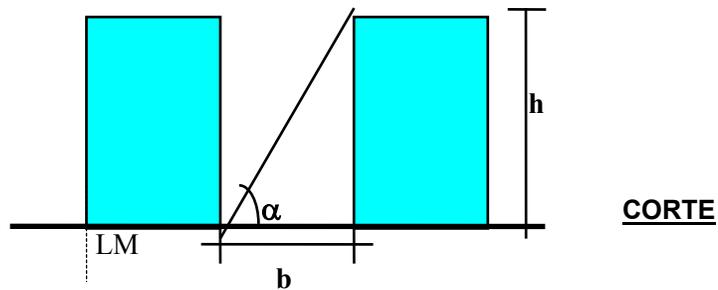


Serán considerados extensión del espacio de ventilación al que estén vinculados.

En ningún caso podrá computarse la superficie de estos Patios para satisfacer la exigencias mínimas de otro espacio de ventilación (patios o espacio urbano).

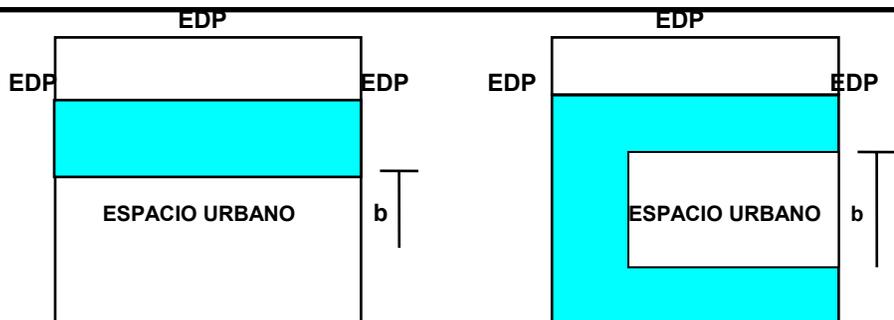
**2.3.3.4.- DISTANCIA ENTRE CUERPOS DE EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS.**

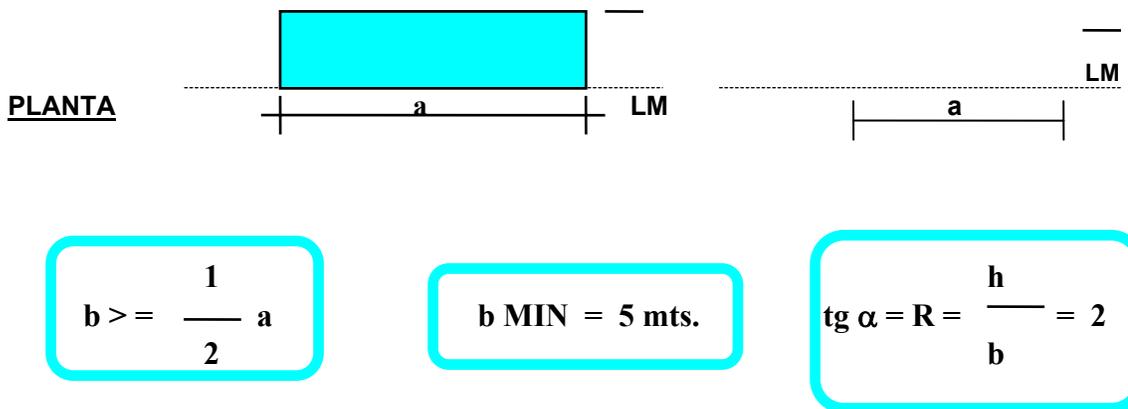
Los lados y las alturas de diferentes cuerpos de un mismo edificio deberán ajustarse a las siguientes relaciones:



**TEJIDO URBANO:  
DE LOS EDIFICIOS**

**Art. 2.3**





A este espacio podrán iluminar y ventilar locales de todas las categorías.

### 2.3.3.5.- EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE.

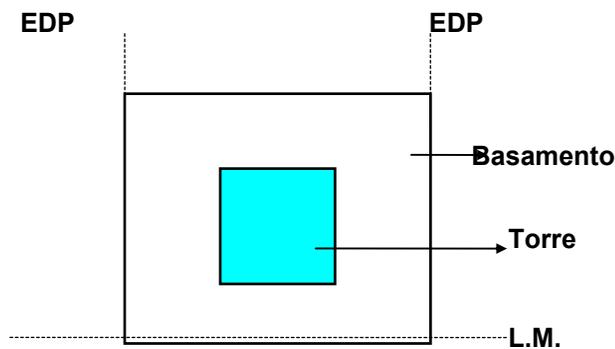
Es aquel edificio cuyo volumen edificado desde el nivel del suelo o por encima de la altura permitida para su basamento, está retirado de las Líneas Divisorias Laterales de Parcela.

#### 2.3.3.5.1.- GENERALIDADES.

**a)** Se admitirá la construcción de edificios de perímetro libre en parcelas de ancho mínimo igual a 17 m. y a su vez una superficie mayor a 900 m<sup>2</sup>, o en aquellas parcelas de menor superficie o por su forma irregular y ubicación dentro de la manzana, así lo permitan, sin perjudicar el entorno urbano.

Esta última posibilidad será viable a través de un informe urbanístico que emitirá la Subsecretaría de Planeamiento.

**b)** Será obligatoria la construcción de un volumen previo a la edificación de perímetro libre que se transforme en basamento de este último y se ubicará al frente y entre los ejes medianeros como lo indica el gráfico siguiente:



**c)** El basamento obligatorio no podrá ser retirado de la L.M., pero la volumetría de perímetro libre (Torre) podrá retirarse de dicha línea, aunque no podrá superar en ningún caso la línea de fondo libre.

## TEJIDO URBANO: DE LOS EDIFICIOS

### Art. 2.3

**d)** La línea de fondo libre se determinará como lo establece cada distrito, según el artículo 4° de esta Ordenanza, con las disposiciones expuestas en el artículo 2.2 (Espacio Libre de Manzana).

e) La línea interna del basamento (LIB) podrá superar la línea de fondo libre (LFL) para desarrollar propuestas arquitectónicas que así lo requieran y aprobadas por un informe de la Subsecretaría de Planeamiento.

El basamento, en su proyección sobre planta baja, no deberá superar el F.O.S. máximo permitido para cada distrito.

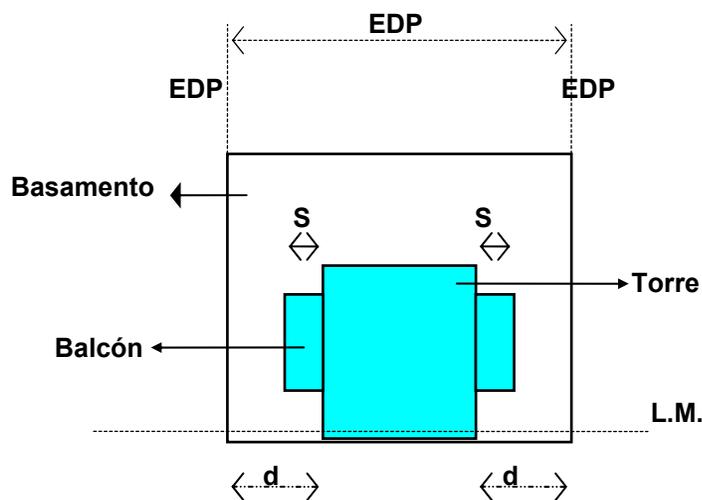
f) La altura máxima de los edificios de perímetro libre "torre" (hT) se tomará a partir del nivel del basamento mínimo (6 m. u 8,50 m. según punto g) y según las restricciones fijadas en el artículo 2.5 (Alturas Máximas).

g) El basamento mencionado tendrá una altura mínima de 6,00 m., salvo para el sector comprendido por la Av. Mitre entre las calles Maipú - Rucci (Puente Pueyrredón Nuevo) y el Puente Crucesita, cuya altura mínima será 8,50 m.

La altura máxima del basamento será de un 50% mayor de la altura mínima antes mencionada.

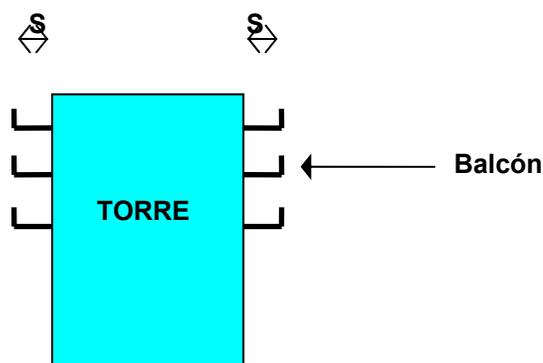
h) Los paramentos laterales del volumen de perímetro libre deberán distar de los ejes divisorios de predio (EDP) como mínimo 5,00 m. (d). Estos espacios se convertirán en Espacio Urbano, pudiendo ventilar allí ambientes de todas las categorías. Dichos paramentos deberán conformarse en fachadas y las salientes de balcones (S), en dichos paramentos deberán cumplir con la siguiente relación:

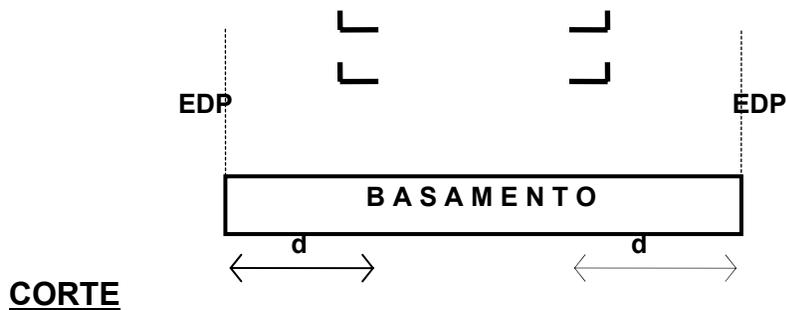
$$S \leq \frac{d}{5}$$



### PLANTA

## TEJIDO URBANO: DE LOS EDIFICIOS Art. 2.3



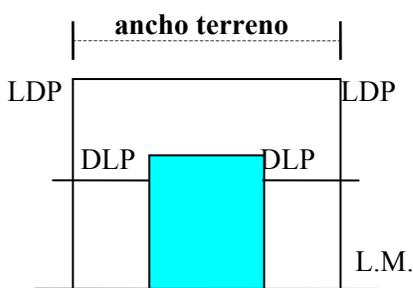


**2.3.3.5.2.- PARTICULARIDADES.**

Para parcelas atípicas menores a 900 m<sup>2</sup>, la Subsecretaría de Planeamiento evaluará las posibilidades de incorporarse a esta Normativa, presentando:

- ◆ Un informe realizado por los profesionales del área, que calificará técnicamente al edificio, en cuanto su calidad de diseño, su implantación, su grado de integración al entorno urbano, los espacios cedidos por retiros, la construcción de aceras y/o aperturas de calles, y todo lo que hace a la defensa de la calidad espacial de la ciudad y a la mejora del entorno urbano.
- ◆ Los paramentos laterales de los volúmenes edificados, deberán distar de las Líneas Divisorias Laterales de Parcela (**DLP**) mts. como mínimo.

**DLP (mínimo) > = 6.00 mts.**



**2.3.3.6.- EDIFICIO DE PERÍMETRO SEMILIBRE.**

Es aquel edificio cuyo volumen edificado desde el nivel del suelo o por encima de la altura permitida para su basamento, está retirado de una de las Líneas Divisorias de Parcela, según las relaciones de altura y distancia de separación, establecidas en las presentes normativas.

**2.3.3.6.1.- GENERALIDADES.**

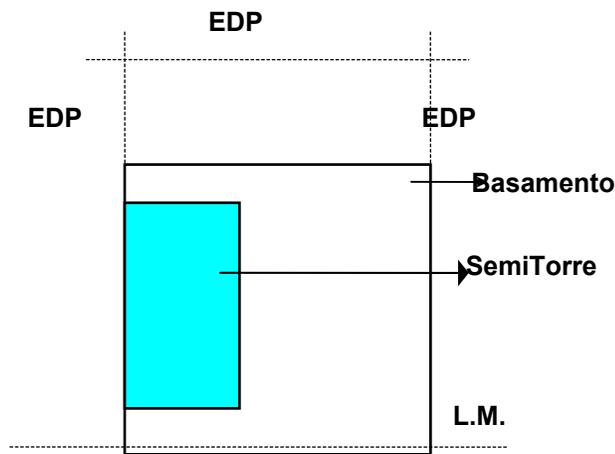
- a) Se admitirá la construcción de edificios de perímetro semilibre en parcelas de ancho mínimo igual a 12 m. y a su vez una superficie mayor a 600 m<sup>2</sup>, o en aquellas parcelas de menor superficie o por su forma irregular y ubicación dentro de la manzana, así lo permitan, sin perjudicar el entorno urbano.

**TEJIDO URBANO:  
DE LOS EDIFICIOS**

**Art. 2.3**

Esta última posibilidad será viable a través de un informe urbanístico que emitirá la Subsecretaría de Planeamiento.

- b) Será obligatoria la construcción de un volumen previo a la edificación de perímetro libre que se transforme en basamento de este último y se ubicará al frente y entre los ejes medianeros como lo indica el gráfico siguiente:



De no cumplir con esta relación el basamento computará en el F.O.T., salvo que los usos allí ubicados estén excluidos.

**c)** El basamento obligatorio no podrá ser retirado de la L.M., pero la volumetría de perímetro libre (Torre) podrá retirarse de dicha línea, aunque no podrá superar en ningún caso la línea de fondo libre.

**d)** La línea de fondo libre se determinará como lo establece cada distrito, según el artículo 4° de esta Ordenanza, con las disposiciones expuestas en el artículo 2.2 (Espacio Libre de Manzana).

**e)** La línea interna del basamento (LIB) podrá superar la línea de fondo libre (LFL) para desarrollar propuestas arquitectónicas que así lo requieran y aprobadas por un informe de la Subsecretaría de Planeamiento.

El basamento, en su proyección sobre planta baja, no deberá superar el F.O.S. máximo permitido para cada distrito.

**f)** La altura máxima de edificación de los edificios de perímetro semilibre "torre" (hT) se tomará a partir del nivel del basamento mínimo (6 m. a 10 m.) y según las restricciones fijadas en el artículo 2.5 (Alturas Máximas).

**g)** El basamento mencionado tendrá una altura mínima de 6,00 m., salvo para el sector comprendido por la Av. Mitre entre las calles Maipú - Rucci (Puente Pueyrredón Nuevo) y el Puente Crucesita, cuya altura mínima será 8,50 m.

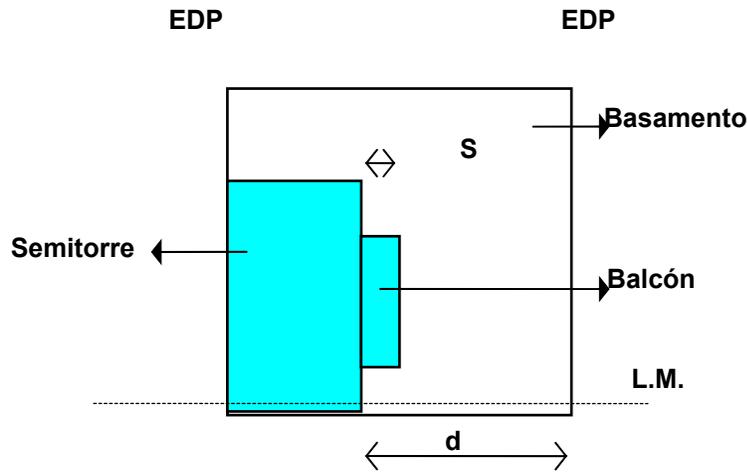
La altura máxima del basamento será de un 50% mayor de la altura mínima antes mencionada.

**h)** Los paramentos laterales del volumen de perímetro libre deberán distar de los ejes divisorios de predio (EDP) como mínimo 5,00 m. (d). Estos espacios se convertirán en Espacio Urbano, pudiendo ventilar allí ambientes de todas las categorías. Dichos paramentos deberán conformarse en fachadas y las salientes de balcones (S), en dichos paramentos deberán cumplir con la siguiente relación:

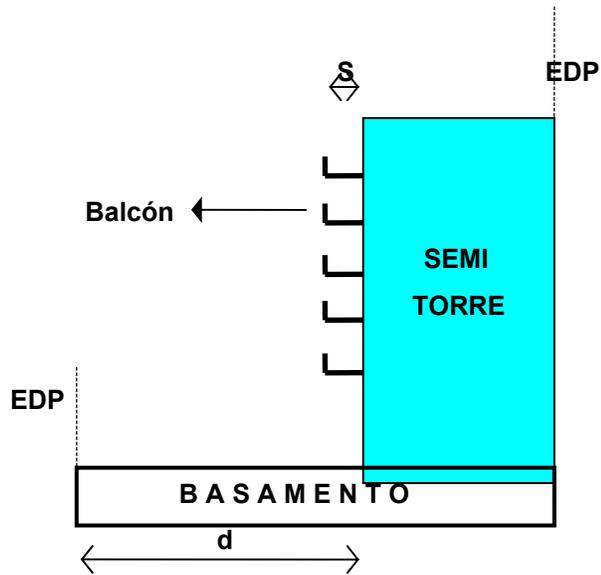
**TEJIDO URBANO:  
DE LOS EDIFICIOS  
Art. 2.3**

$$S \leq \frac{d}{5}$$





**PLANTA**



**CORTE**

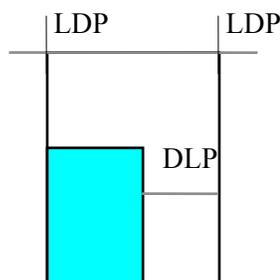
**2.3.3.6.2.- PARTICULARIDADES.**

El paramento lateral del volumen edificado deberá distar de la Línea Divisoria Lateral de Parcela (LDP), 6,00 mts. como mínimo. (DPL = Distancia a Línea Lateral de Parcela ).

**TEJIDO URBANO:  
DE LOS EDIFICIOS**

**Art. 2.3**

**DLP (mínimo) >= 6,00 mts.**





## DE LOS USOS

### Art. 2.4

#### 2.4. DE LOS USOS.

##### 2.4.1.- DENSIDAD NETA.

Para establecer el **número máximo de personas (N)** que puede albergar una parcela, deberá multiplicarse su **superficie (S)** por la **densidad neta (DN)** de la zona en que se encuentra ubicada la misma.

$$N (\text{hab}) = S (\text{m}^2) \times DN (\text{hab/m}^2)$$

##### Nota:

1. Para expresar en hab/m<sup>2</sup> una densidad dada en hab/ha, el número que indica esta última deberá dividírsele por 10000 (diez mil) m<sup>2</sup>.
2. Para los usos no especificados se determinará por F.O.T. o por declaración jurada del propietario la cantidad de personas estimadas por ambientes, locales o recintos.
3. En los sectores que carezcan de agua corriente y/o cloaca la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela.
4. En las áreas donde exista agua corriente, pero no cloaca, cualquiera sea el uso, la densidad bruta será de 150 hab/Ha.
5. En las áreas carentes de ambos servicios la densidad bruta será de 130 hab/Ha, cualquiera fuese el uso propuesto.
6. No obstante se podrá otorgar una densidad neta potencial superior a las antes indicadas en los puntos 4 y 5, que sólo podrá concretarse con la prestación de los respectivos servicios.

##### 2.4.2.- CLASIFICACION DE LOCALES.

###### 2.4.2.1.- LOCALES DE 1º CLASE (HABITACIÓN Y TRABAJO).

Dormitorio, estar, comedor, comedor diario, cocina y antecocina agrupadas en más de 9 (nueve) m<sup>2</sup>, biblioteca, estudio, consultorio, escritorio oficina y todo otro local habitable no clasificado de otro modo en este código, sala de espera anexa a oficina/consultorio mayor o igual a 9 m<sup>2</sup>.

Nota: Estos locales podrán iluminar y ventilar solamente a espacio urbano o patio de 1º categoría salvo los dormitorios, a partir del 3º, que podrán hacerlo a patios apendiculares.

###### 2.4.2.2.- LOCALES DE 2º CLASE.

Cocina, office, baño, toilette, retrete, orinal, lavadero, vestuario, cuarto de planchar, sala de espera anexa a oficina/consultorio de 9 m<sup>2</sup> o menos.

Nota: Estos locales podrán iluminar y ventilar a espacio urbano, patios apendiculares, patios de 1º categoría y patios interiores.

###### 2.4.2.3.- LOCALES DE 3º CLASE (HABITACIÓN Y TRABAJO).

Local para comercio, depósito para comercio y/o industria, vestuario y/o guardarropa en club deportivo, gimnasio y demás locales para la práctica de actividades deportivas, cocina de hotel y restaurante, casas de comida, comedores colectivos y locales similares.

Nota: Estos locales podrán iluminar y ventilar solamente a espacio urbano, patios apendiculares y patios de 1º categoría.

###### 2.4.2.4.- LOCALES DE 4º CLASE.

Pasaje, corredor, vestíbulo, guardarropa, cuarto de vestir anexo a dormitorio, tocador, despensa, garage con espacio para dos automóviles, depósito no comercial ni industrial, depósito de no más de 250 m<sup>2</sup> (doscientos cincuenta) ubicado en sótano, semisótano, anexo o dependiente del local principal en piso bajo, sala de cirugía, sala de rayos X, salas de grabación acústica, laboratorios para procesos fotográficos, vestuarios menores de 4.00 m<sup>2</sup> (cuatro).

**Nota:** Estos locales podrán iluminar y ventilar solamente a espacio urbano, patios apendiculares y patios interiores.

#### **2.4.2.5.- LOCALES DE 5º CLASE.**

Locales auxiliares para el mantenimiento del edificio: portería, salas de máquinas, administración, dependencias de personal de servicio y otros similares.

**Nota:** Estos locales tendrán medios de salida entre pasajes y corredores generales o públicos y no directos sobre la vía pública.

#### **2.4.2.6.- CONSIDERACIONES PARTICULARES - ATRIBUCIONES DE LA SUBSECRETARÍA.**

La determinación del uso de cada local es la que lógicamente resulte de sus dimensiones y ubicación en planta y no la que pueda ser consignada en los planos; la Subsecretaría de Planeamiento puede presumir el destino de los locales, clasificar por analogía con la planilla de locales de hoja N<sup>o</sup>: ..... rechazando aquellos proyectos cuyos locales acusen la intención de división futura.

## **ARTICULO 3º**

### **- NORMATIVAS GENERALES -**

**NORMATIVAS GENERALES:**

**SUBDIVISIÓN DE PARCELAS**

**Art. 3.1**

### 3.- NORMATIVAS GENERALES.

#### 3.1.- SUBDIVISIÓN DE PARCELAS.

Toda parcela a crearse como consecuencia de nuevas subdivisiones tendrá las siguientes dimensiones mínimas:

##### 3.1.1.- Hasta 5 (cinco) km. de la ribera del Río de La Plata:

ÁREA URBANA EN GENERAL	ANCHO MINIMO	SUPERFICIE MINIMA (m <sup>2</sup> )
Hasta 200 pers./Ha.	15	400
de 201 a 500 pers./Ha.	20	500
de 501 a 800 pers./Ha.	25	750
más de 800 pers./Ha.	30	900
en zonas "I1" e "IR"	30	1.500
en zonas "AE"	30	1.500
en zonas "I.0"	100	10.000

##### 3.1.2.- A partir de los 5 (cinco) km. de la ribera del Río de La Plata:

ÁREA URBANA EN GENERAL	ANCHO MINIMO	SUPERFICIE MINIMA (m <sup>2</sup> )
Hasta 200 pers./Ha.	12	300
de 201 a 500 pers./Ha.	15	375
de 501 a 800 pers./Ha.	20	600
de 801 a 1500 pers./Ha.	25	750
en zonas "I1" e "IR"	30	1.500
en zonas "AE"	30	1.500

En todos los demás aspectos se regirá por lo dispuesto en la Ley 8912, Título III, Cap. III, y su Decreto Reglamentario 1549/83. En todo plano de mensura y/o subdivisión de parcela se harán constar los indicadores urbanísticos y usos que correspondan a la o las parcelas, así como la infraestructura de servicios que la o las afecten.

#### NORMATIVAS GENERALES:

#### MANCOMUNIDAD DEL ESPACIO AÉREO

#### Art. 3.2

### **3.2.- MANCOMUNIDAD DEL ESPACIO AÉREO.**

**3.2.1.-** Cuando exista en una parcela vecina un edificio de perímetro libre que no cumpla con los retiros laterales reglamentarios, la construcción de un nuevo edificio podrá extender sobre su terreno los metros de espacio libre que le faltan al primero y convertir al paramento enfrentado a este espacio en fachada pública y así poder ventilar e iluminar los locales que desee, para lo cual deberán establecerse convenios de mancomunidad entre los propietarios linderos.

Es necesario aclarar que esto no permite transformar a la nueva edificación en edificio de perímetro libre, para lo cual deberá ajustarse a la reglamentación del art. 2°.

**3.2.2.-** Cuando exista en una parcela vecina un edificio con exiguos patios de aire y luz (no reglamentarios), la construcción de un nuevo edificio podrá extender los metros faltantes de aquel sobre su terreno y ventilar a este espacio los locales que la reglamentación permite, para lo cual deberán establecerse convenios de mancomunidad entre los propietarios linderos.

**NORMATIVAS GENERALES:**

**PREMIOS**

**Art. 3.3**

**3.3.- PREMIOS.**

Por sobre los valores máximos de los parámetros fijados por la presente normativa en el articulado siguiente (Normativas de Zonificación), para cada distrito o área en particular, se establecerán incrementos o premios según normativas vigentes.

**NORMATIVAS GENERALES:**

**EXCEPC. GRALES. A LA NORMATIVA DE TEJIDO**

**Art. 3.4**

**3.4.- EXCEPCIONES GENERALES A LA NORMATIVA DE TEJIDO.**

cables las normas de tejido a:

No serán apli-

**3.4.1.- EDIFICIOS o ÁREAS DE VALOR PATRIMONIAL.**

- ◆ Las parcelas ocupadas por edificios de valor patrimonial, los que no podrán ser demolidos sin previo estudio y aceptarán obras de restauración o reciclaje mediante proyectos aprobados por la Subsecretaría de Planeamiento.
- ◆ Las parcelas de la circunscripción II frentistas a la Plaza Alsina.

**3.4.2.- CONSTRUCCIONES ANTERIORES al 24 de OCTUBRE de 1977.**

Los casos de reformas, ampliaciones, reciclajes de edificios preexistentes al 24 de Octubre de 1977, se podrán iluminar y ventilar locales de primera y tercera categorías a patios de aire y luz de dimensiones menores a las indicadas en el artículo anterior, siempre y cuando se trate de hechos existentes y la superficie a reformar o ampliar, no supere el 30% (treinta por ciento) de la superficie ya aprobada y por única vez.

**NORMATIVAS GENERALES:**

**PREDIOS ATÍPICOS**

**Art. 3.5**

**3.5.- PREDIOS ATÍPICOS.**

**3.5.1.-** En los casos de lotes irregulares o con salida a más de una calle, la Subsecretaría de Planeamiento determinará los parámetros necesarios para la ejecución de los proyectos pertinentes como Reglamento Especial.

**3.5.2.-** Los predios cuya superficie superen los 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil), serán considerados como áreas de interés urbano y por lo tanto para toda propuesta de subdivisión y/o construcción, la Subsecretaría de Planeamiento determinará los usos e indicadores como Reglamento Especial.

**NORMATIVAS GENERALES:**

**ESTACIONAMIENTO**

**Art. 3.6**

**3.6.- ESTACIONAMIENTO.**

**3.6.1.- GENERALIDADES.**

En toda actividad, excluidos los locales para uso comercial, será obligatoria la previsión de espacios cubiertos, semicubiertos o descubiertos para cocheras, según el siguiente cuadro:

**MÓDULO MÍNIMO DE COCHERA:**

Un espacio de 14 m<sup>2</sup>, con su lado menor, igual o mayor que 2,50 m.

**a) VIVIENDA UNIFAMILIAR:**

Se deberá prever como mínimo un (1) módulo de coche de 14 m<sup>2</sup>.

**b) VIVIENDA MULTIFAMILIAR:**

**- Frentes mayores de 9 (nueve) hasta 12 (doce) metros -**

Unidades de hasta 40 m<sup>2</sup> ————— 1 módulo mínimo cada 3 unidades.  
Unidades mayores de 40 m<sup>2</sup> y hasta 60 m<sup>2</sup> ——— 1 módulo mínimo cada 2 unidades.  
Unidades mayores de 60 m<sup>2</sup> ————— 1 módulo mínimo cada 1 unidad.

**- Frentes menores o iguales a 9 (nueve) metros -**

Unidades de hasta 40 m<sup>2</sup> ————— 1 módulo mínimo cada 4 unidades.  
Unidades mayores de 40 m<sup>2</sup> y hasta 60 m<sup>2</sup> ——— 1 módulo mínimo cada 3 unidades.  
Unidades mayores de 60 m<sup>2</sup> ————— 1 módulo mínimo cada 2 unidades.

**- Frentes mayores o iguales a 12 (doce) metros -**

Se registrará con la relación de 3,50 m<sup>2</sup> de espacio para estacionamiento por persona como mínimo, teniendo en cuenta que la cantidad total de módulos se obtendrá dividiendo esa superficie por 14 m<sup>2</sup> (módulo de estacionamiento).

**c) EDUCACIÓN:**

Escuelas primarias o preprimarias — 1 módulo mínimo cada 4 docentes o profesionales.

Escuelas secundarias o terciarias — 1 módulo mínimo cada 4 docentes o profesionales.

Universidades ————— 1 módulo mínimo cada 4 docentes o profesionales.

**d) OFICINAS - CLUBES - GIMNASIOS - ETC.:**

Se exigirá un espacio para estacionamiento mínimo equivalente al 10% (diez por ciento) de la superficie cubierta construida o a construir, ubicada sobre la cota de parcela, destinada a la actividad en cuestión, siempre que dicha superficie cubierta total supere los 60 m<sup>2</sup>, caso contrario no necesariamente contarán con espacio para estacionamiento.

**e) INDUSTRIAS - MAYORISTAS - Etc.:**

Toda función que por su índole implique la necesidad de maniobras de vehículos de carga (supermercados, comercios mayoristas, depósitos, etc.) deberá contar con la previsión de espacios adecuados para que las operaciones de carga, descarga y estacionamiento se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y en forma de no afectar el tránsito en la vía pública. En estos casos, la superficie mínima de estacionamiento será de 30 m<sup>2</sup> para un camión y la cantidad de espacios necesarios dependerá de la superficie cubierta del establecimiento:

**NORMATIVAS GENERALES:**

**ESTACIONAMIENTO**

**Art. 3.6**

1. Menores de 300 m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_según punto d)
2. De 300 a 1.000 m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_1 espacio mínimo (30 m<sup>2</sup>)
3. Mayor de 1.000 m<sup>2</sup> y hasta 2.500 m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_2 espacios mínimos (60 m<sup>2</sup>)
4. Mayor de 2.500 m<sup>2</sup> y hasta 5.000 m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_3 espacios mínimos (90 m<sup>2</sup>)
5. Por cada adicional de 5.000 m<sup>2</sup> o fracción se sumará un (1) espacio mínimo.

*Para los ítems 2, 3, 4 y 5 se agregará espacio de estacionamiento para vehículos (14 m<sup>2</sup>) equivalente al 10% de la superficie destinada dentro del proyecto a oficinas o dependencias similares.*

En todos los casos deberá tenerse en cuenta, además del espacio para el estacionamiento, el espacio para maniobras, salvo en el punto "d)" de este inciso, donde la superficie determinada incluye espacio para estacionamiento y maniobras.

Los casos particulares deberán ser aprobados por la Subsecretaría de Planeamiento.

### **3.6.2.- EXCEPCIONES GENERALES.**

Quedan exceptuados de la reglamentación del punto 3.6.1 los siguientes casos:

- a) Las ampliaciones de usos no residenciales que no superen el 20% (veinte por ciento) de la superficie cubierta aprobada total por única vez.
- b) Los predios intermedios con frente a calles o pasajes con ancho medido entre líneas municipales, igual o menor a 10 (diez) metros.
- c) Los predios con frente cuyo lado menor, medido entre lados opuestos, sea igual o menor a 8 (ocho) metros o que su superficie sea igual o menor a 200 m<sup>2</sup> (doscientos).
- d) Las ampliaciones o modificaciones bajo superficie cubierta de edificios existentes, construidos de acuerdo a las disposiciones reglamentarias anteriores a la fecha de vigencia de la presente ordenanza, cuando por la ubicación dentro del predio se demuestre que es imposible cumplir con las exigencias de cochera mínima.
- e) Para todos los lotes menores de 9 (nueve) metros entre ejes medianeros, se autoriza la construcción o reserva de cocheras máximas, que surja de la planta baja libre, no estando obligados a cumplir con las exigencias del número de módulos que surja por cálculo.
- f) Se prohíbe el uso de cochera comercial para lotes de menos de 10 (diez) metros entre ejes medianeros, dado los inconvenientes de maniobrabilidad que presentan y por ende afectación en la seguridad.

### **3.6.3.- SERVIDUMBRE.**

Podrá establecerse servidumbre real con otros predios en el que se construyan las cocheras exigidas si se cumple con la siguiente reglamentación:

- ◆ La zonificación preventiva debe contemplar el uso en el sector donde se ubica el predio sirviente.
- ◆ La superficie de cocheras del predio sirviente o la suma de ésta y la del predio servido, nunca será menor a la exigida por reglamentación a este último.
- ◆ El predio sirviente podrá estar ubicado en otra manzana o fracción a una distancia no mayor a 200 m. (doscientos) medidos sobre la vía pública en línea recta o quebrada entre las intersecciones de la LM y los ejes divisorios laterales.

## **NORMATIVAS GENERALES:**

### **ESTACIONAMIENTO**

#### **Art. 3.6**

- ◆ La servidumbre deberá establecerse antes de la concesión del permiso de obra en el predio dominante, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de Propiedad para cada uno de los predios afectados aunque estos sean de un mismo dueño y mientras subsista el edificio dominante.
- ◆ Las cocheras sirvientes deberán estar construidas antes de la concesión del conforme final de obra del predio dominante.
- ◆ Un mismo predio podrá servir a varios edificios dominantes que cumplan con los requisitos exigidos del presente punto,
- ◆ siempre que en él se acumulen las superficies requeridas para cada caso.

#### **3.6.4.- COCHERAS EN SEMISÓTANO.**

Podrán proyectarse cocheras en semisótano que cubran la totalidad de la superficie de la parcela; la cota superior de dichas construcciones no superará el 1.80 m. (un metro ochenta) medido a partir de la cota del I.G.M. + 3.80 (tres con ochenta) mts.

#### **3.6.5.- CASO PARTICULAR - VELATORIOS.**

Además de lo establecido en la Ordenanza General N° 161, los velatorios que se habiliten deberán tener:

- ◆ Entrada y salida de vehículos con capacidad para estacionar una carroza fúnebre, la carroza de coronas y un vehículo para acompañantes.
- ◆ Tanto la carga como la descarga de coronas y ascenso de los deudos deberá realizarse dentro del edificio.

**NORMATIVAS GENERALES:**

**USO CONDICIONADO**

**Art. 3.7**

**3.7.- USO CONDICIONADO.**

Se aplicará a los establecimientos existentes a la fecha de promulgación de la presente ordenanza, cuya actividad resulta ser no apta para la zona de emplazamiento, de acuerdo con lo establecido en el Plano de Zonificación del Partido y por lo tanto las habilitaciones otorgadas y/o a otorgarse serán de carácter precario e intransferible.

La permanencia de los mismos en el lugar podrá admitirse siempre que:

1. El cambio urbanístico que pueda producirse en el lugar, no transforme su actividad en un hecho incompatible con el mismo, el cual será determinado por la Subsecretaría de Planeamiento.
2. Las ampliaciones de obras civiles y/o instalaciones industriales, autorizadas especialmente, que implique el mejoramiento del funcionamiento en relación con el propio establecimiento y con la zona en que se emplaza.
3. Se adoptarán todas las medidas necesarias y suficientes a fin de evitar cualquier tipo de afectación o riesgos a la población circundante y a sus bienes materiales.
4. De producirse el cambio establecido en el punto 1 y la actividad se transforme incompatible con dicho cambio, pasará a ser considerada inmediatamente de "uso no conforme".  
De transgredirse los puntos 2 y 3 se dispondrá el cese de la actividad y su desinstalación.

**NORMATIVAS GENERALES:**

**RUBROS ESPECÍFICOS**

**Art. 3.8**

**3.8.- RUBROS ESPECÍFICOS.**

**3.8.1.- CONTENEDORES.**

**3.8.1.1.- DEFINICIÓN.**

- a) A los efectos de esta Ordenanza se le otorga el nombre de “Contenedores” al elemento, generalmente metálico que se utiliza como envase para el acondicionamiento y transporte de mercaderías (containeres).
- b) Se denomina “depósito” o “playa de rotura”, de contenedores al lugar físico cubierto y/o descubierto donde llegan, se depositan y/o abren los contenedores, para luego distribuir la mercadería allí envasada. También podrán depositarse contenedores vacíos.

**3.8.1.2.- GENERALIDADES.**

- 1°) La solicitud de habilitación será acompañada, además del cuadernillo correspondiente con su información completa, con la siguiente documentación e informes:
  - a. Declaración Jurada, donde se declarará que el estacionamiento, carga, descarga y maniobras propias de la actividad, producidas por los camiones con/sin contenedores se desarrollarán íntegramente en el interior de la propiedad. No pudiendo realizarse la espera en la vía pública.
  - b. Rutas de Tránsito Pesado sugeridas por el interesado, aportando datos, tales como calles del Municipio a circular con los camiones mencionados, movimiento vehicular diario, tipo y tonelaje de los mismos y toda la información que se considere conveniente de aportar con respecto a este punto.
  - c. Estudio de Impacto Urbano, avalado por profesional responsable y competente en la materia y de la primera categoría, inscripto en los Registros Municipales, bajo certificación de firma ante el Colegio Profesional correspondiente, con su contrato profesional que ligue a éste con la entidad solicitante de la actividad.
  - d. Plano de Obra Civil debidamente aprobado por este Municipio, presentando original o copia debidamente certificado.
- 2°) Los establecimientos mencionados en este ítem podrán instalarse en las zonas definidas por el Plano de Zonificación vigente como: **I-1a<sub>1</sub>; I-1a<sub>2</sub>; I-1a<sub>3</sub>; I-1a<sub>4</sub>; I-1b<sub>1</sub>; I-1b<sub>2</sub>; I-1b<sub>3</sub>.**
- 3°) Además de cumplir con los requisitos antes mencionados, como se indica en los puntos precedentes, deberá cumplir con lo dispuesto en el siguiente cuadro de Clasificación Urbanística de Depósitos de Contenedores.

Clas. Urb. b <sub>3</sub>	RESTRICCIONES				ZONAS						
	Sup. mín. de parc. (m <sup>2</sup> )	Sup. máx. cubierta (m <sup>2</sup> )	Máx. desarr. parc. s/ LM	Dist. máx parc. Ruta Tránsito Pesado	I-1a <sub>1</sub>	I-1a <sub>2</sub>	I-1a <sub>3</sub>	I-1a <sub>4</sub>	I-1b <sub>1</sub>	I-1b <sub>2</sub>	I-1b <sub>3</sub>
<b>I</b>	2.500	Hasta 50% de FOT perm. p/ la zona.	50 m.	100 m.	*	*	*	*	*	*	*
<b>II</b>	5.000	Hasta 75% de FOT perm. p/ la zona.	1 cuadra	300 m.	*	*	*	*	*	*	*
<b>III</b>	-----	Hasta agotar FOT permitido	-----	500 m.	*	*	*	*	*	*	*

**NORMATIVAS GENERALES:**

**RUBROS ESPECÍFICOS**

**Art. 3.8**

4°) Por último, para evaluar la admisión de la actividad en cuestión, la Subsecretaría de Planeamiento, evaluará el ESTUDIO DE IMPACTO URBANO presentado, a través de un INFORME URBANÍSTICO, donde además evaluará los siguientes ítems:

- ♦ **ACCESIBILIDAD Y CIRCULACIÓN:** vinculación con las Rutas de Tránsito Pesado, en base al informe de la Dirección de Tránsito.
- ♦ **ESTACIONAMIENTO:** lugar de carga y descarga en el interior del entorno del predio.
- ♦ **SITUACIÓN DEL PREDIO Y CARÁCTER DE LAS CONSTRUCCIONES** del entorno mediato e inmediato.
- ♦ **CANTIDAD DE ESTABLECIMIENTOS** de actividad similar en un radio de 1.000 metros, localizados en un plano del sector.
- ♦ **MEJORAS EXTERNAS AL ESTABLECIMIENTO** tales como: vereda, iluminación, forestación, etc.
- ♦ **MEMORIA DESCRIPTIVA DEL EMPRENDIMIENTO**, considerando:
  - ⇒ Elección del predio.
  - ⇒ Beneficios logísticos.
  - ⇒ Potencialidad del sector, para el desarrollo de la actividad.

Del informe urbanístico mencionado y con carácter de RESOLUCIÓN, se dará el encuadre definitivo al uso solicitado. De ser favorable, podrá estar acompañado de una serie de puntos a resolver por el interesado en temas relacionados a lo constructivo, a seguridad, a circulación, a forestación, etc. Dichos puntos serán resueltos antes de otorgar el permiso de habilitación o de obra definitivos.

5°) En los casos de construcciones nuevas, modificaciones, ampliaciones, etc., se deberá iniciar el trámite ordinario solicitando, previamente a ello, una SOLICITUD DE PREFACTIBILIDAD, donde se le dará el admitido o no al uso según lo establecido por esta Ordenanza, debiendo iniciar dicho trámite en la Mesa General de Entradas e Informaciones donde deberá agregar a la nota de solicitud lo indicado en la presente, además de toda la información complementaria par tal fin. Obtenida dicha prefactibilidad favorable, agregará dicha resolución como documentación adicional a la normalmente solicitada por la Subdirección de Obras Particulares para la confección de la **Carpeta Técnica** correspondiente a la aprobación de los planos de obra.

6°) Todo depósito o playa de ruptura de contenedores, deberá contar, además de las oficinas, depósitos y otros anexos que considere necesarios su propietario, con sanitarios mínimos para transportistas, independientes de los existentes para el personal del establecimiento, también contarán con cocina y comedor-estar para los mismos. Esto será obligatorio para todo establecimiento de similares características.

7°) Los establecimientos ya habilitados a la fecha de promulgación de la presente Ordenanza tendrán un plazo de 180 (ciento ochenta) días corridos, a partir de esa misma fecha, para regularizar su situación respecto al punto anterior y presentar la declaración jurada indicada en el punto 1-a) precedente.

8°) Los establecimientos ya habilitados a la fecha de promulgación de la presente Ordenanza y que no cumplan con lo establecido por ésta, en cuanto a su ubicación y demás puntos mencionados anteriormente, serán considerados USOS NO CONFORMES, por lo que no podrán ampliar sus instalaciones ni edificaciones, salvo para lo indicado en los puntos 6° y 7° del presente, y dicha permanencia en zonas no permitidas no se considerarán válidas como antecedentes para otras habilitaciones, o permisos municipales de otros iguales o similares en dicha zona.

**NORMATIVAS GENERALES:**

**RECICLAJE PARA ESTAB. INDUST.**

**Art. 3.9**

### 3.9.- RECICLAJE PARA ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES.

**3.9.1.- A) Primera y Segunda categorías:** Autorízase con carácter de **Admitido Complementario** la radicación de establecimientos industriales clasificados dentro de la primera y segunda categorías, según las Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes en la zona **R2** de la presente Ordenanza de Zonificación que cumplan con los requisitos más adelante exigidos. Dichos establecimientos serán considerados inocuos por su funcionamiento y por no constituir riesgos o molestias a la seguridad y salubridad de la población circundante.

**3.9.2.- B) Primera categoría:** Autorízase con carácter de **Admitido Complementario** la radicación de establecimientos industriales clasificados dentro de la primera categoría, según las Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes en las zonas **E2b** y **R3-2** de la presente Ordenanza de Zonificación que cumplan con los requisitos más adelante exigidos. Dichos establecimientos serán considerados inocuos por su funcionamiento y por no constituir riesgos o molestias a la seguridad y salubridad de la población circundante.

**3.9.3.- REQUISITOS:** Para acogerse a los beneficios de esta disposición deberán contar con la siguiente documentación:

- a) Que la radicación e instalación se efectúe en edificios existentes que cuenten con plano de obra municipal registrado en este Partido con anterioridad al 01/08/97, los cuales podrán ser acompañados o reemplazados por una declaración jurada, donde conste un detalle de la construcción existente en forma descriptiva con fecha aproximada de data de lo construido, teniendo que ser firmada por un profesional habilitado conforme a las disposiciones del Colegio Profesional correspondiente.
- b) Los edificios existentes a que se refiere el punto precedente son aquellos que fueron construidos o modificados para uso industrial, no admitiéndose en ningún caso el reciclaje de edificios con planos de obra municipal con usos residenciales, comerciales, etc. a usos industriales.
- c) Que las ampliaciones de obra civil, no indicadas en el plano antecedente, no superen el 20% de la superficie total allí indicada y agregada como obra nueva; no se computará la superficie modificada bajo superficie cubierta aprobada con destino industrial.
- d) Serán autorizadas ampliaciones a realizar que superen lo indicado precedentemente, siempre y cuando sean exigidas para su habilitación, previo a un estudio con dictamen favorable a realizar por la Secretaría de la Producción, el Trabajo y el Comercio Exterior y la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, a través de sus áreas competentes, y que impliquen un mejoramiento del funcionamiento en relación con la zona en que se emplaza a fin de adoptar todas las medidas necesarias y suficientes para evitar cualquier tipo de afectación o riesgos a la población circundante y sus bienes materiales.
- e) No se permitirá el trabajo de dichos establecimientos en el horario comprendido entre las 22 Hs. y las 6 Hs.
- f) Para evaluar la admisión de las actividades que se acojan a esta disposición, además de cumplimentar con los ítems precedentes, la Subsecretaría de Planeamiento realizará un informe urbanístico que contemplará entre otros puntos:

- ♣ accesibilidad y circulación;
- ♣ movimiento vehicular diario: tipo y tonelaje de los vehículos a utilizar;
- ♣ estacionamiento y lugar para carga y descarga;
- ♣ situación del edificio en relación a las construcciones linderas (entorno).

**NORMATIVAS GENERALES:**

**DISPOSICIONES PARTICULARES**

**Art. 3.10**

**3.10.- DISPOSICIONES PARTICULARES.**

**3.10.1-** Para los Distritos **E3a, E3b, E3c, RI-2 e IR** , serán de aplicación las siguientes disposiciones particulares para el caso de establecimientos industriales que éstas determinen, según:

**A** - Los titulares de actividades industriales que a la fecha de sancionada la presente ordenanza se encontraran funcionando normalmente y se hallaren fuera de zona en virtud de cambios, modificaciones o ampliaciones de la misma, que constituyeren hechos existentes y lo demuestren mediante documento expedido por organismo municipal o provincial competente, siendo suficiente la presentación de sólo uno de los que a continuación se detallan:

- 1) Certificado de Radicación y/o funcionamiento de acuerdo a la Ley Provincial 7229/66.
- 2) Certificado de Radicación Municipal.
- 3) Legajo de Seguridad e Higiene donde esté declarada la actividad y su continuidad en el tiempo de dicho legajo.
- 4) Habilitación Municipal otorgada.
- 5) Habilitación Municipal en trámite con el uso otorgado favorablemente, a la fecha de sanción de la presente ordenanza.

El Municipio podrá convalidar dichos usos, previa evaluación de los parámetros involucrados en su conjunto por medio de un dictamen realizado por la Secretaría de la Producción, el Trabajo y el Comercio Exterior y la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, a través de sus áreas competentes, otorgando a la superficie de terreno ocupada por el establecimiento como predio apto para el desarrollo de la actividad industrial en cuestión, en la medida que estas actividades se ajusten a las pautas y/o reglamentaciones que puedan dictarse para cada caso en particular.

**B** - Los titulares de actividades industriales comprendidas en el punto anterior podrán solicitar ampliación y/o anexo de local que a su vez permita la unificación de parcelas dentro de la misma manzana catastral y además ampliación de instalaciones industriales pertenecientes al proceso productivo y/o almacenaje, que se autorizará o denegará, previa evaluación de los parámetros involucrados en su conjunto, a través de un dictamen realizado por la Secretaría de la Producción, el Trabajo y el Comercio Exterior y la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, a través de sus áreas competentes.

Los parámetros a consolidar son:

1. Medio Ambiente: impacto o auditoría ambiental, según corresponda por los procesos productivos y efluentes industriales a generarse.
2. Tránsito: evaluación de las modificaciones que causaría en la zona el tránsito vehicular, por motivo de la ampliación solicitada.
3. Uso del Suelo: evaluación de las modificaciones urbanísticas y/o funcionales que se incorporarían en la manzana en que se realizaría la ampliación solicitada.

**3.10.2-** Para los Distritos **R2, R3-2 y RI-1**, serán de aplicación las mismas disposiciones planteadas anteriormente con el agregado del siguiente parámetro a tener en consideración como ítem:

**B - 4.** Para poder cumplimentar con los puntos precedentes, los establecimientos en cuestión, deberán haber obtenido o estar en vías de obtención de la certificación de cumplir con las NORMAS ISO 9000 o similares.

**NORMATIVAS GENERALES:**

**DISPOSICIONES PARTICULARES**

**Art. 3.10**

### **3.10.3- Procedimiento para establecimientos industriales preexistentes.**

La totalidad de los establecimientos instalados deberán ser clasificados en una de las tres categorías de acuerdo con su Nivel de Complejidad Ambiental (N.C.A.).

El Municipio procederá a evaluar la localización de la industria en relación a la zonificación establecida por el presente Código y definirá si se encuentra en zona apta a fin de ratificar o extender el Certificado de Zonificación.

Categorizado el establecimiento y verificada la aptitud de localización se tratará cada caso de acuerdo a lo establecido en el Título VII, Capítulo II del Decreto 1741/96.

Las industrias que se encuentran instaladas en zonas no aptas de acuerdo a lo establecido por el presente Código, no podrán modificar sus instalaciones salvo que implique una mejora ambiental y tecnológica.

## **ARTICULO 4º**

### **- NORMATIVAS DE ZONIFICACIÓN -**

**NORMATIVAS DE ZONIFICACIÓN:**

**NOMENC. Y DELIM. EN LOS DISTRITOS**

**Art. 4.1**

## **4.- NORMATIVAS DE ZONIFICACION.**

### **4.1.- NOMENCLATURA Y DELIMITACION EN LOS DISTRITOS.**

#### **4.1.1.- NOMENCLATURA.**

A los efectos de cumplimentar los propósitos y previsiones contenidos en esta sección, el Municipio de Avellaneda se divide en los siguientes tipos de distritos; para los cuales se define el carácter y se regula la subdivisión de la tierra, el tejido urbano y los usos del suelo.

La nomenclatura utilizada ha sido elegida con el fin de agilizar la comprensión de las normas al sintetizarlas simbólicamente, cada zona está designada en primer término por una letra mayúscula que expresa la característica dominante del distrito; según los usos permitidos. Así por ejemplo "C" significa un distrito central; "R": Residencial; "E": Equipamiento; "I": Industrial, etc.

#### **4.1.2.- DISTRITO CENTRAL "C".**

Se denomina así a los agrupamientos de usos predominantemente comercial, institucional, administrativo, cultural y de esparcimiento a escala de partido y de influencia regional. Tales funciones producen algún tipo de molestia (congestión vehicular, peatonal, ruidos, etc.) que pondrían perturbar las condiciones de habitabilidad de las áreas residenciales.

#### **4.1.3.- DISTRITOS DE EQUIPAMIENTO "E".**

Se denominan así a aquellas áreas dotadas de buena accesibilidad donde se localizan usos que sirven al conjunto urbano y/o regional, que por sus características de tamaño, molestias, etc., no deben localizarse en zonas centrales o residenciales, en estos distritos se admiten también usos complementarios que contribuyen a mejorar la funcionalidad de aquellos.

#### **4.1.4.- DISTRITOS RESIDENCIALES "R".**

Son zonas destinadas a la localización preferentemente de la vivienda, con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose en el caso de los distritos Residenciales en general, usos conexos con el Residencial.

#### **4.1.5.- DISTRITO INDUSTRIAL "I-1a".**

Son zonas destinadas a la localización de industrias y servicios, que por sus características admiten ser localizadas en el tejido urbano.

#### **4.1.6.- DISTRITO PETROLERAS "I-0".**

Zona destinada a la instalación de industrias relacionadas a la elaboración, transformación y almacenamiento de combustibles existentes en el Partido.

#### **4.1.7.- ÁREA INDUSTRIAL RIACHUELO "I-1b".**

Están definidos de esta manera determinados sectores de la ciudad que por sus características, se configuran como conflictivos y requieren políticas de intervención integrales, con una fuerte

### **NORMATIVAS DE ZONIFICACIÓN:**

#### **NOMENC. Y DELIM. EN LOS DISTRITOS**

#### **Art. 4.1**

Característica constructiva propia del lugar de alto valor arquitectónico, histórico y patrimonial para el Partido.

#### **4.1.8.- ÁREA INDUSTRIAL BARRACAS "AIB".**

Están definidos de esta manera determinados sectores de la ciudad que por sus características, se configuran como conflictivos y requieren políticas de intervención integrales, con una fuerte característica constructiva propia del lugar de alto valor arquitectónico, histórico y patrimonial para el Partido.

#### **4.1.9.- ÁREA DE INTERES URBANO "AIU".**

Están definidos de esta manera determinados sectores de la ciudad que, por su impronta y desactivación de su uso original, son potenciales focos de acrecentamiento de la dinámica urbana, con una fuerte característica constructiva propia del lugar de alto valor arquitectónico, histórico y patrimonial para el Partido.

Por estos motivos son considerados como áreas de configuración particular por parte de la Subsecretaría de Planeamiento.

#### **4.1.10.- ÁREAS DE EQUIPAMIENTO "AE".**

Están definidos de esta manera determinados sectores de la ciudad que, por su magnitud superficial y/o concentración de edificios particulares forman conjuntos urbanamente valorables, por estos motivos son considerados como punto de configuración particular por parte de la Subsecretaría de Planeamiento.

#### **4.1.11.- ÁREAS DE URBANIZACIÓN FUTURA "UF".**

Están definidos de esta manera determinados sectores de la ciudad, que por el tipo de función que cumplen o desempeñaron, son vacíos dentro de la estructura urbana.

#### **4.1.12.- DISTRITO DE RESERVA "DR".**

Se denomina así, a la zona afectada a reserva rural y ecológica.

#### **4.1.13.- BANDA DE CIRCULACIÓN "BC".**

Zonas destinadas a usos complementarios de la circulación vehicular, servicios y comercios en general.

#### **4.1.14.- USO ESPECÍFICO "UE".**

Se denomina así a las áreas para uso del transporte, de las comunicaciones, la defensa, la educación, la salud y otros usos específicos.

#### **4.1.15.- UBICACIÓN DE LOS DISTRITOS.**

La ubicación y deslindes de los distritos especificados, están indicados en el plano de delimitación de distritos que en adelante se designa como PLANO DE ZONIFICACION.

<p style="text-align: center;"><b>DISTRITO</b></p> <p style="text-align: center;"><b>C1</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Art. 4.2</b></p>
--

#### **4.2.- DISTRITO C1.**

#### 4.2.1.- DESCRIPCIÓN.

Concentra el equipamiento predominantemente comercial, institucional, administrativo, cultural y de esparcimiento a escala de partido y de influencia subregional.

#### 4.2.2.- USO PREDOMINANTE.

- ◆ **Comercios minoristas.**
- ◆ **Equipamiento institucional:** servicios públicos, bancos, finanzas, seguros, oficinas, etc.
- ◆ **Cultural:** bibliotecas, salas de conferencias, exposición, museos, clubes, etc.
- ◆ **Esparcimientos:** cines, teatros, conciertos, confiterías bailables, restaurantes, hotelería (con registro de pasajeros) y toda otra actividad de servicios afines, cultos, templos.
- ◆ **Cocheras:** para automóviles particulares, en edificios de uso exclusivo.

#### 4.2.3.- USO COMPLEMENTARIO.

- ◆ **Educación:** Guarderías, establecimientos preprimarios, primarios, secundarios, especiales y superiores.
- ◆ Viviendas multifamiliares.
- ◆ **Salud:** Clínicas y sanatorios.
- ◆ Confecciones artesanales con local de venta al público: Fábrica de pastas, emparedados, etc.

#### 4.2.4.- USO NO ADMITIDO.

Velatorios, establecimientos industriales, etc.

#### 4.2.5.- PARÁMETROS.

a) **Ocupación:**

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

b) **Edificabilidad:**

FOT = 2,5 para uso residencial.

FOT = 3,0 para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona.

c) **Densidad Neta Potencial:**

Se regirá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

**Para uso residencial = 1000 Hab/Ha.**

**Para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona = 2000 Hab/Ha**

Se excluye en este último caso los "espacios para espectáculos públicos" que se determinarán de acuerdo al volumen edificable permitido (F.O.T.).

DISTRITO

**C1**

Art. 4.2

d) **Altura máxima de Edificación:**

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

e) **Espacio libre de manzana:**

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

f) **Estacionamiento:**

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

## DISTRITO

# E1a

### Art. 4.3

#### 4.3.- DISTRITO E1a.

##### 4.3.1.- DESCRIPCIÓN.

Distritos destinados al equipamiento administrativo, de esparcimiento, financiero, institucional y comercial a escala de Partido. Admite localización de vivienda.

##### 4.3.2.- USO PREDOMINANTE.

Equipamiento administrativo, institucional, financiero, cultural, de esparcimiento, etc. Con la obligatoriedad de construir comercios minoristas en planta baja (con restricciones en cuanto al uso).

##### 4.3.3.- USO COMPLEMENTARIO.

Vivienda multifamiliar, confecciones artesanales con local de ventas al público: helados, pastas, emparedados, etc. Bares y Restaurantes.

##### 4.3.4.- USO NO ADMITIDO.

Velatorios, establecimientos industriales, etc.

##### 4.3.5.- PARÁMETROS.

###### a) Ocupación:

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

###### b) Edificabilidad:

FOT = 2,5 para uso residencial.

FOT = 3,0 para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona.

###### c) Densidad Neta Potencial:

Se regirá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

**Para uso residencial = 1000 Hab/Ha.**

**Para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona = 2000 Hab/Ha**

Se excluye en este último caso los "espacios para espectáculos públicos" que se determinarán de acuerdo al volumen edificable permitido (F.O.T.).

###### d) Altura máxima de Edificación:

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

###### e) Espacio libre de manzana:

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

###### f) Estacionamiento:

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

DISTRITO

**E1b**

Art. 4.4

**4.4.- DISTRITO E1b.**

**4.4.1.- DESCRIPCIÓN.**

Distritos destinados al equipamiento administrativo, de esparcimiento, financiero, institucional y comercial a escala de Partido. Admite localización de vivienda.

**4.4.2.- USO PREDOMINANTE.**

Equipamiento administrativo, institucional, cultural, comercio minorista y cocheras particulares en edificio de uso exclusivo.

**4.4.3.- USO COMPLEMENTARIO.**

Vivienda multifamiliar, educación, salud y esparcimiento. Confecciones artesanales con local de ventas al público: helados, pastas, emparedados, etc.

**4.4.4.- USO NO ADMITIDO.**

Velatorios, establecimientos industriales, etc.

**4.4.5.- PARÁMETROS.**

**a) Ocupación:**

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

**b) Edificabilidad:**

FOT = 2,5 para uso residencial.

FOT = 3,0 para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona.

**c) Densidad Neta Potencial:**

Se regirá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

**Para uso residencial = 1000 Hab/Ha.**

**Para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona = 2000 Hab/Ha**

Se excluye en este último caso los "espacios para espectáculos públicos" que se determinarán de acuerdo al volumen edificable permitido (F.O.T.).

**d) Altura máxima de Edificación:**

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

**e) Espacio libre de manzana:**

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

**f) Estacionamiento:**

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

## DISTRITO

# E1c

### Art. 4.5

#### 4.5.- DISTRITO E1c.

##### 4.5.1.- DESCRIPCIÓN.

Distritos destinados al equipamiento administrativo, de esparcimiento, financiero, institucional y comercial a escala de Partido. Admite localización de vivienda y locales de servicio del automotor (se excluye mecánica en general y chapa y pintura).

##### 4.5.2.- USO PREDOMINANTE.

Equipamiento institucional, financiero, cultural, de esparcimiento. Comercio minorista y cocheras en edificio de uso exclusivo

##### 4.5.3.- USO COMPLEMENTARIO.

Vivienda multifamiliar, confecciones artesanales con local de ventas al público, taller de colocación de accesorios del automotor (cerrajería, estéreos, etc.), con restricciones. Comercios mayoristas con limitaciones de superficie.

##### 4.5.4.- USO NO ADMITIDO.

Velatorios, establecimientos industriales, etc.

##### 4.5.5.- PARÁMETROS.

###### a) Ocupación:

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

###### b) Edificabilidad:

FOT = 2,5 para uso residencial.

FOT = 3,0 para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona.

###### c) Densidad Neta Potencial:

Se regirá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

**Para uso residencial = 1000 Hab/Ha.**

**Para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona = 2000 Hab/Ha**

Se excluye en este último caso los "espacios para espectáculos públicos" que se determinarán de acuerdo al volumen edificable permitido (F.O.T.).

###### d) Altura máxima de Edificación:

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

###### e) Espacio libre de manzana:

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

###### f) Estacionamiento:

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

## DISTRITO

# E2a

### Art. 4.6

#### 4.6.- DISTRITO E2a.

##### 4.6.1.- DESCRIPCIÓN.

Distritos para uso comercial minorista a escala local, admite usos residenciales y actividades artesanales con local de venta al público.

##### 4.6.2.- USO PREDOMINANTE.

Comercio minorista. Oficinas.  
Equipamiento institucional, cultural, educativo.  
Esparcimiento: Bares, Restaurantes, Salón de fiestas.

##### 4.6.3.- USO COMPLEMENTARIO.

Vivienda unifamiliar, multifamiliar y talleres de confección y elaboración artesanal que incluyan locales de venta al público, etc.

##### 4.6.4.- USO NO ADMITIDO.

Velatorios, establecimientos industriales, etc.

##### 4.6.5.- PARÁMETROS.

###### a) Ocupación:

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

###### b) Edificabilidad:

FOT = 2,5 para uso residencial.

FOT = 2,0 para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona.

###### c) Densidad Neta Potencial:

Se regirá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

**Para uso residencial = 1000 Hab/Ha.**

**Para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona = 1000 Hab/Ha**

Se excluye en este último caso los "espacios para espectáculos públicos" que se determinarán de acuerdo al volumen edificable permitido (F.O.T.).

###### d) Altura máxima de Edificación:

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

###### e) Espacio libre de manzana:

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

###### f) Estacionamiento:

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

DISTRITO

**E2b**

Art. 4.7

**4.7.- DISTRITO E2b.**

**4.7.1.- DESCRIPCIÓN.**

Distrito para uso comercial minorista a escala local, admite usos residenciales y servicios de reparación del automotor con limitaciones.

**4.7.2.- USO PREDOMINANTE.**

Comercio minorista. Oficinas.  
Equipamiento institucional, cultural, educativo.  
Esparcimiento: Bares, Restaurantes, Salón de fiestas.

**4.7.3.- USO COMPLEMENTARIO.**

Vivienda unifamiliar y talleres artesanales con local de venta al público, locales de servicio del automotor. Servicios en general.  
Reciclaje de establecimientos industriales (según 3.9) cuyos destinos sean compatibles con su entorno los que deberán cumplir con su correspondiente aptitud ambiental y urbanística. Además podrán ser clasificados como 1º categoría, según Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes consideradas como inocuos por su funcionamiento y por no constituir riesgo o molestia a la seguridad y salubridad de la población circundante.

**4.7.4.- USO NO ADMITIDO.**

Velatorios, establecimientos industriales que impliquen construcciones nuevas, sin antecedentes previos como lo establece el Art. 3.9 de la presente Ordenanza, etc.

**4.7.5.- PARÁMETROS.**

**a) Ocupación:**

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

**b) Edificabilidad:**

FOT = 2,5 para uso residencial.

FOT = 2,0 para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona.

**c) Densidad Neta Potencial:**

Se regirá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

**Para uso residencial = 1000 Hab/Ha.**

**Para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona = 1000 Hab/Ha**

Se excluye en este último caso los "espacios para espectáculos públicos" que se determinarán de acuerdo al volumen edificable permitido (F.O.T.).

**d) Altura máxima de Edificación:**

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

**e) Espacio libre de manzana:**

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

**f) Estacionamiento:**

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

## DISTRITO

# E3a

## Art. 4.8

### 4.8.- DISTRITO E3a.

#### 4.8.1.- DESCRIPCIÓN.

Distrito para uso comercial, servicios y actividades industriales, con limitaciones.

#### 4.8.2.- USO PREDOMINANTE.

Comercios minoristas y talleres de reparación del automotor, establecimientos industriales de la 1° categoría, según Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes. Comercios mayoristas con limitaciones de superficie.

#### 4.8.3.- USO COMPLEMENTARIO.

Viviendas multifamiliares, unifamiliares, velatorios, oficinas y servicios.

#### 4.8.4.- USO NO ADMITIDO.

Los no especificados anteriormente, etc.

#### 4.8.5.- PARÁMETROS.

##### a) Ocupación:

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

##### b) Edificabilidad:

FOT = 2,0 para uso residencial.

FOT = 1,5 para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona.

FOT = 1,5 para establecimientos industriales y talleres de reparación del automotor.

##### c) Densidad Neta Potencial:

Se regirá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

**Para uso residencial = 700 Hab/Ha.**

**Para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona = 500 Hab/Ha**

**Para uso industrial, talleres del automotor y análogos permitidos en la zona, se determinará según declaración jurada del interesado, dentro del volumen edificable permitido.**

Se excluye en este último caso los "espacios para espectáculos públicos" que se determinarán de acuerdo al volumen edificable permitido (F.O.T.).

##### d) Altura máxima de Edificación:

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

##### e) Espacio libre de manzana:

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

##### f) Estacionamiento:

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

DISTRITO

**E3b**

Art. 4.9

**4.9.- DISTRITO E3b.**

**4.9.1.- DESCRIPCIÓN.**

Distrito para uso comercial, servicios y actividades industriales, con limitaciones.

**4.9.2.- USO PREDOMINANTE.**

Comercios minoristas y mayoristas, establecimientos industriales de la 1° categoría, según Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes.

**4.9.3.- USO COMPLEMENTARIO.**

Viviendas multifamiliares, unifamiliares, velatorios, talleres de reparación del automotor, servicios, etc.

**4.9.4.- USO NO ADMITIDO.**

Los no especificados anteriormente, etc.

**4.9.5.- PARÁMETROS.**

**a) Ocupación:**

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

**b) Edificabilidad:**

FOT = 2,0 para uso residencial.

FOT = 1,5 para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona.

FOT = 1,5 para establecimientos industriales y talleres de reparación del automotor.

**c) Densidad Neta Potencial:**

Se regirá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

**Para uso residencial = 700 Hab/Ha.**

**Para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona = 500 Hab/Ha**

**Para uso industrial, talleres del automotor y análogos permitidos en la zona, se determinará según declaración jurada del interesado, dentro del volumen edificable permitido.**

Se excluye en este último caso los "espacios para espectáculos públicos" que se determinarán de acuerdo al volumen edificable permitido (F.O.T.).

**d) Altura máxima de Edificación:**

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

**e) Espacio libre de manzana:**

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

**f) Estacionamiento:**

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

## DISTRITO

# E3c

### Art. 4.10

#### 4.10.- DISTRITO E3c.

##### 4.10.1.- DESCRIPCIÓN.

Distrito para uso comercial, servicios y actividades industriales, con limitaciones, admitiendo usos residenciales de alta densidad.

##### 4.10.2.- USO PREDOMINANTE.

Comercios minoristas y mayoristas, talleres de reparación del automotor, establecimientos industriales de la 1º categoría, según Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes.

##### 4.10.3.- USO COMPLEMENTARIO.

Viviendas multifamiliares, velatorios y otros servicios, con limitaciones.

##### 4.10.4.- USO NO ADMITIDO.

Los no especificados anteriormente, etc.

##### 4.10.5.- PARÁMETROS.

###### a) Ocupación:

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

###### b) Edificabilidad:

FOT = 2,5 para uso residencial.

FOT = 1,5 para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona.

FOT = 1,2 para uso industrial, talleres y análogos permitidos en la zona.

###### c) Densidad Neta Potencial:

Se registrará según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

**Para uso residencial = 1000 Hab/Ha.**

**Para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona = 500 Hab/Ha**

**Para uso industrial, talleres del automotor y análogos permitidos en la zona, se determinará según declaración jurada del interesado, dentro del volumen edificable permitido.**

Se excluye en este último caso los "espacios para espectáculos públicos" que se determinarán de acuerdo al volumen edificable permitido (F.O.T.).

###### d) Altura máxima de Edificación:

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

###### e) Espacio libre de manzana:

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

###### f) Estacionamiento:

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

## DISTRITO

# R1

### Art. 4.11

#### 4.11.- DISTRITO R1.

##### 4.11.1.- DESCRIPCIÓN.

Zona destinada al uso residencial, con viviendas de alta densidad.

##### 4.11.2.- USO PREDOMINANTE.

Confecciones artesanales con local de venta al público: fábrica de pastas, helados, emparedados, etc.

##### 4.11.3.- USO COMPLEMENTARIO.

Comercios minoristas de frecuencia diaria y periódica. Vivienda unifamiliar. Oficinas, estudios profesionales, cocheras para vehículos particulares, salud, educación, culto, bares, esparcimientos, restaurantes, confecciones artesanales con local de venta al público, fábrica de pastas, helados, emparedados, etc.

##### 4.11.4.- USO NO ADMITIDO.

Talleres de reparación del automotor, velatorios, establecimientos industriales, etc.

##### 4.11.5.- PARÁMETROS.

###### a) Ocupación:

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

###### b) Edificabilidad:

FOT = 2,5 para uso residencial.

FOT = 3,0 para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona.

###### c) Densidad Neta Potencial:

Se regirá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

**Para uso residencial = 1000 Hab/Ha.**

**Para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona = 2000 Hab/Ha**

Se excluye en este último caso los "espacios para espectáculos públicos" que se determinarán de acuerdo al volumen edificable permitido (F.O.T.).

###### d) Altura máxima de Edificación:

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

###### e) Espacio libre de manzana:

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

###### f) Estacionamiento:

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

DISTRITO

**R2**

Art. 4.12

**4.12.- DISTRITO R2.**

**4.12.1.- DESCRIPCIÓN.**

Zona destinada al uso residencial con viviendas de densidad media.

**4.12.2.- USO PREDOMINANTE.**

Vivienda multifamiliar.

**4.12.3.- USO COMPLEMENTARIO.**

Vivienda unifamiliar, comercio minorista de frecuencia diaria y periódica.

Oficinas, estudios profesionales, consultorios, cocheras para automóviles particulares.

Educación, salud, bares, restaurantes (sin sala de baile), esparcimiento.

Confección y elaboración artesanal con local de venta al público.

Reciclaje de establecimientos industriales (según 3.9) cuyos destinos sean compatibles con su entorno los que deberán cumplir con su correspondiente aptitud ambiental y urbanística. Además podrán ser clasificados como 1º y 2º categorías según Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes consideradas como inócuos por su funcionamiento y por no constituir riesgo o molestia a la seguridad y salubridad de la población circundante.

**4.12.4.- USO NO ADMITIDO.**

Talleres de reparación del automotor, velatorios y establecimientos industriales que impliquen construcciones nuevas, sin antecedentes previos como lo establece el Art. 3.9 de la presente Ordenanza, etc.

**4.12.5.- PARÁMETROS.**

**a) Ocupación:**

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

**b) Edificabilidad:**

FOT = 2,5 para uso residencial.

FOT = 3,0 para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona.

**c) Densidad Neta Potencial:**

Se registrá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

**Para uso residencial = 700 Hab/Ha.**

**Para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona = 1000 Hab/Ha**

Se excluye en este último caso los "espacios para espectáculos públicos" que se determinarán de acuerdo al volumen edificable permitido (F.O.T.).

**d) Altura máxima de Edificación:**

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

**e) Espacio libre de manzana:**

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

**f) Estacionamiento:**

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

DISTRITO

**R3-1**

Art. 4.13

**4.13.- DISTRITO R3-1.**

**4.13.1.- DESCRIPCIÓN.**

Zona destinada al uso residencial de baja densidad.

**4.13.2.- USO PREDOMINANTE.**

Vivienda unifamiliar.

**4.13.3.- USO COMPLEMENTARIO.**

Vivienda multifamiliar, comercio minorista de frecuencia diaria y periódica.

Educación: Guarderías, establecimientos preprimarios, primarios, secundarios, especiales y superiores.

Salud: Clínicas, sanatorios, salas de primeros auxilios, etc.

Culto, Esparcimiento: Clubes sociales, deportivos, Salones de fiestas con limitaciones.

Cocheras para automóviles particulares.

Confecciones artesanales con local de venta al público: Fábrica de pastas, emparedados, helados, etc.

Bares, restaurantes (sin sala de baile).

**4.13.4.- USO NO ADMITIDO.**

Velatorios, talleres de reparación y recambio de accesorios del automotor, establecimientos industriales, etc.

**4.13.5.- PARÁMETROS.**

**a) Ocupación:**

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

**b) Edificabilidad:**

FOT = 1,8 para uso residencial.

FOT = 1,2 para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona.

**c) Densidad Neta Potencial:**

Se regirá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

**Para uso residencial = 350 Hab/Ha.**

**Para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona = 300 Hab/Ha**

Se excluye en este último caso los "espacios para espectáculos públicos" que se determinarán de acuerdo al volumen edificable permitido (F.O.T.).

**d) Altura máxima de Edificación:**

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

DISTRITO

**R3-1**

Art. 4.13

**e) Espacio libre de manzana:**

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

**f) Estacionamiento:**

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

DISTRITO

**R3-2**

Art. 4.14

#### **4.14.- DISTRITO R3-2.**

##### **4.14.1.- DESCRIPCIÓN.**

Zona destinada al uso residencial de baja densidad que admite la instalación de talleres de reparación y recambio de accesorios del automotor.

##### **4.14.2.- USO PREDOMINANTE.**

Vivienda unifamiliar.

##### **4.14.3.- USO COMPLEMENTARIO.**

Vivienda multifamiliar, comercio minorista de frecuencia diaria y periódica.

Educación: Guarderías, establecimientos preprimarios, primarios, secundarios, especiales y superiores.

Salud: Clínicas, sanatorios, salas de primeros auxilios, etc.

Culto, Esparcimiento: Clubes sociales, deportivos, Salones de fiestas con limitaciones.

Cocheras para automóviles particulares.  
Confecciones artesanales con local de venta al público: Fábrica de pastas, emparedados, helados, etc.

Bares, restaurantes (sin sala de baile).

Locales de servicio del automotor.

Reciclaje de establecimientos industriales (según 3.9) cuyos destinos sean compatibles con su entorno los que deberán cumplir con su correspondiente aptitud ambiental y urbanística. Además podrán ser clasificados como 1° categoría, según Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes consideradas como inócuos por su funcionamiento y por no constituir riesgo o molestia a la seguridad y salubridad de la población circundante.

##### **4.14.4.- USO NO ADMITIDO.**

Velatorios, establecimientos industriales que impliquen construcciones nuevas, sin antecedentes previos como lo establece el Art. 3.9 de la presente Ordenanza, etc.

##### **4.14.5.- PARÁMETROS.**

###### **a) Ocupación:**

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

###### **b) Edificabilidad:**

FOT = 1,8 para uso residencial.

FOT = 1,5 para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona.

FOT = 1,2 para servicios del automotor, permitidos en la zona.

###### **c) Densidad Neta Potencial:**

DISTRITO

**R3-2**

Art. 4.14

Se regirá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

**Para uso residencial = 350 Hab/Ha.**

**Para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona = 300 Hab/Ha**

**Para talleres del automotor y análogos permitidos en la zona se determinará según declaración jurada del interesado, dentro del volumen edificable permitido.**

Se excluye en este último caso los “espacios para espectáculos públicos” que se determinarán de acuerdo al volumen edificable permitido (F.O.T.).

**d) Altura máxima de Edificación:**

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

**e) Espacio libre de manzana:**

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

**f) Estacionamiento:**

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

## DISTRITO

# R4

### Art. 4.15

#### 4.15.- DISTRITO R4.

##### 4.15.1.- DESCRIPCIÓN.

Zona destinada al uso residencial exclusivo de baja densidad.

##### 4.15.2.- USO PREDOMINANTE.

Vivienda unifamiliar.

##### 4.15.3.- USO COMPLEMENTARIO.

Comercio minorista de frecuencia diaria, consultorios profesionales.

Se admite el reciclaje, reforma y ampliación, dentro de los parámetros fijados para la zona, de viviendas multifamiliares existentes.

##### 4.15.4.- USO NO ADMITIDO.

Actividades de reparación del automotor, velatorios, establecimientos industriales, etc.

##### 4.15.5.- PARÁMETROS.

###### a) Ocupación:

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

###### b) Edificabilidad:

FOT = 2,0 para uso residencial.

FOT = 1,0 para el resto de los usos.

###### c) Densidad Neta Potencial:

Se registrará según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

**Para uso residencial = 300 Hab/Ha.**

**Para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona = 100 Hab/Ha**

Se excluye en este último caso los "espacios para espectáculos públicos" que se determinarán de acuerdo al volumen edificable permitido (F.O.T.).

###### d) Altura máxima de Edificación:

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

###### e) Espacio libre de manzana:

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

###### f) Estacionamiento:

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

**4.16.- DISTRITO RI-1.**

**4.16.1.- DESCRIPCIÓN.**

Zona destinada al uso residencial de baja densidad, que admite talleres de reparación y recambio de accesorios del automotor.

**4.16.2.- USO PREDOMINANTE.**

Vivienda unifamiliar.

**4.16.3.- USO COMPLEMENTARIO.**

Vivienda multifamiliar, comercios minoristas.  
Bares y Restaurantes (sin sala de baile).  
Educación: Guarderías, establecimientos preprimarios, primarios, secundarios, especiales y superiores.  
Salud: Clínicas, sanatorios, salas de primeros auxilios.  
Esparcimiento: Clubes sociales, deportivos, salones de fiestas con limitaciones, etc.  
Culto. Cocheras para automóviles particulares.  
Locales de servicio del automotor.

**4.16.4.- USO NO ADMITIDO.**

Velatorios, establecimientos industriales, etc.

**4.16.5.- PARÁMETROS.**

**a) Ocupación:**

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

**b) Edificabilidad:**

FOT = 1,5 para uso predominante.  
FOT = 1,2 para uso complementario.

**c) Densidad Neta Potencial:**

Se regirá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

**Para uso residencial = 350 Hab/Ha.**

**Para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona = 300 Hab/Ha**

**Para talleres del automotor y análogos permitidos en la zona se determinará según declaración jurada del interesado, dentro del volumen edificable permitido.**

Se excluye en este último caso los "espacios para espectáculos públicos" que se determinarán de acuerdo al volumen edificable permitido (F.O.T.).

**d) Altura máxima de Edificación:**

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

e) **Espacio libre de manzana:**

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

f) **Estacionamiento:**

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

DISTRITO

**RI-2**

Art. 4.17

#### **4.17.- DISTRITO RI-2.**

##### **4.17.1.- DESCRIPCIÓN.**

Zona destinada al uso residencial de baja densidad, que admite algún tipo de industria.

##### **4.17.2.- USO PREDOMINANTE.**

Vivienda unifamiliar.

##### **4.17.3.- USO COMPLEMENTARIO.**

Vivienda multifamiliar, comercios minoristas, comercios mayoristas con limitación de superficie.

Bares y Restaurantes (sin sala de baile).

Educación: Guarderías, establecimientos preprimarios, primarios, secundarios, especiales y superiores.

Salud: Clínicas, sanatorios, salas de primeros auxilios.

Esparcimiento: Clubes sociales, deportivos, salones de fiestas, salas de reuniones, etc.

Culto. Cocheras para automóviles particulares.

Taller de reparación del automotor, establecimientos industriales de la primera categoría, según Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes.

##### **4.17.4.- USO NO ADMITIDO.**

Velatorios y los no especificados anteriormente.

##### **4.17.5.- PARÁMETROS.**

###### **a) Ocupación:**

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

###### **b) Edificabilidad:**

FOT = 1,5 para uso predominante.

FOT = 1,2 para uso complementario.

###### **c) Densidad Neta Potencial:**

Se regirá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

**Para uso residencial = 350 Hab/Ha.**

**Para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona = 300 Hab/Ha**

**Para talleres del automotor y análogos permitidos en la zona se determinará según declaración jurada del interesado, dentro del volumen edificable permitido.**

Se excluye en este último caso los "espacios para espectáculos públicos" que se determinarán de acuerdo al volumen edificable permitido (F.O.T.).

###### **c) Altura máxima de Edificación:**

DISTRITO

**RI-2**

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

**e) Espacio libre de manzana:**

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

**f) Estacionamiento:**

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

DISTRITO

**IR**

Art. 4.18

**4.18.- DISTRITO “IR”.**

**4.18.1.- DESCRIPCIÓN.**

Zona destinada al uso industrial mixto.

**4.18.2.- USO PREDOMINANTE.**

Establecimientos industriales hasta la segunda categoría, según Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes  
Talleres de reparación del automotor.

**4.18.3.- USO COMPLEMENTARIO.**

Viviendas unifamiliares y multifamiliares.  
Oficinas.  
Bares y Restaurantes.  
Estacionamientos en general.  
Establecimientos sociales, culturales, de culto.  
Comercios minoristas y mayoristas. Velatorios.  
Educación: Guarderías, establecimientos preprimarios, primarios, secundarios y especiales.  
Salud: Clínicas, sanatorios, salas de primeros auxilios.  
Destacamentos de seguridad.  
Elaboración y confección con o sin local de ventas.

**4.18.4.- USO NO ADMITIDO.**

Los no especificados anteriormente, etc.

**4.18.5.- PARÁMETROS.**

**a) Ocupación:**

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

**b) Edificabilidad:**

FOT = 1,5 para uso predominante.

FOT = 1,0 para uso residencial.

FOT = 1,2 para uso complementario restante.

**c) Densidad Neta Potencial:**

Se regirá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

**Para uso residencial = 250 Hab/Ha.**

**Para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona = 300 Hab/Ha**

**Para usos industriales, talleres del automotor y análogos permitidos en la zona se determinará según declaración jurada del interesado, dentro del volumen edificable permitido.**

Se excluye en este último caso los “espacios para espectáculos públicos” que se determinarán de acuerdo al volumen edificable permitido (F.O.T.).

DISTRITO

**IR**

**d) Altura máxima de Edificación:**

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

**e) Espacio libre de manzana:**

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

**f) Estacionamiento:**

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

**DISTRITO**

**I-0**

**Art. 4.19**

**4.19.- DISTRITO "I-0".**

**4.19.1.- DESCRIPCIÓN.**

Zona destinada a instalaciones de elaboración, transformación y almacenamiento de combustibles sólidos minerales, líquidos o gaseosos.

**4.19.2.- USO PREDOMINANTE.**

a) Traslado de establecimientos industriales determinados como peligrosos, según las Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes, que a la fecha de sancionadas la presente, se encuentran instalados en zonas no aptas para su funcionamiento, en el Partido de Avellaneda, según las normativas vigentes.

b) Se permitirán ampliaciones y/o modificaciones de establecimientos industriales existentes, los que deberán ajustarse en un todo a las Leyes y Decretos Nacionales, Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes.

c) Se admitirá la radicación nueva de establecimientos industriales de la primera, segunda y tercera categorías, con la salvedad de los considerados peligrosos por las Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes.

**4.19.3.- USO COMPLEMENTARIO.**

Residencia para el personal de los establecimientos instalados en la zona.

Estacionamiento. Bares y Restaurantes.

Destacamentos de seguridad.

**4.19.4.- USO NO ADMITIDO.**

Establecimientos industriales nuevos de la tercera categoría, considerados peligrosos, según las Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes, tales como:

- ◆ Fabricación y/o fraccionamiento y/o almacenado de sustancias explosivas.
- ◆ Destilación y refinación de petróleo y sus derivados.
- ◆ Fabricación y/o fraccionamiento y/o almacenado de magnesio (Mg).
- ◆ Fabricación y/o fraccionamiento y/o almacenado de polvo de aluminio (Al).
- ◆ Fabricación de celuloide.
- ◆ Almacenado de carburo de calcio y/o fabricación de acetileno.

Y todo rubro no especificado en los puntos anteriores.

**4.19.5.- PARÁMETROS.**

**a) Ocupación:**

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

**b) Edificabilidad:**

FOT = 1,8 para uso predominante.

FOT = 1,0 para uso complementario.

**DISTRITO**

**I-0**

**c) Densidad Neta Potencial:**

Se regirá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

**Para uso residencial = 150 Hab/Ha.**

**Para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona = 100 Hab/Ha**

**Para usos industriales, talleres del automotor y análogos permitidos en la zona se determinará según declaración jurada del interesado, dentro del volumen edificable permitido.**

Se excluye en este último caso los "espacios para espectáculos públicos" que se determinarán de acuerdo al volumen edificable permitido (F.O.T.).

**d) Altura máxima de Edificación:**

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

**e) Espacio libre de manzana:**

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

**f) Estacionamiento:**

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

**g) Retiros perimetrales:**

En todos los casos se exigirá el retiro perimetral que determinen las normas de aplicación, según la actividad a desarrollar, no pudiendo ser en ningún caso dicho retiro menor a 15 metros.

El estacionamiento, las maniobras de carga y descarga y el tratamiento de efluentes, se realizarán dentro de los límites de la parcela.

Los espacios libres no podrán ser utilizados como depósitos y deberán ser parquizados.

**DISTRITO**

**I-1a**

**Art. 4.20**

**4.20.- DISTRITO "I-1a".**

**4.20.1.- DESCRIPCIÓN.**

Zona predominantemente industrial.

**4.20.2.- USO PREDOMINANTE.**

Establecimientos industriales de la primera, segunda y tercera categorías, con limitaciones, según Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes.

Talleres de reparación del automotor.

Comercios mayoristas.

**4.20.3.- USO COMPLEMENTARIO.**

Viviendas unifamiliares y multifamiliares. Oficinas.

Bares y Restaurantes.

Estacionamientos en general.

Comercios minoristas. Velatorios.

Educación: Guarderías, establecimientos preprimarios, primarios y secundarios.

Destacamentos de seguridad.

Elaboración y confección con o sin local de ventas.

**4.20.4.- USO NO ADMITIDO.**

Establecimientos industriales de la tercera categoría, considerados peligrosos, tales como:

- ◆ Fabricación y/o fraccionamiento y/o almacenado de sustancias explosivas.
- ◆ Destilación y refinación de petróleo y sus derivados.
- ◆ Fabricación y/o fraccionamiento y/o almacenado de magnesio (Mg).
- ◆ Fabricación y/o fraccionamiento y/o almacenado de polvo de aluminio (Al).
- ◆ Fabricación de celuloide.
- ◆ Almacenado de carburo de calcio y/o fabricación de acetileno.

Y todo rubro no especificado en los puntos anteriores.

**4.20.5.- PARÁMETROS.**

**a) Ocupación:**

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

**b) Edificabilidad:**

FOT = 3,0 para uso predominante.

FOT = 1,5 para uso complementario restante.

FOT = 1,0 para uso residencial.

**DISTRITO**

**I-1a**

**Art. 4.20**

**c) Densidad Neta Potencial:**

Se regirá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

**Para uso residencial = 220 Hab/Ha.**

**Para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona = 300 Hab/Ha**

**Para usos industriales, talleres del automotor y análogos permitidos en la zona se determinará según declaración jurada del interesado, dentro del volumen edificable permitido.**

Se excluye en este último caso los "espacios para espectáculos públicos" que se determinarán de acuerdo al volumen edificable permitido (F.O.T.).

**d) Altura máxima de Edificación:**

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

**e) Espacio libre de manzana:**

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

**f) Estacionamiento:**

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

## DISTRITO

# I-1b

### Art. 4.21

#### **4.21.- ÁREA INDUSTRIAL RIACHUELO "I-1b".**

##### **4.21.1.- DESCRIPCIÓN.**

Esta zona comprende una área que ha sufrido continuos cambios y una depreciación muy importante. Para rehabilitarla y caracterizarla definitivamente, se reafirma su carácter de uso industrial y de almacenaje por excelencia, quedando sujeto a un estudio urbanístico la estructura edilicia y su mantenimiento.

Asimismo esta área contiene edificios con alto grado de valor patrimonial histórico arquitectónico y ambiental, que exigen sean preservados.

A raíz de la apertura del camino ribereño (C. Pellegrini), se deberá contemplar un tratamiento especial para esos frentes con estudios particularizados para cada caso.

##### **4.21.2.- USO PREDOMINANTE.**

Establecimientos industriales de primera, segunda y tercera categorías, con limitaciones, según Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes.

##### **4.21.3.- USO COMPLEMENTARIO.**

Comercios minoristas y mayoristas.  
Estacionamientos.  
Bares y Restaurantes. Servicios.  
Talleres de reparación del automotor.  
Destacamentos de seguridad.  
Establecimientos de elaboración o confección artesanal.  
Viviendas complementarias de los usos admitidos.

##### **4.21.4.- USO NO ADMITIDO.**

Establecimientos industriales de la tercera categoría, considerados peligrosos, tales como:

- ◆ Fabricación y/o fraccionamiento y/o almacenado de sustancias explosivas.
- ◆ Destilación y refinación de petróleo y sus derivados.
- ◆ Fabricación y/o fraccionamiento y/o almacenado de magnesio (Mg).
- ◆ Fabricación y/o fraccionamiento y/o almacenado de polvo de aluminio (Al).
- ◆ Fabricación de celuloide.
- ◆ Almacenado de carburo de calcio y/o fabricación de acetileno.

Y todo rubro no especificado en los puntos anteriores.

##### **4.21.5.- PARÁMETROS.**

La Subsecretaría de Planeamiento, a través de un estudio urbanístico, determinará para cada caso en particular los parámetros necesarios y normativas del tejido y otras para construcciones nuevas, ampliaciones, modificaciones, etc. y también otorgará los permisos de subdivisión; todos ellos como Reglamento Especial, teniendo en cuenta los máximos permitidos en las Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes. (F.O.S. - F.O.T. - Densidad Neta, etc.)

**DISTRITO**

**I-1c**

**Art. 4.22**

#### **4.22.- DISTRITO “I-1c”.**

##### **4.22.1.- GENERALIDADES.**

Es un área destinada a la instalación de un Polo Industrial Curtidor, con la afectación de los terrenos indicados en el plano anexo de la presente ordenanza.

##### **4.22.2.- PARÁMETROS.**

La Subsecretaría de Planeamiento, a través de un estudio urbanístico, determinará para cada caso en particular los parámetros necesarios y normativas del tejido y otras para construcciones nuevas, ampliaciones, modificaciones, etc. y también otorgará los permisos de subdivisión; todos ellos como Reglamento Especial, teniendo en cuenta los máximos permitidos en las Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes. (F.O.S. - F.O.T. - Densidad Neta, etc.).

# AIB

## Art. 4.23

### **4.23.- ÁREA INDUSTRIAL BARRACAS “AIB”.**

#### **4.23.1.- DESCRIPCIÓN.**

Esta zona comprende un área que ha sufrido continuos cambios y una depreciación muy importante. Para rehabilitarla y caracterizarla definitivamente, se reafirma su carácter de uso industrial y de almacenaje por excelencia, quedando sujeto a un estudio urbanístico la estructura edilicia y su mantenimiento.

Asimismo esta área contiene edificios con alto grado de valor patrimonial histórico arquitectónico y ambiental, que exigen sean preservados.

#### **4.23.2.- USO PREDOMINANTE.**

Establecimientos industriales de primera y segunda categorías, con limitaciones, según Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes.

#### **4.23.3.- USO COMPLEMENTARIO.**

limitaciones de superficie.

Comercios minoristas y mayoristas, con

Viviendas unifamiliares y multifamiliares.

Estacionamientos.

Bares y Restaurantes.

Talleres de reparación del automotor.

Destacamentos de seguridad.

Establecimientos de elaboración o confección

artesanal.

Servicios de baja complejidad.

#### **4.23.4.- USO NO ADMITIDO.**

Velatorios.

Establecimientos industriales de la segunda y tercera categorías, según las Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes, etc.

#### **4.23.5.- PARÁMETROS.**

La Subsecretaría de Planeamiento, a través de un estudio urbanístico, determinará para cada caso en particular los parámetros necesarios y normativas del tejido y otras para construcciones nuevas, ampliaciones, modificaciones, etc. y también otorgará los permisos de subdivisión; todos ellos como Reglamento Especial, teniendo en cuenta los máximos permitidos en las Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes. (F.O.S. - F.O.T. - Densidad Neta, etc.).

# AIU

## Art. 4.24

### **4.24.- ÁREAS DE INTERÉS URBANO “AIU”.**

#### **4.24.1.- GENERALIDADES.**

Esta zona comprende un área que ha sufrido continuos cambios y una depreciación muy importante. Para rehabilitarla y caracterizarla definitivamente quedará sujeta a un estudio urbanístico la estructura edilicia y su mantenimiento, como así también los permisos de construcción, habilitación y subdivisión, a través de la Subsecretaría de Planeamiento, la que los otorgará, junto al encuadre correspondiente, como Reglamento Especial.

Asimismo esta área contiene edificios con alto grado de valor patrimonial histórico arquitectónico y ambiental, que exigen sean preservados.

Es por ello que la presente zonificación abarca a distintas áreas del Partido, cada una con características propias y diferentes entre sí.

#### **4.24.2.- USOS ADMITIDOS.**

Viviendas unifamiliares y multifamiliares.  
Oficinas, estudios profesionales.  
Bares, restaurantes, confiterías bailables.  
Establecimientos de la salud, Educación, Culto y  
Esparcimiento.  
Servicios. Comercios minoristas.

#### **4.24.3.- PARÁMETROS.**

La Subsecretaría de Planeamiento, a través del estudio urbanístico antes mencionado, determinará para cada caso en particular los parámetros necesarios y normativas del tejido y otras reglamentaciones, teniendo en cuenta los máximos permitidos en las Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes. (F.O.S. - F.O.T. - Densidad Neta, etc.)

**DISTRITO**

**AE**

**Art. 4.25**

**4.25.- DISTRITO “AE”.**

**4.25.1- DESCRIPCIÓN.**

Zona destinada al equipamiento recreativo, deportivo y de esparcimiento en general.

**4.25.2.- USO PREDOMINANTE.**

Áreas verdes de esparcimiento. Establecimientos deportivos, sociales, culturales, recreativos.

**4.25.3.- USO COMPLEMENTARIO.**

Bares. Restaurantes. Comercios minoristas y residenciales integrantes, todos ellos, de un emprendimiento que esté incluido en el punto precedente.

Salud y Educación.

**4.25.4.- USO NO ADMITIDO.**

Velatorios, establecimientos industriales y otros no especificados anteriormente.

**4.25.5.- PARÁMETROS.**

Por las características propias de cada una de las áreas que componen estos Distritos y los usos en ellos ya instalados, las acciones individuales sobre éstos, requerirán de un análisis particular de la Subsecretaría de Planeamiento, a través del cual surgirán las factibilidades de uso y los parámetros urbanísticos para cada caso, los que deberán encuadrarse dentro de los máximos permitidos en las Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes (F.O.S. - F.O.T. - Densidad Neta, etc.).

**DISTRITO**

**UF**

**Art. 4.26**

## **4.26.- DISTRITO “UF”.**

### **4.26.1.- GENERALIDADES.**

Esta zona estará afectada a reserva de interés urbano. En consecuencia, transitoriamente, conservará el uso, ocupación y subdivisión del suelo existente. Se admitirán obras de mantenimiento que no impliquen aumento de la superficie cubierta actual.

El Municipio ante la solicitud de un cambio de uso, ocupación, subdivisión y equipamiento realizará, a través de la Subsecretaría de Planeamiento, los estudios pertinentes de adaptación y cambio de zona propuesto, ajustándose en un todo a lo dispuesto en la presente ordenanza y a lo establecido por el artículo 56° de la Ley N° 8912 con respecto a cesiones para áreas verdes y reserva de uso público. Con el resultado de éstos se elevará su dictamen, con el respectivo proyecto y de considerar viable el cambio propuesto, al Honorable Concejo Deliberante para que éste dicte la correspondiente Ordenanza; si así lo estimara ese Honorable Cuerpo, cumplimentando con la correspondiente convalidación provincial.

**DISTRITO**

**RE**

**Art. 4.27**

**4.27.- DISTRITO “RE”.**

**4.27.1.- GENERALIDADES.**

Zona sujeta a planificación, como Área Ribereña, con carácter de Reserva de Suelo vacante.

Con carácter preventivo sólo podrá destinarse dicha zona para uso productivo rural y recreativo, compatibles con las características del área, prohibiéndose el fraccionamiento de tierras con destino a usos urbanos y las construcciones de carácter permanente, excepto las que sean compatibles con los fines antes mencionados.

**4.27.2.-** Por las características propias del Distrito y los usos allí emplazados, las acciones individuales en esta zona requerirán de un análisis particular de la Subsecretaría de Planeamiento, a través del cual surgirán las factibilidades de uso y los parámetros urbanísticos para cada caso, los que deberán encuadrarse dentro de los máximos permitidos en las Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes (F.O.S. - F.O.T. - Densidad Neta, etc.).

DISTRITO

**DUP**

Art. 4.28

#### **4.28.- DISTRITO DE URBANIZACIÓN PRIORITARIA “DUP”.**

##### **4.28.1.- DESCRIPCIÓN.**

Zona destinada al uso residencial con viviendas de media densidad alcanzada por los Decretos Provinciales 3736/91, 231/95 y 2815/96.

##### **4.28.2.- USO PREDOMINANTE.**

Viviendas multifamiliares.

##### **4.28.3.- USO COMPLEMENTARIO.**

Viviendas unifamiliares.  
Comercios minoristas de frecuencia diaria y periódica.

Educación: Guarderías, establecimientos preprimarios, primarios y secundarios.

Salud. Culto. Esparcimiento.

Bares y Restaurantes (sin sala de baile).

Talleres de confección y elaboración artesanal con local de venta al público: Fábrica de pastas, helados, etc.

Locales de servicio del automotor de baja complejidad.

##### **4.28.4.- USO NO ADMITIDO.**

Velatorios, establecimientos industriales y los no especificados anteriormente, etc.

##### **4.28.5.- PARÁMETROS.**

###### **a) Ocupación:**

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

###### **b) Edificabilidad:**

FOT = 2,5 para todos los usos.

###### **c) Densidad Neta Potencial:**

Se regirá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

**Para todos los usos = 700 Hab/Ha.**

###### **d) Altura máxima de Edificación:**

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

###### **e) Espacio libre de manzana:**

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

DISTRITO

**DUP**

Art. 4.28

**f) Estacionamiento:**

Por tratarse de distritos destinados a viviendas de interés social, no será exigido, en este caso en particular, la obligatoriedad de proveer espacios para cocheras.

- g)** En cuanto a la división de parcelas se procederá según lo establecido en el Decreto Provincial 3736/91.
- h)** Asimismo, los anchos de calle serán los que surjan del propio proyecto urbanístico integral de reconstrucción urbana del barrio.
- i)** En caso de que aparezcan, al momento de realizarse las correspondientes mensuras, diferencias en relación a las nomenclaturas catastrales de las parcelas ocupadas por los barrios incluidos en la presente norma o aquellos que posteriormente puedan agregarse; serán tomadas como válidas a los efectos de la aplicación de esta Ordenanza las nuevas nomenclaturas catastrales que surjan de las mensuras citadas.

## **4.29.- CONJUNTOS PLANIFICADOS.**

Los distintos conjuntos planificados, que se encuentran representados en el Plano de Zonificación anexo, tienen sus propias características y se dividen de la siguiente manera:

### **4.29.1.- R1a.**

Residencial de alta densidad, conjunto planificado. Se regirá por lo dispuesto para el distrito R1 (art. 4.11 de la presente ordenanza).

### **4.29.2.- R2a.**

Residencial de media densidad, conjunto planificado. Se regirá por lo dispuesto para el distrito R2 (art. 4.12 de la presente ordenanza).

### **4.29.3.- R3a.**

Residencial de baja densidad, conjunto planificado. Se regirá por lo dispuesto para el distrito R3-1 (art. 4.13 de la presente ordenanza).

### **4.29.4.- DRE<sub>1</sub>.**

#### **4.29.4.1.- DESCRIPCIÓN.**

Distrito Residencial Especial con baja densidad, conjunto planificado.

#### **4.29.4.2.- USO PREDOMINANTE.**

Vivienda unifamiliar.

#### **4.29.4.3.- USO COMPLEMENTARIO.**

Escuela primaria y preescolar.  
Comercio minorista de frecuencia diaria.  
Sala de primeros auxilios.

#### **4.29.4.4.- USO NO ADMITIDO.**

Establecimientos industriales, velatorios y los no especificados anteriormente como permitidos.

#### **4.29.4.5.- PARÁMETROS.**

a) **Ocupación:**

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

b) **Edificabilidad:**

FOT = 0,8 para todos los usos.

c) **Densidad Neta Potencial:**

Se regirá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

**Para todos los usos = 220 Hab/Ha.**

## **CONJUNTOS PLANIFICADOS**

**d) Altura máxima de Edificación:**

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

**e) Espacio libre de manzana:**

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

**f) Estacionamiento:**

No será exigido, en este caso en particular, la obligatoriedad de prever espacios para cocheras.

**DISTRITO**

**E-0**

**Art. 4.30**

**4.30.- DISTRITO DE EQUIPAMIENTO ESPECIAL "E-0".**

**4.30.1.- DESCRIPCIÓN.**

Zona de locación de usos singulares que por sus características requieran terrenos de gran superficie y normas particulares para cada actividad. Área destinada a localizar el equipamiento administrativo, comercial, esparcimiento, financiero e institucional a escala municipal, regional y urbana, en el más alto nivel de diversidad y densidad para todo tipo de transporte público de pasajeros.

**4.30.2.- USO PREDOMINANTE.**

**Administración Pública:**

- ◆ Cuartel de bomberos.
- ◆ Estafeta postal.
- ◆ Oficinas descentralizadas (Registro Civil, Dirección Provincial de Rentas, Dirección General Impositiva, empresas licenciatarias de teléfonos, etc.)
- ◆ Oficina pública con acceso de público.
- ◆ Oficina pública sin acceso de público.
- ◆ Policía (comisaría).
- ◆ Sucursal de correos y/o telégrafos.

**Comercio minorista:**

- ◆ Antigüedades.
- ◆ Artículos de deporte, armería y cuchillería, ortopedia, instrumentos de precisión, científicos y musicales.
- ◆ Automotores y accesorios, embarcaciones y aviones.
- ◆ Bazar, platería, cristalería, artefactos de iluminación y del hogar.
- ◆ Casa de remates.
- ◆ Centro de compras.
- ◆ Cerrajería.
- ◆ Complejo comercial.
- ◆ Cuadros, marcos y espejos enmarcados.
- ◆ Farmacia.
- ◆ Ferretería, herrajes y repuestos, materiales eléctricos, papeles pintados, pinturería, almacenes navales, joyería y relojería, florería y plantas de interior.
- ◆ Rodados, bicicletas, motocicletas.
- ◆ Galerías comerciales, grandes tiendas, autoservicio de productos no alimenticios.
- ◆ Gas envasado, distribución hasta cien kilogramos (100 Kg.)
- ◆ Gas envasado, depósito anexo.
- ◆ Maquinarias, herramientas y motores industriales y agrícolas (exposición y ventas).
- ◆ Máquinas de oficina.
- ◆ Materiales de construcción Clase I (exposición y ventas)
- ◆ Materiales de construcción Clase II (con depósito sin materiales a granel).
- ◆ Materiales de construcción Clase III (sin exclusiones).
- ◆ Mercados y ferias internadas.
- ◆ Mercería, botonería, bonetería, fantasías.
- ◆ Muebles en general, productos de madera y mimbre, colchones y afines.
- ◆ Óptica y fotografía.

**DISTRITO**

**E-0**

**Art. 4.30**

- ◆ Papelería, librería, cartonería, impresos, cotillón, perfumería, venta de discos y grabaciones, juguetes.
- ◆ Perfumería, artículos de limpieza y tocador.
- ◆ Productos alimenticios, bebidas y tabacos, excluido ferias, mercados, supermercados y autoservicios.
- ◆ Recreativos y aparatos para laboratorios de análisis clínicos
- ◆ Kiosco.
- ◆ Santería, artículos de culto y rituales.
- ◆ Semillería, plantas, artículos y herramientas para jardinería.
- ◆ Shopping Center.
- ◆ Supermercado, autoservicio.
- ◆ Supermercado total.
- ◆ Textiles, pieles, cueros, artículos personales, del hogar y afines, regalos.
- ◆ Venta de animales domésticos, específicos y veterinarios, artículos para animales domésticos.
- ◆ Vivero.
- ◆ Vidrios y espejos.

#### **Cultura, Culto y Esparcimiento:**

- ◆ Biblioteca local.
- ◆ Café concert, boîte, salón de baile, casa de fiestas.
- ◆ Calesita.
- ◆ Canchas de tenis y de frontón con raqueta.
- ◆ Centros de exposiciones.
- ◆ Cine, cine-teatro, teatro, auditorio.
- ◆ Corporaciones, cámaras y asociaciones profesionales.
- ◆ Exposición y galería de arte.
- ◆ Gimnasio, natatorio.
- ◆ Interpretaciones musicales, cine documental e infantil y exposiciones de artes plásticas.
- ◆ Jardín botánico, zoológico, acuario.
- ◆ Museo Clase I (colecciones permanentes y temporarias).
- ◆ Museo Cales II (condicionado por el inmueble).
- ◆ Planetario.
- ◆ Sala de ensayos para músicos, estudiantes y artistas en general.
- ◆ Sala de patinaje.
- ◆ Salón de exposición.
- ◆ Templo.

#### **Educación:**

- ◆ Guardería.

#### **Sanidad:**

- ◆ Centro o servicio médico u odontológico.
- ◆ Clínicas, sanatorios, institutos privados.
- ◆ Clínica veterinaria con internación limitada al proceso pre y post-operatorio exclusivamente.
- ◆ Dispensario.
- ◆ Prestación de primeros auxilios (consultorios externos).
- ◆ Servicio, centro clínica veterinaria.

#### **Servicios:**

- ◆ Agencia de trámites ante organismos administrativos.
- ◆ Agencias comerciales, de empleo, turismo, etc.
- ◆ Alimentación en general.

**DISTRITO**

**E-0**

**Art. 4.30**

- ◆ Bar - Café.
- ◆ Bancos y oficinas crediticias y financieras.
- ◆ Bolsas de valores y de comercio.
- ◆ Agencias Inmobiliarias.
  
- ◆ Agencias de Seguros.
- ◆ Gestorías.
- ◆ Copias, reproducciones (salvo imprentas), estudios, laboratorios fotográficos.
- ◆ Editorial sin depósito ni imprenta.
- ◆ Escuelas para pequeños animales.
- ◆ Estudios de radio y/o televisión
- ◆ Estudios de grabación de sonido.
- ◆ Estudios y consultorios profesionales.
- ◆ Laboratorios de análisis clínicos.
- ◆ Laboratorios de análisis no industriales.
- ◆ Lavandería, tintorería.
- ◆ Oficina comercial.
- ◆ Personales directos en general.
- ◆ Peluquería y barbería.
- ◆ Peluquerías y otros servicios para animales domésticos.
- ◆ Playas de estacionamiento.
- ◆ Procesamiento de datos y tabulación.
- ◆ Estaciones de Servicios (reguladas por la Ord. 8574).
- ◆ Locales de servicios para el automotor:
  - ⇒ Colocación de auto estéreos;
  - ⇒ Lubricentos;
  - ⇒ Lavaderos de automóviles;
  - ⇒ Gomerías;
  - ⇒ Alineación y balanceo;
  - ⇒ Colocación de cristales;
  - ⇒ y otros similares, excluyendo mecánica en general, chapa y pintura.

**Transportes:**

- ◆ Depósito de equipos ferroviarios.
- ◆ Transporte de caudales.
- ◆ Estación de ómnibus y colectivos de recorrido urbano.
- ◆ Expreso de carga liviana.
- ◆ Garaje para camiones y material rodante, público y privado.
- ◆ Helipuerto.

**Otros:**

- ◆ Las actividades reguladas por la Ley N° 11.018 y sus respectivas reglamentaciones.

**4.30.3.- USO COMPLEMENTARIO.**

Viviendas con una superficie no mayor de setenta metros cuadrados (70 m<sup>2</sup>).

**4.30.4.- USO NO ADMITIDO.**

Los no especificados anteriormente.

**4.30.5.- PARÁMETROS.**

**a) Ocupación:**

EOS MAX = se permite hasta el 60%

**DISTRITO**

**E-0**

**Art. 4.30**

**b) Edificabilidad:**

FOT = 1,0 para todos los usos.

**c) Altura:**

Hasta una altura de quince metros (15 m.). En caso de techos inclinados, la semisuma de las alturas máximas y mínimas de la cubierta no deberá ser mayor que quince metros (15 m.).

Por encima de este plano límite podrán sobresalir solamente: tanques de agua, lucernarios, pararrayos, carteles, antenas y conductos, cuando sean exigidos por las autoridades técnicas competentes (Metrogas y Administración de Aguas Argentinas). Igualmente podrán sobresalir señales de balizamiento y similares. Todas las construcciones deben guardar un retiro de tres metros (3 m.) de la línea municipal.

**d) Espacios para vehículos:**

**A - REQUERIMIENTO DE ESPACIO PARA CARGA Y DESCARGA.**

Toda función que por su índole implique la necesidad de maniobras de vehículos de carga, deberá contar con la previsión de espacios adecuados para que las operaciones de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y forma de no afectar el tránsito en la vía pública.

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

Esta superficie es la requerida en los espacios para carga y descarga, debiéndose considerar:

1. Un (1) espacio para un camión, con su superficie mínima para carga y descarga de treinta metros cuadrados (30 m<sup>2</sup>).
2. Superficie mínima para carga y descarga de sesenta metros cuadrados (60m<sup>2</sup>).
3. Superficie no inferior a la que resulta de computar un espacio de treinta metros cuadrados (30 m<sup>2</sup>) por cada camión que opere simultáneamente considerándose el número de espacios según la siguiente relación:

Nº DE ESPACIOS PARA VEHÍCULOS DE CARGA	SUPERFICIE CUBIERTA TOTAL
1	de 300 a 1.000 m <sup>2</sup>
2	de 1.001 a 2.500 m <sup>2</sup>
3	de 2.501 a 5.000 m <sup>2</sup>
4	de 5.001 a 10.000 m <sup>2</sup>
5	de 10.000 a 20.000 m <sup>2</sup>
1	por cada adicional de 20.000 m <sup>2</sup> o fracción.

**B - REQUERIMIENTO DE GUARDIA Y ESTACIONAMIENTO.**

a) **Módulos de estacionamiento para los usos que se determinan en el punto "4.30.2.- Uso Predominante":** se deberá contar con adecuada previsión de módulos para guarda y estacionamiento de vehículos de quienes habitan, trabajan o hacen uso del edificio o parte del edificio correspondiente.

b) **Movimiento vehicular:** cada vehículo deberá tener asegurado, con respecto a la vía pública, directo acceso con ingreso y

**DISTRITO**

**E-0**

**Art. 4.30**

egreso hacia y desde su correspondiente cochera, dentro del local sin que ello implique movilizar ningún otro vehículo para

abrir paso y se deberá demostrar gráficamente la posibilidad de estacionar en cada cochera con mínimas maniobras y sin obstáculos de acuerdo con las medidas mínimas de cocheras, según vehículos a estacionar o guardar y de la circulación de acceso a los mismos, que se establecen en el Código de Edificación.

Las condiciones antes enunciadas deberán ser demostradas gráficamente en planos de plantas a escala 1:100 con indicación de maniobra cuya razonabilidad quedará librada al juicio de la dirección, procurando reducirlas al mínimo para evitar excesos de ruidos y emanaciones de gases.

**C - REQUERIMIENTO SEGÚN USOS.**

Un (1) módulo cada cuarenta metros cuadrados (40 m<sup>2</sup>) de la superficie total construida.

**e) Subdivisión:**

Se podrá subdividir en un máximo de tres parcelas, que deben cumplir con las normas generales de la Ley N° 8912.

**f) Tipología Edilicia:**

Se permiten basamentos, edificios entre medianeras de altura limitada y edificios de perímetro libre.

DISTRITO

**BC**

Art. 4.31

**4.31.- DISTRITO DE BANDA DE CIRCULACIÓN "BC".**

**4.31.1.- DESCRIPCIÓN.**

Zona destinada al uso complementario de la circulación vehicular, admitiendo preferentemente el uso residencial.

#### **4.31.2.- USO PREDOMINANTE.**

Talleres de reparación del automotor.  
Estacionamientos particulares.  
Exposición y venta de automóviles.  
Servicios gastronómicos.  
Vivienda multifamiliar.

#### **4.31.3.- USO COMPLEMENTARIO.**

Vivienda unifamiliar.  
Comercios minoristas y mayoristas, con limitación de superficie.  
Establecimientos de educación, salud, culto.  
Equipamiento administrativo: banco, oficinas, estudios profesionales.  
Hoteles, Bares, Restaurantes, Esparcimiento en general.  
Viveros.

#### **4.31.4.- USO NO ADMITIDO.**

Establecimientos industriales, etc.

#### **4.31.5.- PARÁMETROS.**

**a) Ocupación:**

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

**b) Edificabilidad:**

FOT = 2,5 para usos residenciales.

FOT = 2,0 para el resto de los usos predominantes.

FOT = 1,5 para usos complementarios.

**c) Densidad Neta Potencial:**

Se regirá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

**Para todos los usos = 1000 Hab/Ha.**

Para taller del automotor se determinará según declaración jurada del interesado, dentro del volumen edificable permitido.

**d) Altura máxima de Edificación:**

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

**e) Espacio libre de manzana:**

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

**f) Estacionamiento:**

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

**DISTRITO**

**UE**

**Art. 4.32**

#### **4.32.- DISTRITOS DE USOS ESPECÍFICOS “UE”.**

#### **4.32.1.- DESCRIPCIÓN.**

Por las características propias de cada uno de los distritos incluidos y los usos en ellos instalados, las acciones individuales sobre éstos requerirán un análisis particular de la Subsecretaría de Planeamiento, a través del cual surgirán las factibilidades de uso y los parámetros urbanísticos para cada uso, los que deberán encuadrarse dentro de los máximos permitidos en las Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes (F.O.S. - F.O.T. - Densidad Neta, etc.).

#### **4.32.2.- LOCALIZACIÓN Y USOS PERMITIDOS.**

- a) **UE<sub>1</sub>** = Cementerio Municipal.
- b) **UE<sub>2</sub>** = Universidad de Buenos Aires, sólo podrán localizarse usos relacionados con la educación.
- c) **UE<sub>3</sub>** = Hospital Interzonal Pte. Perón, sólo podrán localizarse usos relacionados con la salud.

**- DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS**  
**Y DISTRITOS -**

**1.- DISTRITO CENTRAL “C”.**

---

**1.1.- C1**

Es el área comprendida por calle Ameghino; 12 de Octubre; fondo de lotes frentistas a la Av. Mitre (lado par) hasta el Pte. Crucesita del FFCC Belgrano Sur; fondo de lotes frentistas a la Av. Mitre (lado impar) desde Pte. Crucesita hasta Alsina; Alsina; fondo de lotes frentistas a la Av. Belgrano; Maipú; Av. Mitre; Montes de Oca; línea de fondo de lotes frentistas a Levalle (lado impar) hasta Ameghino.

## **2.- DISTRITOS DE EQUIPAMIENTO “E”**

---

### **2.1.- DISTRITOS E1a**

#### **2.1.1.- E1a1**

Es el área comprendida por los lotes frentistas a Av. Güemes (lado par) entre Diagonal Pinto y C. Larralde.

#### **2.1.2.- E1a2**

Es el área comprendida por los lotes frentistas a Las Flores (lado par); Bolívar; R. Franco; lotes frentistas a Las Flores, lado impar, (se excluyen lotes de esquina Las Flores y Av. Mitre).

### **2.2.- DISTRITOS E1b**

#### **2.2.1.- E1b1**

Es el área comprendida por los lotes frentistas a Av. Mitre (ambos lados) entre Pte. Crucesita del FFCC Belgrano Sur y el Viaducto del FFCC Roca línea Quilmes-La Plata (Est. Sarandí).

#### **2.2.2.- E1b2**

Es el área comprendida por los lotes frentistas a Av. Mitre (lado impar) desde Pierres hasta Corvalán; Av. Mitre; lotes frentistas a Av. Mitre (lado impar) desde Condarco hasta el límite con el Partido de Quilmes; lotes frentistas a Av. Mitre (lado par) desde el límite con el Partido de Quilmes hasta San Vicente; San Vicente; R. Franco; Av. Mitre hasta Pierres.

### **2.3.- DISTRITOS E1c**

#### **2.3.1.- E1c1**

Es el área comprendida por los lotes frentistas a Av. Mitre (lado impar) desde Mujeres Argentinas (Viaducto Ferrocarril) hasta Pierres; lotes frentistas a la Av. Mitre (lado par) desde Darwin hasta San Isidro; San Pedro; línea de fondo de las parcela designada catastralmente como I - T - Mz. 35 - Parc.1 (la que se excluye); Gelli y Obes; lotes frentistas a la Av. Mitre (lado par) desde Gelli y Obes hasta Viaducto del Ferrocarril Roca línea Quilmes - La Plata ( Estación Sarandí).

### **2.4.- DISTRITOS E2a**

#### **2.4.1.- E2a1**

Es el área comprendida por los lotes frentistas a Ramón Franco (lado impar) desde M. Fierro hasta Sadi Carnot; lotes frentistas a Sadi Carnot (lado impar) hasta Bragado; Bragado; lotes frentistas a Ramón Franco de la Manzana 42 de la I-U; D. Alighieri, Zeballos, lotes frentistas a Ramón Franco de la Manzana 56b de la I-U; San Vicente; Zeballos; Patagones; Bragado; D. Alighieri; E. Zola hasta Ramón Franco.

#### **2.4.2.- E2a2**

Es el área comprendida por los lotes frentistas a Fabián Onsari desde Camacué hasta Cno. Gral. Belgrano y lotes frentistas a Cno. Gral. Belgrano desde San Carlos hasta Ascasubi.

#### **2.4.3.- E2a3**

Es el área comprendida por los lotes frentistas a Las Flores (lado par) desde Baradero hasta Tres Arroyos; lotes frentistas a las Las Flores (lado impar); desde Tres Arroyos hasta san Nicolás.

#### **2.4.4 - E2a4**

Es el área comprendida por los lotes frentistas a las Flores (lado par) desde Ortega hasta Goyena; lotes frentistas a Las Flores (lado impar) entre Pino hasta Ortega.

#### **2.4.5 - E2a5**

Es el área comprendida por lo lotes frentistas a Anatole France (lado par) desde Crisologo Larralde (salvo esquina) hasta Av. Belgrano (salvo esquina); lote frentistas a Anatole France (lado impar) desde Av. Belgrano (salvo esquina) hasta Cordero.

#### **2.4.6.- E2a6**

Es el área comprendida por los lotes frentistas a Av. Belgrano (lado par) desde Alsina hasta Vías del Ferrocarril Belgrano Sur (Crucesita); lotes frentistas desde 9 de Julio hasta Alsina.

#### **2.4.7. - E2a7**

Es el área comprendida por los lotes frentistas a Av. Galicia desde Av. Rivadavia hasta Santiago del Estero.

#### **2.4.8.- E2a8**

Es el área comprendida por los lotes frentistas a Lacarra desde Heredia hasta límite del Partido de Lanús (Cno. Gral. Belgrano y Bustamante).

#### **2.4.9.- E2a9**

Es el área comprendida por los lotes frentistas a Crisologo Larralde (lado par) desde San Lorenzo hasta Oyuela.

#### **2.4.10.- E2a10**

Es el área comprendida por los lotes frentistas a Fabián Onsari desde Av. Mitre (salvo esquinas) hasta San Carlos; y lotes frentistas a Av. Belgrano entre Rodo hasta San Carlos.

#### **2.4.11.- E2a11**

Es el área comprendida por los lotes frentistas a Fabián Onsari desde Arredondo hasta Cte. Lucena; y los lotes frentistas a Crisologo Larralde desde Paysandú hasta San Carlos.

### **2.5.- DISTRITOS E2b**

#### **2.5.1. - E2b1**

Es el área comprendida por los lotes frentistas a Ing. Huergo desde Debenedetti hasta el límite de la traza de la Autopista Bs. As. - La Plata; y las manzanas designadas catastralmente como I - F - Manzanas 9-10-11-12 y 13.

#### **2.5.2.- E2b2**

Es el área comprendida por los lotes frentistas a la Av. Roca desde Debenedetti hasta las Vías del Ferrocarril (calle 12 de Octubre).

#### **2.5.3.- E2b3**

Es el área comprendida por los lotes frentistas a Ramón Franco (lado impar) desde Las Flores (salvo esquina) hasta el límite del Partido con Quilmes.

#### **2.5.4.- E2b4**

Es el área comprendida por los lotes frentistas a Av. Belgrano desde Vías del Ferrocarril (Crucesita) hasta Av. Güemes; y lotes frentistas a Av. Güemes (lado impar) desde Av. Belgrano hasta Amaro Giura.

#### **2.5.5.- E2b5**

Es el área comprendida por los lotes frentistas a Santa Fé desde Brasil hasta Cabildo (salvo esquinas).

#### **2.5.6.- E2b6**

Es el área comprendida por los lotes frentistas a Santa Fé desde Cabildo (salvo esquinas) hasta Av. Galicia (salvo esquinas)

#### **2.5.7.- E2b7**

Es el área comprendida por los lotes frentistas a Crisologo Larralde (lado impar) desde Limay hasta Av. Güemes; línea de fondo de los lotes frentistas a Av. Güemes (lado impar) desde Crisologo Larralde hasta Heredia; Heredia; línea de fondo de los lotes frentistas a Lacarra (lado par); lotes frentistas a Crisologo Larralde desde Lacarra hasta Tres Arroyos.

#### **2.5.8.- E2b8**

Es el área comprendida por los lotes frentistas a Av. Belgrano entre O'Higgins hasta Rodo y lotes frentistas a Centenario Uruguayo entre Av. Belgrano y Av. Mitre (salvo esquinas).

### **2.6.- DISTRITOS E3a**

#### **2.6.1.- E3a1**

Es el área comprendida por los lotes frentistas a Craig desde Av. Mitre (salvo esquina) hasta Estrada; Estrada; Cucha Cucha; lotes frentistas a Debenedetti entre Escalada y Estrada.

#### **2.6.2.- E3a2**

Es el área comprendida por los lotes frentistas a Pte. Sarmiento entre Heredia y Cno. Gral. Belgrano.

### **2.6.3.- E3a3**

Es el área comprendida por los lotes frentistas a Av. Belgrano entre San Carlos y Lynch

## **2.7.- DISTRITOS E3b**

### **2.7.1.- E3b1**

Es el área comprendida por la línea de fondo de lotes frentistas a Nicolás Avellaneda (lado impar) entre Irala e Ing. Huergo (salvo esquinas); línea de fondos de lotes frentistas a Ing. Huergo (lado par); y línea de fondo de lotes frentistas a N. L. Alem (lado par) desde Huergo (salvo esquina) hasta Sgto. Ponce; Sgto. Ponce hasta N. Avellaneda

### **2.7.2.- E3b2**

Es el área comprendida por los lotes frentistas a Av. Rivadavia (lado impar) entre Charlone y Lebhenson; Av. Rivadavia; San Luís; Aldecoa hasta Tierra del Fuego; lotes frentistas a Av. Rivadavia (lado impar) entre Tierra del Fuego y Chile; lotes frentistas a Av. Rivadavia (lado par) entre Brasil y Guatemala; línea de fondo de lotes frentistas a Guatemala (lado par); línea de fondo de lotes frentistas a Cabildo (lado par) desde Pilcomayo hasta Beregustain; línea de fondo de lotes frentistas a Cabildo (lado impar) desde Beregustain hasta Av. Galicia (salvo esquina); Av. Rivadavia; línea de fondo de lotes frentistas a Av. Rivadavia (lado par) desde Av. Galicia (salvo esquina) hasta Charlone

### **2.7.3.- E3b3**

Es el área comprendida por los lotes frentistas a Av. Belgrano entre O'Higgins y Viaducto del Ferrocarril Roca línea Quilmes-La Plata.

### **2.7.4.- E3b4**

Es el área comprendida por los lotes frentistas a C. Uruguayo entre Av. Belgrano (salvo esquinas) hasta C. Larralde; lotes frentistas a C. Larralde (lado par) entre Oyuela y Paysandú; línea de fondo de lotes frentistas a C. Larralde (lado impar) entre Oyuela y Matanza; C. Larralde; lotes frentistas a C. Larralde (lado impar) entre Chascomús y C. Uruguayo; lotes frentistas a C. Uruguayo (lado par) hasta Cno. Gral. Belgrano; lotes frentistas a C. Uruguayo (lado impar) entre Cno. Gral. Belgrano y el límite de la parcela designada catastralmente como II - S - Fracc. II (la que se excluye).

## **2.8.- DISTRITOS E3c**

### **2.8.1.- E3c1**

Es el área comprendida por los lotes frentistas a la Av. Roca (lado impar) entre Levalle y Vías del Ferrocarril; lotes frentistas a Av. Roca (lado par) entre Vías del Ferrocarril y el límite de la parcela designada catastralmente como I - E - Fracc. 5 (la que se excluye)

### **2.8.2.- E3c2**

Es el área comprendida por Río de Janeiro; Paraguay; Beregustain; lotes frentistas a la Av. H. Irigoyen de la manzana designada catastralmente como II - L -75; Mario Bravo; línea de fondos a los lotes frentistas a Jujuy (lado impar); Entre Ríos; Santiago del Estero; lotes frentistas a la Av. H. Irigoyen (lado impar) entre Santiago del Estero y Calle s/nombre; calle s/nombre; Charlone; Fernández; línea de fondo de los lotes frentistas a Charlone (lado impar) entre Fernández y García; lotes frentistas a H. Irigoyen (lado impar) entre García y Bosch; Vías del Ferrocarril Roca línea Temperley (Estación Avellaneda); líneas de fondos a los lotes frentistas a Cordero; lotes frentistas a H. Irigoyen (lado impar) entre Cordero y Vías del Ferrocarril (a nivel); Viaducto del Ferrocarril (aéreo); lotes frentistas a H. Irigoyen (lado par) hasta Newton; Av. H. Irigoyen; Campichuelo; Italia; lotes frentistas a Av. H Irigoyen hasta Bustamante - Brasil.

### **2.8.3.- E3c3**

Es el área comprendida por lotes frentistas a C. Larralde (lado par) entre Anatole France y San Lorenzo; y lotes frentistas a C. Larralde (lado impar) entre Salta y límite de la Fracción designada catastralmente como II - S - Fracc. I (la que se excluye).

### **2.8.4.- E3c4**

Es el área comprendida por lotes frentistas a F. Onsari entre Rivadavia y Arredondo.

### **2.8.5.- E3c5**

Es el área comprendida por lotes frentistas a F. Onsari (lado impar) desde Lucena hasta Camacué; lotes frentistas a F. Onsari (lado par) entre Camacué y límite de la parcela designada catastralmente como II - U - Fr. IV - Parc. 1, la que se excluye; F. Onsari; lotes frentistas a F. Onsari (lado par) entre Cangallo y Lucena.

## **2.9.- DISTRITOS E-0**

### **2..1.9.- E-0**

Es el área comprendida por Berisso; Limay; Mansilla; Vélez Sarsfield; C. Larralde; Av. Güemes hasta Berisso.

## **3.- DISTRITOS RESIDENCIALES “R”**

---

### **3.1.- DISTRITOS R1**

#### **3.1.1.- R1<sub>1</sub>**

Es el área comprendida por los fondos de los lotes de la Av. Mitre desde Sarmiento, lado par, hasta las vías de FFCC; lotes frentistas de la calle Sarmiento desde los fondos de la Av. Mitre hasta los fondos de lotes de Av. Belgrano hasta las vías del FFCC; vías del FFCC desde fondos de lotes de Av. Belgrano hasta fondos de lotes de Av. Mitre.

#### **3.1.2.- R1<sub>2</sub>**

Es el área comprendida por los fondos de lotes a Av. Güemes desde Gral. Pintos hasta C. Larralde, lado par; C. Larralde desde fondos de lotes a Av. Güemes hasta Elizalde, lado par; Elizalde desde C. Larralde, lado par hasta Gral. Pinto. Gral. Pinto desde Elizalde hasta fondos de lotes de Av. Güemes.

#### **3.1.3.- R1<sub>3</sub>**

Es el área comprendida por Av. Mitre; Condarco; Brandsen; Corvalán hasta Av. Mitre.

### **3.2.- DISTRITOS R2**

#### **3.2.1.- R2<sub>1</sub>**

Es el área comprendida por los lotes frentistas a la calle Levalle desde Ameghino, lado par, hasta fondos de lotes de Av. Roca; fondos de lotes de Av. Roca, lado impar, desde calle Levalle hasta calle Parodi, lado impar; lotes frentistas calle Parodi, lado impar, desde fondos de lotes sobre Av. Roca, lado impar, hasta calle J.M. Estrada, lado impar; lotes frentistas, lado impar, desde calle Parodi hasta fondos de lotes de calle Cte. Craig; fondos de lotes de calle Craig desde J.M. Estrada hasta fondos de lotes de Av. Mitre, lado par, fondos de lotes de Av. Mitre, lado par, desde Cte. Craig hasta 12 de Octubre, lado par; lotes frentistas a 12 de Octubre, lado par, hasta calle Levalle, lado par.

#### **3.2.2.- R2<sub>2</sub>**

Calle Pila vías del FFCC hasta Chenault; calle Chenault desde Pila hasta J.M. Moreno, lado par, J.M. Moreno, lado par, desde Chenault hasta Gelly y Obes, lado impar. Gelly y Obes, lado impar, desde J.M. Moreno hasta E. Zeballos. E. Zeballos, lado impar, desde Gelly y Obes hasta Canal Sarandí. Canal Sarandí, lado impar, desde E. Zeballos hasta vías del FFCC. Vías del FFCC, lado impar, desde Canal Sarandí hasta Pico.

#### **3.2.3.- R2<sub>3</sub>**

Calle San Pedro, lado par, desde E. Zola hasta fondos de lotes sobre Av. Mitre. Fondos de lotes sobre Av. Mitre, lado par, desde San Pedro hasta Darwin. Darwin, lado impar, desde fondos de lotes sobre Av. Mitre hasta E. Zeballos. E. Zeballos, lado impar, desde Darwin hasta Saladillo. Saladillo, lado impar, desde E. Zeballos hasta E. Zola. E. Zola, lado impar, desde Saladillo hasta San Pedro.

#### **3.2.4.- R2<sub>4</sub>**

Es el área comprendida por fondos de lotes de Av. Mitre, lado par, desde San Vicente, lado par, hasta fondos de calle Las Flores, lado impar. Fondos de lotes de calle Las Flores, lado impar, desde Av. Mitre, lado par, hasta calle Bolívar, lado impar. Lotes frentistas de calle Bolívar, desde Las Flores, lado impar, hasta R. Franco, lado impar; fondos de lotes de calle R. Franco, lado impar, desde Martín Fierro, lado impar, hasta Bahía Blanca, lado par; lotes frentistas de calle Bahía Blanca, lado par, desde R. Franco hasta Moreno, lado impar; lotes frentistas de calle Moreno desde Bahía Blanca, lado par, hasta San Vicente, lado par. Lotes frentistas de calle San Vicente desde Moreno, lado impar, hasta fondos de lotes de la Av. Mitre, lado par.

#### **3.2.5.- R2<sub>5</sub>**

Es el área comprendida por los fondos de lotes de Av. Mitre, lado par, desde fondos de lotes de calle Las Flores, lado par, hasta lotes frentistas a calle Caviglia, lado par; lotes frentistas a calle Caviglia, lado par, desde fondos de lotes de Av. Mitre hasta lotes frentistas a calle Moreno. Lotes frentistas a calle Moreno, lado impar, desde lotes frentistas a calle Caviglia, lado par, hasta Raquel Español, lado impar. Lotes frentistas a R. Español, lado impar, desde Moreno, lado impar, hasta fondos de lotes de R. Franco, lado impar; fondos de lotes de calle R. Franco, lado impar, desde R. Español, lado impar, hasta fondos de lotes de calle Las Flores, lado par; fondos de lotes de calle Las Flores, lado par, desde fondos de lotes de R. Franco, lado impar, hasta fondos de lotes de Av. Mitre, lado par.

#### **3.2.6.- R2<sub>6</sub>**

Es el área comprendida por lotes frentistas de calle J.B. Paláa, lado impar, desde Maipú, lado par, hasta Lavalle, lado impar. Lotes frentistas a calle Paláa, lado par, desde Lavalle, lado par, hasta calle 9 de Julio, lado impar; lotes frentistas a calle 9 de Julio, lado impar, desde Paláa, lado par, hasta fondos de lotes de Av. Belgrano, lado par, fondos de lotes de Av. Belgrano, lado impar, desde 9 de Julio, lado impar, hasta Maipú, lado par. Lotes frentistas a calle Maipú, lado par, desde fondos de lotes de Av. Belgrano, lado impar, hasta lotes frentistas a calle Paláa, lado impar.

### **3.2.7.- R27**

Es el área comprendida por fondos de lotes de Av. Belgrano, lado par, desde calle Mujeres Argentinas hasta calle Pico. Lotes frentistas a calle Pico desde fondos de lotes de Av. Belgrano, lado par, hasta fondos de lotes de Av. Mitre, lado impar. Fondos de lotes de Av. Mitre desde Pico, lado par, hasta calle Cassella Piñero (ex Ortiz). Lotes frentistas a calle Cassella Piñero desde fondos de lotes de Av. Mitre hasta Luis M. Campos. Lotes frentistas a calle Mujeres Argentinas desde L. M. Campos hasta fondos de lotes de Av. Belgrano.

### **3.2.8.- R28**

Es el área comprendida por fondo de lotes frentistas a Av. Mitre, lado impar, hasta calle Corvalán. Corvalán, Brandsen, Condarco, fondo de lotes frentistas a Av. Mitre, lado impar y fondo de lotes frentistas a calle F. Onsari, lado impar. Fondo de lotes frentistas a Av. Belgrano desde fondo de lotes frentistas a calle F. Onsari hasta fondo de lotes frentistas a C. Uruguayo. Fondo de lotes frentistas a C. Uruguayo desde fondo de lotes frentistas a Av. Belgrano hasta fondo de lotes frentistas a Av. Mitre.

### **3.2.9.- R29**

Es el área comprendida por fondos de los lotes frentistas a calle F. Onsari; fondo de lotes frentistas a Av. Mitre hasta el límite del Partido de Quilmes, y fondo de lotes frentistas a la Av. Belgrano, lado par.

## **3.3.- DISTRITOS R3-1**

### **3.3.1.- R3-11**

Es el área comprendida por las calles Ugarteche entre Cordero y C. Larralde (ex Agüero); Vías del FFCC, fondo de lotes frentistas a Av. Irigoyen (ex Pavón) desde C. Larralde a Cordero; y Cordero desde fondo de lotes frentistas a Av. Irigoyen hasta Ugarteche

### **3.3.2.- R3-12**

Es el área comprendida por las calles Olmos entre Baradero y Tres Arroyos; Tres Arroyos entre Olmos y fondo de lotes frentistas a calle Las Flores; fondo de lotes frentistas a calle Las Flores desde Tres Arroyos hasta R. Franco; R. Franco desde fondo de lotes frentistas a calle Las Flores hasta Bahía Blanca. Bahía Blanca, Merlo, Lomas de Zamora, R. Franco, lotes frentistas. Lotes frentistas a R. Franco desde Lomas de Zamora hasta Olmos.

### **3.3.3.- R3-13**

Es el área comprendida por la calle Godoy Cruz desde Ortega hasta Goyena; lotes frentistas a calle Goyena desde Godoy Cruz hasta Martín Fierro; lotes frentistas a M. Fierro desde Goyena hasta Ortega; Ortega desde M. Fierro a calle Godoy Cruz.

### **3.3.4.- R3-14**

Es el área comprendida por fondo de lotes frentistas a calle Las Flores desde Ortega hasta Pino; Pino desde fondo de lotes frentistas a calle Las Flores hasta el límite del Partido. Límite del Partido desde calle Pino hasta calle Ortega; Ortega desde límite del Partido hasta fondo de lotes frentistas a calle Las Flores.

### **3.3.5.- R3-15**

Es el área comprendida por las calles Baradero entre San Vicente y D. Alighieri; Dante Alighieri entre Baradero y Bragado; Bragado entre D. Alighieri y Patagones; Patagones entre Bragado y R. Franco, y R. Franco entre Patagones y San Vicente.

### **3.3.6.- R3-16**

Es el área comprendida por fondo de lotes frentistas a R. Franco desde B. Blanca hasta Sadi Carnot; lotes frentistas a Sadi Carnot hasta Bragado; Bragado; lotes frentistas a R. Franco hasta D. Alighieri; D. Alighieri; Zeballos; lotes frentistas a R. Franco hasta San Vicente; San Vicente; M. Moreno; B. Blanca hasta R. Franco.

### **3.3.7.- R3-17**

Es el área comprendida por fondo de lotes frentistas a calle Las Flores desde San Vicente hasta Tres Arroyos; Tres Arroyos desde fondo de lotes frentistas a calle Las Flores hasta R. Español; Raquel Español desde Tres Arroyos hasta San Nicolás, y San Nicolás desde R. Español hasta fondo de lotes frentistas a calle Las Flores.

### **3.3.8.- R3-18**

Es el área comprendida por las manzanas designadas catastralmente como: I - M - 117a - 117b - 123a - 123b.

### **3.3.9.- R3-19**

Es el área comprendida por las calles C. Piñero (ex Ortiz); Mujeres Argentinas; San Martín; Spurr; fondo de lotes frentistas a Av. Mitre desde Spurr hasta Cassella Piñero (ex Ortiz).

### **3.3.10.- R3-110**

Es el área comprendida por la calle Alsina entre Paláa y Díaz Vélez, D. Vélez ente Alsina y Beruti; Beruti entre Díaz Vélez y Colón; Colón entre Beruti y Gral. Lavalle; Lavalle entre Colón y Paláa; y Paláa entre Lavalle y Alsina.

## **3.4.- DISTRITOS R3-2**

### **3.4.1.- R3-21**

Es el área comprendida por las calles Godoy Cruz desde Pedro Goyena hasta Ortega; Ortega desde Godoy Cruz hasta Lobos; Lobos desde Ortega hasta Pino; Pino desde Lobos hasta Lomas de Zamora; Lomas de Zamora desde Pino hasta Pedro Goyena; Goyena desde Lomas de Zamora hasta Godoy Cruz.

### **3.4.2.- R3-22**

Es el área comprendida por las calles Darwin desde E. Zola hasta Zeballos; Zeballos desde Darwin hasta Saladillo; Saladillo desde E. Zeballos hasta E. Zola; E. Zola desde Saladillo hasta Darwin.

### **3.4.3.- R3-23**

Es el área comprendida por Vías del FFCC desde fondo de lotes frentistas a Av. Belgrano hasta fondo de lotes frentistas a Av. Mitre; fondo de lotes frentistas a Av. Mitre desde vías del FFCC hasta calle Güemes; Güemes desde fondo de lotes frentistas a Av. Mitre hasta San Martín; San Martín desde Güemes hasta Mujeres Argentinas; M. Argentinas desde San Martín hasta Güemes; Güemes, lado par, hasta fondo de lotes frentistas a Av. Belgrano; fondo lotes frentistas a Av. Belgrano desde Güemes hasta vías FFCC.

### **3.4.4.- R3-24**

Es el área comprendida por fondo de lotes frentistas a F. Onsari desde Alte. Solier hasta fondo de lotes frentistas a Av. Belgrano; fondo de lotes frentistas a Av. Belgrano desde fondo de lotes frentistas a F. Onsari hasta Cnel. Lynch. Límite con el Partido de Quilmes, Martinto, Rivadavia, Víctor Hugo. Solier desde V. Hugo hasta fondo de lotes frentistas a F. Onsari.

### **3.4.5.- R3-25**

Es el área comprendida por los fondos de los lotes frentistas a las calles Alsina (lado par), Colón, Pje. Cuyo y su prolongación virtual y lotes frentistas a Cordero (lado par).

### **3.4.6.- R3-26**

Es el área comprendida por los lotes frentistas a Av. R. Franco desde la prolongación virtual de Caviglia de ésta hasta R. Español. Raquel Español, M. Moreno, límite del Partido con Quilmes, E. Zola y prolongación virtual de la calle Caviglia.

### **3.4.7.- R3-27**

Es el área comprendida por las calles Baradero entre J.B. Justo y Otero; Otero entre Baradero y San Nicolás; San Nicolás entre Otero y J.B. Justo y J.B. Justo entre San Nicolás y Baradero.

## **3.5.- DISTRITOS R4**

### **3.5.1.- R41**

Es el área comprendida por las calles San Martín desde Spurr hasta Av. Güemes; Av. Güemes desde San Martín hasta fondo de lotes frentistas a Av. Mitre; fondo de lotes frentistas a Av. Mitre desde Güemes hasta Spurr; y Spurr desde fondo de lotes frentistas a Av. Mitre hasta San Martín.

## **3.6.- DISTRITOS RI-1**

### **3.6.1.- RI-11**

Es el área comprendida por la calle Valle entre Carlos Pellegrini y Vieytes; Vieytes entre Valle y Rivas; Rivas entre Vieytes y Espejo (lado par); Espejo entre Rivas y C. Pellegrini (lado impar); C. Pellegrini entre Espejo y Valle.

### **3.6.2.- RI-12**

Es el área comprendida por la margen izquierda (lado impar) desde calle Malabia hasta Génova; Génova desde Canal Sarandí hasta Cucha Cucha; C. Cucha desde Génova hasta Edison; Edison desde C. Cucha hasta Rivera Indarte; R. Indarte desde Edison hasta Larroque; Larroque desde R. Indarte hasta la traza de la autopista Bs. As.-La Plata; autopista Bs. As.-La Plata desde Larroque hasta Malabia.

### **3.6.3.- RI-13**

Es el área comprendida por la calle Nicaragua desde Baradero hasta Colombres; Colombres desde Nicaragua hasta Salto; Salto desde Colombres hasta Baradero; y Baradero desde Salto hasta Nicaragua.

### **3.6.4.- RI-14**

Es el área comprendida por la calle Lynch desde C. Larralde hasta Raposo; Raposo; Raposo; fondo de lotes frentistas a F. Onsari (lado par) desde Raposo hasta Caxaraville; Caxaraville; E. Echeverría; Cangallo; línea de fondo de lotes frentistas a F. Onsari (lado par) desde Cangallo hasta línea de fondo de lotes frentistas a C. Larralde; línea de fondo de lotes frentistas a calle C. Larralde (lado impar); San Carlos; línea de fondo de lotes frentistas a calle F. Onsari (lado par) hasta J. C. Varela; J. C. Varela; San Carlos; Pje. Saboya; V. Hugo; C. Larralde hasta Lynch.

## **3.7.- DISTritos RI-2**

### **3.7.1.- RI-21**

Es el área comprendida por una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a la calle N. Avellaneda (lado impar), una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a Ing. Huergo (lado par), hasta el borde de la autopista Bs. As.-La Plata; límite de Fr. IV - Secc. E - Secc. E - Circ. I; borde de la autopista Bs. As.-La Plata; Gaboto e Irala.

### **3.7.2.- RI-22**

Es el área comprendida por la calle Sgto. Ponce, Debenedetti, una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a Ing. Huergo (lado par), una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a L.N. Alem (lado par).

### **3.7.3.- RI-23**

Es el área comprendida por una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a Ing. Huergo (lado impar), L. N. Alem, Góngora, ejes medianeros Oeste y Sur del campo de deportes (lote 10a - Fr. I - Secc. P - Circ. I), M. Nuñez, Campana, Debenedetti, Capdevilla, Acceso Sudeste, Defensa.

### **3.7.4.- RI-24**

Es el área comprendida por borde de la traza de la autopista Bs. As.-La Plata desde Pinzón hasta J. Díaz de Solís; Solís (lado impar) hasta J. M. Estrada; Estrada desde Solís hasta Arribeños. Arribeños; fondo de lotes frentistas a calle Craig; fondo de lotes frentistas a calle Debenedetti; Blandenguez desde Agrelo hasta Escalada; Escalada (lado par) desde Blandenguez hasta Debenedetti; fondo de lotes frentistas de Av. Gral. Roca desde Av. Debenedetti hasta Lope de Vega; borde de Fracción V desde Av. Roca hasta autopista Bs. As.-La Plata.

### **3.7.5.- RI-25**

Es el área comprendida por calle Aldecoa desde San Luis hasta Rosetti; Rosetti; Giribone desde Rosetti hasta Cnel. Bosch; Cnel. Bosch; fondo de lotes frentistas a Av. Irigoyen (ex Pavón) desde Bosch hasta Fernández; Fernández; Charolen desde Fernández hasta fondo de lotes frentistas a Av. Rivadavia; fondo de lotes frentistas a Av. Rivadavia; Lebhenson; Av. Rivadavia (lado impar); San Luis desde Av. Rivadavia hasta Aldecoa.

### **3.7.6.- RI-26**

Es el área comprendida por la calle Stgo. del Estero (lado impar), línea de fondo de lotes frentistas a Av. Galicia (lado impar); línea de fondo de lotes frentistas a la Av. Rivadavia; Charlene (lado impar); Costa Rica (lado impar); línea de fondo de lotes frentistas a Av. Irigoyen (ex Pavón).

### **3.7.7.- RI-27**

Es el área comprendida por una línea que pasa por los fondos de los lotes frentistas a calle Cabildo (lado par); Santa Fe (lado impar); Av. Galicia (lado impar).

### **3.7.8.- RI-28**

Es el área comprendida por el fondo de lotes frentistas a Av. Santa Fe (lado par); fondo de lotes frentistas a Av. Galicia; Stgo. del Estero; Entre Ríos; fondo de lotes frentistas a calle Jujuy; Mario Bravo; fondo de lotes frentistas a Av. Irigoyen (ex Pavón); Chile; Beguerestain; y fondo de lotes frentistas a Av. Cabildo (lado par).

### **3.7.9.- RI-29**

Es el área comprendida por la línea de fondo de los lotes frentistas de la Av. Cabildo desde Pje. Matienzo hasta Beguerestain; Beguerestain; Paraguay; Río de Janeiro; Brasil desde Río de Janeiro hasta fondo de lotes frentistas de Av. Santa Fe; fondo de lotes frentistas de Av. Santa Fe desde Brasil hasta fondo de lotes frentistas de Av. Cabildo.

#### **3.7.10.- RI-210**

Es el área comprendida por calle Campichuelo; Pje. Montes; Bustamante; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a la Av. Irigoyen (lado par) hasta Campichuelo; Sgto. Cabral; Gral. Paz y calle Italia.

#### **3.7.11.- RI-211**

Es el área comprendida por fondo de lotes frentistas a calle Cnel. Lacarra desde Heredia hasta Bustamante (lado impar); Bustamante; Vías del FFCC; Campichuelo (lado par); Limay (lado par) desde Campichuelo hasta De la Serna; De la Serna; Vías del FFCC; Heredia; fondo de lotes frentistas de Fracción II desde Heredia hasta C. Larralde; C. Larralde; Limay; fondo de lotes frentistas a C. Larralde; fondo de lotes frentistas de la calle Güemes (lado impar); Heredia (lado impar) desde fondo de lotes frentistas de calle Güemes hasta fondo de lotes frentistas de Lacarra.

#### **3.7.12.- RI-212**

Es el área comprendida por los fondos de lotes frentistas de la Av. Belgrano desde Güemes hasta fondo de lotes frentistas de Anatole France; Cordero (lado par); Spurr (lado impar); Pitágoras desde Spurr hasta Av. Güemes.

#### **3.7.13.- RI-213**

Es el área comprendida por una línea que pasa por los fondos de lotes frentistas a la calle Lacarra (lado par); Cno. Gral. Belgrano; Tres Sargentos y una línea que pasa por los fondos de los lotes frentistas a C. Larralde (lado impar).

#### **3.7.14.- RI-214**

Es el área comprendida por los fondos de lotes frentistas de la Av. Belgrano (lado impar); C. Uruguayo (lado impar); C. Larralde (lado par) y Anatole France (lado par).

#### **3.7.15.- RI-215**

Es el área comprendida por las calles: Los Pozos (lado par) desde Oyuela hasta Suipacha; Suipacha; Lafuente; San Lorenzo (lado par); línea de fondo de lotes frentistas de C. Larralde (lado impar); El Salvador (lado impar); borde de Cementerio Municipal hasta Casacuberta; Casacuberta; borde Fracción II; Carabelas (lado par); Pico (lado impar) desde Carabelas hasta Caxaraville; Caxaraville (lado par) desde Pico hasta Oyuela.

#### **3.7.16.- RI-216**

Es el área comprendida por línea de fondo de lotes frentistas de calle C. Larralde (lado par); línea de fondo de lotes frentistas de calle C. Uruguayo (lado par); línea de fondo de lotes frentistas de Av. Belgrano (lado impar); línea de fondo de lotes frentistas de Av. F. Onsari (lado impar); Alte. Solier; Condarco; Cordero; Rondeau; Mansilla; línea de fondo de lotes frentistas de Av. F. Onsari (lado impar).

#### **3.7.17.- RI-217**

Es el área comprendida por Elizalde; Diagonal Pinto; C. Larralde.

#### **3.7.18.- RI-218**

Es el área comprendida por línea de fondo de lotes frentistas a Av. Irigoyen (lado par) entre viaducto del FFCC y Newton; Newton; Gutemberg; Artigas; Famatina; De la Serna; Gutemberg hasta vías del FFCC Roca vía Temperley.

## 4.- ÁREAS INDUSTRIALES “I”

---

### 4.1. - DISTRITO IR

#### 4.1.1. - IR<sub>1</sub>

Es el área comprendida por Sgto. Ponce; J. D. de Solís; Combatiente de Malvinas; Ayolas; P. Angulo; Debenedetti hasta Sgto. Ponce.

#### 4.1.2. - IR<sub>2</sub>

Es el área comprendida por la prolongación virtual del Pje. Olimpia; J. D. de Solís; bajada de la autopista Bs. As.-La Plata; Debenedetti hasta el Pje. Olimpia.

#### 4.1.3. - IR<sub>3</sub>

Es el área comprendida por las parcelas designadas catastralmente como: I-R - Fr. I - Parc. 1b, 9, 10, 11 y 15

#### 4.1.4. - IR<sub>4</sub>

Es el área comprendida por Colombres-Bolivar; Cassazza; San Nicolás; Otero; Baradero; límite de la parcela designada catastralmente como: I-R- 31c (la que se excluye); Baradero; Salto y su prolongación virtual; Colombres; Ramallo y su prolongación virtual; Colonia y su prolongación virtual; Zárate hasta Colombres.

#### 4.1.5. - IR<sub>5</sub>

Es el área comprendida por Paso de la Patria; Vías del FFCC Belgrano Sur; línea de fondo de las parcelas frentistas a Av. Rivadavia (lado impar); Chile hasta P. de la Patria.

#### 4.1.6. - IR<sub>6</sub>

Es el área comprendida por la línea de fondo de lotes frentistas a Santa Fe (lado impar) entre Brasil y Cabildo; línea de fondo de lotes frentistas a Cabildo (lado par) entre Santa Fe y Pilcomayo; línea de fondo de lotes frentistas a Guatemala (lado par) entre Pilcomayo y Av. Rivadavia; línea de fondo de lotes frentistas a Av. Rivadavia entre Guatemala y Brasil; Brasil hasta Santa Fe.

#### 4.1.7. - IR<sub>7</sub>

Es el área comprendida por Campichuelo; Av. Irigoyen; Newton; Gutemberg; Artigas, Famatina; De la Serna; Vías del FFCC Roca, vía Temperley, hasta Campichuelo.

#### 4.1.8. - IR<sub>8</sub>

Es el área comprendida por la línea de fondo de lotes frentistas a Sarmiento (lado par) entre Cno. Gral. Belgrano y Heredia; Heredia; Vías del FFCC Provincial; Helguera; Canal Sarandí; Vías del FFCC Provincial; Cno. Gral. Belgrano hasta Sarmiento (salvo esquina).

#### 4.1.9. - IR<sub>9</sub>

Es el área comprendida por Tres Sargentos; Heredia; línea de fondo de lotes frentistas a Sarmiento; Cno. Gral. Belgrano hasta Tres Sargentos.

#### 4.1.10. - IR<sub>10</sub>

Es el área comprendida por la línea de fondo de lotes frentistas a C. Uruguayo (lado par) entre Cno. Gral. Belgrano y C. Larralde; línea de fondo de lotes frentistas a C. Larralde (lado impar) hasta Chacomús; Chacomús; lotes frentistas a Lafuente (lado par) entre Chacomús y Matanza; Matanza; línea de fondo de lotes frentistas a C. Larralde (lado impar) hasta F. Onsari (salvo esquina); línea de fondo de lotes frentistas a F. Onsari (lado impar) hasta Cno. Gral. Belgrano (salvo esquina); línea de fondo de lotes frentistas a Cno. Gral. Belgrano entre F. Onsari y Ascasubi; Ascasubi; Cno. Gral. Belgrano; José Hernández; Campichuelo; Condarco; Cno. Gral. Belgrano hasta C. Uruguayo (salvo esquina); y se excluye la manzana designada catastralmente como II-U-Mz. 101b.

#### 4.1.11. - IR<sub>11</sub>

Es el área comprendida por Raposo; límite de la manzana designada catastralmente como II-U-170 (la que se excluye); Cno. Gral. Belgrano; San Carlos; línea de fondo de lotes frentistas a Cno. Gral. Belgrano y F. Onsari (lado par) hasta Raposo.

### 4.2. - DISTRITO I-0

#### 4.2.1.- I-0

Es el área comprendida por Río de la Plata - Canal Sarandí - calle Sgto. Ponce - margen Este del Canal Dock Sud.

#### **4.3.- DISTRITO I-1a**

##### **4.3.1.- I-1a1**

Es el área comprendida por Sgto. Ponce; límite de las parcelas designadas catastralmente como: I-A-Fr. I-Parc. 25, 20, 21e, 21f, 21g, 17r, las que se incluyen; Alberti; Sgto. Ponce; C. Pellegrini (margen del Riachuelo); J. D. de Solís (margen E del Canal Dock Sud) hasta Sgto. Ponce.

##### **4.3.2.- I-1a2**

Es el área comprendida por Sgto. Ponce - Canal Sarandí - Acceso Sudeste - calle Morse hasta Sgto. Ponce.

##### **4.3.3.- I-1a3**

Es el área comprendida por J. D. de Solís - Campana - Av. Debenedetti - P. Angulo - Ayolas - Combatientes de Malvinas hasta J. D. de Solís.

##### **4.3.4.- I-1a4**

Es el área comprendida por Rosetti; Aldecoa hasta Tierra del Fuego; fondo de lotes frentistas a Av. Rivadavia; Vías del FFCC; Paso de la Patria; J. M. Freire; Pienovi; San Luís; lotes frentistas a calle Giufra; Rivero; lotes frentistas a calle Oliden (Mz. 37); Pje. Cuba; Martín García; Oliden hasta Rosetti.

##### **4.3.5.- I-1a5**

Es el área comprendida por Paso de la Patria; Chile (en el límite con el Partido de Lanús); Vías del FFCC; Torcuato Di Tella hasta Paso de la Patria.

##### **4.3.6.- I-1a6**

Es el área comprendida por los fondos de lotes frentistas a C. Larralde; San Lorenzo; Lafuente; Suipacha; Av. Los Pozos; Caxaraville; Pico; Carabelas; fondo de lotes frentistas a C. Uruguayo; Cno. Gral. Belgrano; Vías del FFCC; Suipacha; Cangallo; Vías del FFCC; margen SE del Canal Sarandí; Helguera; Diagonal Pitágoras; Salta hasta fondo de lotes frentistas a C. Larralde.

##### **4.3.7.- I-1a7**

Es el área comprendida por Alte. Solier; lotes frentistas a H. Ascasubi entre Solier y Mansilla; Mansilla; Rondeau; Cordero; Condarco hasta Solier.

##### **4.3.8.- I-1a8**

Es el área comprendida por Solier; V. Hugo; Rivadavia; Martinto; Solier; Lynch; Cordero; lotes frentistas a San Carlos (lado impar) hasta Solier.

##### **4.3.9.- I-1a9**

Es el área comprendida por Mñor. D`Andrea; Beruti; Díaz Vélez; España.

##### **4.3.10.- I-1a10**

Es el área comprendida por Colón; Maipú; límite de las parcelas designadas catastralmente como: II-B-01-Par. 27f y 50 (bajada de Pte. Pueyrredón).

##### **4.3.11.- I-1a11**

Es el área comprendida por Sgto. Ponce; Vías del FFCC y límite del B° Sgto. Ponce (DRE-1).

#### **4.4.- DISTRITO I-1b**

##### **4.4.1.- I-1b1**

Es el área comprendida por C. Pellegrini (borde de Riachuelo); Espejo; Rivas; Vieytes; A° Maciel; Pinzón; M. Estévez; Av. Mitre (viejo Pte. Pueyrredón) hasta C. Pellegrini.

##### **4.4.2.- I-1b2**

Es el área comprendida por margen del Riachuelo; Bosch; Giribone; Rosetti; Canal del Riachuelo.

##### **4.4.3.- I-1b3**

Es el área comprendida por margen del Riachuelo; C. Pellegrini; Rosetti; Oliden; García; Pje. Cuba; lotes frentistas a C. Pellegrini de la manzana designada catastralmente como: I-A-37; Rivero; líneas de fondo de la fracción designada catastralmente como: I-A-Fr. V, la que se incluye; San Luis; Pienovi; Freire; Paso de la Patria; T. Di Tella y su prolongación virtual hasta Valparaíso; Valparaíso hasta la margen del Riachuelo.

#### **4.5.- DISTRITO I-1c**

##### **4.5.1.- I-1c**

Es el área comprendida por los lotes designados catastralmente como: I - J -Fr. II - Parc. 8, 9 y 10; I - J - Fr. III - Parc. 12, 13 y 14; I - J - Fr. V - Parc. 1, 2, 3, 4, 5 y 6.

#### **4.6. - ÁREA INDUSTRIAL BARRACAS “AIB”**

##### **4.6.1. - AIB**

Es el área comprendida por Av. Roca; Levalle; Ameghino; Parcela designada catastralmente como I-N-74b-1a; M. Estévez hasta Av. Roca.

## **5.- OTRAS ÁREAS Y DISTRITOS**

---

### **5.1.- ÁREAS DE INTERÉS URBANO “AIU”**

#### **5.1.1. - AIU<sub>1</sub>**

Es el área comprendida por Ameghino; fondo de lotes frentistas a Lavalle (lado impar); Montes de Oca; Av. Mitre; Maipú; ejes divisorios de lotes designados catastralmente como II - B - 1 - 27f y 50 (los que se excluyen); bajada del Nuevo Pte. Pueyrredón; Podestá; C. Pellegrini; Av. Mitre; M. Estevez; fondo de lote designado catastralmente como I - N - 74b - 01a (el que se excluye) hasta Ameghino.

#### **5.1.2. - AIU<sub>2</sub>**

Es el área comprendida por vías del FFCC Roca; Díaz Vélez; España; Mñor. De Andrea; Levalle; fondo de lotes frentistas a Paláa (lado impar); Maipú; Colón; Av. Irigoyen; Podestá; C. Pellegrini hasta vías del FFCC Roca (Est. Avellaneda).

#### **5.1.3.- AIU<sub>3</sub>**

Es el área comprendida por Av. Belgrano; 9 de Julio; Paláa; Alsina; Colón; Nueva calle Italia y su prolongación; vías del FFCC Roca línea Quilmes-La Plata; prolongación de calle Colón; fondo de lotes frentistas a Av. Belgrano (lado impar); Viaducto del FFCC (Crucesita) hasta Av. Belgrano.

#### **5.1.4.- AIU<sub>4</sub>**

Es el área comprendida por C. Larralde; Salta; Pitágoras; Heredia; Tres Sargentos hasta C. Larralde.

#### **5.1.5.- AIU<sub>5</sub>**

Es el área comprendida por C. Larralde; Diagonal Pinto; prolongación de Elizalde; calle s/ nombre hasta C. Larralde.

#### **5.1.6.- AIU<sub>6</sub>**

Es el área comprendida por Av. Güemes; Diag. Pitágoras; A. France; C. Larralde; calle s/ nombre y su prolongación virtual hasta Av. Güemes. Esta área corresponde a los terrenos ferroviarios, ex Estación Avellaneda del Ferrocarril Provincial.

#### **5.1.7.- AIU<sub>7</sub>**

Es el área comprendida por límite SE de la autopista Bs. As.-La Plata; Robles; Las Flores hasta el límite SE de la traza de la autopista antes mencionada.

#### **5.1.8.- AIU<sub>8</sub>**

Es el área comprendida por el bien designada catastralmente como II - M - Fr. II - Parc. 03a.

### **5.2.- ÁREAS DE ESPARCIMIENTO “AE”**

#### **5.2.1.- AE<sub>1</sub>**

Es el área comprendida por Las Heras; Alberti; Rivas; Vieytes hasta Las Heras (San Telmo).

#### **5.2.2.- AE<sub>2</sub>**

Es el área comprendida por Debenedetti; ejes medianeros del lote designado catastralmente como: I - F - Fr. I - Parc. 10a. (Dock Sud).

#### **5.2.3.- AE<sub>3</sub>**

Es el área comprendida por la traza de la autopista Bs. As.-La Plata; Morse; Rivera Indarte; Edison; Escalada; Morse; New York; J. D. de Solís hasta la traza de la autopista antes mencionada.

#### **5.2.4.- AE<sub>4</sub>**

Es el área comprendida por Arribeños; Estrada; Viaducto Est. Sarandí del FFCC Roca hasta Av. Mitre esquina Arribeños (alameda).

#### **5.2.5.- AE<sub>5</sub>**

Es el área comprendida por Nicaragua, Baradero, Vía del FFCC Roca vía Quilmes-La Plata hasta Nicaragua.

#### **5.2.6.- AE<sub>6</sub>**

Es el área comprendida por E. Zola; San Vicente; R. Franco; Av. Mitre; Darwin hasta E. Zola (Parque Derechos del Trabajador).

### **5.2.7.- AE7**

Es el área comprendida por traza de autopista Bs. As.-La Plata; Las Flores; Robles; límite con el Partido de Quilmes hasta la traza de la autopista mencionada (C.A.I.).

### **5.2.8.- AE8**

Es el área comprendida por Colón; Nueva calle Italia; fondo de parcelas ubicadas en las manzanas designadas catastralmente como: II - C - Mz. 60, 61 y 62 (las que se excluyen); Pje. Cuyo hasta Colón.

### **5.2.9.- AE9**

Es el área comprendida por prolongación de calle Colón; fondo de lotes frentistas hasta Av. Güemes (lado impar); Amaro Giura; Limay; prolongación de calle Villegas; prolongación de calle Arenales hasta prolongación de calle Colón.

### **5.2.10.- AE10**

Es el área comprendida por Ugarteche; Vías del FFCC; prolongación de nueva calle Italia; Cordero; fondo de lotes frentistas a Alsina y Villegas; Vías del FFCC Roca vía Quilmes-La Plata; España; Díaz Vélez; Vías del FFCC Roca (Est. Avellaneda) hasta Ugarteche.

### **5.2.11.- AE11**

Es el área comprendida por Mujeres Argentinas; Elizalde; Av. Belgrano; Av. Güemes hasta Mujeres Argentinas.

### **5.2.12.- AE12**

Es el área comprendida por Cordero, Debenedetti; Villegas, Spurr hasta Cordero (Asociación Católica).

### **5.2.13.- AE13**

Es el área comprendida por Pje. Monte; Bustamante; Vías del FFCC Roca vía Temperley; Campichuelo hasta Pje. Monte.

### **5.2.14.- AE14**

Es el área comprendida por Chascomús; C. Larralde; Matanza; fondo de lotes frentistas a Lafuente hasta Chascomús.

### **5.2.15.- AE15**

Es el área comprendida por F. Onsari; Cangallo; Echeverría; línea de fondo a lotes frentistas a Raposo hasta F. Onsari

### **5.2.16.- AE16**

Es el área comprendida por C. Pellegrini; Rosetti; borde del Canal del Riachuelo hasta C. Pellegrini (Club Regatas).

### **5.2.17.- AE17**

Es el área comprendida por Morse; línea de la traza de la autopista Bs. As.-La Plata (lado NE); J. D. de Solís; Suarez hasta Morse.

## **5.3.- ÁREAS DE URBANIZACIÓN FUTURA “UF”**

### **5.3.1.- UF1**

Es el área comprendida por M. Estévez; prolongación de calle Pinzón; E. del Campo; borde SE de la parcela designada catastralmente como: I - E -Fr. IV - Parc. 01b; Av. Roca hasta M. Estévez.

### **5.3.2.- UF2**

Es el área comprendida por la prolongación de la calle Arenales; C. Larralde (bajo Pte. Agüero); Gral. Paz; Vías del FFCC Roca vía Temperley; Bustamante (Pte. Gerli); Vías del FFCC Roca vía Temperley; De la Serna; Gutemberg; Vías del FFCC hasta la prolongación de calle Arenales.

## **5.4.- DISTRITO DE RESERVA “DR”**

### **5.4.1.- DR**

Es el área comprendida por Canal Sarandí; Costa del Río de la Plata; límite del Partido con Quilmes; una línea imaginaria paralela a 150 m. del borde NE de la traza de la autopista Bs. As.-La Plata; límite de las parcelas designadas catastralmente como: I - J - Fr. III - Parc. 12, 13 y 14; I - J - Fr. V - Parc. 1 a 6; I - J - Fr. II - Parc. 8, 9 y 10 (las que se excluyen) hasta el Canal Sarandí.

## **5.5.- DISTRITOS DE URBANIZACIÓN PRIORITARIA “DUP”**

#### **5.5.1.- DUP<sub>1</sub>**

Es el área comprendida por los lotes denominados catastralmente como: I - R - Fr. I - Parc. 3, 4, 5, 6, 7, 12, 13, 16, 17 y 18a (Nueva Ana).

#### **5.5.2.- DUP<sub>2</sub>**

Es el área comprendida por los lotes denominados catastralmente como: II - R - Mz. 72 y 73.

#### **5.5.3.- DUP<sub>3</sub>**

Es el área comprendida por los lotes denominados catastralmente como: II - R - Mz. 24, 35, 36, 37; II - R - Mz. 23 - Parc. 3 a 16 (Villa Luján).

#### **5.5.4.- DUP<sub>4</sub>**

Es el área comprendida por los lotes denominados catastralmente como: I - M - Mz. 50, 51 y 52 (Rancho Grande).

#### **5.5.5.- DUP<sub>5</sub>**

Es el área comprendida por los lotes denominados catastralmente como: I - L - Fr. I - sector de parcelas delimitado por futura prolongación de calle Robles, traza de autopista Bs. As.-La Plata, prolongación de calle Lobos, Pino, Lomas de Zamora, Goyena, B. Blanca hasta Robles (Justicia y Lealtad).

#### **5.5.6.- DUP<sub>6</sub>**

Es el área comprendida por los lotes denominados catastralmente como: I - R - Fr. I - Parc. 31e (San Jorge).

#### **5.5.7.- DUP<sub>7</sub>**

Es el área comprendida por los lotes denominados catastralmente como: I - E - Mz. 9; I - E - Fr. I - Parc. 1, 2a y 3.

#### **5.5.8.- DUP<sub>8</sub>**

Es el área comprendida por los lotes denominados catastralmente como: I - A - Fr. I - Parc. 22 y zona de vías lindera a esta parcela.

#### **5.5.9.- DUP<sub>9</sub>**

Es el área comprendida por los lotes denominados catastralmente como: II - M - Fr. IV - Parc. 3, 4a, 4b (15 de Noviembre-Villa Modelo).

#### **5.5.10.- DUP<sub>10</sub>**

Es el área comprendida por los lotes denominados catastralmente como: I - U - Fr. I - Parc. 3 (Sector expropiado para Acceso Sudeste) ubicado entre R. Franco I - U - Fr. I - Parc. 3; límite del Partido con Quilmes; E. Zola; manzanas designadas como: I - U - 22d, 22c y 13 y parcela designada como: I - U - Fr. I - Parc. 2a. (Villa Azul).

#### **5.5.11.- DUP<sub>11</sub>**

Es el área comprendida por los lotes denominados catastralmente como: II - S - Fr. II - Parc. 01h.

#### **5.5.12.- DUP<sub>12</sub>**

Es el área comprendida por Juan Cruz Varela; Lynch; C. Larralde; V. Hugo; Pje. H. de Saboya; San Carlos hasta Juan Cruz Varela.

#### **5.5.13.- DUP<sub>13</sub>**

Es el área comprendida por Vías del FFCC Provincial y línea NE del B° Sasetru.

#### **5.5.14.- DUP<sub>14</sub>**

Es el área comprendida por Valparaíso; futura prolongación de calle Di Tella; Vías del FFCC; Chile hasta Valparaíso.

#### **5.5.15.- DUP<sub>15</sub>**

Es el área comprendida por Agrelo; Génova; Canal Sarandí; Morse hasta Agrelo (Namuncurá).

#### **5.5.16.- DUP<sub>16</sub>**

Es el área comprendida por los lotes denominados catastralmente como: II - U - Mz. 170.

#### **5.5.17.- DUP<sub>17</sub>**

Es el área comprendida por futura prolongación de calle Campana; Solís; manzanas denominadas catastralmente como: I - E - Mz. 67 y 68 (las que se excluyen); Debenedetti hasta Campana.

#### **5.5.18.- DUP<sub>18</sub>**

Es el área comprendida por los lotes denominados catastralmente como: I - E - Mz. 6, 7, 17, 27, 38a, 38b, 38c, 38d, 38e, 38f, 38g, 39a y 39b.

### **5.6.- BANDAS DE CIRCULACIÓN “BC”**

#### **5.6.1.- BC<sub>1</sub>**

Es el área comprendida por traza del Acceso Sudeste J. D. Perón desde el límite del Distrito DUP<sub>7</sub> hasta el Canal Sarandí; Canal Sarandí; límites del Distrito I-1c; una línea imaginaria paralela a la traza de la autopista Bs. As. - La Plata (borde NE) a 150 m. de distancia de la misma hasta el límite del Partido con Quilmes; traza de la autopista Bs. As.-La Plata (borde SO); calle Lobos y su prolongación; Ortega hasta el límite del Partido con Quilmes; Tres Arroyos; límites de la fracción denominada catastralmente como: I - M - Fr. III, la que se incluye; Baradero; Las Flores; San Nicolás; Raquel Español; Tres Arroyos hasta el Canal Sarandí.

#### **5.6.2.- BC<sub>2</sub>**

Es el área comprendida por Canal Sarandí; Tres Arroyos; J.B. Justo; San Nicolás; Otero; San Nicolás hasta Canal Sarandí (calle Nicaragua).

### **5.7.- DISTRITOS DE USOS ESPECÍFICOS “UE”**

#### **5.7.1.- UE<sub>1</sub>**

Es el área comprendida por C. Larralde; Oyuela; Casacuberta; límite Oeste del Cementerio Municipal; San Lorenzo hasta C. Larralde.

#### **5.7.2.- UE<sub>2</sub>**

Es el área comprendida por Cordero; A. France; Villegas; Debenedetti hasta Cordero.

#### **5.7.3.- UE<sub>3</sub>**

Es el área comprendida por Av. Güemes; Diag. Pinto; prolongación de calle Elizalde; prolongación virtual de calle nueva hasta Güemes.

## 6.- CONJUNTOS PLANIFICADOS

---

### 6.1.- CONJUNTO R1a

#### 6.1.1.- R1a1

Es el área comprendida por las parcelas designadas catastralmente como: I - E - Fr. IV - Parc. 01b, 01c, 01d, 01e, 01f.

#### 6.1.2.- R1a2

Es el área comprendida por Robles; Caviglia; Pino y Las Flores hasta Robles.

#### 6.1.3.- R1a3

Es el área comprendida por Morse; Escalada; Edison; Cucha Cucha; Génova; Agrelo hasta Morse.

#### 6.1.4.- R1a4

Es el área comprendida por Díaz Vélez; Alsina; Vías del FFCC Roca vía Quilmes; España hasta Díaz Vélez.

#### 6.1.5.- R1a5

Es el área comprendida por Amaro Giura; Berisso; Av. Güemes hasta Giura.

#### 6.1.6.- R1a6

Es el área comprendida por traza de la autopista Bs. As.-La Plata (borde SO); Larroque; R. Indarte; Morse hasta traza de la autopista.

#### 6.1.7.- R1a7

Es el área comprendida por los lotes denominados catastralmente como: II - S - Fr. II - Parc. 01d, 01e, 01f, 01g, 01k, 01m, 01n y 01p.

#### 6.1.8.- R1a8

Es el área comprendida por E. Zola; San Pedro; parcelas designadas como: I - T - Mz. 35 - Parc. 2 y 3; Gelly y Obes; Zeballos; Canal Sarandí hasta Vías del FFCC Roca.

### 6.2.- CONJUNTO R2a

#### 6.2.1.- R2a1

Es el área comprendida por las parcelas designadas catastralmente como: I - F - Fr. I - Parc. 9c, 9d, 9f, 9g, 9h, 9j, 9k, 9m, 9n, 9p, 9q, 9r y 11a.

#### 6.2.2.- R2a2

Es el área comprendida por Arenales; calle s/ nombre; Limay; Mansilla; V. Sarsfield; C. Larralde hasta Arenales.

#### 6.2.3.- R2a3

Es el área comprendida por las parcelas designadas catastralmente como: II - M - Fr II - Parc. 01a.

#### 6.2.4.- R2a4

Es el área comprendida por Diag. Pitágoras; Anatole France; Villegas hasta Pitágoras.

#### 6.2.5.- R2a5

Es el área comprendida por las parcelas designadas catastralmente como: II - U - Mz. 101b.

### 6.3.- CONJUNTO R3a

#### 6.3.1.- R3a1

Es el área comprendida por las parcelas designadas catastralmente como: II - S - Mz. 8, 9, 10, 16, 17, 18, 19, 20, 28, 29, 30, 31, 34, 35, 38, 39, 44, 36a, 36b, 35 y 46.

#### 6.3.2.- R3a2

Es el área comprendida por Campichuelo; J. Hernández; Cno. Gral. Belgrano; Condarco hasta Campichuelo.

## **6.4.- DISTRITO RESIDENCIAL ESPECIAL “DRE1”**

### **6.4.1.- DRE1**

Es el área comprendida por las parcelas designadas catastralmente como: I - A - Fr. I.

# PLANOS

**- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA -**