

INTRODUCCION

La Municipalidad de Esteban Echeverría ha tenido en vigencia hasta el presente una zonificación de Usos del Suelo aprobada por Ordenanza N° 994 del 20 de septiembre de 1966 por el Superior Gobierno de la Provincia.

Esta zonificación tiene alcances solamente en lo que respecta a usos y no incluye normas sobre subdivisión de la tierra, densidades, u otros aspectos necesarios del Planeamiento.

Su aplicación se ha realizado complementada por las Leyes Provinciales: Ley 7229/67 de radicación industrial, Ley 5965 de efluentes líquidos, Ley 7315 de Comercio y demás disposiciones específicas reglamentadas por la Provincia de Buenos Aires y de aquellas competencias Nacionales correspondientes.

Es de señalar que la misma, si bien ha sido un instrumento útil, en razón del tiempo transcurrido, adolece de ciertas carencias y requiere, atento a las condiciones de este momento, una actualización que a la vez debe ser completada por otros instrumentos técnicos legales propios de un Código de Planeamiento.

A tal fin, en concordancia con la Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo realizada por el Organismo Regional Competente, la Dirección de Ordenamiento Territorial, se han establecido las directivas necesarias para encauzar los nuevos estudios en forma preliminar, para continuarlos durante el presente año, proponiendo las presentes normas preliminares del Código de Planeamiento para el Partido de Esteban Echeverría, en el que se incluyen en forma preventiva hasta tanto se finalice el estudio de los factores necesarios para efectuar correcciones a la acción desarrollada, incorporando nuevas acciones para promover el desarrollo ordenado en el equipamiento e infraestructura territorial requeridos en base a densidades y acorde a las necesidades humanas presentes, teniendo en cuenta para ello, el acelerado crecimiento poblacional por el que el Partido se acerca a una población estable de cerca de los 200.000 habitantes, cifra que se duplica aproximadamente cada diez años.

Los objetivos básicos de esta acción, entre otros aspectos, a corto y mediano plazo son los siguientes:

- 1) Asegurar la preservación y el mejoramiento del medio ambiente, mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio.
- 2) La proscripción de acciones degradantes del ambiente y la corrección de los efectos de las ya producidas o las tendencias a ello.
- 3) La creación de condiciones físicas espaciales que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social, los requerimientos y necesidades de la población en materia de vivienda, industrias, comercios, recreación, infraestructura, equipamiento, servicios esenciales, y calidad del medio ambiente mediante procesos relacionados y ordenados.
- 4) La preservación de las áreas y sitios de interés natural paisajístico, histórico o turístico.
- 5) Promover la adopción de un sistema vial primario de rutas que atraviesen sectores urbano, diferenciando accesos, entre los que se considera prioritario el nuevo acceso de la Ciudad de Monte Grande en el sector N.O., el que la

comunica directamente con la Autopista Ricchieri, de acceso a la Capital Federal. Completando este sistema primario con redes secundarias y terciarias en todos los distritos, para los que se regulará el uso del suelo sobre sus bordes, incluyendo provisiones de estacionamiento y obligaciones de carga y descarga.

En el sector rural se preverá la red vial con suficiente capacidad, en el mediano plazo, relacionándola con la subregión y región, para lo que se tratará su solución en relación a planes específicos a ese nivel de Vialidad Nacional y Provincial, Ferrocarriles, etc.

6) Promover la creación de centros públicos recreativos, culturales y deportivos; a tal fin, entre otros objetivos inmediatos en ese sentido, se propicia la creación del Parque Municipal de Esteban Echeverría en las inmediaciones del bosque de Ezeiza, próximo al nuevo acceso previsto para la Ciudad de Monte Grande.

7) Regular la intensidad de uso y subdivisión de las parcelas urbanas y rurales, reglamentando densidades de edificación, tendiendo a una mayor liberación del suelo urbano, y favoreciendo una mayor dotación local y regional de espacios verdes y libres públicos por habitante.

SÍNTESIS DEL ANALISIS PRELIMINAR

Las normas elaboradas se han basado en las siguientes pautas generales determinadas por el análisis :

a) Relativo a densidades:

URBANO:

Población actual urbana	162.473 Hab.
Superficie urbana	9.133 Ha.
Densidad bruta	18 Hab./Ha.
Densidad neta	28 Hab./Ha.
Población potencial urbana	1.369.000 Hab.
Considerando una densidad bruta.....	150 Hab./Ha.

RURAL:

Población rural actual	6.505 Hab.
Superficie rural (sin el Sector del parque de Ezeiza)	229 km2. (29.000 Ha.)
Densidad	29 Hab./Km2
Sector Recreativo y de Usos específicos del Parque de Ezeiza:	
Superficie total del Parque	70 km2 (7.000 Ha.)
Sectores destinados a usos específicos de Aeropuerto, Seguridad, Defensa, Docencia, Científicos (energía atómica e hidráulica aplicada), etc., aprox.....	50 km2 (5.000 Ha.)
Sector destinado a uso público recreativo, aproxim	20 km2 (2.000 Ha.)

b) Relativo a los espacios verdes o libres públicos destinados a equipamiento local o general.

El sector urbano posee 65 plazas y 13 plazoletas con un total de 45 Ha. de superficie, lo que hace una relación de aproximadamente una (1) plaza cada 100 manzanas; y lo que determina una carencia de superficie por cuanto aplicando el standard de 6 m². por habitante para la población total actual, se requieren 97 Ha. Hecho éste que se agravaría respecto a la población potencial indicada precedentemente para lo que sería necesario en ese momento 820 Ha de espacios verdes libres públicos a nivel local.

Para ello fue necesario considerar dos soluciones:

1º) Utilizar los predios fiscales remanentes que por sus dimensiones y ubicación, no sirvan a fines de equipamiento general, y lograr mediante su transferencia, canje o venta, la compra de espacios adecuados a las necesidades urbanas, conforme a lo que establece el artículo 61 de la Ley 8912.

Al respecto el estudio ha establecido que existen predios fiscales provinciales y municipales remanentes, sin afectación posible con una superficie de aproximadamente 300.000 m². de superficie (30 Ha).

Asimismo se ha previsto la utilización de predios fiscales de mayores dimensiones para adecuarlos a parques públicos, como ser el ubicado en el Camino de cintura y Río Matanza de 641.564 m² (64 Ha) de propiedad del Fisco y un predio de 50 Ha. En la Avda. Jorge Newbery y el nuevo acceso proyectado para la ciudad de Monte Grande, en los bosques de Ezeiza, de propiedad de la Nación En este último se proyecta el centro Municipal recreativo, Deportivo y Cultural previéndose traslados a este sitio de instalaciones que ahora carecen de disponibilidades suficientes en el centro de Monte Grande, como es el Club Hípico que ocupa predios con destinos a plazas de USO PÚBLICOS

2º) Se determinaron reservas particulares de interés público, principalmente en lo que respecta a parques locales, por lo que se tratará el logro de convenios con los propietarios, para tal fin. En lo referente a parques regionales se admite que el Parque de Ezeiza cubre los requerimientos en este aspecto por el momento, debiendo destacarse que existen estudios por la Sociedad Cinturón Ecológico, en los que se incluyen dos parques regionales en el Partido, con un total aproximado de 2.000 Ha.

c) Relativo a Equipamientos e Infraestructura:

Infraestructura: A excepción de algunos servicios como alumbrado público y domiciliario, y en parte recolección de residuos en radios pavimentados, en general sólo cubren las necesidades de aproximadamente una quinta parte de la población total.

Equipamiento: Presenta carencia en la calidad de los equipamientos, no obstante poseer una distribución espacial que cubre el Partido, como ser el caso de los de Educación y Sanidad.

d) Usos del Suelo:

Se precisa conceptos respecto a los usos y se analiza la reubicación de algunos de ellos respecto a la reglamentación anterior, fijando calidades y

capacidades máximas compatibles.

TITULO I

GENERALIDADES

CAPITULO 1

1.1. DE LAS NORMAS

1.1.1. Alcances

Las disposiciones de este Código preliminar, alcanzan y rigen en todos aquellos aspectos relacionados con la Ley 8912 de Ordenamiento territorial y Uso del Suelo, comprendiendo directa o indirectamente todo lo relativo a Uso del Suelo, polución ambiental, factores de ocupación del espacio urbano y rural, fijando al respecto densidades de edificación y limitando usos, subdivisión parcelaria, tejido urbano, equipamiento, servicios de infraestructura y preservación del ambiente histórico y paisajístico, incluyendo todos los hechos que tengan relación con el ordenamiento del territorio. Para ello a su vez serán de aplicación las leyes y normas técnicas generales de la Provincia o aquellas Nacionales en que la misma delegue funciones que sean de competencia en temas específicos, complementando las disposiciones de la Ley 8912.

1.1.2. Normas administrativas

1.1.2.1. Certificado de Zonificación

Será obligatorio requerir este Certificado para usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellas, con destino a cualquiera de las actividades de uso del suelo.

1.1.2.2. Vigencia del Certificado de Zonificación

El Certificado de Zonificación tendrá una vigencia de 180 días a partir de su otorgamiento por la oficina de Planeamiento Urbano y Rural de la Municipalidad.

1.1.2.3. Permisos de Construcción otorgados con anterioridad.

Los permisos de construcción otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ordenanza N° 214/77 del día 26 de diciembre de 1977, y ordenanza N° 218 de fecha 25 de abril de 1978,

caducarán automáticamente en los siguientes casos :

a) Dentro del término de seis (6) meses, si en ese lapso no se hubiera incorporado, de modo definitivo y firmemente adheridos al suelo, materiales hasta un nivel de estructura como mínimo de una planta, ya sea en subsuelo o en planta baja.

b) Si las obras a que se refieren los permisos no se finalizaran dentro del plazo que la Municipalidad acuerde a propuesta del interesado y que se formule en el término perentorio que la Comuna establezca.

c) A falta de propuesta prevista en el inciso anterior, presentada en término.

1.1.2.4. Los trámites o actuaciones relativas a proyectos de obra que cuenten con fecha cierta de iniciación anterior a la vigencia de las ordenanzas N° 214/77 y 218/78 que hubieran acreditado el cumplimiento total de los recaudos, o estuviesen en trámite, y que, según su estado, era menester conforme a las

respectivas normas, se registrarán por las disposiciones que posea la Municipalidad en vigencia al momento de presentación.

1.1.2.5. Intervendrán en el proceso de ordenamiento territorial a nivel Municipal, la Oficina de Planeamiento y Desarrollo, y a nivel Provincial, el Ministerio de Obras Públicas, Dirección de Ordenamiento Territorial, la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo y la Secretaría de Asuntos Municipales.

1.1.2.6. Vigencia

Las presentes normas preliminares de Planeamiento, así como sus distintas etapas entrarán en vigencia, luego de su aprobación por Ordenanza, y lo dispuesto por la Ley.

1.1.3. Responsabilidades y Sanciones

Las sanciones a aplicar a los infractores de la presente Ordenanza, serán las establecidas por la Ley 8912-en su Título V, Artículo 93 al 97, reglamentados por la Municipalidad, conforme a sus prescripciones.

1.1.4. Ambito de vigencia

Estarán sometidos al cumplimiento de la presente ordenanza, las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, con la única excepción de razones de seguridad y Defensa.

1.2. NORMAS ESPECIALES Cualquier propietario de una parcela baldía que no posea destino específico, ubicada dentro de radio urbano, en zonas residenciales, incluidos además zonas E1 y E2, cuya superficie exceda 1 Ha., (10.000 m²) hasta 5 Ha. (50.000 m²) en block, podrá por motivos fundamentados en conservación del paisaje natural, requerir el dictado de normas especiales en particular, a juicio del equipo técnico y del Departamento Ejecutivo Municipal, para elaboración de planes integrales con los factores de ocupación establecidos para el Distrito y predios de medidas no inferiores a las indicadas para el mismo, conforme a lo establecido en los Arts. 17 y 18 de la Ley.

1.3 CODIGO DE EDIFICACION

Serán de aplicación en las tramitaciones que se originen en función de este Código, las normas de presentación de planos y documentación que se requiere en el Código de Edificación Municipal.

1.4 DEFINICION DE TERMINOS TECNICOS

Las palabras y expresiones de este CODIGO poseen los siguientes significados :

Ambiente Urbano y Rural: El conjunto de espacio aéreo urbano y rural, las aguas superficiales, entubadas o subterráneas, el suelo, el subsuelo y demás constituyentes del medio natural.

Área Urbana: La destinada a asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollan usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatibles.

Área Rural: La destinada a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria, forestal, minera y otras.

Basamento: Parte del edificio construido sobre el nivel del terreno, sobre la cual se asientan los volúmenes sobreelevados retirados en forma parcial o

total del mismo.

Centro Libre de Manzana: Superficie no edificable a nivel del terreno, destinada a espacio libre verde y comprendida entre las líneas de frente interno de edificación y fondo de parcela.

Club de Campo: Se entiende por club de campo o complejo recreativo residencial, a un área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las siguientes características básicas :

a) Está localizada en área no urbana.

b) Una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza, no admitiéndose otro tipo de soluciones como el de "ciudad cerrada" o "centro urbano cerrado", etc., que no posean espacios públicos comunes.

c) La parte restante se encuentra acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio.

Cochera: Unidad de estacionamiento de automotores, definida en superficie dentro de un garaje.

Cota de Parcela: Cota del "nivel del cordón de vereda" más el suplemento que resulte por la construcción de la acera en el punto medio de la línea municipal (LM) que corresponda al frente de la parcela.

Contaminante: Cualquier agente físico, químico o biológico, capaz de producir contaminación ambiental.

Contaminación Ambiental: La presencia en el ambiente de cualquier agente físico, químico o biológico, o de una combinación de varios agentes, en lugares, formas y concentraciones tales que sean o puedan ser nocivos para la salud, seguridad, o bienestar de la población, o perjudiciales para la vida animal o vegetal, que impidan el uso y goce normal de las propiedades o lugares de recreación.

Densidad Poblacional Neta: A la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir libre de los espacios circulatorios y verdes públicos.

Densidad Poblacional Bruta: A la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.

Edificio: Cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase, y que está fija al suelo.

Edificio entre Medianeras: El que se extiende hasta las líneas divisorias laterales a la parcela.

Edificio de Perímetro Libre: Aquel cuyos parámetros desde el nivel del suelo o por encima de la altura permitida para el basamento, están retirados de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancias establecidas en estas normas.

Equipamiento: Se entiende con este término el conjunto de usos que satisface las distintas necesidades del hombre como individuo y como integrante de la comunidad, y también el conjunto de usos al servicio de otras funciones.

Ejemplo: el equipamiento educacional, satisface las necesidades del hombre como individuo y al mismo tiempo es una función necesaria al servicio de la función residencial.

Lo mismo se aplica al equipamiento comercial, que satisface la necesidad de abastecimiento y de intercambio de bienes del individuo y completa necesariamente la función residencial. El equipamiento puede también ser de seguridad, salud, cultura, administración pública, justicia, transportes, recreación, deportes, etc.

Espacio Libre de Manzana: Espacio aéreo del interior de la manzana limitado por los planos verticales que pasan por las líneas de frente interno de edificación.

Espacio Urbano: Espacio aéreo comprendido entre los volúmenes edificados de la ciudad, que permite lograr aceptables condiciones de iluminación y ventilación en los ambientes habitables.

Factor Ocupacional del Suelo (FOS): Denominase factor ocupacional del suelo (FOS) a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupado por un edificio y la superficie de la parcela.

Factor Ocupacional Total (FOT): Denominase al coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela, para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella.

No se incluye en él, la superficie cubierta o semicubierta ubicada por debajo de la cota de nivel establecida para la parcela, destinada a establecer los requerimientos de estacionamiento, ni la de los locales destinados a instalaciones de servicios centrales tales como: instalaciones complementarias de gas, electricidad, agua corriente, desagües pluviales, calefacción y refrigeración centrales, sala de máquinas de ascensores y moto cargas, tratamiento de basuras. Asimismo no se computarán las superficies de balcones, terrazas y galerías con 2 o más lados libres.

Garaje Privado: (de uso residencial multifamiliar): El destinado a cumplir con los requisitos para guarda y estacionamiento de coches, previstos en este Código, vinculado a vivienda multifamiliar.

Garaje Comercial: Destinado exclusivamente a guardar vehículos, conforme al régimen de propiedad horizontal o mediante el pago de un alquiler, no vinculado directamente a vivienda.

Garaje para Camiones y/o Material Rodante: El destinado a la guarda de vehículos de carga y/o equipos rodantes ya sean automotores o remolcados.

Guarda Coche: Lugar anexo a residencia individual para la guarda de vehículos de uso exclusivo de los propietarios u ocupantes de aquella. Puede ser cubierto, semicubierto o descubierto.

Infraestructura de Servicios Públicos: Son aquellas instalaciones que cumplen servicios de distribución de energía, agua potable, de desagües, comunicaciones, etc.

Línea de Frente Interno: Traza del plano que limita la edificación permitida en

una parcela con el espacio libre de manzana.

Línea Interna de Basamento: Traza del plano que limita la edificación permitida del basamento, cuando existe, con el centro libre de manzana.

Patio Apendicular del Espacio Urbano: Patio generado por entrantes y retiros parciales de los cuerpos edificados, abierto por un lado al espacio urbano.

Planeamiento Físico: Se entiende, dentro del ordenamiento territorial, por proceso de planeamiento físico, al conjunto de acciones técnico administrativas para la realización de estudios, la formulación de propuestas y la adopción de medidas específicas en relación con la organización del territorio, a fin de adecuarlo a las políticas y objetivos de desarrollo general establecidos por los distintos niveles jurisdiccionales (Nación, Provincia, Municipio).

Plano Límite: Plano virtual que limita la altura permitida de cualquier punto del edificio.

Planta Libre: Planta de un edificio, sin cerramientos perimetrales que permite la intercomunicación del espacio urbano.

Subsistencia: Cuando se admite un uso condicionado ubicado en zona no apta, reuniendo la condición de no molesto, insalubre o peligroso.

Tejido Urbano: Relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano.

Unidad de Uso: Ámbito compuesto por uno o más locales, que admite un uso funcionalmente independiente, por ejemplo: departamento, local de comercio, etc.

Uso: El uso de un inmueble es la función para la cual el terreno, el edificio o estructura asentado en él, ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado y mantenido.

Uso Característico: Es aquel uso apto para la zona en que se halla ubicado.

Uso Complementario: Es aquel uso destinado a satisfacer necesidades, funcionales que provienen del uso característico, con limitación de superficie cubierta, y número de unidades.

Uso Condicionado: Actividad inconveniente, ubicada en zona no apta para ello, pero que por constituir un hecho existente puede admitirse, siempre que se adopten prevenciones y constituya una actividad no molesta, insalubre o peligrosa que afecte a terceros, caso contrario se aplicarán las disposiciones de la Ley 7229/67 al respecto.

Uso Permitido: Es aquel uso apto para la zona en que se halla emplazado, según las normas.

Uso Artesanal: Denominase uso artesanal al uso que transforme o elabore elementos en pequeña escala, para servicio directo del vecindario con comercio al frente, con una capacidad que no supere los 3 HP de potencia y 3 operarios, y una superficie de local que se especifique para cada Distrito.

Uso no Permitido: Es aquel uso no apto para la zona, de acuerdo a los usos característicos y complementarios de la misma.

Zonificación: Se entiende por zonificación según usos, al instrumento técnico

jurídico tendiente a cubrir las necesidades mínimas de ordenamiento físico territorial, determinando su estructura general, la de cada una sus áreas y zonas constitutivas, en especial las de tipo urbano, estableciendo normas de uso, ocupación y subdivisión del suelo, dotación de infraestructura básica y morfología para cada una de ellas.

TITULO II

DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPITULO I

EJIDO URBANO

2.1. CRITERIO GENERAL DE ESPACIOS ABIERTOS Y VOLUMENES EDIFICADOS

2.1.1. Normas Generales sobre Ejido Urbano.

2.1.1.1. Espacio Urbano: según la definición general del Capítulo I, 1.4.

2.1.1.2. El espacio urbano estará constituido por:

- a) El espacio de la vía pública,
- b) El centro libre de manzana.
- c) El espacio entre paramentos laterales de edificios retirados de la línea divisoria de predios que vinculen el centro libre de manzana con el espacio de la vía pública.
- d) Los patios laterales de un edificio, que se asimilen por 1 (uno) de sus lados al espacio urbano. La relación de los lados de estos patios será a igual 2b, siendo "a" la abertura al espacio urbano, y "b" la profundidad del patio.

2.1.1.3. Patios Auxiliares Internos: Se denominan a los que están cerrados en todos sus lados, o que no cumplen lo indicado en

2.1 .1.2. inciso d).

No se autorizará el patio interno como medio de ventilación e iluminación de locales de habitación y de trabajo. Admitiéndose solamente para iluminación y ventilación de locales auxiliares: cocina, baños, vestuarios, pasos y demás locales auxiliares anexos o similares.

2.1.1.4. Medidas mínimas de Patios Auxiliares:

La medida mínima de un patio auxiliar no será inferior a una superficie de 16 m²., con un lado mínimo de 4 m., y no inferior a h/5 cuando la altura "h" del mismo supere los 20 m., medidos desde su arranque en cota 0 (cero) de parcela, o de nivel basamento según corresponda al proyecto.

2.1.1.5. Normas Comunes a las áreas descubiertas.

2.1.1.5.1. Arranques de las Áreas descubiertas.

El arranque del espacio urbano es un plano horizontal virtual a nivel de cota 0 (cero) de parcela, o el basamento en caso de existir éste, determinado para cada Distrito.

2.1.1.5.2. Arranque de patios auxiliares.

El arranque de los patios auxiliares es un plano horizontal virtual a nivel de vano de iluminación del primer local que reciba iluminación y ventilación del patio auxiliar considerado.

La cota del plano de arranque se ajustará a lo determinado para cada Distrito y se consignará en el proyecto.

2.1.1.5.3. Prohibiciones relativas a las zonas que constituyen espacios urbanos o patios auxiliares.

Estas zonas no podrán cubrirse con elementos fijos, ni con claraboyas vidriadas corredizas, sólo se permiten toldos plegables de tela o metálicos, siempre que se asegure en el caso de los patios auxiliares, 1 (un) lado como mínimo abierto para ventilación permanente.

2.1.1.5.4. Forma de medir las zonas descubiertas.

Las dimensiones de las zonas descubiertas se determinarán con exclusión de la proyección horizontal de saledizos de saliente mayor de 0,15 m. En el caso de existir una zona descubierta lindera a otra parcela, la medida se tomará sobre una línea paralela a 0,15 m. desde el eje divisorio de parcelas.

2.1.2. VOLUMENES EDIFICABLES

2.1.2.1. Edificios en altura en la zona Central de MONTE GRANDE.

Características Generales:

Aparte de las particulares establecidas en el Distrito los edificios en esa zona podrán tener o no un basamento hasta una altura de + 10 m., medidos desde el cordón de vereda. Este basamento se halla delimitado por la línea Municipal y por la línea de frente interno, indicada en las presentes normas. Por sobre ese nivel o partiendo de la cota 0 (cero) se admitirán edificios en altura, cumplimentando junto en su totalidad con lo anterior, si lo hubiera, los factores de ocupación y/o las limitaciones referentes a retiros, alturas máximas de edificación de acuerdo a los siguientes parámetros:

a) La altura máxima de edificación sobre fachada a la vía pública, será igual o menor a 1,5 veces de la separación de la misma a la línea municipal (LM) de la acera de enfrente, comprendiendo en tal medida el ancho de la calle más el retiro de fachada si lo hubiere, en el edificio que se proyecte.

b) La altura máxima de edificación sobre su frente interno será igual o menor a 1 (una) vez la separación entre paramentos de frentes internos y no superior a 1/3 de la medida del eje respectivo de la manzana.

c) La línea del frente interno del basamento (área central) no se frilará a una distancia mayor de 1/3 de la medida del eje de manzana medido desde la línea Municipal (LM).

d) La línea interna de la edificación en altura tendrá dos parámetros :

1) Para edificios entre medianeras se establece una línea de 26 m. desde la

Línea Municipal (LM).

2) Para edificios con sus 3 ó 4 frentes libres o de perímetro libre se establece el valor que resulte menor: de 33 m., o el de la tercera parte del ancho de manzana tomada en el eje correspondiente; debiendo dejar en este caso cuando coincidan la divisoria del predio con el límite de la edificación interna, o sea menor que éste, una distancia no menor a los 3 m. desde ese eje divisorio de predio, para asegurar la iluminación y ventilación de locales.

e) Para edificios entre medianeras se establece un plano limite horizontal a las construcciones de + 27 m. como máximo, medidos desde cota 0 (cero) desde el cordón de la vereda. En los edificios de perímetro libre ese plano será el resultante de lo indicado en b).

f) Predios en esquina;

Los predios en esquina de medidas menores de 900 m². de superficie, a excepción de lo establecido en j) del presente para "Predios de medidas insuficientes" (de 200 m². o menores), cuando desde el encuentro de sus dos líneas Municipales (LM) posean longitudes en una o las dos direcciones de 21 m. hasta 30 m. de frente, los edificios en altura tendrán un límite de línea interior de edificación de 17 m., medida sobre la línea interior de edificación en una o en ambas direcciones según las medidas del predio; y cumplimentando lo indicado en 2.1.1.4. y 2.1.2.1. inciso l), referente a medidas mínimas de retiro según corresponda; no incluyéndose en este límite al basamento (hasta + 10 m. de altura) el que en esta zona puede llegar hasta las líneas divisorias de predio, observando el mismo un retiro de fondo en concordancia con los 17 m. de las líneas de frente interno del edificio en altura, debiendo el espacio libre remanente anexarse al libre espacio de manzana.

Cuando los ángulos de encuentro de las líneas municipales (LM) sea inferior a 80 %, la Municipalidad establecerá las normas conforme a estas cláusulas generales.

En el caso de predios en esquina de medidas de 900 m². o mayores de superficie, la línea de frente interno será de acuerdo a lo establecido para los predios centrales con un límite de 26 m. medidos desde la línea Municipal (LM) o de un tercio (1/3) de la medida del eje de la manzana según corresponda a edificios entre medianeras o retirados en 3 ó 4 de sus frentes.

g) Los espacios libres correspondientes a centro de manzana se destinarán a espacios libres parqueizados, de los cuales no más del 30 % podrán tener tratamiento diferente.

h) Se admitirán en el subsuelo o entresuelo hasta + 1,50 m. sin considerarlo en el FOT, la ubicación de cocheras y locales auxiliares para máquinas o servicios generales y depósitos de enseres para unidades habitables.

i) Retiros laterales:

Los retiros laterales en edificios de altura que se retiren optativamente de acuerdo a las presentes normas, deberán observar una distancia no inferior

$d = h/3$ siendo "h" la altura de paramento menor considerado como de edificación posible determinado por las alturas máximas de edificación posibles establecidas en el presente Código, y con un mínimo de 5 m.

j) Predios de medidas insuficientes:

Se consideran predios de medidas insuficientes en esta zona a aquellos predios de 200 m² o menos de superficie. En este caso tanto los predios frentistas centrales como los que se hallen en esquina deben observar un fondo mínimo de 40 m² y lado mínimo de 4 m.

2.1.2.2. Proyectos Integrales previstos en 1.2.

Los proyectos integrales conforme a los artículos 17 y 18 de la Ley 8912, con servicios de infraestructura completos sujetos a la aprobación previa del Poder Ejecutivo Provincial, cuya radicación se solicita en las zonas indicadas en 1.2. de las presentes normas, no deberán superar los factores de ocupación de FOS 0,15 y FOT 0,20, referidos a toda el área que se considera.

2.1.2.3. Proyectos de edificación de dos o tres plantas:

Para edificios de dos o tres plantas que se edifiquen en el Partido, se aplicarán las disposiciones de retiro de fondo, de frente y laterales indicados para cada una de las zonas y Distritos, debiendo ser sus alturas máximas de edificación de + 8 m. y + 10,50 m. respectivamente.

2.1.2.4. Retiros de edificación y altura de edificios en general, en el resto del Partido, a excepción de la zona Central y de aquellos casos de retiros especiales que se especifiquen en los Distritos.

a) Retiros de frente: en el resto del Partido a excepción de la Zona Central ya descripta en este Capítulo y de las calles o centros comerciales o de aquellos casos de retiros especiales que se especifiquen en los Distritos, se establecen por la presente un retiro de frente general de 3 m. a partir de la línea municipal (LM) medidos al borde de alero o paramento, según corresponda, efectuándose en el caso de los lotes de esquina un retiro de 3 m. sobre el lado mayor y de 1,50 m. sobre el lado menor; éste último retiro no se efectuará en el caso de medidas de lotes menores en su lado mínimo de 10 m.

Para lotes de frente en esquina de lado mínimo de 15 m. o mayores, se aplicará un retiro sobre ambas líneas municipales (LM) de 3 m.

En el caso de realizar cocheras en edificaciones existentes con retiros de frente y no sea factible su ubicación dentro de los límites indicados en el presente, podrá admitirse a juicio de la Comisión la construcción de una cochera abierta en 2 de sus lados con un máximo de 15 m². de superficie cubierta, cumpliendo con las disposiciones del Código de Edificación.

b) Retiro laterales o de fondo:

Cuando no se especifique en el Distrito estos retiros, los mismos deberán observar las siguientes medidas mínimas:

Retiros laterales: En predios centrales de hasta 15 m. de ancho mínimo, el retiro lateral será optativo, cuando exista continuidad del espacio urbano, admitiéndose una medida mínima de 3 m. medidos desde el borde interior del paramento, donde podrán ventilar locales de primera.

Para predios centrales mayores de 15 m. hasta 20 m., se deberá dejar un retiro lateral mínimo de 4 m.; y en el caso de predios mayores de 20 m. se deberá dejar retiros de ambos lados (laterales) de 4 m. cada uno como mínimo, aparte de lo ya establecido para frente y fondo.

Los lotes en esquina cumplirán (aparte de los de frente) con retiros laterales optativos de 3 m. hasta los 15 m. de ancho mínimo, de 1 retiro de 4 m. cuando el ancho mínimo del predio se halla entre 15 y 20 m. y 2 retiros de 4 m. cada

uno para mayores dimensiones mínimas. Pudiéndose ocupar 1 de ellos con un guardacoches con 2 lados abiertos. En planta alta se podrán admitir compensaciones o transferencias de espacios libres.

Retiros de fondo:

Se deberá dejar en todos los casos un fondo libre para integrar el corazón de manzana del 25 % de la longitud del predio, para los Distritos contemplados en este artículo.

En el caso de los predios en esquina se operará tal restricción sobre el lado mayor, o su lado menor a solicitud del recurrente, fundamentado por el proyecto, pudiéndose efectuar un retiro del 20 % para lotes de 20 m. como lado mayor y 25 % para los de mayores dimensiones. Quedan exceptuados de la formación de fondo obligatorio aquellos casos previstos para planes integrales fundados en prevención del paisaje, y el de aquellos predios de medidas insuficientes imposibilitados de su cumplimiento, los que cumplirán la disposición de fondo mínimo, indicado en el inciso c) de la presente.

c) Para predios frentistas centrales o en esquina de medidas insuficientes menores de 200 m² de superficie y de lado mínimo menor de 10 m., aparte del cumplimiento de los factores de ocupación del Distrito, las construcciones deberán dejar un fondo libre de 40 m² de superficie y tener 4 m. de lado como mínimo, no siendo obligatorio en estos casos los retiros de frente y laterales en los predios de esquina, y los retiros laterales en los predios centrales, observando en este último caso el retiro de frente establecido.

d) Altura de edificación en esta área :

La altura de edificación máxima será de + 8 m. desde el nivel de la acera.

2.1.2.5. Limitaciones de altura por circulación aérea.

Todo edificio o construcción de altura que supere los 25 m. deberá poseer la aprobación previa de su altura por las Autoridades de la Fuerza Aérea Argentina.

2.1.2.6. Excepciones

Sólo podrán admitirse aquellas excepciones previstas en el artículo 4° de la Ley, fundada en razones de Defensa y Seguridad.

2.1.2.7. Cantidad de unidades máximas admitidas de viviendas, por parcelas:

A excepción de las correspondientes a unidades multifamiliares, de acuerdo a lo permitido en el Área Central (AC), o en Zona Residencial (R2), o como complementario en los Distritos Comerciales (C1, C2 y C3), en el resto del Partido, cumplimentando los factores de ocupación (FOS y FOT), retiros, alturas, separación entre paramentos, y las densidades establecidas para la zona de acuerdo a los servicios de infraestructura que ésta posea; se podrán admitir por parcelas de hasta 850 m², de superficie, un máximo de viviendas que resulte de la aplicación de módulos mínimos de superficie de terreno de 250 m². por cada vivienda que se edifique separadamente, es decir que en este caso cada vivienda deberá poseer una superficie de terreno no inferior a 250 m²., siempre que cumpla con las densidades netas de la zona y los servicios de infraestructura que correspondan en relación a la misma. Únicamente podrán variarse esos valores en el caso de planes integrales fundados en razones paisajísticas y al solo efecto de conseguir con ello no afectar la vegetación natural del lugar, pudiéndose realizar en este caso

transferencias de superficies edificadas y libres.

2.1.2.8. Construcciones de quinchos y/o parrillas en el área destinada a Fondo libre.

En todos los distritos podrán admitirse construcciones de quinchos y/o parrillas en el área destinada a Fondo Libre, cuando dichas construcciones tengan como mínimo dos lados abiertos y su superficie no supere el 30 % de ese fondo y no sea mayor de 30 m². (Treinta metros cuadrados), dentro de los factores establecidos para cada zona, pudiéndose incorporar en esa superficie hasta 6 m² con destino a local de enseres, office y lavado de vajilla o sanitario.

TITULO II

CAPITULO II

SUBDIVISIONES DEL SUELO

2.2. NORMAS GENERALES

2.2.1. Criterio General:

La subdivisión de la tierra se ajusta a lo establecido en el Capítulo III de la Ley 8.912, determinado para cada una de las áreas urbana o rural en base a densidades, necesidades y crecimiento poblacional conforme a las siguientes pautas generales.

2.2.1.1. Subdivisiones en áreas urbanas:

Las subdivisiones en áreas urbanas se regirán por lo que establece el estudio en particular para cada Distrito en relación a su densidad, admitiéndose las subdivisiones que establece la Ley para manzanas y/o macizos existentes sin parcelar o parcialmente parcelados, permitiéndose las nuevas parcelas cuando se asegure la dotación de agua potable (no contaminada) y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovisionamiento de agua, y ello, cuando la densidad de ocupación en su alrededor supere el 70 %. Pudiéndose exceptuar de esta última disposición aquellos casos en que por requerimientos del Plan de Infraestructura Municipal sea necesaria la apertura de vía pública contemplada dentro de un Plan General para el Distrito.

2.2.1.2. Dimensiones mínimas de parcelas:

Las dimensiones mínimas de parcelas será la determinada para cada Distrito conforme a las prescripciones de la Ley, básicamente respecto a densidades y a las necesidades del área; teniendo en cuenta todos los factores concurrentes físicos, sociales o económicos financieros, incluyendo en éstos últimos la financiación de planes de infraestructura. A juicio del Departamento Ejecutivo Municipal se podrán admitir subdivisiones de parcelas linderas compensando carencias para los factores de ocupación del suelo, siempre que no se afecten en el predio cedente, los mismos y no se afecte su relación frente-fondo y superficies de acuerdo a lo establecido por el Decreto n° 1359/78 del Gobierno de la Provincia.

2.2.1.3. Planes Integrales fundados en razones paisajísticas o económico sociales para subdivisiones de manzanas o macizos de 191 Ha. o superiores existentes en áreas urbanas, zonas residenciales; incluyendo además zonas E1 y E2 de acuerdo a los artículos 1.2. y 2.1.2.2. de estas Normas.

Fundado en razones paisajísticas o económico sociales, podrán disponerse planes integrales en los que sea diferente la subdivisión del suelo a la indicada en la zona respectiva, manteniendo las densidades de población establecidas para la misma, y la ocupación prescrita en el artículo 2.1.2.2.

2.2.1.4. Unificación de Parcela.

Cuando se construye en dos predios contiguos un mismo edificio, deberán observarse los siguientes requisitos:

- a) En el caso que la construcción ocupe dos o más parcelas, no se requerirá plano previo de mensura para su englobamiento.
- b) En el caso que la construcción se efectúe en un predio solamente y la superficie total involucre otros predios linderos, deberá procederse previamente al englobamiento de las parcelas.

2.2.1.5. Áreas Verdes y Libres Públicos.

En razón de la carencia de espacios verdes y libres públicos en dimensiones y ubicaciones acordes con las necesidades urbanas a nivel local de plazas o parques públicos, determinados en el presente en base a los índices prescritos y densidades de población; se establecerá por parte de la Municipalidad un plan para aquellos predios fiscales que no tengan, o no sean de utilidad al uso indicado, y constituyan un remanente no utilizable para fines de equipamiento o infraestructura y que se determinarán en el Plan. En este caso, se aplicará lo dispuesto en los artículos 60 y 61 del Capítulo III de la Ley 8.912/77, para permutar los mismos por inmuebles de propiedad particular con el fin de conformar reservas fiscales de mayor dimensión que las preexistentes o ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.

2.2.2. Subdivisiones en el Sector Rural.

Las subdivisiones en el Sector Rural se ajustarán a lo especificado en el Distrito respectivo, a las determinaciones del estudio agroeconómico que se realice para la misma, y a las siguientes prescripciones generales:

- a) Subdivisiones que se realicen hasta una distancia de 1 km. (un kilómetro) del perímetro urbano medido en forma perpendicular al mismo, serán como mínimo de 5 Ha. (cinco hectáreas).
- b) Las subdivisiones que se realicen desde 1 km. (un kilómetro) hasta 2 km. (dos kilómetros) del perímetro urbano serán como mínimo de unidades de 20 Ha. (veinte hectáreas).
- c) Las subdivisiones que se realicen a continuación de los 2 km. (dos kilómetros) de distancia al perímetro urbano serán como mínimo de unidades de 100 Ha. (cien hectáreas).

Su determinación y su resolución se basará en la siguiente relación del análisis :

1º - Estudio agro económico de unidad mínima y;

2º - En lo establecido en los incisos a, b, y c del presente teniendo carácter de prioridad el análisis agroeconómico de unidad mínima de explotación y cuando efectivamente se destine el inmueble a la explotación prescrita en él (con excepción de áreas complementarias industriales (I) y de Recreación y Esparcimiento (E1 y E2).

Perímetro Urbano: Se entenderá como tal al límite que comprende a todas las

zonas residenciales urbanas y suburbanas (R) ya constituidas y alineadas a lo largo de la Ruta 205 desde el Camino de Cintura hasta el límite con el Partido de Cañuelas.

Asimismo quedan exceptuados aquellas subdivisiones, efectivizadas o no, de carácter extraurbano existente fuera de los núcleos ya descriptos.

- 2.2.2.1.** En el sector rural la Comuna fijará las restricciones del dominio para la estructura vial de acuerdo al Plan General.

2.2.3. Cesiones.

Toda subdivisión para crear o ampliar núcleos urbanos, áreas o zonas urbanas, los propietarios cumplimentarán las cesiones indicadas en el inciso b) del Capítulo III de Subdivisiones del suelo, Artículo 56 de la Ley 8.912.

Asignándose a los efectos del cómputo de población la establecida para el sector en que se halle el predio a subdividir. Este mínimo de superficie que indica la Ley podrá ser ajustado por el Departamento Ejecutivo Municipal fundado en razones de variación de la densidad de población, como consecuencia de obras de infraestructura y equipamientos que se realicen en el Sector.

- 2.2.4.** Dimensiones mínimas de nuevas manzanas que se formen dentro de áreas urbanas.

Las manzanas que se originen por subdivisiones dentro de radios urbanos podrán responder a las tres siguientes soluciones a juicio del Departamento Ejecutivo Municipal.

- a) Dimensionadas de acuerdo a plan particularizado e integral de la zona.
- b) Manteniendo las condiciones del trazado urbano en ese sector con las dimensiones de manzanas.
- c) Incorporando al trazado urbano la manzana mínima de 18.000 m². y lado menor de 80 m., según estudios del Plan Municipal de Infraestructura.

- 2.2.5.** Parcelas existentes de medidas insuficientes o que por su ubicación en la manzana se hallen restringidas por retiros de centro de manzana.

En estos casos se admitirá la ocupación existente de las mismas cuando existan construcciones anteriores a las presentes normas. Admitiéndose en caso de no existir edificación, la construcción de una vivienda, pudiendo proponer el propietario un plan en particular con una ocupación mínima de la superficie del terreno del 20% de la misma para el FOS y FOT del 0,3, ello cuando no sean utilizables por medidas insuficientes el acceso desde la vía pública para tal fin.

TITULO II

CAPITULO III

2.3. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS

- 2.3.1.** El plan de Equipamiento se establece conforme a las necesidades de cada Distrito diferenciándose de acuerdo a funciones y estableciéndose los usos correspondientes, los que deberán cumplimentar los factores máximos admitidos por esta reglamentación en base a la Ley 8.912, con las únicas

excepciones de Seguridad y Defensa.

2.3.2. Clasificación de los usos y definición de los términos. Significado de los términos y clasificación, según los usos a los efectos de la zonificación de este Código.

Artesanías:

Denominase a aquella actividad personal preferentemente manual en pequeña escala que no constituya un uso industrial, anexas a comercio diario periódico y ocasional de servicio directo o público, para reparación, elaboración o colocación de productos de venta en el comercio, cuando observe la condición de no molesta, insalubre o peligrosa, con tres (3) operarios y una capacidad en Fuerza Motriz máxima establecida en 3 HP, extensible a 5 HP como máximo cuando requiera algún aparato en especial que hace a su razón comercial, como ser compresores en bicicletería; o artesanías de elaboración de pastas frescas y pan, no incluyendo en este concepto la de productos panificados o envasados o pequeñas elaboradoras de soda en sifones con distribución a domicilio en el vecindario, en las que se admite hasta 8 HP.

Clasificación de Comercio

Comercio básico, diario y periódico:

Locales destinados a la exposición y venta de artículos de adquisición diaria, tales como:

De la alimentación: despensas, carnicerías, lecherías, panaderías, fruterías, verdulerías, etc.; de la sanidad: farmacias; del vestido: mercaderías; varios: cigarrerías, librerías, venta de periódicos, etc., de acuerdo a lo siguiente :

Clase

1 Almacén 1 Art. Hombre-Mujer

2 Aceiterías

1 Aves y Animales

1 Art. Sastre y Modista

1 Art. Fumadores

1 Art. de Limpieza

1 Art. Eléctricos del Hogar

1 Art. de Tocador

1 Art. Plástico y Goma

1 Art. Bebés y Niños

3 Almacén Ramos Generales

1 Bebidas con alcohol

1 Bebidas sin alcohol

1 Bombonería y Confitería

1 Blanco ropa cama

1 Boutiques

1 Bazar - Menaje

2 Botones

1 Carnicería

1 Cortinados

1 Cigarrería

1 Cerrajerías

1 Cafés, Tes., Yervas

1 Carteras y Guantes

1 Casimires - Sedas

1Cotillón
 1 Diarios y Revistas
 1 Discos
 2 Empapelados
 1Fruterías
 1Farmacia
 1Feria Modelo
 1Ferretería Industrial
 1 Fiambrería
 1 Ferretería
 1Galletitas y Golosinas
 1Garrafas (ordenanza N° 80)
 1 Hielo
 1 Herboristería
 3 Hilados y Tejidos
 2 Impermeables y Paraguas
 3 Imprenta venta a público hasta 70 m2.
 1 Juguetería
 1 Leche y derivados
 1 Loterías
 2 Lubricantes y aceites 1 Mercaditos 1 Medias
 1 Mercado
 2 Microferia, etc.
 2 Nafta y demás
 1 Panadería
 1 Pescaderías
 1 Proveedurías
 1 Pastelerías
 1 Pastas Frescas y Fideos
 1 Peluquerías
 1 Productos Dietéticos
 1 Productos de Granja
 1 Perfumerías
 1 Quioscos
 1 Quesería
 2 Refrescos
 2 Repostería
 1 Repuestos art. eléctricos
 1 Del Hogar
 1 Rotisería
 1 Regalos y Fantasías
 1 Sombreros
 2 Supermercados
 1 Tiendas
 1 Tintorería, lavado a seco
 1 Utiles escolares 1 Verdulería
 3 Venta de cereales
 1 Venta facturas de cerdo
 1 Venta de especias
 1 Zapatería
 1 Ropería

1 Lencería - Bordados

Comercio Ocasional:

Locales destinados a la exposición y venta de artículos de consumo ocasional. Según su naturaleza pueden constituir alineamientos o áreas comerciales.

- 3 Aceites de uso industrial venta a granel hasta 10.000 litros de depósito
- 1 Amoblamientos
- 1 Árboles, plantas y macetas
- 2 Artículos Navales
- 1 Adornos
- 1 Alfombras
- 1 Armería - Cuchillería
- 2 Artículos de caza y pesca
- 1 Artículos de deportes
- 3 Artículos de arte
- 1 Artículos Sanitarios
- 1 Artefactos de gas y Eléctricos
- 2 Automóviles, Camiones y Tractores y Repuestos en general
- 1 Artículos de Granja
- 3 Artículos odontológicos
- 3 Alambres tejidos p/postes
- 1 Art. Regionales
- 1 Alquiler de Bicicletas
- 2 Alquiler muebles y útiles
- 1 Animales domésticos
- 3 Alimentos balanceados
- 1 Antigüedades
- 1 Alimentos aves y ganado
- 2 Art. Eléctricos mayor y menor
- 2 Art. Rurales
- 1 Art. cerámicos y alfarería 3 Alquiler pianos
- 1 Alquiler carpas y toldos
- 3 Alquiler máquinas rurales
- 3 Ebanistería
- 3 Grandes tiendas y anexos
- 2 Electrónica
- 1 Instrumentos ingeniería
- 2 Equipos para soldar
- 2 Insecticida
- 2 Instrumento cirugía y servicio médico
- 2 Insecticidas agrícolas
- 1 Joyería - Relojería
- 1 Juego de Jardín 1 Jaulas
- 3 Laboratorios biológicos químicos o industriales hasta 100 m2.
- 1 Lavarropas, heladeras, cocinas
- 2 Máquinas de coser
- 2 Máquinas de tejer
- 1 Marroquinería
- 2 Máquinas Industriales

3 Baterías y acumuladores
 1 Bicicletas
 3 Balanzas reparación y venta
 1 Bicileterías
 3 Carrocerías venta y repuestos
 2 Cubiertas-Accesorios para automóviles
 1 Carpas - Toldos
 2 Consignación Automotores
 2 Cartonería
 2 Casas prefabricadas
 2 Cámaras Frigoríficas
 1-2 Carpinterías metálicas y de Madera
 1 Estantería
 1 Decoración
 2 Encuademación
 1 Cooperativa de Consumo
 1 Flores artificiales
 1 Filatelia
 1 Florería
 1 Forrajes
 1 Instrumentos musicales
 1 Óptica y Fotografías
 1 Ortopedia
 3 Panificación por mayor y menor
 1 Peletería
 1 Productos de Pesca
 1 Papelería
 1-2 Rodados menor 70 m2., mayor 70m2
 3 Refrigeración 1 Semillas
 1 Santería
 2 Tapicería (hogar)
 3 Taxidermia
 2 Útiles para comercio
 2 Útiles para oficina
 1 Veterinaria
 3 Venta de Abonos y Fertilizantes
 3 Venta de Maderas hasta 100m2.de acopio
 3 Zinguería
 1 Amoblamientos
 1 Árboles - plantas
 1 Art. Navales
 2 Matafuegos
 3 Maniqués
 2 Mosaicos
 1 Mueblería y Colchonería
 3 Motores en general
 2 Vidrios, cristales, espejos
 1-2 Materiales de construcción
 (Según clasificación especial)
 3 Matrices venta y repuestos
 2-3 Metales no ferrosos
 2 Automóviles, Camiones y Tractores y Repuestos en general

1 Artículos de Granja
 3 Artículos odontológicos
 3 Alambres tejidos p/postes 1 Art. Regionales
 4 Alquiler de Bicicletas
 5 Alquiler muebles y útiles
 1 Animales domésticos
 6 Alimentos balanceados
 3 Antigüedades
 3 Alimentos aves y ganado
 4 Art. Eléctricos mayor y menor
 2 Art. Rurales
 1 Art. cerámicos y alfarería 3 Alquiler pianos
 1 Alquiler carpas y toldos
 3 Alquiler máquinas rurales
 3 Ebanistería
 3 Grandes tiendas y anexos
 2 Electrónica
 3 Instrumentos ingeniería
 4 Equipos para soldar
 2 Insecticida
 2 Instrumento cirugía y servicio médico
 2 Insecticidas agrícolas
 1 Joyería - Relojería
 1 Juego de Jardín 1 Jaulas
 3 Laboratorios biológicos químicos o industriales hasta 100 m2.
 3 Lavarropas, heladeras, cocinas
 4 Máquinas de coser
 2 Máquinas de tejer
 3 Marroquinería
 4 Máquinas Industriales
 3 Baterías y acumuladores
 1 Bicycletas
 3 Balanzas reparación y venta
 1 Bicycleterías
 3 Carrocerías venta y repuestos
 2 Cubiertas-Accesorios para automóviles
 3 Carpas - Toldos
 4 Consignación Automotores
 2 Cartonería
 3 Casas prefabricadas
 3 Cámaras Frigoríficas
 1-2 Carpinterías metálicas y de madera
 1 Estantería
 1 Decoración 2 Encuademación
 1 Cooperativa de Consumo
 1 Flores artificiales
 1 Filatelia
 1 Florería
 1 Forrajes
 1 Instrumentos musicales
 1 Optica y Fotografías

- 1 Ortopedia
- 3 Panificación por mayor y menor
- 1 Peletería
- 1 Productos de Pesca
- 1 Papelería
- 1-2 Rodados menor 70 m2., mayor 70 m2.
- 3 Refrigeración 1 Semillas
- 4 Santería
- 5 Tapicería (hogar)
- 6 Taxidermia
- 2 Utiles para comercio
- 4 Utiles para oficina
- 1 Veterinaria
- 5 Venta de Abonos y Fertilizantes
- 3 Venta de Maderas hasta 100m2.de acopio
- 3 Zinguería
- 1 Amoblamientos
- 1 Arboles - plantas
- 4 Art. Navales
- 5 Matafuegos
- 6 Manequies
- 2 Mosaicos
- 1 Mueblería y Colchonería
- 3 Motores en general
- 2 Vidrios, cristales, espejos
- 1-2 Materiales de construcción
(según clasificación especial)
- 3 Matrices venta y repuestos
- 2-3 Metales no ferrosos

Culto:

Edificios destinados a la realización de oficios religiosos tales como iglesias, capillas, basílicas, catedrales, santuarios, templos; y en donde se tributa reverencia y homenaje a seres desaparecidos: cementerio.

Cultura:

Instalaciones y/o edificios destinados a cultivar los conocimientos humanos y las facultades intelectuales tales como: galerías de exposición, museos, salones de exposición, salas de conferencias, bibliotecas.

Educación Primaria:

Establecimientos destinados a impartir la enseñanza elemental.

Educación Secundaria:

Establecimientos en que se imparte la enseñanza media (bachillerato, magisterio, industrial).

Exposición y Venta:

Locales anexos a las actividades administrativas que integran el establecimiento industrial.

Gobierno y Administración:**Comprende:**

a) Edificios destinados a albergue de las sedes de Gobierno y Administración tales como: Intendencia, Tribunales, que por sus características requieren una ubicación en el área central urbana, y

b) Oficinas Públicas en general que pueden estar descentralizadas del Gobierno y de la Administración.

Guardería Infantil:

Establecimientos dedicados al cuidado y atención de los niños desde su nacimiento hasta los 3 años de edad cuyas madres trabajan:

Hoteles:

Residencia ocasional o transitoria de personas sujetas a reglamentaciones propias de la hotelería.

Comprende asimismo todos los servicios y complementarios' de la residencia como ser: lavaderos y planchado, restaurante, biblioteca, escritorio, salones de recreación y de baile, deportes, juegos, guarderías infantiles, espectáculos, bar, confitería, peluquería de damas y caballeros, salón de belleza, garages, agencia de turismo, quiosco, sucursal de correos.

Instalaciones de carácter imprescindible e instalaciones en general:

Comprenden los locales destinados a la prestación de servicios públicos tales como usinas eléctricas, usinas de gas, usinas de bombeo, estudios de radio y televisión, filtros de agua, torres de radio, antenas de T.V., planta transmisora.

Jardín de Infantes:

Establecimientos donde se imparte la enseñanza preescolar.

Oficinas generales:

Locales donde se ejercen actividades comerciales y mercantiles, tales como representaciones, comisiones, corretajes, administración de propiedades, agencia de publicidad, agencia de viajes, seguros, compra y venta de propiedades.

Oficinas profesionales:

Locales donde se ejercen actividades profesionales tales como estudios de abogados, arquitectos, consultorios privados.

Pensiones:

Pequeños hoteles generalmente administrados por una familia con organización de tipo familiar.

Sanidad:

Edificios destinados a la atención de la salud de la población y de la conservación de la vida de la comunidad.

Servicios de la alimentación:

Locales destinados a la venta de alimentos para ser consumidos en el mismo lugar.

Bares

Parrillas

Bares lácteos
Confiterías
Heladerías
Lecherías

Pizzerías
Restaurante
Salón de Té

Servicios asistenciales y de urgencia:

Locales donde se prestan servicios preventivos asistenciales básicos, tales como unidades sanitarias, salas de primeros auxilios, consultorios, dispensarios, de medicina preventiva.

Servicios del automotor:

Locales o edificios donde se prestan los servicios para el funcionamiento de medios de transporte automotor privado y/o públicos, así también como su estacionamiento tales como: playas de estacionamiento, terminales o estaciones de colectivos.

Estaciones de Servicio

Taller mecánica General

Encendido mecánica ligera

Reparación y carga baterías

Garajes

Taller de Carburadores

Gomería

Tapicería automotores

Taller de electricidad

Servicios auxiliares del comercio y de la industria:

Locales destinados al depósito, almacenaje y distribución de productos y artículos. Comprenden los depósitos de alimentos, de productos químicos y depósitos en general.

Servicios del espectáculo y de los entretenimientos:

Locales donde concurre la población para recuperar energía física gastada en el trabajo por medio de prácticas agradables y voluntarias, comprende:

Billar

Cines

Cabaret y Boite

Cancha de bochas

Cancha de paleta

Gimnasios

Parques de diversiones

Piletas de natación

Pistas de patinaje

Salas de Espectáculos

Salones de baile

Teatros

Servicios de internación especializada:

Edificios donde se presta atención hospitalaria de carácter especializado o centros hospitalarios que prestan servicios a grandes zonas y necesitan importantes superficies para su desarrollo.

Servicios de internación general:

Edificios destinados a la prestación de servicios asistenciales y de atención interna y cuyo equipamiento permite la permanencia del enfermo un período determinado. Comprende: hospitales, maternidades, sanatorios, clínicas.

Servicios generales:

Locales donde se prestan toda clase de servicios relacionados con el aspecto físico de la población, tales como:

Peluquerías
Pedicuro
Salón de lustrar

Servicios Públicos:

Locales de prestación de servicios públicos, oficinas destinadas a la prestación de servicios públicos de comunicaciones, energía, salubridad, etc. y en donde se preste atención directa al usuario, tales como: cabinas telefónicas, oficinas postales y telegráficas, correos y teléfonos, centrales telefónicas.

Servicios varios de la vivienda:

Locales donde se prestan servicios de atención y reparación del equipo familiar, tales como:

Arreglos de camisas	Reparación de radios
Composturas de muebles	Reparación Art. eléctricos
Compostura de portafolios y carteras	Reparación de enceradoras y licuadoras
Cerrajería	Reparación de adornos
Guardarropas	Reparación de calzado
Máquinas de picar carnes	Tintorerías y lavaderos a seco
Reparación de cocinas	
Reparación de gasificadores	Taller zurcido de medias

Sociales:

Locales o edificios destinados al desarrollo de actividades recreativas. Comprenden: A) Lugares de reunión sociales y deportivas tales como: clubes privados, clubes sociales, salas las de reunión, fraternidades. B) Instituciones tales como: asociaciones filantrópicas, amigos del arte.

Vivienda en Instituciones:

Residencia estable de personas sujetas a reglamentación de internados. Este tipo de viviendas incluye instituciones sociales (asilo de ancianos, asilo de niños, colonias de vacaciones); instituciones educacionales (internados en colegios primarios, secundarios y especializados); instituciones religiosas (conventos, monasterios).

Viviendas multifamiliares:

Edificio constituido por dos o más unidades de habitación.

Vivienda rural:

Edificio constituido por una o más unidades de habitación unido al desarrollo de actividades rurales intensivas como: criaderos, granjas, huertas.

Vivienda unifamiliar:

Edificio constituido por una unidad de habitación.

TITULO II

CAPITULO IV

2.4. USO DEL SUELO - ZONIFICACION

2.4.1. Generalidades

Las áreas urbanas y complementarias que se han zonificado conforme a usos característicos y complementarios y planes de equipamiento o infraestructura, con las densidades establecidas por la Ley, subdividiendo las zonas en distritos y sub-distritos de características especiales a los efectos de un mejor ordenamiento funcional; responden a la siguiente clasificación general :

- Zona Central ubicada en la Ciudad de Monte Grande, posee equipamiento institucional, administrativo y comercial; y servicios de infraestructura completos.
- Zona Comercial: C1, C2 y C3, caracterizada por calles comerciales y/o centros locales. Admitiéndose aparte de esas concentraciones el comercio de barrio en el Distrito residencia con factores de ocupación más reducidos.
- Espacios Circulatorios: Comprende los Distritos Viales Ci1, Ci2 y Ci3; los dos primeros a nivel primario extraurbano y urbano respectivamente, y el tercero Ci3 a calle o vía secundaria de penetración, y en lo rural Cir.
- Zona de Esparcimiento: Comprende los Distritos E1 y E2, El primero E1 incluye en parte subáreas semiurbanizadas y áreas complementarias de la Ciudad de Monte Grande y la localidad de 9 de Abril y El Jagüel, de formación espontánea orientadas por la reglamentación anteriormente vigente, como continuidad del Parque Ezeiza, dadas las características del terreno; y en lo que respecta al segundo E2 comprende subáreas semi urbanizadas en la periferia de la Ciudad de Ezeiza con subdivisiones existentes en las que prevalecen las manzanas y macizos, los que se quiere promover mediante planes integrales en otros incentivos. La diferenciación en dos distritos se ha efectuado con la finalidad de identificar los planes de desarrollo de los mismos para adecuarlos a las características en particular de los dos sectores.
- Cinturón Ecológico EC: La zona de esparcimiento comprende conforme a las disposiciones del Cinturón Ecológico a un sector urbano y rural, ubicándose en correspondencia con el área rural del mismo la radicación del uso de Clubes de Campo.

Zona Residencial: En sus dos aspectos residencial urbana y extraurbana, comprende los Distritos Residenciales R1, R2, R3, R4 (con sub-distritos) R5, ésta última residencial especial que responde a normas en particular para cada caso, comprende los barrios: El Trébol, Erratchú, Coparque, Barrio N° 1 Esteban Echeverría, Barrio ATE y Barrio San Sebastián Oeste.

Zona de Recuperación RC: Coincidente con la delimitación del área complementaria para ensanche urbano de la Ciudad de Monte Grande.

Zonas de Reserva Distrito, RE. Zonas Industriales, I1 e I2.

Banda Cem: Comprende el área de circulación alrededor del cementerio.

Zona de Usos específicos: comprende el Distrito del Aeropuerto de Ezeiza y zonas adyacentes destinadas a Seguridad, Defensa, Investigaciones Científicas, Educativas, Deportivas y Recreativas.

Espacios Verdes y Libres Públicos: comprende el Distrito VI parque Regional de Ezeiza, y el Distrito V2 de plazas y parques a nivel local, incluidos centros de equipamiento recreativo.

Áreas Complementarias: comprende áreas de futuro ensanche urbano previa recuperación del suelo en la Ciudad de Monte Grande donde coincide con la zona denominada RC (área de recuperación), y un sector de futuro ensanche urbano de la Localidad de Tristán Suárez, en ambos casos hasta delimitar el definitivo perímetro urbano del Partido, correspondiendo a zonas Residenciales en el límite con área complementaria de recreación que comprende a las zonas E1 y E2, área rural r, y usos específicos correspondiente al Parque de Ezeiza.

Otras zonas: delimitación de la traza del cinturón ecológico conforme al convenio entre la Provincia y la Nación, Ley Provincial 8782/77. Esta traza atraviesa zonas rurales y en parte un sector urbano de la localidad de La Unión; sus normas complementan las disposiciones de la Ley 8912 de uso del suelo, con orientación al uso de recreación y esparcimiento y promoviendo la recuperación de áreas y preservación del paisaje, con restricción de las radicaciones industriales.

- Zona rural r: Para la misma se realizarán estudios en particular. Se restringirá especialmente la explotación de usos para hornos? de ladrillos y canteras. Se admitirán industrias pequeñas y medianas de elaboración de productos primarios del sector de hasta 40 HP de potencia instalada como máximo.

2.4.1.2. A los Distritos así conformados corresponden usos característicos y complementarios prevalecientes, residenciales o de esparcimiento, orientándose en términos generales a las siguientes disposiciones básicas conforme al grado de molestia que puedan ocasionar ciertos usos complementarios:

a) El uso complementario de comercio minorista diario y/o periódico a radicar en Distritos de zonas residenciales, se orientará hacia aquellos de servicio directo al público según la clasificación comercial que se estipula en cada Distrito, con pequeños depósitos anexos, y una superficie cubierta no mayor de 70 m². en total incluyendo si corresponde, pequeñas artesanías de servicio al vecindario no molestas, insalubres o peligrosas, con una superficie dentro de la señalada no mayor del 30 % de la misma, pudiéndose construir en más de esa superficie aquella destinada a baños y/o vestuarios hasta 15 m². como máximo, y un guardacoches cubierto de 20 m² establecido para la unidad comercial, cumpliendo con el FOS y FOT del área de acuerdo al destino de lo edificado, debiendo poseer todo comercio una superficie mínima de local a la calle de 25m². por rubro exceptuándose las galerías comerciales y locales para quioscos diarios y/o golosinas que den a la calle. Respecto a la parcela se aplicarán los factores de ocupación establecidos para el Distrito. Se exceptuarán de esta limitación de superficie cubierta máxima con tal destino de comercio minorista, los servicios destinados a la atención de la salud, dispensarios, clínicas y farmacias y los servicios destinados a la educación y religiosos que cumplirán con los factores de ocupación indicados para el uso característico del Distrito en especial las densidades establecidas.

b) El uso de talleres de reparación o servicios de automotores se autorizará en zonas comerciales (a excepción del Área Central de Monte Grande) y en zonas Viales primarias o secundarias, cuando no se especifique en contrario

en las cláusulas particulares del Distrito respectivo, hasta una capacidad de 5 HP (exceptuando la destinada a comercio), con una dotación de 3 operarios y una superficie cubierta incluida la playa de estacionamiento, no superior a los 160 m². En zonas residenciales no se admitirá este uso.

La playa de estacionamiento que podrá ser cubierta o descubierta poseerá como mínimo una capacidad de estacionamiento para 5 automotores. Previéndose una superficie mínima por unidad de 20 m². FOS 0,3 y FOT 0.4 incluyendo comercio anexo.

c) El uso complementario de talleres de carpintería de madera metálica y de herrería de obras en general, se admitirán en zonas R3 y R4, en las comerciales (a excepción del área Central de Monte Grande) y en correspondencia en zonas viales, de acuerdo al detalle de cada Distrito o subdistrito en particular. Deben estar anexos a comercio de servicio al vecindario y constituir una actividad no molesta, ni insalubre ni peligrosa. Su superficie cubierta de local no superará en zonas R3 y R4 los 70 m²., con 3 operarios y 5 HP de potencia; y de 120 m²., 5 operarios y 5HP de potencia en zonas comerciales y viales, cumplimentando en ambos casos los factores de ocupación establecidos para el distrito en que se ubiquen.

d) Se admitirá previa consideración del Departamento Ejecutivo Municipal, la ampliación de un Distrito comercial, cuando a continuación de una calle comercial o centro local, se proyecten y construyan 5 locales de comercio como mínimo en una cuadra (100 m.), destinados a satisfacer el equipamiento del sector. En este caso se aplicarán los factores de ocupación del Distrito Comercial C3.

e) Los comercios con elaboración de productos alimenticios para venta directa diaria a público, se admitirán en zonas comerciales y/o viales, exceptuando aquellos como los embutidos o chacinados en general o que produzcan efluentes líquidos, a excepción de pequeñas fábricas de elaboración de soda, con una capacidad no superior a los 120m². de local cubierto, no incluyendo en esta superficie las correspondientes a guardacoches (20 m².) y la de sanitarios, y de vestuarios hasta 15 m². en total 35 m². en locales auxiliares y garaje, 8 HP de potencia máxima instalada y 5 operarios en total, incluido el o los propietarios.

En zonas residenciales sólo se admitirán comercios con elaboración de pastas frescas, incluyendo panaderías mecánicas, cuando se realice venta directa al público; y de otros productos alimenticios como ser elaboración de helados, no incluyendo los de productos panificados o envasados, que deberán radicarse en zonas industriales o semi-industriales.

Para estos usos en zonas residenciales se permitirá una superficie cubierta de local de hasta 150 m². como máximo, 8 HP de potencia y 4 operarios, cumplimentando los factores desocupación y demás condiciones establecidas para el distrito, no incluyendo esta superficie la destinada a locales auxiliares de baños y vestuarios y guardacoches, para los que se podrán destinar hasta 35 m². (15 y 20 respectivamente), y local de venta y anexo pequeño depósito y harinera.

f) Los servicios fúnebres cuando las oficinas de receptoría incluyan los locales de velatorio y/o estacionamiento de unidades del servicio, no se admitirán en zonas residenciales, debiendo ubicarse en zonas comerciales (a

excepción del área central de Monte Grande) y zonas viales primarias o secundarias de acuerdo a lo indicado en un Distrito, o en el área del Cementerio, en un sector prescripto a tal fin.

Este servicio deberá poseer playas de estacionamiento interna, incluso para la formación del cortejo fúnebre, con un mínimo de 30 m² de superficie por vehículo, prohibiéndose la utilización para dichos fines, de la vía pública en forma parcial o total, con un mínimo de 1.000 m² de superficie.

g) Los usos comerciales de distribución mayorista y/o minorista con o sin venta al público para el abastecimiento local, se agruparán en las áreas o zonas comerciales, o viales, a excepción de las prescriptas para zona R5 y de recreación y esparcimiento, y en los lugares indicados en la presente para cada Distrito, sujetos a las superficies máximas indicadas.

h) Los corralones de materiales de construcción se ubicarán en las áreas o zonas comerciales indicadas en la presente (excepto zona R5), y responderán a la siguiente clasificación:

Clase I - Con exposición y venta solamente, depósito hasta 20 m²., sin acopio a granel, pueden ubicarse con las limitaciones ya señaladas, en los Distritos residenciales R1 a R4c.

Clase II - Con depósito de hasta 100 m²., sin materiales a granel, pueden ubicarse en zonas viales y comerciales.

Clase III - Sin exclusiones, con depósitos a granel, pueden admitirse en zona Vial del Camino de Cintura, desde Avda. P. Suárez hasta Alvaro Barros y en la Ruta 205 en concordancia con áreas comerciales, con calle colectora.

i) Estarán sujetos a reglamentación Municipal especial los siguientes usos:

1) Los usos referentes a Depósitos de chatarra o materiales diversos en desuso, para su comercialización con venta en el lugar, tengan o no procesos de elaboración o modificación de elementos, se ajustarán a reglamentaciones especiales determinadas por Municipalidad para su tipo o rubro y magnitud, estableciendo una ubicación particularizada de acuerdo a los Distritos Comerciales.

2) Los usos de Imprenta.

3) Los usos de Hoteles de pasajeros, mayores de 1.000 m² de superficie cubierta.

4) Estacionamiento y cocheras de líneas de transporte público de pasajeros.

2.4.1.3. Normas de estacionamiento y edificios destinados a la guarda de vehículos:

1) Edificios para cocheras, vehículos livianos: se admitirán edificios comerciales con destino a cocheras en los Distritos Comerciales y Viales (red primaria y secundaria) para la tenencia o estacionamiento por períodos limitados de vehículos livianos. Los valores de ocupación para tales construcciones serán los establecidos en cada zona o Distrito para el comercio.

2) En zonas residenciales deberá preverse como mínimo el espacio cubierto o descubierto para el estacionamiento de un vehículo por vivienda, con un mínimo de 15 m² de superficie, incluyéndose este valor dentro del factor de ocupación FOS.

En caso de viviendas colectivas, la superficie por estacionamiento de vehículos no podrá ser inferior a 3,5 m² por habitante.

3) En los establecimientos destinados a comercio con depósitos y actividades industriales, deberá preverse como mínimo un módulo de estacionamiento de 50 m², cubierto o descubierto, destinado a vehículos de carga, por cada 200 m². o fracción de superficie utilizable para el establecimiento.

Este estacionamiento puede operar como playa de carga y descarga de mercaderías, afectando una superficie de hasta el 50 % de la totalidad del terreno.

No se permite el estacionamiento permanente o regular de vehículos de transporte de carga, cuando se halle en función comercial, en zonas residenciales, a excepción de las zonas R2, R3 y R4, en las que se admitirán hasta un (1) vehículo liviano de carga por vivienda, cuando ello no afecte a terceros.

4) Capacidad mínima prevista para estacionamiento de vehículos de acuerdo a los siguientes usos:

Educación: 1 módulo de 25 m². por cada dos aulas.

Residencia: Para vivienda individual, un mínimo de 1 módulo de 15 m². por cada unidad de vivienda.

Servicios: Comercios minoristas, consultorios, laboratorios, oficinas, como mínimo dispondrán de 1 módulo de 25 m². por cada 100m² de local, o fracción.

Sanidad: Hospital, clínica o dispensario: 1 módulo de 200 m². cada 5 camas y un mínimo de 5 unidades.

Servicios: Del espectáculo y de los entretenimientos y servicios de la alimentación, deberán tener como mínimo un módulo de 20 m². para estacionamiento por cada 8 personas, considerándose 1 persona cada 0,80 m². de superficie del local, excluidos sanitarios y locales auxiliares cocinas, oficinas, vestuarios.

2.4.1.4. Condiciones Generales de los Usos característicos y complementarios de acuerdo a zonificación:

En zonas Residenciales R1 a R4 se admitirán tres posibles alternativas de construcciones respecto al uso :

1) Vivienda como uso exclusivo.

2) Uso mixto de Vivienda y Comercio.

3) Comercio Institucional, admitidos como uso exclusivo con las limitaciones ya enunciadas, por zona, admitiéndose un porcentual mayor de superficie a construir que en el uso mixto.

El procedimiento general se basará en relación al factor FOT de ocupación total establecido para el Distrito, manteniendo su valor; admitiéndose cuando es uso mixto hasta un 20 % del FOT con destino a comercio y cuando es uso comercial exclusivo, en que no se construirá vivienda anexa, hasta un 60 por ciento del FOT indicado para el Distrito y contemplando las limitaciones de superficies totales indicadas para comercios en zonas residenciales.

Este porcentaje puede incrementarse hasta un total de 80 % del FOT en el Distrito R4c.

En zona residencial R5 se orientará el comercio hacia concentraciones comerciales aceptándose los valores de Centro Comercial C3 con un mínimo de 5 comercios en ubicación a determinar en cada caso particular, en base a la concentración existente o en el caso que no existan, a juicio de la Comisión de

Planificación Municipal y del Departamento Ejecutivo, sobre un plan fundamentado por la Oficina Técnica.

2.4.1.5. Usos Condicionados.

Para los usos ubicados en zona no apta a sus fines, que constituyan una actividad inocua, no molesta, insalubre o peligrosa, podrán admitirse observando esas características de inocuidad, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 69, inciso a), de la Ley 7229/67, caso contrario corresponde su erradicación.

Podrán admitirse por única vez para el uso condicionado que no lo hizo ya anteriormente, adecuaciones de locales auxiliares, conforme a la reglamentación y fundada en disposiciones específicas, establecidas por Leyes Provinciales o Nacionales, cuando ello no signifique aumento de la capacidad de producción al incrementar su planta propiamente dicha y/o incremente la capacidad de Fuerza Motriz, mano de obra, o de su grado de molestia. Admitiéndose cambio de maquinarias fundados en razones tecnológicas cuando se halle en la condición señalada precedentemente.

La industria en estas condiciones no podrá ampliar su predio en más, del ya habilitado.

Referente a su grado de molestia cumplirá los siguientes parámetros en particular:

1) No afectará con estacionamiento de vehículos y operaciones de carga y descarga a la vía pública.

2) Realizará el tratamiento de sus efluentes líquidos, gaseosos o sólidos si los hubiere, conforme a las normas vigentes y en los plazos que lo determinen los organismos específicos Municipales y/o Provinciales.

3) El nivel de ruidos máximos que trascenderá al exterior será de 55 decibeles A en horas diurnas de 7 hs. a 18 hs.; y de 35 decibeles A en horas nocturnas de 18 hs. a 7 hs.

4) No realizará acopios de materiales que puedan afectar la seguridad de terceros, ni almacenar sustancias ofensivas o nocivas para la salud de la población.

5) Deberá cumplir con los horarios de trabajo diurnos de acuerdo a lo establecido por la Ley Provincial nº 7229/67 y su Decreto Reglamentario 7488/72.

2.4.1.6. Factores de Ocupación de Usos Condicionados:

Los usos industriales de depósito y/o comerciales que se hallen en zona no apta para su radicación observarán los factores de ocupación establecidos para zonas industriales, no correspondiendo el factor del uso característico y complementario de la zona en que se hallen emplazados.

2.4.1.7. Servicios Esenciales:

ZONA	Agua		Sin	Cloacas		Pav	Energía Eléc.	Desagües
	Re	Poz		Red	Poz	i-		
ACCR1)	X			X		X	X	X
R2	X			X		X	X	X
R3(R31)	X*			X*		X	X	X

R4[a1)		X			X	X	X	X
R4b		X			X		X	X
R4c		X*	X		X		X	X
R5		X			X	X	X	X
C1	X			X			X	X
C2		X		X*	X		X	X
C3		X			X	X	X	' X
I1-I2		X			X	X	X	X
E1-E2		X			X		X	X
ZUE		X			X		X	X
Usos								
Complementarios y de		X			X	X	X	X
Vial Cj1		X		V	X	X	X	X
Ci2-Ci3 y								

X* Area con proyecto de red o solución de Sectores con instalaciones públicas (R4c).

TITULO III

ZONIFICACION

CAPITULO I

3.1. NOMENCLATURA Y DELIMITACION DE LOS DISTRITOS.

El territorio del Partido ha sido dividido en zonas con Distritos y subdistritos para los cuales se establece el carácter y regula la subdivisión de la tierra, el tejido urbano, su morfología, y los usos del suelo, de acuerdo a los siguientes parámetros:

- Características generales y delimitación de áreas.
- Usos característicos, complementarios y condicionados.
- Densidad de Población neta.
- Factores de ocupación del suelo FOS y FOT.
- Superficie mínima edificada por persona.
- Retiros de edificación por parcela.
- Superficie mínima de parcela,
- Lado mínimo de parcela.

- 3.1.1. La zonificación comprende la siguiente clasificación general de zonas, espacios circulatorios y espacios libres públicos, ordenados por Distritos y Subdistritos.

Zona Central - Distrito AC

Pertenece a zona central de la Ciudad de Monte Grande, comprende la zona comercial a escala de Partido y una zona residencial multifamiliar superpuesta con edificios en altura.

Zona Residencial:

Comprende los Distritos R2 - R3, Subdistrito R31 - R4a y Sub-distrito R4a1 -

r4b - R4c - y R5, ésta última correspondiente a varias urbanizaciones especiales.

Zona Comercial:

Distritos CI - C2 - C3. Los dos primeros a escala de Partido o núcleo urbano según posean o no servicios completos de agua corriente y cloacas o estén en proyecto los mismos, y el tercero a nivel de equipamientos de barrio en concentraciones comerciales para usos de comercio diario periódico y el ocasional, compatible, quedando finalmente el comercio aislado de barrio para el que se limita su magnitud y características, correspondiendo al comercio diario minorista y en parte al periódico.

Zona de Recuperación:

Distritos RC: Constituyen en relación al núcleo urbano, una vez realizadas las obras de saneamiento de cursos de agua y/o nivelación y relleno conforme a las normas de la Dirección de Hidráulica y Dirección de Geodesia, un área de reserva para ensanche urbano, fijando y regulando el límite o perímetro urbano respecto del rural.

En la zona E1 existen sectores que constituyen zonas de recuperación, los que una vez saneados pasarán a integrar el destino de recreación y esparcimiento.

En la zona rural existen sectores de recuperación por depredación o uso irracional de la tierra, los que serán objeto de un plan en particular por parte de la Municipalidad de acuerdo al Código Rural de la Provincia de Buenos Aires.

Zona de Esparcimiento:

Distritos E1 - E2:

Constituyen sectores a promover como en el caso de E1, y otros con algún antecedente de orientación en particular hacia el uso de esparcimiento, y al que se les denomina E2, incluyendo en este concepto a los clubes particulares, residencia de fin de semana, y otros.

Zonas de Reserva

Distrito Re

Zona Industrial

Distritos I1-I2

Zona Rural

Distrito r

Sub-Zona Área Cementerio

Distrito Banda Cem

Zona de Usos Específicos

Distrito Unico: Corresponde a todo el Sector Nacional del bosque de Ezeiza y Aeropuerto.

Zonas en Áreas Complementarias

Se consideran áreas complementarias a las siguientes: Distrito Único: CE corresponde al delimitado por el Cinturón Ecológico.

Este Distrito se superpone en parte con otros distintos, para los que en este concepto se establecen normas adicionales dentro del cumplimiento de las disposiciones de la LEY 8912/77; manteniendo cada uno de los Distritos que

atraviesa sus normas generales en especial las referidas a factores de ocupación y densidades de población.

En este Distrito, en Sector Rural se incluyen los Clubes de Campo con reglamentación en particular.

Distritos E1 y E2 de recreación y esparcimiento;

Zonas destinadas a ensanche urbano en las Ciudades de Monte Grande y Tristán Suárez denominada zona Complementaria (A. Comp); coincidiendo en la primera de las Ciudades con Rc (zona de recuperación), la que previo saneamiento conforme a las Normas de la Dirección de Hidráulica y la Dirección de Geodesia constituye en un futuro la reserva para la extensión urbana, hasta el límite urbano definitivo;

Distritos de usos específicos correspondientes a los bosques de Ezeiza;

ESPACIOS DE CIRCULACION

Distritos Ci1 - Ci2 - Ci3 constituyen la red primaria regional urbana y secundaria; el Distrito Cr: correspondiente a la red sub-regional rural de fomento agrícola para el que se especifica un ancho mínimo de 30 m.

ESPACIOS VERDES Y LIBRES PUBLICOS

Distrito VI parque Regional y Distrito V2 Parque local y plazas y espacios abiertos en general a nivel urbano.

3.1.2. DOCUMENTOS GRAFICOS

El plano general a escala 1: 20.000 que acompaña a las presentes normas de zonificación, se considera parte integrante de las mismas y es designado PLANO DE ZONIFICACIÓN. Cuando no se especifique lo contrario los deslindes que delimitan los Distritos, deben interpretarse como referidos al eje de calle cuando involucre manzanas completas; y cuando los mismos bordean una calle deben ser interpretados como correspondientes solamente a las parcelas frentistas.

3.1.3. VALIDEZ DEL INFORME TECNICO DE ZONIFICACIÓN

El informe técnico que se libre a solicitud de particulares conforme a las normas de este Código tendrá una validez de 180 días (ciento ochenta días), vencido dicho plazo deberá ser renovado el pedido.

TITULO III

CAPITULO II

3.2. NORMAS GENERALES SOBRE USOS DEL SUELO COMUNES A LAS ZONAS RESIDENCIALES.

3.2.1. Los usos del suelo en zonas residenciales se ajustarán a los especificados en el Título II Capítulo IV y demás normas generales que correspondan de la presente documentación.

En los Distritos R2 - R3 - R4a - R4b y R4c aparte de lo ya prescripto cumplimentarán las siguientes condiciones comunes para sus usos:

a) Uso característico: Residencial unifamiliar o multifamiliar, éste último caso es admitido fuera del Area Central solamente en zona R2 y planes integrales conforme al artículo 2.2.1.3.

b) Uso complementario: Comprende los siguientes usos:

- De comercio: minorista diario, periódico y ocasional de la clase 1 según la clasificación del artículo 2.3., Capítulo III, Título II, con o sin pequeñas artesanías anexas de servicio directo a público, no molestas, insalubres o peligrosas, compatibles con el comercio, de hasta 5 HP de potencia en total (3 HP básicos y 2 más cuando requiera elementos auxiliares: para compresores, transporte de mercaderías, etc.); posean reducido acopio de materias primas y no realicen procesos industriales de fraccionado con trasvasado o envasado de productos registradas y/o posean efluentes nocivos a la salud, o manipulen sustancias peligrosas.

- De equipamiento en general educativo preescolar y primario, de alojamiento, guarderías, de sanidad, de seguridad, religioso, cultural, deportivo y demás compatibles con el uso residencial a escala de barrio: administrativo e instalaciones públicas y servicios: de entretenimiento, de la alimentación (bares restaurantes), personales, y servicios para la vivienda. Admitiéndose los mismos con las limitaciones establecidas en cada Distrito para cada uno de ellos.

c) Uso Condicionado: Industrias, talleres en general y artesanías no compatibles con el uso complementario, excepto los expresamente indicados en el Título II Capítulo IV. En esta situación se incluye a todo uso que no cumple con los porcentajes de ocupación indicados en el presente Código, a excepción de Seguridad y Defensa.

3.2.2. Sup. mínima edificada por persona responde a los siguientes índices:

Usos	Cantida d de ambien	Perso nas por	Superfici e cubierta
Residencial Unifamiliar	Hasta 2	2 por	14 m2.
Residencia	más de 2	2 ambiente	14 m2.
Multifamiliar	Hasta 2	(1)	15 m2.
	más de 2	2 por ambiente (1)	12 m2.
Comercial y Análogos			10 m2.
Espectáculos Públicos Teatros, Cines, Auditorios			3 m2.

Entretenimiento y Servicios de la Alimentación:			
Bares, Confiterías, Restaurantes, etc.			4 m2.
Industrias			15 m2.

(1) Para el uso residencial unifamiliar y multifamiliar hasta dos (2) ambientes se considerará dos (2) personas por ambiente, en los demás casos que posean más de dos (2) ambientes se exceptuarán los lugares de estar. (Un lugar por vivienda).

TITULO III

CAPITULO III

3.3. NORMAS EN PARTICULAR PARA CADA DISTRITO

3.3.1. DISTRITO ZONA CENTRAL AC:

a) Características Generales: Posee Infraestructura completa y equipamiento comercial, institucional, administrativo, cultural y religioso, y actividades terciarias a nivel de Partido.

Se halla delimitado por los ejes de las calles Robertson, Italiani, Dorrego, Constanzó, Fernando de Toro, San Martín, Benavidez y calle Las Heras [en ambos frentes) hasta Robertson.

b) Usos del Suelo:

1) Característico: Comercial, Actividades terciarias en general, Institucional, Administrativo y Cultural; y Residencial multifamiliar en altura.

2) Uso Complementario

- Garajes y estacionamiento de automotores anexos o no a vivienda (cumplimentando el artículo 49 del Decreto 1359) y comercios menores de 1.500 m².
- Hoteles hasta 1.000 m². de superficie cubierta.
- Comercio diario y periódico básico en locales de hasta 600 m². de superficie excluido estacionamiento.
- Servicios personales y de la vivienda en locales de hasta 150 m².
- Servicios de la alimentación en locales de hasta 300 m².
- Servicios auxiliares del Comercio y la Industria en locales de hasta 100 m².
- Instalaciones públicas en general.
- Cultura en locales de hasta 1.000 m².
- Locales de culto.
- Servicios Asistenciales de Urgencia, locales menores de 400 m². con internación hasta 10 camas.
- Locales de reuniones Sociales y Deportivas hasta 1.000 m².
- Artesanías anexas a comercio diario, periódico y ocasional, menores de 100 m².

3) Uso Condicionado: Talleres y usos artesanales no compatibles e Industrias en general.

c) Densidad Neta: 2.000 y 1.000 habitantes por Ha. proporcionalmente a los usos característicos de comercio residencial.

d) Factores de Ocupación FOS máximo 0,6.

FOT Comercio administrativo, cultural, etc. máximo 3.

FOT Residencia, máximo 2,5.

por sobre los valores indicados para el FOT y la densidad de población, se establecen los siguientes premios que en conjunto no podrán superar el setenta por ciento (70 %) de los valores máximos mencionados según la siguiente discriminación:

1) Por ancho de parcela: a partir de diez metros (10 m.) en forma proporcional hasta 30 m. de ancho un incremento máximo del veinticinco por ciento (25 %) del FOT. Para nuevas parcelas, a partir de los anchos mínimos exigidos de 30

m. hasta 60 m. el proporcional del 25 % FOT.

2) Por edificación separada de los ejes divisorios se podrá incrementar el FOT en el 15 % por cada separación, cuando la distancia del edificio a los ejes divisorios sea como mínimo de 5 m. en cada uno de ellos, computándose hasta un 30 % como total.

3) Por edificación separada voluntariamente de la línea de construcción (línea Municipal) en razón del 3 % (tres por ciento) por cada metro de retiro, con un máximo de quince por ciento (15 %).

4) Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del FOS máximo de 0,6 proporcionalmente a la reducción y hasta un incremento máximo del FOT en un 10 % (diez por ciento) tomando como límite inferior el FOS de 0,4.

5) Por espacio libre público existente al frente medido desde la línea municipal (LM) hasta el eje de dicho espacio, cero cinco por ciento (0,5 %) por cada metro, a partir de los diez metros y con un máximo del diez por ciento (10%).

e) Sup. mínima edificada por persona:

hasta 2 ambientes mínimo 15 m².

más de dos ambientes 12 m².

f) Retiros cumplirán con lo indicado en el Título II Capítulo 1.

g) Subdivisión del suelo.

Parcela mínima 900 m². lado mínimo 30 m.

3.3.2. ZONAS RESIDENCIALES

3.3.2.1. Zona Residencial R2

a) Características Generales: Zona residencial, con servicios de infraestructura completos.

Se halla delimitada en su límite exterior por los predios de la Ciudad de Monte Grande, frentistas a las siguientes calles: Moreno, Saavedra, Gral. Paz, Vías del Ferrocarril, Constanzó, Edison, Miles, M. Alegre, Vías del Ferrocarril, Rivadavia. Límite interior Area Central. En parte se halla superpuesta con Distrito Comercial C1 y contiene Distrito Comercial C3.

b) Usos del Suelo:

Uso característico: Residencial, Vivienda unifamiliar y mul-tifamiliar en edificación de hasta 10,50 m. de altura.

Uso Complementario:

- Comercio diario y/o periódico con o sin pequeñas artesanías anexas de acuerdo a lo establecido en el presente Código en el Capítulo IV Título II, Artículo 3.2.1.

- Servicios personales, de la alimentación y auxiliares del Comercio y la vivienda en locales menores de 100 m².

- Oficinas profesionales de hasta 100 m².

- Garajes de hasta 20 coches con locales menores de 500 m².

- Educación preescolar primaria.
- Guarderías.
- Cultura, bibliotecas, exposiciones.
- Lugares de Culto cumplimentando los Factores de Ocupación.
- Servicios asistenciales de urgencia con locales menores de 500 m². Asilos hasta 8 camas y 150 m².
- Lugares de reunión social y deportiva de hasta 300 m².
- Instalaciones públicas.
- Mantenimiento y reparación, locales menores de 100 m².

c) Densidad neta 300 hab./Ha.

d) Factores de ocupación

FOS máximo 0,6

FOT máximo 0,9

e) Sup. mínima edificada por persona, considerando 2 personas por dormitorio: mínimo hasta 2 ambientes 15 m². mínimo de más de 2 ambientes 12 m².

f) Retiro de edificación, altura máxima, fondo libre:

de acuerdo a los valores indicados en el Título II Capítulo I de tejido urbano (2.1.2.4. inciso a, b y c).

g) Subdivisión del suelo

Parcela mínima 375 m².

Lado mínimo 15 m².

3.3.2.2. ZONA RESIDENCIAL R3

a) Característica General: posee servicio de infraestructura de alumbrado eléctrico y domiciliario en su totalidad, pavimentos y gas en un 60 %, desagües pluviales en ejecución, carece de red de agua y cloacas, la que se prevé en el plan para toda esta zona en la primera ampliación de la red de Monte Grande que cubrirá un 70 % del área en el término de 5 años.

Se halla delimitada en la Ciudad de Monte Grande, en su límite exterior por predios frentistas a las siguientes calles: Larcamón, Rosales, Pedro Suárez, Pedro Dreyer, R. Santamarina, Cervetti, Avda. Fair Valette, Prayones, Bruzzone, . Arroyo Santa Catalina, Valette, Límite interior Distrito R2 Subdistrito R31. Se halla superpuesta en parte por Distrito Comercial C2 y contiene al distrito Comercial C3. En J. M. Ezeiza por los predios frentistas a las calles: Pravaz, Vías del Ferrocarril, T. Fels, Mafalda, Ituzaingo, Pueyrredón, Laprida, Contiene Distrito Comercial C3.

b) Usos del Suelo:

Uso característico: Residencial, vivienda unifamiliar y multifamiliar en edificación de hasta 8 m. de altura.

Uso Complementario:

- Comercio diario y periódico clase 1 y 2 y ocasional clase 1, con o sin pequeñas artesanías anexas de acuerdo a lo establecido en el presente Código en el Capítulo IV Título II Artículo 3.2.1.

- Servicios personales, de la alimentación y auxiliares del Comercio y la vivienda en locales menores de 100 m².
- Oficinas profesionales de hasta 100 m².
- Garajes de hasta 20 coches con locales menores de 500 m². de superficie cubierta.
- Educación preescolar primaria.
- Guarderías.
- Cultura, bibliotecas, exposiciones.
- Lugares de Culto cumplimentando los Factores de Ocupación.
- Servicios asistenciales de urgencia con locales menores de 500 m². Asilos hasta 8 camas y 150 m².
- Lugares de reunión Social y Deportiva de hasta 300 m².
- Instalaciones públicas.
- Mantenimiento y reparación, locales menores de 100 m².

c) Densidad neta potencial; 150 hab./Ha. 1 vivienda unifamiliar; neta actual 130 hab./Ha.

d) Factores de ocupación:

FOS máximo 0,6

FOT máximo 0,7.

En estos valores se incluyen guarda coches (15 m². por unidad de vivienda) y/o comercio según las alternativas indicadas en el Título II Capítulo IV.

e) Retiros de edificación deberá cumplir con lo indicado en 2.1.2.4.

f) Subdivisión del suelo

Parcela mínima 300 m².

lado mínimo 12 m.

Subdistrito R31: responde a condiciones en parte para urbanización del barrio La Cautiva que observan los retiros generales establecidos en las presentes normas y aquellas características propias de su constitución. Asimismo en este sector se hallan asentamientos diferentes como el del Hospital local, Escuela Primaria, Jardín de Infantes, Escuela Secundaria de Artes y Oficios y una industria de magnitud. Se halla delimitada por las siguientes calles: Matienzo, Robertson, Salta, Belgrano, Alvear y Vías del Ferrocarril.

3.3.2.3. ZONA RESIDENCIAL R4

a) Característica General: baja densidad, deficiente equipamiento, carencia en general de servicios de infraestructura con servicios individuales de agua y cloacas, y escasas áreas pavimentadas. Esta zona se ha subdividido en varios Distritos en base a sus condiciones mínimas disponibles de infraestructura y equipamientos y asimismo a su-posibilidad de planes en tal sentido, y también debido a otras causas como ser problemas de inundaciones y/o agua • salobre en el subsuelo, como es el caso de la zona R4b de 9 de Abril en la que se considera subsanado el problema de inundación con las obras de rectificación y anexos del Río Matanza, pero subsiste el problema del avance de la napa de agua salobre sobre la potable.

Esta zona se ha subdividido en los siguientes Distritos:

3.3.2.4. Distrito Residencial R4a

a) Característica General: comprende áreas suburbanas de distintos sectores o

núcleos urbanos en los que se carece en general de infraestructura de redes de agua corriente, cloacas y existen perspectivas a mediano plazo de realizar tales obras, constituye el escalón inmediato a zona Distrito R3.

Los distintos sectores que lo componen se hallan delimitados por las calles:

En Monte Grande, Luis Guillón y El Jagüel:

- España, Valette, Fair, Constanzó, Isla Laurie, Ing. Huergo, A. Barros.
 - Jaime Amat, Los Jazmines, Gral. Rodríguez, Junín, Ayacucho, Dorrego, Azul, Lujan, Martínez, Ramallo, Baliza, Chiriguano, Bolívar, Arenales, Uruguay, J. Hernández, Tinogasta, Pizurno, Bolívar, La Calandria, Neuquén, Martín Fierro, Libertad, La Calandria, Pedro Dreyer, Almafuerte, Terrarosa, J. González, Entre Ríos, Colombia, Pedro Dreyer, Panamá, Olavarría, A. Sosa, Neuquén, Sgto. Cabral, M. Castex, El Desvío, Acceso al Aeropuerto, Pedro Palacios, Est. Los Remedios, Avda. Fair, A. Cervetti, Vías del Ferrocarril, Arenales, M. Acosta, R. Santamarina, límite parcela 44a, E. Santamarina, Baliza Chiriguano, límite parcela 44c, Milano, Buenos Aires, R. Santamarina, Pedro Dreyer, Pedro Suárez. Se halla superpuesta en parte por Distrito Comercial C2 y C3 y contiene Distrito Comercial C3.
 - En 9 de Abril: se halla delimitado por las calles: Lago García, A. Barros, Ing. Huergo y Los Andes.
 - En J. M. Ezeiza delimitado por las calles: Granaderos, Av. J. Newbery, Vías del Ferrocarril, Pasteur, Tucumán, M. del Fournier, Reconquista, Sto. Salvadores, Sgto. Cabral, Formosa en línea recta hasta Gutiérrez, Gutiérrez, Chile, Av. Libertador, Constitución. Humberto 1º y Uruguay, Límite interno: zona residencial R3 y Distrito Residencial R5. Se halla superpuesto en parte por Distrito Comercial C2 y contiene Distrito Comercial C3.
 - En La Unión, Tristán Suárez y Carlos Spegazzini, delimitados por las calles: P. Moreno, El Ñandubay, J. Gómez, Los Robles, Las Araucarias, Los Eucaliptos, Luis A. Firpo, Río de la Plata y Vías del Ferrocarril. Se halla superpuesto en parte por Distrito Comercial C2 y contiene Distrito Comercial C3.
 - Los Robles, El Grillo, Matienzo, El Ruiseñor, J. J. Vertiz, Belgrano, Dean Funes, Juárez, R. S. Peña, Vespucio, Arroyo, 25 de Mayo, Cañada de Gómez, Sgto. Cabral, Campichuelo, Bermúdez, Vías del Ferrocarril, Pitágoras, Roma, El Chocón, Vías del Ferrocarril, Concepción, Roma, Blas Parera, Triunvirato, J. Porqueras, B. Lynch, Blas Parera, límite de la Parcela Rural 229 e, Juan Porqueras, L. Basabilbaso, L. Aquino, J. Rowe, Cisneros, Vías del Ferrocarril, Los Crisantemos, Los Nogales, Las Hortensias, Av. Los Padres, J. J. Gómez. Se halla superpuesto en parte por Distrito Comercial C2 y contiene Distrito Comercial C3.
 - María Curie, Becquer, G. Galilei, Camino Real.
 - M. Sarratea, Vías del Ferrocarril, Arroyo Alegre, Martín García.
 - Río de Janeiro, Buenos Aires, límite parcela 2S3e, Vías del Ferrocarril.
- República del Ecuador, Colonia, límite con el Partido de Cañuelas, Vías del Ferrocarril.

b) Uso característico: Residencial, vivienda unifamiliar.

Uso Complementario: Comercio diario y/o periódico con o sin pequeñas artesanías anexas de acuerdo a lo establecido en el presente Código, Capítulo IV, Título II (3.2.1.).

- Servicios personales, de la alimentación y auxiliar del comercio y la vivienda en locales menores de 100 m².
- Oficinas profesionales en locales de hasta 100 m².
- Garajes anexos a vivienda.
- Educación preescolar y primaria.
- Guarderías.
- Cultura, Bibliotecas, exposiciones.
- Lugares de culto cumplimentando los Factores de Ocupación.
- Servicios asistenciales de urgencia en locales menores de 300 m². Asilos hasta 12 camas y 300 m². de superficie.
- Lugares de reunión social y deportivas de hasta 500 m². de superficie.
- Instituciones Públicas.
- Mantenimiento y reparación en locales de hasta 100 m².

c) Densidad neta 150 Hab./Ha. potencial 1 vivienda unifamiliar. Neta actual 130 hab./Ha.

d) Factores de ocupación:

FOS máximo 0,5

FOT máximo 0,6 incluido lugar de estacionamiento de 3,5 m². por habitante o 15 m². en total por unidad de vivienda.

e) Superficie mínima edificada por persona: de acuerdo al criterio general (Art. 3.2.2.).

f) Retiros de edificación, altura máxima, fondo libre: de acuerdo a los valores indicados en 2.1.2.4.

g) Subdivisión del suelo:

Parcela mínima 300 m².

Lado mínimo 12 m.

Subdistrito R4a1:

Se halla delimitado por las siguientes calles en la localidad de Monte Grande:

- Dorrego, Ayacucho, Lavalle, Maipú, Colón y Azul.

Para el mismo se admitirán planes integrales a los efectos de preservar el paisaje y de acuerdo a lo establecido por la Ley 8912 en su artículo 17 y 18.

Factores de Ocupación: FOS 0,15.

FOT 0,2 pudiéndose admitir como compensación hasta un 20 por ciento de ambos, en más, fundado en preservación del paisaje.

3.3.2.5. DISTRITO RESIDENCIAL R4b

a) Características Generales: aparte de las condiciones señaladas en la zona R4 presenta la característica de poseer agua salobre en el subsuelo con primera napa afectada o contaminada, el servicio de agua potable requiere cateos profundos, con el agravante de desplazamientos de la napa de agua salobre sobre la misma.

Los distintos sectores que lo componen se hayan delimitados por las siguientes calles de la localidad de 9 de Abril:

- V. Monti, El Salvador, Hermanos Pinzón, límite con el Partido de Lomas de Zamora.
- La Pinta, Los Andes, Lagos García, J. M. Paz, Ing. Huergo, J. Díaz de Solís, La Pinta. Contiene Distrito Comercial C3.
- Ing. Huergo, Los Andes, N. Malvinas, Sierras de Fiambalá.

b) Usos del suelo:

Uso característico: residencial, vivienda unifamiliar. Uso complementario:

Comercio diario y/o periódico con o sin pequeñas artesanías anexas de acuerdo a lo establecido en el presente Código en el Capítulo IV Título II (3.2.1.)

- Servicios personales, de la alimentación y auxiliares del comercio y la vivienda en locales menores de 100 m².
- Oficinas profesionales de hasta 100 m².
- Garajes anexos a vivienda.
- Educación preescolar y primaria.
- Guarderías.
- Cultura, bibliotecas, exposiciones.
- Lugares de culto cumplimentando los factores de ocupación.
- Servicios asistenciales de urgencia en locales menores de 300 m².
- Lugares de reunión social y deportivas de hasta 300 m². de superficie.

c) Retiros de edificación: deberá cumplir con lo indicado en 2.1.2.4..

d) Densidad neta 130 Hab./Ha.

e) Factores de ocupación del suelo.

FOS máximo 0,3

FOT máximo 0,4.

En estos casos se admitirá conforme al núcleo familiar un máximo de 70 m². para vivienda en Planta Baja para aquellos predios de medidas insuficientes que no alcanzan ese valor por aplicar el FOS, especificado.

f) Superficie mínima edificada por persona: según Art. 3.2.2.

g) Subdivisión del suelo: no se admiten en este distrito nuevas subdivisiones del suelo a excepción de englobamientos o regularización de sectores que no impliquen cambios a la situación actual. Pudiéndose admitir a juicio del Departamento Ejecutivo Municipal las subdivisiones que autoriza el título IV de la Ley (Art. 17°), previo planes integrales de saneamiento de acuerdo a los fines previstos para el área en los que se asegure la dotación de agua potable y cloacas mediante red de distribución y demás equipamiento. Mínimo 20m y 600m².

3.3.2.6. DISTRITO RESIDENCIAL R4c

a) Características generales: Observa la característica de grupos residenciales aislados extraurbanos carentes por lo general de servicios de infraestructura incluyendo los servicios eléctricos domiciliarios y de transporte como asimismo carecen de los equipamientos mínimos indispensables, en primer lugar el

educativo, sanidad y el comercial. Se halla delimitado por las siguientes calles:
En MONTE GRANDE:

-Jaime Amat, F. Caceres, F. Ugarte, E. Bangosch, A. Williams, F. Caceres y Ruta Provincial N° 6.

-La Inmaculada o Mainer, Pompeya y Nazca.

En CARLOS SPAZZINI:

-Paso de los Libres, M. castex, Reconquista, limite con el partido de San Vicente, Isla Santa Cruz, Islas Ebridas, Isla Maciel, Islas Marquezas, 25 de Mayo, Islas Cook.

-República Dominicana, Limite con las parcelas Rurales 289 y 290 Directorio, Benavides.

-Vias del Ferrocarril, B. Sur Mer. Limite con la parcela Rural 280 y el Arroyo Alegre.

b) Usos del Suelo:

Uso Caracteristico: residencial, vivienda, unifamiliar.

Uso Complementario: comercio diario y/o periodico con o sin pequeñas artesanias anexas de acuerdo a lo establecido en el presente codigo en el capitulo IV Titulo II (3.2.1.).

-Servicios personales, de la alimentación y auxiliares del comercio y la vivienda en locales menores de 100 m2.

- Oficinas profesionales de hasta 100 m2.
- Garajes anexos a vivienda.
- Educación preescolar y primaria.
- Guarderías.
- Cultura, bibliotecas, exposiciones.
- Lugares de culto cumplimentando los factores de ocupación.
- Servicios asistenciales de urgencia en locales menores de 300 m2.
- Lugares de reunión social y deportivas de hasta 300 m2. de superficie.

c) Densidad neta 100 Hab./Ha.

d) Factores de ocupación del suelo

FOS máximo 0,25 predios mayores de 400 m2 y 0,45 menores 400 m2.

FOT máximo 0,25 predios mayores de 400 m2. y 0,45 menores 400 m2.

Se admitirá en predios de medidas insuficientes menores de 300 m2. en que no se alcancen a cumplir con los vares indicados, una sola vivienda mínima por predio con un máximo de 10 m2. por habitante y un total de 120 m2.

e) Subdivisión del suelo

Parcela mínima 300 m2.

Lado mínimo 12 m.

3.3.2.7. DISTRITO RESIDENCIAL R5

a) Características generales y limitación de zonas.

Comprende aquellas urbanizaciones especiales colindantes o incluidas en radios urbanos, con destino a vivienda temporaria o permanente con predios de medidas por lo general mayores y de diferente distribución que los de tipo

común de subdivisión urbana, que configuran unidades de diseño particular junto con otras características que los diferencia como ser: paisaje, lugares comunes de recreación, ubicación relativa, y reglamentaciones internas de acuerdo a planes preestablecidos.

Este Distrito comprende las siguientes unidades o grupos residenciales:

- BARRIO EL TREBOL: que se halla delimitado por las calles Los Eucaliptus, Las Araucarias, Los Robles, J. J. Gómez, Avda. Los Padres, Los Sauces, y Vías del Ferrocarril. Contiene Distrito Comercial C3. Y un sector colindante con éste delimitado por las calles Los Sauces, Avda. Los Padres, Las Hortensias, Vías del ferrocarril. Se halla superpuesto en parte por Distrito C2.
- BARRIO ESTEBAN ECHEVERRÍA o N° 1: Se halla delimitado por las calles: Avda. J. Newbery, O. Andrade, M. A. M. de Aguado, Rubén Darío.
- BARRIO ATE (Asociación Trabajadores del Estado). Se halla delimitado por las calles: Teodoro Fels, Vías del Ferrocarril, Alto Perú y Garay.
- BARRIO COPARQUE: Se halla delimitado por las calles Juan Gálvez, 12 de Octubre, Montevideo y Viena.
- BARRIO ERRATCHU: delimitado por las calles Luis A. Firpo, Vías del Ferrocarril, Carola Lorenzini, Los Campeones, R. Grau, José Jurado, Cabildo, J. J. Viamonte, Links, Los Deportistas y Río de La Plata.
- BARRIO SAN SEBASTIAN: delimitado por las calles Camino de Cintura, a 100 m. rectificación Río Matanza, Ing. Huergo y Río Matanza. Se encuentra incluido dentro del Distrito E1.

Estos núcleos conservan sus características individuales asignados a cada uno de ellos en lo que se refiere a subdivisión del suelo, tejido, y usos con las restricciones generales en lo que respecta a retiro y centro de manzana libre especificado en las presentes normas y sujeta a las normas en particular que se dicten en este artículo.

Los comercios se orientarán en agrupaciones comerciales incluyendo los usos de comercio minorista diario y periódico. Asimismo el equipamiento en general, educacional, de sanidad en particular, se concentrará en áreas disponibles reservadas a tales fines de acuerdo a Plan General La Municipalidad establecerá normas en particular para cada uno de ellos para la consecución de tales destinos, ordenando y regulando su equipamiento, admitiéndose los factores de ocupación establecidos para los Distritos Comerciales C3 cuando se den las condiciones señaladas, en concentraciones comerciales previendo los servicios de infraestructura que resten completar de acuerdo al desarrollo experimentado.

b) Usos del suelo:

Uso característico: residencial de baja densidad en urbanizaciones especiales de acuerdo a cada barrio.

Uso complementario: El comercio básico diario y/o periódico y servicios personales de la vivienda y de la alimentación en agrupaciones comerciales.

- Garajes anexos a vivienda.

- Educación preescolar y primaria.
- Guarderías.
- Cultura, bibliotecas, exposiciones.
- Lugares de Culto.
- Lugares sociales y deportivos.

Estos usos complementarios se orientarán a la formación de agrupaciones comerciales en aquellos barrios en que aún no se han constituido plenamente.

c) La densidad neta será para cada uno de los núcleos comprendidos inferior a los 120 Hab./Ha.

d) Factores de ocupación

Descripción de acuerdo a los núcleos comprendidos:

BARRIO EL TREBOL

1) Centro Comercial:

Comprende el comercio existente concentrado sobre la calle El Trébol y parte de la Ruta 205, reconocido como área comercial en la subdivisión e incorporado en su reglamentación en particular como "Centro Comercial".

Para este centro se admiten los siguientes valores de ocupación del suelo:

FOS máximo 0,6

FOT máximo 0,8

2) Área residencial

- Predios mayores de 400 m². hasta 1.200 m².

FOS máximo 0,2

FOT máximo 0,3

- Predios mayores de 1.200 m².

FOS máximo 0,15

FOT máximo 0,20

- Para otros predios de 400 m². o menores.

FOS máximo 0,3

FOT máximo 0,4.

BARRIOS E. ECHEVERRÍA - ERRATCHU - SAN SEBASTIAN

FOS máximo 0,25

FOT máximo 0,35

BARRIO ATE

FOS 0,30

FOT 0,40

BARRIO COPARQUE: Para predios subdivididos con destino a vivienda:

FOS 0,15

FOT 0,20

Espacios recreativos	con 5 viviendas como máximo	por Ha.
FOS	0,08	
FOT	0,08	

e) Retiros de edificación

Barrio El Trébol

Para predios iguales o menores de 600 m² responderán a lo indicado 2.1.2.4.

Para predios mayores de 600 m². observarán los siguientes retiros:

de frente: mínimo 6 m.

Laterales: mínimo 5 m. cada lateral.

Fondo libre: 20 %

Admitiéndose en este espacio libre hasta 30 m². con destino a quincho o parrilla.

Los barrios restantes de esta zona, enunciados en el presente artículo cumplimentarán los retiros establecidos conforme al 2.1.2.4 como mínimo.

f) Subdivisión del suelo:

No se admitirán subdivisiones menores de las existentes en cada uno de los núcleos indicados, admitiéndose el en-globamiento de parcelas, y planes particularizados a Juicio del Departamento Ejecutivo para la realización de viviendas en aquellos que posean reducida ocupación actual del suelo, con espacios de uso en común u otras características especiales que requerirán soluciones de conjunto.

3.3.3. ZONA COMERCIAL

Descripción General:

Aparte de la zona comercial indicada en la zona Central y la de aquel comercio que se radique en zona residencial como uso exclusivamente complementario de la misma, se han previsto zonas o calles comerciales en los que se oriente como uso característico al de comercio en general para equipamiento de zonas urbanas circunvecinas, y en las que dentro de las diferentes escalas que se admiten, la vivienda constituye un uso mixto o complementario, con un factor proporcional en este caso.

Esta zona comprende los siguientes Distritos:

3.3.3.1. DISTRITO C1

a) Características Generales y delimitación de zona.

Ubicado en la zona urbana de la ciudad de Monte Grande equipada y con servicios de infraestructura completos, en parte se superpone con la zona residencial R2. En este Distrito se admite el comercio en general básico, diario y periódico y ocasional según la clasificación del Capítulo III del Título II correspondiendo las clases 1, 2 y 3, con o sin pequeños depósitos y artesanías anexas que no ocupen más del 30 % de la superficie cubierta resultante de aplicar el Factor de Ocupación del Distrito. Sus límites son los siguientes:

Comprende dos sectores, uno cuyo perímetro es el siguiente: calle Rivadavia, ambas aceras, y los ejes de Robertson Las Heras, Cardeza, hasta Rivadavia.

El otro sector comprende el área delimitada por los ejes de calle Dorrego,

Italiani, General Paz (ambas aceras) y el eje de calle Dr. Rotta hasta calle Dorrego.

b) Densidad neta 650 Hab./Ha.

c) Factores de ocupación (y porcentual de vivienda)

FOS máximo 0,6

FOT máximo 1,8 para comercio; y 1,3 para vivienda (FOS y FOT).

d) Altura máxima de edificación + 10 m. sobre el nivel de cota 0 (cero) de vereda.

Retiros:

1) De frente: observará un retiro mínimo de frente en Planta Baja de 2 m. medidos desde la Línea Municipal (LM), pudiéndose construir en Planta Alta hasta la línea Municipal (LM). Este retiro será optativo.

2) Laterales: Podrá construirse entre medianeras, siendo los retiros laterales optativos, cumplimentando en este caso el Art. 2.1 .2.4..

3). De fondo: Debe observar los retiros de fondo indicados en b) del artículo 2.1.2.4.

e) Subdivisión del Suelo: superficie mínima de parcela 600 m2., ancho mínimo 20 m. de frente.

3.3.3.2. DISTRITO COMERCIAL C2

a) Descripción General: se halla en relación a todas las zonas urbanas del Partido, constituye un nivel intermedio para la formación de centros o focos de equipamiento urbanos con comercios diarios periódicos y ocasionales y demás actividades terciarias a desarrollar.

Posee infraestructura en general, a excepción de los de red de agua y cloacas por lo que se ha disminuido su densidad respecto a la zona comercial C1. Comprende las siguientes zonas de acuerdo a localidades:

1- Luis Guillón y 9 de Abril

Zona camino de Cintura entre Av. P. Suárez y Alvaro Barros, lotes frentistas y de calles laterales hasta la próxima paralela al Camino o 100 m. como máximo desde el mismo.

2- Luis Guillón y Monte Grande y El Jagüel:

-Av. Uriburu entre Camino de Cintura y calle Rivadavia, lotes frentistas y de calles laterales hasta la primera calle paralela.

-Av. Enrique Santamarina - Ramón Santamarina y parte de Ruta 205, lotes frentistas y hasta 100 m. o calle paralela, desde calle General Paz hasta calle Faro Patagonia.

3- El Jagüel:

Predios frentistas sobre ruta 205 y calles laterales hasta 100 m. o primera paralela, desde calle Los Pinos hasta La Calandria.

4- E z e i z a:

Ruta 205 predios frentistas y calles laterales hasta 100 m. o calle paralela desde Tacuarí hasta Roca y el área comprendida por los ejes de las siguientes calles: Ruta 205, Ramos Mejía, Paso de la Patria hasta Vías del

Ferrocarril y por ésta hasta Ruta 205.

5- La Unión:

Ruta 205 predios frentistas y calles laterales hasta 100 m. o calle paralela desde calle Los Sauces hasta Los Eucaliptus y desde calle Las Moreras hasta Las Hortensias.

6- Tristán Suárez:

Comprende la zona delimitada por Ruta 205 ambos frentes y los ejes de calles A. Gómez, 9 de Julio y Erratchú; y predios frentistas y laterales a ruta 205 desde calle Brasilia hasta Nicaragua.

7- Carlos Spegazzini:

Predios frentistas a Ruta 205 y laterales hasta 100 m. o calle paralela desde Palacios hasta Bermúdez.

b) Usos del Suelo:

Uso característico: comercio y/o vivienda unifamiliar o hasta 8 m. de altura.

Comercio según la clasificación del Capítulo III del Título II, básico diario, periódico y ocasional, clase 1, 2 y 3.

c) Densidad neta potencial 150 Hab./Ha. neta actual 130 hab./ Ha.

d) Factor de ocupación del suelo (y porcentual de vivienda).

FOS máximo 0,6

FOT máximo 1 para comercio; y 0,7 para vivienda. (FOS y FOT).

e) Retiros de frente: mínimo 2 m. desde la línea municipal LM) será optativo.

f) Subdivisión del suelo: Parcela mínima 375 m2., lado mínimo 15 m.

3.3.3.3. DISTRITO COMERCIAL C3

a) Descripción General:

Comprende calles comerciales a escala de barrio con concentraciones comerciales minoristas de comercio diario periódico y ocasional, para servicio de la zona residencial contigua, con las limitaciones ya enunciadas para comercio en el Capítulo IV en usos del suelo, Título II. Se hallan ubicadas en relación a todos los Distritos residenciales de los núcleos urbanos del Partido, y constituyen en algunos casos vías de penetración de los mismos en los que espontáneamente se ha localizado este uso en un principio.

Comprende los lotes frentistas a las siguientes calles por localidad.

- 9 DE ABRIL:

Calle Restelli desde Camino de Cintura hasta Ingeniero Huergo.

- LUIS GUILLON; MONTE GRANDE

Calle Madariaga - J. Hernández desde Pedro Suárez hasta calle Bruzzzone.

Calle Bruzzzone desde Camino de Cintura hasta Urbano González; y de M. Alegre hasta Constanzó.

Calle San Martín - F. de Toro desde Camino de Cintura hasta calle Cervetti.

Calle Arana - D. Rocha desde Camino de Cintura hasta R. Santamarina.

Calle L. N. Alem desde Robertson hasta Dolores.

Calle N. Malvinas - Vernet desde Edison hasta Ricardo Rojas.

Calle Colón desde D. Rocha hasta Manucci.

Calle Cervetti desde Vías del Ferrocarril Roca hasta calle Edison.

- Avda. P. Suárez - Pedro Dreyer coincidente con Distrito Vial Ci2 en los tramos: frentistas y laterales según plano desde Camino de Cintura a Teniente Correa; de calle Las Heras hasta calle Alte. Brown; y desde Faro Patagonia hasta calle Pizurno.

Calle Constanzó desde Vías del Ferrocarril hasta calle Bruzzone.

- EL JAGÜEL:

Calles J. Hernández y El Jacaranda desde Ruta 205 hasta calle Mitre; calle Siglo XX desde Estación El Jagüel hasta calle Edison; calle Edison desde Cervetti hasta Avda. Jorge Newbery.

Calle Chirón y laterales desde la calle Lago Argentino hasta la calle M. Vidal.

- EZEIZA:

Calle French desde Estación del Ferrocarril hasta límite con el Aeropuerto y calle Pravaz desde Vías del Ferrocarril hasta calle Córdoba. R. Mejía, P. de la Patria a Tuyutí.

-LA UNION:

Calle Los Alamos desde Ruta 205 hasta M. Moreno.

-TRISTAN SUAREZ:

Calle Gaddini desde Ruta 205 hasta calle Pringles; calle M. Belgrano desde las Vías hasta Lavalle.

-CARLOS SPEGAZZINI:

Calles 25 de Mayo e Italia desde Ruta 205 hasta C. Vigil.

b) Usos del suelo:

Uso característico: comercio básico diario y/o periódico, clases 1 y 2, según la clasificación del Capítulo III título II.

c) Densidad neta potencial 150 Hab./Ha. neta actual 130 hab./Ha.

d) Factores de ocupación del suelo para comercio (y porcentual de vivienda):

FOS máximo 0,6

FOT máximo 0,8 para comercio; y 0,6 para vivienda. (FOS y FOT).

En estos Distritos puede admitirse la construcción de viviendas cumplimentando el índice correspondiente a la zona residencial adyacente en forma proporcional, ya sea comercio, o vivienda lo que se construya.

e) Retiros:

En este Distrito se observará un retiro mínimo de frente de 3 m. medidos desde la Línea Municipal, contemplando los predios de esquina conforme a lo indicado en 2.1.2.4. siendo optativos los retiros laterales.

El centro de manzana y altura máxima de edificación se ajustará a lo establecido en el inciso b) de 2.1.2.4.

f) Subdivisión del Suelo:

Parcela mínima 300 m²., lado mínimo 12 m.

3.3.4. ZONA VIAL

3.3.4.1. Distrito Cí1 Red Primaria Regional o Sub Regional.

a) Características Generales:

Delimitación: - Camino de Cintura entre Avda. P. Suárez y Río Matanza 62
Contiene en parte un Distrito Comercial C2 desde Av. Pedro Suárez hasta la Curva Santa Catalina.

- Ruta Nacional N° 205 desde Ramón Santamarina hasta el límite con Cañuelas, se halla en tramos superpuestos con zona Comercial C2 de acuerdo a lo siguiente, según localidades:

- **EL JAGÜEL:**

Avda. Ramón Santamarina y Enrique Santamarina hasta Faro Patagonia y desde calle Los Pinos a la Calandria.

- **EZEIZA:**

Tacuarí a Racedo y Ramos Mejía a Gutiérrez.

- **LA UNION:**

El Ñandubay (Los Sauces) a los Eucaliptos y de las Moreras a Las Hortensias.

- **TRISTAN SUAREZ:**

Calle Gómez a Erratchú y Brasilia a Nicaragua.

- **CARLOS SPEGAZZINI:**

Palacios a Bermúdez.

- Ruta Provincial N° 25; Camino a Las Flores (M. Castex); desde ruta 205 hasta el límite con el Partido de San Vicente, comprendiendo un tramo entre estación Canning a San Vicente en área rural, y desde Canning hasta Ruta 205 en área complementaria y urbana; en parte atravesada por el Cinturón Ecológico; poseyendo un sector comercial C3 entre las calles Lago Argentino y M. Vidal.

- Avda. Jorge Newbery y Autopista Richieri: se desarrolla entre el Río Matanza y Ruta 205 en el sector del Parque Nacional de Ezeiza.

- Camino Real a Carlos Spegazzini: desde autopista Richieri hasta km. 45 de la Ruta 205 en Carlos Spegazzini.

Un sector se desarrolla en el parque y el resto en área rural.

En este Distrito se admiten los usos comerciales ya enunciaros y aquellos que sean de servicio del automotor a nivel artesanal, con limitación de potencia, de operarios y superficie cubierta. Fuera de las zonas ya enunciadas como comerciales sólo se admitirá para estos usos una reducida ocupación del suelo y retiros equivalentes a la de la zona residencial que atraviesa, no admitiéndose ningún tipo de radicaciones de estos usos comerciales cuando sea en concordancia con Distrito R5.

En el sector del Camino de Cintura entre curva Santa Catalina y Río Matanza se considerará a su vez como subdistrito orientado a promover las radicaciones con destino a mini turismo en base a las condiciones propicias del subsuelo, siendo este caso de carácter prioritario. A tal fin toda industria con

permiso acordado anteriormente deberá observar los retiros especiales que fije el Departamento Ejecutivo Municipal, siempre que no hayan sido efectivizadas sus instalaciones o construcciones.

b) Normas del Distrito Ci1.

En los sectores correspondientes a los Distritos comerciales superpuestos enumerados precedentemente corresponde la aplicación de los artículos 3.3.3.2. Distrito C2.

En el resto del Distrito Vial Ci1, se cumplimentarán las normas correspondientes a las zonas adyacentes que atraviesan y a las particulares incluidas en el presente de acuerdo al siguiente detalle:

1) Para el Camino de Cintura: desde A. Barros al Río Matanza, en un ancho de 100 m. a cada lado del camino medido desde las líneas municipales (LM), o hasta la primera calle paralela al mismo según corresponda; se aplicarán las normas indicadas en el artículo 3.3.2 5. Distrito R4b, admitiéndose en este caso subdivisiones conforme a las prescripciones de la Ley 8912/77, con parcelas de una superficie mínima de 600 m². y frente mínimo de 20 m.

Respecto a usos del suelo se admitirán además de los prescriptos en el Distrito R4b y de Servicio del automotor los siguientes usos orientados para el desarrollo del mini turismo, cumplimentando los factores de ocupación:

- Servicios del espectáculo y de los entretenimientos en general.
- Piletas de natación.
- Centros recreativos y deportivos.
- Clubes sociales, salas de reuniones en locales de hasta 2.500 m².
- Gimnasios en locales de hasta 2.500 m².
- Restaurantes - Confiterías de hasta 2.000 m². de local.
- Hoteles de pasajeros de hasta 1.000 m². de local.
- Restaurantes, servicios de la alimentación indicados en el art 3.3.2. en locales de hasta 500 m². de superficie de local.

2) Ruta Nacional N° 205:

Tramos: - Faro Patagonia - Calle Los Pinos

- La Calandria - Tacuarí
- Racedo - Ramos Mejía
- Gutiérrez - El Ñandubay
- Los Eucaliptos - Las Moreras
- Las Hortensias - Gómez
- Erratchú - Brasilia
- Nicaragua - Palacios

y Bermúdez a el límite con el Partido de Cañuelas.

En estos tramos el Distrito Ci1 correspondiente a Ruta 205 no superpuestos con Distritos Comerciales, se aplicarán las normas de zona R4a del Artículo 3.3.2.4. en todos los tramos enunciados precedentemente, con la única excepción del sector de ruta comprendido entre las calles Los Eucaliptos y Los Sauces del Barrio El Trébol, perteneciente a zona R5, en el que no se admiten variaciones por sobre lo autorizado para dicha zona en el Art 3.3.2.7.

Además de lo admitido en R4a, en estos tramos se permitirán los usos

destinados a servicio del automotor en locales de hasta 250 m². como máximo, con 5 HP, 5 operarios, cumplimentando los factores de ocupación FOS 0,30 y FOT 0,40 como máximo, en este caso.

3) Ruta Provincial N° 52:

A excepción de lo permitido en el sector del Distrito C3 superpuesto y lo admitido en todo su trayecto para servicio del automotor con locales de 160 m². de superficie y 3 operarios, factores FOS 0,3 y FOT 0,4; las normas en el trayecto entre ruta 205 y Canning se ajustarán a lo siguiente, teniendo en cuenta las zonas que atraviesan:

- Sector de derecha en dirección a Canning en todo su trayecto, se ajustará a lo establecido para zona E1 y E2. (Art. 3.3.5.1.).

- Sector margen izquierda desde Ruta 205 a calle Lago Argentino, se ajustará a zona R4a. (Art. 3.3.2.4.)

- Sector Lago Argentino a Vidal a Distrito C3.

- De Vidal hasta Vías del Ferrocarril Gral Belgrano a zona rural (r). (Art. 3.3.9.1.).

Desde Estación Canning hasta el límite con San Vicente los usos y factores se ajustarán a lo establecido en rural (Art. 3.3.9.1.).

4) Camino Real a Carlos Spegazzini:

En el sector común con el área rural se cumplirá con el art. 3.3.9.1. permitiéndose conforme a la norma general (Art. 2.4.1.2., inciso b) lo referente a Servicio del Automotor.

3.3.4.2. DISTRITO Ci2

a) Comprende la siguiente delimitación:

1) Pedro Dreyer - Pedro Suárez: (Pavimentada): de Ruta Provincial n° 4 (Camino de Cintura) a Ruta Provincial N° 52, Mariano Castex - Camino a Las Flores.

Se superpone a ella en parte el Distrito Comercial C3 en los siguientes tramos en un ancho de 100 m. o a calle paralela:

- Camino de Cintura - Teniente Correa.
- Calle Las Heras - Alte. Brown.
- Faro Patagonia - Pizurno

2) Avda. Fair - Luciano Valette (de tierra con prioridad de pavimentación).

De Ruta Provincial N° 4 (Camino de Cintura) a la Avda. Jorge Newbery futura autopista Nacional a Cañuelas.

3) Avda. Ramón Santamarina - A. Cervetti, desde P. Dreyer hasta Avda. Fair.

4) Ruta N° 205: desde Ruta Provincial N° 4 Camino de Cintura a la Avda. R. Santamarina, se superpone con Distritos comerciales C1 y C2 en un ancho de 100 m. o a calle paralela, de acuerdo a lo siguiente:

Distrito C1: Calle Rivadavia a calle Gral. Paz.

Distrito C2: Camino de Cintura a Rivadavia y de Gral. Paz a R. Santamarina.

Constituye la red primaria que atraviesa centros urbanos o sirve de nexo diferenciado de los mismos, para lo cual se establecen normas en particular,

en los que se producen concentraciones comerciales C1, C2 y C3 para cuyos sectores se admite lo prescripto en estos Distritos.

b) Los tramos enunciados precedentemente cumplirán con las normas establecidas para los Distritos C1 (art. 3.3.3.1.); C2 (Art. 3.3.3.2.); C3 (Art. 3.3.3.3.) según corresponda.

c) En los tramos restantes de las avenidas Pedro Suárez, Pedro Dreyer y V. Fair - Luciano Valette (ésta última en su totalidad) se observará un retiro mínimo de 4 m. desde la línea municipal (LM) y se admitirán estaciones de servicio del automotor con 5 HP, y 5 operarios en locales de hasta 100 m². de superficie y playa de estacionamiento anexa. El resto de las radicaciones cumplimentarán las disposiciones establecidas en el Distrito R4a (Art 3.3.2.4.) observando el retiro mínimo de 4 m. indicado.

3.3.4.3. DISTRITO Cir

Componen el sector rural a escala subregional Constituyen circulaciones de Fomento Agrícola para los que se prevé un ancho mínimo de treinta metros (30 m.) de acuerdo a lo establecido en el Art 3.3.9.2. inciso c).

3.3.4.4. DISTRITO Ci3

a) Comprende toda la red secundaria urbana que constituye las vías de penetración de los centros urbanos caracterizados en coincidencia con el Distrito Comercial C3 (Art. 3.3.3.3.) Previéndose las soluciones de estacionamiento mínimos previstos en 2.4.1.3.

3.3.5. ZONA DE ESPARCIMIENTO

3.3.5.1. DISTRITO E1 y E2:

a) Comprenden distintas áreas cuyos perímetros están delimitados por:

1 - DISTRITO E1

El límite del Partido coincidente con el Río Matanza, el límite con el Partido de Lomas de Zamora, calles Plaza Huemul, Blanco Encalada, Avda. de la Noria, límite con Lomas de Zamora, calles T. Condie, La Pinta, J. Díaz de Solís, Ing. Huergo, J. M. Paz, Lagos García, Los Andes, Ing. Huergo, Los Cedros, H. Constan-zó, Avda. Fair y su empalme con Avda. J. Newbery, perímetro del Parque Nacional de Ezeiza y la Autopista Richieri.

Calles G. Matorras, Avda. J. Newbery, Granaderos, Uruguay y Humberto I°.

- Calles Avda. J. Newbery, T. Thomas, Sargento Cabral y Sgto. Salvadores.

- Calles Avda. J. Newbery, Sgto. Salvadores, Sgto. Cabral y Reconquista.

2 -DISTRITO E2

- Calles Río Tunuyán, Camino Real, La Atómica, y el límite con el Partido de La Matanza.

- Calles Sgto. Cabral, Avda. Lacarra, M. Castex, Vías del Ferrocarril Belgrano y Formosa.

- Calles Hipócrates, H. Barreiro, Mariano Castex, Los Robles y el límite de las Parcelas 640w y 640r, Circunscripción V, Sección X.

- Calles Paso de los Libres, Falucho, 25 de Mayo y Arroyo.

b) Usos del Suelo:

1) Característico: Residencial fin de semana y permanente, centros recreativos

y/o deportivos, cubles privados a excepción de club de campo.

2) Uso complementario:

- Comercio diario y/o periódico en locales de hasta 100 m².
- Instalaciones públicas.
- Centros culturales.
- Culto.
- Educación preescolar y primaria.
- Servicios de la alimentación en locales de hasta 250 metros cuadrados.
- Servicios del automotor en locales de hasta 100 m².
- Centros asistenciales y Asilos, según proyecto en particular.

c) Densidad de población neta 70 Hab./Ha.

d) Factores de ocupación del suelo:

- En predios existentes de hasta 600 m². de superficie: FOS máximo 0,4 FOT máximo 0,45
- En predios existentes mayores de 600 m². de superficie:
FOS máximo 0,15
FOT máximo 0,20

Para planes nuevos previo saneamiento de área si corresponde:

FOS máximo 0,1

FOT máximo 0,1

e) Retiros:

- Los predios existentes de hasta 600 m². de sup. Cumplirán con lo indicado en el Art. 2.1.2.4.
- Para predios mayores de 600 m². hasta 1.500 m². Deberán observar un retiro mínimo de frente de 6 m. laterales mínimos 5 m. por cada uno de ellos y de fondo 20 %
- Para predios mayores de 1.500 m². Deberá observar un retiro en todos sus lados conforme a proyecto y no inferiores a los especificados para predios de 600 a 1.500 metros cuadrados.

f) Subdivisión de la tierra: 20 m. y 600 m².. En macizos no se admiten subdivisiones a excepción de planes integrales

3.3.6. ZONA DE RESERVA DE INTERES URBANO RE

Conservarán su uso y densidad actual, considerándose para un futuro, previo acuerdo con los propietarios, la posibilidad de incorporarlo como de uso público para parques o centros recreativos-deportivos, o en su defecto cumplirán con las normas establecidas para la ampliación urbana por la Ley 8912/77, Artículo 17 y 18 según corresponda.

Delimitación:

Localidad Monte Grande - El Jagüel:

- Circ. I - Secc. C - Chacra 17
- Circ. I - Secc. C - Chacra 37 fracción 1
- Circ. II - Secc. A - Parcelas rurales 44a - 44b - 44c - 45 - 46 - 51 - 54 - 57 -

60 - 64a - 64b - 67 - 70 - 73 y 76

Localidad Ezeiza:

- Pasteur, Vías del Ferrocarril, M. Fournier y Tucumán.

Localidad Tristán Suárez:

- Los Nogales, Los Crisantemos, Ruta 205 y Las Hortensias.

Localidad 9 de Abril:

- Circ. VI - Secc. A - Parcela rural 666a y 665b.

3.3.7. ZONA DE RECUPERACION:

Mantendrá su uso actual no admitiéndose cambio de uso sin saneamiento, previo conforme a las normas de la Dirección de Hidráulica y Dirección de Geodesia de la Provincia.

Comprende las siguientes delimitaciones en coincidencia con áreas complementarias:

Localidad Monte Grande - El Jagüel:

1 - Calle Jaime Amat, Ayacucho, Gral. Rodríguez y Los Jazmines.

2 - Colón - Maipú - Baliza Chiriguano - P. de Dolores - Pizurno - límite fracciones II y III - Circ. V, Secc. R - J. Hernández - parcelas 509r - Circ. V, Secc. R. Fracción 1 - Angel Barbier - Uruguay - Arenales - Bolívar - Baliza Chiriguano - Ramallo - Martínez y límites entre Fracción V y Parcela 455k - Circ. V - Secc. G.

3 - P. de Dolores - Martín Fierro - límite entre las parcelas 553 y 554 - Circ. V - Secc. R - Sgto. Cabral - Neuquén - A. Sosa - Libertad - Cuba - P. Dreyer - Colombia - Entre Ríos J. González - Terrarosa - Almafuerte - P. Dreyer - La Calandria - Libertad - Martín Fierro - Neuquén - La Calandria San Pedrito y A. Nervo.

3.3.8. ZONA INDUSTRIAL

a) Comprende los Distritos I1 y I2 caracterizados por industrias sin restricciones en el primer caso; y de industrias con restricciones en el segundo, equivalente en la clasificación del artículo 6 de la Ley 7229/67 a las inocuas, establecidos en el inciso a).

Delimitaciones:

Distrito I1: Canning:

- Vías del Ferrocarril - H. Barreiro - Hipócrates - El Ñandubay y P. Moreno.

Carlos Spegazzini:

- Concepción - Vías del Ferrocarril - El Chocón y Roma.

- Pitágoras - Vías del Ferrocarril - M. Sarratea - Cervantes - San Salvador de Jujuy - Calchaqués - límite con las parcelas rurales 264c - 255a.

Límite interno: Distrito Residencial R4a.

Distrito I2 9 de Abril:

- Límite con el partido de Lomas de Zamora - Avda. de la Noria - B. Encalada - Plaza Huinul.

- Límite con el Partido de Lomas de Zamora - J. Díaz de Solís - Grecia - T.

Condié.

- V. Monti - Aconcagua - a 100 m. de la rectificación del Arroyo Santa Catalina y Cruz del Sur.
- A. Barros - Lagos García - Los Andes - a 100 m. de la Ruta de la Tradición (Camino de Cintura).
- Límite con el Partido de Lomas de Zamora - a 100 m. de la Ruta de la Tradición y de la rectificación del Arroyo Santa Catalina.

b) Factores de ocupación:

FOS máximo 0,3

FOT máximo 0,45

c) Subdivisión de la tierra

Parcela mínima 2.000 m².

Lado mínimo 40 m.

d) Retiros:

1 - En parcelas existentes de hasta 600 m².

Frente 6 m.

Laterales optativos

Fondo 25 % del predio.

En predios menores de 300 m². este retiro de fondo será del 15%.

2 - En parcelas mayores de 600 m². hasta 1000 m²..

Frente 10 m.

Laterales: mínimo 1 lado libre a 6 m. del lindero.

Retiro de Fondo: 25 % del predio.

3 - En parcelas mayores de 1000 m².

Retiro:

a) de frente 10 m. correo mínimo y dos laterales de 6 m. cada uno como mínimo.

Retiro de fondo 25 % de la longitud del predio.

e) El espacio libre remanente podrá ser utilizado hasta un 40 % con elementos no cubiertos, estacionamientos, accesos, circulaciones, etc., el resto deberá ser terreno absorbente parqueizado.

3.3.9. OTRAS ZONAS

3.3.9.1. Área complementaria destinada para ampliación del área urbana comprende:

- En Monte Grande - El Jagüel (coincidentemente con zona Re) lo indicado en el Artículo 3.3.7..

- En Tristán Suárez:

Belgrano - J. J. Vertiz - R. S. Peña - Posta de Yatasto - Nicaragua - Arroyo - A. Vespuccio - R. S. Peña - M. Juárez

-En Carlos Spegazzini:

-Bermudez - Buenos Aires - Río de Janeiro - Vías del Ferrocarril.

-Río de Janeiro - Benavidez - Directorio - Colonia - República de Ecuador - Vías del Ferrocarril - República de Cuba - La Habana.

3.3.9.2. ZONA AREA RURAL r

a) Delimitación:

Comprende el área del Partido hasta sus límites político administrativo, con exclusión de todas las demás zonas o áreas indicadas en este Código, con la única excepción de la correspondiente a zona Cinturón Ecológico en el Sector comprendido en el área rural, con la que posee características de usos en común. A tal efecto se excluyen y la delimitan en su perímetro interno las zonas residenciales urbanas y extraurbanas, áreas complementarias y de recuperación, de recreación y esparcimiento E1 y E2, Industriales y de usos específicos (Parque de Ezeiza); conservando las zonas viales que la atraviesan la característica rural con las previsiones que correspondan de acuerdo al Plan Municipal de infraestructura aprobado por el Departamento Ejecutivo Municipal.

b) Características generales: Hasta tanto se realicen los estudios definitivos en el sector rural se admitirán todo tipo de explotaciones rurales con o sin actividades de transformación o elaboración conexas indispensables de hasta 40 HP de potencia. No se admitirá la explotación de canteras en general, ni los hornos de ladrillos.

En las presentes normas se ha determinado su estructura Vial en base al Camino de Fomento Agrícola denominado en el plano adjunto Cir.

Usos del Suelo:

Uso característico - Todo tipo de explotaciones agropecuarias.

Vivienda rural con las densidades brutas establecidas en la Ley:

5 Hab. /Ha. para vivienda individual y 30 Hab. /Ha. para concentraciones.

Uso complementario: Con densidades brutas máxima de hasta 30 Hab. /Ha.

- Comercio diario, periódico y ocasional de abastecimiento del área.
- Servicios personales y de la vivienda.
- Artesanías de reparación y mantenimiento de hasta 5 HP de potencia en las concentraciones comerciales.
- Plantas de elaboración de productos primarios que se producen en el lugar de hasta 40 HP de potencia.
- Estación de servicio y mecánica de automotores.
- Educación preescolar y escolar primaria.
- Instalaciones para Servicios Públicos.

c) Restricciones del dominio en el área rural para ensanche o apertura de vía pública.

En el sector rural se operarán las siguientes medidas mínimas, afectando con restricciones al dominio en las subdivisiones:

1- Caminos de Fomento Agrícola Cir tendrán un ancho mínimo de 30 m. y comprende los indicados con esa característica en el plano de zonificación, limitándose cuando afecte a zonas urbanas con predios inferiores a 1.000 m². a mantener las dimensiones existentes hasta tanto se resuelva en particular al respecto.

Comprende los siguientes caminos:

1 - Monte Grande - El Jagüel

a) Prolongación de calle Colón hasta Ruta Provincial N° 16 (nueva apertura).

- b)** Prolongación calle Lavalle hasta Ruta Provincial N° 16 (Camino de la Lata).
- c)** Ventura Avila desde Maipú hasta Ruta N° 16.
- d)** Martín Fierro desde Pedro Dreyer hasta Ruta N° 16, con nueva apertura de traza desde Fortunato Cáceres a la Ruta N° 16.
- e)** Fortunato Cáceres desde Granaderos hasta Ruta Provincial N° 16.
- f)** Perímetro con áreas complementarias: Ayacucho, Lavalle, Maipú, Baliza Chiriguano, Dolores hasta Sargento Cabral y San Pedrito.

2- Ezeiza – Caning – La Unión:

- g)** Juana de Arco, Ruta 52° a Humberto 1°.
- h)** Los Robles desde Orillo hasta el límite con el Partido de San Vicente.
- i)** Fortunato Caseres desde Humberto 1° a Paso de los Libres.
- j)** Juan Gálvez, El Potrerito, Montevideo desde Viena hasta Camino Real a Spagazzini.

3) Tristán Suárez:

- k)** Blas Pereda desde Roma hasta su prolongación al Río Matanza.
- l)** Paso de los Libres desde Arroyo, Vespucio hasta el límite con el partido de San Vicente.
- m)** Roma, 12 de Octubre desde Pitágoras hasta Montevideo.
- n)** Pitágoras, La Matanza desde Ruta 205 hasta Río Matanza.
- o)** El Zonda, Ciudad Santa Rosa desde Blas Pereda hasta Pitágoras.
- p)** San Salvador de Jujuy, M. Sarratea desde ruta 205 hasta el Río Matanza.
- r)** Los Eucaliptos, San Salvador desde Jujuy a Pitágoras.

2- Se fijan por las presentes los anchos Mínimos de los siguientes caminos rurales.

-Camino Humberto 1° (Sto. Cabral) posee un ancho actual de 50m. estableciéndose un ancho mínimo de 60m. afectándose un retiro a ambos lados de 5m. con restricción al dominio.

Su longitud comprende desde intersección con la prolongación de Avda. Lacarra en Ezeiza hasta el límite con el Partido de San Vicente, previéndose un desvío de igual ancho para empalmar la misma con Avda. Castex, Ruta 52° a partir desde su intersección con la calle dolores.

- Camino Real (Energía Atómica) desde Parque Nacional de Ezeiza hasta empalmar con Ruta 205 en km. 45, ubicado en la Circunscripción III, observará un retiro mínimo de 10 m. a ambos lados.

d) Para aquellas parcelas rurales en que se constate la existencia de depredaciones del suelo por uso irracional del mismo, o que se halle agotada su capa de tierra fértil con explotación de canteras y hornos de ladrillos, se exigirá previo cualquier trámite de subdivisión o uso, su recuperación conforme a técnica en la materia y a las disposiciones del Código Rural de la Provincia de Buenos Aires, asimismo la Municipalidad encarará una acción de control directo de aquellas explotaciones que posean habilitación y causen depredaciones en el medio rural, aplicando las sanciones que correspondan.

e) Subdivisión de la tierra:

Se ajustará a lo establecido en el presente Código en el Artículo 2.2.2.

3.3.9.2. BANDA CEM:

Comprende las manzanas o zonas de hasta 100 m. de distancia del Cementerio, ubicado en el área suburbana de la Ciudad de Monte Grande.

Esta zona en 3 de sus lados pertenece a zona rural y complementaria sobre las que se operará una restricción de dominio privado de 15 m. a partir de líneas actuales o en el caso de no existir apertura de calle, se operará en más del ancho mínimo de 20 m. de calle, con un total de 35 m. Para esta banda se establecen en prioridad los usos afines comerciales y se admiten velatorios y servicios fúnebres en general: como uso complementario se admitirá vivienda. Los factores de ocupación de esta banda corresponden a los establecidos para el Distrito Comercial C3 y para vivienda la zona R4a circundante.

La subdivisión sobre el área rural podrá admitirse a juicio del Departamento Ejecutivo Municipal para cesión de vía pública, permitiéndose en este caso como compensación, subdivisiones de una unidad mínima de 1 Ha. previo saneamiento y recuperación y, en el caso de efectuarse medidas menores con un mínimo de 1.000 m². por parcela a juicio del Departamento Ejecutivo Municipal, afectando el área de hasta los 150 m. de distancia de los límites del Cementerio; en este caso sólo se otorgará la prefactibilidad de subdivisión, quedando sujeta su aprobación a la habilitación de los comercios.

Además en esta banda y zona adyacente para su uso, podrán formularse estudios y proyectos en particular, los que se someterán a consideración de las Autoridades Municipales, de acuerdo a su plan de desarrollo.

3.3.9.3. CINTURON ECOLOGICO:

Comprende la zona delimitada en planos a ser refrendada por la Ley de acuerdo a lo dispuesto con autoridades del Cinturón Ecológico, con la siguiente nomenclatura:

Se encuentra delimitado por las calles Ventura Ávila, Fortunato Cáceres, el límite con el Partido de Alte. Brown y el de San Vicente, calle Martín Fierro, límite entre las parcelas 611a y 614a de la Circunscripción V, Sección Z, calles Sgto. Cabral, El Deslinde, el límite entre las parcelas 655 y 651, Circunscripción V - Sección Z, calles Juan Costallat, Juana de Arco, Los Robles, el límite de la Parcela 640w y Parcela 640r Circunscripción V - Sección K, calles Hipócrates, H. Barrero, Luís A. Dellepiane, vías del Ferrocarril Gral. Belgrano, calles P. Moreno, El Ñandubay, Las Camelias - David Peña - Los Robles - Avda. Los Padres - Las Hortensias, Vías del Ferrocarril Roca, Cisneros - J. Rowe - A. Vespuccio - Blas Parera - Canelones, Puente del Inca, Límite entre las parcelas 249 y 250 a y entre las parcelas 250a y 255a de la Circunscripción III, Sección N, calles Calchaquies, San Miguel de Tucumán, Paraná de las Palmas, San Salvador de Jujuy, el límite con el Partido de La Matanza, vías del Ferrocarril Belgrano, calles Uruguayaza, E. Mitre, Formosa, Sgto. Cabral, límite de las parcelas 570 y 554 Circunscripción V - Sección R. Dolores - Baliza Chiriguano y Maipú.

En esta zona se establecerán además de las normas de las zonas urbanas o rurales que atraviesa según las prescripciones de este Código; las normas que en particular se dicten al respecto en relación al Plan del Cinturón Ecológico, o

compatibles dentro de las presentes disposiciones de acuerdo a la Ley 8912/77.

3.3.9.4. CLUBES DE CAMPO (Incluye Clubes Privados)

a) Los Clubes de Campo deberán cumplir con las disposiciones del Capítulo V de la Ley 8912/77, y en particular se ajustarán a los siguientes requisitos indicados para este Partido:

1 - Delimitación: se admitirá su radicación cuando posean un mínimo de 10 Ha. (diez hectáreas) de superficie de predio, y se radiquen en el área rural en correspondencia con la zona denominada Cinturón Ecológico según plano adjunto y nomenclatura indicada en el artículo 3.3.9.3. en la parte correspondiente al área rural, excluyendo zonas urbanas.

2 - Densidades máximas admitidas:

Se admitirá una densidad bruta máxima de 5 viviendas unifamiliares por Ha.; admitiéndose hasta un 10 % del total de viviendas con características multifamiliares de una o dos plantas, el resto deberá ser destinado a vivienda unifamiliar.

3 - Factores de ocupación del suelo:

En este destino el FOS y FOT máximo es de 0,06 para viviendas y de 0,02 para ser destinado a edificios deportivos, sociales o culturales de uso común con un total del FOS y FOT para todo el conjunto de 0,08.

A los efectos de los requisitos técnicos a cumplimentar el Club Privado (una sola institución o grupo sin subdivisión del predio), se lo considerará como Club de Campo.

Corresponde a expte. n° 4035-23.923/78

LA PLATA, 21 de agosto de 1979.

SEÑOR MINISTRO DE GOBIERNO:

La Municipalidad de Esteban Echeverría eleva para su consideración el proyecto de normas del Código de Planeamiento.

El Equipo de Trabajo, previsto en el artículo 3° de la Ley 9116, ha evaluado las presentes actuaciones.

Considerando que se han cumplimentado las observaciones efectuadas a fs. 141/141 vta., este Equipo de Trabajo convalida técnicamente la propuesta y estima que el señor ministro puede otorgar la autorización que prevé el artículo 6°, inciso 10) de la Ley 8613, según texto Ley 9117 y artículo 23° de la Ley 9300, para que el señor Intendente Municipal sancione una ordenanza, poniendo en vigencia el Código de Planeamiento obrante a fs. 148/215 del presente expediente.

Asimismo la Comuna, una vez sancionada la ordenanza deberá enviar a la Dirección de Municipalidades del Ministerio de Gobierno, tres (3) ejemplares de la misma, con el Código de Planeamiento y planos anexos.

POR LA SECRETARIA DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO Arq.
Guillermo Eliggi

POR EL MINISTERIO DE GOBIERNO Arq. Julio C. Ambrosis

La Plata, 27 de Agosto de 1979

Visto el expediente 4035-23.923/78 por el que el señor intendente Municipal de Esteban Echeverría solicita la autorización que determinan los artículos 6º inciso 10) de la Ley 8.613, según texto Ley 9117 y 23º de la Ley 9300; atento lo informado por el Equipo de Trabajo previsto por el artículo 3º de la Ley 9116, y en uso de las facultades que le son propias,

EL MINISTRO DE GOBIERNO

RESUELVE:

ARTICULO 1º: Autorizar al señor Intendente Municipal de Esteban Echeverría ----- a dictar una ordenanza mediante la cual se pone en vigencia el Código de Planeamiento del Partido, que rubricado obra a fojas 148/215 del presente expediente.

ARTICULO 2º: Regístrese y a sus efectos remítase a la Municipalidad de ----- Esteban Echeverría.

Registrada bajo el N° 1850

Monte Grande, 21 de Septiembre de 1979.

Señor Intendente:

Atento a la resolución n° 1850 del Ministerio de Gobierno obrante en fojas 218 del presente elevo a Ud. la documentación para la promulgación de la ordenanza correspondiente, cuyo texto se acompaña.

Arq. HECTOR E. NADAL
Sub-Secretaría Oficina Planeamiento y Desarrollo

Corresponde Expediente 4035-23923/78

Monte Grande, 25 de Setiembre de 1979

Vista la Resolución del Ministerio de Gobierno n° 1850 de fecha 27 de Agosto de 1979, y

CONSIDERANDO:

Que por la misma se autoriza a esta Intendencia Municipal a dictar una Ordenanza mediante la cual se pone en vigencia el Código de Planeamiento del Partido de Esteban Echeverría;

Por ello, el Intendente Municipal, sanciona con fuerza de:

ORDENANZA

ARTICULO 1º: Apruébanse las normas del Código de Planeamiento del Partido de Esteban Echeverría conforme a la Ley 8912/77, referentes al uso, ocupación y subdivisión del suelo y dotación de servicios públicos establecidos en el expediente de referencia.

ARTICULO 2º: Regístrese, Publíquese, tomen conocimiento las Secretarías de Gobierno, Obras y Servicios Públicos, de Bienestar Social y de Economía y Hacienda. Remítase copia a la Subsecretaría de Gobierno para su convalidación.

Arq. HECTOR E. NADAL

SubSecretaría Oficina
Planeamiento y Desarrollo

Cap. (R) CARLOS ALBERTO ALESINA
Intendente Municipal

Registrada bajo el N° 1594 del 25/9/79.