

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL DEL PARTIDO DE

SAN ANDRÉS DE GILES



ORDENANZA N° 2233/19 y N°2309/20

Febrero 2021

INDICE

ANEXO I-2 CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL DEL PARTIDO

SECCIÓN 1

GENERALIDADES	6
1.1. De las Normas	7
1.1.1. Alcances	7
1.1.2. Ámbito de vigencia	7
1.1.3. Normas transitorias	7
1.2. Abreviaturas y denominaciones abreviadas	7
1.3. Definición de términos técnicos	7
1.3.1. Significado	7
1.3.1.1. Relativos al uso	7
1.3.1.2. Relativos al terreno	19
1.3.1.3. Relativos al tejido urbano	19
1.4. Disposiciones temporales	20
1.4.1. Entrada en vigencia	20
1.4.2. Limitación validez de los permisos	20
1.5. Derogación de normas	20
1.5.1. Derogación	20
1.6. Adecuación del Código	20
1.6.1. Modificaciones al Código	20

SECCIÓN 2

NORMAS ADMINISTRATIVAS	21
2.1. Certificado de uso conforme	21
2.1.1. Finalidad	21
2.1.2. Solicitud	21
2.1.3. Trámite	21
2.1.4. Resolución	21
2.1.5. Obligatoriedad	21
2.1.6. Vigencia	21
2.2. Usos no conformes	21
2.2.1. Certificado de subsistencia	21
2.2.2. Incorporación de edificios “No conforme”	22
2.2.3. Habilitación de edificios “No conforme”	22
2.3. Usos no previstos o consignados	22
2.4. Gestión del desarrollo Territorial	22
2.4.1. Convenios Urbanísticos	22
2.4.1.1. Procedimiento	22

SECCIÓN 3

DE LA APERTURA DE LA VÍA PÚBLICA Y DEL PARCELAMIENTO	24
3.1. Apertura de vías públicas	24
3.1.1. Propuesta de apertura.	24
3.1.2. Trazado de calles	24
3.1.3. Ancho de calles	24
3.1.4. Categorización y ancho de caminos rurales	24
3.1.5. Apertura de caminos rurales	25
3.2. Parcelamiento	25
3.2.1. División y dimensiones mínimas de las parcelas	25
3.2.2. Prohibición de parcelamiento sin acceso a la vía pública	26
3.2.3. División y dimensiones mínimas de las parcelas rurales	26
3.3. Aceras	26
3.3.1. Anchos mínimos	26
3.3.2. Materiales	27
3.3.3. Usos y ocupación	27



SECCIÓN 4	
NORMAS GENERALES SOBRE TEJIDO URBANO	28
4.1. Área descubierta entre volúmenes edificados	28
4.1.1. Espacio urbano	28
4.1.1.1. Conformación del espacio urbano	28
4.1.1.2. Centro libre de manzana	28
4.1.1.3. Distancia entre paramentos laterales y líneas divisorias de parcelas	28
4.1.1.4. Patios interiores	28
4.1.1.5. Patios apendiculares del espacio urbano	28
4.1.2 Patios auxiliares	28
4.1.3. Normas comunes a todas las áreas descubiertas	28
4.1.3.1. Forma de medir las áreas descubiertas	29
4.1.3.2. Arranque del espacio urbano	29
4.1.3.3. Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas	29
4.1.4. Línea de frente interno	29
4.2. Volumen edificable	29
4.2.1. Volumen edificable	29
4.2.2. Densidad	29
4.2.3. Normas para el cómputo	29
4.2.4. Premios	29
4.3. Disposiciones referentes a espacio para carga y descarga y estacionamiento de vehículos	30
4.3.1. Requerimiento de espacio para carga y descarga	30
4.3.2. Requerimiento de guarda y estacionamiento de vehículos	30
SECCIÓN 5	
DE LA ZONIFICACIÓN	33
5.1. Nomenclatura de Áreas, Zonas y Distritos	33
5.1.1. Nomenclatura	33
5.1.2. Documentos gráficos.	34
5.1.3. Ubicación de Zonas y Distritos	34
5.1.4. Delimitación de zonas y distritos	34
5.1.5. Sectores no zonificados	35
5.2. Normas Específicas	35
5.2. Área urbana	36
Zona Comercial Administrativa – CA	37
Zona Residencial Uno -R1	39
Zona Residencial Dos - R2	41
Zona Residencial Tres - R3-S1	43
Zona Residencial Tres - R3-S2	45
Zona Residencial Cuatro - R4	47
Zona Residencial Cinco - R5	49
Zona Residencial Seis - R6	51
Zona Residencial Siete - R7- Azcuénaga	53
Zona Residencial Siete - R7- Cucullú	55
Zona Residencial Siete - R7- Franklin	57
Zona Residencial Siete - R7- Solis	59
Zona Residencial Siete - R7- San Alberto	61
Zona Residencial Siete - R7- Tuyuti	63
Zona Residencial Siete - R7- Villa Espil	65
Zona Residencial Siete - R7- Villa Ruiz	67
Distrito de Urbanización Especial I - DUE I	69
Distritos Espacio Verde – EV1	71
Área complementaria	73
Zonas Complementaria Residencial Extraurbana 1 - CRE1	75
Zonas Complementaria Residencial Extraurbana 2 - CRE2	77
Zonas Complementaria Residencial Extraurbana 3 - CRE3	79
Zonas Complementaria Residencial Extraurbana 4 - CRE4	81
Zona Complementaria Mixta 1 – CM 1	83
Zona Complementaria Mixta 2 – CM 2	85
Zona Complementaria Mixta 3 – CM 3	87
Zona Complementaria Mixta 4 – CM 4	89
Zona Complementaria Agropecuaria 1 – CAgr1	91
Zona Complementaria Agropecuaria 2 – CAgr2	93



Zonas Complementaria Residencial Agropecuaria - CRA1	95
Zonas Reserva Urbana - RU	97
Distrito Parque Urbano Natural 1– PUN1	99
Distrito Parque Urbano Natural 2– PUN2	101
Distrito Parque Urbano Natural 3– PUN3	103
Distrito Reserva Urbana Natural – RUN	105
Zona de Servicio de Ruta 1– SR1	107
Zona de Servicio de Ruta 2– SR2	109
Zona de Servicio de Ruta 3– SR3	111
Zona de Servicio de Ruta 4– SR4	113
Distrito Sector Industrial Municipal – SIM	115
Distrito Barrio Extraurbano	117
Área Rural	119
Zona Rural – R	120
Zona Rural Frente a Rutas – RFR	122
Zona Industrial Exclusiva 1 – ZIE1	124
Zona Industrial Exclusiva 2 – ZIE2	126
Distrito Barrio Cerrado	128
Área Variables	130
Distritos de Uso Específico – UE	131
Distritos Industriales – DI	133
Distritos Industriales Condicionado– DIC	135
Distritos Deportivo Recreativo– DDR	137
SECCIÓN 6	
NORMAS GENERALES SOBRE URBANIZACIONES	139
6.1. Urbanizaciones privadas de perímetro cerrado	139
6.1.1. Clubes de Campo	140
6.1.2. Barrios Cerrados	140
SECCIÓN 7	
NORMAS GENERALES SOBRE MEDIO AMBIENTE	141
7.1. Residuos	141
7.2. Zonas de protección de desagües naturales	141
7.3. Cartelería	142
ANEXOS	
II - PLANO DE DELIMITACIÓN DE ÁREAS DEL PARTIDO	143
III - PLANO DE DELIMITACIÓN Y ZONIFICACIÓN DEL ÁREA URBANA DE LA LOCALIDAD CABECERA DEL PARTIDO	144
III – 1 PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA LA LOCALIDAD DE SOLIS	145
III – 2 PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA LA LOCALIDAD DE AZCUÉNAGA	146
III – 3 PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA LA LOCALIDAD DE VILLA RUIZ	147
III – 4 PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA LA LOCALIDAD DE CUCULLÚ	148
III – 5 PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA LA LOCALIDAD DE VILLA ESPIL	149
III – 6 PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA LA LOCALIDAD DE VILLA SAN ALBERTO	150
III – 7 PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA LA LOCALIDAD DE TUYUTÍ	151
III – 8 PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA LA LOCALIDAD DE FRANKLIN	152
IV - PLANO DE DELIMITACIÓN Y ZONIFICACIÓN DEL ÁREA COMPLEMENTARIA LOCALIDAD CABECERA	153
V - PLANO DE DELIMITACIÓN Y ZONIFICACIÓN DEL ÁREA RURAL	154
VI Y VII– PLANO DE ÁREAS DE CONVENIOS URBANOS DE LOCALIDAD CABECERA Y LOCALIDADES	155
VIII- PLANO DE RECTRICCIÓN DE USOS GI2 DEL ÁREA RURAL	157

Anexo I – 2

Código de Ordenamiento Urbano y Territorial del Partido de San Andrés de Giles



SECCIÓN 1 GENERALIDADES

1.1. DE LAS NORMAS

1.1.1. Alcances

Las disposiciones de este Código alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, de edificios, estructuras e instalaciones, la apertura y ensanche de vías públicas, la subdivisión y englobamiento de parcelas, los volúmenes edificables, el tejido urbano y todos aquellos asuntos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico del territorio del Partido de San Andrés de Giles.

Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de estas normas a cualquier otro supuesto no previsto en el mismo.

1.1.2. Ámbito de vigencia

Las disposiciones de este Código se aplican a la propiedad privada y a la de las personas de derecho público, cualquiera fuere la afectación de sus bienes.

1.2. ABREVIATURAS Y DENOMINACIONES ABREVIADAS

A los efectos de sintetizar la redacción y simplificar la referencia a conceptos y normas de preciso significado, se hará uso en este Código de abreviaturas y siglas cuyo equivalente y significado se detalla a continuación:

D.E.	Departamento Ejecutivo
H.C.D.	Honorable Concejo Deliberante
D.O.	Dirección de Obras
D.P.	Dirección de Planeamiento
D.S.	Dirección de Salud

1.3. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS

1.3.1. Significado

1.3.1.1. Relativos al uso

a) Conceptos generales:

USO: Función para la cual el inmueble, terreno, edificio o estructura asentados en él, ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido

USO NO CONFORME: Cualquier actividad que se desarrolle en una parcela en el momento en que estas normas tengan vigencia y que no cumpla con las mismas según la zona o distrito en que esté ubicado.

USO PERMITIDO: El que puede implantarse en una zona o distrito según las prescripciones de estas normas.

USO CONDICIONADO: El que puede implantarse en una zona o distrito, pero con una condición excluyente, que tenga un informe favorable de la D.P. y sea convalidado por el HCD.

USO COMPLEMENTARIO: El que puede implantarse en una parcela que ya cuenta con un “Uso Permitido”, como actividad primaria y que es compatible o necesario para su desarrollo.

b) Tipos de usos:

RESIDENCIAL

 Vivienda Unifamiliar
VIVIENDA UNIFAMILIAR

Se entiende la vivienda del núcleo familiar con dependencias auxiliares.


 Vivienda Multifamiliar
VIVIENDA MULTIFAMILIAR

Son un conjunto de viviendas unifamiliares que se agrupan en forma privada o en el marco del Código Civil y Comercial, la modalidad podrá ser de departamentos, edificios colectivos o viviendas agrupadas indistintamente. Para permitirse la actividad la parcela deberá contar con conexión a la red de desagües cloacales.


 club de CAMPO
CLUB DE CAMPO

Área territorial de extensión limitada que no conforma núcleo urbano, con una parte equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en contacto con la naturaleza, cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento. El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo inescindible. Reglamentados por Decreto 9.404/86.

Queda expresamente prohibido en el ámbito del Partido la actividad encuadrada en la denominación de Barrios Cerrados (Decreto 27/98).

COMERCIO

 C1a
sin depósito
COMERCIO 1a

Es la actividad dedicada a la comercialización minorista de intercambio, exposición, venta y reventa con superficies menores o iguales a 100m². Sin depósito y sin elaboración.


 C1b
con depósito
< 25%
COMERCIO 1b

Es la actividad dedicada a la comercialización minorista de intercambio, exposición, venta y reventa con superficies de depósitos menores al 25% del salón de venta. En algunas zonas se podrá limitar la superficie total del salón.


 C1c
con depósito
> 25%
COMERCIO 1c

Es la actividad dedicada a la comercialización minorista de intercambio, exposición, venta y reventa con superficies de depósitos mayores al 25% del salón de venta. Hasta una superficie de exposición y venta que no supere los 500m².

**COMERCIO 1d**

Es la actividad dedicada a la comercialización minorista de intercambio, exposición, venta y reventa con grandes superficies alcanzados por la Ley Prov.12.573.

**COMERCIO 1e**

Es la actividad dedicada a la comercialización minorista de intercambio, exposición, venta y reventa de productos que por su naturaleza o la de su mercadería ocasionen molestias, incomodidad, o peligrosidad. A modo de ejemplo: corralones de materiales.

**COMERCIO 2a**

Es la actividad dedicada a la comercialización mayorista de intercambio, exposición, venta y reventa de productos generales menor o igual a una superficie cubierta de 200 m2. El deposito deberá estar en la misma parcela.

**COMERCIO 2b**

Es la actividad dedicada a la comercialización mayorista de intercambio, exposición, venta y reventa de productos generales mayor a 200 m2 y menor a 900m2. El deposito deberá estar en la misma parcela. Mayores a 500m2 son alcanzados por Ley Prov.12.573.

**COMERCIO 2c**

Es la actividad dedicada a la comercialización mayorista de intercambio, exposición, venta y reventa de productos generales mayor a 900 m2. El deposito deberá estar en la misma parcela (Ley Prov.12.573)

**COMERCIO 3**

Es la actividad dedicada a la comercialización mayorista de intercambio, exposición, venta y reventa de productos peligrosos (excluye productos de vivero- ord. agroquímicos)

**COMERCIO 4a**

Es la actividad dedicada solo a la venta de automotores livianos, nuevos o usados con una superficie menor o igual a 200m2. Sin taller de servicios post venta.

**COMERCIO 4b**

Es la actividad dedicada solo a la venta de automotores livianos, nuevos o usados con una superficie mayor a 200m2. Con taller de servicios post venta.

**COMERCIO 4c**

Es la actividad dedicada solo a la venta de automotores pesados, nuevos o usados con una superficie mayor a 200m2. Con taller de servicios post venta.

**COMERCIO 5**

Es la actividad dedicada a la extracción de suelos seleccionados (tosca, greda, tierra negra exclusiva para hornos de ladrillo-Decreto 1213/03, modificado por el Decreto 284/08). Su permiso de localización estará condicionado a la presentación de un informe ambiental de localización por parte del solicitante y previo dictamen favorable de la Dirección de Planeamiento la aprobación del HCD.

SERVICIOS**SERVICIO 1a**

Comprende los establecimientos donde se prestan servicios bancarios o financieros: cajeros automáticos, créditos, sucursales de bancos (Segundas sucursales dentro del Partido).

**SERVICIO 1b**

Comprende los establecimientos donde se prestan servicios bancarios o financieros: bancos, créditos, agencias de cambio.

**SERVICIO 2a**

Locales de elaboración de alimentos y expendio de bebidas para su consumo inmediato y/o su expendio en su totalidad al por menor en el mismo local. Superficie total menor a 70m2. Ejemplo: restaurantes, rotiserías, pizzerías, bares, confiterías. Sin espectáculos en vivo y solo música ambiental (Norma IRAM 4062).

**SERVICIO 2b**

Locales de elaboración de alimentos y expendio de bebidas para su consumo inmediato y/o su expendio en su totalidad al por menor en el mismo local. Superficie total mayor a 70m2. Ejemplo: restaurantes, rotiserías, pizzerías, bares, confiterías. Sin espectáculos en vivo y solo música ambiental (Norma IRAM 4062).

**SERVICIO 2c**

Locales de elaboración de alimentos y expendio de bebidas para su consumo inmediato y/o su expendio en su totalidad al por menor en el mismo local. Ejemplo: restaurantes, rotiserías, pizzerías, bares, confiterías. Con espectáculos en vivo y música ambiental (Norma IRAM 4062) en horario nocturno regulado.

**SERVICIO 3**

Comprende el conjunto de actividades de requerimiento diario y periódico q se prestan a la persona del usuario o de sus bienes con prestación directa, alquiler o a través de intermediarios en sus distintas escalas. A modo de ejemplo: Tintorería / lavadero de ropa/ cerrajería/ reparación de calzados/ peluquería/ salón de belleza/ grafica, no imprenta/ Viveros (jardinería menor hasta 50m2 cubiertos), Agencia de Lotería/Tatuajes.

**SERVICIO 4**

Establecimientos de venta de combustible con servicios asociados (Lavaderos, lubricentros, servicompas).

**SERVICIO 5a**

Establecimientos de servicios con actividades no seriadas, con horario diurno, sin movimiento vehicular pesado (En los casos de los sectores en que la Ordenanza de Tránsito no lo permite) y superficie mayor a 50m2 y menor a 150m2 en total. Ejemplo: talleres de herrería metálica/ carpintería, imprenta.

**SERVICIO 5b**

Establecimientos de servicios con actividades no seriadas, con horario diurno, con movimiento vehicular pesado (En los casos de los sectores en que la Ordenanza de Tránsito lo permite) y superficie mayor a 150m2 en total. Ejemplo: talleres de herrería metálica/ carpintería, imprenta.

**SERVICIO 6a**

Comprende los establecimientos destinados al mantenimiento, reparación y atención del automotor (liviano) de menor impacto al entorno. Ejemplo: eléctrica/ alineación/ balanceo/ suspensión/ gomería/ cerrajerías/ aire acondicionado/ radios/ parabrisas/ alarmas/ baterías/ tapizados/ bicicletería.

**SERVICIO 6b**

Comprende los establecimientos destinados al mantenimiento, reparación y atención del automotor (liviano) con una superficie total menor a 150m2. Ejemplo: talleres mecánicos/ escapes / chapa y pintura.

**SERVICIO 6c**

Comprende los establecimientos destinados al mantenimiento, reparación y atención del automotor (liviano) con una superficie total mayor a 150m2. Ejemplo: talleres mecánicos/ escapes / chapa y pintura.

**SERVICIO 6d**

Comprende los establecimientos destinados al mantenimiento, reparación y atención del automotor (pesado). Ejemplo: talleres mecánicos/ escapes / chapa y pintura.

**SERVICIO 6e**

Comprende los establecimientos destinados al lavado automático o no automático de automotores livianos en parcelas de menor superficie a 600m2.

**SERVICIO 6f**

Comprende los establecimientos destinados al lavado automático o no automático de automotores pesados en parcelas de mayor superficie a 600m2.

**SERVICIO 7**

Comprende los establecimientos destinados al servicio de remisería con estacionamiento de los móviles propios. OrdenanzaNº 57/93 y modificatorias :

**SERVICIO 8a**

Comprende los establecimientos destinados al servicio de la actividad agropecuaria. Ejemplo: contratistas, silos, fumigación con móvil terrestre.

**SERVICIO 8b**

Comprende los establecimientos destinados al servicio de la actividad de fumigación aérea contando con pista y depósitos.

RECREATIVO**RECREATIVO 1a**

Se entienden por aquellas actividades de carácter estrictamente Cultural, con o sin fin de lucro como ser centros culturales, museos históricos sobre patrimonio existente, salas de teatro pequeñas (no más de 80 espectadores), cines club, salas de ensayo y grabación (Norma IRAM 4062) horario nocturno regulado.

**RECREATIVO 1b**

Se entienden por aquellas actividades de carácter estrictamente Cultural, con o sin fin de lucro como ser centros culturales, museos históricos sobre patrimonio existente, salas de teatro, cines club, (hasta de 200 espectadores) (Norma IRAM 4062) horario nocturno regulado.

**RECREATIVO 1c**

Se entienden por aquellas actividades de carácter estrictamente Cultural, con o sin fin de lucro como ser centros culturales, salas de teatro, cines, museos. (Norma IRAM 4062) horario nocturno regulado.

**RECREATIVO 2a**

Se entienden por aquellas actividades de carácter deportivo que se realicen en espacio abiertos sin tribunas o de menos de 200 espectadores, como ser Clubes, asociaciones o canchas en alquiler.

**RECREATIVO 2b**

Se entienden por aquellas actividades de carácter deportivo que se realicen en espacio cubiertos sin tribunas o de menos de 200 espectadores, como ser Clubes, asociaciones, gimnasios o canchas en alquiler.

**RECREATIVO 2c**

Se entienden por aquellas actividades de carácter deportivo que se demanden grandes superficies y mucha afluencia de público, con o sin espacios cubiertos, como ser estadios, hipódromos, circuitos automovilísticos, canchas de golf. Previo otorgamiento de Certificado de usos, el solicitante deberá presentar un Estudio de Impacto Socio Ambiental y la Dirección de Planeamiento un informe urbanístico para ser enviado al HCD para la autorización del permiso de localización.

**RECREATIVO 3a**

Se entienden por aquellas edificaciones destinadas a hospedar pasajeros por horas, sin registro, como ser posadas o albergues transitorios. Deberán cumplir las reglamentaciones Nacionales, Provinciales y Municipales. Su radicación podrá ser denegada por la Dirección de Planeamiento con aprobación del H.C.D. si resulta conflictivo al entorno.

**RECREATIVO 3b**

Se entienden por aquellas edificaciones destinadas a hospedar pasajeros por módulos diarios llevando un registro de cada uno de ellos, como ser hotel, motel, apart-hotel. Solo podrán tener asociados a este uso un natatorio o gimnasio de dimensiones acordes a la capacidad de hospedaje.

**RECREATIVO 3c**

Se entienden por aquellas edificaciones destinadas a hospedar pasajeros ubicados en áreas rurales, complementarias o localidades rurales con servicios de restaurante o esparcimiento asociado. Su formato es de cabañas o bungalow como unidades de viviendas de residencia transitoria con registro de pasajero. Las actividades asociadas no podrán dividirse dominialmente si la zona no lo permite. La superficie mínima de las unidades no podrá ser menor a 40m².

**RECREATIVO 3d**

Se entienden por aquellas edificaciones destinadas a hospedar pasajeros ubicados en áreas rurales, complementarias o localidades rurales, que tengan características arquitectónicas y programáticas asociadas a las actividades y costumbres de nuestro "Campo". Su radicación podrá ser denegada por la Dirección de Planeamiento con aprobación del H.C.D. si resulta conflictivo al entorno.

**RECREATIVO 3e**

Se entienden por aquellas edificaciones destinadas a hospedar pasajeros por módulos quincenales o mensuales, administrados por sus propietarios y con accesos restringidos.

**RECREATIVO 4a**

Se entienden por aquellas actividades de eventos o fiestas con o sin espectáculos en vivo, con un horario restringido durante el día.

**RECREATIVO 4b**

Se entienden por aquellas actividades de eventos o fiestas con o sin espectáculos en vivo, con un horario extendido durante el día y la noche.

**RECREATIVO 5**

Se entienden por aquellas actividades bailables con o sin expendio de bebida alcohólica y pago de entrada, con un horario exclusivo nocturno.

DEPOSITOS

Es la actividad dedicada a la guarda, conservación y distribución de diferentes elementos. Serán clasificados según el grado de molestia o peligrosidad de los elementos y por su superficie destinada al acopio. Todos deberán contar con un área de carga y descarga de mercaderías acorde a las dimensiones de la actividad, dentro de las parcelas asociadas a la misma. El transporte pesado que requiera la actividad estará condicionado por la delimitación de la Ordenanza de tránsito.

Definición general:

INOCUOS: Su funcionamiento no constituye riesgo o molestia a la seguridad, salubridad e higiene de la población, ni ocasiona daños a sus bienes materiales ni al medio ambiente.

INCOMODOS: Su funcionamiento constituye una molestia para la salubridad e higiene de la población u ocasiona daños graves a los bienes y al medio ambiente. Serán definidos por las áreas municipales que regulen la actividad.

PELIGROSOS: Su funcionamiento constituye un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población u ocasiona daños graves a los bienes y al medio ambiente. Serán definidos por las áreas municipales que regulen la actividad.

**DEPÓSITO 1a**

Superficie cubierta donde se estacionan productos INOCUOS menor o igual a 100m², sin depósito al aire libre.

**DEPÓSITO 1b**

Superficie cubierta donde se estacionan productos INOCUOS menor o igual a 300m². Deberá ubicarse sobre galpones preexistentes. Sin depósito al aire libre.

**DEPÓSITO 1c**

Superficie cubierta donde se estacionan productos INOCUOS menor o igual a 300m²

**DEPÓSITO 1d**

Superficie cubierta donde se estacionan productos INOCUOS mayor a 300m²

**DEPÓSITO 2**

Es la actividad dedicada a la guarda, conservación y distribución de diferentes elementos que se consideren de peligrosidad o molestia para su entorno. (Ordenanza Agroquímicos)

**DEPÓSITO 3**

Es la actividad dedicada a la guarda, conservación y distribución de diferentes elementos que se acopien a granel y se distribuyan a granel. A modo de ejemplo: plantas de acopio de cereales y oleaginosas. (Ordenanza General 361/83)

**DEPÓSITO 4a**

Es la actividad dedicada a la guarda y estacionamiento en módulos por hora, diarios o mensuales de vehículos livianos.

**DEPÓSITO 4b**

Es la actividad dedicada a la guarda y estacionamiento en módulos por hora, diarios o mensuales de vehículos pesados.

**DEPÓSITO 5**

Es la actividad dedicada a la distribución y almacenamiento con espacios comunes de ruptura de cargas y de servicios al transporte de cargas comunes para su funcionamiento.

ADMINISTRACIÓN**ADMINISTRACIÓN 1a**

Comprende los establecimientos destinados a las sedes administrativas de empresas privadas en tipología de oficinas, con superficies menores o iguales a 100m². A modo de ejemplo: Estudios de Abogados, contadores, arquitecto, ingenieros; inmobiliarias.

**ADMINISTRACIÓN 1b**

Comprende los establecimientos destinados a las sedes administrativas de empresas privadas en tipología de oficinas, con superficies mayor a 100m². A modo de ejemplo: Estudios de Abogados, contadores, arquitecto, ingenieros; inmobiliarias.

**ADMINISTRACIÓN 2**

Comprende los establecimientos destinados a las sedes administrativas de entidades públicas o de Culto. A modo de ejemplo: Establecimientos educativos públicos, destacamento de Policías, Correo, Empresas de servicios públicos, Registros, Iglesias de diferentes cultos con reconocimiento por Organismos del Estado Nacional.

**ADMINISTRACIÓN 3**

Comprende los establecimientos destinados a la educación privada de todos los niveles, inicial, primaria, secundaria, terciaria y universitaria. (Podrán ser denegados (Deberá tener) con informe de la Dirección de Planeamiento y aprobación de HCD)

**ADMINISTRACIÓN 4a**

Comprende la actividad de cementerio en cualquiera de sus formas, llevadas a cabo por la actividad privada. Construcciones autorizadas son las destinadas a mortuorias de culto, viviendas caseros, sanitarios públicos y depósitos. Se rigen por Ordenanza General N°221/78.

**ADMINISTRACIÓN 4b**

Comprende la actividad de cementerio de Mascotas. Crematorio mascotas. (actividad a reglamentar)

**ADMINISTRACIÓN 5a**

Comprende los establecimientos destinados a las salas de atención primaria y laboratorios de análisis clínicos.

**ADMINISTRACIÓN 5b**

Comprende los establecimientos destinados a los consultorios del sector de la salud hasta 5 consultorios agrupados.

**ADMINISTRACIÓN 5c**

Comprende los establecimientos destinados a los consultorios del sector de la salud más de 5 consultorios agrupados.

**ADMINISTRACIÓN 5d**

Comprende los establecimientos destinados al diagnóstico por imágenes para la salud humana.

**ADMINISTRACIÓN 5e**

Comprende los establecimientos con internación, destinados a hospitales, clínicas, sanatorios, policlínicos.

**ADMINISTRACIÓN 5f**

Comprende los establecimientos con internación y tratamientos especiales de escalas Regionales, destinadas a hospitales, clínicas, sanatorios, policlínicos. Su radicación podrá ser denegada por la Dirección de Planeamiento con aprobación del HCD)

**ADMINISTRACIÓN 5g**

Comprende los establecimientos con o sin internación y tratamientos especiales de estética y cuidados corporales, sin cirugías de ningún tipo. Su radicación podrá ser denegada por la Dirección de Planeamiento con aprobación del HCD)

**ADMINISTRACIÓN 6a**

Comprende los establecimientos de atención de animales pequeños con o sin internación o Veterinarias

**ADMINISTRACIÓN 6b**

Comprende los establecimientos de atención de animales grandes sin internación, oficinas y venta de productos con depósito menor a 30m2.

**ADMINISTRACIÓN 6c**

Comprende los establecimientos de atención de animales grandes con o sin internación.

**ADMINISTRACIÓN 6d**

Comprende los establecimientos de investigación o lazaretos de animales grandes. Su radicación podrá ser denegada por la Dirección de Planeamiento con aprobación del HCD)

**ADMINISTRACIÓN 7a**

Comprende los establecimientos de guarda de animales pequeños domésticos con un máximo de 10 animales. Su radicación podrá ser denegada por la Dirección de Planeamiento con aprobación del HCD)

**ADMINISTRACIÓN 7b**

Comprende los establecimientos de guarda de animales pequeños domésticos con un número mayor de 10 animales. Su radicación podrá ser denegada por la Dirección de Planeamiento con aprobación del HCD)

PRODUCTIVO INDUSTRIAL**INDUSTRIA 1**

Se entienden por aquellos establecimientos dedicados a las actividades con producción en serie que tenga depósito permanente de materias primas y a su vez de los productos elaborados por esta misma. Que según una pre categorización previa realizada en el marco de la Ley Provincial N° 11.459/93 y sus modificatorias resulten como categoría 1°.

**INDUSTRIA 2**

Se entienden por aquellos establecimientos dedicados a las actividades con producción en serie que tenga depósito permanente de materias primas y a su vez de los productos elaborados por esta misma. Que según una pre categorización previa realizada en el marco de la Ley Provincial N° 11.459/93 y sus modificatorias resulten como categoría 2°.

**INDUSTRIA 3**

Se entienden por aquellos establecimientos dedicados a las actividades con producción en serie que tenga depósito permanente de materias primas y a su vez de los productos elaborados por esta misma. Que según una pre categorización previa realizada en el marco de la Ley Provincial N° 11.459/93 y sus modificatorias resulten como categoría 3°.

PRODUCTIVO AGROPECUARIO**GANADERÍA EXTENSIVA 1**

La actividad se entiende como cría de animales (ovino, bovino, equino, caprino, todos) bajo un sistema de producción de extensión, pero en una superficie menor asociadas a productores familiares o pequeños productores (El D.E. Reglamentará por Ordenanza las condiciones para encuadrarse en la presente Categoría)

**GANADERÍA EXTENSIVA 2**

La actividad se entiende como cría de animales (ovino, bovino, equino, caprino) bajo un sistema de producción de extensión, también cabañas, haras, tambos.

**GANADERÍA INTENSIVA 1**

La actividad se entiende como cría y/o engorde de animales (ovino, bovino, equino, caprino, apicultura, avicultura) bajo un sistema de producción intensiva en una superficie menor y asociadas a productores familiares o pequeños productores, hasta una cantidad máxima de animales (El D.E. Reglamentará por Ordenanza las condiciones para encuadrarse en la presente Categoría)

**GANADERÍA INTENSIVA 2**

La actividad se entiende como cría y/o engorde de animales (ovino, bovino, equino, caprino, apicultura, avicultura) bajo un sistema de producción intensiva.

**AGRÍCOLA EXTENSIVA 1**

La actividad se entiende como los cultivos de cereales, oleaginosas, forrajeras, textiles, silvicultura, forestales siempre que sean en parcelas mayores a 30 has.

**AGRÍCOLA EXTENSIVA 2**

La actividad se entiende como los cultivos de cereales, oleaginosas, forrajeras, textiles, silvicultura, forestales sin restricción de superficies de las parcelas.

**AGRÍCOLA INTENSIVA 1**

La actividad se entiende como los cultivos de viveros (producción de plantas, árboles, arbustos y flores), huertas, frutales siempre que sea en una extensión máxima de 1 ha.

**AGRÍCOLA INTENSIVA 2**

La actividad se entiende como los cultivos de viveros (producción de plantas, árboles, arbustos y flores), huertas, frutales.

NOTA GENERAL: Entiéndase movimiento vehicular pesado a la utilización de vehículos de tara de más de 3.000kg para la distribución de productos.

1.3.1.2. Relativos al terreno

COTA DE LA PARCELA: Cota del nivel del cordón más el suplemento que resulte por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente de la parcela.

FRENTE DE LA PARCELA: Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita una parcela con la vía pública.

LÍNEA DIVISORIA LATERAL DE LA PARCELA: La que intersecta la Línea Municipal y la Línea divisoria del fondo.

LÍNEA DIVISORIA DE FONDO DE LA PARCELA: La correspondiente al, o a los lados opuestos al de la Línea Municipal de la parcela.

LÍNEA MUNICIPAL: (LM) Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para la futura vía pública.

LÍNEA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN: La que limita al área edificable de la parcela en el frente de la misma. Dicha línea coincidirá con la Línea Municipal salvo cuando se exigiera retiro obligatorio.

PARCELA: Superficie indivisa de terreno designada como tal en planos registrados por la autoridad competente.

NIVEL DE CORDÓN: Cota fijada por la Municipalidad para el cordón de la calzada, en el punto que corresponda con el medio del frente de parcela, y referido al plano de comparación para la nivelación general de la ciudad.

PARCELA DE ESQUINA: La que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.

VIA PÚBLICA: Ruta, avenida, calle, callejón, pasaje, senda o pase abierto al tránsito, declarado expresamente con este carácter por la Municipalidad.

1.3.1.3. Relativos al tejido urbano

ALTURA MÁXIMA: Medida vertical del edificio tomada sobre la Línea Municipal a partir de la cota de parcela. No se computarán en la presente antenas, chimeneas, cabinas de ascensores, cuartos de máquinas, depósitos o lavaderos en azoteas y tanques de agua.

CENTRO LIBRE DE MANZANA (CLM): Superficie no edificable a nivel del terreno, comprendida entre frentes internos de edificios, destinada a espacio libre que, en un porcentaje no inferior al 50% de su superficie deberá estar constituida por terreno absorbente, forestado y parqueizado.

DENSIDAD DE LA PARCELA: Cantidad máxima de personas que pueden ocuparla, es el producto de su superficie por la densidad neta máxima que se fija para la zona en que está incluida. En los casos que la cantidad no sea exacta se redondeará en más una vez superado el 50% de la cantidad de habitantes pares.

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

DENSIDAD POBLACIONAL NETA: Relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir libre de espacios circulatorios y verdes públicos.

EDIFICIO: Cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase, y que está fijada al suelo en forma permanente.

EDIFICIO DE PERIMETRO LIBRE: Aquel cuyos paramentos 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.

ESPACIO URBANO: Espacio aéreo comprendido entre los volúmenes edificados de la ciudad, que permite lograr aceptables condiciones de iluminación y ventilación de los espacios habitables.

FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (FOS): Relación entre la superficie máxima de suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela. Los factores de ocupación del suelo tienen carácter

de máximos, sin constituir valores fijos. El área de la envolvente de las proyecciones horizontales de todos los niveles del o de los edificios no podrá exceder el porcentaje total del terreno establecido por el FOS, el resto será destinado a espacio libre.

FACTOR DE OCUPACION TOTAL (FOT): Número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie cubierta total edificable. En el cómputo de la superficie cubierta total edificable a los efectos de la aplicación del FOT no se incluirá la superficie cubierta y semicubierta ubicada por debajo de la “cota de nivel” establecida para la parcela, destinada a satisfacer 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 cloacales y pluviales, calefacción, refrigeración centrales, salas de máquinas de ascensores y montacargas y artefactos para incineración, compactación o depósito temporario de residuos. Asimismo, no se computará la superficie de la planta baja libre y sólo se tendrá en cuenta la mitad de la superficie de balcones y terrazas cubiertas, pórticos, galerías y similares.

LÍNEA DE FRENTE INTERNO: Traza del plano que limita la edificación permitida en una parcela con el espacio libre de manzana.

RETIRO DE FRENTE: Distancia entre la Línea Municipal y la Línea Municipal de Edificación determinada por estas normas. Tiene por objeto lograr mayor ventilación y asoleamiento, además de vegetación en jardines y parques y prevenir futuros ensanches de la vía pública.

RETIRO LATERAL O BILATERAL: Distancia que debe existir entre el paramento lateral del edificio y la línea divisoria lateral de la parcela. Tiene por objeto lograr una conformación independiente, posibilitando mayor ventilación y asoleamiento, además de la utilización de techos con pendiente.

RETIRO DE FONDO: Distancia entre la línea de frente interno de la edificación y la línea divisoria de fondo de la parcela.

COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (CAS): Se denomina CAS al coeficiente establecido para el área urbana, que multiplicado por la superficie libre de ocupación de la parcela (FOS), definirá el área mínima de suelo destinada a funciones absorbentes.

La superficie destinada a suelo absorbente no podrá ser invadida con ninguna construcción bajo la Cota de Parcela, ni poseer solado, debiendo parqueizarse.

1.4. DISPOSICIONES TEMPORALES

1.4.1. Entrada en vigencia

Este Código comenzará a regir a partir de la publicación de la Resolución Ministerial que lo convalida.

1.4.2. Limitación de validez de los permisos

Los permisos otorgados con anterioridad a la entrada en vigencia de este Código, cuando las obras no se hubiesen iniciado, deberán ser reajustados adecuándolos a las normas del mismo.

Cuando se soliciten permisos durante el plazo de transición el D.E. deberá notificar formalmente al propietario que a partir de la entrada en vigencia de este Código tendrá Uso No Conforme.

Se considera plazo de transición para el inicio de obras el que media desde la fecha de promulgación de la Ordenanza de aprobación del presente Código y la fecha de promulgación de la Resolución Ministerial convalidatoria que define su puesta en vigencia.

1.5. DEROGACIÓN DE NORMAS

1.5.1. Derogación

Queda derogada toda disposición que se oponga a las previsiones establecidas en este Código. Asimismo, las definiciones de términos técnicos que figuran en la presente normativa, reemplazan a los existentes en las normas anteriores para los mismos términos.

1.6. ADECUACIÓN DEL CÓDIGO

1.6.1. Modificaciones al Código

El Departamento Ejecutivo informará públicamente antes del 1º de marzo de cada año las modificaciones que se plantearon en el transcurso del año calendario, su evaluación y resolución emergente, elevando al Concejo Deliberante el proyecto de Ordenanza y su fundamentación, si correspondiera un cambio normativo. Se realizará una evaluación obligatoria cada 5 años de vigencia del mismo, en donde se detectarán los ajustes necesarios para su adecuación, la eficacia del Plan y la Zonificación, y se elevará la propuesta de cambio normativo, que será promovida en forma participativa y consensuada.



SECCIÓN 2

NORMAS ADMINISTRATIVAS

2.1. CERTIFICADO DE USO CONFORME

2.1.1. Finalidad

Será obligatorio requerir este certificado para usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos, con destino a cualquier uso del suelo, incluso para vivienda.

2.1.2. Solicitud

La solicitud será presentada en el formulario que entregará la Municipalidad, donde se especificará:

- a) Nombre y apellido del usuario;
- b) Ubicación de la parcela;
- c) Medidas y superficie de la parcela;
- d) Superficie cubierta existente y/o proyectada;
- e) Especificación de la actividad a desarrollar;
- f) Todo otro dato que la D.P. y la D.O. consideren necesario para la evaluación del uso que se busca desarrollar, tales como: número de operarios y empleados ocupados y/o a ocupar; potencia instalada expresada en KVA; boca de expendio y/o prestación de servicio, al por mayor o menor; especificación del tipo de producto que elabora o comercializa; determinación del área de mercado previsto en el corto, mediano y largo plazo; y demás información que permita caracterizar la actividad a desarrollar.

Los datos volcados por el interesado tendrán carácter de declaración jurada y como tal se hallará sujeto a sanción en caso de falseamiento de información u omisión.

2.1.3. Trámite

La solicitud será considerada por la D.P., quien deberá requerir en caso necesario el pronunciamiento previo de la autoridad de aplicación del régimen legal vigente la materia que se trate, si el permiso corresponde a una autorización de orden provincial (ej.: industrias, club de campo).

2.1.4. Resolución

La D.P. se expedirá dentro del término de diez (10) días a contar de la recepción de la solicitud o de la toma de conocimiento por parte de la misma del pronunciamiento que recaiga en los casos de consulta previstos en el artículo 2.1.3.

2.1.5. Obligatoriedad

En caso de ser aprobada la solicitud, la D.P. otorgará el Certificado de Uso Conforme, que deberá ser adjuntado como requisito indispensable para la iniciación de todo expediente de obra, instalación o habilitación. La existencia del certificado con declaración de superficie cubierta proyectada, no da derecho de aprobación de la misma. La aprobación del plano de obra queda sujeta a la cumplimiento de los indicadores urbanísticos y normas de construcción.

2.1.6. Vigencia

El Certificado de Uso Conforme perderá su validez si dentro de los seis (6) meses de otorgado por la D.P. no es utilizado para los fines previstos por el artículo 2.1.5.

2.2. CERTIFICADOS DE USOS NO CONFORMES

2.2.1. Certificado de Subsistencia

Deberá ser solicitado dentro de los ciento ochenta (180) días de la entrada en vigencia del presente Código por todos aquellos usos NO CONFORMES a lo establecido por la presente reglamentación en la zona en que se encuentren ubicados. La aprobación del mismo por parte de la D.P. autoriza la permanencia, no estando permitido:

- a) Reinstalarse cuando se haya producido una modificación en su estado por desocupación, cambio de titularidad o interrupción de la actividad, y persista la molestia, riesgo o incompatibilidad con el entorno.
- b) Reparar daños o destrucciones en los edificios o instalaciones que sobrepasen el setenta y cinco (75) por ciento del estado original.

c) Obtener permiso de ampliación, habilitación definitiva si no la tuviere, ni gozar de ninguno de los privilegios que otorgue la Municipalidad.

2.2.2. Incorporación de edificios “No Conforme”

La incorporación de “Edificios No Conforme” estará sujeta a las siguientes disposiciones:

a) El recurrente suscribirá un acta por la cual se notifique de las disposiciones del Art. 2.2.1. que lo alcanzan en su caso particular, comprometiéndose al cumplimiento de las mismas y presentando además su expresa conformidad, en caso de expropiación, a renunciar a la inclusión en el precio de la misma de las partes del edificio que resulten no conforme.

b) Toda documentación técnica aprobada “No Conforme” a las reglamentaciones vigentes llevará en lugar visible un sello con la leyenda correspondiente.

2.2.3. Habilitación de edificios “No Conforme”

Las habilitaciones para ejercer actividades comerciales, de servicios y/o industriales en edificios “No Conforme” cesarán automáticamente con la de los edificios. Toda habilitación correspondiente a los mismos llevará en lugar bien visible un sello con la leyenda “NO CONFORME A LAS REGLAMENTACIONES EN VIGENCIA”.

2.3. USOS NO PREVISTOS O CONSIGNADOS

Son aquellos usos no previstos en los tipos de usos (1.3.1.1. Relativos al uso) y que no puedan asimilarse a estos y no se encuentren prohibidos expresamente en general o para cada zona en particular de la presente norma. La solicitud de localización de un uso no previsto implicará la presentación de una memoria detallada de la actividad a desarrollarse. Requerirán de un estudio y evaluación particularizada de la Dirección de Planeamiento y será autorizado o no mediante la correspondiente Resolución del Departamento Ejecutivo.

Oportunamente la D.P., instrumentará la incorporación de aquellos cuya autorización sea recurrente al listado de Usos permitidos de cada Zona.

2.4. GESTIÓN DEL DESARROLLO TERRITORIAL

Los instrumentos que se proponen a continuación buscan ordenar el desarrollo del territorio, construyendo herramientas que priorizan el rol del Estado Municipal junto al propietario del suelo como motor de un crecimiento equilibrado.

2.4.1. Convenios Urbanísticos:

Estos instrumentos tienen como objetivo general hacer posibles las diferentes intervenciones de desarrollo y renovación urbana y territorial, promover la participación de la iniciativa privada en la gestión urbanística, y promover la articulación interjurisdiccional con organismos nacionales y provinciales en la transformación del territorio del Partido.

Se denominan convenios urbanísticos a los acuerdos celebrados entre el Municipio y personas de existencia físicas o jurídicas, públicas o privadas, para la ampliación urbana en los sectores señalados en el Anexo VI y que cumplan con los indicadores permitidos por el presente Código Urbano.

Los convenios deberán fijar una compensación al Municipio por la utilización de los actuales indicadores, dicha compensación será fijada de común acuerdo entre las partes, teniendo como parámetro en los casos de división, un mínimo del 10% de las parcelas que surjan.

Los convenios se firmarán Ad Referéndum del Honorable Concejo Deliberante.

Será requisito indispensable para el estudio y aprobación de los mismos que las parcelas a conveniar se encuadren dentro de las zonas habilitadas por el presente C.O.U. de San Andrés de Giles como zonas con exigencia de Convenio Urbano previo y solo para utilizar los indicadores permitidos.

Los Convenios Urbanísticos pueden referirse además a permutas y contraprestaciones realizadas por el Municipio sobre los predios a conveniar, en esos casos se deberán evaluar los valores de las tareas y de los inmuebles, compensando equitativamente las partes.

Las parcelas a conveniar deberán asegurar una continuidad con el área urbana existente cumpliendo con el Art 17 del Decreto Ley Nº 8912/77, ya sea en su totalidad o en las posibles etapas que se determinen en los mismos.

2.4.1.1. Procedimiento:

La tramitación de estos Convenios Urbanísticos se ajustará al siguiente procedimiento, en los casos de propuestas de Privados:

- El interesado presentará al Departamento Ejecutivo una propuesta de desarrollo y minuta de convenio acompañada de una Factibilidad Económica y la Factibilidad técnica urbanística.

- La D.P. evaluará la propuesta dentro del plazo máximo de treinta (30) días, verificando su ajuste a



las disposiciones de este Código, y deberá expedirse impulsando el procedimiento o rechazando la propuesta formulando las observaciones pertinentes.

- Considerada viable la propuesta, la Autoridad de Aplicación solicitará los informes necesarios a las áreas del Departamento Ejecutivo que intervengan.
- Agotadas las instancias precedentes, la D.P. producirá un informe aconsejando la suscripción o el rechazo del convenio. En caso de aceptarse, enviará dicho convenio al Honorable Concejo Deliberante para su homologación.
- Una vez homologado el Convenio por el Honorable Concejo Deliberante, el Departamento Ejecutivo Municipal promulgará la Ordenanza por Decreto que permitirá la visación del plano de mensura.

En los casos de propuestas iniciadas por el Poder Ejecutivo:

- La D.P. elaborará un informe de la posibilidad y conveniencia del Convenio Urbano que dará inicio a un expediente.
- Considerada viable la propuesta por él o los propietarios, la Autoridad de Aplicación solicitará los informes necesarios a las áreas del Departamento Ejecutivo que intervengan.
- Agotadas las instancias precedentes, la D.P. producirá un informe aconsejando la suscripción o el rechazo del convenio. En caso de aceptarse, enviará dicho convenio al Honorable Concejo Deliberante para su homologación.
- Una vez homologado el Convenio por el Honorable Concejo Deliberante, el Departamento Ejecutivo Municipal promulgará la Ordenanza por Decreto que permitirá la visación del plano de mensura.

El instrumento **no podrá modificar ningún indicador fijado por el presente Código**, en dicho caso ameritará una modificación de la Normativa con la correspondiente convalidación provincial y Resolución Ministerial.

SECCIÓN 3

DE LA PROPUESTA DE APERTURA DE LA VÍA PÚBLICA Y DEL PARCELAMIENTO

3.1. APERTURA DE VÍAS PÚBLICAS

3.1.1. Propuesta de apertura

La Municipalidad exigirá al propietario de una parcela que pretenda subdividir conforme a las exigencias de estas normas, la traza y apertura de vías públicas y/o el parcelamiento, así como les cesiones de espacios verdes y reserva para equipamientos si correspondiere.

En ese trámite se establecerá que las superficies destinadas a vía pública pasarán al dominio de la Municipalidad, sin erogaciones ni compromisos para la misma, ajenos a los establecidos específicamente en cada caso. Se formalizará mediante la aprobación del plano de mensura y división aprobado por la Dirección de Geodesia de la Provincia, lo que pase a poder de la Municipalidad libre de reivindicaciones o reclamos de derecho habientes por parte del propietario y sus sucesores, así como de todo gravamen.

3.1.2. Trazado de calles

Cuando se subdivida una parcela y surja la necesidad de generar manzanas o macizos en virtud de las características de la zonificación, el trazado y coordinación de las calles deberá ser propuesto por la D.P. y aprobado por el H.C.D. En todo proceso de apertura del trazado se regularizará el mismo de vías de circulación superando situaciones preexistentes y los particulares deberán supeditar sus proyectos a las demandas surgidas del proyecto de la zona fundamentado en el interés general.

3.1.3. Ancho de calles

La trama, en cualquiera de las áreas o zonas, deberá responder a los requerimientos de la estructura urbana propuesta, mediante el diseño de vías que tengan como mínimo los siguientes anchos:

a) Trama interna:

Avenidas: 30 m.

Calles: 15 m (excepto que se trate de unidades rodeadas de calles existentes con líneas de edificación consolidadas de acuerdo con el anterior ancho de 14 metros).

Calles de penetración y retorno, con cul de sac de 25 m. de diámetro, mínimo: 11 m hasta 150 m de longitud, 13 m hasta 250 m de longitud y 15 m para más de 250 m. de longitud.

Calles peatonales: Se admitirán sólo en proyectos de conjunto 6 m para edificios de hasta dos plantas y 1,5 de la altura de los edificios para más de dos plantas, con un ancho máximo de 11 m.

b) Trama externa:

Rutas nacionales y provinciales: Serán fijados por las respectivas Direcciones de Vialidad.

Caminos municipales principales: 30 m.

Caminos municipales vecinales: 15 m (cuando no revistan carácter de ruta).

c) Zonas industriales:

Calles: 20 m.

Medias calles perimetrales: 15 m.

Calles de penetración y retorno: Deberán tener "cul de sac" de 40 m de diámetro.

En áreas consolidadas previa propuestas de la D.P. y aprobación del H.C.D. podrán fijarse dimensiones inferiores a las establecidas, cuando resulten impracticables. En caso de ampliación de áreas o zonas se podrán fijar y/o admitir dimensiones inferiores, cuando resulte y fundamente la conveniencia de dar continuidad al trazado existente.

3.1.4. Categorización y ancho de caminos rurales

La estructura circulatoria del Área Rural, que conforma la Red Vial Rural Municipal, se clasificará según las siguientes jerarquías y anchos mínimos:

Caminos Principales 30 metros.

Caminos Secundarios 20 metros.

Caminos Vecinales 15 metros (de extensión limitada, definida con la estructura circulatoria de la Red Vial Rural Municipal).



El D.E. exigirá, ante la solicitud de mensura y/o subdivisión y/o traspaso de propiedad de cada parcela del Área Rural, la adecuación del ancho de los caminos preexistentes al mínimo dispuesto según su jerarquía en la presente norma.

La D.P. podrá, previa aprobación del H.C.D., fijar y/o admitir -para determinados caminos y/o tramos de los mismos- anchos inferiores a los establecidos precedentemente -nunca menores a quince (15) metros-, sólo cuando se fundamente debidamente en el interés general y se garantice la continuidad de un adecuado mantenimiento de la Red Vial Rural Municipal.

3.1.5. Apertura de caminos rurales

En todo proceso de apertura de caminos se contemplarán y regularizarán las condiciones preexistentes, debiendo los particulares supeditar sus proyectos al interés general. La necesidad de apertura de un camino deberá ser propuesta por la D.P. y aprobada por el H.C.D. y se cumplimentará de acuerdo a lo previsto en el Punto 3.1.1. de la presente Sección.

Todo particular que solicite la apertura de un camino deberá ceder el ancho total correspondiente al dimensionamiento del mismo, según su jerarquía en la estructura circulatoria de la Red Vial Rural Municipal. No se procederá a la recepción y/o mantenimiento de caminos que no tengan comunicación con la vía pública.

En predios frentistas a rutas y/o accesos a ella -de ser necesario- la D.P. exigirá la ejecución de colectoras, a los fines de ordenar y unificar los puntos de ingreso y egreso a la misma, en correspondencia con la legislación nacional y provincial vigente en la materia.

La Secretaría de Obras Públicas fijará las condiciones mínimas de construcción del camino según la localización del mismo, asegurando un sostenible mantenimiento del mismo.

3.2. PARCELAMIENTO

3.2.1. División y dimensiones mínimas de las parcelas

A partir del formal pedido por parte del interesado, la Municipalidad, previo dictamen de la D.P., autorizará la subdivisión del suelo con las siguientes condiciones:

3.2.1.1.

Las dimensiones de las parcelas no serán inferiores que las que se fijan en el presente Código para la zona, conforme a la densidad estipulada para la misma.

3.2.1.2.

Las parcelas deberán ser preferentemente de forma rectangular, disponiéndose de forma tal que sus líneas divisorias laterales se hallen en ángulo recto con la L.M., o sigan el radio de giro en caso de curva.

3.2.1.3.

En todos los casos la relación máxima entre ancho y fondo de parcelas no será inferior a un tercio (1/3), excepto en el caso de macizos existentes, entendiéndose como tales a toda unidad rodeada de calles, afectada al uso urbano, que haya sido creada con anterioridad a la sanción del Decreto Ley Nº 8912.

3.2.1.4.

Cuando se subdividan parcelas con frente a un "cul de sac" o a una calle curva que origine un frente de lote convexo, o cóncavo, dicho frente deberá ser mayor que el ancho de calle, y el ancho mínimo exigido deberá cumplirse por lo menos en la línea que marque la ubicación promedio entre el retiro de fondo y el retiro de frente exigidos reglamentariamente.

3.2.1.5.

Al subdividir parcelas edificadas con o sin planos de construcción previamente aprobados, las parcelas resultantes deberán cumplir con la densidad, el FOT y el FOS y poseer sus construcciones las condiciones de habitabilidad que establezca el Código de Edificación, y alcanzar las dimensiones mínimas establecidas para la zona.

3.2.1.6.

Podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas para la zona respectiva, para anexarlas a lotes linderos, cuando la operación tenga por objeto:

3.2.1.6.1.

Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil o costosa remoción.

3.2.1.6.2.

Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que conformen pasillos menores a 3 metros de ancho.

3.2.1.6.3.

Corregir una baja relación frente - fondo, entendiéndose por tal a la inferior a un tercio (1/3).

3.2.1.6.4.

Transferir superficies entre lotes linderos, para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores o equivalentes a la anterior.

3.2.1.6.5.

En todos los casos la parcela remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.

3.2.1.7.

Las zonas de Reserva para completamiento urbano serán objeto de estudio particularizado por parte de la D.P. mediante cuya propuesta y aprobación del H.C.D. se determinará para cada sector: apertura de calles, subdivisión, urbanización y restricciones.

3.2.2. **Prohibición de parcelamiento sin acceso a la vía pública**

Queda prohibido el parcelamiento en terrenos de los que resulten parcelas que no posean el lado mínimo sobre la vía pública, o que carezcan de acceso a la misma.

Sólo se permitirá la creación de parcelas interiores cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera, siempre que no originen quiebres o martillos que representen una inconveniente solución urbanística. La parcela remanente deberá cumplir con lo establecido en el punto 3.2.1.5.

3.2.3. **División y dimensiones mínimas de las parcelas rurales**

Previo a la aprobación provincial, el profesional actuante por parte del interesado deberá efectuar la presentación del proyecto de subdivisión del suelo a la D.P., la que evaluará si se cumplimentan las exigencias en materia de cesión de vías de circulación y demás condiciones establecidas, pudiendo denegar las solicitudes que no se encuadren en las disposiciones del presente Código de Planeamiento del Partido.

En todos los casos las parcelas rurales tendrán salida a vía pública y no podrán generar quiebres o martillos que representen una inconveniente resolución parcelaria o adoptar formas irregulares, excepto que tengan origen en el trazado preexistente por hechos naturales o barreras urbanísticas (rutas, vías ferroviarias, etc.). En ningún caso se permitirán apéndices en nuevos parcelamientos rurales. La relación máxima entre ancho y fondo será de 1/4; pudiendo ser en casos puntuales de hasta 1/6, si es avalada por dictamen de la D.P. que fundamente y justifique tal excepción.

Se permite el englobamiento de parcelas del Área Rural, admitiéndose en la misma la aprobación de divisiones en fracciones de superficies inferiores a la establecida, siempre y cuando se realicen para anexar y transferir a predios linderos, de manera que al término del proceso todos los lotes resultantes sean de superficies equivalentes o superiores al mínimo dispuesto o bien mejoren la resolución urbanística.

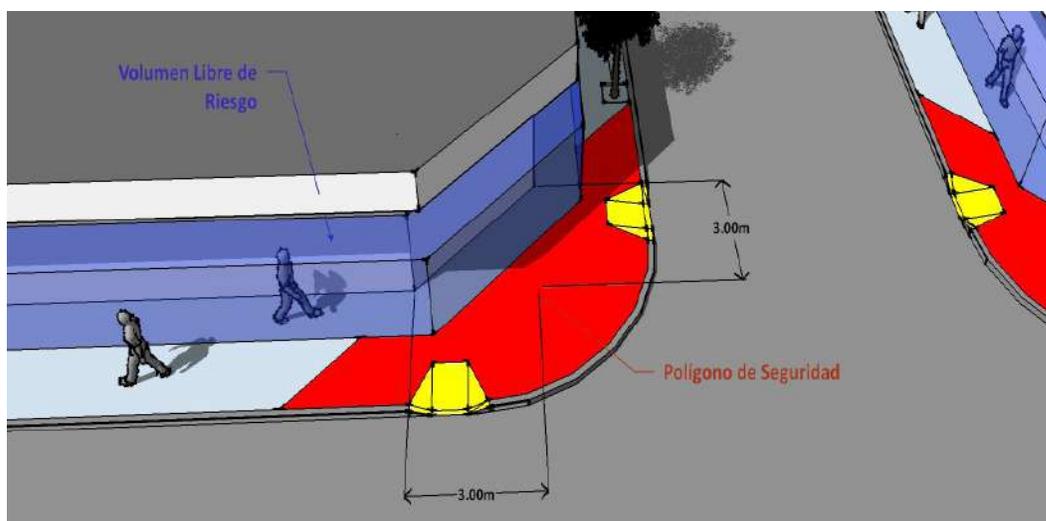
En los casos de englobamiento parcelario la Municipalidad podrá vender a valor promocional las superficies públicas que no sean necesarias para la Red Vial Rural Municipal. En cada caso deberá realizar un estudio del entorno, para asegurar que no se lesionen intereses de terceros y que la propuesta respete los lineamientos generales de la estructura circulatoria del Partido.

3.3. **ACERAS**

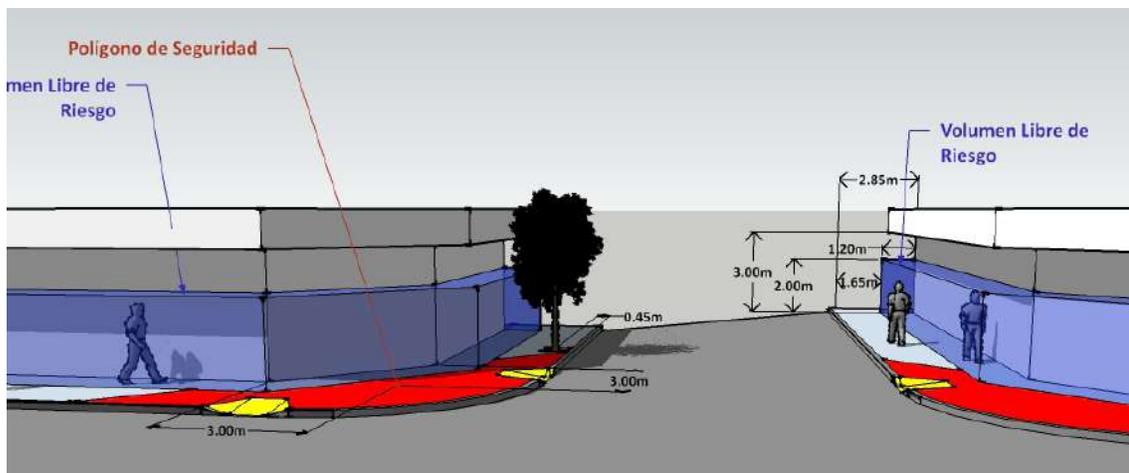
Todo propietario de parcela frentista a la vía pública, está obligado a materializar y conservar la acera en todo el desarrollo de la misma, y no podrá materializar construcción alguna sin el permiso correspondiente.

3.3.1 **Anchos Mínimos**

Los anchos mínimos de acera exigidos en el área urbana y complementaria a subdividir, serán de 3.00 m (Afuera de Cordón) en todos los casos, siendo el ancho libre de riesgo para circulación peatonal (VOLUMEN LIBRE DE RIESGO) de 1.20 m, el cual no podrá tener ninguna clase de objeto saliente.



Esquema de Ochava



Arbolado y Volumen Libre de Riesgo

3.3.2 Materiales

La Autoridad de Aplicación podrá determinar los materiales que considere más adecuados con el objeto de mejorar la calidad estética de una determinada zona o de la red, o parte de vial urbana del partido, o parte de la misma.

3.3.3 Usos y Ocupación

La localización de los componentes que se enumeran a continuación, queda a consideración de la AA en función de las dimensiones y el ancho libre de riesgo de las aceras. Podrán localizarse:

- Kioscos de venta de diarios / revistas y de flores exclusivamente
- Cabinas de informes municipales.
- Refugios en paradas de taxis y/o colectivos
- Acceso y ventilación de cámaras y servicios públicos
- Teléfonos públicos
- Mesas y sillas de confiterías y bares.
- Mobiliario Urbano: bicicleteros, cestos de residuos, bancos.
- Iluminación
- Señalización Vial
- Arbolado Urbano
- Semáforos

La ocupación de las aceras como consecuencia de los usos admitidos, no podrá obstaculizar la libre circulación de personas y bienes. En todos los casos la localización de estas actividades y mobiliario deberá someterse a la consideración de la Autoridad de Aplicación, con carácter previo a la habilitación del uso, la que evaluará la propuesta en función de las características de las aceras, y podrá o no autorizarlas.

Con relación a los elementos pertenecientes a las redes de infraestructura y de servicios públicos se deberá cumplimentar lo establecido en la Normativa Municipal vigente y las normas específicas fijadas por los organismos competentes, debiendo presentar, las empresas o propietarios las certificaciones correspondientes, ante la Autoridad de Aplicación.

Se prohíbe la exhibición de vehículos y mercaderías de cualquier tipo, su uso como depósito transitorio o permanente de mercaderías y de cualquier otro elemento en las aceras del Partido, así como la ocupación de las mismas para cualquier otro uso distinto de los enumerados.

SECCIÓN 4

NORMAS GENERALES SOBRE TEJIDO URBANO

4.1. ÁREA DESCUBIERTA ENTRE VOLÚMENES EDIFICADOS

4.1.1. Espacio Urbano

A los efectos de este Código denominése así al espacio aéreo abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos coadyuvantes del saneamiento ambiental. La ventilación e iluminación de los locales de habitación y de trabajo sólo podrá realizarse por medio del Espacio Urbano.

4.1.1.1. Conformación del Espacio Urbano

Se considera como Espacio Urbano:

- a) El espacio de vía pública comprendido entre Líneas de Edificación y el comprendido entre dichas líneas y la de retiro de frente.
- b) El centro libre de manzana.
- c) El espacio entre paramentos laterales de los edificios y líneas divisorias de parcelas, conectado directamente con el espacio de vía pública y el centro libre de manzana.
- d) Los patios interiores.
- e) Los patios apendiculares que queden incorporados a alguno de los espacios anteriormente enumerados.

4.1.1.2. Centro Libre de Manzana (CLM)

En el centro libre de manzana se admite únicamente la construcción de depósitos, cocheras, lavaderos, locales para esparcimiento, vestuarios y sanitarios para piletas de natación, siempre que los mismos sean exclusivamente de uso familiar.

Estas construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) No podrán sobrepasar una altura de tres (3) metros si poseen cubierta plana y de cuatro con cincuenta (4,50) metros en el caso de poseer cubiertas inclinadas.
- b) Uno de sus lados deberá coincidir con la línea divisoria de fondo de la parcela.
- c) El ancho máximo a medir desde dicha línea no podrá sobrepasar dos (2) veces el valor de la altura.
- d) La construcción no podrá generar patios internos.

En todos los casos deberá existir entre estas construcciones y los paramentos que las enfrenten una distancia mínima de seis (6) metros.

4.1.1.3. Distancia entre paramentos laterales y líneas divisorias de parcelas

En espacios abiertos que conformen espacio urbano, la distancia mínima entre paramentos laterales y la línea divisoria de parcelas será de tres (3) metros.

4.1.1.4. Patios Interiores

Se considerarán Patios Interiores a los espacios entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela, cuyo lado mínimo (a) sea igual a la altura total (h) del mayor volumen edificado que lo rodea, no pudiendo ser menor de cinco (5) metros.

En refacciones de edificios construidos antes de la vigencia del presente Código, la D.P. podrá admitir Patios Interiores de menores dimensiones cuando esto contribuya en la mejora de las condiciones de ventilación e iluminación de locales existentes.

4.1.1.5. Patios Apendiculares del Espacio Urbano

Se considerarán extensiones del espacio urbano aquellos Patios Apendiculares abiertos por un lado (a) de su planta a dicho espacio. La abertura (a) de unión con el espacio urbano deberá ser igual o mayor que la profundidad (p) del patio y no podrá ser menor de cuatro (4) metros.

4.1.2. Patios Auxiliares

Se denominan así las áreas descubiertas ubicadas entre volúmenes construidos que por sus dimensiones no son aptas para conformar el espacio urbano. A tales patios puede iluminar y ventilar las cocinas, baños y locales complementarios y/o auxiliares. La superficie mínima será de nueve (9) metros cuadrados, con un lado mínimo de tres (3) metros.

4.1.3. Normas comunes a todas las áreas descubiertas



4.1.3.1. Forma de medir las áreas descubiertas

Las dimensiones de las áreas descubiertas se determinan con exclusión de la proyección horizontal de voladizos de saliente mayor que 0,60 metros.

En caso de que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra parcela, la medida de la distancia se tomará desde una paralela distante 0,15 metros del eje divisorio entre parcelas.

Cuando en el área descubierta se ubique una escalera, podrá incorporarse a la superficie de la primera la proyección horizontal de la escalera hasta una altura de 1,20 metros sobre el solado del área descubierta.

4.1.3.2. Arranque del espacio urbano

El arranque del espacio urbano es un plano horizontal virtual desde el nivel de la cota de la parcela determinada por la Municipalidad.

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

La cota del plano de arranque se indicará en el proyecto.

4.1.3.3. Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas

Las áreas descubiertas que constituyen espacio urbano o patios auxiliares en las parcelas, no podrán cubrirse con elementos fijos ni con claraboyas vidriadas corredizas. Sólo se permiten los toldos totalmente plegables.

4.1.4. Línea de Frente Interno

Se fijará a una distancia (d) igual a veinticinco (25) metros de la Línea Municipal, medida normalmente a la misma. No se permitirá ninguna construcción que la sobrepase, con excepción de las establecidas en el punto 4.1.1.2. En casos puntuales debidamente fundados la D.P. podrá permitir una distancia (d) de hasta un quince (15) por ciento mayor a la precedentemente definida. El retiro de fondo de la parcela no podrá ser, en ningún caso, inferior a cuatro (4) metros. Si éste correspondiera.

No regirán las presentes disposiciones para las parcelas en las que se admita y proyecte el uso vivienda multifamiliar. En tales casos la D.P. definirá la distancia (d).

No regirán las presentes disposiciones para las manzanas en las que la semisuma de sus lados opuestos resulte inferior a 62 m o su superficie inferior a 4000 m². En tales casos la D.P. dictará normas especiales para toda la manzana, ante la primera solicitud de permiso de obra presentado por un particular afectado.

4.2. VOLUMEN EDIFICABLE**4.2.1. Volumen edificable**

El volumen edificable máximo por parcela está determinado por el F.O.T. y el F.O.S. establecidos por este Código para la zona en que se encuentra ubicada.

4.2.2. Densidad

La densidad de población neta asignada a cada zona será potencial. Si en ella existen sectores manzanas o calles que no cuenten con servicios de infraestructura consideradas imprescindibles, solamente podrá alcanzarse la densidad fijada cuando dichos servicios se completen. Hasta ese momento será de aplicación el artículo 37 del Decreto Ley 8912 y sus modificatorias.

4.2.3. Normas para el cómputo

En las parcelas de esquina, a efectos de determinar el FOS, el FOT y la Densidad, se computará la superficie sin descontar la ochava.

Para trazar la envolvente de las proyecciones horizontales a todos los niveles del o de los edificios, se omitirán los que correspondan a balcones y aleros de una profundidad de hasta 0,60 m. Los que excedan de dicha medida se computarán completos en un cien por cien.

Para el cálculo de Densidad máxima de habitantes que se permitirá en una edificación, se realizará teniendo en cuenta el destino de los locales de la construcción, de acuerdo a lo que se indica seguidamente:

USOS	CANTIDAD DE PERSONAS
Residencial unifamiliar y multifamiliar	2 personas por dormitorio
Residencial Colectivo	2 personas por dorm. o 1 pers. c/ 5m ² en dormitorios comunes
Local comercial, oficinas	1 persona por local

4.2.4. Premios

Por sobre los valores máximos de FOT y las densidades fijadas en este Código se incrementará como premio, hasta un máximo del cincuenta (50) por ciento por todo concepto, según la siguiente descri-



minación:

a) Por ancho de parcela: Con un máximo de veinticinco (25) por ciento.

- Parcelas anteriores a la sanción del Decreto-Ley 8.912: A partir de diez (10) metros, el dos y medio (2,5) por ciento por metro hasta veinte (20) metros. Más de veinte (20) metros el veinticinco (25) por ciento.

- Parcelas creadas después de la vigencia del Decreto-Ley 8912: A partir del ancho de parcela considerado mínimo en la zona, el veinticinco (25) por ciento se aplicará cuando se duplique dicho valor.

b) Por edificación separada de ejes divisorios laterales, donde este Código lo permite:

A partir del mínimo de cuatro (4) metros, cinco (5) por ciento el primer metro y dos (2) por ciento por metro restante, con un máximo de quince (15) por ciento por cada eje divisorio, con un máximo total del treinta (30) por ciento. La distancia se medirá desde el plano del edificio más próximo paralelo al eje y, en caso de ser curvo, desde el plano tangente más próximo y paralelo al mismo

c) Por edificación retirada voluntariamente de la Línea Municipal establecida:

Tres (3) por ciento por cada metro de retiro, con un máximo del quince (15) por ciento. La distancia se medirá desde el plano más próximo y paralelo a dicha Línea, en caso de ser curvo, desde el plano tangente más próximo y paralelo al mismo

d) Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del FOS máximo establecido para cada caso:

Uno (1) por ciento por cada centésimo (0,01) de punto del FOS máximo para cada zona, con un máximo del diez (10) por ciento.

e) Por espacio libre público existente al frente, medido desde la Línea Municipal, hasta el eje de dicho espacio:

Medio (0,5) por ciento por cada metro a partir de los diez (10) metros, con un máximo del diez (10) por ciento.

En todos los casos, el premio que corresponda por fracciones de valores se fijará mediante interpolación lineal.

4.3 DISPOSICIONES REFERENTES A ESPACIO PARA CARGA Y DESCARGA Y ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

4.3.1. Requerimiento de espacio para carga y descarga

Toda función que por su índole implique la necesidad de maniobras de vehículos de carga, deberá contar con la provisión de espacios adecuados para que las operaciones de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y en forma de no afectar el tránsito en la vía pública.

Se entiende por tales operaciones, además de la carga y descarga propiamente dicha de los vehículos, las maniobras que estos tengan que realizar para salir marcha adelante y la espera de los mismos. Se establece un módulo o superficie mínima por camión de cuarenta (40) metros cuadrados.

La D.P. con aprobación del H.C.D. determinará en cada caso, de acuerdo a la función o proceso particular, la cantidad mínima de módulos.

4.3.2. Requerimiento de guarda y estacionamiento de vehículos

Se deberá contar con la adecuada provisión de espacios de guarda y estacionamiento de vehículos de quienes habitan o trabajan en el local. Cada vehículo deberá tener asegurado el libre ingreso y egreso de la parcela sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado. En las nuevas construcciones, en zonas de densidad de más de 150 hab/ha., en edificios de uso residencial se verificará que la superficie mínima de estacionamiento sea igual o superior a la que resulta del cálculo de 3,5 m² / hab. establecido por el artículo 49º del Decreto Ley N° 8.912/77.

Los espacios de estacionamiento se determinarán de acuerdo a las siguientes condiciones:

En las parcelas de menos de 12 m. de frente la D.P podrá autorizar la no provisión de los espacios que a continuación se establecen, excepto para el uso residencial, que será obligatorio en todos los casos.



En los usos no residenciales para determinar la superficie de estacionamiento se considerará un módulo de 15 m² como mínimo con el lado menor igual o mayor que 2,5 m por cada vehículo.

En locales destinados a cocheras múltiples se considerará un módulo de 25 m² de superficie, en el que se incluye la circulación de los mismos.

Exigencias según usos:

1.- **HOTELERÍA:** 1 módulo cada 2 habitaciones.

2.- **ADMINISTRATIVO, COMERCIAL Y SERVICIOS:**

Administrativo e institucional: 50 % del FOS.

Comercial:

Individual: 1 módulo cada 200 m² de superficie construida.

Agrupados: 1 módulo por unidad comercial.

Supermercados:

- Menores a 50m² no requieren estacionamiento según Ordenanza N° 2101/18
- Menor de 500 m², la mitad de la superficie cubierta.
- Entre 500 y 1.000 m², la misma superficie cubierta.
- Mayor de 1.000 m², dos veces la superficie cubierta.

Servicios:

Consultorios y oficinas: 1 módulo cada 60 m².

Personales en general: 1 módulo cada 600 m² de superficie construida.

Recreativo: - Salones de hasta 200 m², 1 módulo.
- Salones mayores de 200 m², 20% de la superficie construida.

Del automotor: 1 módulo cada 200 m² de superficie construida considerando que, en ningún caso, se permitirá efectuar reparaciones en la vía pública.

Otros: Será determinado puntualmente por la D.P. con aprobación del H.C.D.

3.- **INDUSTRIA Y ALMACENAJE:**

Industrias: 1 módulo cada 5 obreros, considerando el turno de mayor cantidad de personal

Depósitos: 1 módulo cada 200 m² de sup. total construida

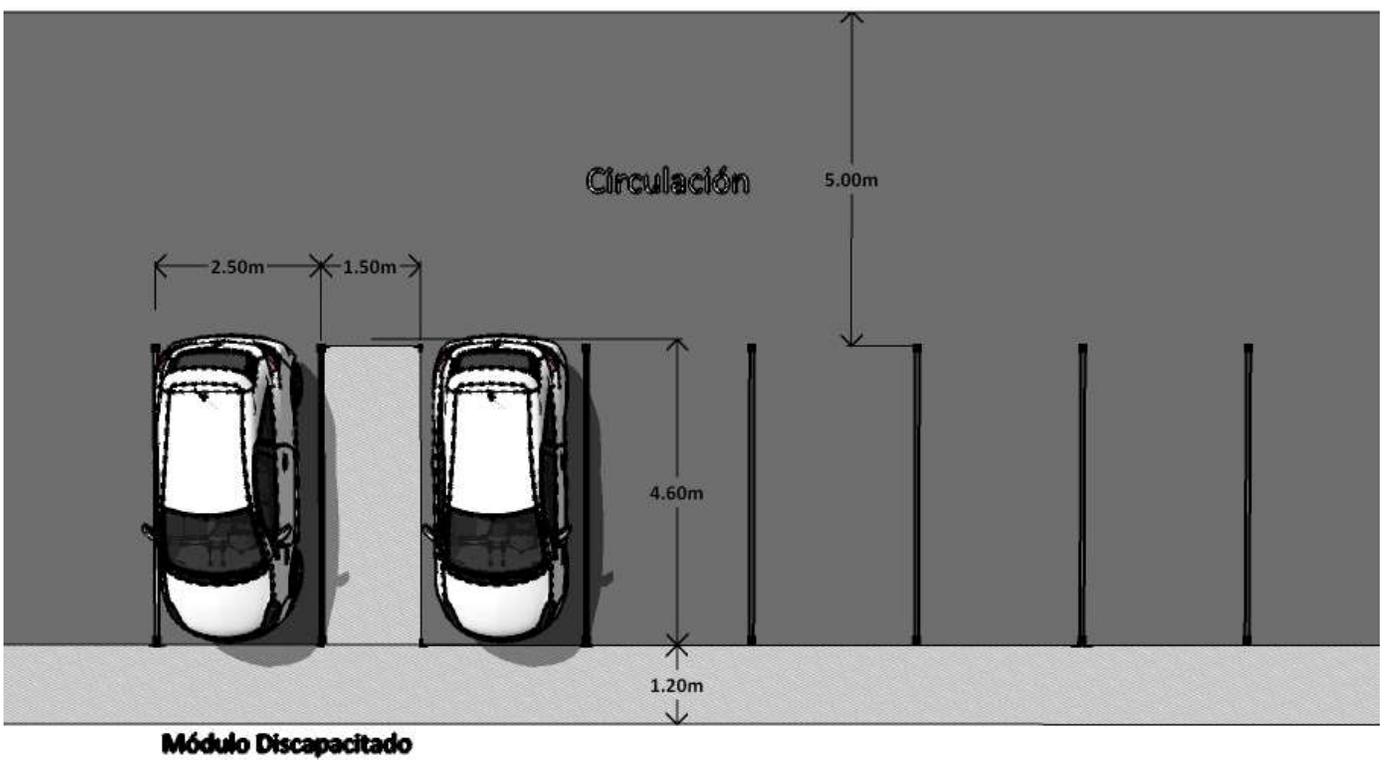
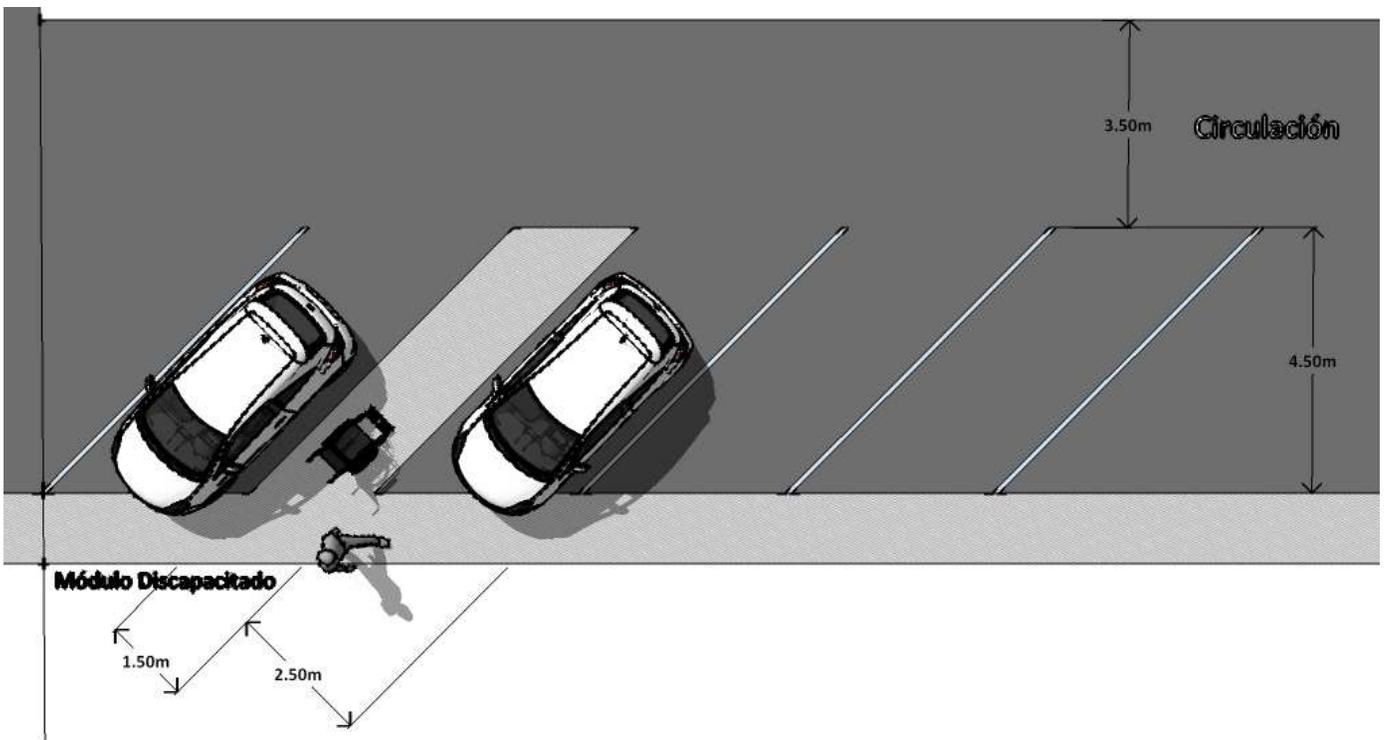
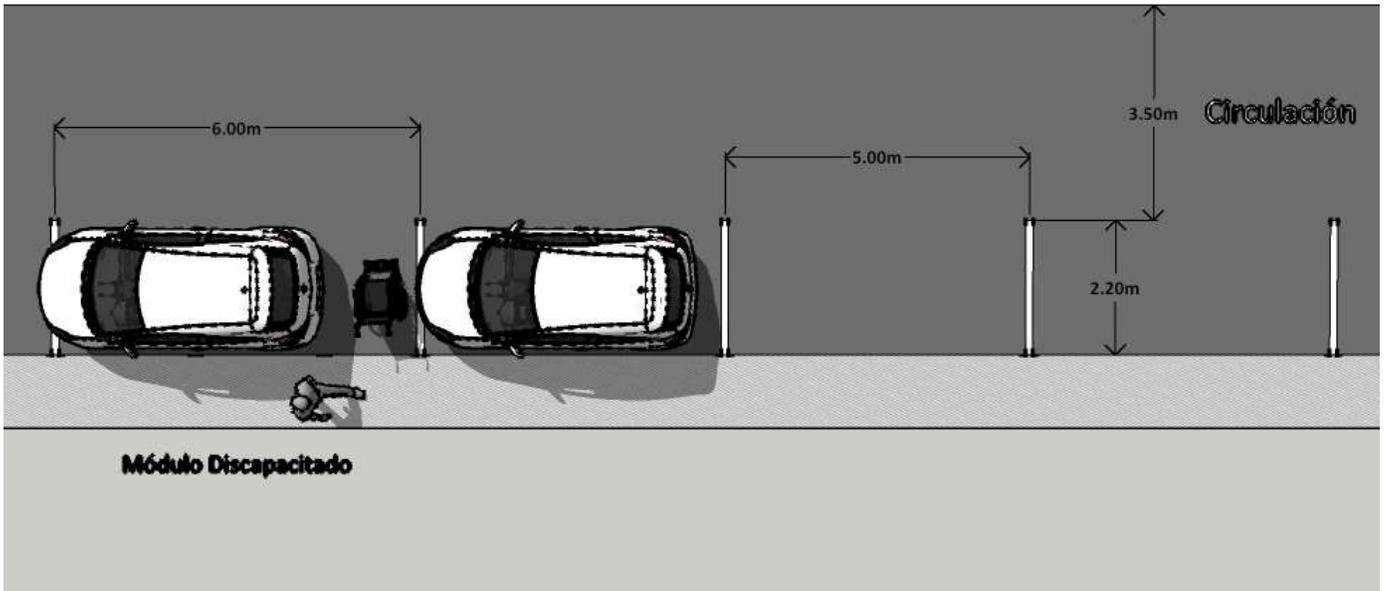
Se admite la previsión y construcción de espacios para estacionamiento en parcelas ubicadas a una distancia máxima de 200 m. medida por la vía pública y a partir del acceso principal del edificio, con excepción de las industrias y depósitos que deberán proveerlos dentro de la parcela.

La DP. deberá determinar en todos los casos, al extender el Certificado de Uso Conforme, la cantidad mínima de módulos de estacionamiento, considerando las características particulares de cada uno, que nunca podrán ser inferiores a los antes indicados.

La D.P con aprobación del H.C.D. podrá establecer excepciones a estas disposiciones, según lo establece el Art. 49 del Decreto Ley 8912/77, cuando las características de la zona y del Proyecto así lo justifiquen.

Dimensiones mínimas:

Como mínimo se realizará un estacionamiento con dimensiones mínimas para personas con limitaciones físicas, para todos los casos, residenciales o no residenciales. Las dimensiones de los espacios de estacionamiento se realizarán según de detallan en los esquemas de dimensiones mínimas.



SECCIÓN 5 DE LA ZONIFICACIÓN

5.1. NOMENCLATURA DE ÁREAS, ZONAS Y DISTRITOS

5.1.1. Nomenclatura

A los efectos de cumplimentar los propósitos y previsiones contenidos en esta Sección, el Partido de San Andrés de Giles se divide en los siguientes tipos de áreas, zonas y distritos, para los cuales se define el carácter y se regula la subdivisión de la tierra, el tejido urbano y los usos del suelo.

Área Urbana AU

La destinada a asentamientos humanos intensivos, en las que se desarrollen usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatible.

Zona Comercial Administrativa - CA

Es la destinada a la localización preferente de las distintas actividades administrativas y comerciales de todo tipo que no resulten incompatibles en la planta urbana.

Zonas Residenciales - R

Son zonas destinadas a la localización preferente de la vivienda con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose usos conexos con el residencial.

Distritos de Urbanización Especial – DUE

Son los sectores residenciales que conforman un barrio de características diferenciales del resto por su morfología, tipo de construcción y uniformidad.

Distritos Espacio Verdes - EV

Corresponden a áreas destinadas a espacios verdes y/o parquizados o con instalaciones deportivas, de uso público.

Distritos Industriales DI

Corresponden a los establecimientos industriales preexistentes al presente Código, que por sus características resultan diferentes de los de la zona en que se encuentran ubicados

Área Complementaria AC

Los sectores circundantes o adyacentes al área urbana, en los que se delimiten zonas destinadas a reserva para ensanche de la misma o de sus partes constitutivas, y a otros usos específicos.

Complementaria Residencial Extraurbano– CRE.

Destinada a la localización de la vivienda de baja densidad en pleno contacto con el medio natural, a esparcimiento y otras actividades compatibles

Zona Complementaria Mixta – CM.

Es la destinada al asentamiento de actividades que, por el tipo, envergadura o magnitud del material que se manipula no pueden localizarse en el área urbana.

Complementaria Agropecuaria – CAgr.:

Destinada a producción agropecuaria intensiva y/o extensiva asociadas a una zona de periurbano.

Zona Complementaria Residencial Agropecuario– CRA

Destinada a la localización de la vivienda dentro de un entorno semirural, como espacio integrador del ambiente rural y el periurbano.

Zona Reserva Urbana - RU

La lindante con la planta urbana y prevista para sus futuros ensanches o ampliaciones.

Distrito Parque Urbano Natural – PUN

Es el destinado para el desarrollo de un Parque lineal como reserva verde de uso activo para la población.

Distrito Reserva Urbana Natural – RUN

Es el destinado para el desarrollo de una reserva preservación ambiental y espacio de interpretación de paisaje.

Zona Servicio de Ruta – SR.

La destinada a la localización de usos relacionados con los servicios a los automotores y a los viajeros.

Distritos Barrio Extraurbano – DBExt

Corresponden a los barrios extraurbanos de trama abierta, con tramitación de prefactibilidad (Vigente) anterior a la aprobación del presente Código.

Área Rural AR

Comprende las áreas destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, extractiva y otros.

Zona Rural – R

Es la destinada al emplazamiento de las actividades relacionadas con la producción agropecuaria extensiva y extractiva y sus usos conexos, inclusive el residencial.

Zona Rural Frente a Ruta– R-FR

Es la destinada al emplazamiento de las actividades relacionadas con la producción agropecuaria extensiva y extractiva y sus usos conexos, inclusive el residencial, con actividades asociadas a la accesibilidad de las rutas principales.

Zona Industrial Exclusiva – ZIE

Es la zona destinada con exclusividad al asentamiento de los establecimientos industriales, regulados por la Ley Nº 11.459 de Radicación Industrial.

Sector Industrial Municipal – SIM

Es la zona destinada con exclusividad al asentamiento de los establecimientos industriales, regulados por la Ley Nº 11.459 de Radicación Industrial. Destinado a la promoción de la Radicación Industrial en el Partido de San Andrés de Giles.

Distritos Barrio Cerrado – DBC

Corresponden a los Barrios Cerrados con tramitación de prefectibilidad (Vigente) anterior a la aprobación del presente Código.

Distritos Club de Campo – DCC

Corresponden a los Clubes de Campo con tramitación de prefectibilidad (Vigente) anterior a la aprobación del presente Código.

Zonas que se encuentran en distintas Áreas

Distritos Uso Específico - UE

Se denominan así a áreas donde se ubican actividades que requieren parcelas de gran superficie y que sirven a la totalidad de la planta urbana y/o del Partido

Distritos Industriales DIC

Corresponden a los establecimientos industriales preexistentes al presente Código, que por sus características resultan diferentes de los de la zona en que se encuentran ubicados y se encuentran limitados en su crecimiento y condicionados al Propietario actual.

Distritos Deportivo Recreativo - DDR

Corresponden a áreas destinadas a espacios deportivos recreativos de uso y propiedad privada.

La denominación utilizada ha sido elegida con el fin de agilizar la comprensión de las normas al sintetizarlas simbólicamente. Cada zona y/o distrito se designa en primer término por una letra que expresa la característica predominante. El número cardinal que se coloca a continuación expresa una diferenciación de sector dentro de la misma categoría, determinada fundamentalmente por los usos compatibles permitidos.

5.1.2. Documentos gráficos

Los planos del Partido y de las áreas urbana y complementaria que se mencionan en el texto del presente capítulo se consideran parte integrante del mismo y se incorporan al Código como Anexos II (Delimitación Áreas del Partido), III (Área Urbana Localidad Cabecera), Anexo III- 1 a 8(Áreas urbanas y Complementarias de Localidades del Partido), Anexo IV (Área Complementaria Cabecera), Anexo V (Área Rural), VI y VII (Zonas de convenios urbanos) y VIII (Plano de restricción de usos GI2).

5.1.3. Ubicación de áreas, zonas y distritos

La ubicación y deslindes de las áreas, zonas y distritos especificados están indicados en los respectivos planos, que en adelante se designan Planos de Zonificación y en las fichas de zona respectivas de las Normas Específicas (5.3.).

5.1.4. Delimitación de áreas, zonas y distritos

Los deslindes que corresponden a manzanas completas deben ser interpretados como referidos al eje de calle.

Los deslindes que toman los frentes de una calle deben ser aplicados a las parcelas frentistas a dicha calle.



Los deslindes que tienen como referencia una distancia de afectación específica sobre la parcela, los indicadores solo se podrán aplicar a este sector una vez dividida la parcela y en los casos donde la parcela no se divide, los usos permitidos podrán instalarse solo en el área que quedará afectada por la zona que los permite, no pudiendo ser radicados fuera del sector.

5.1.5. Sectores no zonificados.

Todo sector que haya sido obviado, o que genere duda su zonificación en el presente Código, será objeto de definición por parte de la D.P., que lo hará en función de las situaciones conexas y los objetivos y principios que los generaron.

5.2. NORMAS ESPECÍFICAS

Se detallan en cada FICHA de cada zona, a continuación:

ÁREA	ZONAS	NOMENCLADOR
URBANA	Comercial Administrativas	CA
	Residencial 1	R1
	Residencial 2	R2
	Residencial 3-Sector 1	R3-S1
	Residencial 3-Sector 2	R3-S2
	Residencial 4	R4
	Residencial 5	R5
	Residencial 6	R6
	Residencial 7 (Localidades)	R7
	Distrito Urbanización Especial 1	DUE 1
	Espacio Verde	EV
	Uso Específico	UE 1-2-3-10-11-15
	Distrito Industrial	DI 2-3-4-5-6
	Distrito Industrial Condicionado	DIC 7
COMPLEMENTARIA	Complementaria Residencial Extraurbana-Sec 1	CRE-S1
	Complementaria Residencial Extraurbana-Sec 2	CRE-S2
	Complementaria Residencial Extraurbana-Sec 3	CRE-S3
	Complementaria Residencial Extraurbana-Sec 4	CRE-S4
	Complementaria Mixta-Sector 1	CM-S1
	Complementaria Mixta-Sector 2	CM-S2
	Complementaria Mixta-Sector 3	CM-S3
	Complementaria Mixta-Sector 4	CM-S4
	Complementaria Agropecuaria-Sector 1	CAgr-S1
	Complementaria Agropecuaria-Sector 2	CAgr-S2
	Complementaria Residencial Agropecuario	CRA
	Reserva Urbana	RU
	Parque Urbano Natural-Sector 1	PUN-S1
	Parque Urbano Natural-Sector 2	PUN-S2
	Parque Urbano Natural-Sector 3	PUN-S3
	Reserva Urbana Natural	RUN
	Servicio de Ruta-Sector 1	SR-S1
	Servicio de Ruta-Sector 2	SR-S2
	Servicio de Ruta-Sector 3	SR-S3
	Servicio de Ruta-Sector 4	SR-S4
	Uso Específico	UE 4-5-6-7-8-9-12-13-14-16
	Distrito Industrial Condicionado	DIC 8-9
Distrito Barrio Extraurbano 1	DBExt 1	
RURAL	Rural	Rural
	Rural Frente a Ruta	Rural-FR
	Zona Industrial Exclusiva-Sector 1	ZIE-S1
	Zona Industrial Exclusiva-Sector 2	ZIE-S2
	Sector Industrial Municipal	SIM
	Distrito Barrio Cerrado	DBC
	Distrito Club de Campo (sin existencia actual-Ver Sección6)	DCC
SIN EXCLUSIVIDAD	Distrito Deportivo Recreativo	DDR



AREA URBANA



CA

Comercial Administrativa

Densidad 400 hab/ha

FOS: 0,60 - FOT: 1,5

Subdivisión

Frente mínimo: 15,00m
Superficie mínima: 375,00m²

Caracter:

Área fundacional, consolidada con un fuerte caracter Comercial, administrativo y en menor medida residencial. Actualmente preserva una altura y caracter ambiental muy homogéneo.

Servicios Esenciales

Agua corriente
Cloacas
Pavimento
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales

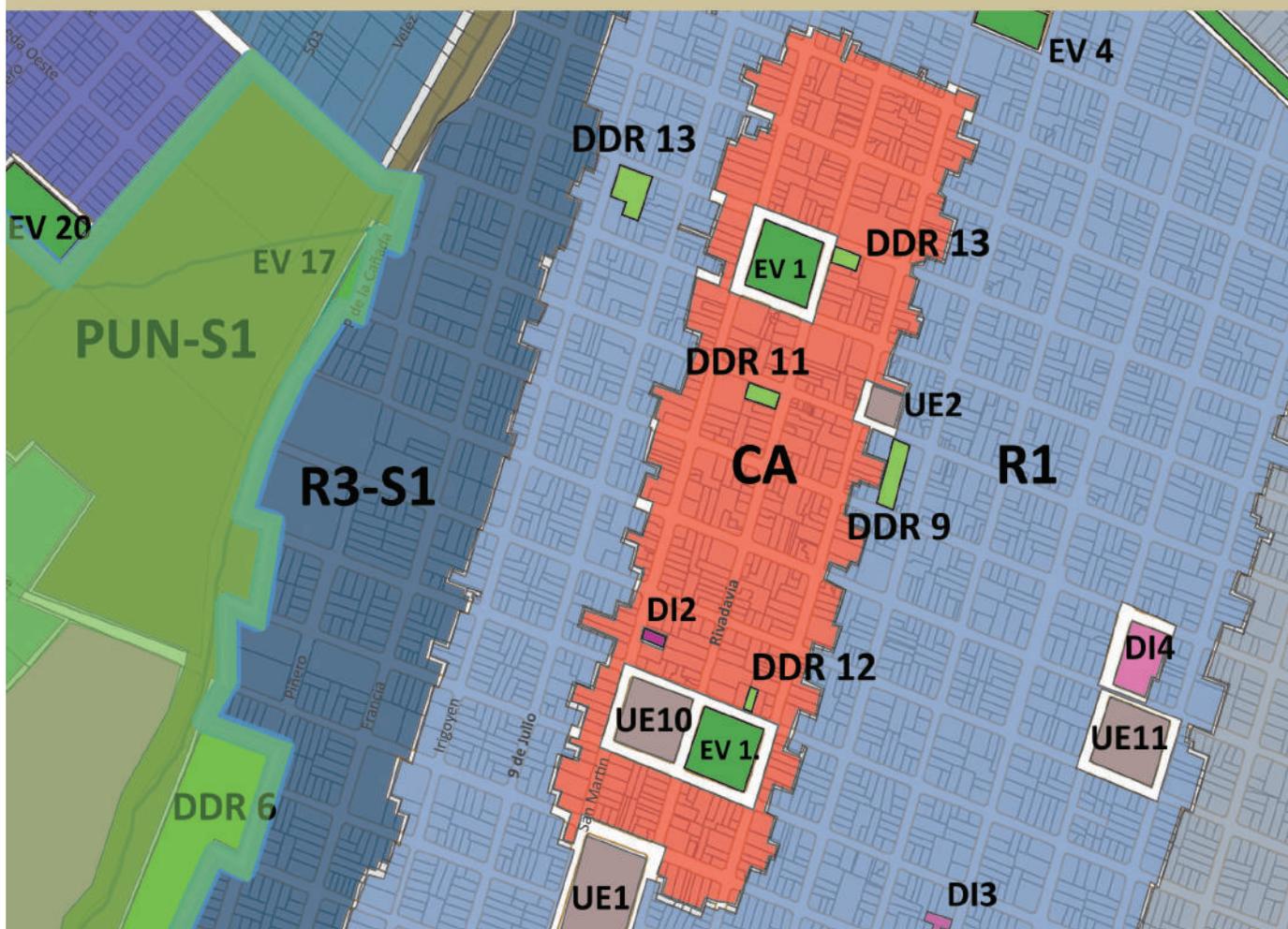
Indicadores Morfológicos:

Altura máxima: PB+ 1 piso
Retiro de frente: No se permite
Retiro de Fondo: Línea de frente interno

Retiro lateral: No se permite
Retiro bilateral: No se permite

Delimitación de área:

Ver zonificación (Plano Anexo....)



Estacionamientos y Carga y descarga:

Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:

No se permite por retiros de frente o laterales

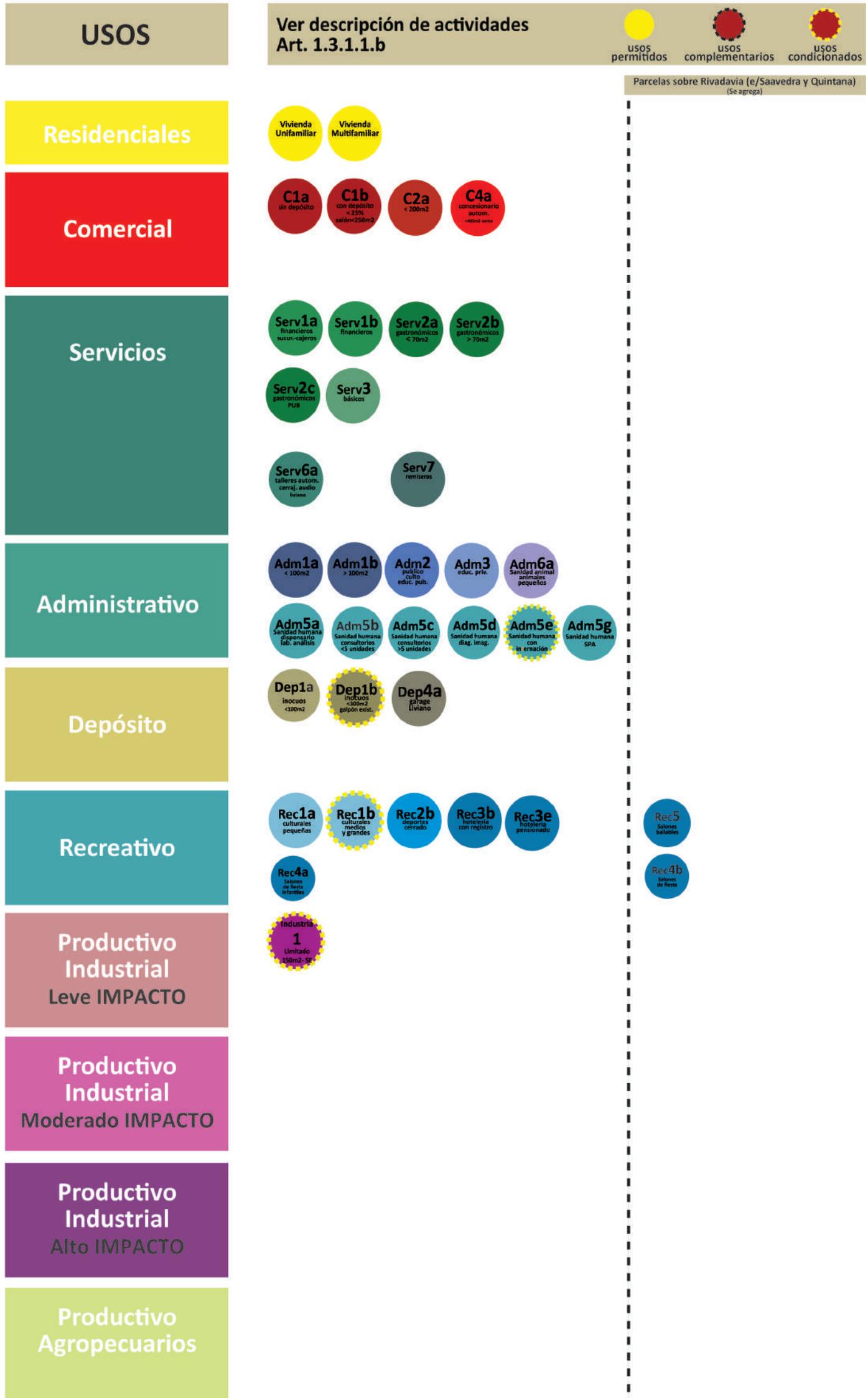
Observaciones:

Superficie bruta: 239.687m² (23,96has)
Superficie neta: 177.769m² (17,77has)

Parcelas: 513 parcelas



Comercial Administrativa



R1

Residencial 1

Densidad:
 300 hab/ha (con Serv. Cloaca)
 150 hab/ha (sin Serv. Cloaca)
 FOS: 0,60 - FOT: 1,2

Subdivisión
 Frente mínimo: 15,00m
 Superficie mínima: 375,00m²

Caracter:
 Área con un fuerte caracter residencial con actividades de diferentes rubros, dispersas. Actualmente preserva una altura y caracter ambiental heterogeneo y en permanente actualización.

Servicios Esenciales
 Agua corriente
 Cloacas
 Pavimento
 Energía eléctrica
 Alumbrado público
 Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:
 Altura máxima: PB+ 1 piso / PB+2P Avenidas
 Retiro de frente: No se exige.
 Retiro de Fondo: Línea de frente interno
 Retiro lateral: No se exige.
 Retiro bilateral: No se exige.
 C.A.S.: 50%

Delimitación de área:
 Ver zonificación (Plano Anexo....)



Estacionamientos y Carga y descarga:
 Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

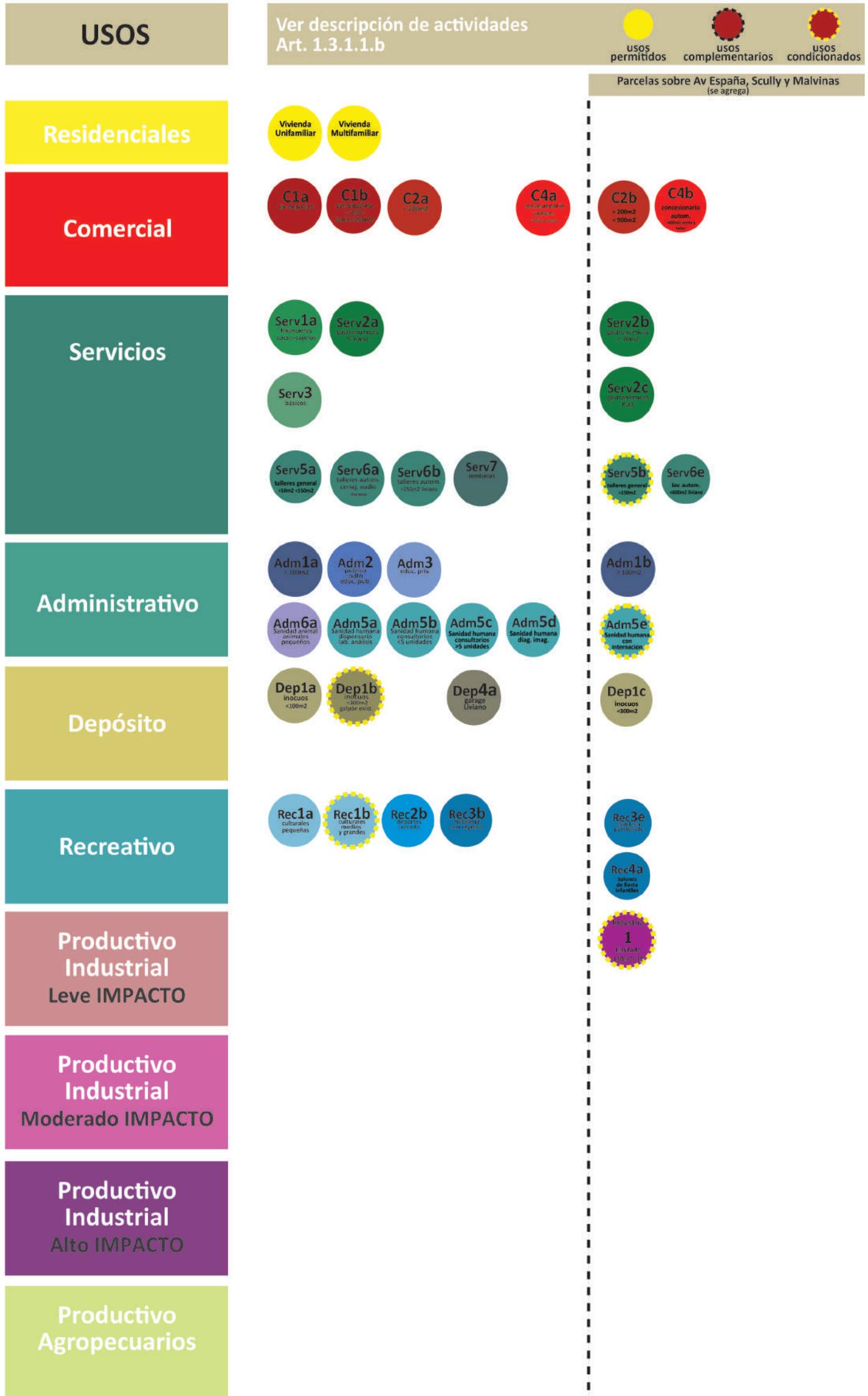
Premios:
 Se permiten todos.

Observaciones:

Superficie bruta: 1.110.142m² (111,01has)
 Superficie neta: 884.530m² (88,45has)
 Parcelas: 2.368 parcelas



Residencial 1



Parcelas sobre Av España, Scully y Malvinas (se agrega)



R2

Residencial 2

Densidad:
 300 hab/ha (con Serv. Cloaca)
 150 hab/ha (sin Serv. Cloaca)
 FOS: 0,60 - FOT: 1,0

Subdivisión

Frente mínimo: 15,00m
 Superficie mínima: 375,00m²

Caracter:

Área con un fuerte caracter residencial con actividades de diferentes rubros, dispersas. Actualmente registra suelo disponible en un tejido similar al R1.

Servicios Esenciales

- Agua corriente
- Cloacas
- Pavimento
- Energía eléctrica
- Alumbrado público
- Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:

Altura máxima: PB+ 1 piso / PB+2P Avenidas
 Retiro de frente: No se exige.
 Retiro de Fondo: Línea de frente interno

Retiro lateral: No se exige.
 Retiro bilateral: No se exige.
 C.A.S.: 50%

Delimitación de área:

Ver zonificación (Plano Anexo....)



Estacionamientos y Carga y descarga:

Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:

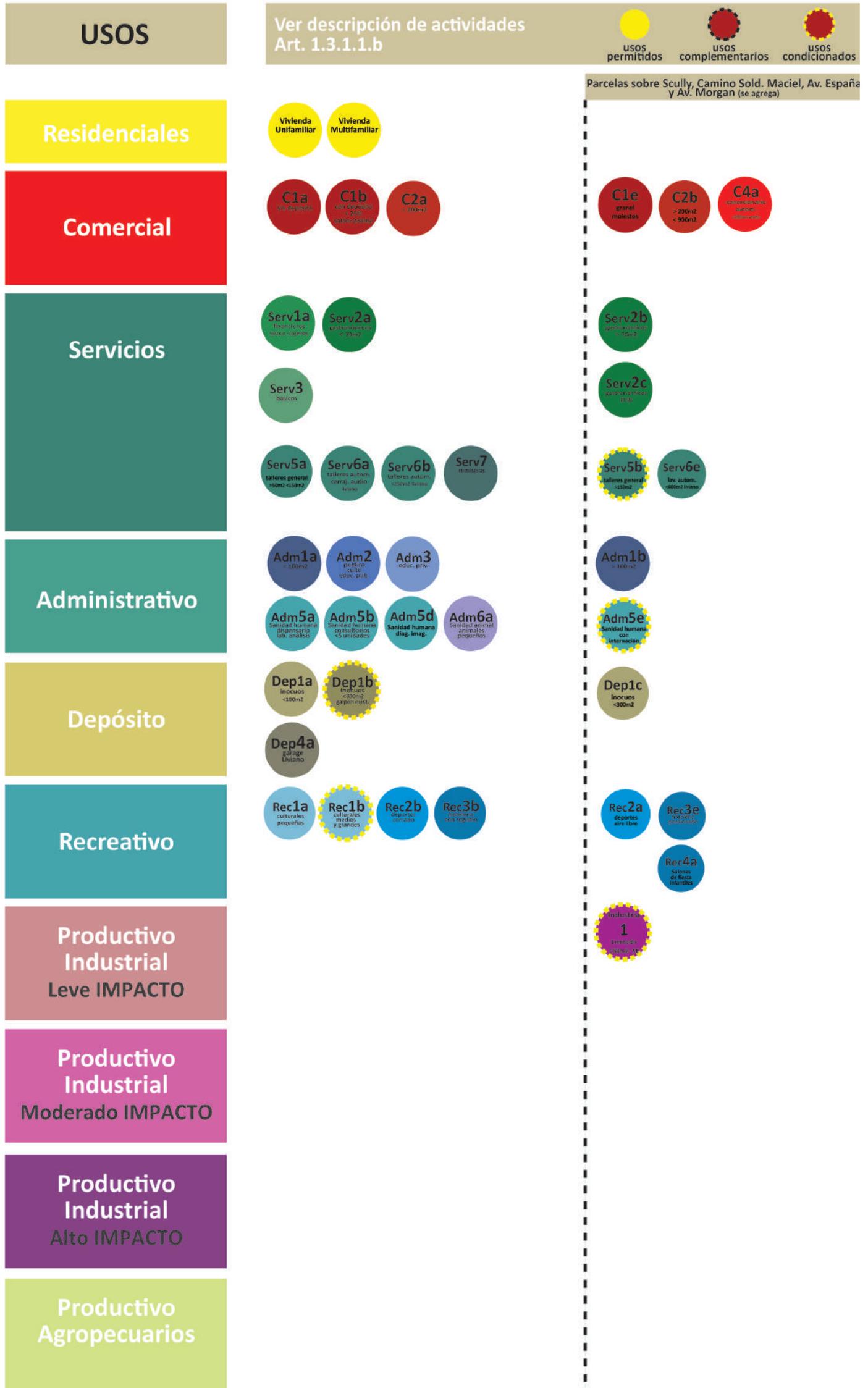
No se permite ninguno.

Observaciones:

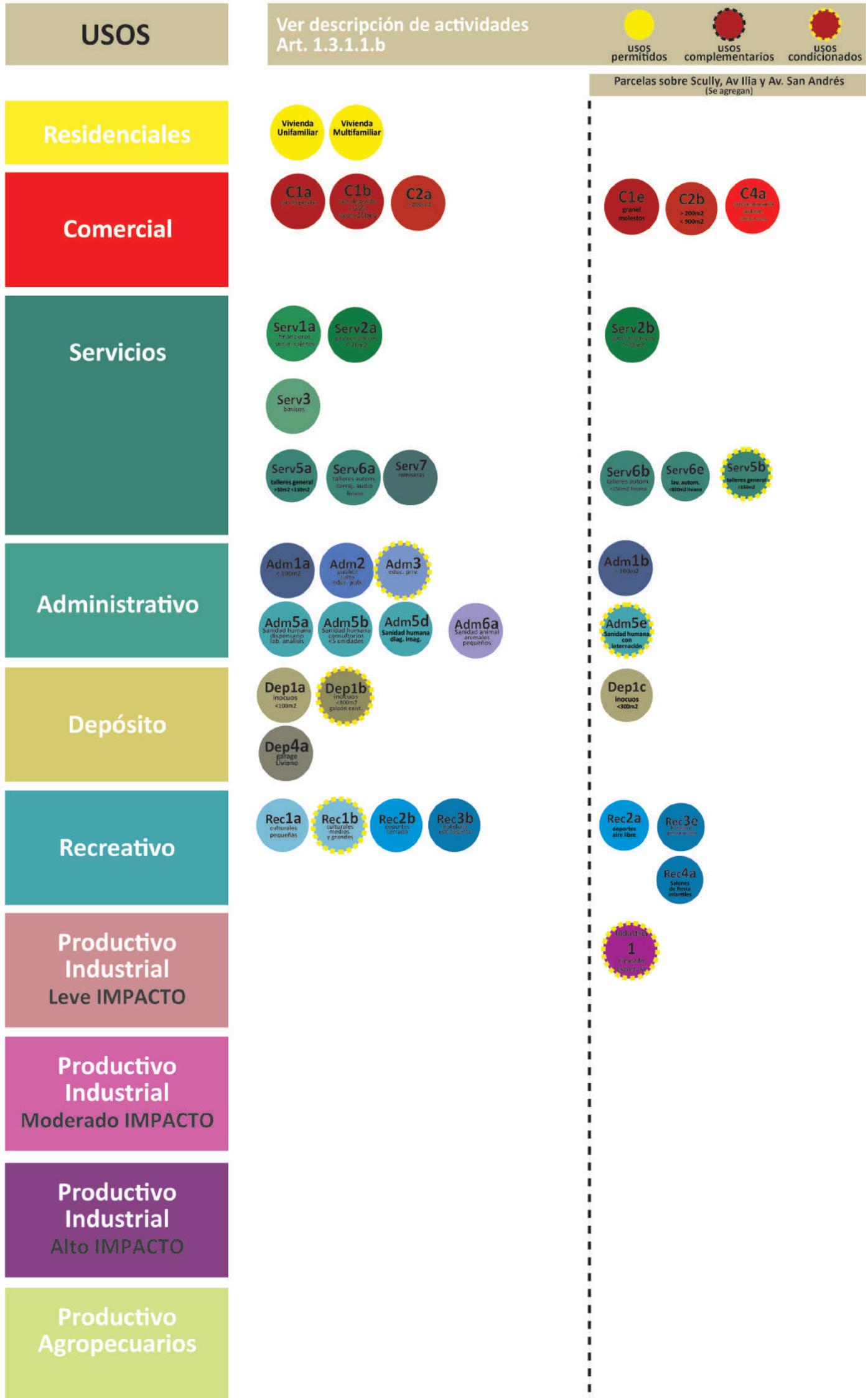
Superficie bruta: 640.279m² (64,02has) Parcelas: 1.262parcelas
 Superficie neta: 520.447m² (52,04has)



Residencial 2



Residencial 3 - Sector 1



R3 S2

Residencial 3 - Sector 2

Densidad:
120 hab/ha
FOS: 0,60 - FOT: 0,8

Subdivisión
 Frente mínimo: 12,00m
 Superficie mínima: 300,00m²
 Convenios Urbanos

Caracter:
 Área de crecimiento urbano con un fuerte caracter residencial con actividades de diferentes rubros, dispersas. El sector está afectado a la firma de Convenios Urbanos.

Servicios Esenciales
 Agua corriente
 Cloacas
 Pavimento
 Energía eléctrica
 Alumbrado público
 Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:
 Altura máxima: PB+ 1 piso / PB+2P Avenidas
 Retiro de frente: 3,00.
 Retiro de Fondo: Línea de frente interno

Retiro lateral: No se exige.
 Retiro bilateral: No se exige.
 C.A.S.: 50%

Delimitación de área:
 Ver zonificación (Plano Anexo....)



Estacionamientos y Carga y descarga:
 Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
 No se permite ninguno.

Observaciones:

Superficie bruta: 503.748m² (50,37has) Parcelas: 152 parcelas (sectores)
 Superficie neta:

Residencial 3 - Sector 2

USOS	Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b	 USOS permitidos	 USOS complementarios	 USOS condicionados
Residenciales				
Comercial	 			
Servicios	   			
Administrativo	     			
Depósito				
Recreativo	  			
Productivo Industrial Leve IMPACTO				
Productivo Industrial Moderado IMPACTO				
Productivo Industrial Alto IMPACTO				
Productivo Agropecuarios				



R4

Residencial 4

Densidad:
 300 hab/ha (con Serv. Cloaca)
 150 hab/ha (sin Serv. Cloaca)
 FOS: 0,60 - FOT: 1,0

Subdivisión
 Frente mínimo: 15,00m
 Superficie mínima: 375,00m²

Caracter:
 Área con un caracter residencial mixto, frente a la actual Ruta 7 futura Avenida.

Servicios Esenciales
 Agua corriente
 Cloacas
 Pavimento
 Energía eléctrica
 Alumbrado público
 Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:
 Altura máxima: PB+ 1 piso / PB+2P Avenidas
 Retiro de frente: No se exige.
 Retiro de Fondo: Línea de frente interno
 Retiro lateral: No se exige.
 Retiro bilateral: No se exige.
 C.A.S.: 50%

Delimitación de área:
 Ver zonificación (Plano Anexo....)



Estacionamientos y Carga y descarga:
 Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
 No se permite ninguno.

Observaciones:

Superficie bruta: 179.177m² (17,91has)
 Superficie neta: 97.674m² (9,76has)

Parcelas: 136 parcelas



Residencial 4

USOS	Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b	 usos permitidos	 usos complementarios	 usos condicionados
Residenciales	 Vivienda Unifamiliar  Vivienda Multifamiliar			
Comercial	 C1a  C1b  C1e  C2a  C4a			
Servicios	 Serv1a  Serv2a  Serv2b  Serv2c  Serv3  Serv5a  Serv5b  Serv6a  Serv6b  Serv6c  Serv6e  Serv7			
Administrativo	 Adm1a  Adm1b  Adm2  Adm3  Adm5a  Adm5b  Adm5c  Adm5c  Adm5d  Adm6a			
Depósito	 Dep1a  Dep1b  Dep1c  Dep4a			
Recreativo	 Rec1a  Rec1b  Rec2a  Rec2b  Rec3b  Rec3e  Rec4a  Rec4b  Rec5			
Productivo Industrial Leve IMPACTO	 Industria 1			
Productivo Industrial Moderado IMPACTO				
Productivo Industrial Alto IMPACTO				
Productivo Agropecuarios				



R5

Residencial 5

Densidad:
150 hab/ha (sin Serv. Cloaca)
FOS: 0,60 - FOT: 1,0

Subdivisión
No se permite

Caracter:
Actividades residenciales. Las parcelas comprendidas en esta zona son preexistentes y se hallan edificadas casi en su totalidad por planes oficiales de vivienda.

Servicios Esenciales
Agua corriente
Cloaca
Pavimento
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:
Altura máxima: PB+ 1 piso
Retiro de frente: No se exige.
Retiro de Fondo: 4.00m

Retiro lateral: No se exige.
Retiro bilateral: No se exige.
C.A.S.: 50%

Delimitación de área:
Ver zonificación (Plano Anexo....)



Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

Observaciones:

Superficie bruta: 177.170m2 (17,71has)
Superficie neta: 133.591m2 (13,35has)

Parcelas: 469 parcelas



Residencial 5

USOS	Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b	 usos permitidos	 usos complementarios	 usos condicionados
Residenciales	 Vivienda Unifamiliar			
Comercial	 C1a servicios			
Servicios	 Serv2a servicios básicos  Serv3 básicos  Serv6a talleres autom. corros; audio video			
Administrativo	 Adm1a c. 100m ²  Adm5a salud humana diagnóstico lab. análisis  Adm5b salud humana consultorios <5 unidades  Adm6a salud animal primarias pequeñas			
Depósito				
Recreativo	 Rec1a culturales pequeñas			
Productivo Industrial Leve IMPACTO				
Productivo Industrial Moderado IMPACTO				
Productivo Industrial Alto IMPACTO				
Productivo Agropecuarios				



R6

Residencial 6

Densidad:
100 hab/ha
FOS: 0,50 - FOT: 0,70

Subdivisión
Frente mínimo: 20,00m
Superficie mínima: 600,00m²

Caracter:
Actividades residenciales en tejidos fuertemente forestados, con sectores donde atravesará uno de los accesos a la ciudad.

Servicios Esenciales
Agua corriente
Cloacas
Pavimento
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:
Altura máxima: PB+ 1 piso
Retiro de frente: 4,00m o 2,00 pc. antes de COU
Retiro de Fondo: Línea de frente interno
Retiro lateral: 3m (optativo pc antes COU)
Retiro bilateral: Optativo.
C.A.S.: 50%

Delimitación de área:
Ver zonificación (Plano Anexo....)



Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

Observaciones:
Sectores de esta zonificación están afectados a la firma de Convenio Urbanos.

Superficie bruta: 633.950m² (63,39has)
Superficie neta:

Parcelas: 413 parcelas (Sector)



Residencial 6

USOS	Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b		USOS permitidos	USOS complementarios	USOS condicionados
Residenciales		Parcelas sobre traza original de Ruta 7, Av Alem y Av Campora (se agregan)			
Comercial	 		   		
Servicios	 		   		
Administrativo	     		  		
Depósito			  		
Recreativo	   		 		
Productivo Industrial Leve IMPACTO					
Productivo Industrial Moderado IMPACTO					
Productivo Industrial Alto IMPACTO					
Productivo Agropecuarios					



R7 Azcuénaga

Residencial 7

Densidad:
120 hab/ha
FOS: 0,50 - FOT: 0,80

Subdivisión
Frente mínimo: 12,00m
Superficie mínima: 300,00m²

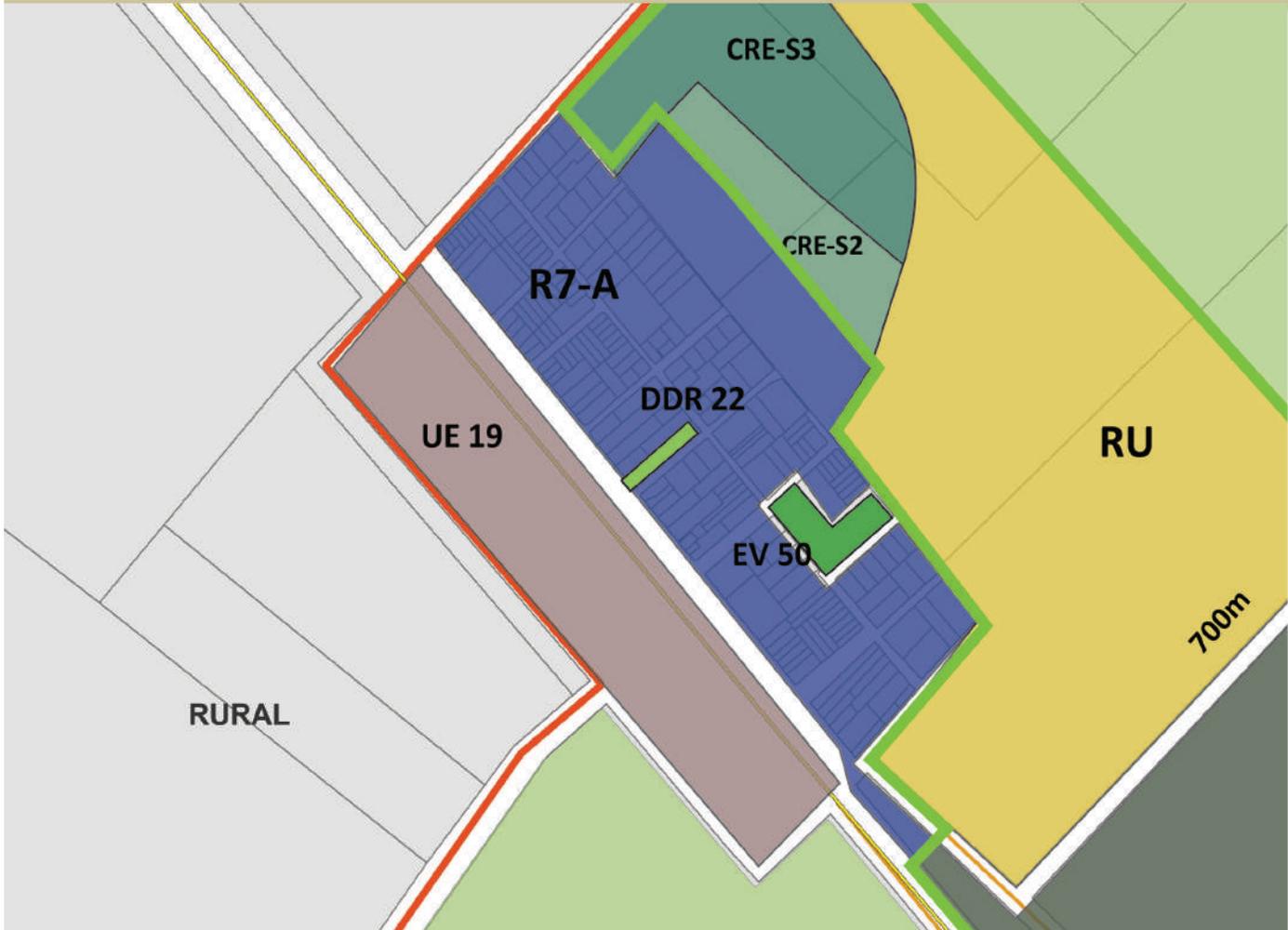
Caracter:
Actividades residenciales en tejidos de urbanidad rural, con actividades comerciales y productivas primarias. Las ampliaciones urbanas y complementarias son permitidas previa firma de Convenio Urbano ver Sección 2 Punto 2.4.

Servicios Esenciales
Agua corriente
Pavimento
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:
Altura máxima: PB+ 1 piso
Retiro de frente: no se exige.
Retiro de Fondo: Línea de frente interno

Retiro lateral: no se exige.
Retiro bilateral: no se exige.

Delimitación de área:
Ver zonificación (Plano Anexo....)



Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

Observaciones: El trazado del crecimiento de la localidad está previsto en el Plan de crecimiento.

Superficie bruta: 276.366m² (27,63has) Parcelas: 207 parcelas (Sector)
Superficie neta: 186.590m² (18,65has)



Residencial 7 - Azcuénaga

USOS	Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b	
	 USOS permitidos	 USOS complementarios
		 USOS condicionados
		Parcelas sobre Ruta Prov. N°193 (Se agregan)
Residenciales		
Comercial	 	
Servicios	      	    
Administrativo	      	
Depósito	  	
Recreativo	    	 
Productivo Industrial Leve IMPACTO		
Productivo Industrial Moderado IMPACTO		
Productivo Industrial Alto IMPACTO		
Productivo Agropecuarios		



R7 Cucullú

Residencial 7

Densidad:
120 hab/ha
FOS: 0,50 - FOT: 0,80

Subdivisión
Frente mínimo: 12,00m
Superficie mínima: 300,00m²

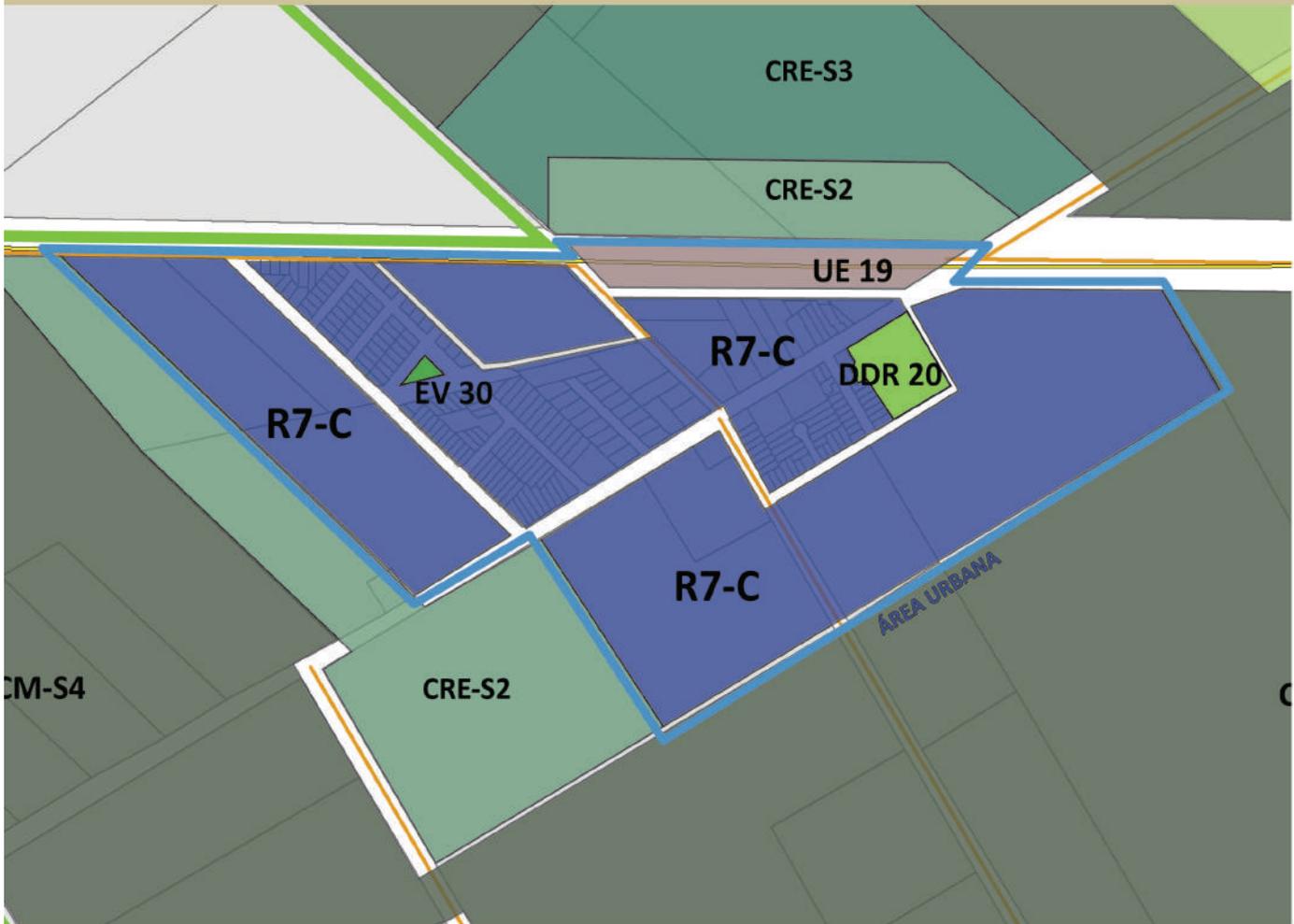
Caracter:
Actividades residenciales en tejidos de urbanidad rural, con actividades comerciales y productivas primarias. Las ampliaciones urbanas y complementarias son permitidas previa firma de Convenio Urbano ver Sección 2 Punto 2.4.

Servicios Esenciales
Agua corriente
Pavimento
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:
Altura máxima: PB+ 1 piso
Retiro de frente: no se exige.
Retiro de Fondo: Línea de frente interno

Retiro lateral: no se exige.
Retiro bilateral: no se exige.

Delimitación de área:
Ver zonificación (Plano Anexo....)



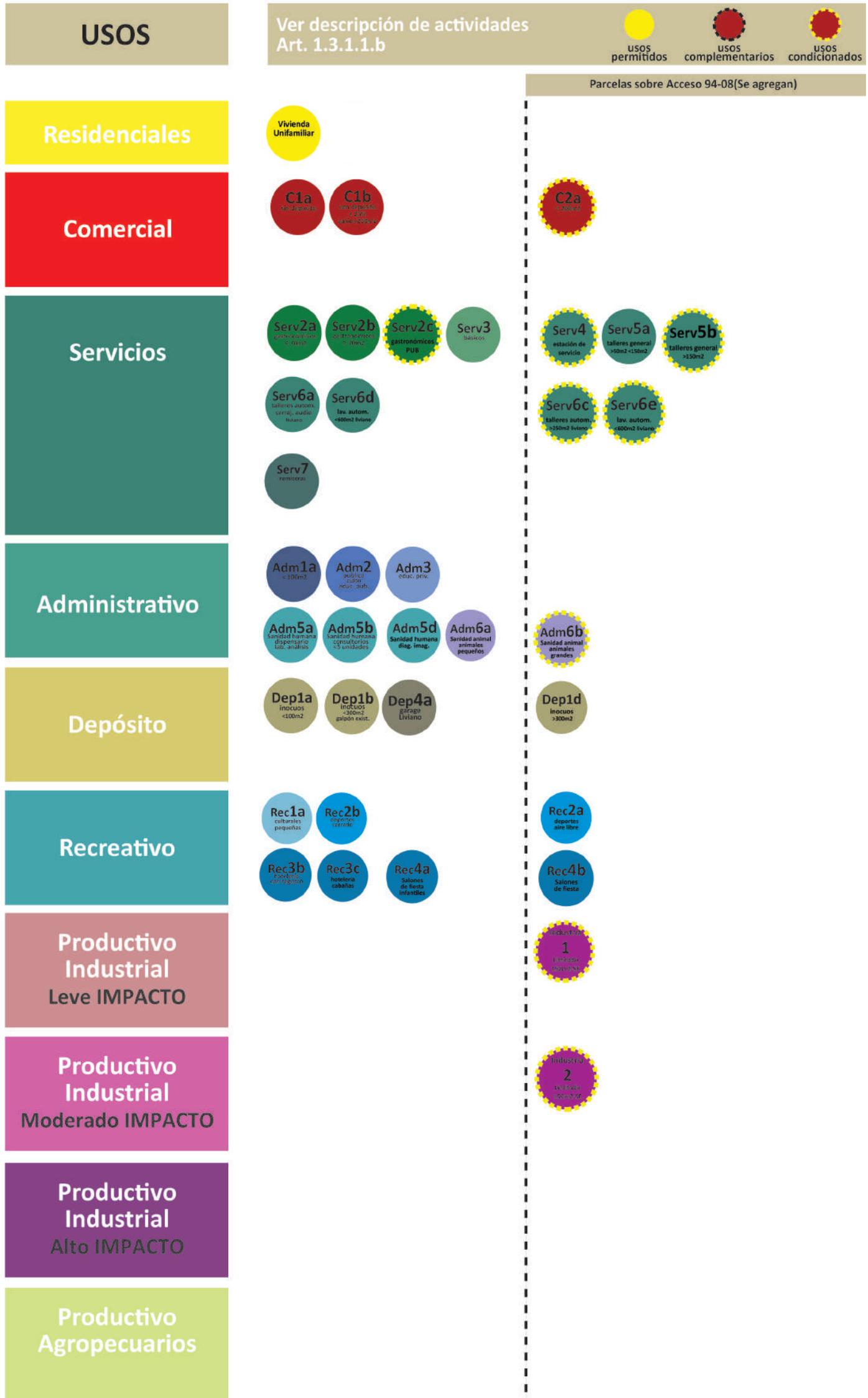
Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

Observaciones: El trazado del crecimiento de la localidad está previsto en el Plan de crecimiento.

Superficie bruta: 518.609m² (51,86has) Parcelas: 221 parcelas (Sector)
Superficie neta:

Residencial 7-Cucullú



R7 Franklin

Residencial 7

Densidad:
120 hab/ha
FOS: 0,50 - FOT: 0,80

Subdivisión
Frente mínimo: 12,00m
Superficie mínima: 300,00m²

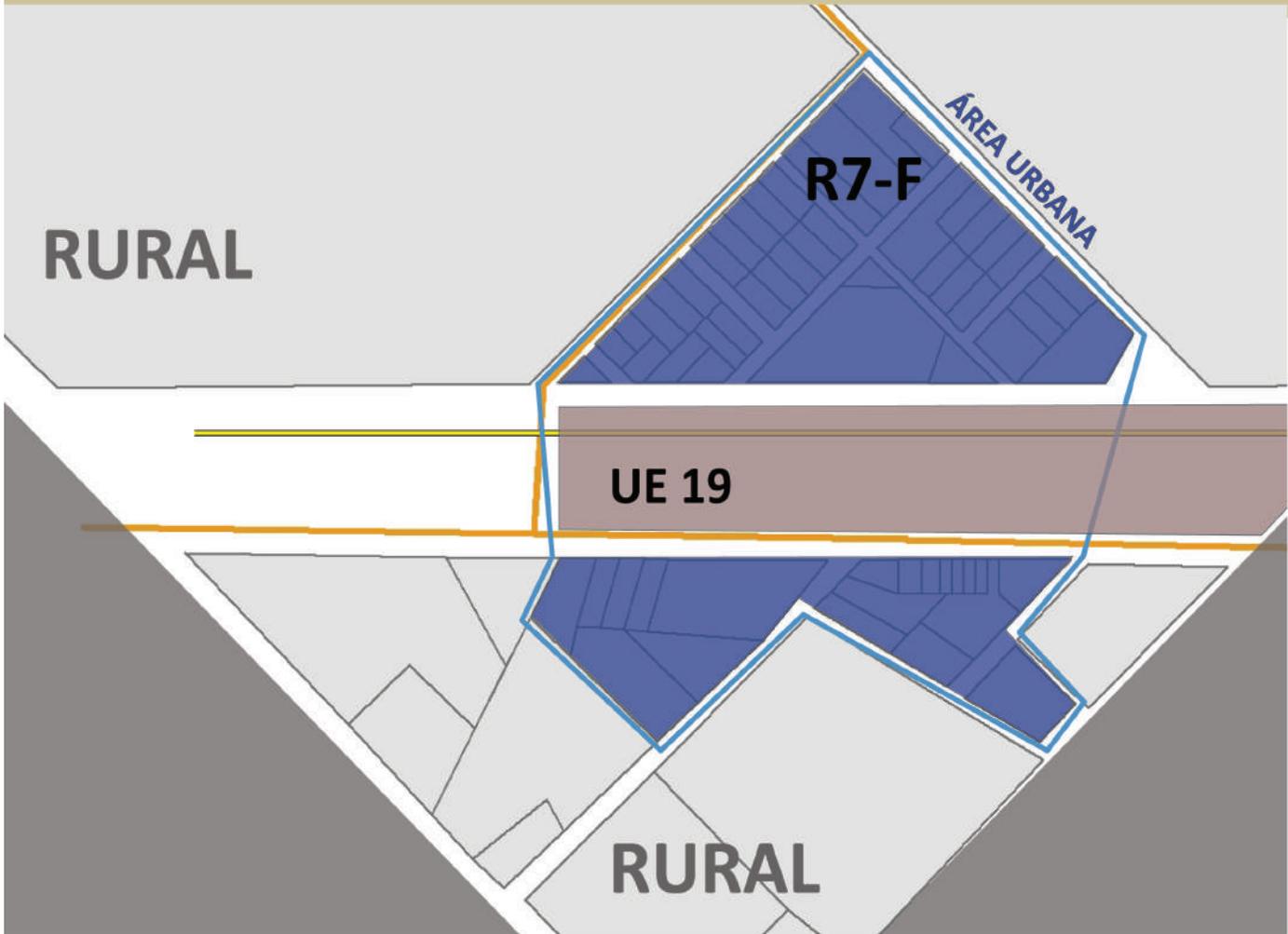
Caracter:
Actividades residenciales en tejidos de urbanidad rural.

Servicios Esenciales
Agua corriente
Estabilizado de calles
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:
Altura máxima: PB+ 1 piso
Retiro de frente: no se exige.
Retiro de Fondo: Línea de frente interno

Retiro lateral: no se exige.
Retiro bilateral: no se exige.

Delimitación de área:
Ver zonificación (Plano Anexo....)



Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

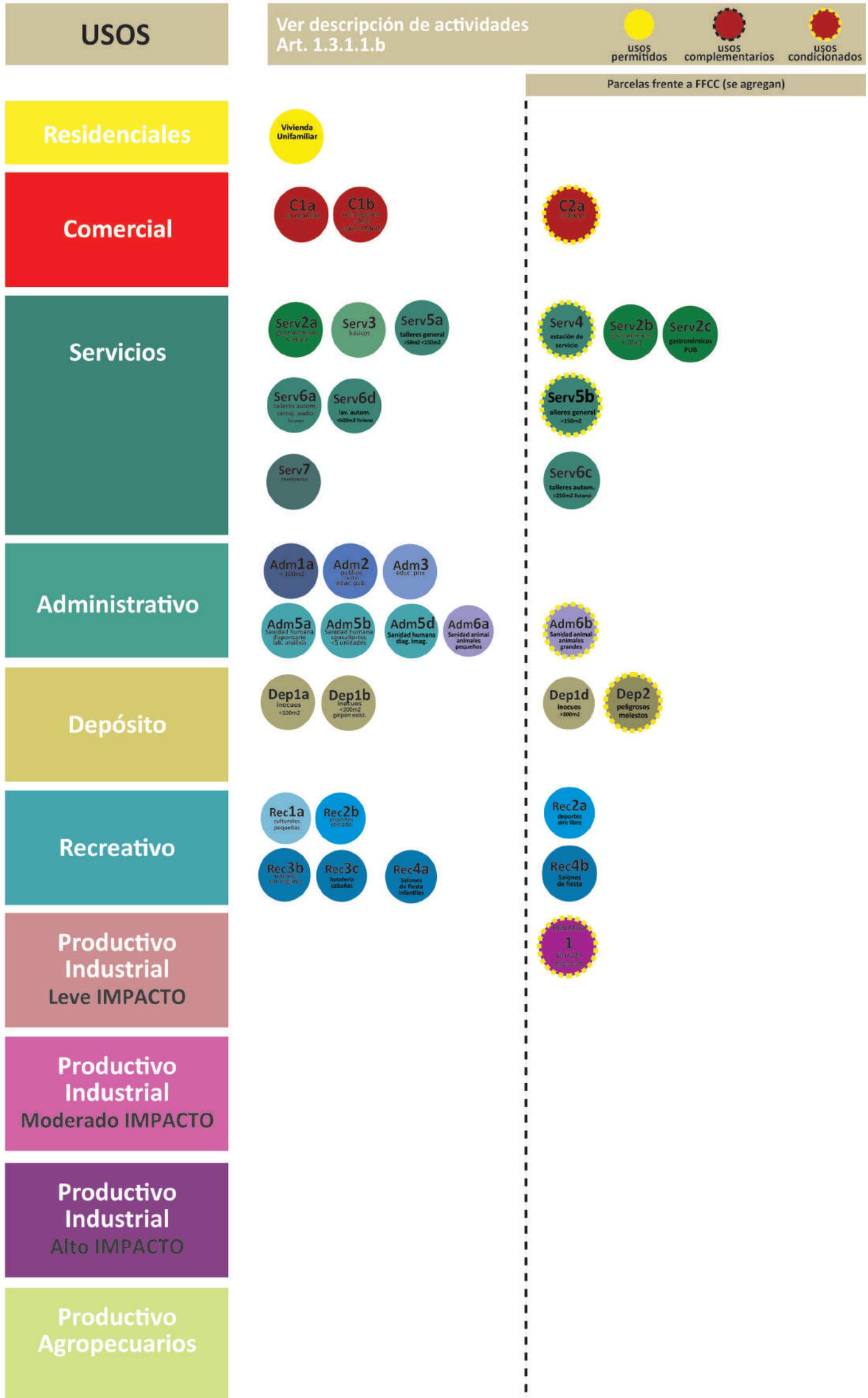
Premios:
No se permite ninguno.

Observaciones:

Superficie bruta: 208.740m² (20,87has) Parcelas: 62 parcelas
Superficie neta:



Residencial 7-Franklin



R7 Solis

Residencial 7

Densidad:
120 hab/ha
FOS: 0,50 - FOT: 0,80

Subdivisión

Frente mínimo: 12,00m
Superficie mínima: 300,00m²

Caracter:

Actividades residenciales en tejidos de urbanidad rural, con actividades comerciales y productivas primarias. Las ampliaciones urbanas y complementarias son permitidas previa firma de Convenio Urbano ver Sección 2 Punto 2.4.

Servicios Esenciales

- Agua corriente
- Pavimento
- Energía eléctrica
- Alumbrado público
- Desagües pluviales

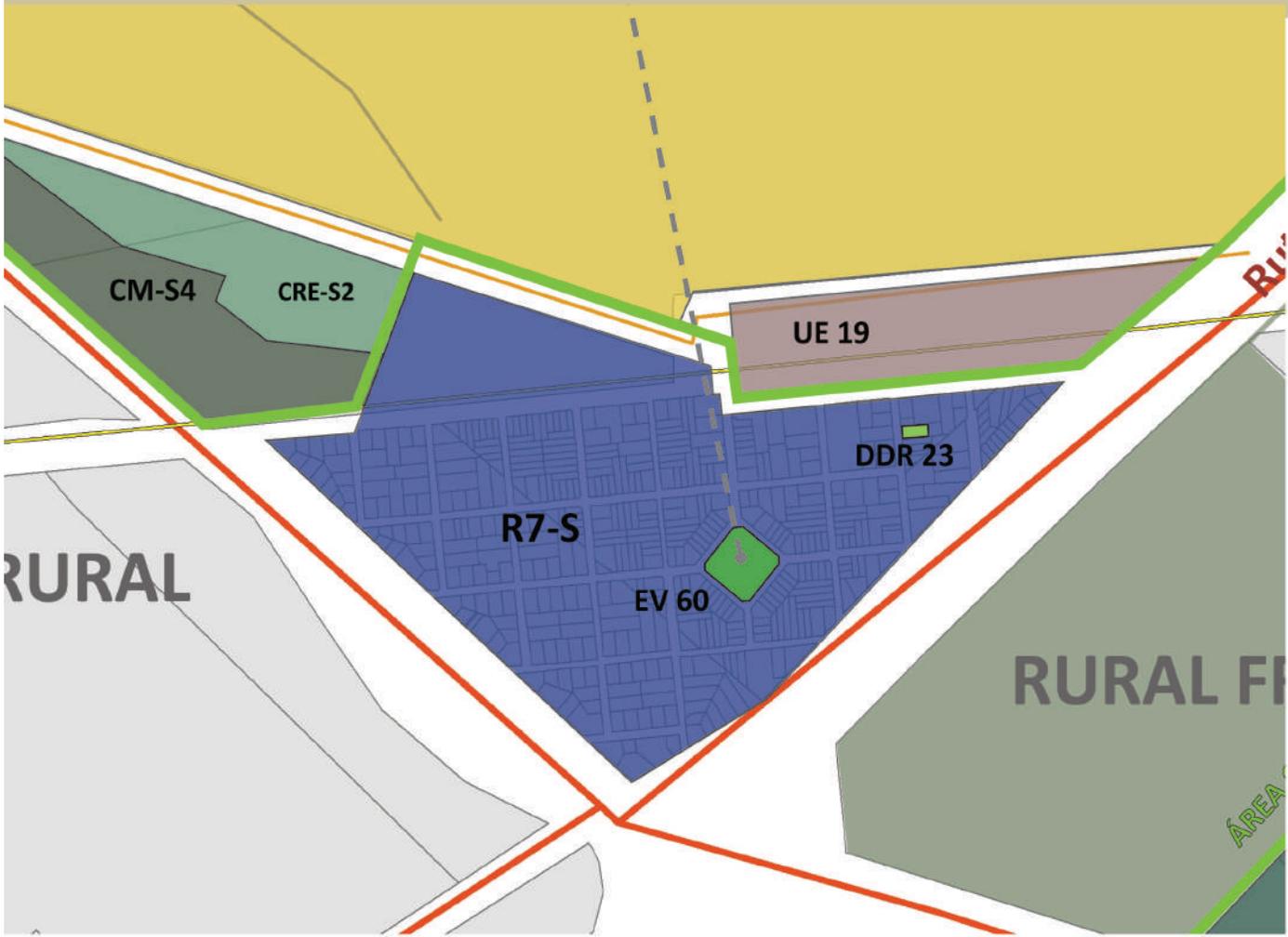
Indicadores Morfológicos:

Altura máxima: PB+ 1 piso
Retiro de frente: no se exige.
Retiro de Fondo: Línea de frente interno

Retiro lateral: no se exige.
Retiro bilateral: no se exige.

Delimitación de área:

Ver zonificación (Plano Anexo....)



Estacionamientos y Carga y descarga:

Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:

No se permite ninguno.

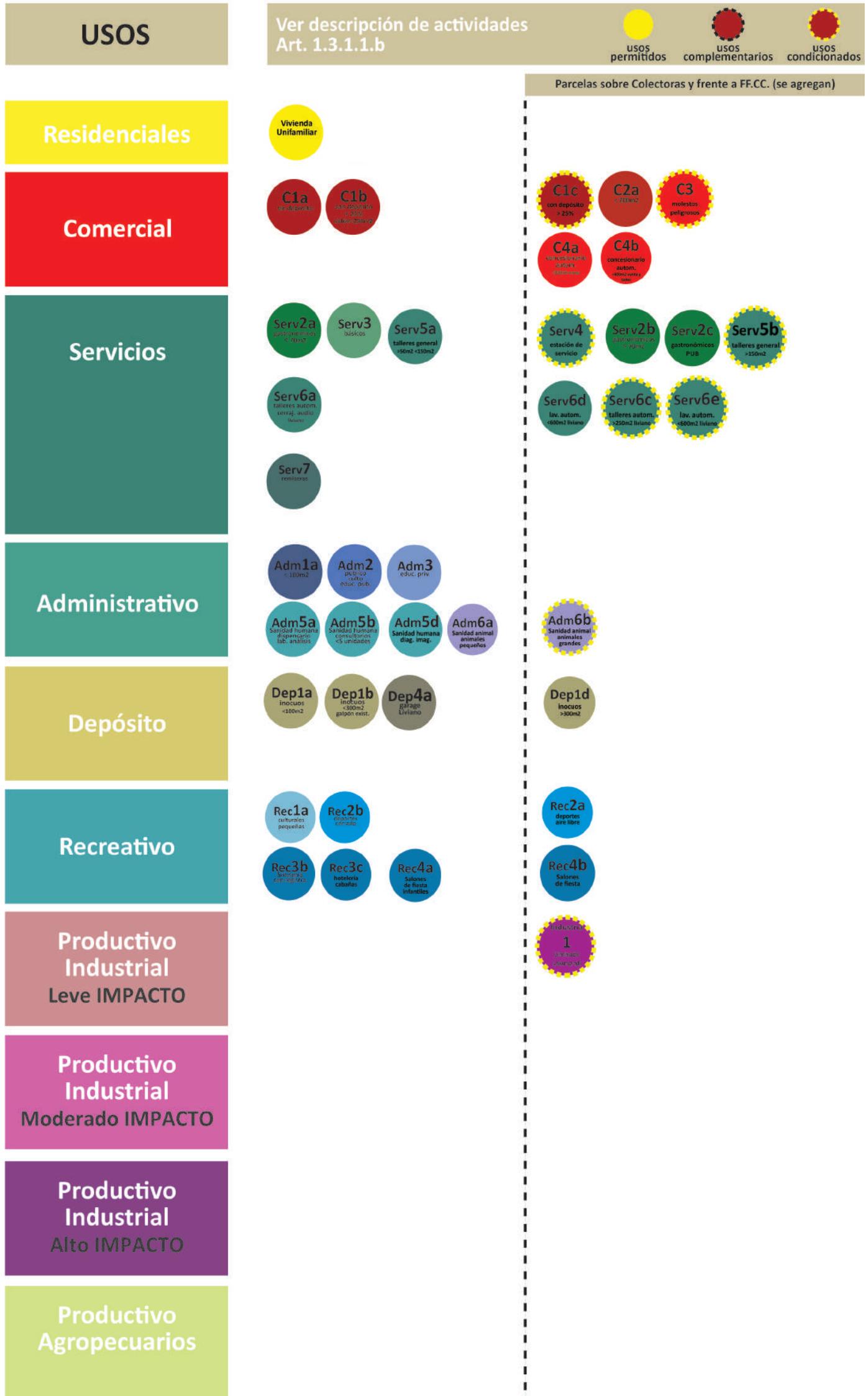
Observaciones:

El trazado del crecimiento de la localidad está previsto en el Plan de crecimiento.

Superficie bruta: 388.412m² (38,84has) Parcelas: 467 parcelas (Sector)
Superficie neta:



Residencial 7-Solis



R7 San Alberto

Residencial 7

Densidad:
120 hab/ha
FOS: 0,50 - FOT: 0,80

Subdivisión
Frente mínimo: 12,00m
Superficie mínima: 300,00m²

Caracter:
Actividades residenciales en tejidos de urbanidad rural, con actividades comerciales y productivas primarias. Las ampliaciones urbanas son permitidas previa firma de Convenio Urbano ver Sección 2 Punto 2.4

Servicios Esenciales
Agua corriente
Pavimento
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:
Altura máxima: PB+ 1 piso
Retiro de frente: no se exige.
Retiro de Fondo: Línea de frente interno

Retiro lateral: no se exige.
Retiro bilateral: no se exige.

Delimitación de área:
Ver zonificación (Plano Anexo....)



Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

Observaciones: El crecimiento de la localidad está previsto en el Plan de crecimiento.
La zona CRE-S4 y CRA se habilitará para la división una vez concluída la autopista R7 y el acceso a la Localidad de San Alberto

Superficie bruta: 68.523m² (6,85has) Parcelas: 100 parcelas
Superficie neta:



Residencial 7- San Alberto

USOS	Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b		 USOS permitidos	 USOS complementarios	 USOS condicionados
Residenciales	 Vivienda Unifamiliar				
Comercial	 C1a comercio <small>comercio</small>	 C1b comercio <small>comercio</small>			
Servicios	 Serv2a servicios <small>servicios</small>	 Serv3 básicos	<div data-bbox="1052 376 1477 403" style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Parcelas sobre Colectoras (se agregan)</div>  Serv2b servicios <small>servicios</small>	 Serv2c gastronómicos <small>PUB</small>	
Administrativo	 Adm1a administrativo <small>administrativo</small>	 Adm2 público <small>educ. púb.</small>			
Depósito					
Recreativo	 Rec1a culturales <small>pequeños</small>	 Rec2b deportes <small>deporte</small>	 Rec2a deportes <small>aire libre</small>		
Productivo Industrial Leve IMPACTO	 Rec3b turístico <small>comercio</small>	 Rec3c hoteles <small>caballos</small>	 Rec4a Salones de Fiesta <small>infantiles</small>	 Rec4b Salones de Fiesta	
Productivo Industrial Moderado IMPACTO			 Industrial 1 limitada <small>100m2-500m2</small>		
Productivo Industrial Alto IMPACTO					
Productivo Agropecuarios					



R7
Tuyutí

Residencial 7
Densidad:
1 viv/parcela
FOS: 0,50 - FOT: 0,80

Subdivisión
Solo se permite anexión de parcelas

Caracter:
Actividades residenciales en tejidos de precaria urbanidad rural.

Servicios Esenciales
Agua corriente
Pavimento
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:
Altura máxima: PB+ 1 piso
Retiro de frente: no se exige.
Retiro de Fondo: Línea de frente interno

Retiro lateral: no se exige.
Retiro bilateral: no se exige.

Delimitación de área:
Ver zonificación (Plano Anexo....)



Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

Observaciones:

Superficie bruta: **56.057m2 (5,60has)** Parcelas: **52 parcelas**
Superficie neta:

Residencial 7-Tuyutí

USOS	Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b	
	 USOS permitidos	 USOS complementarios
		 USOS condicionados
	Parcelas frente a FFCC (se agregan)	
Residenciales		
Comercial		
Servicios	 	  
Administrativo	   	
Depósito		
Recreativo	   	
Productivo Industrial Leve IMPACTO		
Productivo Industrial Moderado IMPACTO		
Productivo Industrial Alto IMPACTO		
Productivo Agropecuarios		



R7 Villa Espil

Residencial 7

Densidad:
120 hab/ha
FOS: 0,50 - FOT: 0,80

Subdivisión
Frente mínimo: 12,00m
Superficie mínima: 300,00m²

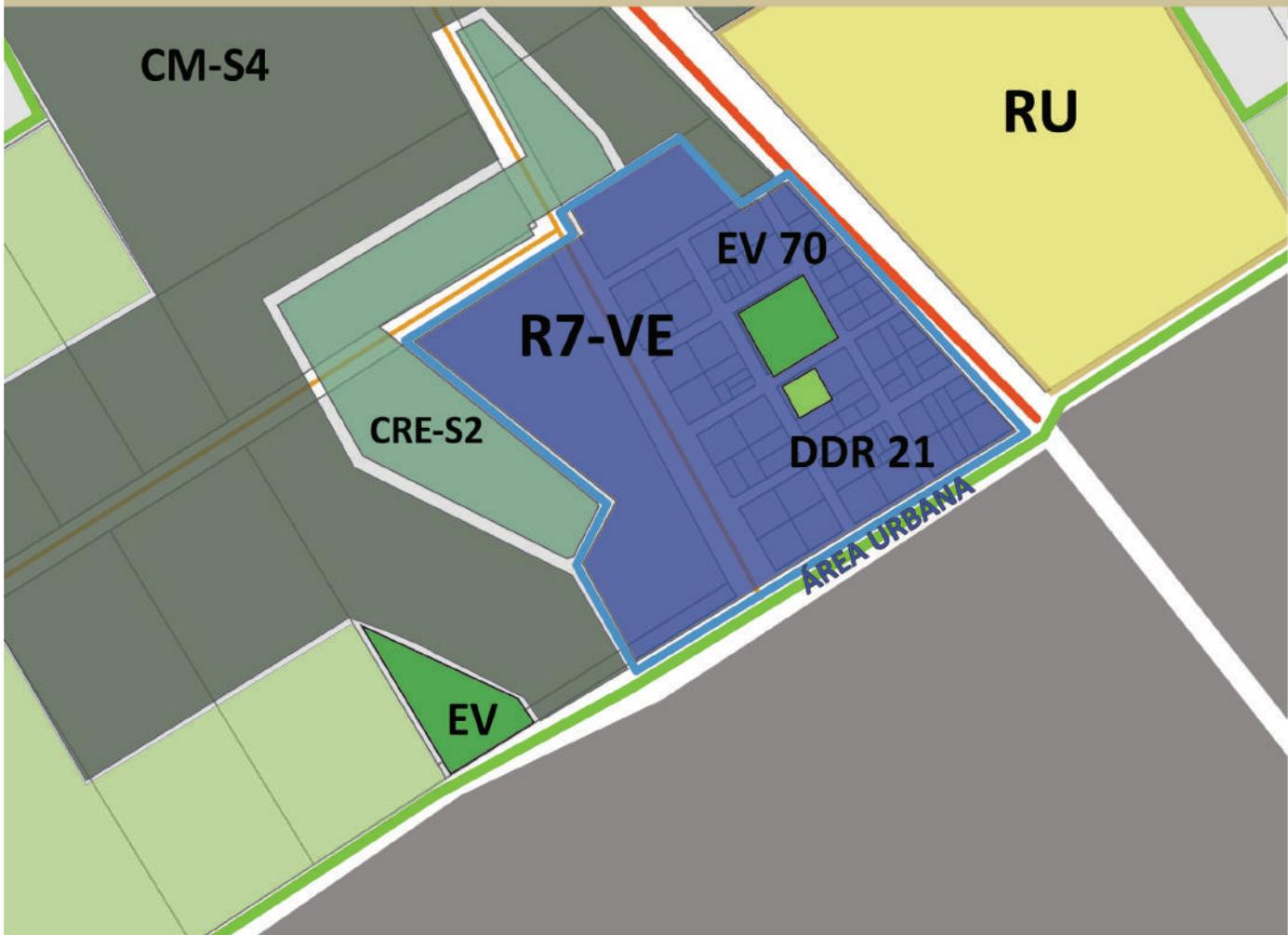
Caracter:
Actividades residenciales en tejidos de urbanidad rural, con actividades comerciales y productivas primarias. Las ampliaciones urbanas y complementarias son permitidas previa firma de Convenio Urbano ver Sección 2 Punto 2.4.

Servicios Esenciales
Agua corriente
Pavimento
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:
Altura máxima: PB+ 1 piso
Retiro de frente: no se exige.
Retiro de Fondo: Línea de frente interno

Retiro lateral: no se exige.
Retiro bilateral: no se exige.

Delimitación de área:
Ver zonificación (Plano Anexo....)



Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

Observaciones: El trazado del crecimiento de la localidad está previsto en el Plan de crecimiento.

Superficie bruta: 161.348m² (16,13has) Parcelas: 76 parcelas (Sector)
Superficie neta:



Residencial 7 - Villa Espil

USOS	Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b	
	 USOS permitidos	 USOS complementarios
		 USOS condicionados
		Parcelas sobre Colectoras (se agregan)
Residenciales		
Comercial	 	
Servicios	   	     
Administrativo	      	
Depósito	  	
Recreativo	     	
Productivo Industrial Leve IMPACTO		
Productivo Industrial Moderado IMPACTO		
Productivo Industrial Alto IMPACTO		
Productivo Agropecuarios		



R7 Villa Ruiz

Residencial 7

Densidad:
120 hab/ha
FOS: 0,50 - FOT: 0,80

Subdivisión
Frente mínimo: 12,00m
Superficie mínima: 300,00m²

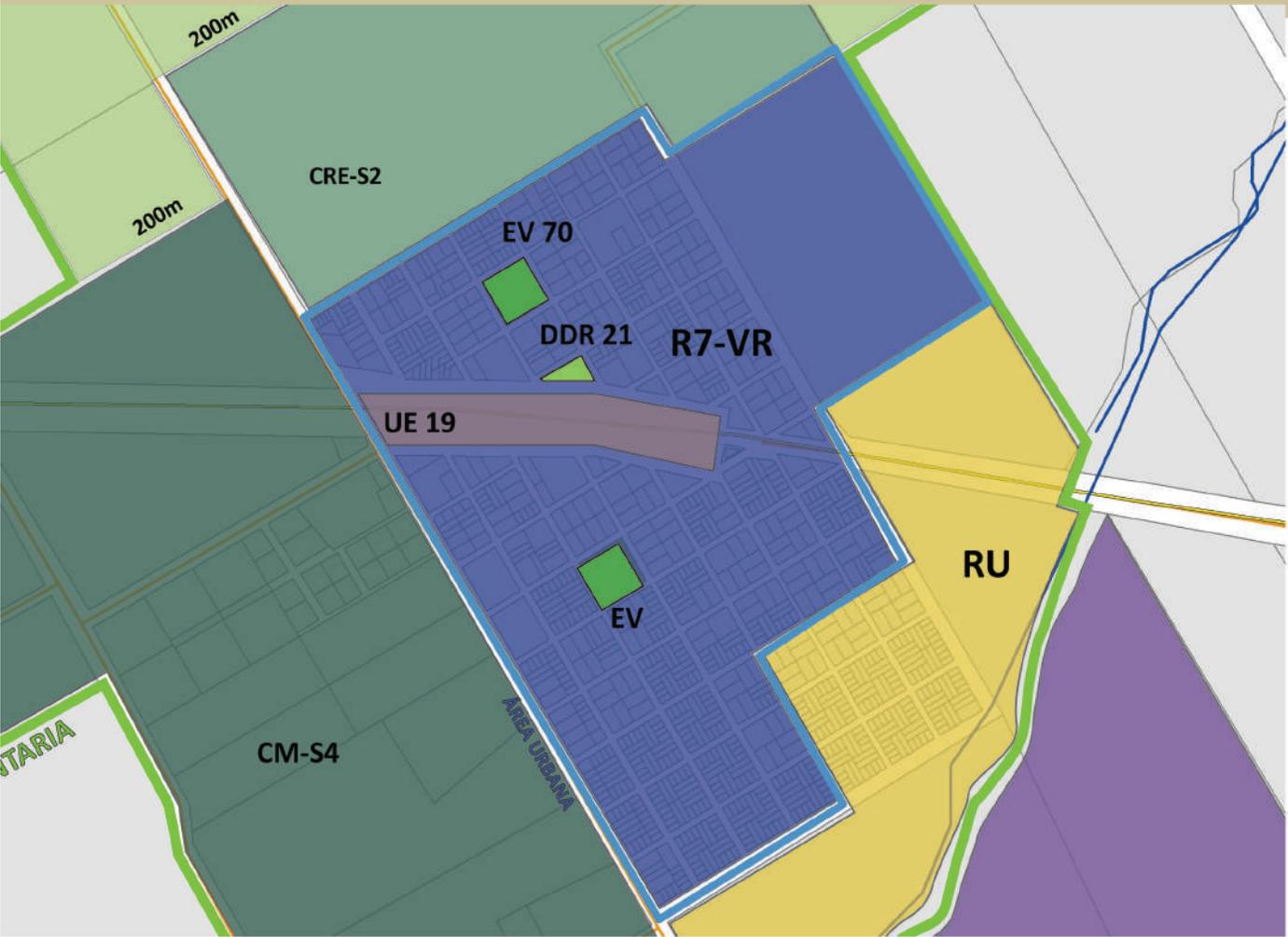
Caracter:
Actividades residenciales en tejidos de urbanidad rural, con actividades comerciales y productivas primarias. Las ampliaciones urbanas y complementarias son permitidas previa firma de Convenio Urbano ver Sección 2 Punto 2.4.

Servicios Esenciales
Agua corriente
Pavimento
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:
Altura máxima: PB+ 1 piso
Retiro de frente: no se exige.
Retiro de Fondo: Línea de frente interno

Retiro lateral: no se exige.
Retiro bilateral: no se exige.

Delimitación de área:
Ver zonificación (Plano Anexo....)



Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

Observaciones: El trazado del crecimiento de la localidad está previsto en el Plan de crecimiento.



Residencial 7-Villa Ruiz

USOS	Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b		
	 USOS permitidos	 USOS complementarios	 USOS condicionados
	Parcelas sobre Acceso y FFCC (se agregan)		
Residenciales			
Comercial	 		
Servicios	    	    	
Administrativo	     	 	
Depósito	  		
Recreativo	     		
Productivo Industrial Leve IMPACTO			
Productivo Industrial Moderado IMPACTO			
Productivo Industrial Alto IMPACTO			
Productivo Agropecuarios			



DUE 1

Distrito Urbanización Especial 1

Densidad:
150 hab/ha (sin Serv. Cloaca)
FOS: 0,50 - FOT: 0,50

Subdivisión
No se permite

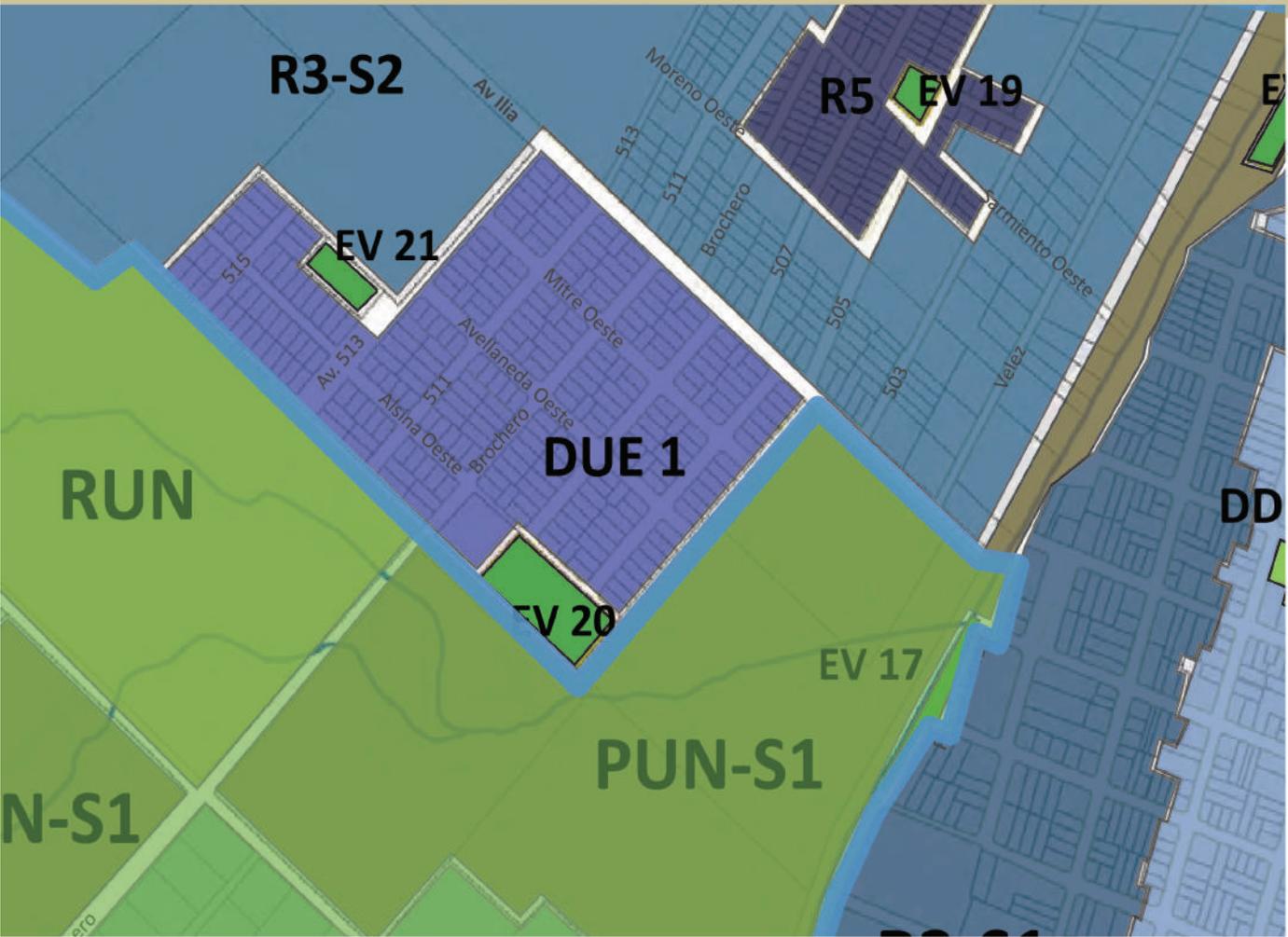
Caracter:
Actividades residenciales. Las parcelas comprendidas en esta zona son pertenecientes al Plan Familia Propietaria y se hallan edificadas en su mayoría por planes oficiales de vivienda.

Servicios Esenciales
Agua corriente
Cloaca
Pavimento
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:
Altura máxima: PB+ 1 piso
Retiro de frente: 3,00m. Parcelas menores a 12,00m de ancho será de 2,00m
Retiro de Fondo: 4.00m

Retiro lateral: No se exige.
Retiro bilateral: No se exige.
C.A.S.: 50%

Delimitación de área:
Ver zonificación (Plano Anexo....)



Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

Observaciones:

Superficie bruta: 133.142m2 (13,31has)
Superficie neta: 93.185m2 (9,31has)

Parcelas: 265 parcelas





EV

Espacio Verde

Subdivisión

Caracter:
Espacios verdes de uso y dominio público.

Servicios Esenciales

Indicadores Morfológicos:

Delimitación de área:
Predios individuales se detallan particularmente en los Usos permitidos y en Plano



Estacionamientos y Carga y descarga:

Premios:

Observaciones:
La D.P. con aprobación del HCD podrá autorizar obras de exclusiva utilidad pública que complementen y no alteren el carácter de los mismos.

Superficie bruta: **349.924,00m2 (34,99has)** Parcelas: **30 parcelas**
Superficie neta:



Espacio Verde

USOS

Ver descripción de actividades
Art. 1.3.1.1.b



USOS
permitidos



USOS
complementarios



USOS
condicionados

Espacio Verde 1:	Plaza San Martín	Circ: I; Sec:A; Mz: 55
Espacio Verde 2:	Plaza Saraví	Circ: I; Sec:A; Mz: 131
Espacio Verde 3:	Plaza Mitre	Circ: I; Sec:B; Mz: 161
Espacio Verde 4:	Plaza Cutillas	Circ: I; Sec:A; Pc: 1(Sector)
Espacio Verde 5:	Plazoleta B° San Andrés	Circ: I; Secc: C, Mz.: 221,Pc: 2
Espacio Verde 6:	Plazoleta B° Solidaridad	Circ: I; Secc: C, Mz.: 222B,Pc: 1
Espacio Verde 7:	Plazoleta de la Cruz	Circ: I; Secc: C, Mz.: 230A,Pc: 5
Espacio Verde 8:	Plazoleta B° Gracias a Dios	Circ: I; Secc: D, Qta: 9
Espacio Verde 9:	Parque Municipal	Circ: II; Pc: 76 (Sector)
Espacio Verde 10:	Plazoletas Scully	
Espacio Verde 11:	Cesión de E.V.L.P. (Barrio San Francisco)	Circ: II; Secc.: E, Mz.: 10, Pc: 7
Espacio Verde 12:	Plaza Barrio San Bernardo	Circ: II; Secc.: E, Mz.: 315, Qt.:1, Pc: 5
Espacio Verde 13:	Cesión de E.V.L.P. (Barrio)	Circ: I; Secc.: C, Mz.: 241b, Pc: 1
Espacio Verde 14:	Cesión de E.V.L.P. y Permutas EVLP	Circ: I; Secc.: D, Qta.: 6 Mz.: 6n, Pc: 1,2,3,4
Espacio Verde 15:	Plazoleta Laredo	Espacio Ruta 7 y Av 25 de Mayo
Espacio Verde 16:	Plaza de los Derechos Humanos	Espacio Público Barrio Obrero
Espacio Verde 17:	Paseo de la Cañada	Espacio Público
Espacio Verde 18:	Plaza Barrio La Flor	Circ: I; Secc: A, Fr.: XII
Espacio Verde 19:	Plaza del Bicentenario de la Patria	(B° Bicentenario)
Espacio Verde 20:	Plaza del Barrio Familia	(B° Familia)
Espacio Verde 21:	Cesión EVLP (Loteo ampliación B° Familia)	(ampliación B° Familia)
Espacio Verde 22:	Cesión EVLP	(ampliación B° Familia)
Plaza Localidades		
Espacio Verde 30:	Plaza Cucullú	Circ: IX; Pc.: 928 (Sector)
Espacio Verde 40:	Plaza Villa Espil	Circ: IX; Mz.: A, Pc.: 6
Espacio Verde 50:	Plaza Azcuénaga	Circ: XII; Sec.: A, Mz.:5, Pc.: 6 (Terreno Curia, sector a permmtar)
Espacio Verde 60:	Plaza Solís	Circ: VII; Sec.: A, Mz.:9
Espacio Verde 70:	Plaza Villa Ruiz	Circ: XIII; Sec.: A, Mz.: 40
Espacio Verde 80:	Plaza San Alberto	Circ: V; Sec.: A, Mz.: 60



AREA COMPLEMENTARIA





Complementaria Residencial Extraurbano 1

USOS	Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b	 USOS permitidos	 USOS complementarios	 USOS condicionados
Residenciales				
Comercial				
Servicios				
Administrativo				
Depósito				
Recreativo				
Productivo Industrial Leve IMPACTO				
Productivo Industrial Moderado IMPACTO				
Productivo Industrial Alto IMPACTO				
Productivo Agropecuarios				



CRE Sector 2

Complementaria Residencial Extraurbana 2

Densidad:
60 hab/ha
FOS: 0,40 - FOT: 0,60

Subdivisión
Frente mínimo: 20,00m
Superficie mínima: 600,00m²

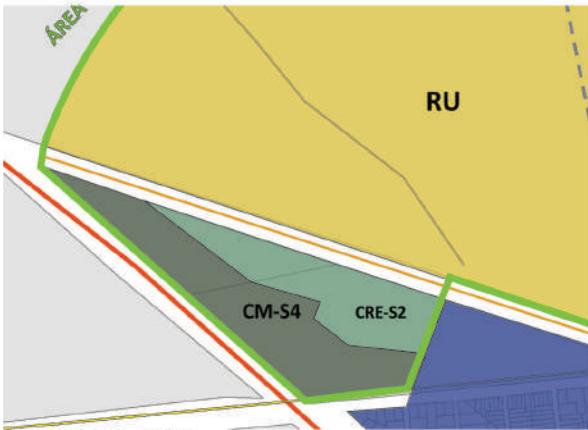
Caracter:
Actividades residenciales en tejidos de bordes urbanos de las Localidades Rurales.
Los presentes indicadores se encuentran sujetos a firmas de Convenios Urbanos previos.

Servicios Esenciales
Agua corriente
Energía eléctrica
Estabilizado de vías
Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:
Altura máxima: PB+ 1 piso
Retiro de frente: 3,00m.
Retiro de Fondo: LFI

Retiro lateral: -.
Retiro bilateral: 3,00m.

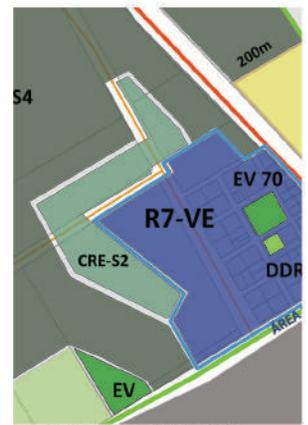
Delimitación de área:
Ver zonificación (Plano Anexo....)



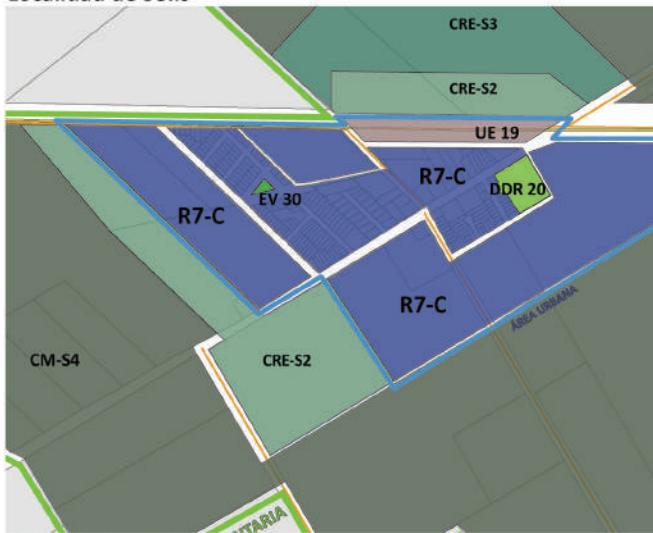
Localidad de Solis



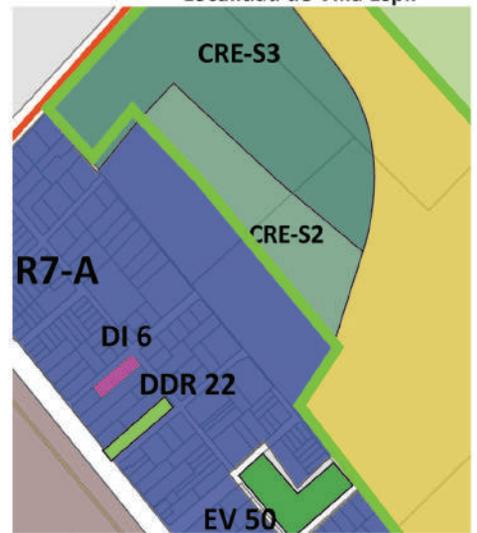
Localidad de Villa Ruiz



Localidad de Villa Espil



Localidad de Cucullú



Localidad de Azcuénaga

Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

Observaciones:
La habilitación de suelo a subdividir deberá asegurar una progresividad del tejido y su consolidación (Art 17 Decreto Ley 8912) desde la proximidad del área urbana.

Superficie bruta: 197.962m² (19,79has)
Superficie neta: 160.272m² (16,02has)

Parcelas: 45 parcelas



Complementaria Residencial Extraurbana 2

USOS	Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b	 USOS permitidos	 USOS complementarios	 USOS condicionados
Residenciales				
Comercial				
Servicios				
Administrativo				
Depósito				
Recreativo				
Productivo Industrial Leve IMPACTO				
Productivo Industrial Moderado IMPACTO				
Productivo Industrial Alto IMPACTO				
Productivo Agropecuarios				



CRE Sector 3

Complementaria Residencial Extraurbano 3

Densidad:
60 hab/ha
FOS: 0,40 - FOT: 0,60

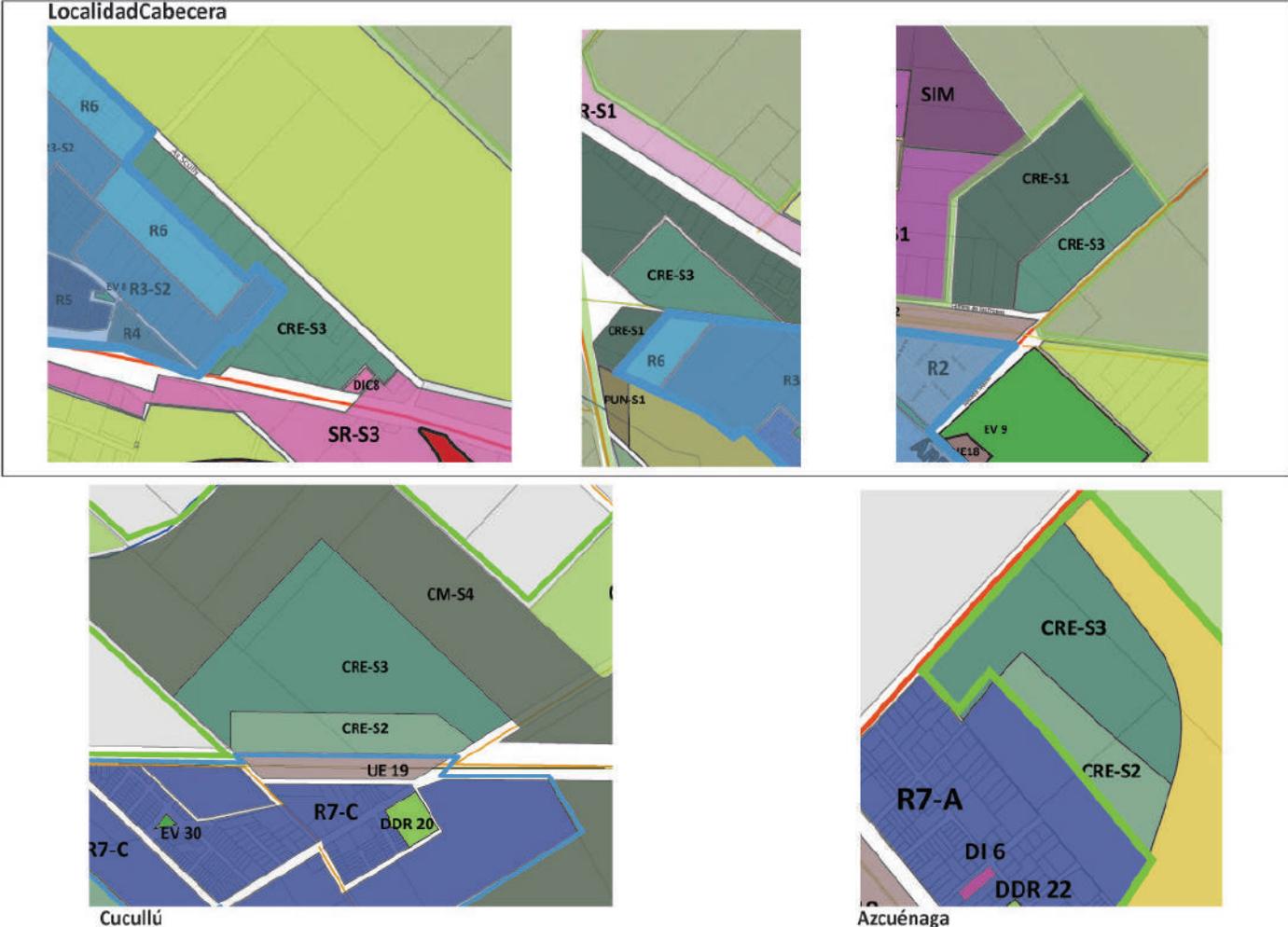
Subdivisión
Frente mínimo: 25,00m
Superficie mínima: 1.000,00m²

Caracter:
Actividades residenciales en tejidos de bordes urbanos. Los presentes indicadores se encuentran sujetos a firmas de Convenios Urbanos previos.

Servicios Esenciales
Estabilizado de vías principales
Energía eléctrica
Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:
Altura máxima: PB+ 1 piso
Retiro de frente: 6,00m.
Retiro de Fondo: 6,00m.
Retiro lateral: -.
Retiro bilateral: 6,00m.

Delimitación de área:
Ver zonificación (Plano Anexo....)



Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

Observaciones:
La habilitación de suelo a subdividir deberá asegurar una progresividad del tejido y su consolidación (Art 17 Decreto Ley 8912) desde la proximidad del área urbana.

Superficie bruta: 869.079m² (86,90has) Parcelas: 34 parcelas (sector)
Superficie neta:



Complementaria Residencial Extraurbano 3



CRE Sector 4

Complementaria Residencial Extraurbana 4
 Densidad:
 60 hab/ha
 FOS: 0,30 - FOT: 0,40

Subdivisión
 Frente mínimo: 50,00m
 Superficie mínima: 5.000,00m²

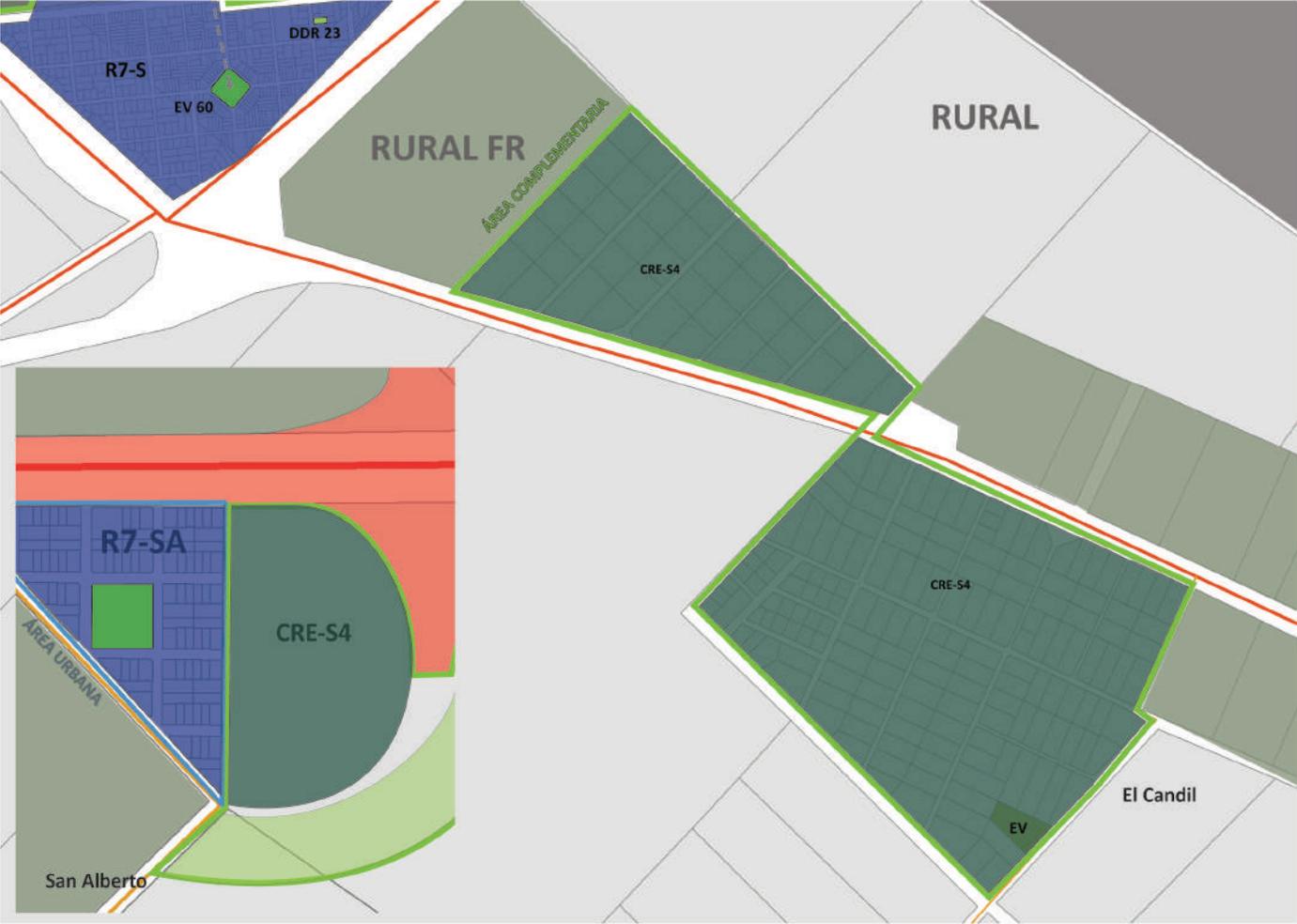
Caracter:
 Actividades residenciales en loteo preexistente, en un entorno rural.

Servicios Esenciales
 Estabilizado de calles
 Energía eléctrica
 Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:
 Altura máxima: PB+ 1 piso
 Retiro de frente: 6,00m.
 Retiro de Fondo: 6,00m.

Retiro lateral: -.
 Retiro bilateral: 6,00m.

Delimitación de área:
 Ver zonificación (Plano Anexo....)



Estacionamientos y Carga y descarga:
 Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
 No se permite ninguno.

Observaciones:
 La zona CR-S4 y CRA en San Alberto, se habilitará para la división una vez concluida la autopista R7 y el acceso a la misma Localidad. El otorgamiento de los actuales indicadores serán a través de la figura de Convenio Urbano.

Superficie bruta: **1.601.405m² (160,14has)** Parcelas: **203 parcelas (sector)**
 Superficie neta:



Complementaria Residencial Extraurbana 4

USOS	Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b	USOS permitidos	USOS complementarios	USOS condicionados
Parcelas sobre Colectora R 8 (Se agregan estos usos)				
Residenciales	Vivienda Unifamiliar			
Comercial	C1a	C1b con depósito > 250m ²	C1e grandes volúmenes	C2a > 200m ² < 500m ²
				C2b > 200m ² < 500m ²
				C2c > 900m ²
			C4c concentración autom. Pesado > 200m ² área y > 100m ² volumen	
Servicios		Serv2b restaurantes > 700m ²	Serv4 estación de servicio	Serv5a talleres general > 50m ² < 150m ²
				Serv5b talleres general > 150m ²
		Serv6a talleres autom. cerraj., audio bilvano	Serv6b talleres autom. < 250m ² bilvano	Serv6c talleres autom. > 250m ² bilvano
		Serv6e lav. autom. < 50m ² bilvano		
Administrativo	Adm1a < 100m ²	Adm7a Guardería canina < 10 animales	Adm1b > 100m ²	Adm6a Sanidad animal animales pequeños
				Adm6b Sanidad animal animales grandes
		Adm7b Guardería canina > 10 animales		
Depósito		Dep1a inocuos < 100m ²	Dep1c inocuos < 300m ²	Dep1d inocuos > 300m ²
				Dep5 logística
Recreativo	Rec3c hotelería caballos	Rec3b hotelería con registro	Rec4b Saludo de Beas	
Productivo Industrial Leve IMPACTO		Industria 1 plantas < 200m ²		
Productivo Industrial Moderado IMPACTO				
Productivo Industrial Alto IMPACTO				
Productivo Agropecuarios	AI1 PegProd			



CM Sector 1

Complementaria Mixta 1

Densidad:
1 viv/parcela
FOS: 0,30 - FOT: 0,50

Subdivisión
Frente mínimo: 40,00m
Superficie mínima: 2.000,00m²

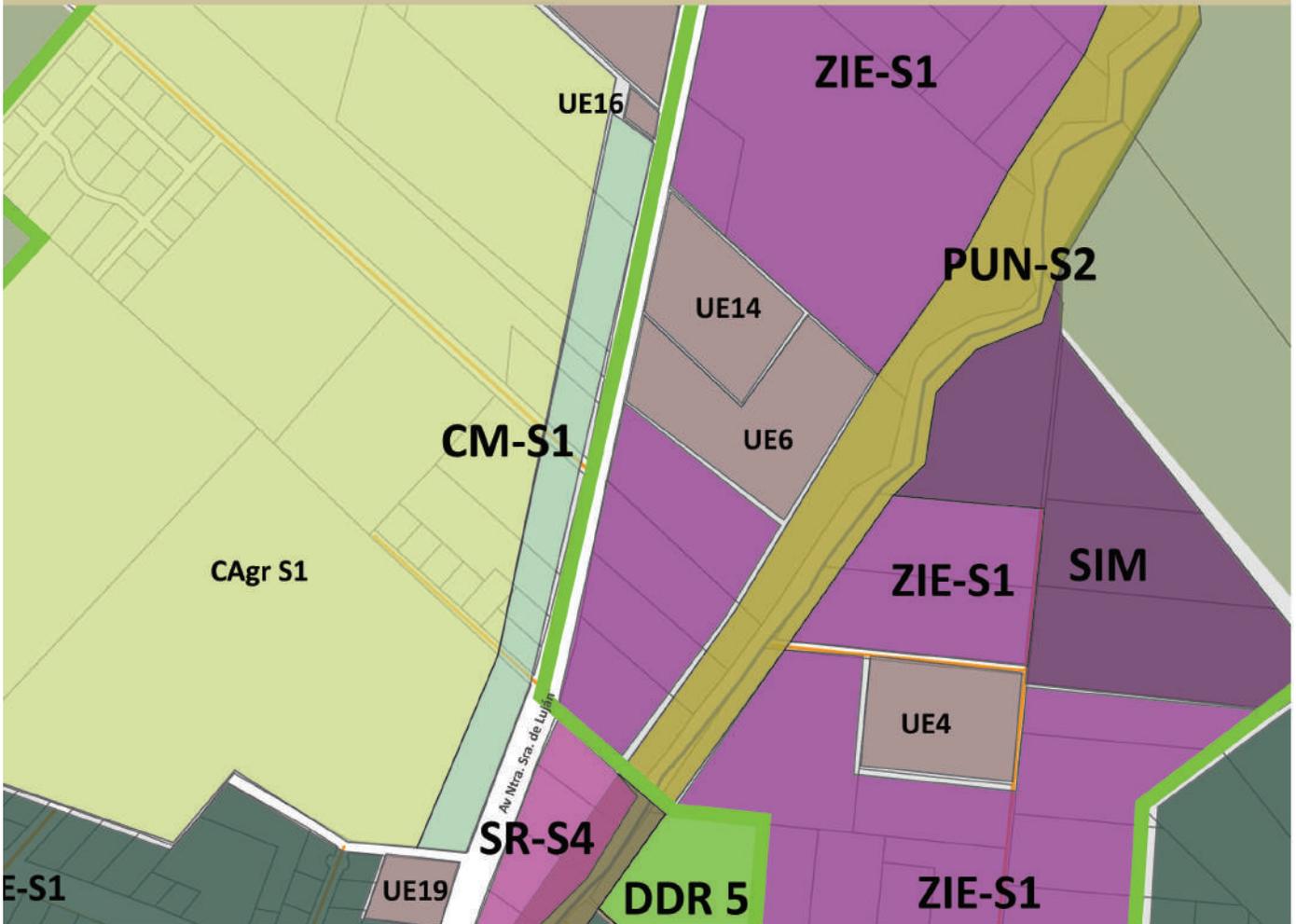
Caracter:
Actividades mixtas en tejidos de bordes urbanos.

Servicios Esenciales
Estabilizado de vías principales
Energía eléctrica
Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:
Altura máxima: PB+ 1 piso
Retiro de frente: 10,00m.
Retiro de Fondo: 10,00m.

Retiro lateral: -.
Retiro bilateral: 5,00m.

Delimitación de área:
Afectación de los primeros 100m de las parcelas frentistas a Av Ntra. Sr.a de Luján, Ver zonificación (Plano Anexo....)



Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

Observaciones:

Superficie bruta: 66.930m² (6,69has) Parcelas: 11 parcelas (100m)
Superficie neta:



Complementaria Mixta 1

USOS	Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b	 USOS permitidos	 USOS complementarios	 USOS condicionados
Residenciales	 Vivienda Unifamiliar			
Comercial	 C1a sin depósito  C1e granel molestos  C2c > 900m ²  C3 molestos peligrosos  C4c concesionario autom. Pesado			
Servicios	 Serv5a talleres general >50m ² <150m ²  Serv5b talleres general >150m ²  Serv6a talleres autom. cerraj. audio liviano  Serv6b talleres autom. <250m ² liviano  Serv6c talleres autom. >250m ² liviano  Serv6d talleres autom. pesado  Serv6e lav. autom. <500m ² liviano  Serv6f lav. autom. >600m ² pesado  Serv8a agropecuario general			
Administrativo	 Adm4a cementerio privado  Adm4b cementerio privado Mascotas  Adm6a Sanidad animal animales pequeños  Adm6b Sanidad animal animales grandes  Adm6c Sanidad animal animales grandes			
Depósito	 Dep1a inocuos <100m ²  Dep1c inocuos <300m ²  Dep5 logística  Dep2 peligrosos molestos			
Recreativo				
Productivo Industrial Leve IMPACTO	 Industria 1 Limitado 150m ² - SE			
Productivo Industrial Moderado IMPACTO				
Productivo Industrial Alto IMPACTO				
Productivo Agropecuarios	 A11 PeqProd  G11 menor 30has PeqProd			



CM Sector 2

Complementaria Mixta 2

Densidad:
1 viv/parcela
FOS: 0,30 - FOT: 0,50

Subdivisión

Frente mínimo: 40,00m
Superficie mínima: 2.000,00m²

Caracter:

Actividades mixtas en tejidos de bordes urbanos con buena accesibilidad.

Servicios Esenciales

Energía eléctrica
Estabilizado de vías Principales
Desagües pluviales

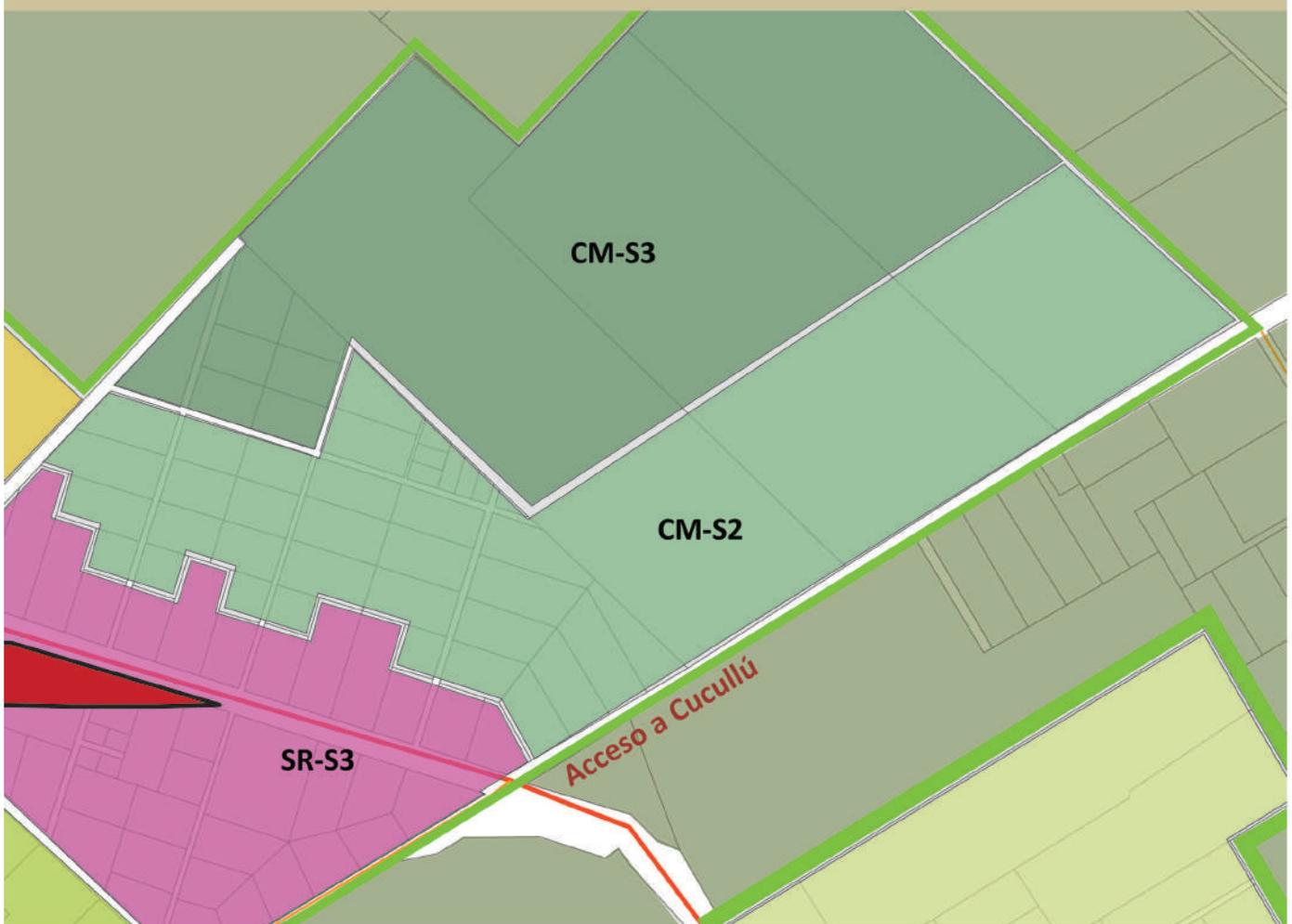
Indicadores Morfológicos:

Altura máxima: PB+ 1 piso
Retiro de frente: 6,00m.
Retiro de Fondo: 6,00m.

Retiro lateral: -.
Retiro bilateral: 6,00m.

Delimitación de área:

Ver zonificación (Plano Anexo....)



Estacionamientos y Carga y descarga:

Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:

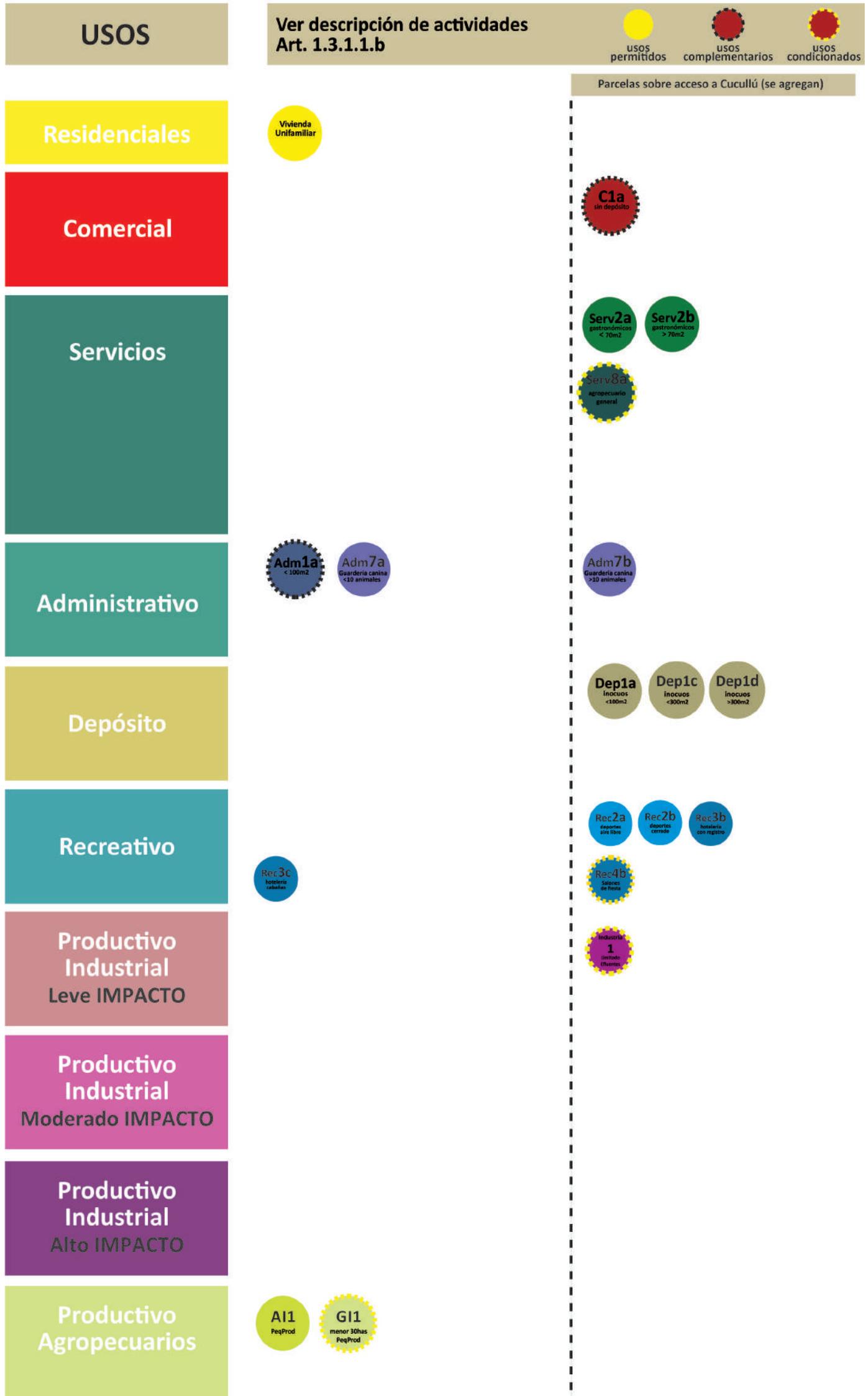
No se permite ninguno.

Observaciones:

Superficie bruta: 1.426.829m² (142,68has)
Superficie neta:

Parcelas: 40 parcelas (Sector)

Complementaria Mixta 2



CM Sector 3

Complementaria Mixta 3

Densidad:
1 viv/parcela
FOS: 0,30 - FOT: 0,50

Subdivisión
Frente mínimo: 50,00m
Superficie mínima: 5.000,00m²

Caracter:
Actividades mixtas en tejidos de bordes rurales.

Servicios Esenciales
Energía eléctrica
Estabilizado de vías Principales
Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:
Altura máxima: PB+ 1 piso
Retiro de frente: 10,00m.
Retiro de Fondo: 10,00m.

Retiro lateral: -.
Retiro bilateral: 5,00m.

Delimitación de área:
Ver zonificación (Plano Anexo....)



Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

Observaciones:
Se deberá prever el correcto escurrimiento del curso de agua próximo.

Superficie bruta: 1.217.837m² (121,78has) Parcelas: 15 parcelas (Sector)
Superficie neta:



Complementaria Mixta 3

USOS	Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b	 USOS permitidos	 USOS complementarios	 USOS condicionados
Residenciales	 Vivienda Unifamiliar			
Comercial				
Servicios				
Administrativo	 Adm1a < 100m2  Adm7a Guardería canina <10 animales			
Depósito				
Recreativo	 Rec3c hotelería cubetas			
Productivo Industrial Leve IMPACTO				
Productivo Industrial Moderado IMPACTO				
Productivo Industrial Alto IMPACTO				
Productivo Agropecuarios	 A11 PeqProd  G11 menor 30has PeqProd			



CM Sector 4

Complementaria Mixta 4

Densidad:
1 viv/parcela
FOS: 0,30 - FOT: 0,50

Subdivisión
Frente mínimo: 40,00m
Superficie mínima: 2.000,00m²

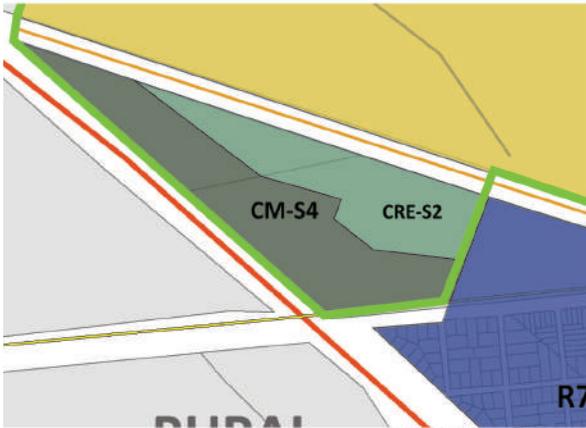
Caracter:
Actividades mixtas en tejidos de bordes urbanos localidades rurales con buena accesibilidad. Los presentes indicadores se encuentran sujetos a firmas de Convenios Urbanos previos (Art. 2.4.1-COU).

Servicios Esenciales
Energía eléctrica
Estabilizado de vías Principales
Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:
Altura máxima: PB+ 1 piso
Retiro de frente: 6,00m.
Retiro de Fondo: 6,00m.

Retiro lateral: -.
Retiro bilateral: 6,00m.

Delimitación de área:
Ver zonificación (Plano Anexo....)



Localidad de Solís



Localidad de Villa Ruiz



Localidad de Azcuénaga



Localidad de Cucullú



Localidad de Villa Espil

Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

Observaciones:
La habilitación de suelo a subdividir deberá asegurar una progresividad del tejido y su consolidación (Art 17 Decreto Ley 8912) desde la proximidad del área urbana.

Superficie bruta: 6.311.826m² (631,18has) Parcelas: 115 parcelas (Sector)
Superficie neta:



Complementaria Mixta 4

USOS	Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b	
	 USOS permitidos	 USOS complementarios
		 USOS condicionados
Residenciales		Parcelas sobre acceso a Villa Ruiz, colectoras Ruta 8 y 7, acceso Cucullú (se agrega)
Comercial		
Servicios		<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="margin-bottom: 10px;">  </div> <div>  </div> </div>
Administrativo		
Depósito		
Recreativo		<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div>
Productivo Industrial Leve IMPACTO		
Productivo Industrial Moderado IMPACTO		
Productivo Industrial Alto IMPACTO		
Productivo Agropecuarios	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div>	



CAgr. Sector 1

Complementaria Agropecuaria 1

Densidad:
1 viv/parcela
FOS: 0,30 - FOT: 0,30

Subdivisión
Frente mínimo: 40,00m
Superficie mínima: 2.000,00m²

Caracter:
Actividades agropecuarias que concilien con bordes urbanos.

Servicios Esenciales
Energía eléctrica
Estabilizado de vías principales
Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:
Altura máxima: PB+ 1 piso
Retiro de frente: 6,00m.
Retiro de Fondo: 6,00m.

Retiro lateral: -.
Retiro bilateral: 6,00m.

Delimitación de área:
Ver zonificación (Plano Anexo....)



Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

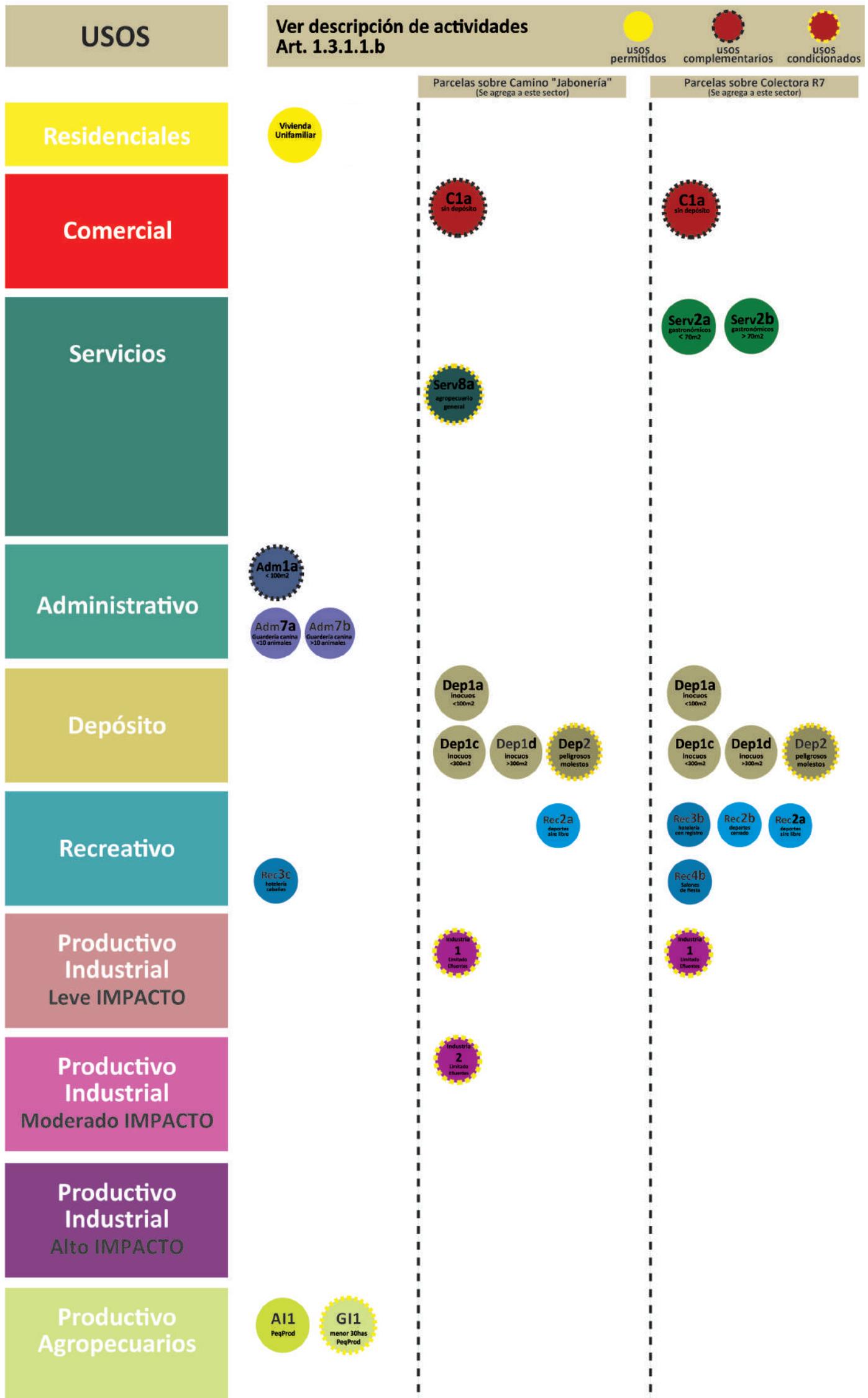
Premios:
No se permite ninguno.

Observaciones:

Superficie bruta: 3.116.895m² (311,68has) Parcelas: 118 parcelas
Superficie neta:



Complementaria Agropecuaria 1



CAgr. Sector 2

Complementaria Agropecuaria 2

Densidad:
1 viv/parcela
FOS: 0,30 - FOT: 0,30

Subdivisión
Frente mínimo: 100,00m
Superficie mínima: 10.000,00m²

Caracter:

Actividades agropecuarias que concilien con bordes urbanos.

Servicios Esenciales

Estabilizado de vías principales
Energía eléctrica
Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:

Altura máxima: PB+ 1 piso
Retiro de frente: 6,00m.
Sobre Colectora 6,00m + Restricción Vialidad
Retiro de Fondo: 6,00m.

Retiro lateral: -.
Retiro bilateral: 6,00m.

Delimitación de área:

Ver zonificación (Plano Anexo....)



Estacionamientos y Carga y descarga:

Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:

No se permite ninguno.

Observaciones:

Para el uso Recreativo Hotelero (Recreativo 3b) la densidad poblacional neta será de 200hab/ha.

Superficie bruta: 5.869.035m² (586,90has)
Superficie neta:

Parcelas: 172 parcelas (Sector)



Complementaria Agropecuaria 2

USOS	Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b	 USOS permitidos  USOS complementarios  USOS condicionados
Residenciales	 Vivienda Unifamiliar	Parcelas sobre Colectoras RN7 y RP41 (se agregan)
Comercial		 C1a sin depósito  C1e granel molestos  C3 molestos peligrosos  C4c concesionario autom. Pesado
Servicios		 Serv2a gastronómicos < 70m2  Serv2b gastronómicos > 70m2  Serv4 estación de servicio  Serv6d talleres autom. pesado  Serv6f lev. autom. >600m2 pesado  Serv8a agropecuario general
Administrativo	 Adm1a < 100m2  Adm7a Guardería canina < 10 animales  Adm7b Guardería canina > 10 animales	
Depósito		 Dep1a inocuos < 100m2  Dep1c inocuos < 300m2  Dep1d inocuos > 300m2  Dep2 peligrosos molestos  Dep3 ecología o granel
Recreativo	 Rec3c hotelería salubres  Rec3d hotelería rural	 Rec2a deportes aire libre  Rec2b deportes cerrado  Rec2c deportes especiales  Rec3b hotelería con registro  Rec4b Salones de fiesta
Productivo Industrial Leve IMPACTO		 Industria 1 (huestes)
Productivo Industrial Moderado IMPACTO		
Productivo Industrial Alto IMPACTO		
Productivo Agropecuarios	 AI1 PeqProd  GI1 menor 30has PeqProd  GE1 menor 30has  GE2 mayor 30has  AE1 mayor 30has  AE2	



CRA

Complementaria Residencial Agropecuaria
 Densidad:
 1 Viv/Parc
 FOS: 0,20 - FOT: 0,40

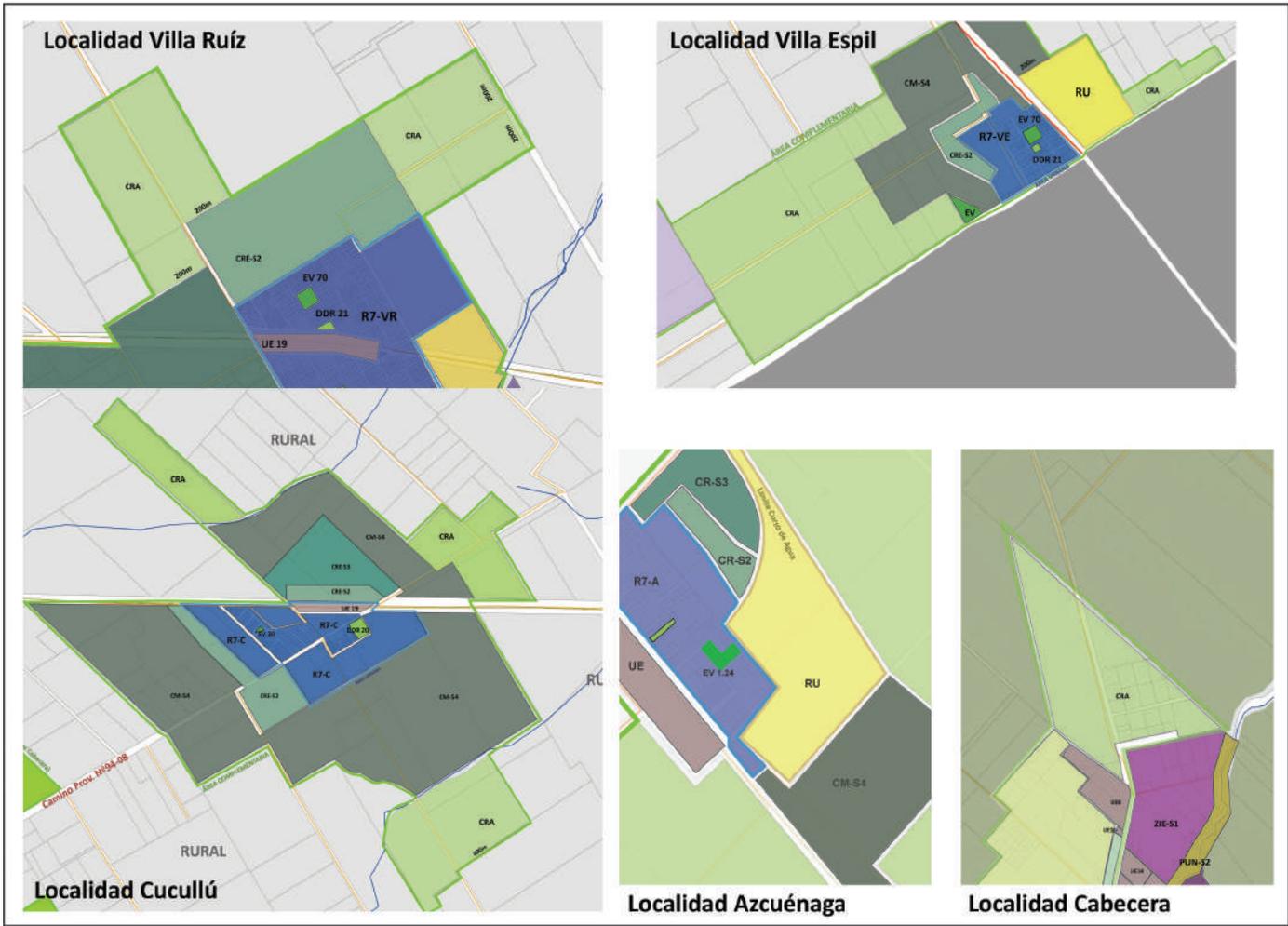
Subdivisión
 Frente mínimo: 50,00m
 Superficie mínima: 10.000,00m²

Caracter:
 Actividades residenciales en entornos Rurales, linderos a las áreas complementarias.

Servicios Esenciales
 Energía eléctrica
 Estabilizado de vías
 Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:
 Altura máxima: PB+ 1 piso
 Retiro de frente: 10,00m.
 Retiro de Fondo: Línea Frente Interno (50,00m).
 Retiro lateral: -.
 Retiro bilateral: 10,00m.

Delimitación de área:
 Localidad cabecera según detalle inferior, y en las zonificación de la localidad de Azcuénaga, Cucullú, Villa Ruiz, Villa Espil.
 Ver zonificación (Plano Anexo III-2, 4, 3, 5)



Estacionamientos y Carga y descarga:
 Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
 No se permite ninguno.

Observaciones:
 La edificación permitida se localizará totalmente dentro de los primeros 50m desde la línea municipal, quedando libre de todo tipo de edificaciones.

Superficie bruta: **11.877.270m² (1.187,72has)** Parcelas: **96 parcelas (sectores)**
 Superficie neta:

Complementaria Residencial Agropecuaria

USOS	Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b	USOS permitidos	USOS complementarios	USOS condicionados
Residenciales				
Comercial				
Servicios	 			
Administrativo	  			
Depósito				
Recreativo	 			
Productivo Industrial Leve IMPACTO				
Productivo Industrial Moderado IMPACTO				
Productivo Industrial Alto IMPACTO				
Productivo Agropecuarios	 			



RU

Reserva Urbana

Densidad:

Subdivisión
No se permite

Caracter:
Zona que se preserva para una próxima ampliación Urbana de la localidad cabecera y las localidades, sujeta a estudio particularizado.

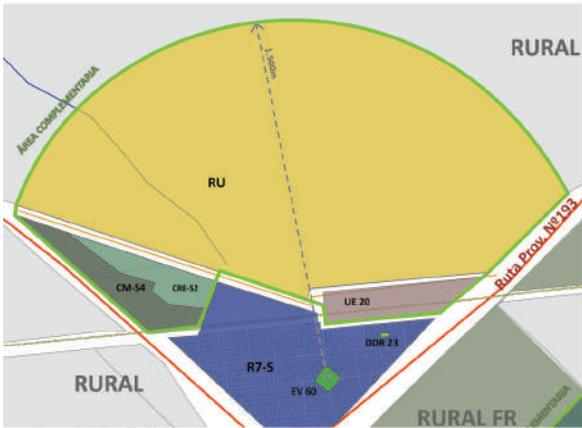
Servicios Esenciales

Indicadores Morfológicos:

Altura máxima: -
Retiro de frente: -
Retiro de Fondo: -

Retiro lateral: -
Retiro bilateral: -
C.A.S.: -

Delimitación de área:
Ver zonificación (Plano Anexo....)



Localidad de Solis



Localidad de Villa Ruiz



Localidad de Villa Espil



Localidad de Azcuénaga

Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

Observaciones:

Superficie bruta: **6.991.096m2 (699,10has)**
Superficie neta:

Parcelas: **363 parcelas(Sectores)**



Reserva Urbana

USOS	Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b	 usos permitidos	 usos complementarios	 usos condicionados
Residenciales	<p>Actividades con habilitación definitiva, existentes previas a la vigencia del presente Código.</p>			
Comercial				
Servicios				
Administrativo				
Depósito				
Recreativo				
Productivo Industrial Leve IMPACTO				
Productivo Industrial Moderado IMPACTO				
Productivo Industrial Alto IMPACTO				
Productivo Agropecuarios				



Parque Urbano Natural 1

USOS

Ver descripción de actividades
Art. 1.3.1.1.b



usos permitidos



usos complementarios



usos condicionados

Residenciales

Actividades existentes previas a la vigencia del presente Código.

Comercial

Servicios

Administrativo

Depósito

Recreativo

Productivo Industrial Leve IMPACTO

Productivo Industrial Moderado IMPACTO

Productivo Industrial Alto IMPACTO

Productivo Agropecuarios



PUN Sector 2

Parque Urbano Natural 2

Densidad:
FOS: ---- - FOT: -----

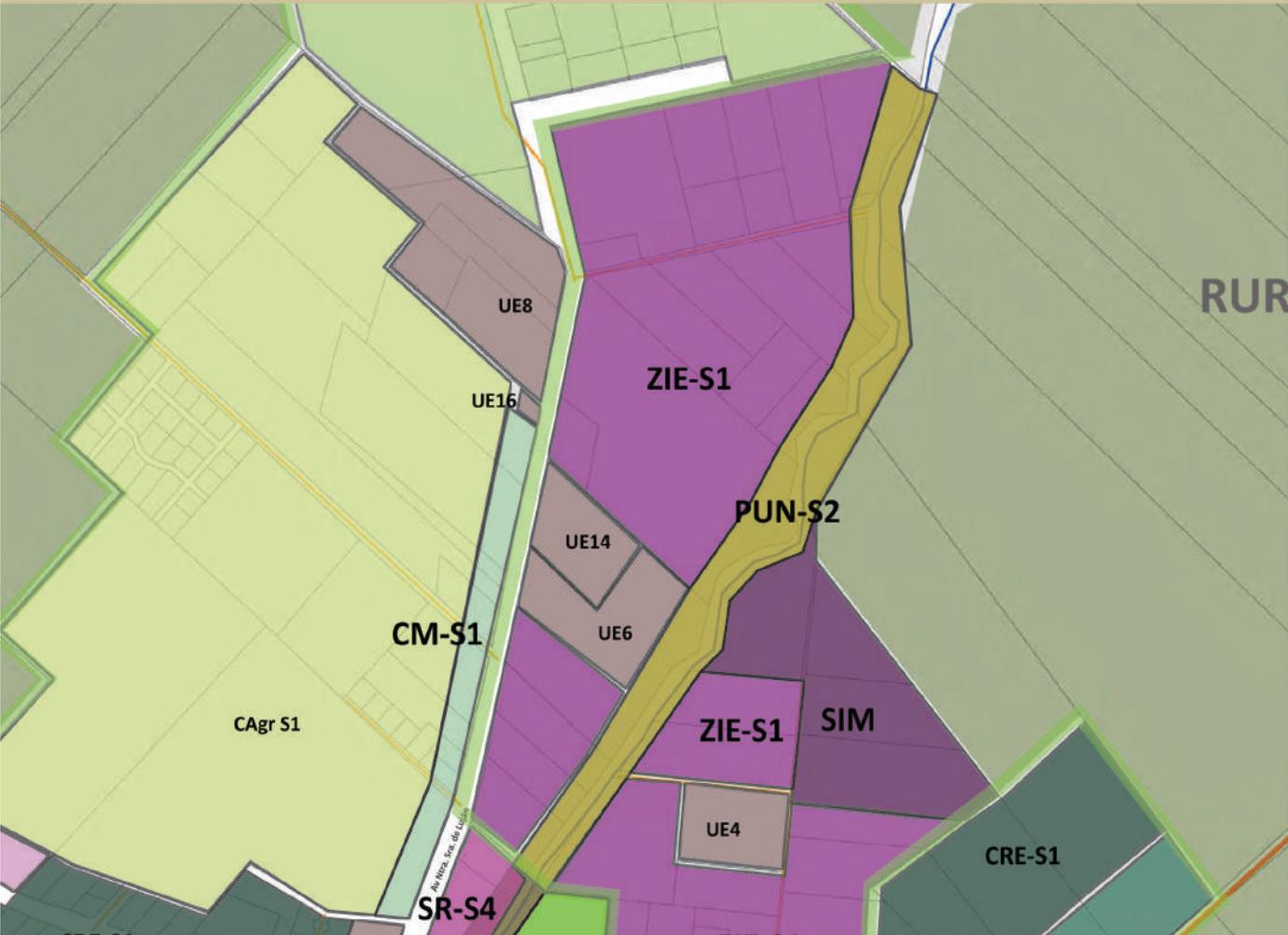
Subdivisión
No se permite

Caracter:
Restricción a las actividades sobre el área de inundación y humedal de la Cañada de Giles. Parque lineal que recupera los márgenes del arroyo de Giles como Reserva Ecológica verde de uso activo por la población. Está sujeto a un Proyecto particularizado

Servicios Esenciales

Indicadores Morfológicos:
Proyecto particularizado

Delimitación de área:
Restricciones hidráulica



Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

Observaciones:
El Parque está sujeto a un Proyecto Particularizado que contemple al Arroyo de Giles como elemento de integración espacial entre los 2 márgenes, que potencie las características recreativas urbanas y de paisaje natural protegido. En el sector 2 y 3 se contemplará el volcado de efluentes industriales con estricto cumplimiento de las normas legales vigentes. Con la sanción de este Código se declara a los sectores aledaños al Arroyo de Giles como Patrimonio Natural del Partido. La afectación ambiental del Distrito por parte de cualquier sujeto público o privado será sancionado con la máxima multa establecida en el Código de Faltas Municipal

Superficie bruta: **233.875m2 (has)** Parcelas: **(Sector)**
Superficie neta:



Parque Urbano Natural 2

USOS

Ver descripción de actividades
Art. 1.3.1.1.b



usos permitidos



usos complementarios



usos condicionados

Residenciales

Actividades permitidas en las zonas de cada parcela.

Comercial

Servicios

Administrativo

Depósito

Recreativo

Productivo Industrial
Leve IMPACTO

Productivo Industrial
Moderado IMPACTO

Productivo Industrial
Alto IMPACTO

Productivo Agropecuarios



PUN Sector 3

Parque Urbano Natural 3

Densidad:
FOS: ---- - FOT: -----

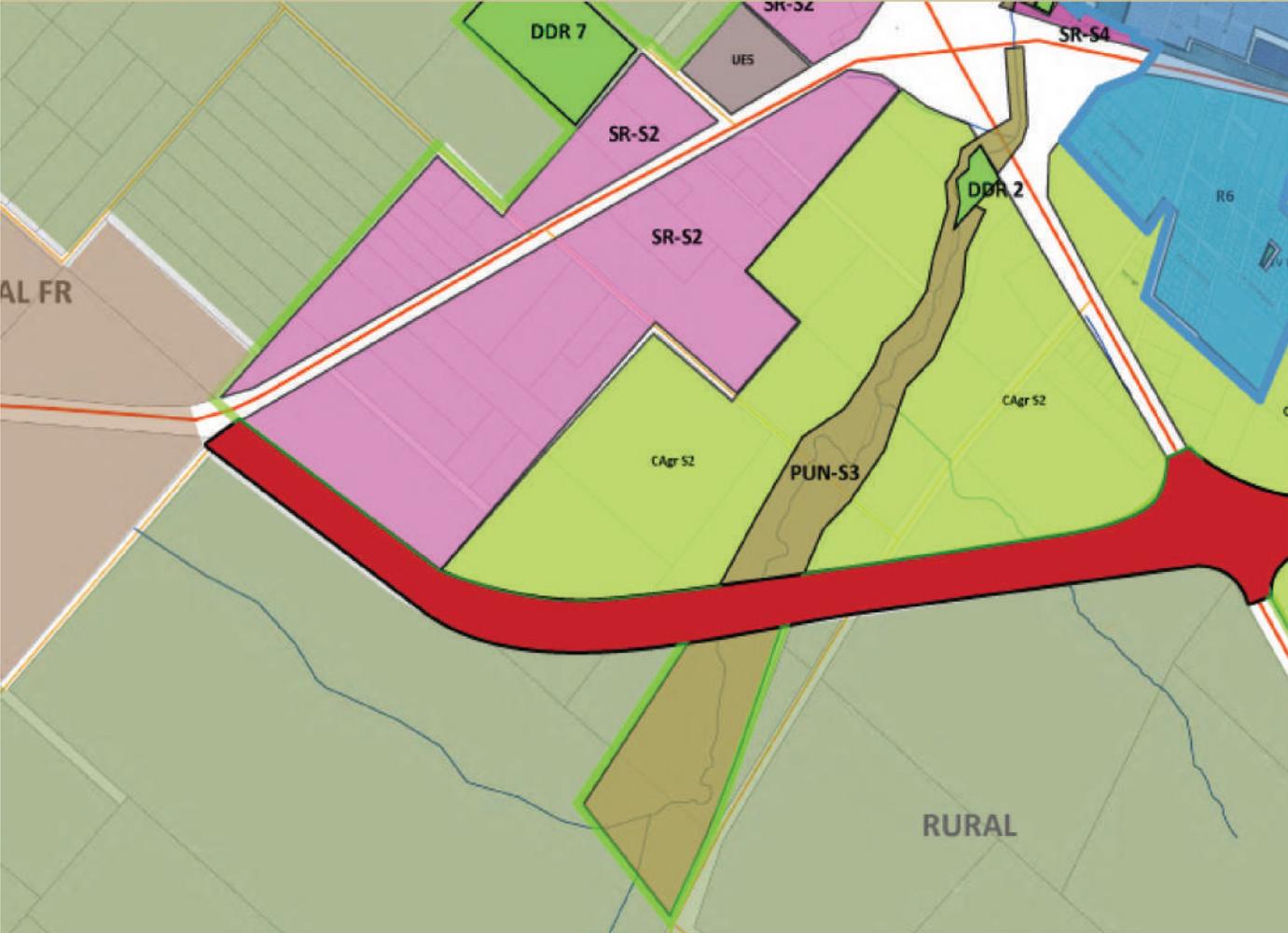
Subdivisión
No se permite

Caracter:
Restricción a las actividades sobre el área de inundación y humedal de la naciente de la Cañada de Giles. Parque lineal que recupera los márgenes del arroyo de Giles como Reserva Ecológica verde de uso activo por la población. Está sujeto a un Proyecto particularizado

Servicios Esenciales

Indicadores Morfológicos:
Proyecto particularizado

Delimitación de área:
Ver zonificación (Plano Anexo....)



Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

Observaciones:
El Parque está sujeto a un Proyecto Particularizado que contemple al Arroyo de Giles como elemento de integración espacial entre los 2 márgenes, que potencie las características recreativas urbanas y de paisaje natural protegido. En el sector 2 y 3 se contemplará el volcado de efluentes industriales con estricto cumplimiento de las normas legales vigentes. Con la sanción de este Código se declara a los sectores aledaños al Arroyo de Giles como Patrimonio Natural del Partido. La afectación ambiental del Distrito por parte de cualquier sujeto público o privado será sancionado con la máxima multa establecida en el Código de Faltas Municipal

Superficie bruta: **588.343m2 (58,83has)** Parcelas: **10 parcelas (Sector)**
Superficie neta:



Parque Urbano Natural 3

USOS

Ver descripción de actividades
Art. 1.3.1.1.b



usos permitidos



usos complementarios



usos condicionados

Residenciales

Actividades permitidas en las zonas de cada parcela.

Comercial

Servicios

Administrativo

Depósito

Recreativo

Productivo Industrial Leve IMPACTO

Productivo Industrial Moderado IMPACTO

Productivo Industrial Alto IMPACTO

Productivo Agropecuarios



RUN

Reserva Urbana Natural

Densidad:

Subdivisión
No se permite

Caracter:
Reserva Natural Pública que busca recuperar y preservar el ambiente de humedal.

Servicios Esenciales

Indicadores Morfológicos:
Proyecto particularizado

Delimitación de área:
Ver zonificación (Plano Anexo....)



Estacionamientos y Carga y descarga:

Premios:
No se permite ninguno.

Observaciones:
La reserva está sujeta a un Plan de manejo que contemple de manera integral al área del Arroyo de Giles como elemento de integración espacial urbana y de paisaje natural protegido. Con la sanción de este Código se declara como Patrimonio Natural del Partido. La afectación ambiental del Distrito por parte de cualquier sujeto público o privado será sancionado con la máxima multa establecida en el Código de Faltas Municipal.

Superficie bruta: **154.700m2 (15,47has)** Parcelas: **1 Parcela**
Superficie neta:



Reserva Urbana Natural

USOS

Ver descripción de actividades
Art. 1.3.1.1.b



USOS permitidos



USOS complementarios



USOS condicionados

Residenciales

Actividades relacionadas a la preservación, al manejo y a la observación del paisaje de humedal existente.

Comercial

Servicios

Administrativo

Depósito

Recreativo

Productivo Industrial Leve IMPACTO

Productivo Industrial Moderado IMPACTO

Productivo Industrial Alto IMPACTO

Productivo Agropecuarios

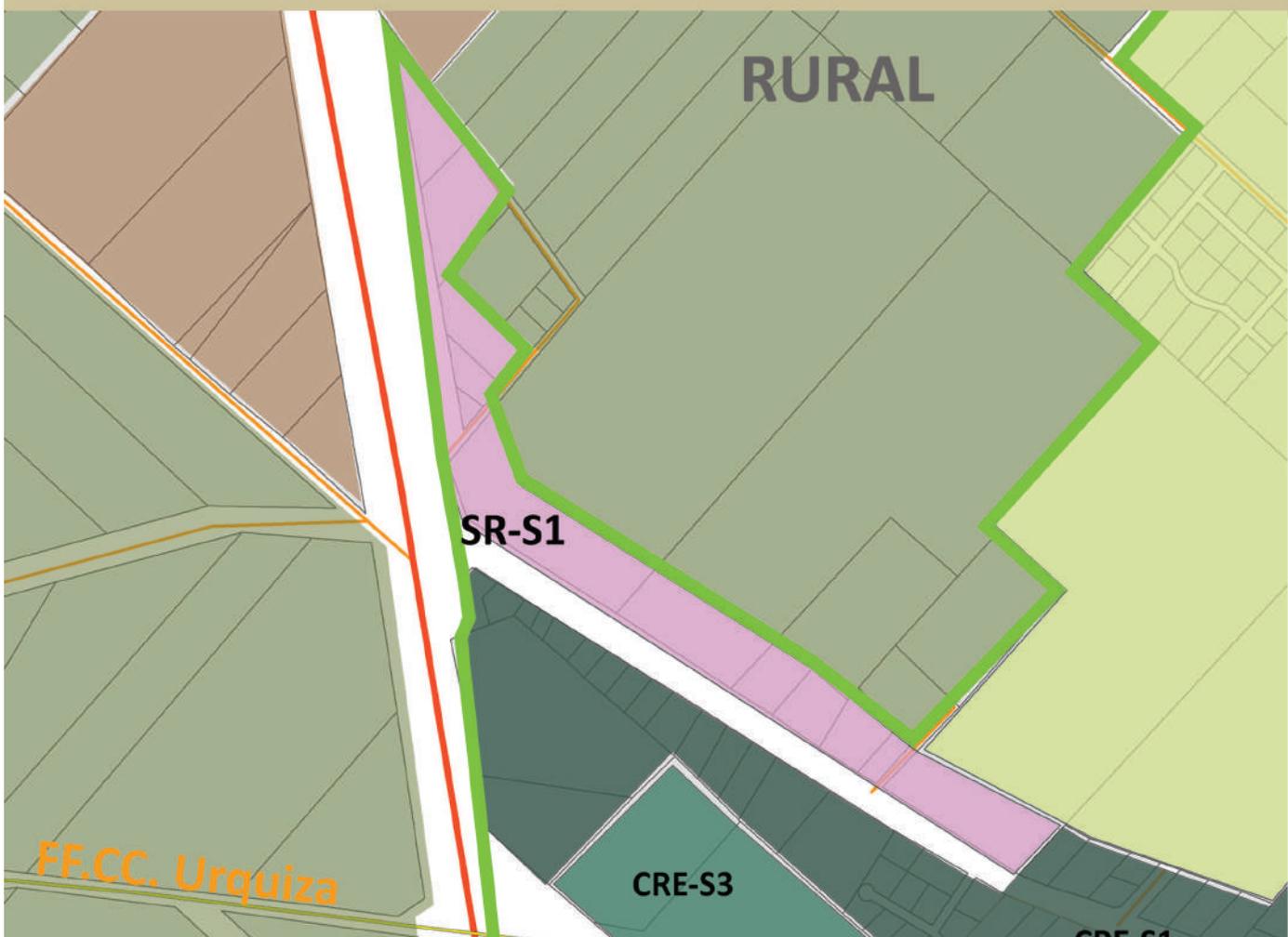


<h1 style="margin: 0;">SR</h1> <h2 style="margin: 0;">S1</h2>	<h2 style="margin: 0;">Servicios de Ruta 1</h2> <p style="margin: 0;">Densidad: 60 hab/ha FOS: 0,40 - FOT: 0,5</p>
---	--

<p>Subdivisión Frente mínimo: 40,00m Superficie mínima: 2.500,00m²</p>	<p>Caracter: Área con un caracter de servicios ruteros o de logística y de movilidad pesada.</p>
--	---

<p>Servicios Esenciales</p> <ul style="list-style-type: none"> Estabilizado de calles Energía eléctrica Alumbrado público Desagües pluviales 	<p>Indicadores Morfológicos:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;"> Altura máxima: 9,00m Retiro de frente: 10,00m. Retiro de Fondo: 6,00m </td> <td style="width: 50%;"> Retiro lateral: ---. Retiro bilateral: 6,00m. C.A.S.: --% </td> </tr> </table>	Altura máxima: 9,00m Retiro de frente: 10,00m. Retiro de Fondo: 6,00m	Retiro lateral: ---. Retiro bilateral: 6,00m. C.A.S.: --%
Altura máxima: 9,00m Retiro de frente: 10,00m. Retiro de Fondo: 6,00m	Retiro lateral: ---. Retiro bilateral: 6,00m. C.A.S.: --%		

Delimitación de área:
Parcelas frentistas a Ruta Prov. 41,y los primeros 100m de las parcelas frentistas al Acceso Colón - Ver zonificación (Plano Anexo...)



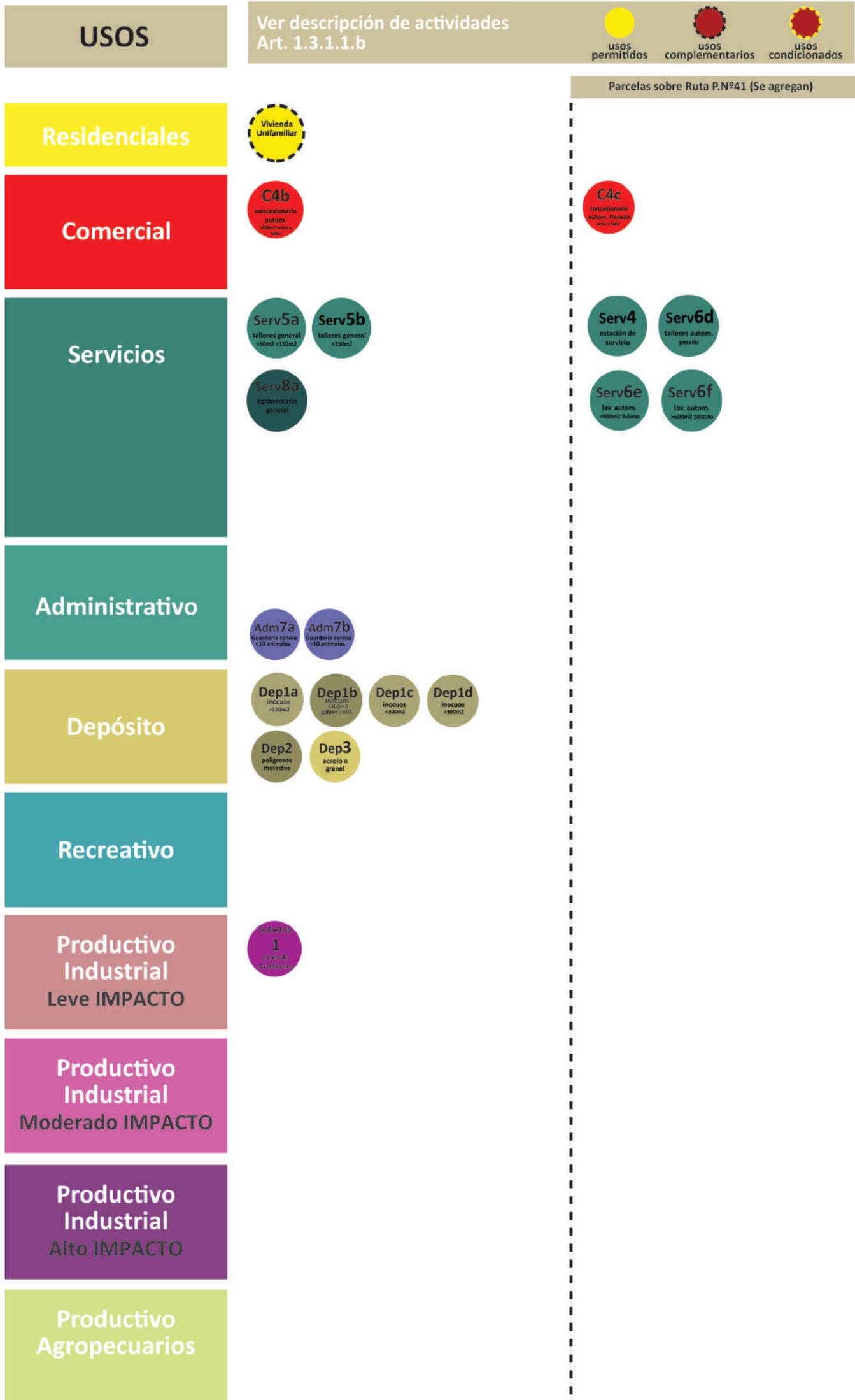
<p>Estacionamientos y Carga y descarga: Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela</p>	<p>Premios: No se permite ninguno.</p>
---	---

Observaciones:

Superficie bruta: 163.968m² (16,39has) Superficie neta:	Parcelas: 12 parcelas (sector)
--	---------------------------------------



Servicios de Ruta 1



SR S2

Servicios de Ruta 2

Densidad:
60 hab/ha
FOS: 0,40 - FOT: 0,5

Subdivisión
Frente mínimo: 50,00m
Superficie mínima: 7.500,00m²

Caracter:
Área con un caracter de servicios ruteros o de logística y de movilidad pesada.

Servicios Esenciales
Estabilizado de calles
Energía eléctrica (Industrial)
Alumbrado público
Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:
Altura máxima: 11,00m
Retiro de frente: 10,00m.
Retiro de Fondo: 10,00m

Retiro lateral: ---.
Retiro bilateral: 10,00m.
C.A.S.: --%

Delimitación de área:
Ver zonificación (Plano Anexo....)



Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

Observaciones:

Superficie bruta: 1.651.075m² (165,10has)
Superficie neta:

Parcelas: 40 parcelas



Servicios de Ruta 2

USOS	Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b	 USOS permitidos	 USOS complementarios	 USOS condicionados
Residenciales				
Comercial	     			
Servicios	          			
Administrativo	     			
Depósito	      			
Recreativo	 			
Productivo Industrial Leve IMPACTO				
Productivo Industrial Moderado IMPACTO				
Productivo Industrial Alto IMPACTO				
Productivo Agropecuarios	 			



SR S3

Servicios de Ruta 3

Densidad:
60 hab/ha
FOS: 0,40 - FOT: 0,5

Subdivisión
Frente mínimo: 50,00m
Superficie mínima: 7.500,00m²

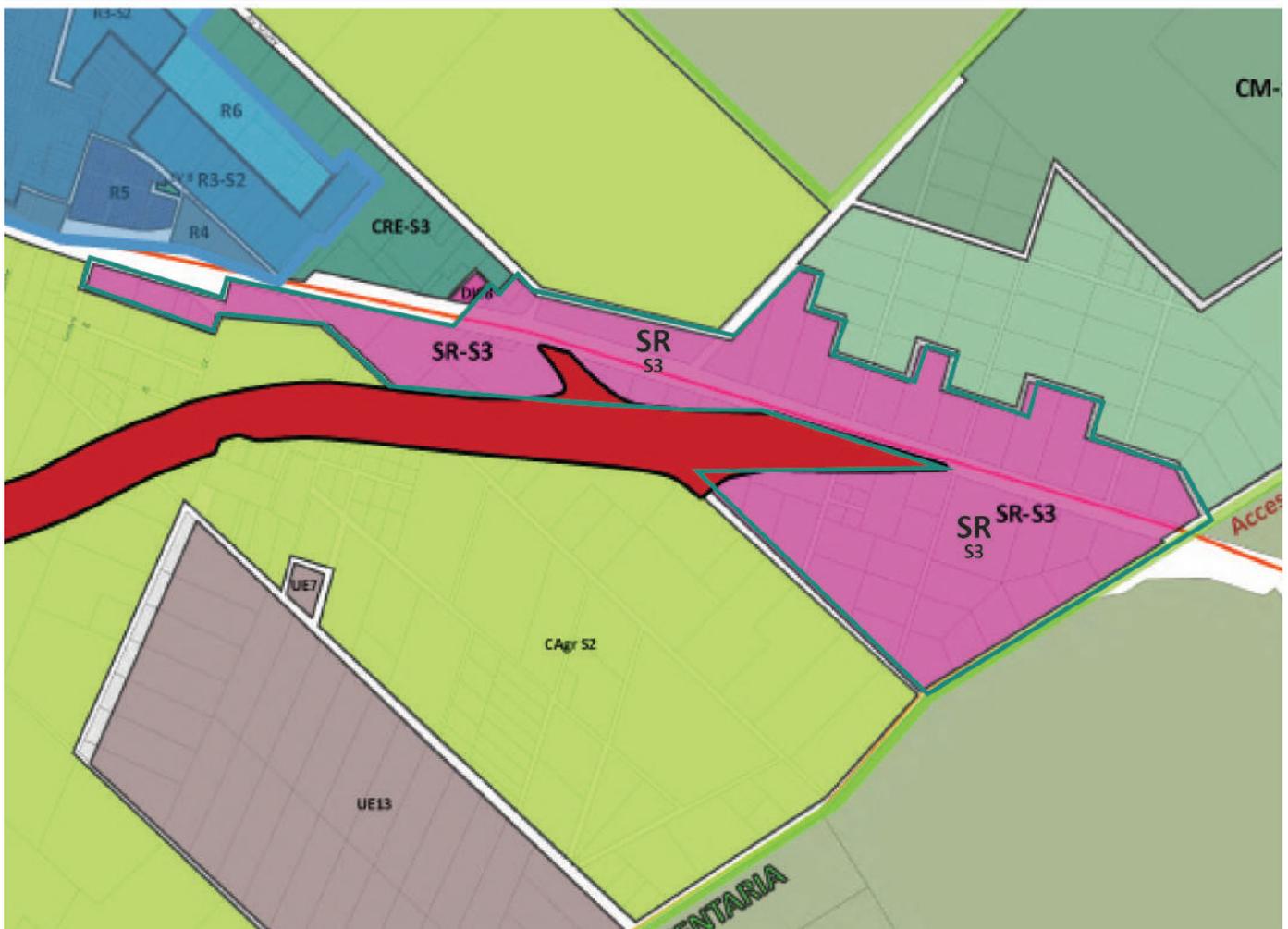
Caracter:
Área con un caracter de servicios ruteros o de logística y de movilidad pesada.

Servicios Esenciales
Estabilizado de calles
Energía eléctrica (Industrial)
Alumbrado público
Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:
Altura máxima: 11,00m
Retiro de frente: 10,00m.
Retiro de Fondo: 10,00m

Retiro lateral: ---.
Retiro bilateral: 10,00m.
C.A.S.: --%

Delimitación de área:
Ver zonificación (Plano Anexo....)



Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

Observaciones:

Superficie bruta: 1.004.148m² (100,41has)
Superficie neta:

Parcelas: 67 parcelas (sector)



Servicios de Ruta 3

USOS	Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b	 USOS permitidos	 USOS complementarios	 USOS condicionados
Residenciales				
Comercial	      			
Servicios	           			
Administrativo	     			
Depósito	     			
Recreativo	  			
Productivo Industrial Leve IMPACTO				
Productivo Industrial Moderado IMPACTO				
Productivo Industrial Alto IMPACTO				
Productivo Agropecuarios	 			



SR
S4

Servicios de Ruta 4
Densidad:
60 hab/ha
FOS: 0,40 - FOT: 0,5

Subdivisión
Frente mínimo: 50,00m
Superficie mínima: 7.500,00m²

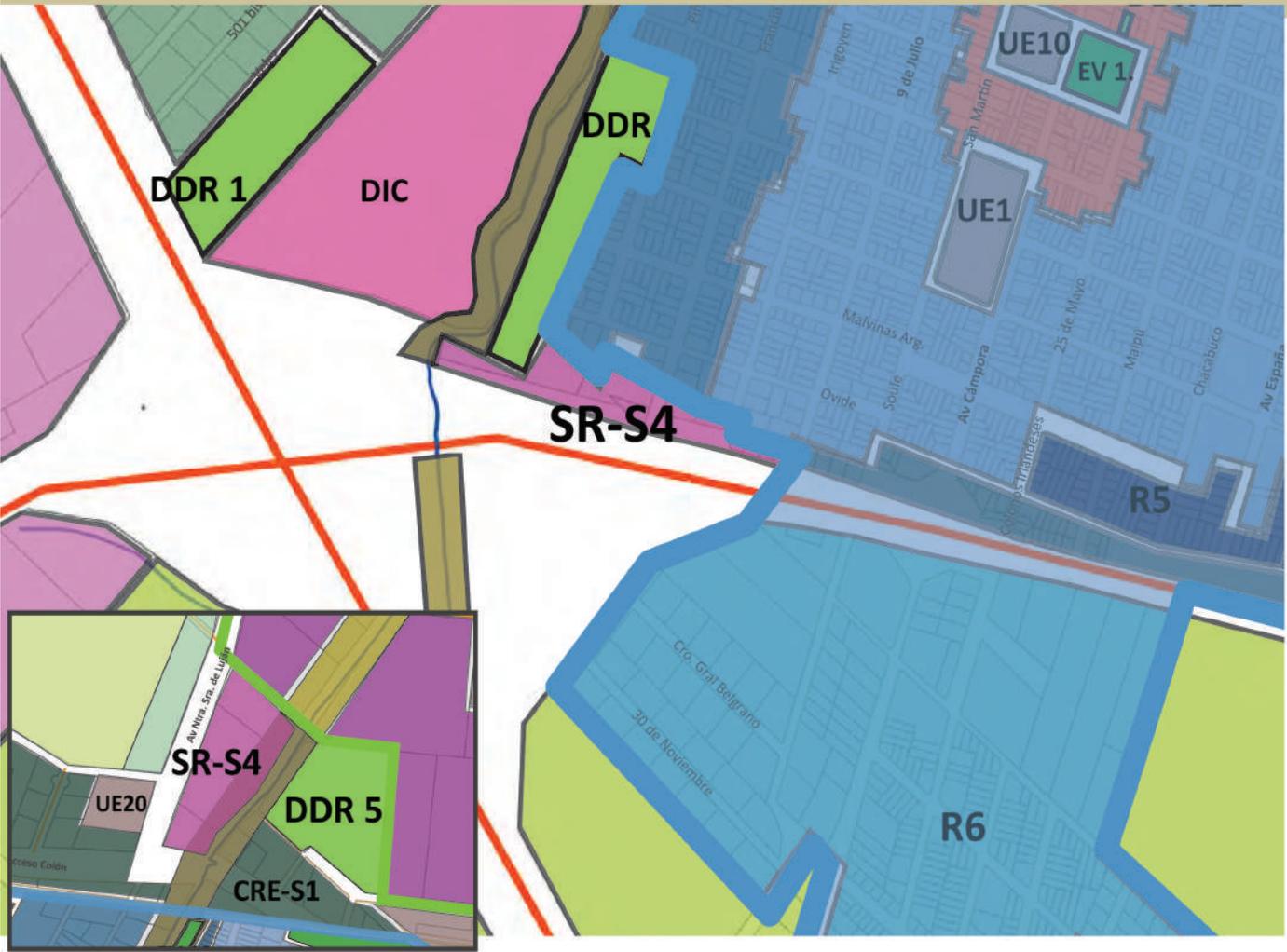
Caracter:
Área con un caracter de servicios ruteros o de logística y de movilidad pesada.

Servicios Esenciales
Pavimento
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:
Altura máxima: 11,00m
Retiro de frente: 10,00m.
Retiro de Fondo: 5,00m

Retiro lateral: ---.
Retiro bilateral: 5,00m.
C.A.S.: --%

Delimitación de área:
Ver zonificación (Plano Anexo....)



Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

Observaciones:

Superficie bruta: **54.029m² (5,40has) sector** Parcelas: **15 parcelas**
Superficie neta:



Servicios de Ruta 4

USOS	Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b	 USOS permitidos	 USOS complementarios	 USOS condicionados
Residenciales				
Comercial	      			
Servicios	          			
Administrativo	  			
Depósito	  			
Recreativo	 			
Productivo Industrial Leve IMPACTO				
Productivo Industrial Moderado IMPACTO				
Productivo Industrial Alto IMPACTO				
Productivo Agropecuarios				



SIM

Sector Industrial Municipal

Densidad:
-- hab/ha
FOS: 0,50 - FOT: 1,2

Subdivisión
Frente mínimo: 40,00m
Superficie mínima: 2.000,00m²

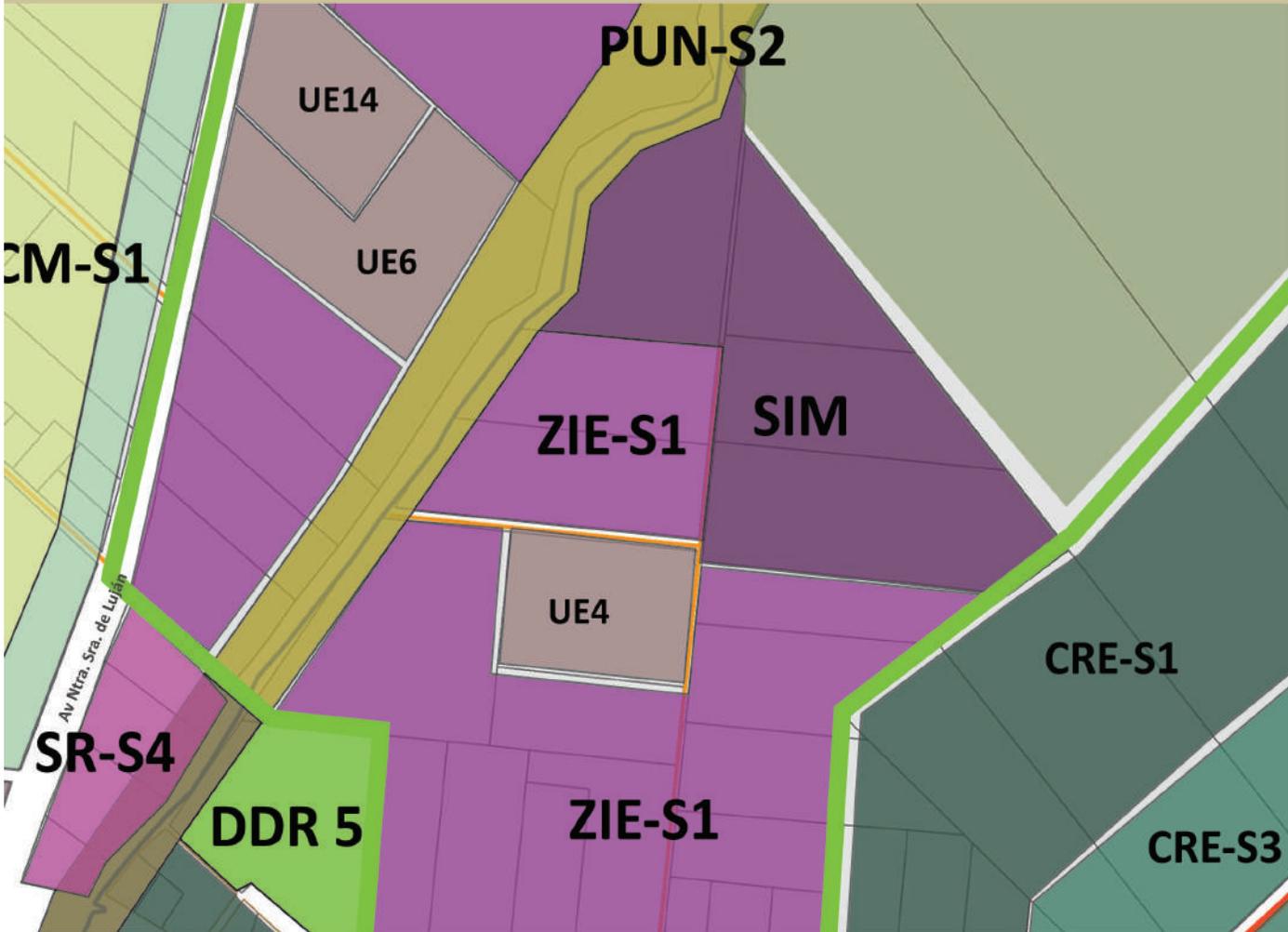
Caracter:
Industrial exclusivo.

Servicios Esenciales
Pavimento
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales
Tratamiento efluentes
Fuerza Motriz

Indicadores Morfológicos:
Altura máxima: -----
Retiro de frente: 5,00m.
Retiro de Fondo: 10,00m

Retiro lateral: ---.
Retiro bilateral: 5,00m.
C.A.S.: --%

Delimitación de área:
Ver zonificación (Plano Anexo....)



Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

Observaciones:
Banda perimetral: ancho mínimo 15 m.
Área Verde Obligatoria: mayor al 10% de la superficie total (sobre Banda perimetral o restricción sobre arroyo de Giles). Cerco perimetral: alambre romboidal de altura mínima 2 m. y postes de H°.
Calles internas: ancho mínimo 20 m.
Queda prohibida la localización de las industrias de 3ª categoría correspondientes a los siguientes rubros de actividad detallados en el Anexo I de la Ley 11.459 de Radicación Industrial:
Curtido y adobo de cuero.
Industrias de adobo y teñido de pieles.
Fabricación o fraccionamiento de sustancias químicas industriales.
Fabricación de Productos Químicos, N.C.P. (No clasificados en otra parte).
Refinerías de petróleo.
Fabricación de otros productos minerales no metálicos.
Fabricación de productos minerales no metálicos, N.C.P. (No clasificados en otra parte).
Industrias Metálicas Básicas.
Centros de Tratamiento y Reciclado.
La D.P. con aprobación del H.C.D. podrá denegar la localización de industrias de 3ª categoría admitidas, si se consideran incompatibles sus características con el PUN y la Planta Urbana de San Andrés de Giles



Sector Industrial Municipal

USOS	Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b			 usos permitidos	 usos complementarios	 usos condicionados
Residenciales						
Comercial	 C3 molestos peligrosos	 C2b > 200m ² < 900m ²	 C2c > 900m ²			
Servicios						
Administrativo						
Depósito	 Dep2 peligrosos molestos	 Dep5 logística				
Recreativo						
Productivo Industrial Leve IMPACTO	 Industria 1					
Productivo Industrial Moderado IMPACTO	 Industria 2					
Productivo Industrial Alto IMPACTO	 Industria 3					
Productivo Agropecuarios						



DBExt

Distrito Barrio Extraurbano

Densidad:
Unifamiliar 1 Viv x Parcela
FOS: 0,30 - FOT: 0,30

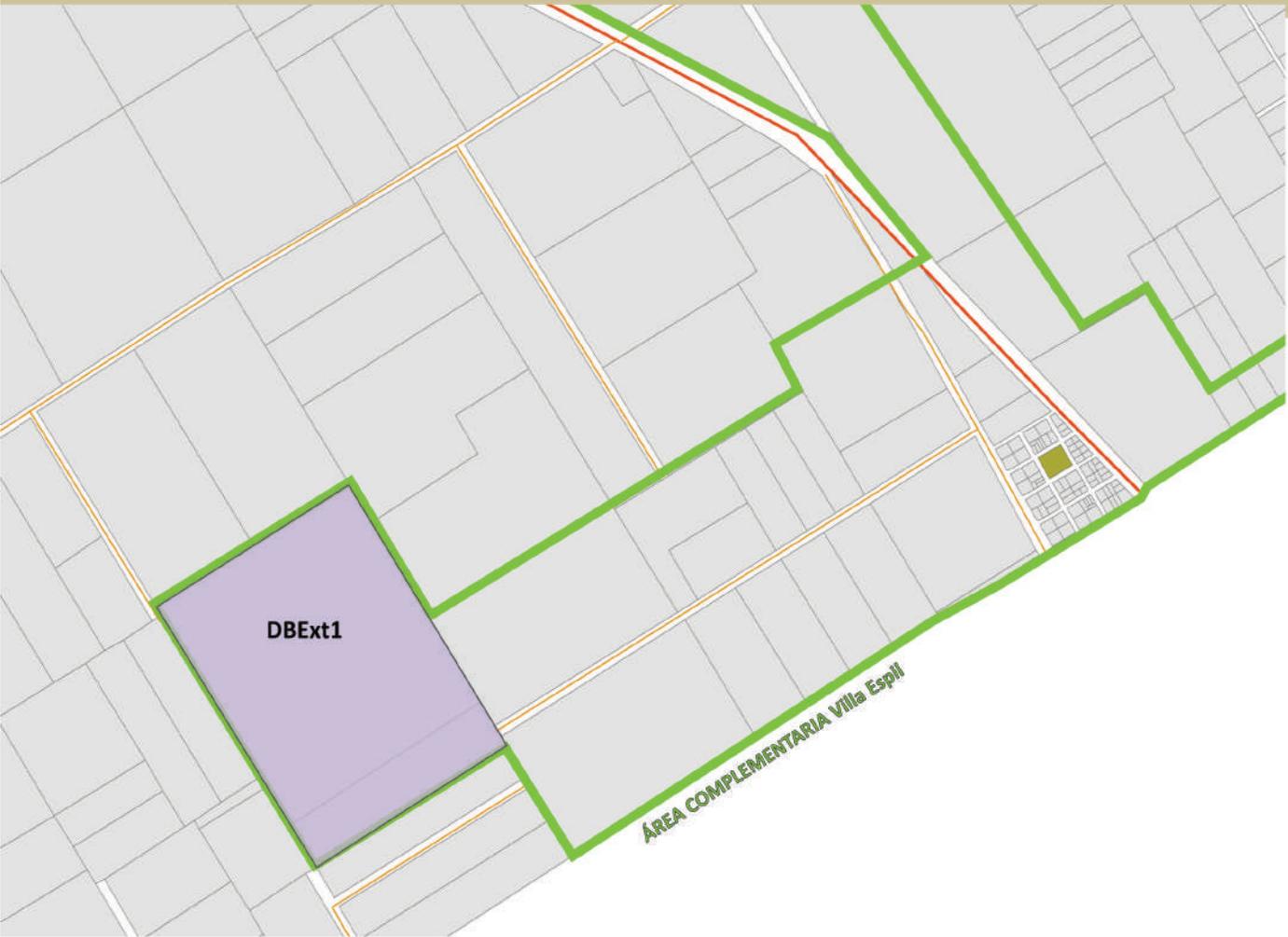
Subdivisión
Frente mínimo: 40,00m
Superficie mínima: 2.000,00m²

Caracter:
Residencial parque.
Barrios extraurbanos con permiso, anterior a la aprobación del presente Código.

Servicios Esenciales
Pavimento
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:
Altura máxima: PB+ 1 piso
Retiro de frente: 6.00m
Retiro de Fondo: 6.00m
Retiro lateral: ----
Retiro bilateral: 6.00m

Delimitación de área:
Distrito Barrio Extraurbano 1: Circ:IX;Pc 1081, 1084a



Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

Observaciones:
En las parcelas correspondientes a los Barrios Extraurbanos los espacios correspondientes a los retiros de edificación deberán ser parquizados y, si se materializaran cercos perimetrales, deberán ser transparentes y desarrollados en forma compatible al entorno, no permitiéndose construir muros de mampostería de altura superior a cincuenta centímetros (0,50 m).

Superficie bruta: Parcelas: **2 parcelas**
Superficie neta:



Distrito Barrio Extraurbano

USOS	Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b	 usos permitidos	 usos complementarios	 usos condicionados
Residenciales				
Comercial				
Servicios	 			
Administrativo				
Depósito				
Recreativo	   			
Productivo Industrial Leve IMPACTO				
Productivo Industrial Moderado IMPACTO				
Productivo Industrial Alto IMPACTO				
Productivo Agropecuarios				



AREA RURAL



R

RURAL

Densidad:
5 hab/ha
FOS: --- - FOT: ---

Subdivisión

Ver Observaciones
(Código Rural)

Caracter:

Actividades agropecuarias en un ambiente netamente rural. Como actividades complementarias se permiten comercios, servicios y equipamientos recreativos asociados a la ruralidad.

Servicios Esenciales

Apertura de Caminos
Desagües pluviales

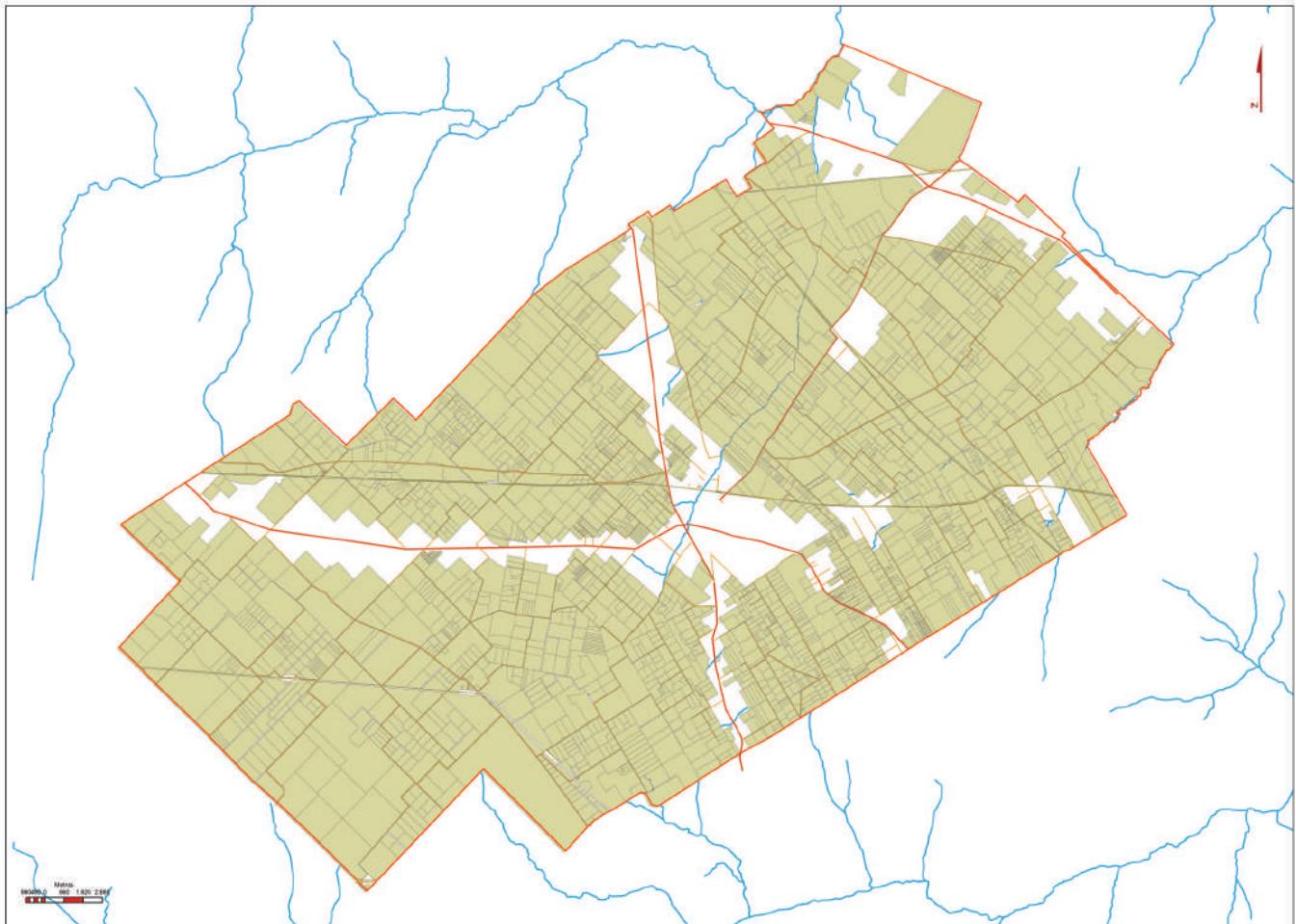
Indicadores Morfológicos:

Altura máxima: PB+ 2 piso o 10m
Retiro de frente: 20,00m.
Sobre Colectora 10,00m + Restricción Vialidad
Retiro de Fondo: 10,00m.

Retiro lateral: -.
Retiro bilateral: 10,00m.

Delimitación de área:

Pertenecen a esta Zona las parcelas del Partido que no están incluidas en las Áreas Urbana y Complementaria, ni Rural Frente a Ruta o Distrito Barrio Cerrado. Ver zonificación (Plano Anexo....)



Estacionamientos y Carga y descarga:

Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:

No se permite ninguno.

Observaciones:

SUBDIVISIÓN: Las parcelas no podrán ser inferiores a la Unidad Económica de explotación de cada sistema de producción y sus dimensiones mínimas serán determinadas en la forma establecida por el Código Rural (Decreto Ley Nº 10081/83).

Los proyectos de nuevas subdivisiones con superficies menores a la Unidad Económica deberán presentar el visado de Asuntos Agrarios previo al visado municipal y además deberán responder a necesidades concretas y justificadas, que la DP avale y finalmente apruebe el HCD.

INDUSTRIAS: se permiten sólo aquellas que involucren materias primas derivadas en forma directa de la actividad agropecuaria.

Los Club de Campo no podrán estar a menos de 3.000m de cualquier área urbana, bajo ninguna circunstancia.

G12 La actividad G12, queda prohibida a una distancia de 1.000m considerada desde las Zonas: CM-S1-S2-S3-S4, CR-S1-S2-S3-S4, CRA,R7- A,R7-S, R7-SA,R7-VE,R7-C,R7-VR, DBC y Area Complementaria Loc. Cabecera. En los casos que las parcelas no estén completamente afectadas por la zona de restricción, se deberá presentar un plano de localización de la actividad, no pudiendo desarrollarse a menos de los 1.000m de las zonas nombradas.

Superficie bruta: **903.128.001m2 (90.312,80has)** Parcelas: **2.950 parcelas (Sector)**

Superficie neta:



RURAL

USOS	Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b	 USOS permitidos  USOS complementarios  USOS condicionados
Residenciales	 Vivienda Unifamiliar	Parcelas sobre Camino 94-02
Comercial	 C1a comercio	Se agregan:
Servicios	 C5 cantina uso selectivo  Serv2a servicios generales  Serv2b servicios especiales  Serv8a agropesuario general  Serv8b fumigaciones aéreas	Se agregan:
Administrativo	 Adm1a oficinas  Adm2 servicios público  Adm3 educ. priv.  Adm5f sanidad humana especial  Adm6b servicios animal grandes  Adm6c servicios animal grandes  Adm6d servicios animal especial  Adm7a sanidad animal <10 animales  Adm7b sanidad animal >10 animales	Se agregan:
Depósito	 Dep3 acopio o granel	 Dep1a inocuos <100m ²  Dep2 peligrosos molestos
Recreativo	 Rec1a culturales pequeñas  Rec1b culturales medianas y grandes  Rec2a deportes aire libre  Rec2c deportes especiales  Rec3c historia cabalera  Rec3d hotelería rural	 Rec4b Salones de Fiestas
Productivo Industrial Leve IMPACTO	 Industrial 1	 Industrial 1
Productivo Industrial Moderado IMPACTO		
Productivo Industrial Alto IMPACTO		
Productivo Agropecuarios	 GE1  GE2  AE1  AE2  GI1  GI2  AI1	



RFR

RURAL FRENTE A RUTA

Densidad:
5 hab/ha
FOS: --- - FOT: ---

Subdivisión

Ver Observaciones
(Código Rural)

Caracter:

Actividades agropecuarias en un ambiente netamente rural con acceso directo a Ruta. Como actividades complementarias se permiten comercios, servicios y equipamientos recreativos asociados a la ruralidad.

Servicios Esenciales

Apertura de Caminos
Desagües pluviales

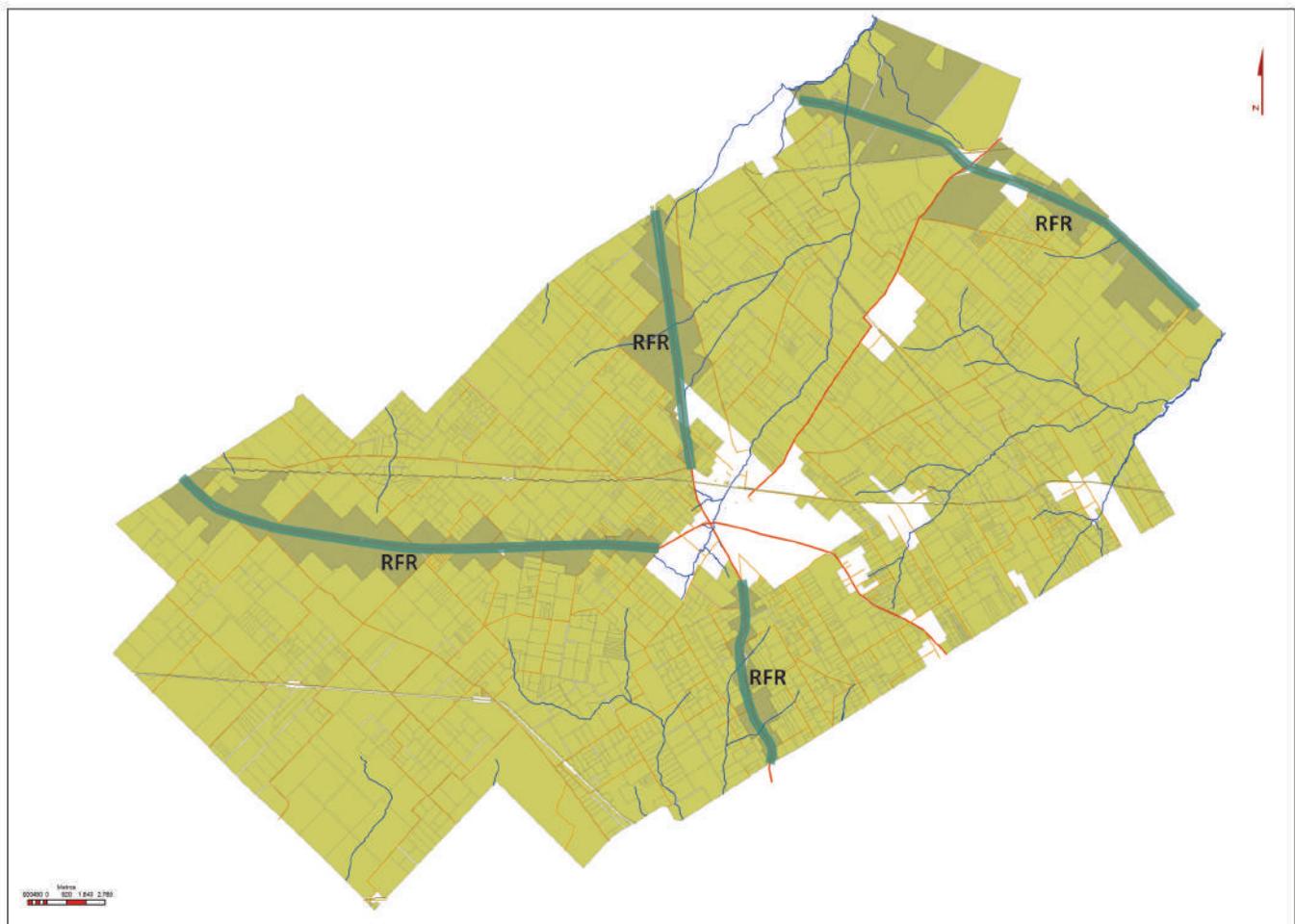
Indicadores Morfológicos:

Altura máxima: PB+ 2 piso o 10m
Retiro de frente: 20,00m.
Sobre Colectora 10,00m + Restricción Vialidad
Retiro de Fondo: 10,00m.

Retiro lateral: -.
Retiro bilateral: 10,00m.

Delimitación de área:

Pertenecen a esta Zona las parcelas con frente a Rutas (Sectores señalados en Plano) del Partido que no están incluidas en las Áreas Urbana y Complementaria, ni Rural o Distrito Barrio Cerrado. Ver zonificación (Plano Anexo....)



Estacionamientos y Carga y descarga:

Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:

No se permite ninguno.

Observaciones:

SUBDIVISIÓN: Las parcelas no podrán ser inferiores a la Unidad Económica de explotación de cada sistema de producción y sus dimensiones mínimas serán determinadas en la forma establecida por el Código Rural (Decreto Ley N° 10081/83).

Los proyectos de nuevas subdivisiones con superficies menores a la Unidad Económica deberán presentar el visado de Asuntos Agrarios previo al visado municipal y además deberán responder a necesidades concretas y justificadas, que la DP avale y finalmente apruebe el HCD.

INDUSTRIAS: se permiten sólo aquellas que involucren materias primas derivadas en forma directa de la actividad agropecuaria

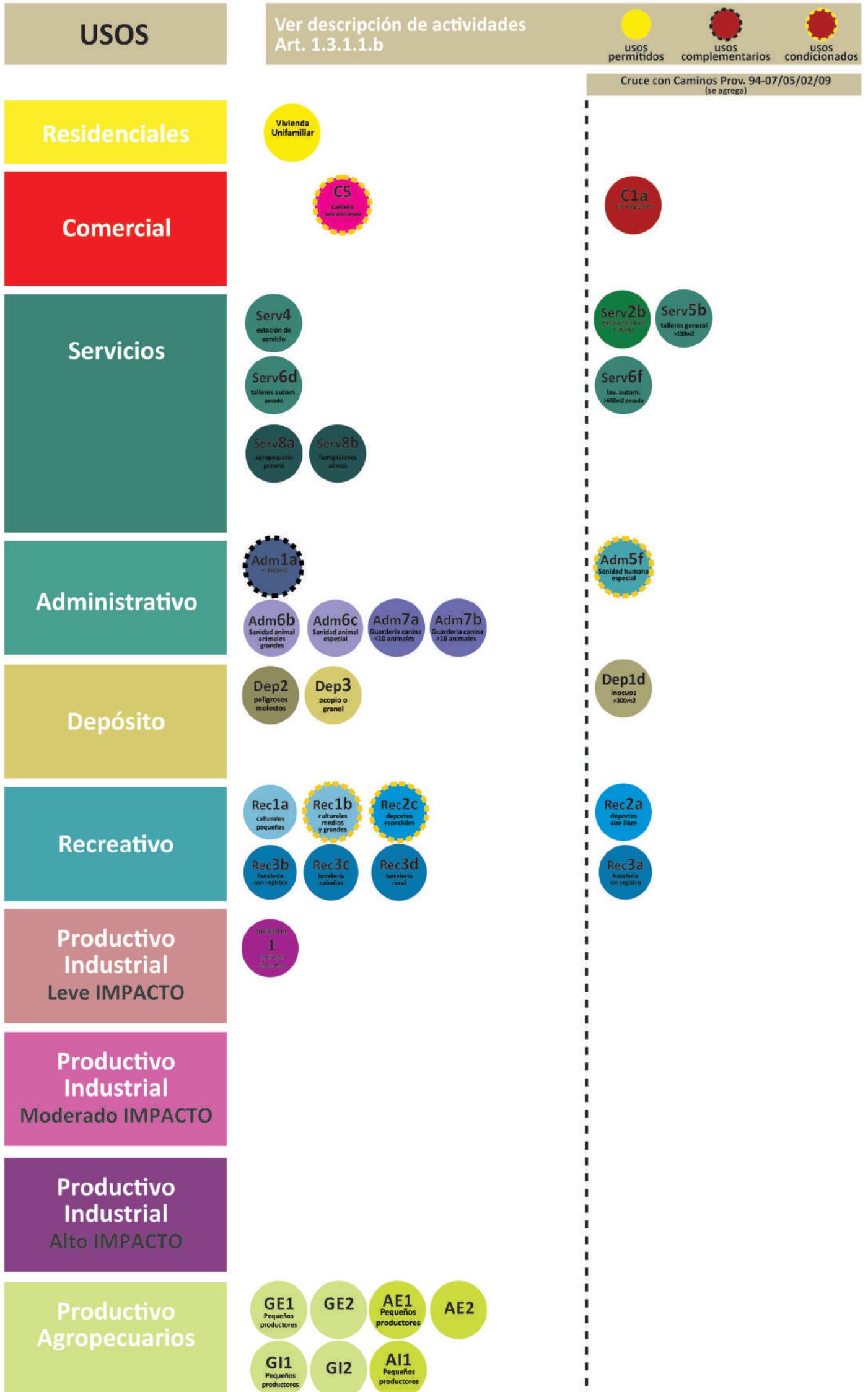
GI2

La actividad GI2, queda prohibida a una distancia de 1.000m considerada desde las Zonas: CM-S1-S2-S3-S4, CR-S1-S2-S3-S4, CRA,R7- A,R7-S, R7-SA,R7-VE,R7-C,R7-VR, DBC y Área Complementaria Loc. Cabecera. En los casos que las parcelas no estén completamente afectadas por la zona de restricción, se deberá presentar un plano de localización de la actividad, no pudiendo desarrollarse a menos de los 1.000m de las zonas nombradas.

Superficie bruta: **112.539.897m2 (11.253,98has)** Parcelas: **256 parcelas**

Superficie neta:

RURAL FRENTE A RUTA



Cruce con Caminos Prov. 94-07/05/02/09 (se agrega)



ZIE 1

Zona Industrial Exclusiva 1

Densidad:
-- hab/ha
FOS: 0,40 - FOT: 0,8

Subdivisión

Frete mínimo: 75,00m
Superficie mínima: 7.500,00m²

Caracter:

Industrial exclusivo.

Servicios Esenciales

Pavimento
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales
Tratamiento de efluentes industriales
Fuerza Motriz

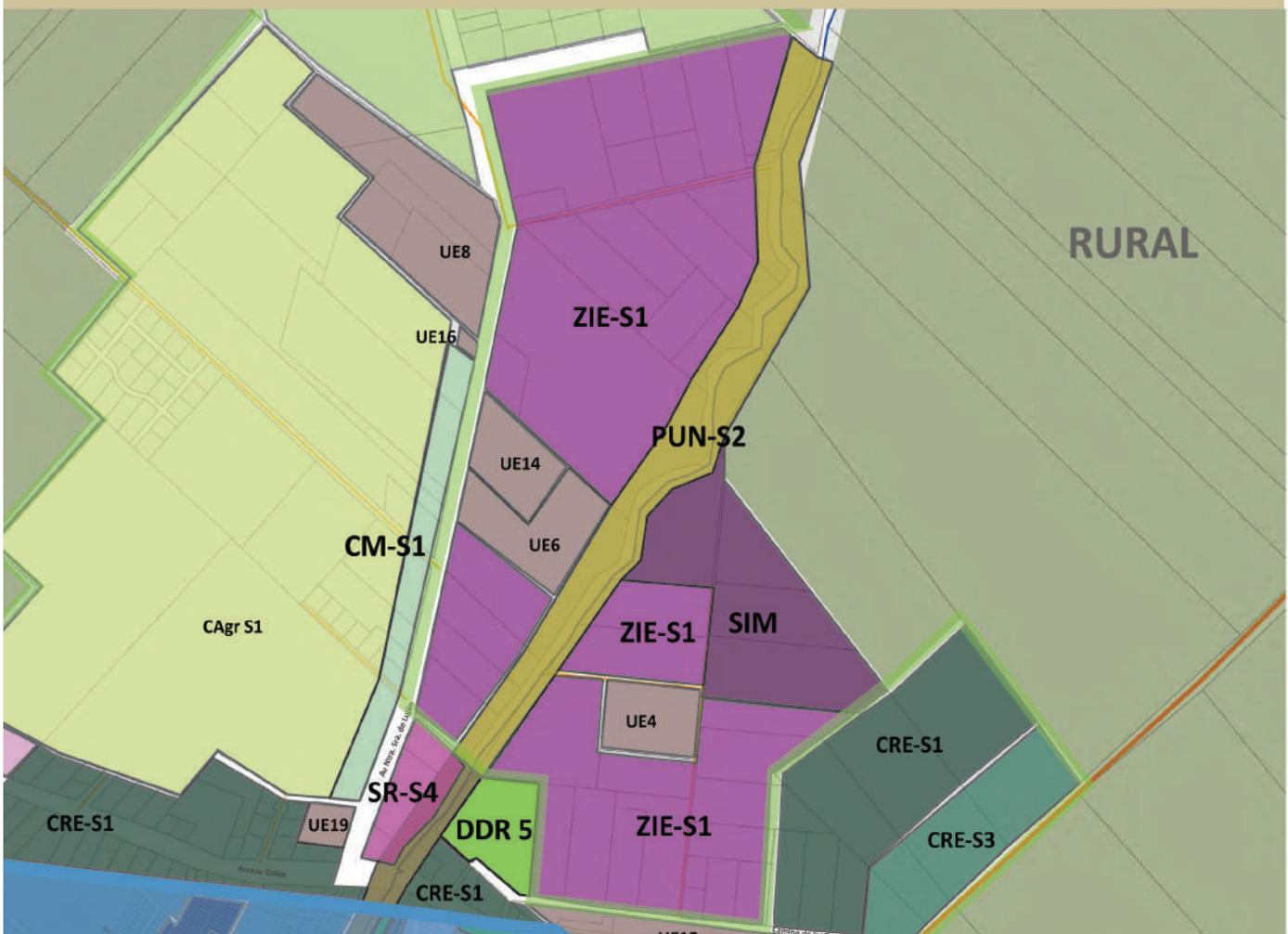
Indicadores Morfológicos:

Altura máxima: -----
Retiro de frente: 15,00m.
Retiro de Fondo: 5,00m

Retiro lateral: ---.
Retiro bilateral: 5,00m.
C.A.S.: --%

Delimitación de área:

Ver zonificación (Plano Anexo....)



Estacionamientos y Carga y descarga:

Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:

No se permite ninguno.

Observaciones:

Se establece la obligación de implantar una barrera forestal (cuyas especies, componentes y disposición deberá ser aprobada por la D.P.) en el retiro de frente establecido para la presente zona. Queda prohibida la localización de las industrias de 3ª categoría correspondientes a los siguientes rubros de actividad detallados en el Anexo I de la Ley 11.459 de Radicación Industrial:

- Curtido y adobo de cuero.
 - Industrias de adobo y teñido de pieles.
 - Fabricación o fraccionamiento de sustancias químicas industriales.
 - Fabricación de Productos Químicos, N.C.P. (No clasificados en otra parte).
 - Refinerías de petróleo.
 - Fabricación de otros productos minerales no metálicos.
 - Fabricación de productos minerales no metálicos, N.C.P. (No clasificados en otra parte).
 - Industrias Metálicas Básicas.
 - Centros de Tratamiento y Reciclado.
- En las parcelas linderas a DDR5 y en los primeros 200m próximos al Área Urbana, no se permiten Industrias Cat. 3 de Alto Impacto Ambiental



Zona Industrial Exclusiva 1

USOS	Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b		
			
	usos permitidos	usos complementarios	usos condicionados
Residenciales			
Comercial	  		
Servicios			
Administrativo	 		
Depósito	  		
Recreativo			
Productivo Industrial Leve IMPACTO			
Productivo Industrial Moderado IMPACTO			
Productivo Industrial Alto IMPACTO			
Productivo Agropecuarios			

ZIE 2

Zona Industrial Exclusiva 2

Densidad:
-- hab/ha
FOS: 0,40 - FOT: 0,8

Subdivisión

Frente mínimo: 75,00m
Superficie mínima: 7.500,00m²

Caracter:

Industrial exclusivo.

Servicios Esenciales

Pavimento
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales
Tratamiento de efluentes industriales
Fuerza Motriz

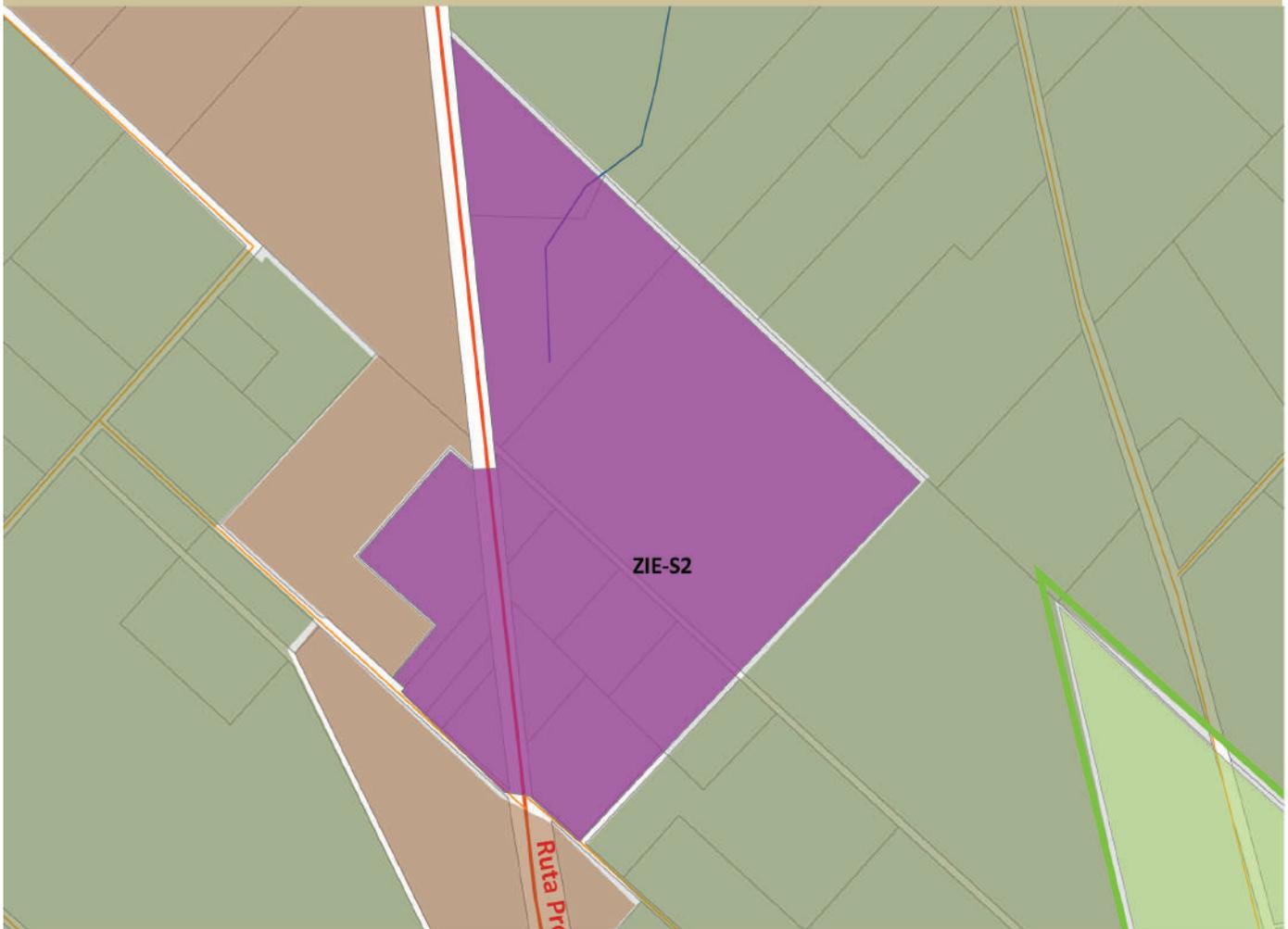
Indicadores Morfológicos:

Altura máxima: -----
Retiro de frente: 15,00m.
Retiro de Fondo: 15,00m

Retiro lateral: ---.
Retiro bilateral: 5,00m.
C.A.S.: --%

Delimitación de área:

Ver zonificación (Plano Anexo....)



Estacionamientos y Carga y descarga:

Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:

No se permite ninguno.

Observaciones:

Se establece la obligación de implantar una barrera forestal (cuyas especies, componentes y disposición deberá ser aprobada por la D.P.) en el retiro de frente establecido para la presente zona
Queda prohibida la localización de las industrias de 3ª categoría correspondientes a los siguientes rubros de actividad detallados en el Anexo I de la Ley 11.459 de Radicación Industrial:

- Curtido y adobo de cuero.
- Industrias de adobo y teñido de pieles.
- Fabricación o fraccionamiento de sustancias químicas industriales.
- Fabricación de Productos Químicos, N.C.P. (No clasificados en otra parte).
- Refinerías de petróleo.
- Fabricación de otros productos minerales no metálicos.
- Fabricación de productos minerales no metálicos, N.C.P. (No clasificados en otra parte).
- Industrias Metálicas Básicas.
- Centros de Tratamiento y Reciclado.

La D.P. con aprobación del H.C.D. podrá denegar la localización de industrias de 3ª categoría admitidas, si se consideran incompatibles sus características con el PUN y la Planta Urbana de San Andrés de Giles



Zona Industrial Exclusiva 2

USOS	Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b	 usos permitidos	 usos complementarios	 usos condicionados
Residenciales				
Comercial				
Servicios				
Administrativo	 			
Depósito	  			
Recreativo				
Productivo Industrial Leve IMPACTO				
Productivo Industrial Moderado IMPACTO				
Productivo Industrial Alto IMPACTO				
Productivo Agropecuarios				

DBC

Distrito Barrio Cerrado

Densidad:
Unifamiliar 1 Viv x Parcela - Multifamiliar 60 hab/ha
FOS: 0,20 - FOT: 0,30

Subdivisión

Frete mínimo: 40,00m
Superficie mínima: 2.000,00m²

Caracter:

Residencial exclusivo.
Barrios Cerrados con tramitación de prefactibilidad vigente, anterior a la aprobación del presente Código.

Servicios Esenciales

Pavimento
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:

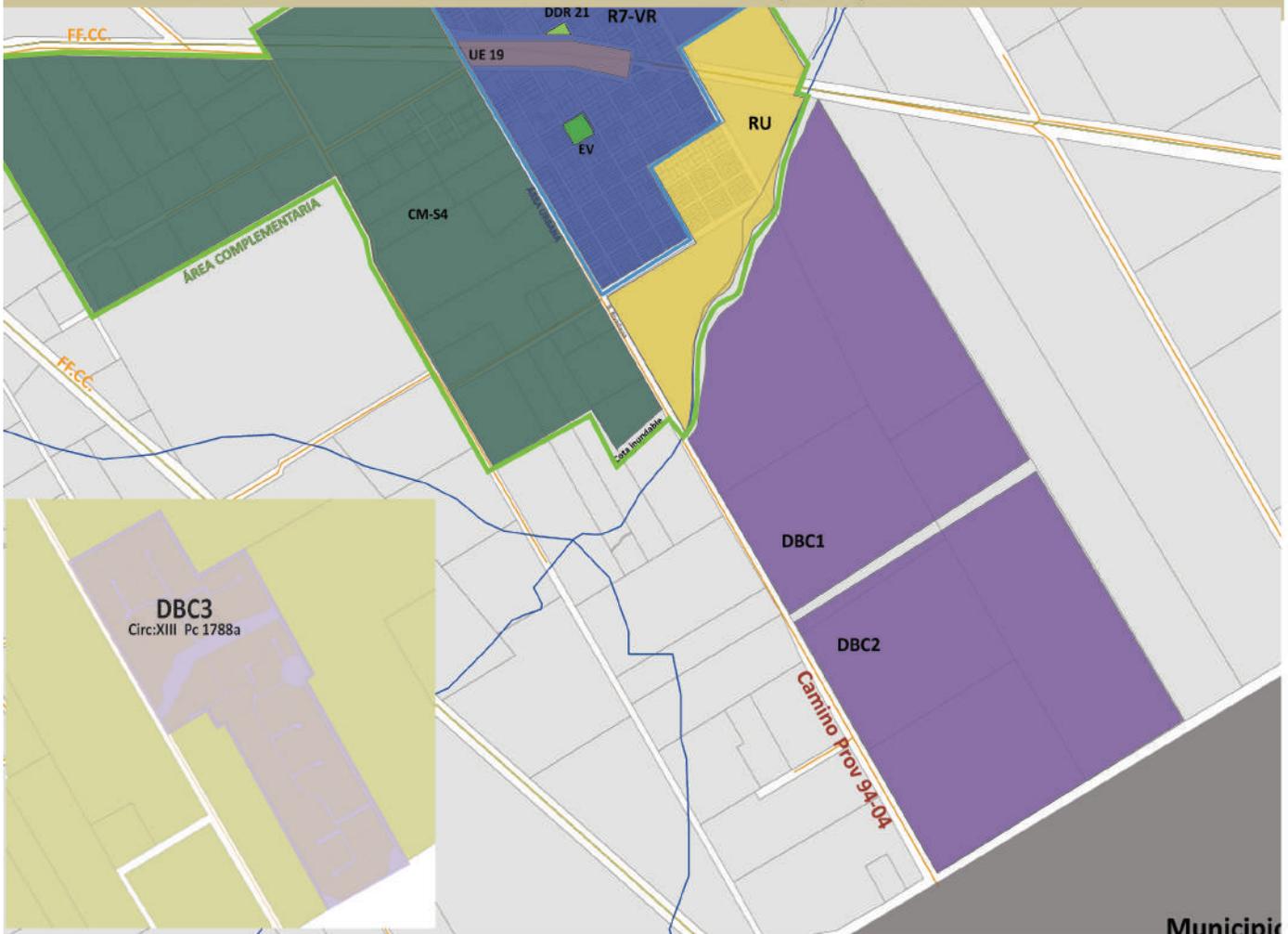
Altura máxima: PB+ 1 piso
Retiro de frente: 6.00m
Retiro de Fondo: 6.00m

Retiro lateral: ----
Retiro bilateral: 6.00m

Delimitación de área:

Distrito Barrio Cerrado 1 y 2:
Distrito Barrio Cerrado 3:

"Chacras San Andrés" / Circ:XIII;Pc 1659a, b, c, d, e, f.
"El Chemical" / Circ:XIII;Pc 1788a.



Estacionamientos y Carga y descarga:

Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:

No se permite ninguno.

Observaciones:

En caso de no concretarse la aprobación y/o materialización, las parcelas correspondientes al distrito respectivo, volverán a integrar la Zona Rural.
Deberán ceder una franja perimetral de ancho no inferior al necesario para resolver el camino público o para adecuar el preexistente a su respectiva jerarquía, no debiendo ser menores a doce (12) metros. No se exigirá cesión sólo en los sectores del predio linderos a caminos que posean el respectivo ancho mínimo, según su jerarquía en la estructura circulatoria de la Red Vial Rural Municipal.
Mientras la D.P. no exija que la referida franja perimetral -o sectores de la misma- sea liberada al uso público, la misma podrá ser usufructuada por la entidad jurídica promotora del emprendimiento, de quien dependerá su mantenimiento. Las obras de apertura, tratamiento y desagües pluviales de los caminos perimetrales corresponden al emprendedor y deberán ser ejecutadas como requisito previo a la habilitación del Barrio Cerrado o en el momento que la Municipalidad lo solicite si hubiese otorgado el usufructo de la misma.
En los Barrios Cerrados a emplazarse en el DBC1, el DBC2 y el DBC3 no se determina un porcentaje mínimo de superficie común de esparcimiento para uso interno de sus habitantes, el que será dimensionado por la D.P. según el diseño de cada proyecto en particular.

Superficie bruta:
Superficie neta:

Parcelas: **7 parcelas (3 Barrios)**



Distrito Barrio Cerrado

USOS

Ver descripción de actividades
Art. 1.3.1.1.b



usos permitidos



usos complementarios



usos condicionados

Residenciales

Vivienda Unifamiliar

Vivienda Multifamiliar

Menor al 10% del total de viviendas del Barrios

Comercial

Servicios

Serv2a
gastronómicos
< 70m²

Serv2b
gastronómicos
> 70m²

Solo en espacios comunes

Administrativo

Depósito

Recreativo

Rec1a
culturales
pequeñas

Rec2b
deportes
cerrado

Solo en espacios comunes

Productivo Industrial Leve IMPACTO

Productivo Industrial Moderado IMPACTO

Productivo Industrial Alto IMPACTO

Productivo Agropecuarios



AREA VARIABLES



UE

Usos Específicos

La D.P. determinará en cada caso los indicadores.

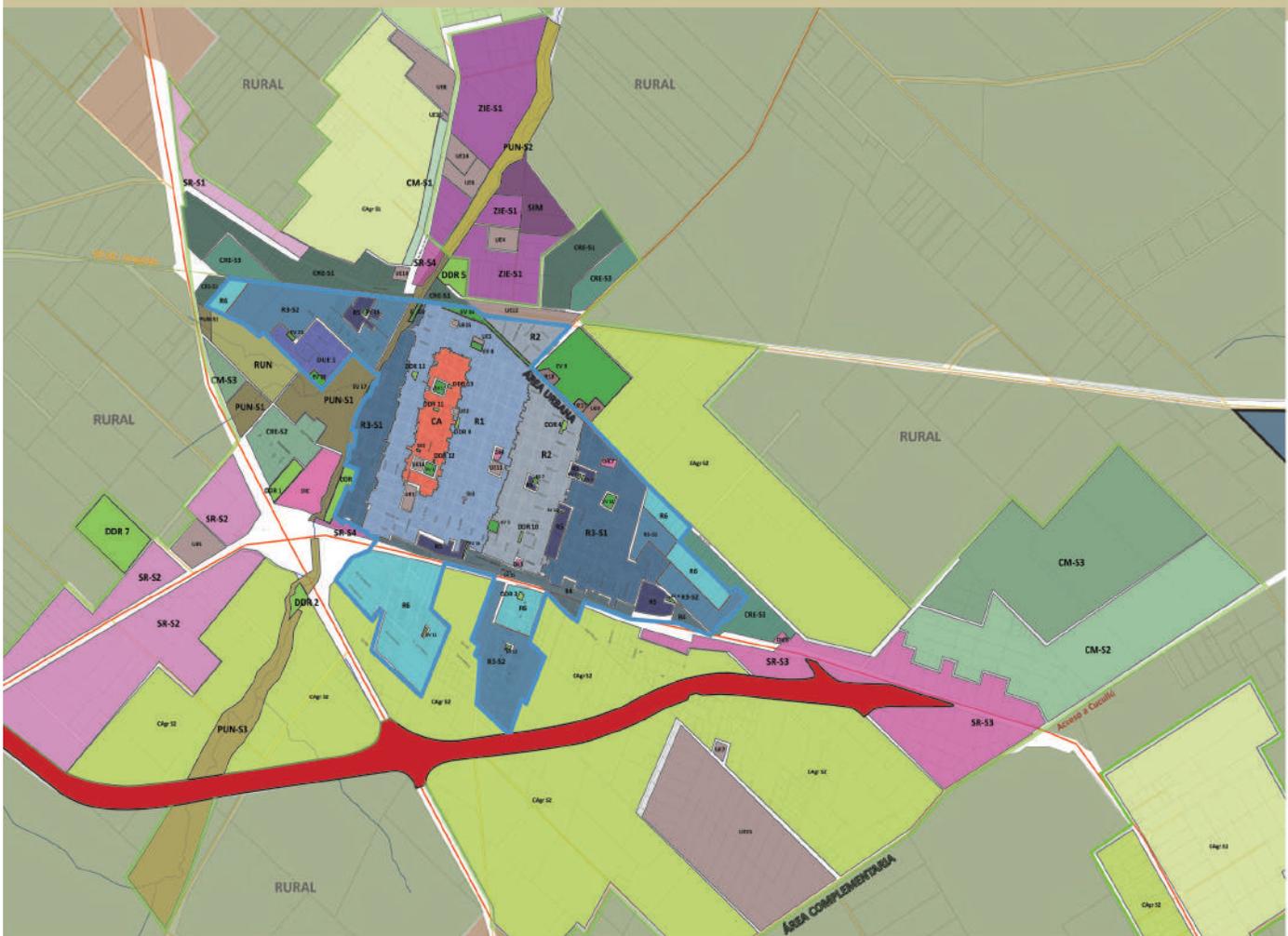
Subdivisión
Lo define la D.P. en cada caso.
NO APTO P.H.

Caracter:
Usos singulares que por sus características requieren terrenos de gran superficie y sirven a la totalidad de la planta urbana.

Servicios Esenciales

Indicadores Morfológicos:
Serán determinados en cada caso particular por la Dirección de Planeamiento.

Delimitación de área:
Predios individuales se detallan particularmente en los Usos permitidos y en Plano



Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

Observaciones:
En cada caso la Dirección de Planeamiento con aprobación del H.C.D. dictará las normativas particularizadas para cada actividad, teniendo en cuenta que no se afecten las características del entorno.
En el UE 13 (Club de Planeadores) no se permite incorporar ninguna edificación de carácter residencial en tanto no se regularice la totalidad de las existentes al momento de aprobación del presente Código.
El UE 16 se incorpora según lo dispuesto en Ordenanza Municipal N°548/99

Superficie bruta:
Superficie neta:

Parcelas:



Usos Específicos

USOS

Ver descripción de actividades
Art. 1.3.1.1.b



usos permitidos



usos complementarios



usos condicionados

Uso Específico 1:	Hospital Municipal San Andrés y Terminal de Omnibus	Circ: I; Sec:B; Fracc: V
Uso Específico 2:	Centro Museográfico Municipal y Esc. de Estética	Circ: I; Sec:B; Mz: 70; Pc: 12
Uso Específico 3:	Servicio de Agua Potable y Dependencia Municipal	Circ: I; Sec:A; Mz: 11; Pc: 1(Sector)
Uso Específico 4:	Planta depuradora desagües cloacales domiciliarios	Circ: II; Sec:C; Fr: III; Pc: 1a(y ampliación)
Uso Específico 5:	Planta de tratamiento de residuos sólidos domiciliarios	Circ: II; Pc: 179ak(y ampliación)
Uso Específico 6:	Centro Logístico Municipal	Circ: II; Pc: 68b (Sector sin Ex Matadero N
Uso Específico 7:	Cementerio Sur (Viejo cementerio Municipal) (Patrimonio)	Circ: I; Secc: D; Qta: 21
Uso Específico 8:	Cementerio Público Municipal (Norte)	Circ: II; Pc: 60,59b(57cy59a),57d,57b,57a
Uso Específico 9:	Hogar Infantil Jorge Coll	Circ: II; Pc: 76 (2has al Sureste)
Uso Específico 10:	Escuela Normal Superior "F.M. Esquiú"	Circ: I; Secc: B; Mz: 130
Uso Específico 11:	Escuela Educación Técnica N°1 "Sold. Maciel"	Circ: I; Secc: B; Mz: 112
Uso Específico 12:	Estación Ferrocarril Urquiza y Playa de Est. Camiones	Circ: I; Secc: A; Fr: X Pc: 1a
Uso Específico 13:	Club Argentino de planeadores "Albatros"	Circ: I; Secc: E; Qta: 2
Uso Específico 14:	Planta de Gas y Energía Eléctrica	Circ: II; Pc: 68a
Uso Específico 15:	Cuartel de Bomberos Voluntarios	Circ: I; Sec:A; Mz: 2; Pc: 9
Uso Específico 16:	Crematorio	Circ: II; Pc: 61a
Uso Específico 17:	Centro de Día Municipal	Circ: II; Pc: 76 (0,50ha al Sureste)
Uso Específico 18:	CEF N°24 y Centro Educativo	Circ: II; Pc: 76 (1,50ha al Suroeste)
Uso Específico 19:	Estaciones de Ferrocarril de las Localidades	Parcelas varias
Uso Específico 20:	Colegio Los Robles	Circ: II; Pc: 101h



DI

Distrito Industrial

Indicadores de la zona en la que se encuentra

Subdivisión
No se permite dividir ni anexas

Caracter:
Distritos de industrias preexistentes de Uso No Permitido en la zona y con impacto ambiental moderado.

Servicios Esenciales
Pavimento
Energía eléctrica
Fuerza Motriz
Alumbrado público
Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:
Indicadores de la zona en la que se encuentra

Delimitación de área:



Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

Observaciones:
Cualquier industria del carácter establecido para estos distritos que no se halla incluida en el listado precedente, podrá solicitar a la D.P. un certificado de preexistencia que determinará el tipo de Distrito Industrial correspondiente (DI o DIC)

Superficie bruta:
Superficie neta:

Parcelas: **5 parcelas**



Distrito Industrial

USOS

Ver descripción de actividades
Art. 1.3.1.1.b



usos permitidos



usos complementarios



usos condicionados

Residenciales

Comercial

Servicios

Administrativo

Depósito

Recreativo

Productivo Industrial
Leve IMPACTO

Productivo Industrial
Moderado IMPACTO

Productivo Industrial
Alto IMPACTO

Productivo Agropecuarios

Uso Preexistente

correspondiente a su categorización según la
Ley 11.459 de Radicación Industrial

- Distrito Industrial 2:** Trombetta Hnos. Circ:I;Sec:A;Mz:118;Pc 7e
- Distrito Industrial 3:** Carabelli Motores S.A.. Circ:I;Sec:B;Mz:146;Pc 3e y 4b
- Distrito Industrial 4:** Fernandez Hnos. S.R.L. Circ:I;Sec:A;Mz:100;Pc 1a
- Distrito Industrial 5:** Manufactura Pronto Moda SA. Circ:I;Sec:C;Mz:289;Pc 1a y 1b
- Distrito Industrial 6:** Circ:XII;Sec:A;Mz:10;Pc 1b



Distrito Industrial Condicionado

USOS

Ver descripción de actividades
Art. 1.3.1.1.b



usos permitidos



usos complementarios



usos condicionados

Residenciales

Comercial

Servicios

Administrativo

Depósito

Recreativo

Productivo Industrial
Leve IMPACTO

Productivo Industrial
Moderado IMPACTO

Productivo Industrial
Alto IMPACTO

Productivo Agropecuarios

Uso Preexistente

correspondiente a su categorización según la
Ley 11.459 de Radicación Industrial

Distrito Industrial Condicionado 7: Nutremas S.R.L.. Circ:I;Sec:D;Qt:6;Pc 9

Distrito Industrial Condicionado 8: Frigorífico Constanzo S.A.. Circ:I;Sec:D;Qt:8;Pc 13m

Distrito Industrial Condicionado 9: Papelera San Andrés S.R.L.. Circ:II;Pc 118df



Distrito Deportivo Recreativo

USOS

Ver descripción de actividades
Art. 1.3.1.1.b



usos
permitidos



usos
complementarios



usos
condicionados

DDR 1:	Círculo Deportivo Familiar	Circ: II; Pc: 118an; Sec: G; Fr: V; Pc: 1,2,3,5
DDR 2:	Club de Caza y Pesca El Dorado	Circ: II; Pc: 124m
DDR 3:	Club Argentino de Servicio	Circ: I; Sec: E; Mz: 303; Pc.: 9,10,11a,12
DDR 4:	Club Villa Manchi	Circ: I; Sec: C; Mz.: 202; Pc: 6,7,8,9,10,11; Mz: 207; Pc: 1c
DDR 5:	Club El Frontón	Circ: II; Secc: C, Fr.: III, Pc: 9a
DDR 6:	Tiro Federal	Circ: I; Secc: B, Fr.: IV, Pc: 1b
DDR 7:	Círculo Autoclub San Andrés de Giles	Circ: II; Pc: 179o
DDR 8:	Club de Amigos	Circ: I; Secc: A, Mz: 63, Pc.: 2,3
DDR 9:	Club Victoria	Circ: I; Secc: A, Mz: 83, Pc.: 3,9
DDR 10:	Club Recreativo Rawson	Circ: I; Secc: C, Mz: 265, Pc.: 2c,4a
DDR 11:	Club Atlético Almafuerte	Circ: I; Secc.: A, Mz.: 81, Pc: 2b
DDR 12:	Club Social y Deportivo San Martín	Circ: I; Secc: B, Mz.: 119, Pc: 10
DDR 13:	Club Social y Deportivo	Circ: I; Secc: A, Mz.: 53, Pc: 1-Mz.: 56, Pc: 1

Localidades

DDR 20:	Club Atlético Cucullú	Circ: IX; Secc.: D; Mz.: 11; Pc.: 1,2,23a,25,26,27,28,29,30,31,32
DDR 21:	Club Social y Deportivo Villa Ruiz	Circ: XIII; Secc.: A; Mz.: 42, Pc.: 1 y2
DDR 22:	Club Recreativo Apolo	Circ: XII; Sec.: A, Mz.: 10, Pc.: 6,5,4a
DDR 23:	Club Social y Deportivo Solís	Circ: VII; Sec.: A, Mz.: 2, Pc: 9b,10,12b
DDR 24:	Club Villa Espil	Circ: IX; Sec.: A, Mz.: 7, Pc: 7,6



SECCIÓN 6

NORMAS GENERALES SOBRE URBANIZACIONES

6.1. URBANIZACIONES PRIVADAS DE PERÍMETRO CERRADO (Club de Campo)

Para iniciar la tramitación de una Urbanización Privada de Perímetro Cerrado Club de Campo, se deberá obtener la radicación o localización que consistirá en la aprobación del Certificado de Uso Conforme, el cual generará derecho al sólo efecto de continuar la tramitación. El Certificado de Uso Conforme perderá vigencia al término de seis (6) meses de su efectivización, si dentro de ese plazo no se realiza la presentación del legajo completo para la obtención de la Prefactibilidad.

La aprobación de una Urbanización Privada de Perímetro Cerrado (Club de Campo) se concederá en dos etapas: la convalidación técnica preliminar o Prefactibilidad y la convalidación técnica final o Factibilidad, debiendo cumplirse para sus respectivas obtenciones con la presentación de la documentación detallada en los Artículos 6º y 7º del Decreto Nº 9404/86. La aprobación de la Prefactibilidad perderá vigencia al término de un (1) año de su efectivización, si dentro de ese plazo no es obtenida la Factibilidad; así como perderá vigencia la Factibilidad de los proyectos que no tengan inicio cierto de ejecución en igual lapso.

Vencidos los plazos establecidos precedentemente se perderán los derechos adquiridos y deberá reiniciarse la tramitación.

Una vez materializado el uso correspondiente a alguna Urbanización Privada de Perímetro Cerrado (Club de Campo), no se aprobará la radicación o localización de explotaciones ganaderas intensivas en lotes adyacentes a las mismas. Ante cualquier incompatibilidad de uso y/o funcionamiento, de alguno de estos emprendimientos con actividades admitidas desarrolladas en parcelas adyacentes, tendrá preeminencia la que haya obtenido formal habilitación primero.

En las Urbanizaciones Privadas de Perímetro Cerrado (Clubes de Campo) se admitirán exclusivamente el uso residencial y el de servicio de gastronomía correspondiente a las instalaciones comunes del emprendimiento. Quedan prohibidos los usos: comercio, hotelería, industria, servicio, sanidad animal y sanidad humana. No se permitirán, además, las actividades relacionadas con la educación y/o el culto.

Las Urbanizaciones Privadas de Perímetro Cerrado destinarán un espacio para el depósito transitorio de los residuos sólidos domiciliarios generados en el emprendimiento. El mismo poseerá un adecuado acceso para el personal responsable de su retiro y una conveniente forestación; debiendo su dimensionamiento y ubicación ser aprobado por la D.P., dado que la Municipalidad tendrá a su cargo la prestación del referido servicio.

Las Urbanizaciones Privadas de Perímetro Cerrado deberán poseer cercos perimetrales transparentes, desarrollados en forma compatible y con materiales adecuados al medio rural, no permitiéndose construir muros de mampostería de altura superior a cincuenta centímetros (0,50 m).

Cada Urbanización Privada de Perímetro Cerrado deberá ceder una franja perimetral de ancho no inferior al necesario para resolver el correspondiente dimensionamiento del camino público, ya sea para lograr la totalidad del mismo o la adecuación del preexistente. No se exigirá cesión sólo en los sectores del predio linderos a caminos que posean el respectivo ancho mínimo, según su jerarquía en la estructura circulatoria de la Red Vial Rural Municipal. Mientras la D.P. no exija que la referida franja perimetral -o algún sector de la misma- sea liberada al uso público, la tenencia de la misma podrá ser otorgada al respectivo emprendimiento con cargo de consumir la ejecución de la totalidad de las obras exigidas y de realizar el correcto mantenimiento de las mismas. Las obras de apertura, tratamiento y desagües pluviales de los caminos perimetrales corresponden al emprendedor y deberán ser ejecutadas como requisito previo a la habilitación o en el momento que la Municipalidad lo solicite si hubiese otorgado el usufructo.

Por aplicación del presente Código de Planeamiento del Partido las Urbanizaciones Privadas de Perímetro Cerrado (Clubes de Campo) deberán dividirse por el régimen de propiedad horizontal especial establecido en el Código Civil y Comercial de la Nación.

Las infracciones a las obligaciones establecidas por el presente Código de Planeamiento del Partido, el

SECCIÓN 7

NORMAS GENERALES SOBRE MEDIO AMBIENTE

7.1. RESIDUOS

Prohíbese en el Partido de San Andrés de Giles la radicación o localización de plantas de tratamiento y/o disposición final de Residuos Especiales.

Prohíbese en el Partido de San Andrés de Giles el almacenamiento transitorio de Residuos Especiales; con excepción de los que pudieran ser generados localmente, que acrediten el estricto cumplimiento de los requisitos dispuestos por la legislación vigente en la materia.

Considérense *Residuos Especiales* a los alcanzados por el régimen establecido en la Ley Nº 11720/95 y su Decreto Reglamentario Nº 806/97; incluyéndose en esta denominación a todos los provenientes de las “corrientes de desechos” detallados en el Anexo I de la Ley, que posean alguna de las “características peligrosas” descritas en el Anexo II de la misma o que comprendan entre sus constituyentes algunas de las “sustancias especiales” enumeradas en el Anexo I de su Decreto Reglamentario.

Dispónese que todos los establecimientos públicos y privados y personas físicas o jurídicas generadoras de Residuos Patogénicos deber dar estricto cumplimiento a los requisitos dispuestos por la legislación vigente en la materia para la manipulación y disposición transitoria de los citados residuos; prohibiéndose en el Partido de San Andrés de Giles el funcionamiento de unidades de tratamiento propias, debiéndose optar por la contratación de Centros de Tratamiento (que realicen recolección periódica y transporte) debidamente habilitados por la autoridad competente.

Considérense *Residuos Patogénicos* a los alcanzados por el régimen establecido en la Ley Nº 11347/92 y su Decreto Reglamentario Nº 450/94 (modificado por su similar Nº 405/97); incluyéndose en esta denominación a los definidos en el Artículo 2º de la Ley y clasificados como Tipos A, B y C en el Artículo 2º del Decreto Reglamentario.

Prohíbese en el Partido de San Andrés de Giles la radicación o localización de plantas de tratamiento o aislamiento y/o disposición final de Residuos Radiactivos (aunque el nivel de radiactividad de los materiales a desechar haya decaído).

Prohíbese en el Partido de San Andrés de Giles la manipulación y el almacenamiento transitorio de Residuos Radiactivos; con excepción de los que pudieran ser generados localmente y considerados como Residuos Patogénicos Tipo C, que acrediten el estricto cumplimiento de los requisitos dispuestos por la Legislación Nacional vigente en la materia.

Considérense *Residuos Radiactivos* a los alcanzados por el régimen establecido en la Ley Nacional Nº 25018/98; incluyéndose en esta denominación a todos los que se enmarquen en las previsiones del Artículo 3º de la Ley, entendiéndose como material radiactivo al derivado de las actividades nucleares o al que sea o contenga material nuclear (teniendo en cuenta las definiciones del Artículo 30º de la Ley Nacional Nº 24804/97 o “Ley Nacional de la Actividad Nuclear”).

Prohíbese en el Partido de San Andrés de Giles la introducción, el transporte, el almacenamiento transitorio y la disposición final de todo tipo de residuos provenientes de otros países.

Prohíbese en el Partido de San Andrés de Giles el almacenamiento transitorio y la radicación o localización de plantas de tratamiento y/o disposición final de Residuos Domiciliarios no generados en el distrito.

7.2. ZONAS DE PROTECCIÓN DE DESAGÜES NATURALES

En parcelas ubicadas en el Área Rural sobre las márgenes de cursos de agua afectadas por la Zona de Restricción de Desagües Naturales dispuestas por la Ley Nº 6253/60 y el Decreto Reglamentario Nº 11368/61, que se destinen a uso residencial o intensivo de cualquier tipo (emprendimientos industriales, comerciales, de almacenaje, recreativos u otros), se deberá deslindar la zona de protección. En ella no se podrán efectuar edificaciones o colocación de elementos que dificulten el libre escurrimiento de las aguas o impidan el acceso de maquinaria hidráulica para la realización tareas de limpieza y conservación del curso de agua.

En el momento de realizar trámites correspondientes a planos de mensura, planos de construcción, radicación o habilitación de cualquier actividad, con los que se afecten parcelas rurales sujetas a restricción, si es exigible cesión de vías de comunicación (por necesidad de apertura del trazado de la Red

Vial Rural Municipal o por tipología del emprendimiento: Clubes de Campo, será obligatoria la cesión de la Zona de Restricción al Fisco Provincial, además de la cesión de los caminos y/o las calles a la Municipalidad, para asegurar el acceso público a los cursos de agua. Dichas cesiones serán efectivizadas con la aprobación del plano de mensura y división y la correspondiente inscripción al dominio. Cuando no correspondan las cesiones a la Municipalidad citadas precedentemente, se establecerá únicamente la restricción al dominio en los términos establecidos por la legislación hidráulica vigente, excepto que un Plan Particularizado aprobado por Ordenanza modifique ese criterio para determinados sitios especiales.

Mientras no sea necesaria la liberación al uso público de la zona cedida, la Autoridad Pública podrá entregar por convenio la tenencia y uso de la Zona de Protección al propietario cedente, con la obligación de su mantenimiento, conservación y preservación. La referida tenencia y uso tendrá vigencia hasta tanto se requiera su utilización con fines públicos, situación que deberá ser fehacientemente comunicada con antelación al tenedor.

7.3. CARTELERÍA

En toda parcela ubicada en el Área Rural queda prohibida la publicidad visual mediante cualquier tipo de carteles en colectoras y sitios del espacio público municipal, pudiendo ubicarse la misma dentro de los predios privados.

En parcelas donde se desarrollen actividades comerciales, industriales o de servicios podrá localizarse cartelera relacionada a las mismas dentro de los límites del predio, ya sea formando parte de la edificación o como estructura independiente, debiendo emplazarse a una distancia mínima de 15 metros de la línea de frente.

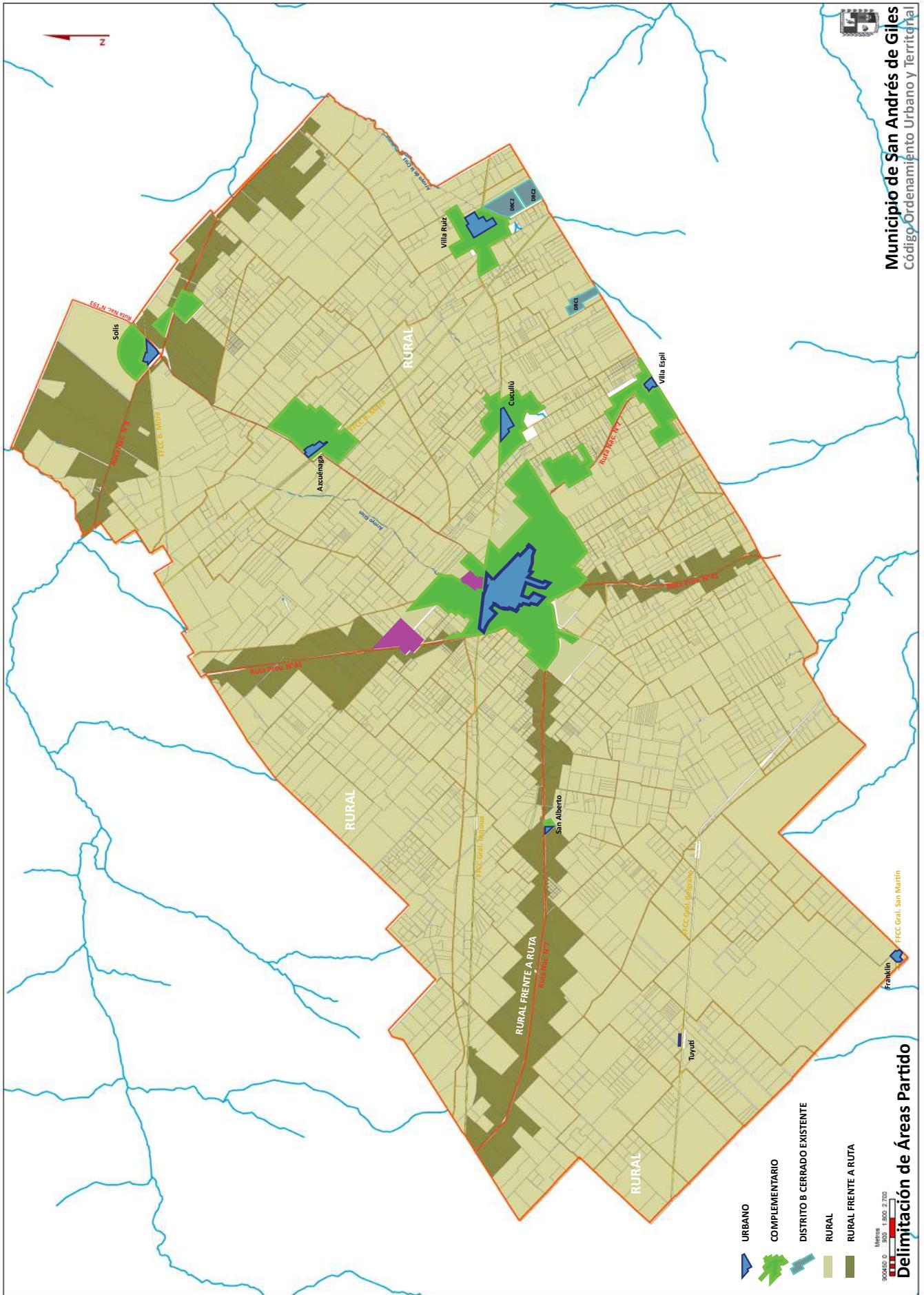
La cartelera no relacionada con la actividad desarrollada en la parcela, podrá localizarse dentro de predios ubicados en lotes frentistas a Caminos Principales de la Red Vial Rural Municipal y a las Rutas Nacionales o Provinciales, debiendo emplazarse a una distancia mínima de 15 metros de la línea de frente. En caso de que los citados lotes posean frentes o laterales linderos a cruces de vías ferroviarias u otros caminos o rutas, la distancia mínima deberá ser de 50 metros de la intersección de los mismos. En toda parcela ubicada en el Área Rural queda prohibida la publicidad visual mediante cualquier tipo de carteles luminosos, pudiendo ser iluminados por artefactos independientes.

La D.P. podrá denegar la localización de cualquier tipo de carteles, cuando considere que estos representan un potencial peligro para la seguridad pública y/o no se correspondan con la imagen y caracterización del Partido según los objetivos, criterios y lineamientos estratégicos establecidos en el presente Código de Planeamiento.

La cartelera relacionada a las ventas de loteos de cualquier tipología, deberá detallar el estado de aprobación del expediente que lo habilite, además de la zona a la que pertenece con sus indicadores urbanos permitidos.



ANEXO II DELIMITACIÓN DE ÁREAS DEL PARTIDO



Municipio de San Andrés de Giles
Código de Ordenamiento Urbano y Territorial

Delimitación de Áreas Partido



ANEXO III

DELIMITACIÓN DE ÁREA URBANA DE LA LOCALIDAD CABECERA DEL PARTIDO

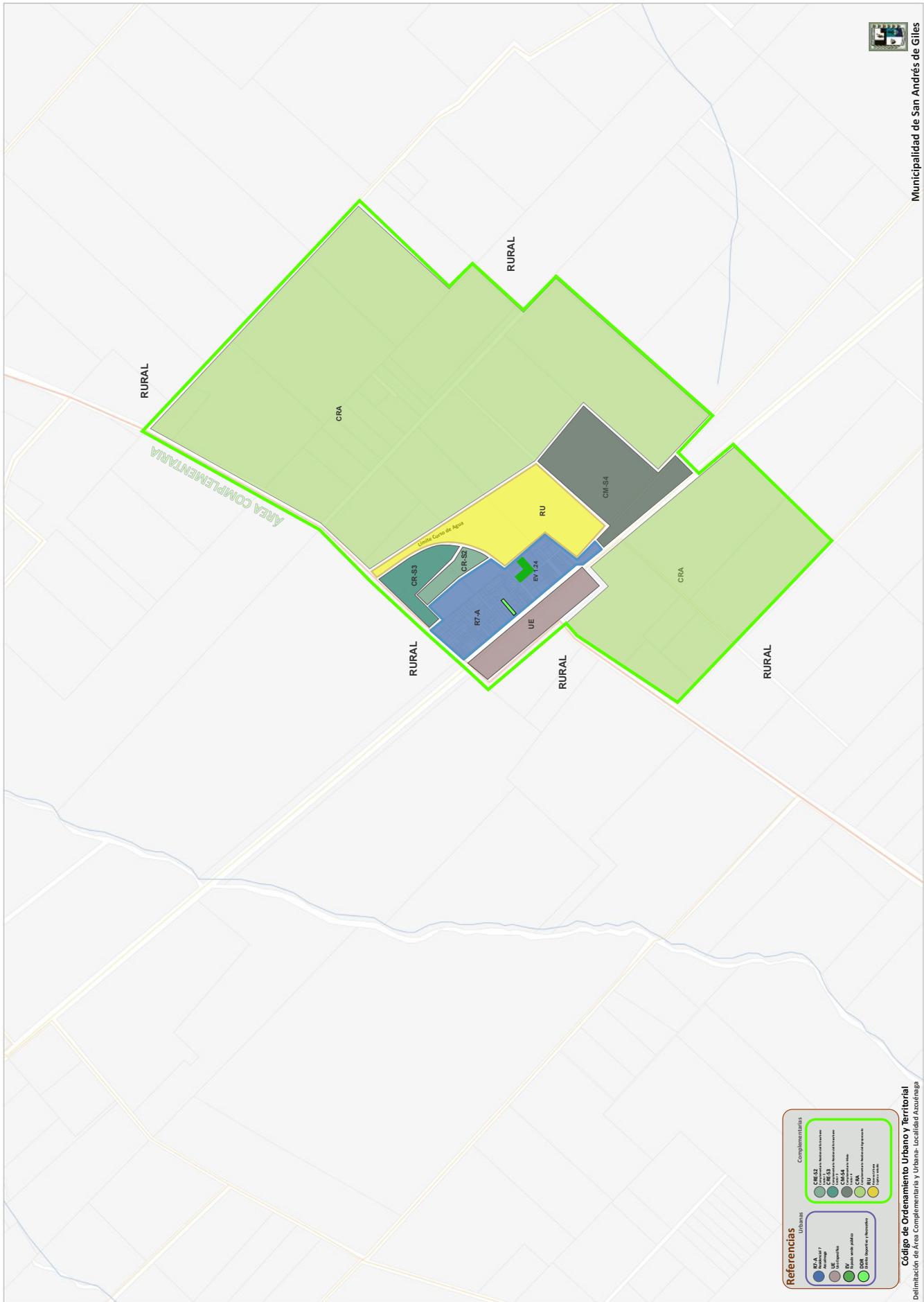


ANEXO III-1 DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE LA LOCALIDAD DE SOLIS

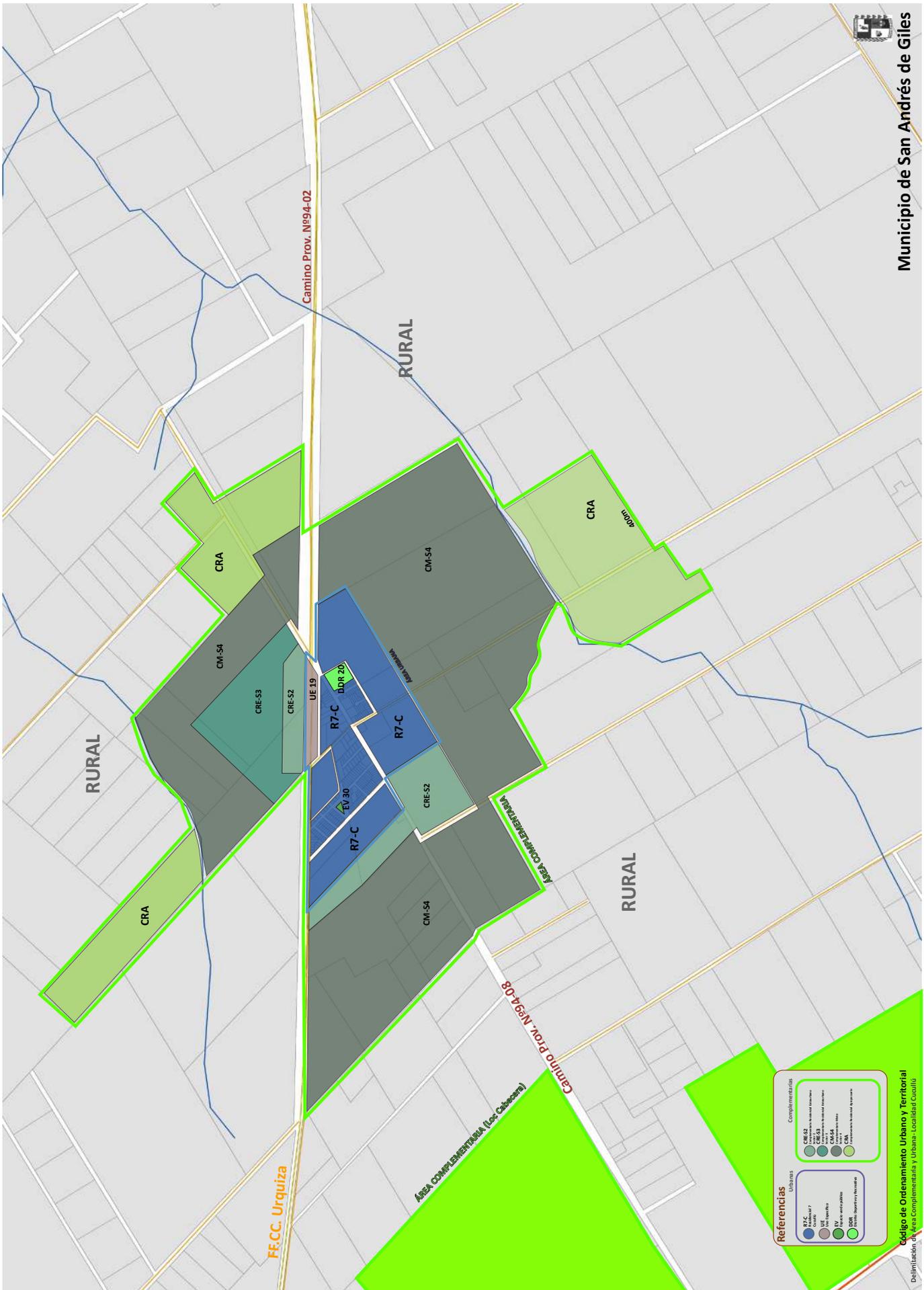


ANEXO III-2

DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE LA LOCALIDAD DE AZCUÉNAGA



ANEXO III-4 DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE LA LOCALIDAD DE CUCULLÚ



ANEXO III-5 DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE LA LOCALIDAD DE VILLA ESPIL

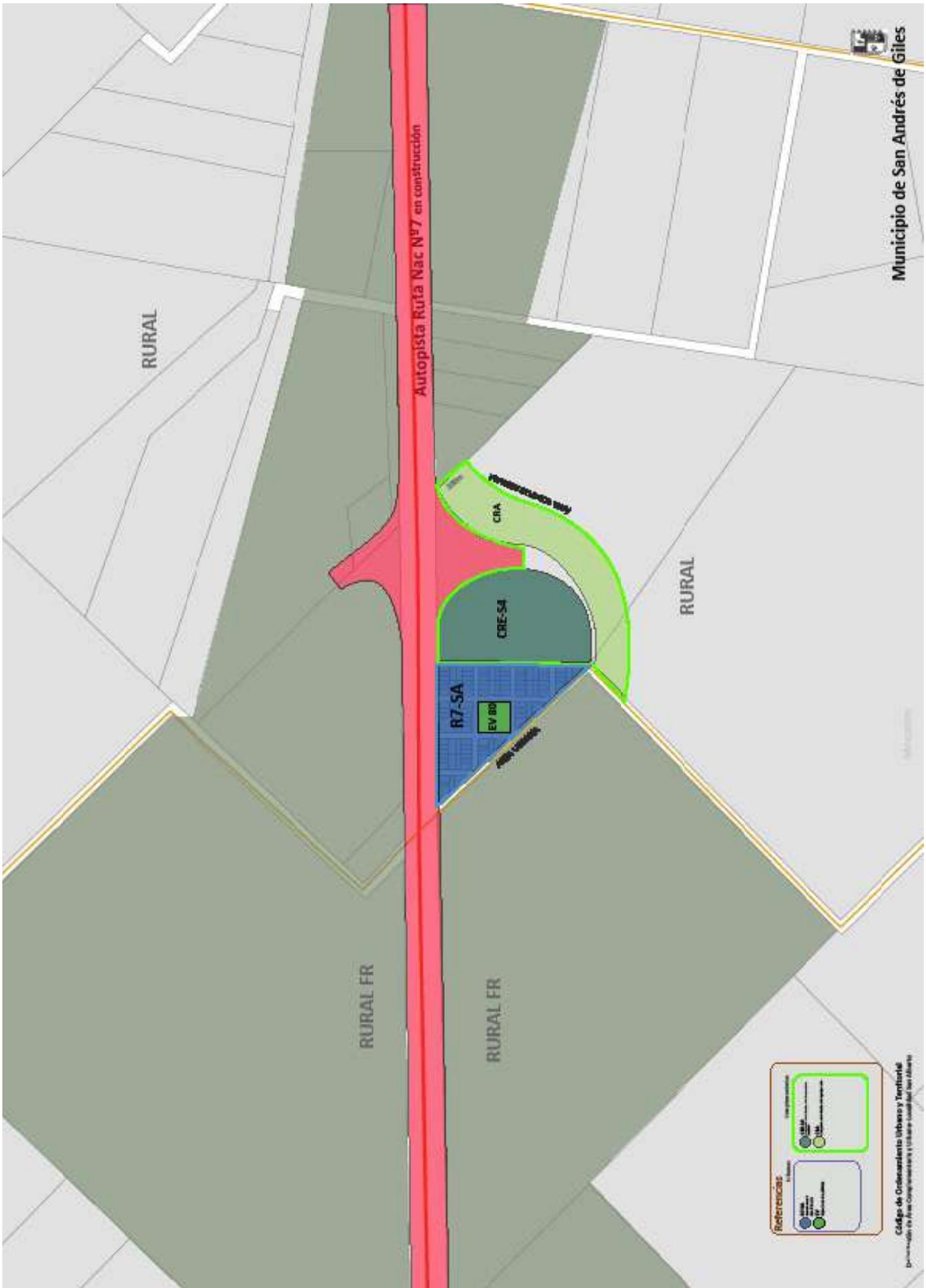


Municipio de San Andrés de Giles

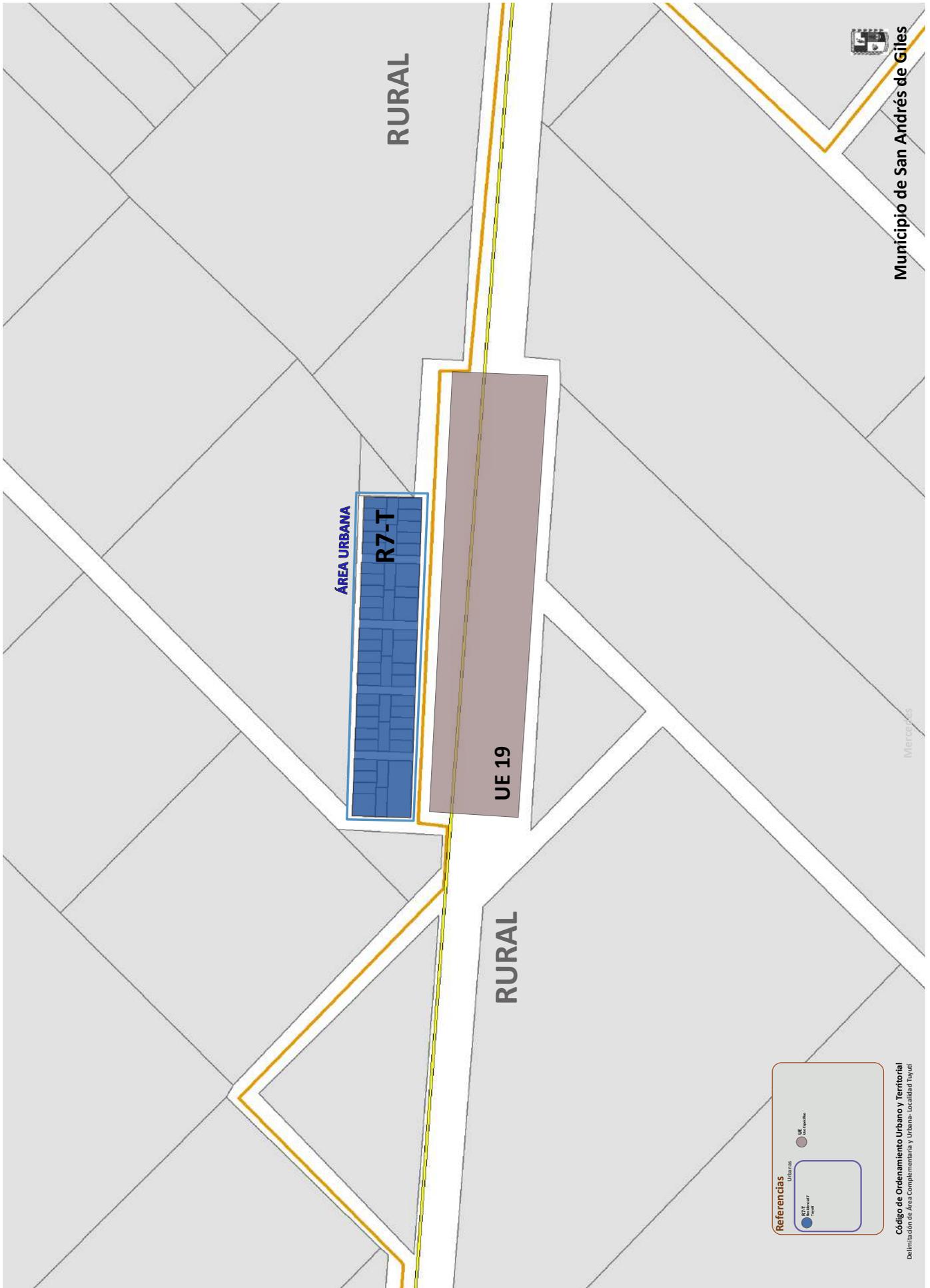
Mercedes

Código de Ordenamiento Urbano y Territorial
Delimitación de Área Complementaria y Urbana- Localidad Villa Espil

ANEXO III-6 DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE LA LOCALIDAD DE SAN ALBERTO

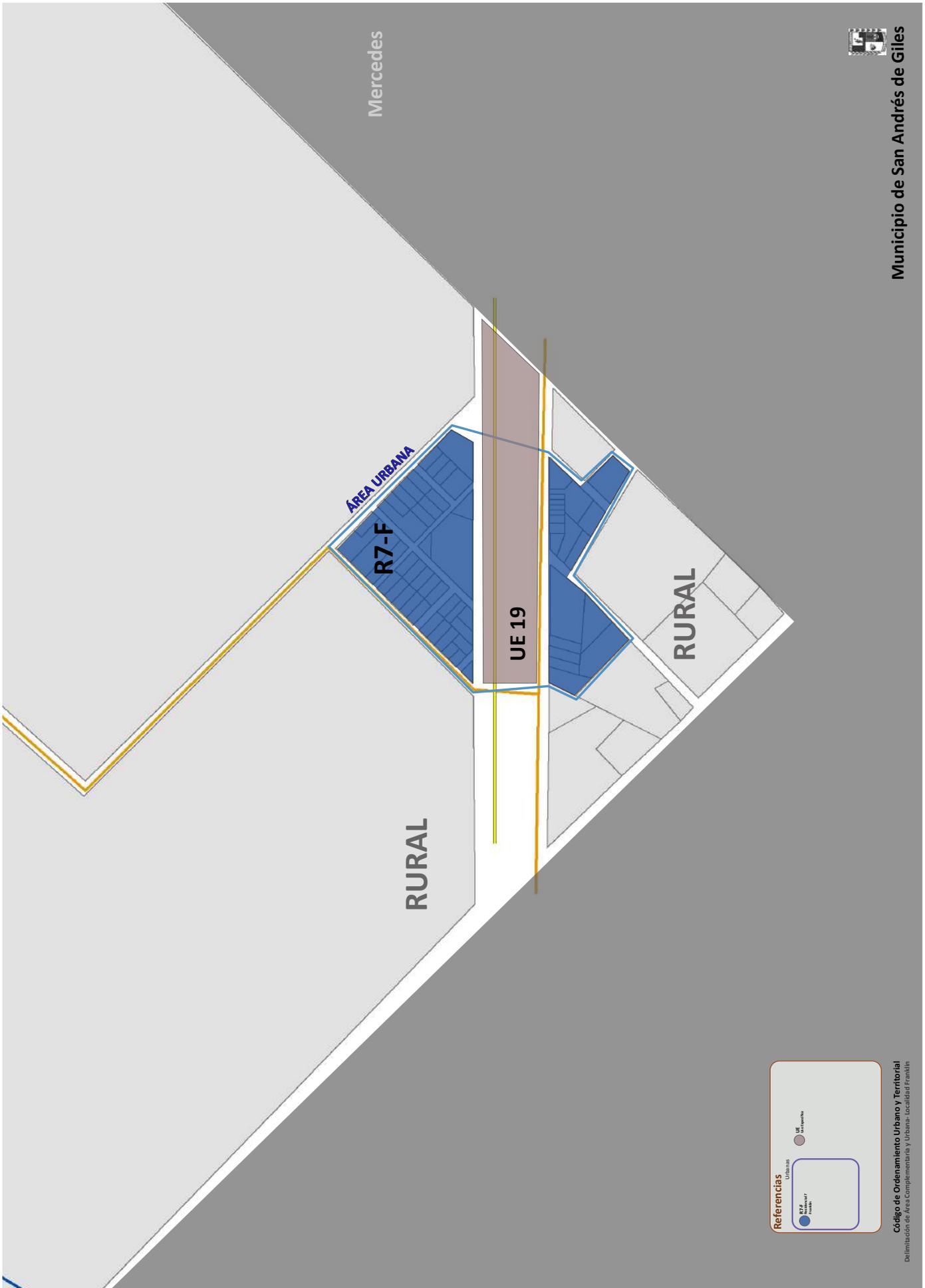


ANEXO III-7 DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE LA LOCALIDAD DE TUYUTÍ



ANEXO III-8

DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE LA LOCALIDAD DE FRANKLIN



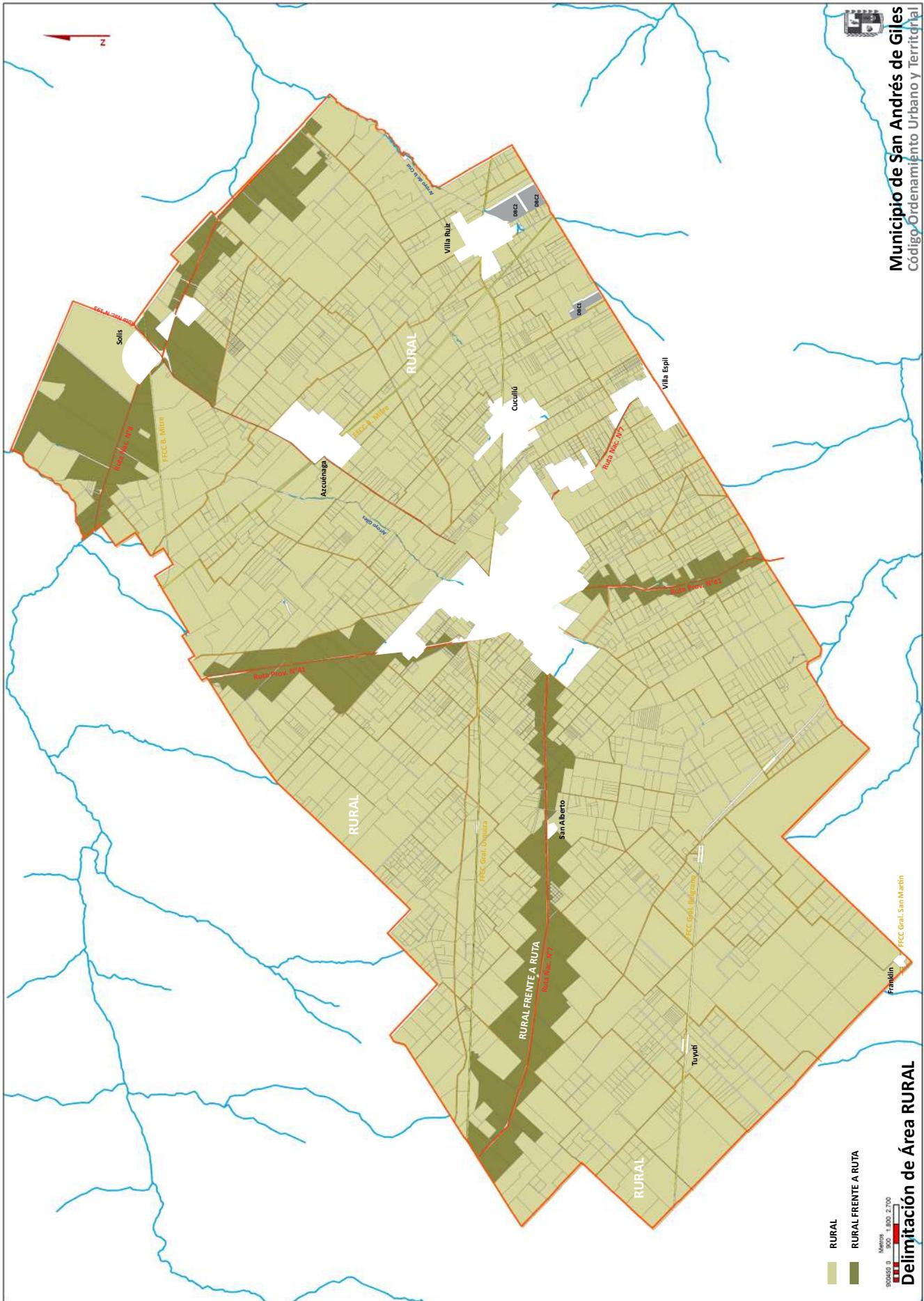
Municipio de San Andrés de Giles

Código de Ordenamiento Urbano y Territorial
Delimitación de Áreas Complementaria y Urbana - Localidad Franklin



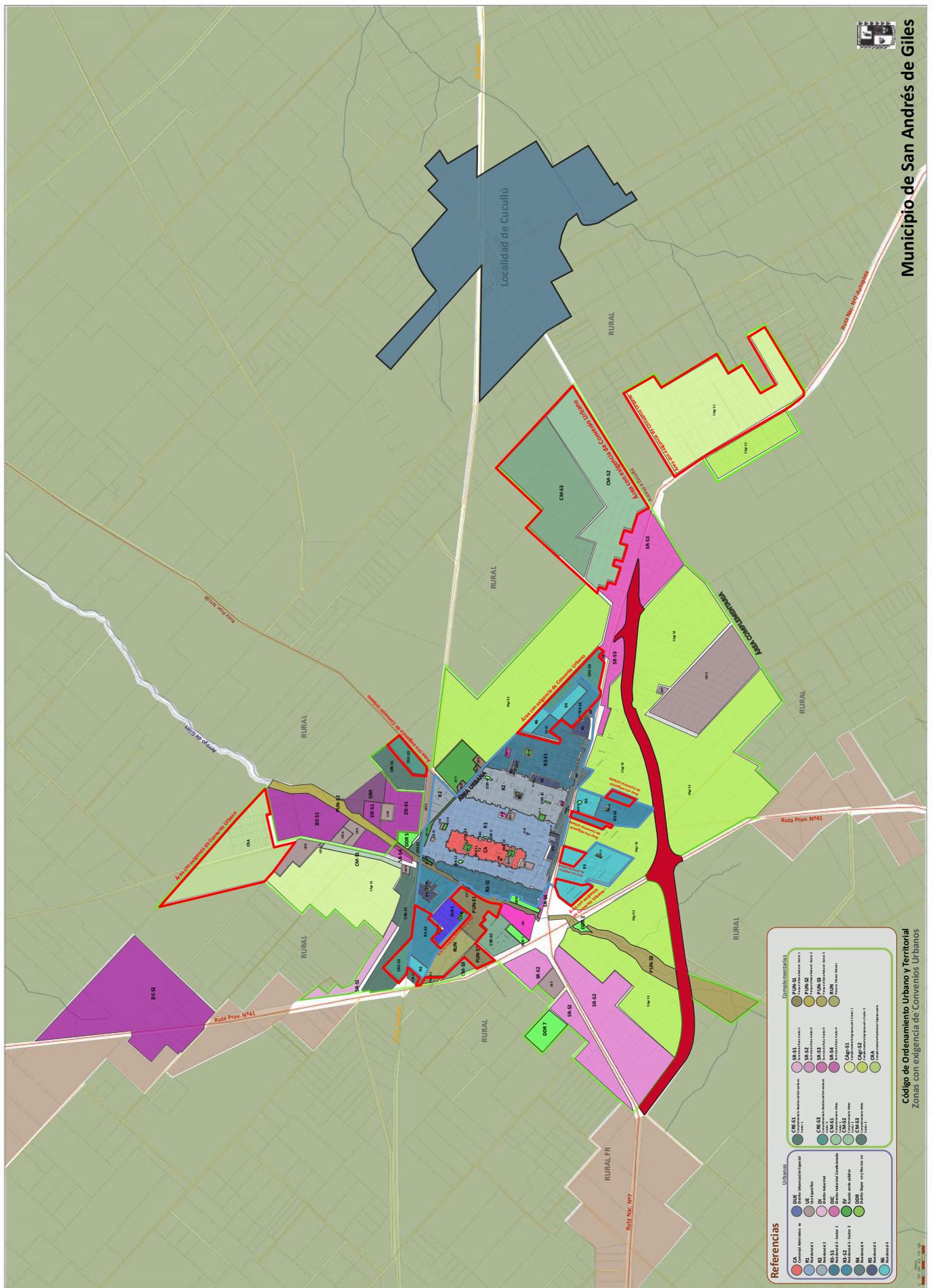
ANEXO V

DELIMITACIÓN DE ÁREA RURAL DEL PARTIDO



ANEXO VI

DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE CONVENIOS URBANOS DE LOCALIDAD CABECERA DEL PARTIDO DE SAN ANDRÉS DE GILES



ANEXO VIII

RESTRICCIÓN DE USOS G12 EN EL ÁREA RURAL DEL PARTIDO DE SAN ANDRÉS DE GILES

