

ANEXO 1  
CÓDIGO DE ZONIFICACION



**CHIVILCOY - 2023**



## **INTRODUCCIÓN**

El presente Código de Ordenamiento Urbano para la ciudad de Chivilcoy se formula en el marco del DL 8912/77, Ley N° 14449/12, normas que regulan la materia territorial y del hábitat en la Provincia de Buenos Aires, y normativa complementaria.

El objetivo de este Código es proyectar el crecimiento urbano partiendo de un plan de consolidación gradual, proyectada y ordenada, apuntando hacia una ciudad compacta con densidad medio alta en área central, y baja densidad en los bordes establecidos; para el mismo se proponen diferentes aspectos y objetivos a tener en cuenta:

## **OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Proteger el microcentro como "Centro Histórico".
- Consolidar el Borde y centro inmediato como uso principal a la actividad comercial.
- Proteger las áreas urbanas internas a la 1° circunvalación ya consolidadas con escala barrial.
- Establecer nuevos parámetros para la regulación de la morfología urbana en avenidas y accesos a la ciudad que permitan su rediseño.
- Trasladar y promover la ubicación de los "usos conflictivos" para evitar interrelaciones inconvenientes entre usos del suelo.
- Reordenar los usos actuales, considerando nuevos rubros.
- Promover la consolidación de las áreas semi urbanizadas.
- Crear un "Borde" de contención urbana con áreas de residencias unifamiliar.
- Evitar la generación de condiciones que permitan subdivisiones de la tierra con estándares no ajustados a lo normado por este código.
- Reconocer e integrar dentro del área urbana a los conjuntos habitacionales y diversas formas de producción estatal y/o colectivo de suelo y vivienda.
- Ordenar y controlar los sectores en los que se desarrollan actividades productivas Agraria/Rural, Agro Industrial, Agrícola ganadera, cría de animales y ladrilleras.
- Promover la creación de "Parques Verdes" de uso público.



**AUTORIDADES**

**MUNICIPIO:**

Intendente: Dr. Guillermo Britos.

Secretario de Obras y Servicios Públicos: Arq. Eduardo Alonso.

Directora de Obras Y Servicios Públicos: Arq. Andrea Vaccaro.

Supervisora de Catastro: Arq. Florencia Echaide.



# INDICE

## CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- I.1 ALCANCES DE LAS NORMAS
- I.2 ÁMBITO DE VIGENCIA
- I.3 DEFINICIONES DE TÉRMINOS TÉCNICOS
- I.4 ABREVIATURAS

## CAPÍTULO II. TRAMITACIONES

- II.1 RESPONSABILIDADES Y SANCIONES
- II.2 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS
- II.3 SANCIONES
- II.4 CERTIFICADO URBANISTICO
- II.5 CERTIFICADO DE SUBSISTENCIA DE ACTIVIDADES NO INDUSTRIALES
- II.6 CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
- II.7 LIMITACIÓN A LA VALIDEZ DE LOS TRÁMITES Y/O PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN OTORGADOS CON ANTERIORIDAD A LA PUESTA EN VIGENCIA DEL PRESENTE CÓDIGO
  - II.7.1 EDIFICIOS NO CONFORMES
- II.8 CATEGORIZACIÓN Y APTITUD AMBIENTAL PARA USO INDUSTRIAL
- II.9 EVALUACIÓN DE IMPACTO
  - II.9.1 EVALUACIÓN DE IMPACTO URBANO (EIU)
  - II.9.2 EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)

## CAPÍTULO III. NORMAS GENERALES

- III.1 SUBDIVISIÓN DEL SUELO
  - III.1.1. CRITERIO GENERAL
  - III.1.2. SUBDIVISIÓN EN LAS ÁREAS URBANAS Y COMPLEMENTARIAS
  - III.1.3 SUBDIVISIÓN EN ÁREAS RURALES
  - III.1.4. NUEVOS AMANZANAMIENTOS
  - III.1.5. APERTURA DE CALLES
  - III.1.6 ANCHO DE CALLES
  - III.1.7 PARCELAMIENTO
  - III.1.8 COTA DE PISO
  - III.1.9 ZONAS DE CRECIMIENTO URBANO
  - III.1.10 CESIONES Y RESTRICCIONES
    - III.1.10.1 CESIONES
    - III.1.10.2 PARCELAMIENTO DE MANZANAS PREEXISTENTES
    - III.1.10.3 SUBDIVISIONES LINDERAS A CURSOS O ESPEJOS DE AGUA
    - III.1.10.4 RESTRICCIÓN PARA LA CONSERVACIÓN DE DESAGÜES NATURALES
  - III.1.11 PROPAGANDA
  - III.1.12 RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
- III.2 MORFOLOGIA URBANA
  - III.2.1 OCUPACIÓN DEL SUELO



- III.2.2 FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.)
- III.2.3 FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.)
- III.2.4 APLICACIÓN DE PREMIOS
- III.2.5 COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (C.A.S.)
- III.2.6 DENSIDAD POBLACIONAL NETA
- III.2.6.1 DENSIDAD POTENCIAL
- III.2.6.2 CANTIDAD MÁXIMA DE PERSONAS POR PARCELA
- III.2.7 SUPERFICIE CUBIERTA MÍNIMA POR PERSONA
- III.2.8 VOLÚMENES EDIFICABLES
- III.2.9 ALTURA MÁXIMA
- III.2.10 CONFORMACIÓN DE CENTRO LIBRE DE MANZANA (RETIRO DE FONDO)
- III.2.10.1 DISPOSICIONES GENERALES
- III.2.10.2 RETIRO DE FONDO.
- III.2.10.3 ALTURA MÁXIMA DE FACHADAS EN LAS ESQUINAS, SOBRE LÍNEA MUNICIPAL.
- III.2.10.4 RETIRO DE FONDO DE LOTES CON FRENTE A DOS O MÁS CALLES Y LOTES EN ESQUINA.
- II.2.11 PATIOS
- III.2.11.1 SUPERFICIE Y DIMENSIÓN MÍNIMA DE LOS PATIOS:
- III.3 DE LOS LOCALES
- III.3.1 ATRIBUCIONES DEL DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS PARA CLASIFICAR LOCALES
- III.3.2 ALTURA MÍNIMA DE LOS LOCALES:
- III. 3.3 ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOCALES:
- III.3.4 VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOS LOCALES:
- III.4 ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS

#### **CAPÍTULO IV. INSTRUMENTOS DE GESTION URBANA**

- IV.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES
- IV.2 MECANISMOS DE GESTIÓN DEL SUELO URBANO
- IV.3 DECLARACIÓN DE PARCELAMIENTO Y/O EDIFICACIÓN OBLIGATORIOS
- IV.4 REAJUSTE DE TIERRAS
- IV.5 RECUPERACIÓN DE LAS VALORIZACIONES INMOBILIARIAS GENERADA POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA del ESTADO
- IV.5.1 VALORIZACIÓN INMOBILIARIA
- IV.5.2 SUJETOS DE PAGO
- IV.5.3 MOMENTO DE EXIGIBILIDAD
- IV.5.4 FORMAS DE PAGO
- IV.5.5 DESTINO DE LAS CONTRIBUCIONES
- IV.5.6 DETERMINACION DE LA CONTRIBUCION
- IV.5.7 CÓMPUTO DE LAS CONTRIBUCIONES MÍNIMAS Y PLAZOS DE CESIÓN O PAGO
- IV.6 BANCO MUNICIPAL DE TIERRAS
- IV.7 FONDO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO.



## CAPÍTULO V. **ESPACIO PÚBLICO**

- V.1 OBJETIVOS GENERALES
- V.2 DEFINICIÓN
- V.3 ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO
- V.4 ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS URBANAS
- V.5 DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL
- V.6 FORESTACIÓN
- V.7 ACERAS
  - V.7.1 PROHIBICIÓN DE CONSTRUCCIÓN SOBRE LAS ACERAS
  - V.7.2 PROHIBICIÓN DE OCUPACIÓN DE LA ACERA
- V.8 RAMPAS DE ACCESO
- V.9 ILUMINACIÓN
- V.10 SEÑALIZACIÓN
- V.11 MOBILIARIO URBANO
- V.12 ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS COMPLEMENTARIAS Y RURALES
- V.13 TOLDOS
- V.14 MARQUESINAS

## CAPÍTULO VI. **USOS DEL SUELO**

- VI.1 CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO
- VI.2 DELIMITACION DE AREAS Y ZONAS

## CAPÍTULO VII. **ZONIFICACIÓN, CARÁCTER Y NORMAS ESPECÍFICAS DE ÁREAS Y ZONAS**

- VII.1 FICHAS DE ZONAS (ANEXO N° 4)
- VII.2 NOMENCLADOR DE USOS
- VII.3 USO RESIDENCIAL
- VII.4 USO COMERCIAL
  - VII.4.1 COMERCIOS MINORISTAS
    - VII.4.1.1 DE PEQUEÑA SUPERFICIE
    - VII.4.1.2 DE MEDIANA SUPERFICIE
    - VII.4.1.3 DE GRANDES SUPERFICIES
  - VII.4.2 COMERCIOS MAYORISTAS
    - VII.4.2.1 DE PEQUEÑA SUPERFICIE
    - VII.4.2.2 DE MEDIANA SUPERFICIE
    - VII.4.2.3 DE GRANDES SUPERFICIES
  - VII.4.3 COMERCIO MINORISTA Y/O MAYORISTA INCÓMODO Y/ o PELIGROSO
- VII.5 EDUCACIÓN
  - VII.5.1 EDUCACIÓN INICIAL
  - VII.5.2 EDUCACIÓN BÁSICA Y COMPLEMENTARIA
  - VII.5.3 EDUCACIÓN SUPERIOR E INVESTIGACIÓN
- VII.6 SANIDAD
  - VII.6.1 SERVICIOS PARA LA SALUD
    - VII.6.1.1 DE PEQUEÑA ESCALA
    - VII.6.1.2 DE MEDIANA Y GRAN ESCALA
- VII.7 ATENCIÓN DE ANIMALES



- VII.7.1 DE PEQUEÑA ESCALA
- VII.7.2 DE MEDIANA Y GRAN ESCALA
- VII.8 SOCIAL Y DEPORTIVO
- VII.8.1 ACTIVIDADES DEPORTIVAS
- VII.8.1.1 EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DEPORTIVO DE PEQUEÑA ESCALA
- VII.8.1.2 EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DEPORTIVO DE MEDIANA Y GRAN ESCALA
- VII.8.1.3 EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DEPORTIVO CON ACTIVIDADES INCÓMODAS Y/O PELIGROSAS
- VII.9 CULTURAL
- VII.9.1 EQUIPAMIENTO CULTURAL DE PEQUEÑA ESCALA
- VII.9.2 DE MEDIANA Y GRAN ESCALA
- VII.9.3 EQUIPAMIENTO CULTURAL CON ACTIVIDADES INCÓMODAS
- VII.10 RELIGIOSO
- VII.10 .1 PRACTICAS RELIGIOSAS
- VII.11 SERVICIOS
- VII.11.1 SERVICIOS DE PEQUEÑA Y MEDIANA ESCALA
- VII.11.2 SERVICIOS DE GRAN ESCALA
- VII.12 ADMINISTRACIÓN:
- VII.12.1 OFICINAS PÚBLICAS Y PRIVADAS
- VII.13 ESPARCIMIENTO / RECREACIÓN:
- VII.13.1 DE PEQUEÑA ESCALA
- VII.13.2 DE MEDIANA Y GRAN ESCALA
- VII.14 SERVICIO DEL AUTOMOTOR
- VII.14.1 TALLERES MECÁNICOS
- VII.14.2 ESTACIONES DE SERVICIOS
- VII.14.3 LAVADEROS
- VII.14.3.1 LAVADEROS DE PEQUEÑA SUPERFICIE
- VII.14.3.2 LAVADEROS DE MEDIANA Y GRAN SUPERFICIE
- VII.14.4 PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO DE USO PÚBLICO Y COCHERAS:
- VII.15 DEPÓSITOS:
- VII.15.1 DEPÓSITOS 1 - INOCUOS
- VII.15.2 DEPÓSITOS 2 - INCÓMODOS
- VII.15.3 DEPÓSITOS 3 - PELIGROSOS
- VII.16 INDUSTRIAS
- VII.16.1 INDUSTRIAS INOCUAS
- VII.16.2 INDUSTRIAS INCÓMODAS
- VII.16.3 INDUSTRIAS PELIGROSAS
- VII.16.4 PARQUES INDUSTRIALES
- VII.16.5 LOCALIZACIÓN DE INDUSTRIAS NO CONFORMES:
- VII.16.6 INDUSTRIAS LADRILLERAS EXISTENTES (DISTRITO INDUSTRIAS LADRILLERAS)
- VII.16.7 INDUSTRIAS LADRILLERAS A CONFORMAR
- VII.17 AGROPECUARIO:
- VII.17.1 ECOAGRICULTURA
- VII.17.2 AGRICULTURA
- VII.17.3 HORTICULTURA – FLORICULTURA – VIVEROS
- VII.18 CRÍA DE ANIMALES
- VII.18.1 GRANJA FAMILIAR
- VII.18.2 CRÍA DE ANIMALES DE PEQUEÑO Y MEDIO PORTE



CAPÍTULO VIII. **IMPLEMENTACION Y SEGUIMIENTO DEL CODIGO.**

VIII.1 VIGENCIA DEL CODIGO

VIII.2 RESPONSABLES DEL PLAN

CAPÍTULO IX. **PATRIMONIO**

IX.1 OBJETIVOS

IX.2 BIENES PATRIMONIALES

IX.3 DECLARACION DE INTERES PATRIMONIAL

IX.4 ALCANCES DE LA DECLARACIÓN DE INTERÉS PATRIMONIAL

IX.5 CATALOGO PATRIMONIAL

IX.6 PROCEDIMIENTOS DE PROTECCIÓN

IX.7 ESCALAS DE PROTECCIÓN

IX.7.1 PROTECCIÓN INTEGRAL

IX.7.2 PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

IX.7.3 PROTECCIÓN PERCEPTIVA/CONTEXTUAL

IX.8 TIPOS DE ACTUACIONES

IX.9 GRADOS DE INTERVENCIÓN

IX.9.1 GRADO DE INTERVENCIÓN 1

IX.9.2 GRADO DE INTERVENCIÓN 2

IX.9.3 GRADO DE INTERVENCIÓN 3

IX.9.4 GRADO DE INTERVENCIÓN 4

IX.10 CONVENIO URBANÍSTICO

IX.11 DEL PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE INTERVENCIONES EN BIENES INVENTARIADOS

IX.12 REGISTRO ÚNICO DE BIENES PATRIMONIALES.

ANEXO 1. CERTIFICADO URBANÍSTICO

ANEXO 2.A. PLANO ZONIFICACIÓN

ANEXO 2.B. PLANO DE DELIMITACIÓN DE AREAS

ANEXO 3. PLANO ZONAS DE EXIGIBILIDAD

ANEXO 4. FICHAS DE ZONAS



# CAPÍTULO I

## DISPOSICIONES GENERALES

### I.1 ALCANCES DE LAS NORMAS

El presente Código configura una pieza legal necesaria para la puesta en práctica de los objetivos de Ordenamiento Urbano, en lo referido a zonificación, uso, ocupación, subdivisión del suelo, densidad poblacional, morfología edilicia e infraestructura de servicios, así como a la protección de ámbitos del territorio urbano, que por sus características y valores ambientales y patrimoniales así lo requieran.

### I.2 ÁMBITO DE VIGENCIA

Las disposiciones de este Código son de aplicación para las Áreas Urbana y Complementaria de la ciudad de Chivilcoy, según se delimita en el plano de zonificación.

### I.3 DEFINICIONES DE TÉRMINOS TÉCNICOS

Las palabras y expresiones del presente Código tienen los siguientes significados:

**ALTURA DE EDIFICACIÓN:**

Medida vertical del edificio tomada sobre la línea municipal a partir de la cota  $\pm 0.00$  de la acera.

**AMPLIAR:**

Modificar un edificio, aumentando la superficie y/o volumen edificado. Modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente.

**ÁREA COMPLEMENTARIA:**

Zona destinada a la localización de usos agropecuarios intensivos, espacios deportivos y/o recreativos, y ciertas actividades de servicios para las áreas urbanas y rurales.

**ÁREA RURAL:**

Zona destinada a usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.

**ÁREA URBANA:**

Zona destinada a asentamientos humanos, en la que se desarrollen usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatibles

**BARRIOS CERRADOS:**

Son los emprendimientos urbanísticos destinados a uso residencial predominante, con equipamiento comunitario, cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento s/decreto 27/98, art 1.

**CLUBES DE CAMPO:**

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



- a) Esté localizada en área no urbana.
- b) Una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.
- c) La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio.
- d) 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. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras; tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.

**CONSERVACIÓN:**

Comprende aquellas obras cuya finalidad es la de mantener, cuidar y salvaguardar un bien cultural, en correctas condiciones de seguridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, con el fin de prolongar su vida útil sin alterar sus características morfológicas, funcionales o de distribución.

**DENSIDAD POBLACIONAL NETA:**

Es la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables.

**DENSIDAD POBLACIONAL BRUTA:**

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

**DISTRITO:**

Sector determinado, destinado a algún uso predominante o específico autorizado con características de uso, ocupación y/o subdivisión distintos a los de la zona donde está ubicado, al que se le asigna normas e indicadores diferentes de la zona de emplazamiento.

**DISTRITO URBANISTICO ESPECIAL:**

Sector urbano destinado a conjuntos habitacionales desarrollados mediante proyectos urbanísticos integrales que significan la construcción de la totalidad de las edificaciones, dotación de infraestructuras y equipamiento comunitario para los cuales se mantenga la densidad establecida y fija normas específicas sobre FOS y FOT, ubicación de las áreas verdes y libres públicas y otras de aplicación para el caso.

**DISTRITOS INDUSTRIAS LADRILLERAS / DISTRITOS SILOS**

Figura urbanística que se crea para identificar un sector en el que se localiza una industria ladrillera preexistente o silos.

**DISTRITOS DE USOS ESPECÍFICOS**

Figura que reconoce la localización de equipamientos singulares dentro de una zona vinculados al transporte, las comunicaciones, la producción o transmisión de energía, la defensa, la seguridad y otros usos específicos.

**ESPACIO URBANO:**

Espacio aéreo comprendido entre elementos artificiales y naturales que determinan el ámbito urbano de una ciudad.

**ESPACIO LIBRE URBANO:**

Parte del espacio urbano, que permite la iluminación y ventilación de locales de habitación y trabajo.



**ESTABLECIMIENTOS HABITACIONALES DE USO COLECTIVO:**

Comprende establecimientos tales como asilos, conventos, hogares infantiles y de ancianos. Se incluyen en esta definición los hoteles y pensiones.

**FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.):**

Coeficiente que multiplicado por la superficie total de la parcela establece la superficie máxima que puede ser ocupada con edificación en cada predio.

**FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.):**

Coeficiente que multiplicado por la superficie total de la parcela establece la superficie cubierta máxima construible en cada predio. El volumen máximo edificable en altura será el resultante de aplicar el FOT máximo.

**LINEA DE EDIFICACION:**

Límite o paramento exterior de un edificio.

**LÍNEA MUNICIPAL (L.M.):**

Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para la futura vía pública. Es la línea que deslinda el dominio público del privado.

**NIVEL DE VEREDA:**

Cota de nivel de la vereda medida en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente de la parcela.

**NIVEL DE LA PARCELA:**

Plano ubicado como máximo a + 1,50 m. sobre el Nivel de Vereda.

**OCUPACIÓN DEL SUELO:**

Conjunto de normas que regulan la ocupación del suelo, definiendo el volumen edificable máximo sobre cada parcela y las posibilidades de ubicación en la misma.

**PARCELA - PREDIO – LOTE:**

Superficie indivisa de terreno, considerada unidad a los fines de esta reglamentación. Se consideran sinónimos.

**PARCELA PASANTE:**

Aquella conectada por dos frentes opuestos a la vía pública.

**PATIO:**

Es el espacio descubierto y libre de construcciones, que forma parte del espacio urbano, al cual ventilan e iluminan los locales de un edificio.

**PATIO APENDICULAR:**

Es el espacio descubierto, limitado por tres lados construidos, cuyo lado abierto limita con el espacio libre urbano, con el centro libre de manzana y/o patios entre bloques; con dimensiones aptas para la iluminación y ventilación de locales.

**PATIO DE FONDO:**

Es el espacio libre determinado por el retiro voluntario de la edificación de la línea divisoria de fondo producido en todo el ancho de la parcela. Puede coincidir con la superficie afectada a la restricción para conformar centro libre de manzana.

**PRESERVACIÓN:**

Implica toda acción que, sin determinar un modo concreto de intervención, pone a cubierto anticipadamente a un bien cultural para evitar su deterioro y/o destrucción parcial o total.



**PUESTA EN VALOR:**

Incluye las diversas intervenciones posibles para dotar a la obra de las condiciones objetivas y ambientales que, sin desvirtuar sus características, permitan su óptimo aprovechamiento.

**RECICLAJE:**

Constituye toda obra dirigida a acondicionar un bien cultural para reiniciar un nuevo período de vida útil, variando su función original.

**RECONSTRUIR:**

Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.

**REFORMAR / REFACCIONAR:**

Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.

**REFUNCIONALIZACIÓN:**

Significa volver a poner en funcionamiento un bien cultural, sin que implique necesariamente un cambio total de sus funciones.

**REHABILITACIÓN:**

Comprende aquellas obras o intervenciones sobre un bien patrimonial que mejoren sus condiciones de seguridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato con el fin de prolongar su vida útil, y/o modifiquen su distribución y/o introduzcan cambios morfológicos neutros o no agresivos en algunos de sus aspectos morfológicos, a fin de posibilitar una nueva puesta en funcionamiento del bien, manteniendo la función original del mismo.

**RENOVACIÓN:**

Comprende toda acción destinada a volver una cosa a su estado original o hacerla nuevamente. Es inadmisibles en el campo de la conservación arquitectónica, no así en cambio en términos urbanísticos en los que se concibe la posibilidad de remudar o reemplazar una obra por otra nueva.

**RESTAURACIÓN:**

Comprende aquellas obras que tienen por objeto la restitución del bien o parte del mismo, a sus condiciones o estado original a fin de recuperarlo como bien patrimonial. Es una intervención específica de conservación.

**SERVICIOS PÚBLICOS ESENCIALES:**

Son aquellos sin los cuales resulta inconveniente el normal funcionamiento de una zona y cuya dotación corresponde ser promovida o realizada desde una esfera oficial. La ley provincial N° 8912/77 los define en su artículo 62°.

**SUBDIVISION:**

Cualquier clase de fraccionamiento de lotes, parcelas o predios urbanos o rurales que modifique el catastro.

**USOS DEL SUELO:**

Es la función asignada a las parcelas o unidades de terreno de cada zona con relación a la actividad o conjunto de actividades posibles de desarrollar en las mismas.

**USO PREDOMINANTE:**

Actividad a desarrollar con las máximas posibilidades que contará con el estímulo de la acción oficial y prioridad respecto de los usos complementarios.

**USO COMPLEMENTARIO:**

Actividad a desarrollar destinada a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes dentro de la misma parcela o la misma zona.



**USO ADMITIDO:**

Son usos que no son predominantes ni complementarios, pero que pueden localizarse en una zona si están expresamente indicados en las hojas de zona o planillas de uso del suelo.

**USO NO CONFORME:**

Uso no permitido en una zona, pero que constituye un hecho previo a la vigencia de este Código. Según los casos, se adoptarán medidas para neutralizar sus efectos negativos y, si fuese necesario, lograr su erradicación. Su existencia no posibilita el permiso de construcciones o habilitación de otros usos iguales o similares.

**USO CONDICIONADO:**

Uso que puede admitirse en la zona, pero con condiciones, pautas y criterios con respecto al control de sus efectos negativos en el entorno.

**USO PROHIBIDO:**

Todo lo que no está específicamente permitido. Es una actividad que se considera inaceptable para una zona, y que no puede localizarse bajo ningún concepto.

**USO NO CONSIGNADO:**

Son todos aquellos usos no mencionados expresamente en el listado de usos y que pueden ser resueltos por analogía con otros permitidos en la zona, siempre que por las características de la actividad y por su funcionamiento sean compatibles con la misma.

**USO ESPECÍFICO:**

Se refiere a localizaciones de usos puntuales que no generan zonas, pues no depende de su agrupamiento sino del radio de captación de su actividad.

**VÍA PÚBLICA:**

Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito peatonal o vehicular por la Municipalidad incorporado al dominio público.

**VIVIENDA UNIFAMILIAR:**

Unidad de vivienda que ocupa un lote único con accesos y servicios independientes

**VIVIENDA MULTIFAMILIAR:**

Dos o más unidades habitacionales en una parcela, que pueden tener acceso independiente o bien, el acceso y circulación interna de distribución a cada vivienda es común a todas o varias de ellas, y/o también son comunes los servicios de infraestructura (electricidad, gas, desagües, agua).

**ZONA:**

Polígono territorial delimitado que se pretende consolidar con características homogéneas al cual se le asignan usos y factores de ocupación del suelo, densidad poblacional, dimensiones mínimas de parcelas, características morfológicas y servicios públicos esenciales.

**ZONIFICACIÓN:**

Delimitación de zonas o polígonos territoriales que se caracterizan por su uso, grado de ocupación y subdivisión del suelo, dotación de servicios de infraestructura, morfología y densidad de población.



#### I.4 ABREVIATURAS

Las abreviaturas utilizadas en el presente Código, tienen los siguientes significados:

**D.E.:** Departamento Ejecutivo

**D.P.:** Abreviatura del área municipal con competencia en Planeamiento Urbano y Territorial

**O.T.M.:** Oficina Técnica Municipal

**A.A.:** Autoridad de Aplicación

**L.M.:** Línea Municipal

**L.E.:** Línea de Edificación

**L.D.L.:** Línea Divisoria Lateral

**F.O.T.:** Factor de Ocupación Total

**F.O.S.:** Factor de Ocupación de Suelo

**D.B.:** Densidad Bruta

**D.N.:** Densidad Neta

**H. máx.:** Altura máxima

**Hab.:** habitante

**m.:** metro lineal

**m2:** metro cuadrado

**Ha.:** Hectárea

**E.I.A.:** Estudio de Impacto Ambiental

**E.I.U.:** Estudio de Impacto Urbanístico



## CAPÍTULO II

### TRAMITACIONES

#### II.1 RESPONSABILIDADES Y SANCIONES

Estarán sometidas al cumplimiento de este Código las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, con la única excepción de razones de seguridad y defensa según lo establecido en el Art. 4 de la Ley N°8912/77 y su Decreto Reglamentario N°1549/83.

#### II.2 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS

Todo propietario, profesional, constructor o empresa constructora al estar comprendidos en el alcance de este Código, deben tener conocimiento de las condiciones que en él se exigen, quedando sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

A partir de sancionada la presente todos los planos de división del suelo y planos de construcción de obra nueva o declaración de obra existente, deberán cumplir con lo aquí dispuesto, solo se empadronarán la declaración de construcciones no declaradas que no cumplan y que posean data de construcción anterior a la promulgación de la ley 8912, detallada en estado parcelario correspondiente. Serán responsables de las construcciones sin permiso o modificaciones en obra de planos aprobados que se opongan a las normas establecidas en el presente Código. Se consideran responsables de la documentación los profesionales actuantes y los propietarios.

#### II.3 SANCIONES

Las sanciones a aplicar a los infractores del presente Código, serán las establecidas en los Artículos 93° a 97° del Título V de la Ley 8912/77, reglamentadas por la Municipalidad, e ingresarán a la cuenta Fondo de Desarrollo Urbano a crearse por Ordenanza municipal.

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá imponer multas, medidas accesorias y disponer la suspensión de obras, remoción y demolición o adecuación de construcciones erigidas indebidamente.

Cuando fuere responsable de la infracción algún profesional, la autoridad municipal competente enviará los antecedentes al Consejo o entidad profesional respectiva, a los efectos de su juzgamiento. Podrá disponerse independientemente de ello la exclusión del infractor en las actuaciones donde se constate la falta. Serán solidariamente responsables por las infracciones cometidas propietarios, empresas promotoras o constructoras y profesionales, en su caso.



#### II.4 CERTIFICADO URBANISTICO

Será obligatorio requerir este certificado para usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos, con destino a cualquier uso del suelo y para efectuar subdivisiones de acuerdo al modelo obrante en el Anexo I.

La solicitud tendrá el carácter de declaración jurada y como tal se hallará sujeta a sanciones en caso de falseamiento de datos, tergiversación y/u omisión.

En caso de ser aprobada la solicitud, se extenderá el certificado urbanístico, el que perderá su validez dentro de los 180 días de su otorgamiento utilizada para la iniciación del expediente de obra correspondiente o trámite de radicación o habilitación de la actividad respectiva.

No se admitirá el inicio de ningún trámite que no cuente con el Certificado Urbanístico aprobado.

#### II.5 CERTIFICADO DE SUBSISTENCIA DE ACTIVIDADES NO INDUSTRIALES

Todos los edificios y/o instalaciones donde la actividad que en ellos se desarrolla no se encuadre dentro de los usos permitidos para la zona en que se emplazan según especificaciones de este Código, pasarán a constituir usos no conforme. Los casos que no cuenten con permiso de localización regularizada, deberán gestionar el certificado de subsistencia, que será otorgado por la O.T.M posteriormente a la evaluación de situación respecto a instalaciones y/o funcionamiento.

Si a un uso no conforme se lo considera inadmisibles por el grado de incompatibilidad con la zona en que se halle emplazado, constituirá un uso prohibido, debiendo la O.T.M. determinar en cada caso, el acondicionamiento de instalaciones que se requiere para evitar molestias a la población circundante y establecer un plazo, acorde a las características de la actividad, para su definitiva erradicación.

#### II.6 CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

En la intervención que le compete a la Municipalidad previa a la transferencia de dominio, se dejará constancia, mediante la expedición del correspondiente Certificado Urbanístico, de la norma de zonificación que lo afecta con los correspondientes indicadores urbanísticos y/o de su condición de edificio o uso no conforme.

#### II.7 LIMITACIÓN A LA VALIDEZ DE LOS TRÁMITES Y/O PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN OTORGADOS CON ANTERIORIDAD A LA PUESTA EN VIGENCIA DEL PRESENTE CÓDIGO

Los trámites o actuaciones relativos a proyectos de obra que cuenten con fecha cierta de iniciación anterior a la vigencia del presente Código, que hubieren cumplimentado todos los recaudos, se regirán por las disposiciones que poseía la municipalidad al momento de la presentación.

Los permisos de construcción otorgados caducarán automáticamente si no se diera inicio a la obra dentro de los 180 días contados a partir de la fecha de puesta en



vigencia del presente Código. Pasado ese lapso deberán adecuarse, si correspondiere, a las exigencias de la presente reglamentación.

Todo proyecto de construcción o reconstrucción total o parcial que afecte por lo menos al 60% de la superficie cubierta existente, deberá ajustarse a las normas del presente Código. Para todos los casos de reconstrucción parcial la O.T.M., en función de la índole del proyecto presentado, podrá exigir la cumplimentación de alguno o todos los indicadores correspondientes a la zona.

### II.7.1 EDIFICIOS NO CONFORMES

Se denomina edificio no conforme a todo edificio que tenga planos aprobados o empadronados o toda otra documentación que permita certificar su existencia anterior al año 1979. Los edificios no conformes se registrarán por las siguientes disposiciones:

- Con relación a la intensidad de ocupación: En el caso de edificaciones que superen el FOT establecido para su zona, se podrán autorizar modificaciones que no impliquen incremento de ninguno de los indicadores urbanísticos, pero involucren el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad.
- En el caso de **edificaciones que superen el FOS pero no el FOT** establecidos para su zona, se podrán autorizar ampliaciones de la superficie cubierta hasta usufructuar el total del FOT, siempre que la superficie proyectada para la ampliación cumpla con los valores de FOS admitidos. La superficie cubierta a adicionar no sea mayor que la construida, y no se amplíe la superficie cubierta en las plantas existentes que superen el F.O.S. admitido y se respete este valor máximo de las plantas superiores.  
Las obras a ejecutar no desmejoren las condiciones de ventilación e iluminación de la construcción existente.
- Con relación a los espacios para estacionamiento y carga y descarga: En el caso de edificaciones existentes que no cumplan con los requerimientos de estacionamiento y carga y descarga establecidos para la actividad que desarrollan, sólo se aceptará la realización de ampliaciones o la habilitación de nuevos usos, cuando se optimicen las superficies requeridas, previa autorización de la Autoridad de Aplicación.
- Con relación a los daños en edificio existentes: Cuando un edificio existente fuera dañado por cualquier causa en el 75% o más de su superficie cubierta, sólo se permitirá la reconstrucción de la edificación conforme a los indicadores de FOS y FOT correspondientes a la zona donde se encuentre localizada. La determinación del porcentaje del daño será efectuada por los organismos técnicos de la Municipalidad. En caso que el porcentaje destruido fuera inferior al indicado, la reconstrucción del edificio podrá ajustarse a los planos originales, previa aprobación de la Autoridad de Aplicación.

La Autoridad de Aplicación podrá solicitar la realización de Estudios de Impacto Urbano Ambiental en los casos que considere necesario.



## II.8 CATEGORIZACIÓN Y APTITUD AMBIENTAL PARA USO INDUSTRIAL

Toda actividad industrial existente o a instalarse, deberá solicitar Categorización y Certificado de Aptitud Ambiental si correspondiere, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 11.459/93 y el Decreto Reglamentario N°531/19 y su modificatorio 973/20. A los fines específicos de la aplicación de esta Ley, regirá la homologación de zonas previstas en el presente Código.

## II.9 EVALUACIÓN DE IMPACTO

Deberán presentar estudio de impacto Ambiental o Urbano todos aquellos proyectos cuya exigencia esté establecida por la Ley Provincial de Medio Ambiente 11.723 y en todos los casos que la autoridad de aplicación municipal lo considere necesario por considerar que la actividad podría generar cierto riesgo o molestia al medio y la población circundante, presunción que deberá ser fundamentada técnicamente.

Los estudios de impacto con resultado negativo serán rechazados, excepto que se propongan medidas de mitigación que aseguren la corrección de esos efectos. En todos los casos de instalaciones con potencialidad o riesgo de contaminación, se deberá establecer el sistema de monitoreo y control permanente.

### II.9.1 EVALUACIÓN DE IMPACTO URBANO (EIU)

Se exigirá un Estudio de Impacto Urbano en los siguientes casos, aún cuando las propuestas encuadren dentro de la normativa vigente:

- a) Complejos deportivos en parcelas mayores a dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) salvo en zonas de esparcimiento. Estadios deportivos ubicados en cualquiera de las zonas admitidas por este código.
- b) Depósitos en parcelas mayores a cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>) ubicados dentro del Área Urbana.
- c) Estaciones de servicio con expendio de combustible, líquido o gaseoso.
- d) Empreñimientos habitacionales o de equipamiento que a juicio de la O.T.M. impliquen una alteración del medio natural, de la morfología existente en el entorno, de los flujos circulatorios y del transporte.
- e) Galerías y centros comerciales ubicados en cualquier zona del Área Urbana con una superficie de parcela igual o mayor a dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m<sup>2</sup>) y/o superficie cubierta de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>), según lo dispuesto por la Ley Provincial 12.573y sus reglamentaciones y/o modificaciones.
- f) Supermercados con una superficie cubierta igual o mayor a quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>), según lo dispuesto por la Ley Provincial 12.573 y sus reglamentaciones o modificaciones.
- g) Parques de diversiones, complejos de entretenimiento, de esparcimiento nocturno con instalaciones preparadas para mega-eventos, centro de convenciones, de recepción y fiestas, y complejos de multisalas de cine.
- h) Usos que cada Dirección Municipal lo solicite y sean sujetos a consideración de la OTM.



### **Presentación del EIU**

La presentación del **Estudio de Impacto Urbano** constará de la siguiente documentación, para ser evaluada y aprobada por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y/o O.T.M.

- a) Nota de presentación firmada por el propietario o persona debidamente autorizada por el mismo y por el profesional actuante.
- b) Copia de la plancheta catastral y subdivisión prevista si la hubiera.
- c) Plano de subdivisión aprobado por autoridad provincial competente, en los casos que corresponda.
- d) Antecedentes de construcción y/o habilitación si los hubiera.
- e) Informe con relevamiento del entorno de los siguientes aspectos:
  - Usos del suelo por parcela con identificación de la parcela objeto de la intervención, incluidos los de las manzanas frentistas al sitio de emplazamiento. En el caso de predios incluidos en el área complementaria se deberá definir los usos del suelo existentes en un radio de 500 m. de la parcela objeto de la intervención.
  - Alturas de edificación existentes en cada parcela, incluyendo las manzanas alledañas frentistas. En los casos de intervenciones colindantes a inmuebles declarados como patrimoniales o a preservar, definición de criterios compositivos (alturas, retiros, etc.) para su mejor integración.
  - Retiros de edificación (frente y lateral) existentes en cada parcela.
  - Fotograma de la manzana, si lo hubiera, a fin de determinar afectación de fondos libres existentes y patios.
  - Anteproyecto: plantas, cortes y vistas.
  - Foto de maqueta volumétrica, o volumetría que incluya las construcciones de las manzanas.
- f) Esquema de circulación peatonal y vehicular. Tratamiento de calles de acceso en los casos que corresponda. Memoria descriptiva detallando la resolución de los distintos aspectos conflictivos, según el caso (acceso, estacionamiento, carga y descarga, etc.).
- g) Esquema de servicios públicos previstos en casos de ser necesarias extensiones de redes existentes. En el caso de inexistencia de redes, memoria detallando servicios a proveer y forma de eliminación de excretas.
- h) Parquización de espacios abiertos, arbolado urbano y tratamiento del espacio público.
- i) Condiciones de seguridad previstos para el desarrollo de la actividad (incendio, siniestros, etc.).
- j) Matriz de Evaluación de Impacto
- k) Informe final. Recomendaciones. Medidas de mitigación previstas.

### II.9.2 **EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)**

Se exigirá Estudio de Impacto Ambiental en todos aquellos casos en que la O.T.M considere que puede afectar potencialmente los recursos agua, suelo, aire, flora y fauna del lugar, las condiciones del medio físico (usos actuales existentes en el entorno, preexistencias, etc.) o el medio social (consecuencias positivas y negativas sobre la población existente en el entorno).



### **Presentación del EIA**

La presentación de un Estudio de Impacto Ambiental constará de la siguiente documentación, para ser evaluada y aprobada por la Autoridad Provincial de competencia o por la Municipalidad (Secretaría de medio ambiente y CAZMA).

- a) Nota de presentación firmada por el propietario o persona debidamente autorizada por el mismo y por el profesional actuante.
- b) Copia de la plancheta catastral y subdivisión prevista si la hubiera.
- c) Plano de subdivisión aprobado por autoridad provincial competente, en los casos que corresponda.
- d) Antecedentes de construcción y /o habilitación si los hubiera.
- e) Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar detallando cuestiones relativas a consumos, operación, transporte, disposición de elementos, etc., así como la resolución de los distintos aspectos conflictivos, según el caso (acceso, estacionamiento, carga y descarga, etc.).
- f) Anteproyecto de las instalaciones: plantas, cortes y vistas de instalaciones cubiertas y semi-cubiertas que se han previsto.
- g) Esquema de circulación peatonal y vehicular. Tratamiento de calles de acceso en los casos que corresponda.
- h) Esquema de servicios públicos previstos en casos de ser necesarias extensiones de redes existentes. En el caso de inexistencia de redes, memoria detallando servicios a proveer y forma de eliminación de excretas.
- i) Consumos previstos: energía, agua, otros y disponibilidad en el sitio de emplazamiento.
- j) Parquización de espacios abiertos, arbolado urbano y tratamiento del espacio público.
- k) Condiciones de seguridad previstos para el desarrollo de la actividad (incendio, siniestros, etc.).
- l) Construcción de Matriz de Impacto considerando la afectación al medio natural (agua superficial y subterránea, suelo, topografía, aire, flora, fauna, paisaje), al medio construido y al medio social.
- m) Medidas de mitigación previstas.



## CAPÍTULO III

### NORMAS GENERALES

#### III.1 SUBDIVISIÓN DEL SUELO

##### III.1.1. CRITERIO GENERAL

La subdivisión de la tierra se ajustará a lo establecido en la Ley N° 8912/77, Capítulo III, y en el Decreto Reglamentario N° 1.549/83 para cada una de las Áreas Urbana, Complementaria y Rural, en base a las densidades establecidas, requerimientos específicos y crecimiento poblacional de acuerdo con las siguientes pautas:

##### III.1.2. SUBDIVISIÓN EN LAS ÁREAS URBANAS Y COMPLEMENTARIAS

Las subdivisiones en las áreas urbanas y complementarias se registrarán por lo establecido en este Código para cada zona en particular. En áreas urbanas se admiten las subdivisiones de manzana y/o manzanas existentes sin parcelar o parcialmente parceladas, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- Respetar dimensiones mínimas y requerimientos establecidos en cada zona de acuerdo a lo dispuesto en la ordenanza o normas para cada caso.
- Certificar para toda propuesta de subdivisión de suelo en Área urbana, la APTITUD HIDRÁULICA del/los predios/s.
- Autorizar la subdivisión de parcelas baldías existentes, siempre que las parcelas originadas cumplan con las disposiciones exigidas para la creación de las mismas.
- Realizar las correspondientes cesiones gratuitas de suelo destinadas a espacios circulatorios, espacios verdes y libres públicos, y espacio para equipamiento comunitario en caso de subdivisión y/o generación de nuevas manzanas, cuando se aprueben o empadronen construcciones en macizos existentes.
- Garantizar en toda subdivisión la continuidad de la traza geométrica, según plan director y/o de vinculación e integración de los espacios parcelarios.
- En toda subdivisión o urbanización será obligatoria la dotación completa de la infraestructura de servicios, requerida para el área o zona, encontrándose en servicio al momento de aprobar la subdivisión.
- Los servicios considerados esenciales para el área urbana son: agua corriente, cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, pavimento y desagües pluviales.
- Los interesados en realizar parcelamientos o urbanizar, deberán solicitar a la Autoridad de Aplicación (AA) municipal, las pautas para definir los proyectos.
- Los servicios considerados esenciales para las zonas residenciales extraurbanas son: agua corriente, alumbrado público, energía eléctrica domiciliaria, pavimentos en vías principales de circulación y tratamiento de estabilización o mejorados para vías secundarias y desagües pluviales.
- En parcelas de área Urbana que carezcan de agua corriente y/o cloacas, solo se permitirá la construcción de **una vivienda unifamiliar por parcela.**



### Tramitación de la subdivisión o creación de nuevas parcelas

La subdivisión o creación de nuevas parcelas se tramitará presentando la siguiente documentación:

- **Informe de dominio** del predio.
- **Plano de Propuesta de Subdivisión** en escala adecuada (con cotas), indicando trazado de calles y continuidad respecto de la red existente, amanzanamiento y parcelamiento, cesiones de espacios verdes públicos, reservas para equipamientos y proyecto de forestación.
- **Memoria Descriptiva** de la propuesta, estimando la población total, balance de superficies según usos y verificación del cumplimiento de los indicadores establecidos.
- **Pre-factibilidades de provisión de servicios** de agua potable, desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, gas y de conexión a la red de desagües pluviales, según corresponda de acuerdo al caso, extendidos por los organismos competentes.
- **Certificado de aptitud hidráulica** (provincial), y/o **de No Inundabilidad** de las parcelas, expedido por autoridad competente según corresponda.
- **Plano de nivelación**, en los casos de existencia de cavas o niveles mas bajos a los permitidos se presentará plano y compromiso de nivelación de los lotes a crear, asegurando la no inundabilidad de los mismos, estos serán evaluados y aprobados por la OTM que corresponda.

### III.1.3 SUBDIVISIÓN EN ÁREAS RURALES

En áreas rurales las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva y sus dimensiones mínimas serán determinadas en la forma establecida por el Código Rural de la Provincia de Buenos Aires, como también las de aquellas parcelas destinadas a usos complementarios de la actividad rural.

### III.1.4. NUEVOS AMANZANAMIENTOS

Los nuevos amanzanamientos deberán integrarse armónicamente a la trama de las zonas circundantes. Para los sectores a subdividir circundados por fracciones amanzanadas en tres o más de sus lados, la O.T.M. exigirá que se respeten las dimensiones y/o características de la trama existente.

La O.T.M. será la responsable en la determinación mediante estudio particularizado, de la estructura general del trazado y localización de reservas correspondientes a las zonas de Reserva para Ampliación Urbana, así como de las respectivas etapas para su habilitación.

### III.1.5. APERTURA DE CALLES

Todo proceso de ampliación urbana, materialización del uso urbano, parcelamiento de fracciones o chacras/quintas ubicadas en el área urbana o en el área complementaria, y/o localización de actividades o ejecución de obras, deberá efectuar las cesiones obligatorias a la Municipalidad para apertura de calles y reservas para espacios verdes y equipamiento comunitario.



Cuando una modificación del fraccionamiento produzca la creación de una o más calles, éstas tendrán los anchos mínimos que establece el Artículo 12° de la Ley N°8.912/77 y el Decreto Reglamentario 1.549/83, según su longitud.

Cuando sea continuación de las calles existentes o avenidas, conservarán su misma dimensión, excepto que sean inferiores a los anchos mínimos.

La oficina de Catastro determinará con precisión la superficie a ceder en cada caso, para asegurar la traza, el ancho y la superficie mínima de cada cesión.

La afectación para futuras calles corresponde a las siguientes situaciones:

- a) Apertura de nuevas calles completando el perímetro de manzanas existentes.
- b) Ensanche de calles existentes para conformación de anchos totales en casos de medias calles existentes y de diferencias de ancho, para lograr las dimensiones mínimas establecidas por este Código.
- c) Incorporación de nuevas manzanas o bloques en Zonas de Expansión Urbana.
- d) Materialización del uso en fracciones ubicadas en el área urbana, complementaria o rural, según lo establecido en el presente Código y los artículos 2° y 3° del Decreto 1.549/83.

Las restricciones al dominio significan, además de la afectación al uso futuro de calle pública, la prohibición de realizar edificaciones sobre las trazas de afectación definidas y la obligatoriedad de ceder gratuitamente a la Municipalidad su superficie, al momento de efectuar mensura y/o mensura y división, o materialización del uso.

### III.1.6 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:

#### Trama interna:

Avenidas: 30 m.

Acceso Perón: 34m.

Calles Principales doble mano: 25.98m.

Calles: 17.32 m (excepto que se trate de unidades rodeadas de calles existentes con líneas de edificación consolidadas de acuerdo con el anterior ancho de 15 metros).

#### 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).

#### 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.

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.

### III.1.7 PARCELAMIENTO

Las dimensiones mínimas de parcelas serán las determinadas para cada zona, conforme a lo establecido en el presente Código. En todos los casos la relación entre ancho y fondo de parcela no será inferior a un tercio (1/3).

En ninguna zona se permitirán las subdivisiones que alteren las condiciones de frente y superficie fijadas para cada una de ellas.

Las parcelas deberán ser preferentemente de forma rectangular; cuando no pueda serlo por razones de trazado o por situaciones de hecho, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- 1) El promedio ponderado de sus anchos no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido en la zona.
- 2) El frente no debe ser inferior a doce (12) metros.
- 3) La superficie de la parcela deberá ser apta (por su forma y dimensiones) para el adecuado desarrollo de un proyecto que utilice los valores máximos de los indicadores urbanísticos de la zona, considerando las restricciones que la pudiera afectar.

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

- a) Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.
- b) Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción.
- c) Corregir una baja relación frente - fondo, entendiendo por tal a la relación inferior a 1/3. En estos casos el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.
- d) Transferir superficies entre lotes linderos para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores o equivalentes a la anterior.

Solo se permitirá crear parcelas interiores sin salida a la vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera, pero siempre que no se originen quiebres o martillos que representen una inconveniente solución urbanística. La parcela remanente deberá tener superficie mínima establecida para la zona.

Al subdividir parcelas edificadas (con o sin plano de construcción previamente aprobado) las parcelas resultantes deberán cumplir con la densidad, los factores de ocupación del suelo (FOS) y ocupación total (FOT) y las dimensiones mínimas de parcelas admitidas en la zona. La relación máxima entre ancho y fondo de un tercio (1/3), no será obligatoria en todos los casos de subdivisión de manzanas y macizos



existentes, lo mismo que los que se creen de iguales dimensiones a fin de dar continuidad a la trama urbana del sector circundante.

### III.1.8 COTA DE PISO

La determinación de la cota de piso para construcciones permanentes será determinada por la O.T.M. Quedan prohibidos los rellenos y/o movimientos de suelos en las parcelas de dominio privado que no cuenten con autorización expresa de la O.T.M. En los casos que los mismos se requieran, el propietario deberá elevar una solicitud donde consten en forma detallada los trabajos a realizar. Las tareas que, eventualmente, se autoricen serán controladas mediante la respectiva inspección municipal.

### III.1.9 ZONAS DE CRECIMIENTO URBANO

Las zonas o sectores previstos para el crecimiento urbano son:

1- Las manzanas creadas, ubicadas en áreas urbanas que no se encuentran parceladas.

En las manzanas creadas la autorización es automática, si se cumplen las exigencias generales para presentación de planos y si no estuvieran realizadas con anterioridad la ejecución de obras de apertura de calles, resolución de desagües pluviales y provisión de servicios esenciales existentes en el entorno.

2- Las Reservas de Ampliación Urbana (RAU) establecidas en la Zonificación.

Para los sectores denominados RAU se podrán solicitar normas especiales para realización de proyectos urbanísticos integrales, que incluyan la ejecución de la totalidad de las edificaciones e infraestructura de servicios urbanos. La aprobación de normas especiales tendrá que estar fundamentada en un estudio particularizado del proyecto y su impacto urbanístico en el entorno, y garantice la compatibilidad con los lineamientos de desarrollo urbano establecidos. La magnitud de las cesiones y obras de infraestructura de servicios se calcularán en base a la población a localizar o las demandas específicas de los usos a emplazar, en caso que esas cesiones resulten superiores a las establecidas para la zona.

Para Sectores de RAU son de aplicación los Artículos 16º, 17º y 18º del Decreto Ley N°8.912/77. Dicha situación será verificada por la O.T.M. ante la propuesta de un particular o si la Municipalidad promueve ante los particulares la incorporación, por necesidad emergente de demandas reales de desarrollo urbano.

La declaración de Zona de Reserva para Ampliación Urbana definida en el Código de Ordenamiento Urbano significa que constituyen sitios planificados para crecimiento urbano y en principio presentan condiciones de aptitud. Resta establecer la oportunidad de proceder a la ampliación, certificar la aptitud hidráulica de los predios, y verificar la factibilidad de cumplimiento de las exigencias establecidas.

La autorización para las ampliaciones queda sujeta a:

- Realización de estudio de situación de las zonas linderas, particularmente en cuanto a ocupación de suelo.
- Factibilidad técnica y cumplimiento de exigencias en materia de cesiones obligatorias, apertura de calles, y ejecución de infraestructura de servicios esenciales, prevista para la zona, según lo establecido en III.1.2.



- La aprobación por Ordenanza del HCD y posterior aprobación por el Poder Ejecutivo Provincial de acuerdo a lo dispuesto por el art. 83° del Decreto Ley 8912/77. La localización definitiva de las cesiones, su superficie y dimensionado será determinado por las áreas técnicas municipales. Corresponde la apertura de calles y ejecución de las obras de infraestructura de servicios esenciales a cargo del promotor o propietario.

Para proyectos integrales deberá establecerse una garantía de ejecución, caución, seguro u otro, que permita a la Municipalidad dar continuidad a las obras en caso de impedimento eventual del propietario y garantizar así la incorporación del conjunto a efectivo uso urbano.

### III.1.10 CESIONES Y RESTRICCIONES

#### III.1.10.1. CESIONES

En el momento de la efectiva incorporación al área urbana de las zonas de ampliación establecidas, y en parcelamientos de fracciones o materialización del uso urbano (Art. 4° Decreto 1549/83) que no hayan efectuado cesiones obligatorias registradas en el plano antecedente, y en reestructuraciones dentro del área urbana, los propietarios de los predios involucrados cederán gratuitamente a la Municipalidad las superficies destinadas a los espacios circulatorios, verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos establecidos en el artículo 56° de la Ley 8.912/77, en el Decreto 1.549/83 y las reglamentaciones particulares del presente Código.

#### III.1.10.2. PARCELAMIENTO DE MANZANAS PREEXISTENTES

Para el caso de manzanas originadas con anterioridad a la Ley 8.912/77 se exigirán cesiones a partir de una superficie mínima a subdividir de 10.000 m<sup>2</sup>, compensándose la densidad neta y el F.O.T máximo según lo indica el artículo 57° de la Ley 8.912/77. Las cesiones en este caso se asimilarán a reestructuración de áreas urbanas, correspondiendo la cesión de un 10% de la superficie a subdividir para espacio verde y el 4% de reserva para equipamiento comunitario.

Asimismo se exigirán cesiones de calles si las mismas no contaran con los anchos mínimos establecidos en el artículo 12° del DL 8912/77.

#### III.1.10.3. SUBDIVISIONES LINDERAS A CURSOS O ESPEJOS DE AGUA

Todos los predios que, estando incluidos en las zonas de ampliación urbana establecidas, limiten con cursos o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales, quedan sujetos al cumplimiento de la cesión establecida en el Art. 59° de la Ley 8.912/77 y su Decreto Reglamentario N°1549/83, a materializarse en el momento de su efectiva incorporación al área urbana.

#### III.1.10.4. RESTRICCIÓN PARA LA CONSERVACIÓN DE DESAGÜES NATURALES

Quedan sujetos al cumplimiento de la restricción establecida en la Ley N°6.253/60, de Conservación de Desagües Naturales y su Decreto Reglamentario N°11.368/61, todos los predios incluidos en las Áreas urbanas, Residenciales Extraurbanas y Complementarias definidas por este Código.



### III.1.11 PROPAGANDA

Para proceder a la venta de tierra se exigirá al vendedor (propietario o tercerizado), la exhibición del plano de subdivisión aprobado, el número y fecha de aprobación o la escritura pública que lo certifique, así como todas las restricciones que lo afecten surgidas del presente Código.

Para efectuar la publicidad respectiva se controlará el estricto cumplimiento del Dto. Ley Provincial N°9078/78 y su modificatoria N° 9240/79 que rigen la materia.

### III.1.12 RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Será de aplicación el régimen de Propiedad Horizontal dispuesto por el Código Civil y Comercial de la Nación (Título V, Libro Cuarto), exclusivamente para la subdivisión de edificios y casos expresamente admitidos en esa legislación. No será de aplicación para crear parcelamientos o urbanizaciones en las zonas que no admiten vivienda multifamiliar, en áreas complementarias y en área rural, en estos casos deberá aparecer en el plano de obra correspondiente dicha restricción ya sea plano de obra nueva a construir o plano de construcción clandestina.

En áreas Complementaria y Rural se permitirá una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular, en el marco del art. 37° DL 8912/77 y su reglamentación, más los locales y/o dependencias complementarias a la misma, constituyendo una unidad funcional inescindible. Esta condición será incorporada como anotación en la carátula en todos los planos municipales de visado y/o aprobación de construcción en dichas áreas.

En estas áreas sólo podrán generarse Unidades Funcionales bajo el régimen de propiedad horizontal cuando se trate de clubes de campo y barrios cerrados debidamente aprobados en el marco de las normas municipales y provinciales vigentes en la materia. El resto de los parcelamientos se rigen exclusivamente por el régimen de la Ley N° 8.912/77 y normas complementarias, de la aprobación municipal y el Departamento de Tierras ARBA.

Cuando se generen unidades funcionales por el régimen de Propiedad Horizontal, cada una de ellas deberá cumplir con las exigencias de habitabilidad de los locales y dimensiones mínimas de patios.

Los Factores de Ocupación (FOS y FOT) se computarán tomando en cuenta la superficie total de la parcela como unidad indivisa.

## III.2 MORFOLOGIA URBANA

### III.2.1 OCUPACIÓN DEL SUELO

Para cada zona el presente Código establece los indicadores urbanísticos que regularán la ocupación del suelo en términos de intensidad máxima admitida. Estos son el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.), el Factor de Ocupación Total (F.O.T.), la Densidad Poblacional Neta, y la Superficie Cubierta Mínima por persona.



### III.2.2 FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.)

Se denomina Factor de Ocupación del Suelo a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela.

A los efectos del cálculo del FOS deberá considerarse la proyección del edificio sobre el terreno (+0.00), computando las superficies cubiertas y semi-cubiertas.

Será computable para el F.O.S.:

- a) La superficie edificada por sobre el nivel de la parcela.
- b) La superficie semicubierta conformada por voladizos, aleros, balcones o salientes que superen los 0.60 metros medidos desde el plano límite de la edificación.

### III.2.3 FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.)

Se denomina Factor de Ocupación Total a la relación entre la superficie cubierta máxima edificable y la superficie de la parcela.

Se considera superficie cubierta edificable en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta, ubicadas por encima del nivel de la parcela, incluyendo espesores de tabiques, muros interiores y exteriores.

Las superficies semicubiertas con salientes de más de 0.60 metros se computan al 50%.

A los efectos del cómputo del F.O.T., NO será considerada como superficie cubierta la correspondiente a:

- a) La superficie de aquellos locales cuya cota superior de techo sea igual o inferior a +1.50 metros respecto a la cota de parcela.
- b) La superficie conformada por voladizos, aleros, balcones o salientes hasta 0.60 metros medidos desde el plano límite de la edificación.
- c) Locales complementarios tales como sala de máquinas, tanques, lavaderos y depósitos ubicados en azoteas, siempre y cuando en su conjunto no superen una superficie equivalente al 50% de la superficie de la azotea, u otro espacio destinado a servicio común que sea complementario al uso preponderante.

### III.2.4 APLICACIÓN DE PREMIOS

A efectos de la aplicación de premios vale lo indicado en el artículo 47° del DL 8912/77:

Por sobre los valores máximos del F.O.T. y la densidad antes fijados y los máximos que el municipio establezca para cada zona, se establecerán en el plan de ordenamiento, incrementos o premios que en conjunto no podrán superar el setenta (70) por ciento de los valores máximos mencionados según la siguiente discriminación:

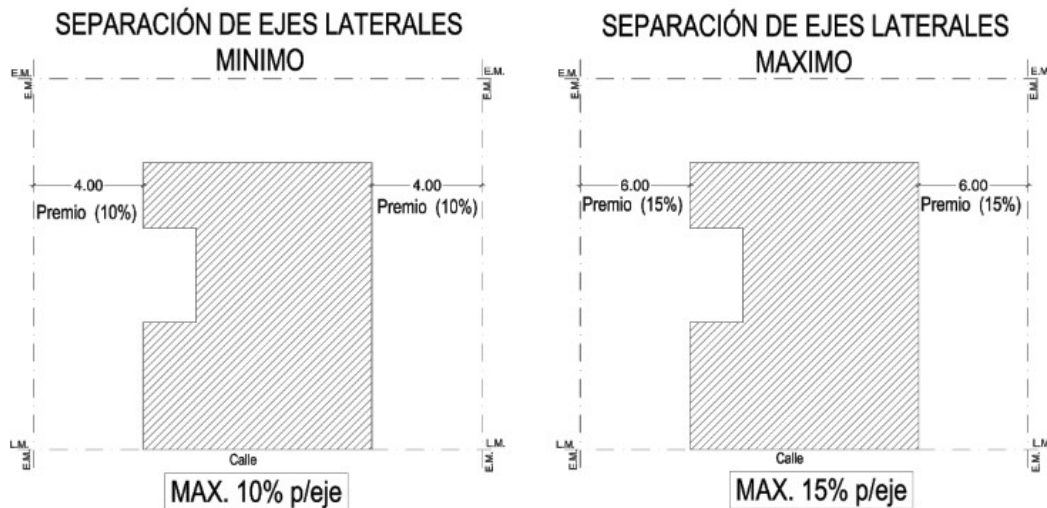


- a) Por ancho de parcela: a partir de diez metros (10 m.), en forma proporcional y hasta un incremento máximo del veinticinco (25) por ciento del F.O.T. Para nuevas parcelas a **partir de los anchos mínimos exigidos**. En las parcelas de esquinas se considerará ancho al lado de menor dimensión.

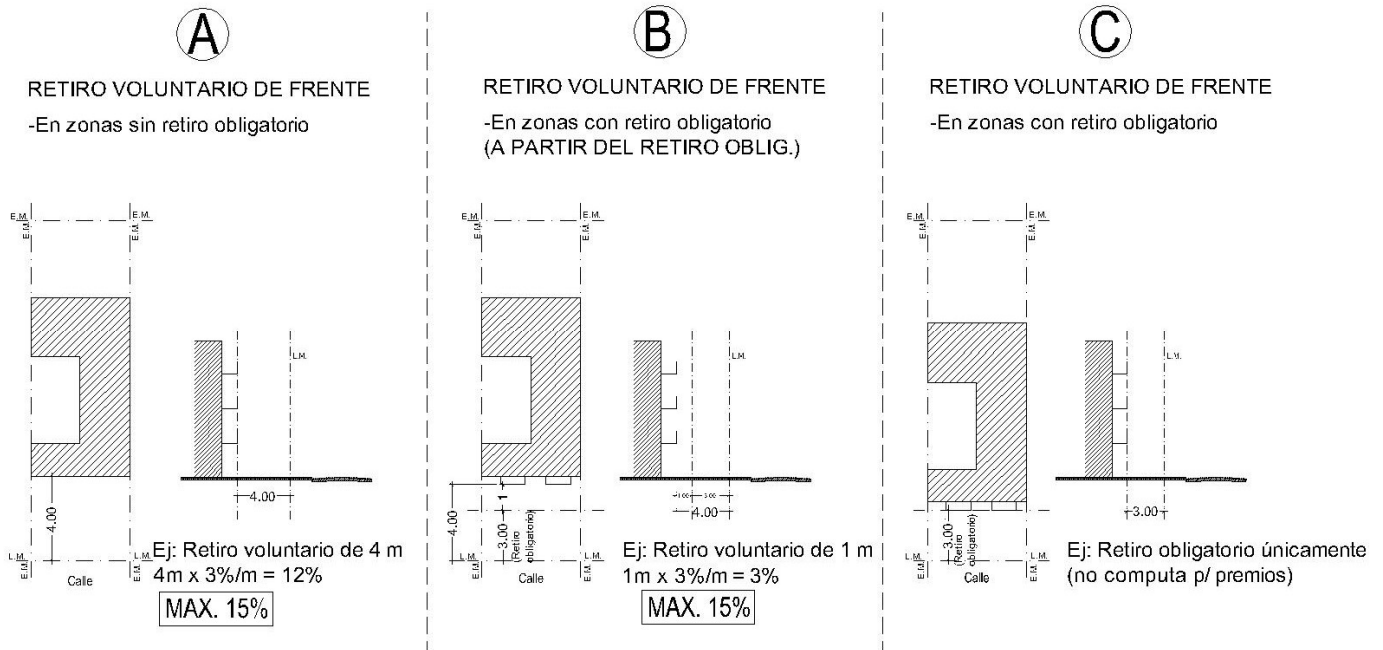
POR ANCHO DE PARCELA  
(A PARTIR DE LOS 10m)



- b) Por edificación separada de ejes divisores laterales, con un mínimo de cuatro metros (4 m.), se incrementará el F.O.T. entre el (10) por ciento y el quince (15) por ciento por cada eje divisorio como máximo, computándose hasta un treinta (30) por ciento en total.



c) Por edificación retirada voluntariamente de la línea de construcción establecida, a razón de tres (3) por ciento por cada metro de retiro, con un máximo de quince (15) por ciento.



d) Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del F.O.S. máximo establecido para cada caso, proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo del F.O.T. en un diez (10) por ciento.

### MENOR FOS

Ej: FOS s/ zona: 0.60

FOS utilizado: 0.50

0.6 \_\_\_\_\_ 100%

0.5 \_\_\_\_\_ 83.3%

Diferencia 16%

(computa p/premio 10%)

MAX. 10%

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



### III.2.5 COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (C.A.S.)

El 50% de superficie libre que resulte de la aplicación del FOS (20% total de superficie de la parcela), deberá destinarse a terreno natural absorbente, forestado y parqueado, libre de toda edificación. Este no podrá estar por sobre sector de subsuelo, ni poseer solado. Este coeficiente vale para todas las zonas del área urbana y extraurbana.

### III.2.6 DENSIDAD POBLACIONAL NETA

Se denomina Densidad Poblacional Neta a la relación entre la población de una zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, libre de los espacios circulatorios y verdes públicos.

$$\text{DENSIDAD MÁXIMA.} = \frac{\text{Indicador s/ Zona X Superficie Lote}}{10.000} = \text{N}^\circ \text{ HABITANTES}$$

Para cada zona el presente Código establece la densidad poblacional neta. La aplicación de las densidades establecidas se hará con independencia de la resultante de las edificaciones existentes y será de aplicación para cada parcela motivo de nuevas construcciones.

Se utiliza la densidad para distribuir racionalmente la población. En la aplicación se verificará la densidad neta resultante por parcela (según el método que se explicita en los párrafos siguientes), solo cuando se realice más de una unidad de vivienda por parcela, se trate de proyectos de algún tipo de vivienda colectiva, o en zonas carentes de servicios para usos puntuales que puedan generar riesgo de contaminación.

### III.2.6.1 DENSIDAD POTENCIAL

Tendrán carácter de densidades netas potenciales las establecidas en este Código que superen los 150 hab./Ha, para las zonas que no cuenten todavía con el servicio de desagües cloacales en funcionamiento, así como las superiores de 100 hab./Ha, cuando la zona no cuente con servicio de agua corriente y desagües cloacales.

En los casos que las obras de provisión de las redes de servicios mencionados se hallen licitadas, podrán aprobarse planos de obra calculados con la densidad potencial, pudiendo realizarse las fundaciones correspondientes al total de la obra.

Para los casos en que la provisión de la o las redes se hallen en ejecución se podrá realizar el total de la obra proyectada y aprobada, no pudiendo ser habilitada hasta tanto no entren en funcionamiento los servicios en cuestión.



### III.2.6.2 CANTIDAD MÁXIMA DE PERSONAS POR PARCELA

Para determinar la cantidad máxima de personas por parcela se utilizará la siguiente fórmula:

$$\text{NÚMERO DE HABITANTES} = \text{SUPERFICIE DE LA PARCELA (m}^2\text{)} \text{ por DENSIDAD NETA (hab./m}^2\text{)}$$

Se tomará la densidad neta de la zona reducida a m<sup>2</sup>.

A efectos de establecer la cantidad de personas que pueda alojar un edificio:

- Para vivienda se computarán dos personas por dormitorio. Si la unidad fuera de un (1) solo ambiente se computarán dos (2) personas. La fracción impar del número de personas por parcela, permitirá la realización de un dormitorio más.
- Para Local comercial se computará 1 persona para el cálculo de la densidad de esa unidad funcional.
- Para oficinas o uso profesional se computará 2 personas, para el cálculo de la densidad de esa unidad funcional, y para cálculo de ocupación máximo se toma 1 persona cada 3.5 m<sup>2</sup>.

### III.2.7 SUPERFICIE CUBIERTA MÍNIMA POR PERSONA

Se establece la superficie cubierta mínima por persona según el siguiente cuadro:

VIVIENDA UNIFAMILIAR	Hasta 2 ambientes: 15 m <sup>2</sup> /persona (30 m <sup>2</sup> ) Más de 2 ambientes: 12 m <sup>2</sup> /persona
VIVIENDA MULTIFAMILIAR O COLECTIVA	Hasta 2 ambientes: 18 m <sup>2</sup> /persona Más de 2 ambientes: 15 m <sup>2</sup> /persona

### III.2.8 VOLÚMENES EDIFICABLES

Las características de los volúmenes edificables quedan definidas en las hojas de zona, respondiendo a las posibilidades de las subdivisiones existentes y a la conformación morfológica de cada zona.

### III.2.9 ALTURA MÁXIMA

La altura máxima de edificación queda definida en las correspondientes indicadas de cada zona.

Podrán superar la altura máxima admitida los cuartos de máquinas, cajas de escalera, tanques, depósitos y lavaderos colectivos en las azoteas.



### III.2.10 CONFORMACIÓN DE CENTRO LIBRE DE MANZANA (RETIRO DE FONDO)

#### III.2.10.1 DISPOSICIONES GENERALES

Se permitirá la ocupación del espacio conformado por el retiro de fondo con instalaciones complementarias tales como, quincho, parrilla, vestuarios o similares, siempre que los mismos sean exclusivamente de uso familiar.

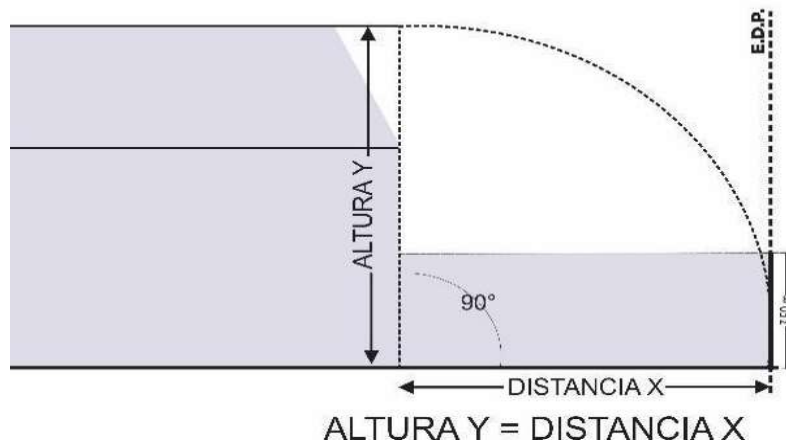
El plano límite de altura para estas construcciones será 3,5 m. Sobre esta altura sólo se permitirán conductos de ventilación o humos. La cubierta no podrá ser accesible.

Quedan exceptuados de la formación de centro libre de manzana aquellos casos previstos para planes integrales en los que se proyecten edificios aislados y la ampliación o reforma de edificios existentes destinados a equipamientos o infraestructura comunitaria, que no puedan - por razones funcionales- dar solución a este aspecto, casos en los que se deberán plantear alternativas de valor equivalente.

#### III.2.10.2 RETIRO DE FONDO.

Se denomina lote interior al comprendido entre líneas divisorias de parcela y con acceso directo desde la vía pública.

La distancia mínima de la separación entre la edificación y el eje divisorio de predio de fondo, será la que forma un ángulo de 90 grados tomados desde la base de la edificación y hasta la altura del mismo.



En parcelas con salidas a más de una calle, el estudio para determinar el retiro de fondo quedara definido por la O.T.M., quien resolverá en cada caso particular según la solución del proyecto presentado y el uso que se destine.

#### UTILIZACION DEL FONDO DE LA PARCELA:

Podrá utilizarse exclusivamente para locales auxiliares, tales como: quinchos, cocheras, depósitos, etc.

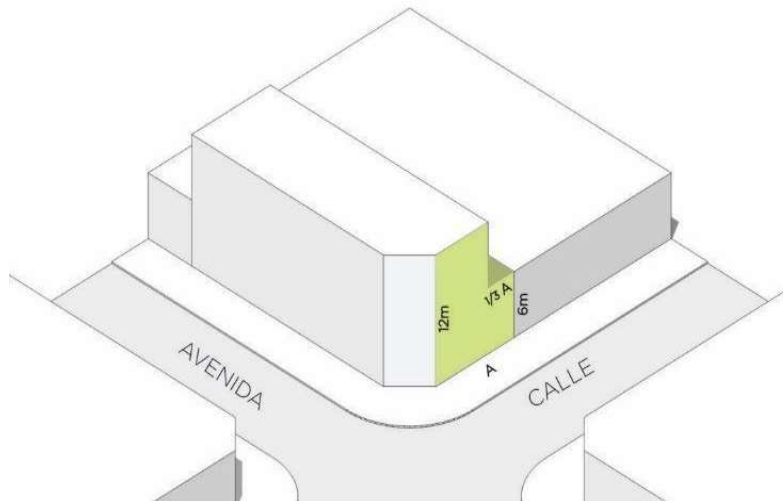
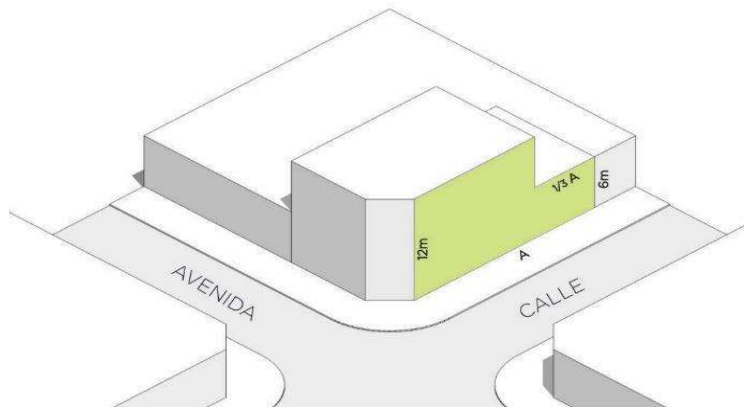
La altura máxima será de 3.50m con cubierta no transitable.

En los casos especiales de parcelas de profundidades menores a 20m, quedara a criterio de la O.T.M. el destino del fondo de la parcela, evaluando el proyecto total.



III.2.10.3 ALTURA MÁXIMA DE FACHADAS EN LAS ESQUINAS, SOBRE LÍNEA MUNICIPAL.

Solo en esquinas que tengan diferentes anchos de calles, se podrá tomar como altura máxima, la que corresponde a la calle más ancha y mayor altura. Esta altura podrá rodear la esquina y pasar a la otra calle, en un ancho total resultante que, si A es el ancho total,  $1/3 \times A$  deberá cumplir con la altura de la calle más angosta.



III.2.10.4 RETIRO DE FONDO DE LOTES CON FRENTES A DOS O MÁS CALLES Y LOTES EN ESQUINA.

Quedará a estudio de la O.T.M. la forma de determinar el retiro de fondo, quien resolverá en cada caso particular según la solución del proyecto presentado y el uso a que se destine. Cualquiera sea la solución adoptada, ésta no deberá crear situaciones perjudiciales con respecto al centro libre de manzana.



## II.2.11 PATIOS

### III.2.11.1 SUPERFICIE Y DIMENSIÓN MÍNIMA DE LOS PATIOS:

a) Patios de primera clase:

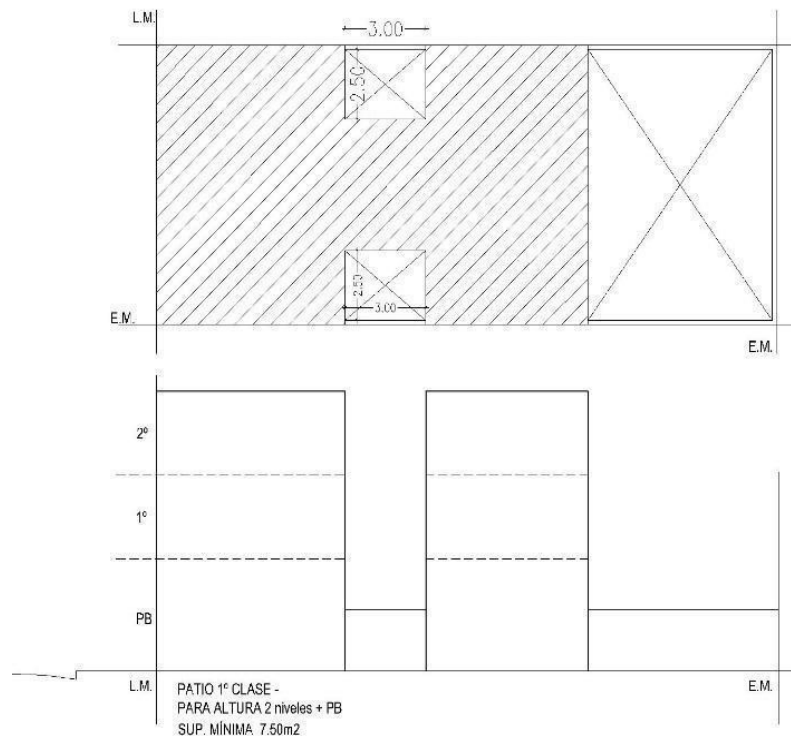
1°) Superficie mínima: 7,50 m<sup>2</sup>. con lado mínimo de 2,50 metros para edificios de planta baja y 2 plantas de alto.-

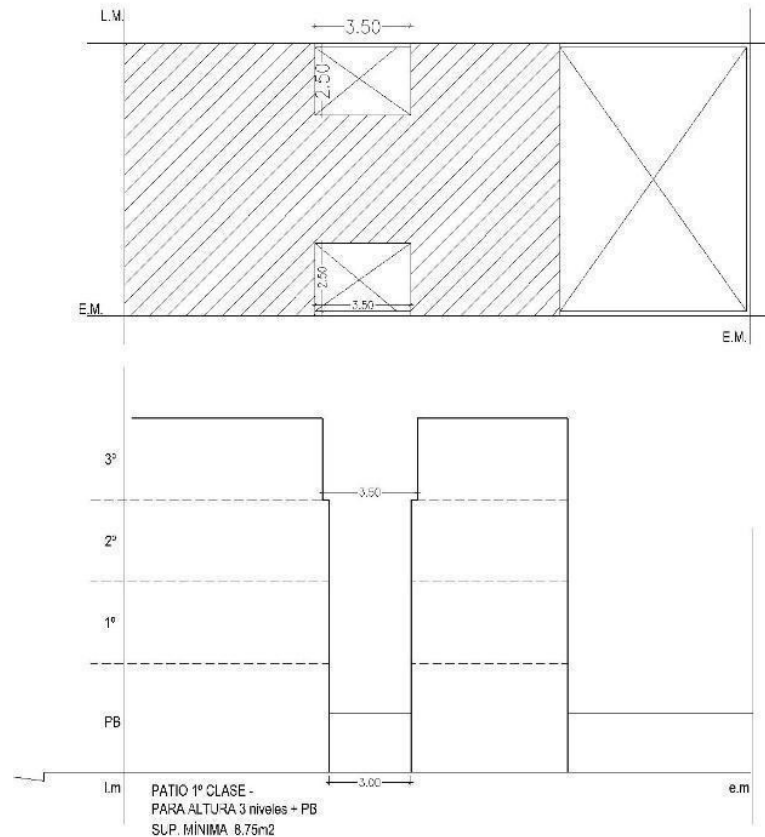
2°) Superficie mínima: 8.75 m<sup>2</sup>. con lados mínimos de 2,50m x 3,50 m para la 3° planta de alto.-

3°) Superficie mínima: 10.00 m<sup>2</sup>. con lados mínimos de 2,50m x 4,00 m para la 4° planta de alto.-

4°) A partir de 5° planta aumenta 0.50m largo del patio progresivamente. –

\*Tómese ancho mayor y largo de patio a la distancia entre vanos enfrentados. –





### III.3 DE LOS LOCALES

Clasifíquense los locales en las siguientes formas:

**a- Primera clase (habitables, ventilan a patio de 1º):**

Dormitorios principales, secundarios y de servicios, comedor diario, cuarto de costura o planchado, escritorios, oficinas, estudios, sala de consultorios, bibliotecas, comedores principales, salones de billar, salones de juegos infantiles, Sala de estar, hall y demás locales habitables no comprendidos en la tercera clase.-

**b- Segunda clase ( dependencias pueden ventilar a patio mínimo o conducto):**

Cocinas, antecocinas, despensas, cuartos de baños, retretes, orinal, guardarropas o vestuarios colectivos, lavaderos, guardacoches particulares, vestuarios privados.-

**c-Tercera clase ( trabajos ):**

Locales para comercios o industrias, mercados en general, depósito comercial y/o industrial, garajes colectivos, vestuario colectivo en club y/o asociación, gimnasios y demás locales usados para practicar deporte, cocina de hotel, restaurante, casa de comida, comedor colectivo y similares; local de descanso para personas con discapacidad o con circunstancias discapacitantes, como complemento de servicio de salubridad público de uso determinado.-

**d- Cuarta clase: ( Transitorios ):**

Pasaje, corredor, vestíbulo, salita de espera anexa a oficina o consultorio, guardarropa, cuarto de roperos y/o vestir anexo a dormitorio, tocador, despensa, ante



comedor, espacio para cocinar, depósito no comercial ni industrial, depósito de no más de 250 m<sup>2</sup> de área anexo o dependiente de local siempre que forme con este una sola unidad de uso y no tenga acceso directo desde la vía pública; pequeño comercio sin acceso de público a su interior; sala de cirugía, sala de rayos X; sala de micrófonos para grabación de discos o cintas magnéticas, laboratorio para procesos fotográficos.

**e- Quinta clase:**

Locales auxiliares para servicios generales del edificio, como ser: portería, administración, cuarto de máquinas, dependencias del personal de servicio, salas comunes de juegos infantiles. Estos locales tendrán medios de salida entre pasajes y corredores generales o públicos y no directos sobre la vía pública.

**III.3.1 ATRIBUCIONES DEL DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS PARA CLASIFICAR LOCALES:**

La determinación del destino de cada local, será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos. El Departamento de Obras Públicas podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su exclusivo criterio; además clasificará por analogía en algunas de las categorías fijadas en el Artículo anterior, sobre clasificación de los locales, cualquier local no incluido en dicho artículo.-

El Departamento de Obras Públicas podrá rechazar proyectos de planta cuyos locales acepten la intención de una división futura, o aquellos que a su distribución no constituyan vivienda funcional.-

**III.3.2 ALTURA MÍNIMA DE LOS LOCALES:**

La altura mínima de cada local varía de acuerdo a su clase y uso. La altura libre y la distancia entre solados, mínimas, son las siguientes:

**a- Locales de primera clase ( Habitables ):**

**1°: En subsuelos:**

I- No pueden ubicarse dormitorios en los subsuelos-

II: Altura libre mínima de 3,00 metros.-

III: El dintel de las aberturas de ventilación debe estar a no menos de 1,00 metros de nivel de la vereda o patio adyacente.-

**2°: En la planta baja y pisos altos:**

I: Altura mínima 2,60 metros.-

**3°: En entepiso:**

I: No pueden ubicarse dormitorios en los entepisos de madera.-

II: Altura libre mínima 2,50 metros.-



**b- Locales de segunda clase ( Dependencias ):**

I: Altura libre mínima 2.40m

**c- Locales de tercera clase ( Trabajo ).-**

**1°: En planta baja:**

I: En locales hasta 75 m<sup>2</sup>., pero con lados menores de 10 metros altura libre mínima: 3,00 metros.-

II: En locales de + 75 m<sup>2</sup>, altura libre mínima 3,30 metros. -

**2°: En plantas altas:**

I: Desde el primer piso altura libre 2.60 m.-

**d- Locales de cuarta y quinta clase ( Transitorios ).-**

I: Altura libre mínima 2,10 metros Hasta 16.00 m<sup>2</sup>

II: Altura libre mínima 2,40 metros de 16.00 m<sup>2</sup> a 30.00 m<sup>2</sup>

III: Altura libre mínima 2,60 metros de 30.00 m<sup>2</sup> a 50.00 m<sup>2</sup>

IV: Altura libre mínima 3,00 metros más de 50.00 m<sup>2</sup>

Tabla: Alturas mínimas de locales y distancias mínimas entre solados

Clase del local	Altura libre mínima del local: h	Altura mínima entre solados: d	Exigibles en locales
Primera	2,60 m.	2,80 m.	Todos
Segunda	2,40 m.	2,60 m.	Cocina, guardarropa o vestuario colectivo, cuarto de costura o de planchar, local de descanso para personas con discapacidad o circunstancias discapacitantes.
	2,40 m.	2,40 m.	Cuarto de baño, retrete, orinal, lavadero.
Tercera			Todos
Hasta 75m <sup>2</sup>	3,00 m.	3,20 m.	
+ 75m <sup>2</sup>	3,30 m	3,40 m	
Desde 1° piso	2,60 m	2,80 m	
Cuarta y quinta	2,10 m.	2,30 m.	Hasta 16,00 m <sup>2</sup>
	2,40 m.	2,60 m.	Más de 16,00 m <sup>2</sup> hasta 30,00 m <sup>2</sup>
	2,60 m.	2,80 m.	Más de 30,00 m <sup>2</sup> hasta 50,00 m <sup>2</sup>
	3,00 m.	3,20 m.	Más de 50,00 m <sup>2</sup>



En edificios de sanidad (hospitales, sanatorios, clínicas, maternidades, preventorios), las salas de internación, tendrán altura libre no inferior a 3,00 m en Planta baja y 2,70 m en pisos altos .-

**Forma de medir la altura libre:**

La altura libre de un local es la distancia comprendida entre el piso y el cielorraso terminado; en caso de existir vigas aparentes, el fondo del cielorraso ocupará una superficie no menor que 2/3 del área del local y las vigas dejarán una altura libre mínima de 2,50 metros.-

III. 3.3 ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOCALES:

	LOCAL	LADO A	LADO B	SUPERFICIE MÍNIMA	
1	TOILETTE	1.50m	1.00m	1.50m <sup>2</sup>	
2	T. COMPLETO	1.50m	1.30m	1.95m <sup>2</sup>	
3	BAÑO COMPLETO	1.60m	1.50m	2.40m <sup>2</sup>	
4	KITCHINETTE	2.40m	0.60m	ABIERTO	
5	COCINA	2.50m	1.50m	3.75m <sup>2</sup>	
6	DORMITORIO PPAL	3.60m	3.00m	10.80m <sup>2</sup>	
7	DORMITORIO 2	3.00m	2.50m	7.50m <sup>2</sup>	
8	MONOAMBIENTE	6.00m	4.00m	24.00m <sup>2</sup>	BAÑO APARTE
9	MONOAMBIENTE C/ KIT	7.00m	4.00m	28m <sup>2</sup>	BAÑO APARTE
10	DOS AMBIENTES - LIVING	6.00m	3.00m	18m <sup>2</sup>	BAÑO Y COCINA APARTE
11	LOCAL COMERCIAL	5.00m	3.00m	15m <sup>2</sup>	INCLUYE BAÑO

**Locales no detallados en cuadro:**

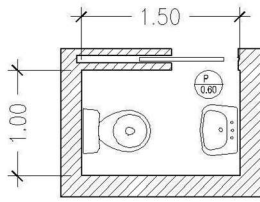
Primera categoría: lado mínimo 2m, superficie 6m<sup>2</sup>.-

Segunda categoría: lado mínimo 1.50m, superficie 2.50m<sup>2</sup>.-



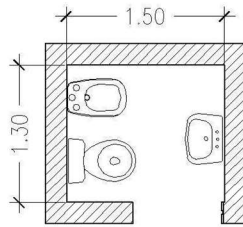
Gráficos:

ESPACIO TOILETTE



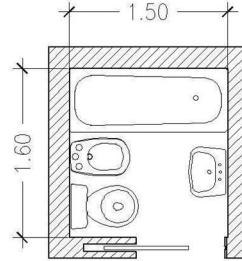
1.50 m<sup>2</sup>

ESPACIO RETRETE  
COMPLETO



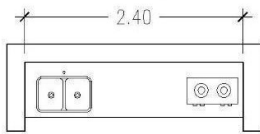
1.95 m<sup>2</sup>

ESPACIO BAÑO COMPLETO

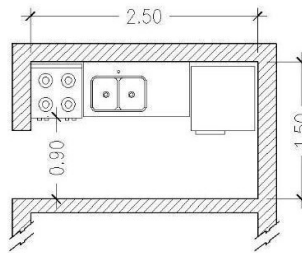


2.40 m<sup>2</sup>

ESPACIO PARA COCINAR  
(KITCHENETTE)

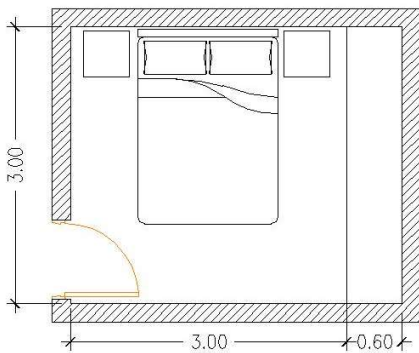


ESPACIO COCINA



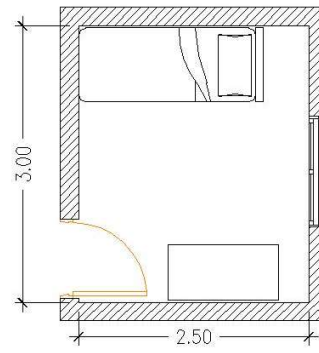
3.75 m<sup>2</sup>

ESPACIO DORMITORIO PPAL



10.80 m<sup>2</sup>

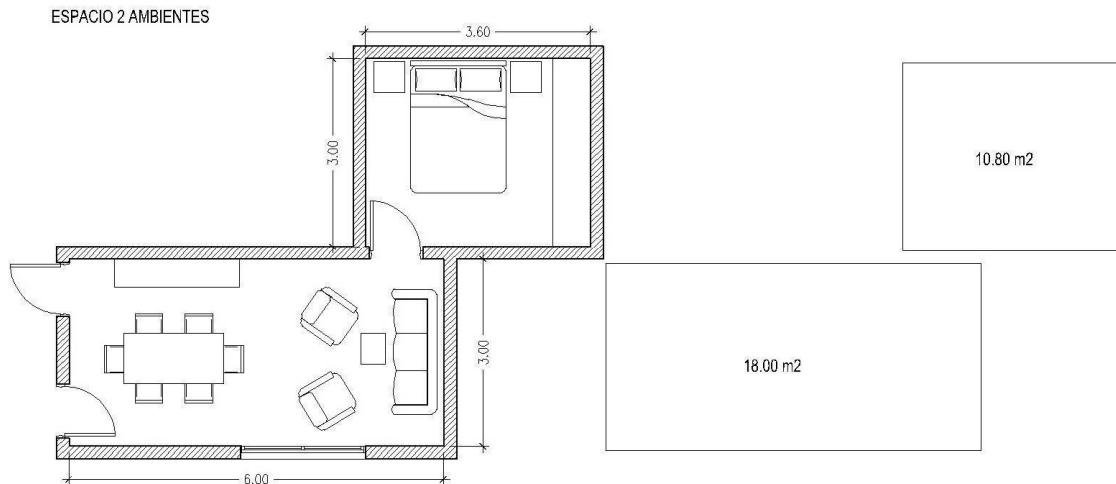
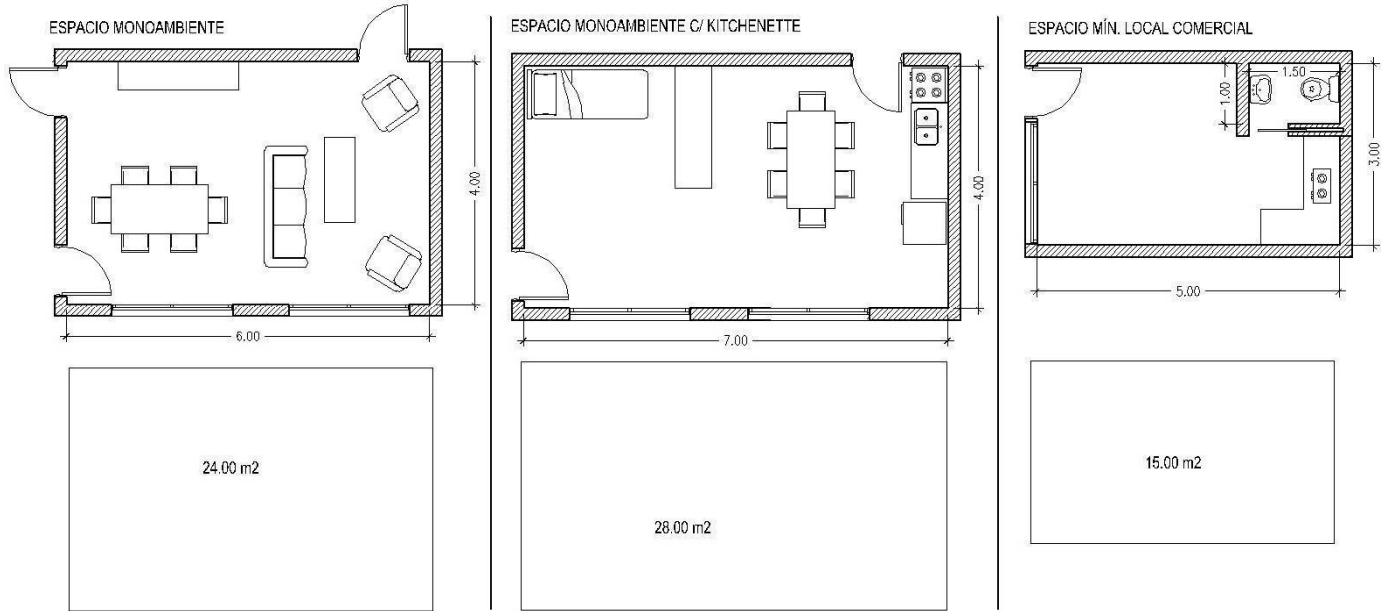
ESPACIO 2º DORMITORIO



7.50 m<sup>2</sup>



CODIGO DE ZONIFICACION  
CHIVILCOY - 2023



### III.3.4 VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN DE LOS LOCALES:

a) **Locales de primera clase ( Habitables):** Deben ser ventilados e iluminados por patios de primera clase.-

b) **Locales de segunda clase ( Dependencias ):** Con excepción de cocinas, baños y retretes, deben ser ventilados e iluminados por patios auxiliares.

Ventilaciones de cocinas por conducto, deberá preverse todas las precauciones de su instalación de manera tal que no ocasione molestias a propiedad lindera.

c) **Locales de tercera clase ( Trabajo, Local comercial ):** Pueden ser ventilados e iluminados con algunas de las siguientes formas:

1. Mediante patios de primera clase.-

2. Mediante patios de segunda clase completa, por claraboyas o banderolas con ventilación permanente.

**Para locales comerciales, depósito comercial y/o industrial** con profundidad mayor de 7m y hasta 10m, se deberá complementar la ventilación mediante conducto, ubicados en zona opuesta a ventilación principal.

**Para locales comerciales, depósito comercial y/o industrial** con profundidad mayor a 10m, deberán tener una ventilación complementaria mediante vanos ubicados en zona opuesta a la ventilación principal o poseer ventilación mecánica. -

d) **Locales de cuarta clase: Transitorios o auxiliares:**

No requieren ni ventilación ni iluminación proveniente de patios. -

e) **Baños y retretes:**

1° los baños y retretes pueden ser ventilados a pozos de aire, o mediante ventilación mecánica. -

La ventilación de los locales de 1° clase y locales comerciales que den hacia cocheras descubiertas, deben tener un patio intermedio de separación mínima 1.50m.

### III.4 ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS

En la construcción de nuevos edificios deberá dejarse lugar para estacionamiento de acuerdo con las especificaciones de este artículo y cumpliendo los siguientes requisitos:

1) El estacionamiento podrá ser abierto, semi - cubierto o cubierto.

2) Para viviendas unifamiliares deberá preverse un módulo mínimo de 15 m<sup>2</sup>, lado mínimo 3m.



3) Las cocheras colectivas se calcularán con un módulo de 25 m<sup>2</sup>., estando incluidas en el mismo las circulaciones necesarias para el desplazamiento de otros vehículos. Los espacios destinados a cocheras deberán figurar en los planos de obra. Superficie mínima para vehículos 2.50m x 5.00m, la distribución será de acuerdo a gráficos.

La cantidad de cocheras mínimas será del 70% de las unidades funcionales totales destinadas a vivienda, oficinas y consultorios.

En lotes de menos de 10m de frente la cantidad de cocheras necesarias serán del 50% de las unidades funcionales totales destinadas a vivienda, oficinas y consultorios.

4) La superficie destinada a estacionamiento se calculará de la siguiente manera:

- a) Vivienda unifamiliar: un módulo por cada unidad.
- b) Vivienda unifamiliar transitoria (cabañas, departamentos en alquiler para turismo, etc.): un módulo por cada unidad.
- c) Vivienda multifamiliar: 70% de las unidades funcionales totales destinadas a vivienda, oficinas y consultorios.
- d) Hoteles, moteles, apart- hotel u otros lugares de alojamiento temporario: Un módulo por cada 2 habitaciones.
- e) Edificios de administración pública y/o privada: Un módulo cada 50 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta, para edificios de superficie igual o mayor a 250 m<sup>2</sup>.
- f) Edificios industriales o almacenaje: Un módulo cada cuatro empleados y/u obreros a partir de cinco por turno. Se tomará para la aplicación de este ítem al turno que cuente con mayor cantidad de personal.
- g) Salas de espectáculos: Un módulo cada 30 asientos, para edificios cuya capacidad sea igual o superior a doscientas personas.
- h) Lugares para prácticas deportivas recreativas: Un módulo cada diez espectadores
- i) Establecimientos de enseñanza: Un módulo cada cuatro docentes y no docentes, para establecimientos con más de quince personas empleadas.
- j) Establecimientos sanitarios: Un módulo cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta a partir de 500 m<sup>2</sup>. y/ o un módulo cada cinco camas. La O.T.M. determinará qué criterio utilizar en función de las características del establecimiento.
- k) En edificios comerciales: un módulo cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta, para edificios cuya superficie exceda los 250 m<sup>2</sup>.

En caso de autoservicios, supermercados y/ o lotes con depósito cuyo salón de venta exceda los 150 m<sup>2</sup> cubiertos, deberán solucionarse las maniobras de carga y descarga dentro de los límites de la parcela.

En otros locales e instalaciones distintos de los mencionados precedentemente la O.T.M determinará las exigencias al respecto, según el uso del proyecto particular presentado y conservando el espíritu de la presente norma.

5) En los casos de ampliación, reforma, transformación o reconstrucción de edificios, la O.T.M. determinará la superficie que debe destinarse para estacionamiento, de acuerdo al criterio general y lo establecido en el Capítulo 2 (permisos de construcción, reconstrucción, etc.)

6) Queda prohibido estacionar ómnibus, casas rodantes y/o camiones en la vía pública, fuera de los lugares específicamente autorizados, las paradas reglamentarias y los horarios asignados para carga y descarga.



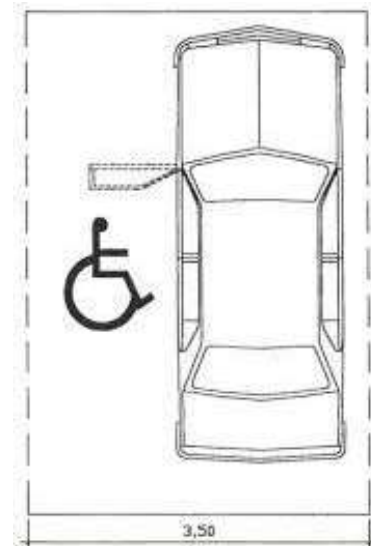
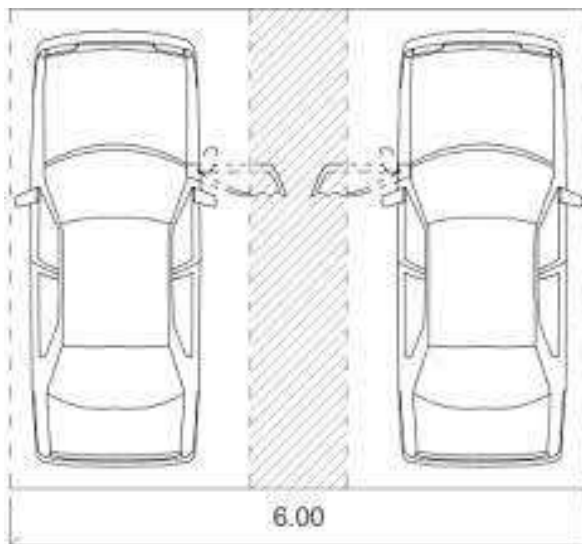
Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento o cocheras de edificios de vivienda multifamiliar, u otros usos que así lo requieran, derivada de impedimentos constructivos dará lugar a la disminución proporcional del número de habitantes a razón de uno de ellos por cada 3,5 m<sup>2</sup>. de disminución.

En estos casos y con el fin de evitar tal disminución podrá admitirse la previsión de construcción de espacios para igual destino en parcelas ubicadas en un radio máximo de doscientos metros (200 m) contados a partir del perímetro del respectivo edificio. La habilitación del edificio estará condicionada a la que previamente se otorgue a los espacios de estacionamiento.

#### 7) Módulos de estacionamiento especiales:

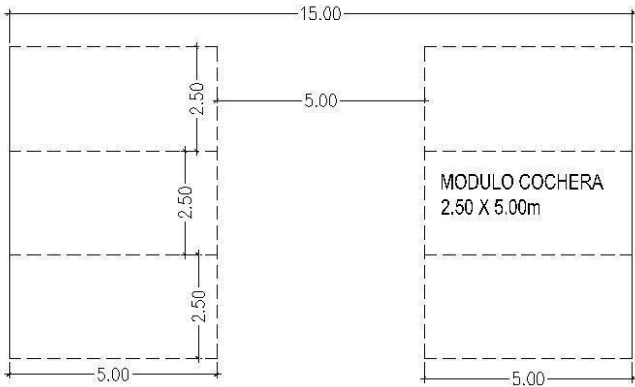
En garajes de edificios destinados a todo uso, con carácter público o privado, y garajes comerciales se dispondrán "módulos de estacionamiento especiales" según lo siguiente:

1. Se exigirá un módulo de estacionamiento especial cada 20 módulos o fracción.
2. Cuando corresponda disponer módulos de estacionamiento para vehículos con comandos adaptados para personas con discapacidad motórica, estos tendrán un ancho mínimo de 3,50 m. En el caso de disponerlos de a pares, el ancho total de ambos módulos será de 6,00 m En el sector central y con un ancho de 1,00 m, se señalizará en el solado el corredor común de acceso.

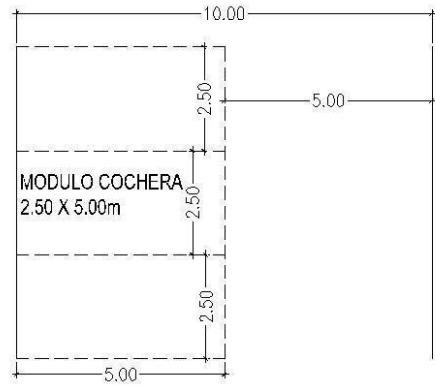


Gráficos disposición cocheras

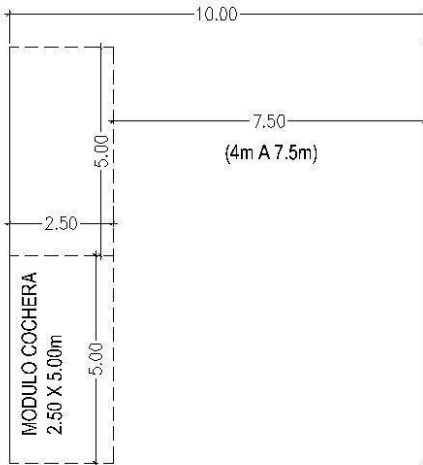
LOTES 15 m O MAS



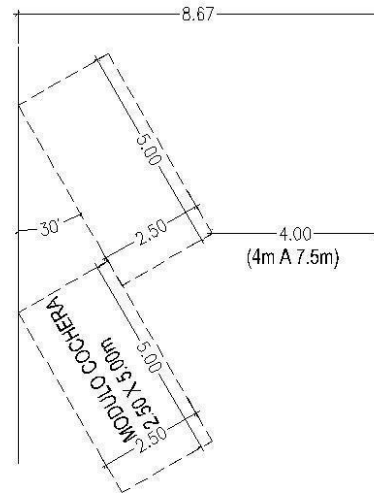
LOTES 10 A 12m



LOTES MENORES A 10 m



LOTES MENORES A 10 m



## CAPÍTULO IV

### **INSTRUMENTOS DE GESTION URBANA**

#### **IV.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES**

Los mecanismos de gestión urbana son herramientas que deben utilizarse siguiendo los lineamientos establecidos por la Política Urbana y sirven para:

- Conducir el proceso de consolidación de las áreas y zonas.
- Orientar el proceso de ocupación del suelo.
- Concretar el proceso de ampliaciones urbanas en ajuste a la demanda real de lotes.
- Regular el mercado suelo urbano a partir de la recuperación municipal de las valorizaciones inmobiliarias, de la conformación del fondo de desarrollo urbano y de la planificación de las inversiones en el desarrollo urbano.
- Intervenir para lograr un desarrollo armónico del conjunto urbano, evitando fuertes desniveles de calidad urbana en las distintas zonas y especialmente la existencia de sectores marginales de precariedad socio – ambiental.

#### **IV.2 MECANISMOS DE GESTIÓN DEL SUELO URBANO**

Los mecanismos de gestión del suelo urbano son

- Parcelamiento y/o edificación obligatorios.
- Reajuste de tierras.
- Recuperación de las valorizaciones inmobiliarias generadas por la acción urbanística del Estado.
- Banco Municipal de Tierras
- Fondo Municipal de Desarrollo Urbano.

#### **IV.3 DECLARACIÓN DE PARCELAMIENTO Y/O EDIFICACIÓN OBLIGATORIOS**

Los Municipios, a través de sus planes y mediante Ordenanzas específicas, podrán declarar el parcelamiento y/o la edificación obligatorios de los inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada, de acuerdo a lo establecido por los art. 84°, 85°, 86°, 87° y 88° del Decreto Ley 8912/77 modificados por el art. 64° de la Ley 14449/12.

En caso de establecer el gravamen especial a los inmuebles afectados por esta declaración, la recaudación correspondiente se destinará a la ejecución de nuevas obras de infraestructura o equipamiento comunitario.

La O.T.M. realizará los estudios para establecer los programas de ejecución, y su correlatividad, así como la definición del tipo y nivel de equipamiento que requiere cada una de las zonas afectadas por la declaración.

#### **IV.4 REAJUSTE DE TIERRAS**

Se refiere al sistema mediante el cual los propietarios de predios en un área o zona debidamente determinada, transfieran su respectivo derecho de propiedad a una entidad gestora o le permiten que bajo cualquier modalidad jurídicamente posible, utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, con el fin exclusivo de que desarrolle y lleve a cabo un plan específico de construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de edificios y/o de Infraestructura urbana básica, con la obligación, una vez concluidas



las obras, de redefinir las unidades prediales y realizar las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio, que sean indispensables para ese mismo efecto. Deberá ajustarse a lo establecido en el art. 89° y 90° del Decreto Ley 8912/77 modificados por el art. 64° de la Ley 14449/12.

## V.5 RECUPERACIÓN DE LAS VALORIZACIONES INMOBILIARIAS GENERADA POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA del ESTADO

### V.5.1 VALORIZACIÓN INMOBILIARIA

Se entiende por valorización inmobiliaria (VI) a todo incremento del valor de un inmueble generado por acciones emprendidas por el Estado ajenas a las intervenciones del propietario y, por lo tanto, susceptibles de ser recuperados públicamente. Dichas acciones incluyen los cambios introducidos por esta norma de ordenamiento territorial respecto de la anterior vigente, así como las futuras modificaciones o autorizaciones administrativas que constituyan hechos generadores según lo establecido por la Ley 14449, art. 46°.

La valorización inmobiliaria (VI) se expresa en la diferencia entre la valuación inicial (V1), previa al hecho generador, y la valuación posterior (V2) de los inmuebles beneficiados ( $VI = V2 - V1$ ).

#### Contribución Obligatoria

Las contribuciones obligatorias sobre las valorizaciones inmobiliarias (COVI) son las imposiciones establecidas a fin de recuperar la valorización producida o parte de ella. Las mismas son de carácter obligatorio y adicional a otras exigencias urbanísticas y por lo tanto se efectivizan en forma complementaria a las cesiones dispuestas por el DL 8912/77 art. 56°, las restricciones al dominio aplicables al inmueble, la provisión de infraestructuras exigidas, así como a las obras requeridas por las normas vigentes para la autorización de urbanizaciones, subdivisiones o construcciones.

#### Autoridad de Aplicación

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos y/o O.T.M identificará las situaciones y hechos generadores de valorizaciones inmobiliarias de acuerdo lo establecido en la normativa vigente. Asimismo, llevará adelante el procedimiento administrativo de determinación y gestión de la contribución obligatoria, debiendo articular, cuando fuese necesario, con las distintas áreas municipales y/o provinciales implicados en ese proceso.

### V.5.2 SUJETOS DE PAGO

Son sujetos de pago de la Contribución Obligatoria sobre la Valorización Inmobiliaria (COVI) los propietarios o poseedores de los inmuebles valorizados, quedando exentos del mismo:

- El Estado Nacional, Provincial y Municipal.
- La construcción de edificios públicos destinados a la enseñanza, la salud, el deporte y/o actividades culturales.
- Las sociedades de fomento, bibliotecas populares, destacamentos de Bomberos Voluntarios, u otras entidades de bien público reconocidas por la Ley Nacional 27.218 o las que en su posterioridad la reemplacen.
- La aplicación de Programas Estatales de interés social sobre predios de dominio del Estado, con destino a vivienda única y permanente que incluyan listado nominal



de beneficiarios proveniente del Registro Municipal de Demanda Habitacional.

#### V.5.3 MOMENTO DE EXIGIBILIDAD

La contribución obligatoria sobre la valorización inmobiliaria generada por la acción del Estado, será exigible al propietario o poseedor de un inmueble, tal lo establecido por la Ley 14.449, art. 48°, cuando:

- Solicite un permiso de urbanización y/o subdivisión.
- Inicie plano de obra y se compruebe el incremento del FOT/DN, resultante de la zonificación actual con la anterior.
- Se efectivice el cambio de uso del inmueble como resultado de una modificación del régimen o zonificación del suelo.

#### V.5.4 FORMAS DE PAGO

En virtud de las necesidades y urgencias locales en materia de hábitat, la contribución obligatoria se efectivizará mediante:

- La **cesión de suelo**, en los casos de subdivisiones de superficies que den como resultado el tamaño de una parcela de acuerdo a la medida mínima vinculada a la zonificación que corresponda.
- Con **moneda de curso legal**.

#### V.5.5 DESTINO DE LAS CONTRIBUCIONES

Las parcelas o unidades edificadas que reciba el municipio como contribución en concepto de participación en las valorizaciones inmobiliarias serán asignadas al **“Banco Municipal de Tierras”**.

Cuando no exista la posibilidad de compensación material y se efectúe una contribución económica de monto equivalente, la misma será asignada al **“Fondo Municipal de Desarrollo Urbano”**.

#### V.5.6 DETERMINACION DE LA CONTRIBUCION

La contribución Obligatoria sobre la valorización inmobiliaria (COVI) se determinará de oficio de acuerdo con los porcentajes mínimos establecidos por la presente y ante cada acto administrativo referido a un hecho generador, en tanto constituya una nueva y diferente valoración sobre los inmuebles.

En todos los casos, el valor equivalente de dicha contribución deberá mantenerse dentro de un rango no inferior al diez por ciento (10%) de la valorización inmobiliaria generada, ni superior al máximo establecido por la instancia superior de justicia en materia de constitucionalidad para la regulación de usos del suelo por parte del Estado (Ley 14.449, art. 50°).

En forma justificada, los porcentajes establecidos por la presente podrán ser incrementados cuando las particularidades de los predios o de las acciones realizadas por el Estado lo ameriten, en el marco de las directrices de ordenamiento territorial previstas por esta norma y siempre que no superen el máximo establecido.



V.5.7 CÓMPUTO DE LAS CONTRIBUCIONES MÍNIMAS Y PLAZOS DE CESIÓN O PAGO

Las contribuciones se efectuarán según lo previsto en el ítem “Determinación de la Contribución” en las zonas delimitadas en el Plano Anexo N° 3: “Determinación de Zonas de exigibilidad de la COVI” en las que a futuro se generen, de acuerdo con lo previsto por la presente.

Toda modificación de los límites de áreas y zonas requerirá de la actualización de dicho Plano Anexo que será aprobado en forma conjunta con la ordenanza modificatoria de la zonificación vigente.

El cómputo de la COVI se realizará considerando los porcentajes mínimos y en los plazos establecidos a continuación.

En los casos no previstos específicamente por la presente, que encuadraren como hechos generadores definidos por la Ley 14449, art. 46°, la Autoridad de Aplicación municipal, determinará la contribución correspondiente.

Cuando el municipio ejecute la totalidad de las obras de infraestructura exigidas para la urbanización se duplicará el porcentaje mínimo establecido para el cálculo de la COVI ( $n\% \times 2$ ). Si las obras de infraestructura se realizaran de manera parcial, dicho porcentaje se incrementará en forma proporcional al aporte realizado por el municipio.

A) MAYOR APROVECHAMIENTO EDIFICATORIO EN EL ÁREA URBANA (COVI 1)

Esta contribución es aplicable a inmuebles del área urbana a los que se ha **incrementado el FOT y la densidad** y posibilitado un mayor aprovechamiento de la capacidad edificable, a partir de la vigencia de la presente Ordenanza.

La COVI se determinará en superficie cubierta (valor x), calculada sobre la diferencia entre las edificadas o edificables en el predio objeto de la valorización, previas a esta normativa, y las superficies que se pretendan construir según lo indicado en el plano municipal de permiso de obra.

La COVI a recibir por el Municipio como contribución por el mayor aprovechamiento edificatorio se liquida junto al derecho de construcción, calculándose de la siguiente manera:

**Valor X** = m<sup>2</sup> del beneficio.

**VR1** (valor referencial 1) = Importe que surge del valor del derecho de construcción correspondiente al tipo de obra, multiplicado x 10.

$$\text{COVI 1} = X \times \text{VR1}$$

B) Ampliaciones de Área Urbana y Creación o ampliación de Zonas Residenciales Extraurbanas y Complementaria (COVI 2 Y 3)

Las parcelas a recibir por el Municipio, como contribución por ampliaciones del área Urbana o por creación o ampliación de Zonas Residenciales Extraurbanas (zonas de Clubes de Campo o análogas), deberán estar precisamente identificadas en los Planes directores y Convenios correspondientes a celebrar entre el Municipio y los propietarios de los predios incluidos.



Asimismo, en los Convenios se establecerá si dichas cesiones se efectivizarán al momento de la convalidación provincial y entrada en vigencia de la Ordenanza, o bien cuando se aprueben subdivisiones, edificaciones (materialización del uso) o transferencias de dominio. Cuando no se efectúen al momento de la convalidación provincial y ante la eventualidad que no sucedan aprobaciones o transferencias, podrá incluirse, expresamente, el plazo máximo para efectivizar dicha contribución obligatoria contado a partir de la vigencia de la Ordenanza respectiva.

La proporción de parcelas a compensar como contribución por la valorización resultante de la **ampliación del Área Urbana y extra urbana** se calculará sobre el total de la superficie neta edificable (superficie de cálculo), una vez descontadas las destinadas a calles públicas y cesiones correspondientes de acuerdo al Plan director del área de ampliación (DL 8912/77, art. 17°), de la siguiente manera:

$$\text{COVI 2} = \text{Superficie de cálculo} \times 10\%$$

Unidad mínima a percibir: 1 parcela.

Superficie de cálculo: superficie total de la/las parcelas origen

En los casos de subdivisiones de superficies que NO den como resultado el tamaño de una parcela de acuerdo a la medida mínima vinculada a la zonificación que corresponda, dicha contribución será recibida en Dinero, se utilizara la formula **COVI 3**.

$$\text{COVI 3} = \text{Superficie de cálculo} \times \text{VR2}$$

**VR2** (valor referencial 2) = 50% del menor valor del derecho de construcción

### C) AUTORIZACIÓN DE BARRIOS CERRADOS, CLUBES DE CAMPO O GRANDES DESARROLLOS INMOBILIARIOS.

La COVI se computará en superficie de parcelas, proporcional a los predios afectados a la subdivisión y/o materialización de los conjuntos inmobiliarios.

Las parcelas a recibir por el Municipio como contribución por las autorizaciones para desarrollar Barrios Cerrados en la Zona REX 1 , REX 2 o Clubes de Campo en la Zona C1 y C2 del Área Complementaria, deberán constar detalladamente en los planos de mensura y de proyecto urbanístico (partes gráfica e inscripciones en carátula) en la etapa de Factibilidad. La proporción de parcelas a compensar como contribución por la valorización resultante se calculará sobre la superficie total del emprendimiento, una vez descontadas las destinadas a calles públicas y cesiones correspondientes:

	<b>Autorización de BARRIOS CERRADOS / CLUBES DE CAMPO o grandes desarrollos inmobiliarios</b>
	<b>-la infraestructura sólo puede ser ejecutada por el desarrollador-</b>
<b>Contribución</b>	Parcela/s equivalente/s al 10% de la superficie total, una vez descontadas las superficies destinadas a calles públicas y cesiones correspondientes al caso.



#### IV.6 BANCO MUNICIPAL DE TIERRAS

Se crea el “**Banco Municipal de Tierras**” (BMT) a fin de administrar los inmuebles de dominio privado municipal para los objetivos de desarrollo urbano-territorial y hábitat inclusivo, el cual funcionará en el ámbito de la dependencia que el Departamento Ejecutivo defina a tal fin.

Los inmuebles a incorporar en el BMT deberán recibir tratamiento prioritario del área legal municipal a fin de ordenar su situación dominial y posibilitar su uso en pos del logro de los objetivos previstos.

La autoridad a cargo del BMT relevará y llevará un registro actualizado de los inmuebles (parcelas y edificaciones) de dominio municipal constituyendo un padrón único, incluyendo:

- Información Dominial,
- Información Técnica,
- Estado de deudas,
- Ordenanzas o Decretos con cargo de ocupación a favor de Entidades de Bien Público, donaciones y/o adjudicación a particulares.
- Juicios de apremio que lleve adelante la Municipalidad.

El BMT contará con una base cartográfica anexa, en el cual se localizarán y graficarán los inmuebles incluidos, así como toda aquella información asociada y necesaria para facilitar la gestión del mismo.

El Banco Municipal de Tierras estará conformado por:

1. Las tierras que provengan de:
  - Lotes y/o fracciones que actualmente integran el patrimonio municipal;
  - Donaciones y/o legados sin cargo específico;
  - Traspaso de tierras provenientes del estado nacional y provincial;
  - Subastas judiciales en los cuales la municipalidad fuese parte actora.
2. Las tierras que se adquieran mediante acciones administrativas y/o judiciales:
  - Por adquisición directa del municipio;
  - Por prescripción administrativa (Ley n° 24.320);
  - Por acciones judiciales por abandono y expropiación (conforme a los alcances del art. N° 58 de la Ley orgánica de las municipalidades).
3. Los inmuebles que pasen al dominio municipal resultado de “Contribuciones Obligatorias sobre las Valorizaciones Inmobiliarias”, en cumplimiento de lo establecido por la Ley 14.449.

Los inmuebles bajo administración del BMT estarán destinados exclusivamente a:

- Propuestas de parcelamiento o ejecución de viviendas para la población incluida en el Registro Municipal de Demanda Habitacional.
- Operatorias de viviendas oficiales, cooperativas u organizaciones con fines sociales debidamente legalizadas, para la población incluida en el RMDH.
- Provisión de espacios públicos de recreación y/o deportivos.
- Provisión de equipamientos municipales, sociales, culturales, educacionales, sanitarios, etc. de uso público.



El Departamento Ejecutivo, mediante actuación de las áreas competentes, regularizará el estado de dominio de los inmuebles asignados a particulares para que los beneficiarios puedan disponer de ellos, o bien acogerse a planes de autoconstrucción, solicitar créditos o realizar las gestiones necesarias en cada caso. Asimismo, definirá planes u otras formas de pago por parte de los beneficiarios particulares de los inmuebles, cuyos montos ingresarán al “Fondo Municipal de Desarrollo Urbano/Hábitat” municipal.

Cuando el destino sea familiar, en la instancia de escrituración deberá constar que el bien adjudicado se destina a vivienda única y permanente, con posibilidades de uso acorde a la zona de localización.

En el caso de equipamientos o infraestructura socio-comunitaria, en la escrituración deberá constar el destino específicamente asignado.

#### IV.7 FONDO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO.

Se crea el “**Fondo Municipal de Desarrollo Urbano/Hábitat**” (FMDU/H) con el objetivo de administrar los aportes monetarios provenientes de diferentes actuaciones urbanísticas, planes de pago municipales de inmuebles adjudicados, cobros producto de la implementación de procesos de movilización del suelo o edificación necesarias, o bien de “Contribuciones Obligatorias sobre las Valorizaciones Inmobiliarias”.

El Fondo Municipal de Desarrollo Urbano/Hábitat estará destinado exclusivamente al financiamiento de:

1. Los gastos que demanden la compra, expropiación y demás tramitaciones vinculadas a cualquier forma de transferencia de tierras que se afecten al Banco Municipal de Tierras.
2. La ejecución de planes y proyectos especiales y de regularización dominial, programa lotes con servicios, integración socio-urbana, mejoramiento barrial, u operatorias de vivienda destinadas a inscriptos en el Registro Municipal de Demanda Habitacional.
3. La ejecución de redes de infraestructura de servicios básicos que beneficien directamente a sectores de escasos recursos o programas habitacionales estatales.
4. La ejecución de parques, plazas o espacios públicos y/o sus equipamientos e instalaciones.

La procedencia de los fondos a ingresar en el mismo y su asignación, deberán ser realizadas dentro de los principios y objetivos de ordenamiento territorial y gestión del hábitat, establecidos en las ordenanzas vigentes, y los criterios de información pública y transparencia en la gestión del Estado.



## CAPÍTULO V

### ESPACIO PÚBLICO

#### V.1 OBJETIVOS GENERALES

Las presentes disposiciones tienen como objetivo la protección, rehabilitación y materialización de acciones sobre el espacio público de las Áreas Urbanas, Complementarias y Rurales del Partido.

#### V.2 DEFINICIÓN

Se considera al espacio público como aquella parte perteneciente al espacio urbano determinada a partir de los límites del espacio privado y definida como bienes públicos por el Código Civil (Art. 2340 y 2341), la Ley Provincial de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo 8912/77, así como por el resto de los instrumentos legales concurrentes a la misma y vigentes en la materia. Se encuentran comprendidos entre otros: las calles, avenidas, ramblas, boulevares, plazas, plazoletas, parques, riberas de Arroyos y Ríos, etc.

A tales efectos este Capítulo contempla la variedad de actuaciones que deben ser tenidas en cuenta para:

- Potencializar al espacio público como el ámbito de mayor expresión de la ciudadanía
- Incrementar su aprovechamiento intensivo en términos simbólicos, sociales, culturales, turísticos, de uso e intercambio, recreativos y de esparcimiento
- Orientar las acciones públicas para su protección, rehabilitación y puesta en valor.
- Orientar las acciones privadas a fin de preservar la identidad y el carácter de las distintas Zonas y Áreas con el propósito de incrementar su calidad espacial y ambiental
- Preservar los sitios, zonas, edificios y monumentos, incluidos en este Código como de interés patrimonial, considerando al espacio público como elemento indisoluble de los bienes a proteger.
- Intervenir sobre el espacio público a través de estudios y proyectos específicos con el fin de equilibrar la estructura urbana, neutralizar la fragmentación socio-espacial, corregir conflictos ambientales y preparar sectores y zonas para recibir acciones de desarrollo y mejoramiento urbano- ambiental.

#### V.3 ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

A los efectos definidos en los objetivos de este Capítulo se formulan normas atinentes a los elementos componentes del espacio público de acuerdo a su grado de pertenencia a:

- Las Áreas Urbanas
- Las Áreas Complementarias y Rurales del Partido



#### V.4 ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS URBANAS

Constituyen elementos de regulación:

- Arbolado y forestación (de calles, avenidas, parques, plazas, etc.)
- Aceras y calzadas
- Iluminación
- Señalización
- Publicidad
- Toldos
- Marquesinas
- Muros y Cercos de frente

#### V.5 DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL

La Secretaría de Obras Públicas, la OTM y las respectivas Direcciones de Línea de la Municipalidad de Chivilcoy serán en forma concurrente y solidaria la Autoridad de Aplicación de las normas contenidas en el presente Capítulo.

#### V.6 FORESTACIÓN

El arbolado y la forestación de los espacios urbanos constituyen un elemento primordial del equilibrio ecológico del territorio y sus áreas urbanas.

Declarase patrimonio forestal y bien protegido de interés público, al conjunto de especies arbóreas y arbustivas ubicadas en los espacios públicos pertenecientes al territorio de la ciudad de Chivilcoy.

Para regulación y control del arbolado urbano se deberá tomar lo normado en la ordenanza 9232/2018.

#### V.7 ACERAS

Todo propietario está obligado a la materialización, mantenimiento y/o reconstrucción de las aceras de calles y avenidas de las áreas urbanas de las localidades del partido, las cuales mantendrán las dimensiones actuales de las mismas.

La Autoridad de Aplicación determinará los materiales, disposición, dimensiones y colores de los elementos componentes de las aceras para las diferentes Zonas. No se admitirán materiales ni elementos componentes diferentes de los establecidos para cada Zona. En los casos de construcción total o reconstrucción parcial de la acera, los materiales a utilizar serán homogéneos, antideslizantes y similares a los establecidos para las diferentes Zonas.

##### V.7.1 PROHIBICIÓN DE CONSTRUCCIÓN SOBRE LAS ACERAS

Queda prohibida en todas las Áreas Urbanas la construcción de jardineras, maceteros, o la inclusión de cualquier elemento fijo (columnas, cartelera, bicicletteros, mesas, bancos, etc.) que afecte la libre circulación peatonal y dificulte el libre descenso – ascenso de pasajeros a un vehículo estacionado en la vía pública.

Solo se admitirán los elementos fijos que apoyen la estética del lugar, con tamaños y disposiciones que no afecten el libre tránsito peatonal, la disposición de estos serán evaluados por la O.T.M. quien aprobara el proyecto para garantizar el tránsito peatonal.



#### V.7.2 PROHIBICIÓN DE OCUPACIÓN DE LA ACERA

Prohíbese la ocupación de la acera con artículos de venta de cualquier naturaleza. Las ferias artesanales, puestos de venta de diarios, revistas, flores etc. estarán expresamente autorizados por la Autoridad de Aplicación en las Zonas y sectores que la misma determine.

#### V.8 RAMPAS DE ACCESO

En la ejecución de obras públicas y privadas se evitará la generación de barreras arquitectónicas, las rampas no podrán sobresalir de la Línea Municipal. El espacio público urbano deberá garantizar la accesibilidad, circulación y adecuada funcionalidad para permitir el libre desplazamiento de personas con capacidades reducidas. Será de aplicación la Ley Nac. N°24.314.

Los edificios de acceso público (administrativos, culturales, educativos, institucionales, etc.) deberán prever la colocación de rampas de acceso para discapacitados, resolviendo este acceso dentro del lote, sin sobresalir de la L.M. En el caso de obras construidas y de dificultad para su materialización en el acceso al edificio, deberán efectuar la consulta respectiva a la Autoridad de Aplicación.

#### V.9 ILUMINACIÓN

Se podrán iluminar los frentes y/o fachadas de los edificios sólo con artefactos que se apoyen en el plano de la misma.

Los artefactos o luminarias que se propongan dentro del espacio público y en los que sus elementos de soporte superen la Línea Municipal ubicándose dentro del espacio aéreo de la calle, deberán contar con la aprobación de la O.T.M.

#### V.10 SEÑALIZACIÓN

Para la utilización de marcas, letreros, señalización dentro del espacio privado la O.T.M. verificará y/o definirá los criterios de localización, diseño y forma de cartelería y señalización urbana públicas.

#### V.11 MOBILIARIO URBANO

El diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario (puestos de venta, refugios, bancos, maceteros, bebederos, kioscos, carteles de publicidad, papeleros, elementos de señalización, etc.) deberá ser visado por la Autoridad de Aplicación.

No se permitirá la instalación de kioscos o puestos de venta, mesas y sillas en la vía pública apoyados en la línea municipal o de edificación.

Los elementos que instalen las empresas de servicios públicos en las veredas deberán contar con la aprobación de la Autoridad de Aplicación en lo relativo a sus características y emplazamiento.



#### V.12 ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS COMPLEMENTARIAS Y RURALES

- **TRATAMIENTO DE CALLES EN LAS ÁREAS COMPLEMENTARIAS Y RURALES**

En el Área Complementaria y Rural la Autoridad de Aplicación determinará el tratamiento particular de calles colectoras, accesos, y caminos rurales donde definirá la señalización, mobiliario, iluminación, etc. adecuados a su función específica.

- **PUBLICIDAD EN EL SISTEMA CIRCULATORIO PRINCIPAL**

Se prohíbe la publicidad en las calles colectoras, vías principales de acceso y salida a las localidades del Partido, así como señalización no autorizada expresamente por la Autoridad de Aplicación, quien estará facultada para su retiro en caso de incumplimiento de esta cláusula, y de la eventual aplicación de lo dispuesto en el Dto. Municipal n° 1428 por cada uno de los anuncios o señales existentes.

#### V.13 TOLDOS

En la fachada principal de los edificios se pueden colocar toldos rebatibles hacia la L.M. Cualquier parte de su estructura debe distar no menos que 2.30m del nivel de piso terminado. El saliente desde la L. M. se determinará en cada caso de acuerdo al ancho de la vereda y la ubicación del arbolado público; en ningún caso será mayor a 2,5 m.

La cubierta de un toldo aplicado en la fachada principal de un edificio, puede ser de tela, metal o plástico.

#### V.14 MARQUESINAS

Se prohíbe la instalación de marquesinas que superen 0,40 m. de profundidad del plano de fachada.

Se mantendrá por encima de los 2.75 m. del nivel de piso terminado.



## CAPÍTULO VI

### USOS DEL SUELO

Las disposiciones que se desarrollan en este capítulo tienen por objeto regular los usos del suelo en función de las particularidades de configuración territorial y de las tendencias de desarrollo de la Ciudad.

#### VI.1 CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO

Con el objeto de cumplimentar los propósitos y previsiones contenidos en este Capítulo, la Ciudad de Chivilcoy se divide en las siguientes áreas y zonas, para las cuales se define el carácter y se regula la subdivisión de la tierra, el tejido urbano, la intensidad de ocupación y los usos del suelo.

AREA	ZONAS (Según Código)	NOMENCLADORES
<b>URBANA</b>	CENTRO HISTORICO	CeH
	CENTRO COMERCIAL	CeC
	RESIDENCIAL 1	R1
	RESIDENCIAL 2-3	R2 – R3
	CORREDOR URBANO	CoU
	CORREDOR COMERCIAL	CoCo
	AVENIDAS CIRCUNVALACION 1	AC1
	AVENIDAS CIRCUNVALACION 2	AC2
	ACCESO 2 - PTE PERON	A2
<b>COMPLEMENTARIA</b>	RESIDENCIAL EXTRAURBANO 1	REX 1
	RESIDENCIAL EXTRAURBANO 2	REX 2
	RESIDENCIAL EXTRAURBANO 3	REX 3
	RESIDENCIAL EXTRAURBANO 4	REX 4
	ACCESO 1 TRAMO A - N. KIRCHNER	A1a
	ACCESO 3 - TOMASSO	A3
	COMPLEMENTARIO 1	C1
	COMPLEMENTARIO 2	C2
	ZONA INDUSTRIAL 1	ZI 1
	ZONA INDUSTRIAL 2	ZI 2
	PARQUE INDUSTRIAL	PI
	RESERVA AMPLIACION URBANA	Ra U
	RESERVA AMPLIACION EXTRA URBANA	Ra REX
	APOYO A RUTA NAC 5	AR 5



En función de la delimitación de competencias entre la Provincia y el Municipio en cuanto a los trámites de habilitación por categoría de industria y a los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 40° y 41° de la Ley 11.459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19 y su modificatorio 973/20, en cumplimiento de las atribuciones municipales otorgadas por Decreto Ley N 8912/77, se establece la siguiente equivalencia de zonas:

**Zona A (Residencial exclusiva):** No apta para la instalación de establecimientos industriales.

CeH – CeC – Due – Rex1 – Rex 2 – Rex 4 – C1 – C2 – Rau – Ra Rex

**Zona B (Mixta):** Apta para la instalación de establecimientos clasificados como de 1° y 2° categoría, según las disposiciones del Código de Ordenamiento Urbano y las ordenanzas locales respectivas.

R1 - R2 - R3 - CoU – CoCo – Ac1 – Ac2 – Rex 3 – A1a – A3 - AR5 - Zi1

**Zona C (Industrial exclusiva):** Apta para establecimientos clasificados de 1°, 2° y 3° categoría.

Zi2 – Pi

**Zona D (Otras Zonas):** Admite establecimientos industriales de primera, segunda y tercera categoría, teniendo en cuenta el Código de Ordenamiento Urbano y las ordenanzas locales respectivas, la compatibilidad de la actividad con la vocación de la zona o región en función de sus recursos, la distribución de la población y sus características geoeconómicas en general, a criterio del Municipio.

## VI.2 DELIMITACION DE AREAS Y ZONAS

La ubicación y deslindes de las zonas están indicados en el plano de delimitación de zonas, que se designa como **Plano de Zonificación** (anexo N°2-A) y en el **Plano de delimitación de Áreas** (anexo N°2-B) que a todos sus efectos forma parte del presente Código.

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

Los deslindes que bordean una calle deben ser interpretados como correspondientes a las parcelas frentistas a dicha calle.

Usos en parcelas frentistas a deslinde de zonas

En el caso de lotes pasantes con frente a dos o más calles, los usos de la zona correspondiente a cada frente, no podrán extenderse más allá de la línea virtual de la zona correspondiente a la mitad de la parcela y la Autoridad de Aplicación dictaminará con respecto a las características de ocupación de las mismas.



## CAPITULO VII

### ZONIFICACIÓN, CARÁCTER Y NORMAS ESPECÍFICAS DE AREAS Y ZONAS

#### VII.1 FICHAS DE ZONAS (ANEXO N° 4)

#### VII.2 NOMENCLADOR DE USOS

El Nomenclador de Usos sintetiza un gran número de usos posibles en un conjunto acotado de casos o tipos, tomando como criterio de agrupamiento los rasgos que caracterizan actualmente el desarrollo de las diferentes actividades, según su condición de usos permitidos y no permitidos y otros requerimientos.

#### VII.3 USO RESIDENCIAL

El uso residencial comprende actividades destinadas al alojamiento permanente o temporario de personas, familias y/o grupo de personas.

- Vivienda Unifamiliar

Uso habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable, en una unidad funcional de tipo residencial.

Requisitos y limitaciones:

En cualquiera de las zonas donde se admita el uso habitacional y aun cuando no cumpla con los indicadores urbanísticos y limitaciones establecidos en la misma, se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular sin superar el Factor de Ocupación del Suelo –F.O.S.- máximo de 0.6 establecido por el Decreto Ley 8912/77 en su Artículo 46°.”

- Vivienda Multifamiliar

Uso habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial regulados bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Pueden compartir accesos, circulación interna de distribución y servicios de infraestructura.

- Vivienda Comunitaria

Uso habitacional destinado al alojamiento de personas en forma estable con servicios e instalaciones comunes y régimen de relación interna comunitario. Incluye residencias de niños, jóvenes, madres, discapacitados, estudiantes y comunidades religiosas.

- Vivienda Transitoria

Uso habitacional destinado al alojamiento circunstancial de personas sin régimen común de relación interna.

**Hoteles:** establecimientos destinados al albergue de personas, incluye hoteles en todas sus categorías, apart-hotel, pensiones, hospedajes, hotel rural.

- Vivienda Temporaria

Uso residencial destinado a alojamiento temporal de personas o grupos de personas con servicios e instalaciones comunes.



**Casa de retiros:** comprende hasta una unidad funcional de tipo habitacional en predios destinados a desarrollar retiros espirituales y actividades relacionadas.

- Condominios

Vivienda multifamiliar conformada en bloques con servicios comunes, amenities y comercios de apoyo.

- Barrios Cerrados

Es todo emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial predominante con equipamiento comunitario cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento, Requisitos y limitaciones: en base a lo establecido en el presente código, en el marco del Decreto N° 27/98.

- Clubes de campo: área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las características establecidas en la Ley 8912, Decreto N° 9404/86 y sus normas reglamentarias.

Requisitos y limitaciones: Requiere Factibilidad de Localización y demás requisitos establecidos en el Decreto-Ley 8912, Decreto N° 9404/86 y normas reglamentarias.

#### VII.4 USO COMERCIAL

El uso Comercial comprende actividades de intercambio, exposición, venta y/o reventa con destino a cualquier otro sector de actividad, sin que medie la transformación de materias primas, productos intermedios o productos finales.

En los casos que sea requiera de **factibilidad de ubicación**, esta será otorgada por la O.T.M. competente a la actividad que se desarrolle.

#### VIII.4.1 COMERCIOS MINORISTAS

Comprende establecimientos comerciales de rubros diferentes o similares, dispuestos en un mismo local, conformando galerías comerciales o centros de gran escala ("shopping"). También, los destinados a la exposición y reventa de productos comestibles y artículos asociados dispuestos en un mismo o diferentes locales. Incluye casas de comidas, heladerías, panaderías, fábrica de pastas frescas, así como las categorías comercio integral, autoservicio, supermercado e hipermercado.

Comprende, entre otros, Locales destinados a la venta de productos alimenticios y bebidas, verdulerías y fruterías, carnicerías y pescaderías, carnicerías con elaboración de chacinados, productos de granja, lácteos, almacén, despensa, panadería con elaboración, artículos de limpieza y tocador, diarios y revistas, artículos escolares, farmacias, kioscos, expendio de productos de panadería, pastas frescas, heladerías, pizzerías, fiambrerías y rotisería, comidas para llevar.

##### VII.4.1.1 DE PEQUEÑA SUPERFICIE

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 100 m2.

##### VIII.4.1.2 DE MEDIANA SUPERFICIE

Establecimientos cuya superficie de exposición y venta no supera los 299m2. Incluye supermercados de hasta 900m2.



#### VIII.4.1.3 DE GRANDES SUPERFICIES

Establecimientos con una superficie de exposición y venta supera los 900m<sup>2</sup>.  
Requisitos y limitaciones:

- Requiere “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental.

#### VIII.4.2 COMERCIOS MAYORISTAS

Comprende establecimientos comerciales destinados a la exposición y venta al por mayor con depósitos y/o distribución de productos dispuestos en un mismo o diferentes locales.

##### VIII.4.2.1 DE PEQUEÑA SUPERFICIE

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 499 m<sup>2</sup>.

##### VIII.4.2.2 DE MEDIANA SUPERFICIE

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 1.799

- Requiere “Factibilidad de Localización”.

##### VIII.4.2.3 DE GRANDES SUPERFICIES

Establecimientos con una superficie cubierta total mayor a 1.800 m<sup>2</sup>.

- Requiere “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental.

#### VIII.4.3 COMERCIO MINORISTA Y/O MAYORISTA INCÓMODO Y/ o PELIGROSO

Presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro. Comprende establecimientos destinados a la exposición, venta y/o reventa de productos y objetos, incluyendo aquellos con playas de acopio al aire libre, cuando por sus características y/o magnitud puedan resultar incompatibles con otros usos.

Incluye cualquiera de las categorías comerciales antes enunciadas cuando se trate de venta de productos combustibles, inflamables, explosivos y/o tóxicos. Requisitos y limitaciones:

- Requiere “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios.

### VIII.5 EDUCACIÓN

#### VIII.5.1 EDUCACIÓN INICIAL

Incluye Jardines Maternales, Preescolar. Requisitos y limitaciones:

- Requiere “Factibilidad de Localización” cuando su superficie cubierta total es mayor a 300 m<sup>2</sup>.

Para cualquier categoría se requerirá Inscripción en el registro de actividades educativas dependiente de la Dirección de Educación antes de otorgarse la habilitación correspondiente. Las actividades que resultaran fiscalizadas por organismos provinciales deberán gestionar factibilidad ante estos organismos.



### VIII.5.2 EDUCACIÓN BÁSICA Y COMPLEMENTARIA

Incluye Educación General Básica y Escuelas especiales, Educación Secundaria Básica, Escuelas e Institutos especializados (academias de oficios, de idiomas, artísticas)

Requisitos y limitaciones:

- Requiere “Factibilidad de Localización”
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento de Educación Básica.
- Estacionamiento: 1 m<sup>2</sup>. cada 7.5 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total del establecimiento (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.). Quedan exceptuados de este requisito aquellos establecimientos que requieran 5 o menos módulos.

### VIII.5.3 EDUCACIÓN SUPERIOR E INVESTIGACIÓN

Incluye Nivel Terciario, Nivel Universitario y Centros Científico-Tecnológicos.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere “Factibilidad de Localización” cuando su superficie cubierta total es mayor a 300 m<sup>2</sup>.
- Estacionamiento: 1 m<sup>2</sup>. cada 5 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total del establecimiento. (1 módulo =25 m<sup>2</sup>.)

## VIII.6 SANIDAD

### VIII.6.1 SERVICIOS PARA LA SALUD

Uso de equipamiento destinado a prestación de servicios médicos y/o quirúrgicos, con o sin alojamiento de personas. Incluye hogares de día y geriátricos, así como establecimientos sin internación tales como salas de primeros auxilios, consultorios, laboratorios, centros de diagnóstico y tratamiento, y centros de salud mental y atención psiquiátrica. Además de dichos establecimientos, incluye locales destinados a la atención de animales.

Requisitos y limitaciones:

- Para los establecimientos con internación y/o prestación quirúrgica se exigirá el uso exclusivo por parcela, admitiéndose únicamente vivienda para personal.
- Distancias mínimas para establecimientos con internación de pacientes: 120 metros radiales respecto de Estaciones de Servicio.
- Estacionamiento para unidades móviles. Podrán exceptuarse laboratorios o consultorios que no cuenten con instalaciones para tratamiento de pacientes. No quedan alcanzados por el presente las superficies mínimas requeridas para el uso Equipos Móviles del Equipamiento Sanitario, las cuales deberán cumplimentarse en todos los casos.
- Residuos sólidos hospitalarios, patológicos y no patológicos: el recorrido del transporte hasta su destino final no podrá realizarse por calles de acceso domiciliario y conectoras secundarias, de acuerdo a la clasificación de vías establecida por la presente norma. En caso de imposibilidad deberá establecerse el recorrido más directo por ellas hasta las vías principales.



- Para cualquier categoría se requerirá Inscripción en el registro de actividades sanitarias dependiente de la Dirección de Salud antes de otorgarse la habilitación correspondiente. Las actividades que resultarán fiscalizadas por organismos provinciales deberán gestionar factibilidad ante estos organismos.

#### VIII.6.1.1 DE PEQUEÑA ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m<sup>2</sup> como mínimo.

#### VIII.6.1.2 DE MEDIANA Y GRAN ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 300 m<sup>2</sup>.

Incluye establecimientos mono y polivalentes con y sin internación en todos sus niveles de complejidad.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere “Factibilidad de Localización”. Se requerirá “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m<sup>2</sup>.
- Estacionamiento: un módulo cada 300 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)
- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. por cada 500 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

### VIII.7 ATENCIÓN DE ANIMALES

#### VIII.7.1 DE PEQUEÑA ESCALA

Comprende establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300m<sup>2</sup>. Incluye consultorios veterinarios para pequeños animales.

#### VII.7.2 DE MEDIANA Y GRAN ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta es superior a 300 m<sup>2</sup>. Además de los enumerados en la categoría anterior incluye guardería de animales destinadas al cuidado, albergue y adiestramiento de animales, etc.

Requisitos y limitaciones:

- Se requerirá “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie total (libre y cubierta) sea mayor a 2.500 m<sup>2</sup>.

### VII.8 SOCIAL Y DEPORTIVO

#### VII.8.1 ACTIVIDADES DEPORTIVAS

Uso de equipamiento destinado a actividades culturales y de relación, a través de la pertenencia a un grupo o sociedad, así como a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física, con o sin asistencia de espectadores.

Incluye clubes sociales y/o deportivos, sociedades de fomento, agrupaciones tradicionalistas y otras organizaciones intermedias así como asociaciones y centros



recreativos de entidades públicas y privadas, gimnasios, piscinas y canchas de tenis, paddle, básquet, vóley.

Equipamiento, requisitos y limitaciones:

- a. Se deberá cumplimentar con los requisitos y limitaciones generales del uso;
- b. Para cualquier categoría se requerirá inscripción en el registro de actividades sociales y deportivas dependiente de la Dirección de Deportes antes de otorgarse la habilitación correspondiente. Las actividades que resultaren fiscalizadas por organismos provinciales deberán gestionar factibilidad ante estos organismos.
- c. Aquellos establecimientos que incluyan manifestaciones artísticas con asistencia de público y que signifiquen espectáculos en vivo con participación real y directa de intérpretes, espectáculos musicales y/o danzas, requerirán tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.

#### VIII.8.1.1 EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DEPORTIVO DE PEQUEÑA ESCALA

Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no supera los 1.800 m<sup>2</sup>.

#### VIII.8.1.2 EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DEPORTIVO DE MEDIANA Y GRAN ESCALA

Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no supera la superficie de la manzana tipo del sector urbano a localizarse. También comprende establecimientos en predios de hasta 10.000 m<sup>2</sup>. de superficie cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere "Factibilidad de Localización".
- Cuando su superficie cubierta total sea mayor a 5000 m<sup>2</sup> se requerirá Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: un módulo cada 500 m<sup>2</sup>. de superficie de predio destinado a la actividad y no menos de 2,5 m<sup>2</sup>. de estacionamiento por espectador. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)

#### VIII.8.1.3 EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DEPORTIVO CON ACTIVIDADES INCÓMODAS Y/O PELIGROSAS

Presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, vehículos, etc.

Incluye estadios, hipódromos, kartódromos, autódromos, aeroclubes, polígono de tiro, campos de golf. Requisitos y limitaciones:

- Requiere "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Su regulación se regirá por ordenanza particular, sancionada por el Concejo Deliberante.
- Requisitos y limitaciones particulares para Polígonos de Tiro cerrados y actividades análogas:
  - El uso deberá ser exclusivo en la parcela a afectar.
  - Localización: No podrán localizarse en ninguna de las zonas pertenecientes al Área Urbana.
  - Distancias mínimas: deberá mantenerse 200 mts. Radiales a Áreas Urbanas y a Zonas de Reserva Urbana del Área.



## VIII.9 CULTURAL

Uso de equipamiento destinado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales así como a la transmisión de comunicaciones en presencia de espectadores. Requisitos y Limitaciones:

- Aquellos establecimientos que incluyan manifestaciones artísticas con asistencia de público y que signifiquen espectáculos (en vivo) con participación real y directa de intérpretes, espectáculos musicales y/o danzas, requerirán tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.

### VIII.9.1 EQUIPAMIENTO CULTURAL DE PEQUEÑA ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m<sup>2</sup>. Incluye museos, bibliotecas, archivos, salas de exposiciones, centros culturales y recreativos.

### VIII.9.2 DE MEDIANA Y GRAN ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta es superior a 300 m<sup>2</sup>. Además de los enumerados en la categoría anterior incluye cines, teatros, salas de espectáculos.

- Requiere “Factibilidad de Localización”. Se requerirá “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 5.000 m<sup>2</sup>.

### VIII.9.3 EQUIPAMIENTO CULTURAL CON ACTIVIDADES INCÓMODAS

Presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de públicos o requerir el complemento de animales, medios mecánicos, etc. Incluye predios feriales, autocines, parques recreativos y de diversiones, circos y parques zoológicos así como establecimientos no agrícolas que cuenten con animales vivos de fauna silvestre en cautiverio o semicautiverio.

Requisitos y limitaciones:

- Se requerirá “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental.
- No se permite la localización de parques de diversiones ni circos en predios de dominio privado.

## VII.10 RELIGIOSO

### VII.10 .1 PRACTICAS RELIGIOSAS

Uso de equipamiento destinado a prácticas comunitarias de cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas.

Incluye templos, capillas, sedes religiosas, así como seminarios, conventos, monasterios.



## VII.11 SERVICIOS

El uso Servicios comprende al conjunto de actividades destinadas a servicios con prestación directa o a través de intermediarios incluyendo los servicios públicos y los privados en sus distintas escalas.

Usos destinados a la prestación de servicios básicos y complementarios del uso habitacional, así como servicios de carácter general.

Incluye servicios tales como reparaciones en general, tintorerías y lavaderos de ropa, alquiler de videos, cerrajerías, estafetas postales, peluquerías, farmacias, así como oficinas en general, agencias de viajes y turismo, inmobiliarias, alquiler de vehículos, servicios fúnebres, etc.

Requisitos y limitaciones:

Aquellos establecimientos que requieran unidades móviles para prestar servicios a domicilio deberán contar con el espacio de estacionamiento correspondiente dentro del predio en el que se desarrolla la actividad.

### VII.11.1 SERVICIOS DE PEQUEÑA Y MEDIANA ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 500 m<sup>2</sup>. Requisitos y limitaciones:

- Locales: Superficie mínima 16 m<sup>2</sup>.
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. cuando supere los 250 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total.

### VII.11.2 SERVICIOS DE GRAN ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 500 m<sup>2</sup>. Requisitos y limitaciones:

- Se requerirá "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 1.800 m<sup>2</sup>.
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. cada 500 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.
- Estacionamiento: un módulo cada 100 m<sup>2</sup>. de sup. cubierta (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>.)

## VII.12 ADMINISTRACIÓN:

### VII.12.1 OFICINAS PÚBLICAS Y PRIVADAS

Uso de servicios que comprende sedes de administraciones, organismos y/o entidades públicas o privadas con funciones de centralidad urbana o destinadas a la prestación de servicios bancarios o financieros, así como sedes y delegaciones de administraciones públicas en sus diferentes niveles, consejos profesionales, sedes gremiales, etc.

### VII.13 ESPARCIMIENTO / RECREACIÓN:

Uso de servicios destinados a actividades de ocio, relación social y actividades asociadas. Incluye bares, confiterías, restaurantes, pizzerías, salones de fiestas. Admite espectáculos en vivo y música ambiental en horario nocturno regulado por la dependencia competente.



#### VII.13.1 DE PEQUEÑA ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 299 m<sup>2</sup>. Requisitos y limitaciones:

- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Requiere "Factibilidad de Localización".

#### VII.13.2 DE MEDIANA Y GRAN ESCALA

Establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 300 m<sup>2</sup>., así como establecimientos, cualquiera sea su superficie cubierta, destinados a bares con manifestaciones artísticas, salones y casas de fiestas, salas de juegos, salas de juegos electrónicos, bingos.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere "Factibilidad de Localización".
- Cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m<sup>2</sup> se requerirá Evaluación de Impacto Ambiental.
  
- Los bares con manifestaciones artísticas, salones y casas de fiestas, salas de juegos, salas de juegos electrónicos o bingos, requieren tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.
- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. cada 500 m<sup>2</sup>. de sup. cubierta total y no menos de un módulo.

#### VII.14 SERVICIO DEL AUTOMOTOR

Uso de servicios destinados al mantenimiento, reparación y atención del parque automotor público y privado.

Retiros y limitaciones:

- El Departamento Ejecutivo podrá requerir tratamiento particular respecto de la resolución de accesos y egresos vehiculares al predio.

#### VII.14.1 TALLERES MECÁNICOS

Para todos los casos:

- Los talleres mecánicos que realicen venta, instalación, revisión, modificación, desmontaje o baja de equipos de GNC para vehículos automotores, además de la presente norma, serán regulados por la Resolución N° 3196/05, la norma Técnica NAG-408 del ENARGAS o las normas que rijan en su reemplazo. Accesos: se deberá asegurar un acceso directo y exclusivo desde la línea municipal, de un ancho mínimo libre de 2,50 metros, debidamente demarcado y provisto de piso sólido para el movimiento vehicular.
- Requisitos Técnico-Constructivos: las actividades propias de estos establecimientos se deberán realizar dentro de los locales cerrados.
- Deberán poseer, como mínimo, una unidad sanitaria. Cuando la cantidad de operarios supere el número de cinco (5) por turno y/o hubiere personal de ambos sexos, será exigible la existencia de unidades sanitarias adicionales, como así también vestuarios para cada sexo separados de los baños, de una superficie mínima de 0,75 m<sup>2</sup>. por persona, con un lado inferior a 1,50 metros, provistos de guardarropas individuales.
- Cuando la parcela afectada incluya vivienda y taller, se deberán cumplimentar los



siguientes recaudos:

Accesos independientes para el taller y para la vivienda;

Cuando existieran patios a los cuales ventilen locales de la vivienda y el taller, los mismos deberán ser independizados mediante la construcción de muros divisorios de mampostería, de 0,15 mts. De espesor y 2 metros de altura como mínimo. Esta situación sólo será admitida si los patios resultantes cumplen con las medidas mínimas establecidas para iluminar y ventilar los locales respectivos.

Se podrá admitir, en los casos en que el titular del taller habite la vivienda, la vinculación entre ambas propiedades a través de una puerta ciega.

### Clasificación de los talleres del automotor;

A los efectos de las presentes normas, los talleres se clasifican por el grado de molestia, insalubridad, peligrosidad, de la siguiente manera:

- Talleres Categoría 1.
- Talleres Categoría 2.
- Talleres Categoría 3.

#### Talleres: **Categoría 1**

- Comprende el siguiente tipo:

- I - Talleres del instrumental y accesorios:

Comprende el montaje y/o reparación de cerrajería, cristales, tapicería, equipos sonoros, aire acondicionado.

#### Talleres: **Categoría 2**

- Comprenden los siguientes tipos:

- I - Taller mecánico:

Incluye aquellos donde se realice toda reparación mecánica de automotores, ya sea en forma conjunta o por especialidades, sean automóviles y automotores de transporte de pasajeros o carga que no excedan los 4000 kg.

- II – Gomerías:

Comprende la reparación y recambio de cubiertas y cámaras. Excluye la reconstrucción de las mismas.

#### Talleres: **Categoría 3**

- Se incluyen en esta clasificación los siguientes tipos:

- I - Taller de chapa y pintura:

Comprende todos los trabajos de chapa y pintura.

- II - Taller integral:

Comprende toda reparación mecánica, eléctrica, de rectificación, accesorios, etc. que además incluya chapa y pintura.

- III - Taller de reparación de transporte de pasajeros y cargas mayores de 4000 Kg.: máquinas destinadas a la actividad agrícola ganadera y construcciones civiles.



## VII.14.2 ESTACIONES DE SERVICIOS

Son estaciones de servicios del automotor de combustibles líquidos, gas natural comprimido (GNC) y mixtas. Podrá admitirse su localización e instalación a una distancia no menor de quinientos (500) metros -medidos mediante una línea recta imaginaria entre los límites de parcela más próximos- de otra ya autorizada cuando existan condiciones de trazado vial o de tránsito que justifiquen dicha implantación. El D.E. evaluará mediante estudio particularizado dichas circunstancias, pudiendo autorizar mediante Resolución en el expediente el proyecto que así lo justifique. Esta particularidad se hará extensiva a los predios ubicados en zonas industriales y rurales.

## VII.14.3 LAVADEROS

### VII.14.3.1 LAVADEROS DE PEQUEÑA SUPERFICIE

Establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles, en predios cuya superficie total no supera los 499 m<sup>2</sup>.

### VII.14.3.2 LAVADEROS DE MEDIANA Y GRAN SUPERFICIE

Establecimientos destinados al lavado de automóviles, camionetas, camiones, ómnibus y otros vehículos pesados, en predios cuya superficie total supera los 500 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental, y su regulación será establecida por vía reglamentaria.

## VII.14.4 PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO DE USO PÚBLICO Y COCHERAS:

Establecimientos destinados exclusivamente al estacionamiento de automóviles.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren “Factibilidad de Localización”.
- Parcelas: No se permitirá su localización en parcelas en las que se hubieran efectuado demoliciones no autorizadas o sin la declaración de destino correspondiente.
- Cantidad máxima: un establecimiento por cara de manzana.
- Módulos de estacionamiento: se establece como valor mínimo del módulo, una superficie de 25 m<sup>2</sup> la que incluye el lugar para estacionar propiamente dicho y los espacios necesarios para la circulación.
- Autorización de Funcionamiento: las correspondientes autorizaciones de funcionamiento tendrán carácter precario, debiendo por lo tanto, los permisionarios comprometerse a cesar en sus funciones cuando el Departamento Ejecutivo así lo requiera, en apoyo de las necesidades de implementar en el sector medidas de tránsito y/o cuando se adviertan distorsiones incompatibles con los propósitos fijados en los planes y programas sobre la materia.
- Sólo se otorgarán autorizaciones de funcionamiento con carácter definitivo, cuando se trate de edificios destinados a cocheras, con un número mínimo de 30 vehículos y presenten especial cuidado en la resolución arquitectónica del establecimiento.



**Requisitos Técnico-Constructivos:**

Las actividades se desarrollarán en predios totalmente cerrados perimetralmente, por muros o cercas opacas fijas, de altura suficiente como para evitar molestias a los linderos o a la vía pública, debiendo recomponer la línea municipal con un plano de cierre de altura no inferior a un nivel (3 m) a fin de no generar vacíos en la morfología urbana, que alteren la conformación de la manzana compacta. Asimismo podrán incorporar al frente un local con destino a actividad comercial a fin de generar actividades que alimenten la dinámica del área central cuyas características constructivas se determinaran por vía reglamentaria. En caso de poseer algún tipo de techo precario tipo parasoles, estos deben integrarse a la estética del lugar y poseer estructuras fijas o rebatibles. Por sobre las dimensiones mínimas establecidas se exigirá que el espacio para estacionamiento previsto asegure el libre ingreso y egreso de los vehículos, sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado. La espera de los automotores debe ser resuelta dentro de la parcela, prohibiéndose esperas fuera del predio.

- **Accesos:** se admitirá un sólo acceso vehicular por parcela y como máximo dos (entrada y salida) cuando la parcela presente una medida sobre línea municipal igual o mayor a

20 m. El corte de cordón correspondiente admitirá un ancho de hasta 2,40 m. por cada uno de los mismos. En todos los accesos y sobre la línea municipal deberán instalarse elementos de prevención, seguridad y advertencia al peatón acerca de la finalidad de aquellos y su uso para desplazamiento de vehículos. Dichos elementos deberán ser señales perfectamente visibles, basada en dispositivos de aviso de tipo luminoso y sonoro (semáforos, campanillas, luz intermitente, carteles.). Deberá diferenciarse el acceso vehicular del acceso peatonal demarcando este con un ancho mínimo de 0.70 mts.

- **Requerimientos de los módulos de Carga y Descarga:** los módulos exigidos para cada caso deberán estar resueltos obligatoriamente dentro de la parcela, de tal manera que no afecten el tránsito en la vía pública y aseguren la facilidad de maniobras y espera del vehículo. Dichos espacios deberán resultar fácilmente identificables desde la vía pública, Vinculados directamente con los puntos de acceso del edificio y resueltos de tal manera que no interfieran la circulación peatonal.

- **Disposición transitoria:** Plazo de adaptación. Los establecimientos existentes deberán adaptarse al nuevo ordenamiento en el lapso de 6 meses.

**VII.15 DEPÓSITOS:**

Uso de servicios destinado a actividades cuyo fin principal es el almacenaje de artículos y productos, se clasifican conforme a la escala del establecimiento, destino del almacenaje y grado de molestia o riesgo. Aquellos depósitos de carácter complementario y asociados directamente a una actividad comercial dominante se regularán conforme a lo establecido para el uso comercial, no quedando alcanzado por la clasificación, requisitos y limitaciones establecidos en el presente artículo.

Requisitos y limitaciones:

- **Carga y Descarga:** un módulo de 28 m<sup>2</sup>. cada 500 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total y no menos de un módulo por establecimiento.

- En zonas del área urbana no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos superiores a 4 Toneladas.



#### VII.15.1 DEPÓSITOS 1 - INOCUOS

Locales cuyas características de los artículos a almacenar no genere ningún tipo de perturbación al entorno.

Los artículos a almacenar deben albergarse en locales cubiertos y cerrados, no quedando comprendidos en esta categoría aquellos que cuenten con playas de acopio o depósito de materiales al aire libre.

#### VII.15.2 DEPÓSITOS 2 - INCÓMODOS

Admite almacenaje de artículos para el equipamiento urbano o comercial, pudiendo generar en pequeña magnitud y de manera controlada, ruidos, polvos y olores.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren “Factibilidad de Localización”.

#### VII.15.3 DEPÓSITOS 3 - PELIGROSOS

Locales que registran sustancias que ofrecen ciertos riesgos para la población o puedan generar focos de infección y/o proliferación de insectos o roedores.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental.”.

#### VII.16 INDUSTRIAS

Definición: Son todas aquellas actividades industriales destinadas a desarrollar un proceso tendiente a la conservación, obtención, reparación, fraccionamiento, y/o transformación en su forma, esencia, cantidad o calidad de una materia prima o material para la obtención de un producto nuevo, distinto o fraccionado de aquel, a través de un proceso inducido, repetición de operaciones o procesos unitarios o cualquier otro, mediante la utilización de maquinarias, equipos o métodos industriales.

##### Disposiciones generales

Todas las industrias que a partir del momento de la vigencia de esta zonificación se radiquen en la ciudad de Chivilcoy, deberán dar estricto cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Ley 11.459/93 y su decreto reglamentario 531/19 y su modificatorio 973/20

##### Clasificación de industrias

A los efectos de las presentes normas, las industrias se clasifican por el grado de molestia, insalubridad, peligrosidad, de la siguiente manera:

- 1- Industrias inocuas – Industrias de Primera Categoría.
- 2- Industrias incómodas – Industrias de Segunda Categoría.
- 3- Industrias peligrosas – Industrias de Tercera categoría.



VII.16.1 INDUSTRIAS INOCUAS - Industrias de Primera Categoría

Establecimientos que se consideran inocuos porque 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.

VII.16.2 INDUSTRIAS INCÓMODAS - Industrias de Segunda Categoría

Establecimientos que se consideran incómodos porque su funcionamiento produce inconvenientes originados por ruidos, vibraciones, proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvos) así como al tránsito y al establecimiento y a cualquier otro servicio público.

VII.16.3 INDUSTRIAS PELIGROSAS - Industrias de Tercera categoría.

Establecimientos que se consideran peligrosos porque 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. Debe dar estricto cumplimiento a las disposiciones establecidas en la ley 11459/93 y su decreto reglamentario 531/19 y su modificatorio 973/20.

VII.16.4 PARQUES INDUSTRIALES

Incluye parques industriales, sectores industriales planificados, polígonos industriales y toda otra forma de agrupación industrial establecidas en la Ley 13744 de creación y funcionamiento de Agrupamientos Industriales

Requieren “Informe de Zonificación” y “Certificado de Aptitud Ambiental” con Evaluación de Impacto Ambiental.

VII.16.5 LOCALIZACIÓN DE INDUSTRIAS NO CONFORMES:

Las industrias que se encuentren instaladas en zonas no aptas de acuerdo a lo establecido en el presente Código, pasarán a constituir usos no conforme; no pudiendo modificar sus instalaciones salvo que ello implique una mejora ambiental o tecnológica. Los casos que no cuenten con permiso de localización regularizada, deberán gestionar el certificado de subsistencia, que será otorgado por la O.T.M posteriormente a la evaluación de situación respecto a instalaciones y/o funcionamiento.

Si a un uso no conforme se lo considera inadmisibles por el grado de incompatibilidad con la zona en que se halle emplazado, constituirá un uso prohibido, debiendo la O.T.M. determinar en cada caso, el acondicionamiento de instalaciones que se requiere para evitar molestias a la población circundante y establecer un plazo, acorde a las características de la actividad, para su definitiva erradicación.

VII.16.6 INDUSTRIAS LADRILLERAS EXISTENTES (DISTRITO INDUSTRIAS LADRILLERAS)

Uso productivo de fabricación ladrillera preexistentes ya conformadas y establecidas. La totalidad de los establecimientos instalados deberán ser clasificados en una de las tres categorías de acuerdo a su nivel de complejidad ambiental. En el presente código se crearan distritos industriales con la ubicación y características de las mismas, quedando como precinto, no pudiendo modificar sus instalaciones salvo que ello implique una mejora ambiental y tecnológica.



### VII.16.7 INDUSTRIAS LADRILLERAS A CONFORMAR

Las industrias extractivas pueden realizarse exclusivamente en el área Rural, alejadas de las áreas urbanas y complementarias y serán reglamentadas en forma específica. Para la habilitación de hornos de ladrillo, será necesario cumplir las siguientes condiciones:

- La profundidad de cava no podrá ser superior de 15 cm.
- El predio a cavar deberá contar con una capa humífera no inferior a 30cm.
- Certificado urbanístico
- Categorización.

### VII.17 AGROPECUARIO:

Uso productivo destinado a actividades tales como agricultura intensiva y extensiva, horticultura, ganadería y otras asociadas o complementarias. Incluye producción florícola, frutícola, apícola, granjas, avícola y otros criaderos. Los criaderos que incluyan matanza y faena de animales deberán clasificarse como establecimientos industriales según lo dispuesto por la normativa provincial.

#### VII.17.1 ECOAGRICULTURA

Actividad para lograr la producción agrícola de alimentos y vegetales, que alcanzan la misma calidad pero sin el uso de residuos químicos.

Su objetivo es la producción de alimentos respetando el medio ambiente y sobre todo, conservando y mejorando la fertilidad de la tierra a través del uso de recursos naturales.

#### VII.17.2 AGRICULTURA

Actividad destinada a cultivar la tierra y cuya finalidad es obtener productos vegetales (como verduras, frutos, granos y pastos).

#### VII.17.3 HORTICULTURA – FLORICULTURA – VIVEROS

Cultivo de plantas de huerta, flores y plantaciones para viveros.

### VII.18 CRIA DE ANIMALES

#### VII.18.1 GRANJA FAMILIAR

Cría de animales para consumo familiar, no supera las 15 unidades por especie (gallinas, cerdos, corderos).-

#### VII.18.2 CRIA DE ANIMALES DE PEQUEÑO Y MEDIO PORTE

Cría de animales pequeño y medio tamaño, especies ovinas y porcinas. -

Nota aclaratoria: La "FACTIBILIDAD DE UBICACIÓN" será otorgada por la O.T.M. que corresponda a cada rubro, luego de ser analizado y estudiado cada caso particularizado.



CODIGO DE ZONIFICACION  
CHIVILCOY - 2023

**CLASIFICACIÓN DE USOS**  
**PLANILLA RESUMEN DE USOS**

PLANILLA DE USOS		USOS ASIGNADOS																										
		AREA URBANA												AREA COMPLEMENTARIA														
		URBANIZADA 1			URBANIZADA 2			CORREDORES						COMPLEMENTARIO														
USOS	REQUIERE FACTIB. UBICACIÓN	CeH	CeC	R1	R2	R3	CoU	CoCo	AC1	AC2	A2	REX 1	REX 2	REX 3	REX 4	A1a	A3	C1	C2	Zi1	Zi2	PI	Rau	Ra Rex	AR 30	AR 5		
		Centro Historico	Centro Comercia I	Residenci al 1	Residenci al 2	Residenci al 3	Corredor Urbano	Corredor Com.	Av. Circ 1	Av. Circ 2	Acc.2 Peron	Res. Ext. 1	Res. Ext. 2	Res. Ext. 3	Res. Ext. 4	Acc.1 Kirchner	Acceso Tomasso	Comp. 1	Comp. 2	Ind.1	Ind.2	Parq. Ind.	Res. Amp. Urb.	Res. Amp. REX	Apoyo Ruta 30	Apoyo Ruta 5		
<b>RESIDENCIAL</b>																												
Vivienda unifamiliar		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					X	X	X		
Vivienda multifamiliar		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X																	
Vivienda Comunitaria		X	X	X	X	X	X	X	X	X								X										
Vivienda transitoria (Hoteles)		X	X	X	X	X	X	X	X	X								X									X	
Vivienda temporaria											X							X										
Condominios													X															
Barrio Cerrado												X	X												X			
Club de Campo													X					X							X			
<b>COMERCIO MINORISTAS</b>																												
De pequeña superficie (hasta 100m2)		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X											
De mediana superficie (100 a 299 m2 - superm. h/900m2)		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X										X	
De grandes superficies (300 a 900m2)	X				X	X	X	X	X	X	X					X	X			X							X	
<b>COMERCIO MAYORISTAS</b>																												
De pequeña superficie (hasta 499 m2)				X	X	X	X	X	X	X	X					X	X			X						X	X	
De mediana superficie (de 500 a 1799 m2)	X								X	X	X	X				X	X			X						X	X	
De grandes superficies (mas de 1800m2)	X								X	X	X					X	X			X						X	X	
<b>COMERCIO MIN/MAY INCOMODO Y/O PELIGROSO</b>																												
De pequeña, mediana y grandes superficies	X								X	X	X					X	X									X	X	
<b>ADMINISTRACIÓN</b>																												
Oficina publicas y privadas		X	X	X	X	X	X	X	X	X																		
<b>EDUCACION</b>																												
Educacion inicial	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X																		
Educacion basica y complementaria	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X																		
Educacion superior e investigacion	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X																		
<b>SANIDAD</b>																												
Servicios para la Salud de Pequeña Escala		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X						X										
Servicios para la Salud de Mediana y Gran Escala	X				X	X	X	X	X	X	X							X										
<b>ATENCION DE ANIMALES</b>																												
De Pequeña Escala			X	X	X	X	X	X	X	X	X	X						X										
De Mediana y Gran Escala	X				X	X	X	X	X	X	X							X										
<b>SOCIAL Y DEPORTIVO</b>																												
De Pequeña Escala		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X						X										
De Mediana y Gran Escala	X						X	X	X	X	X					X	X									X		
Con actividades incomodas y peligrosas	X									X	X					X	X									X	X	
<b>CULTURAL</b>																												
De pequeña escala (hasta 299m2)		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X							X										
De mediana y gran escala (superior a 300m2)	X		X				X	X	X	X	X							X										
Con actividades incomodas y peligrosas	X							X	X	X	X							X								X	X	



**CODIGO DE ZONIFICACION  
CHIVILCOY - 2023**

	CeH	CeC	R1	R2	R3	CoU	CoCo	AC1	AC2	A2	REX1	REX2	REX3	REX4	A1a	A3	C1	C2	ZI1	ZI2	PI	Rau	Ra	ReX	AR 5
<b>RELIGIOSO</b>																									
Practicas Religiosas		X	X	X	X	X	X	X	X	X						X									
<b>SERVICIOS</b>																									
Servicios de pequeña y mediana escala (h/500m2)		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X									
Servicios de gran escala (mas de 500m2)	X		X	X	X	X	X	X	X	X					X	X								X	X
<b>ESPARCIAMIENTO / RECREACION</b>																									
De pequeña escala (hasta 299m2)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					X	X									
De mediana y gran escala (mas de 300m2)	X						X	X	X	X					X	X								X	
<b>SERVICIOS DEL AUTOMOTOR</b>																									
Taller Mecanico Categoría 1								X	X	X			X		X	X								X	X
Taller Mecanico Categoría 2								X	X	X			X		X	X								X	X
Taller Mecanico Categoría 3									X	X					X	X								X	X
Estaciones de Servicios							X	X	X	X					X	X								X	X
Lavaderos pequeña sup. ( predios hasta 499m2)			X	X	X	X	X	X	X	X					X	X								X	X
Lavaderos med. y gran sup. ( predios mas de 500m2)	X						X	X	X	X					X	X								X	X
PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO - COCHERAS	X		X	X	X	X	X	X	X	X					X	X								X	X
<b>DEPOSITOS</b>																									
1 - Inocuos			X	X	X	X	X	X	X	X			X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2 - Incomodos	X						X	X	X	X			X		X	X			X	X	X	X	X	X	X
3 - Peligrosos	X						X	X	X	X					X	X			X	X	X			X	X
<b>INDUSTRIA</b>																									
1 - Inocuos			X	X	X	X	X	X	X	X			X		X	X			X	X	X			X	X
2 - Incomodos													X		X				X	X	X				X
3 - Peligrosos																			X	X					
Parque Industrial																					X				
<b>AGROPECUARIO</b>																									
Ecoagricultura																	X						X	X	
Agricultura																		X							
Horticultura - Floricultura y Viveros																		X					X	X	
<b>CRÍA DE ANIMALES</b>																									
Granja familiar																	X						X	X	
Cria animales pequeño y mediano porte																		X							
CUANDO LOS USOS NO SE ENCUENTREN EN FORMA TAXATIVA EN LA PRESENTE TABLA, SE EVALUARAN POR ANALOGIA POR LA OTM QUE CORRESPONDA																									
LOS RUBROS COMO DEPOSITOS - TALLERES E INDUSTRIAS SERA OTORGADA SU CLASIFICACION POR LA DIRECCION DE PRODUCCION																									



## CAPITULO VIII

### IMPLEMENTACION Y SEGUIMIENTO DEL CODIGO.

#### VIII.3 VIGENCIA DEL CODIGO

El Código de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Chivilcoy entrará en vigencia cuando sea aprobado por Ordenanza Municipal, promulgado por el Sr. Intendente y aprobado por Resolución Ministerial del Poder Ejecutivo Provincial según lo establecido por el Art. 83 de la Ley N°8.912/77 y T.O. Decreto N°3.389/87. Los planos de obra y de mensura y división, aprobados con anterioridad y/o habilitaciones otorgados, tendrán una validez de 6 meses corridos, contados a partir de la promulgación de la Ordenanza Municipal. Pasado ese plazo deberán ajustarse a las prescripciones del presente Código.

#### VIII.4 RESPONSABLES DEL PLAN

Los funcionarios Municipales, Profesionales y vecinos que intervienen en el proceso de Ordenamiento del Territorio, son los gestores del Plan Urbano que es el proyecto colectivo de ciudad. En tal sentido, en forma individual y colectiva concurrirán para cumplimentar las regulaciones establecidas, para promover el desarrollo y para salvaguardar el medio. Asimismo, serán corresponsales en la aplicación del Código y el cumplimiento de todas sus prescripciones.



## CAPITULO IX

### PATRIMONIO

#### IX.1 OBJETIVOS

La preservación del patrimonio cultural de una comunidad constituye un elemento orientado al logro de una identidad local, y a la construcción de valores comunes entre los integrantes de la misma, los cuales potencian sus relaciones de pertenencia y arraigo para con la ciudad y el territorio.

Las presentes disposiciones tienen como objetivo enmarcar las acciones de protección y rehabilitación del patrimonio Urbano y Rural como herencia de la comunidad, con los valores culturales, sociales y económicos que se les ha incorporado en su evolución.

A dichos efectos contempla la variedad de actuaciones que deben ser tenidas en cuenta e incentivarse para:

- a) potenciar el aprovechamiento del patrimonio social, cultural y económico y recuperar los valores de uso y cambio.
- b) Orientar la rehabilitación del patrimonio, a través de las necesarias, adecuadas y oportunas actuaciones sobre los espacios libres y construidos.

#### IX.2 BIENES PATRIMONIALES

Los bienes patrimoniales son aquellos a los que la comunidad les ha atribuido algún valor, identificando en ellos valores tales como lo histórico, educativo, auténtico, singular, típico, arqueológico, tradicional, artístico o innovador.

Todo bien al cual se le reconozca alguno de estos valores, podrá encuadrarse dentro de los alcances de la presente norma, que involucra tanto los espacios construidos, como los espacios libres de la ciudad y su relación entre ambos.

Los bienes serán considerados patrimoniales una vez inventariados e incorporados en el Registro a crearse a tal efecto.

Se establecen tres instancias que sistematizan y regulan los modos de intervención sobre los bienes del patrimonio cultural de la Ciudad de Chivilcoy, observándose la siguiente secuencia:

- 1) Elaboración del catálogo.
- 2) Propuesta de Preservación (elaboración del pre-inventario).
- 3) Elaboración y aprobación del inventario y registro de los bienes.

#### IX.3 DECLARACION DE INTERES PATRIMONIAL

Serán declarados de interés patrimonial los bienes públicos o privados que sean relevantes en los siguientes campos de interés:

A- Histórico-Simbólico-Social: Edificio, sitio o sector del Área Urbana, Complementaria o Rural del Partido que ha sustentado o contenido algún hecho de importancia en la historia de la ciudad, de la Provincia o de la Nación, o que por alguna razón, sea un caso único y referente comunitario. Se incluye en este grupo los bienes públicos y privados que poseen una o varias de las siguientes características: relevancia del propietario, proyectista o constructor, grado de representatividad en la historia oficial, popular o de



valor anecdótico, y aquellos que detentan significación relevante como referente urbano para la comunidad.

B- Valor Artístico- Arquitectónico: Se valora la factura del hecho arquitectónico, comprendiendo las características inherentes a la obra, incluyendo edificios de pureza estilística, de diseño y soluciones de calidad, tanto en detalles constructivos como espaciales. Se considera también si la materialidad del objeto ejemplifica alguna etapa de la construcción de la ciudad. Se incluye, concurrentemente, el grado de representatividad en una corriente estilística o tipológica, ejemplos singulares, importancia por la calidad del proyecto, resolución formal, ornamentación y equipamiento tecnológicamente destacable en su resolución estructural, construcción y calidad de sus materiales.

C- Ambiental, referida a las características de relación entre el edificio y el entorno, intensidad y modalidad con lo que se dispone sobre el suelo, escala de agrupación de tipos similares y analogías formales y funcionales que mantiene cada edificio con la situación inmediata, conformando un tejido de valor especial desde el punto de vista paisajístico y ambiental. Se incluyen en este grupo: bienes públicos y privados que integran un conjunto homogéneo o conforman un sitio especial que garantice el paisaje urbano, cualidades de parques, y grados de integración de los espacios públicos o privados.

#### IX.4 ALCANCES DE LA DECLARACIÓN DE INTERÉS PATRIMONIAL

La declaración de interés patrimonial comprende:

- a) La parcela con todas las características topográficas y naturales.
- b) Vegetación que esta incluye.
- c) La materialización de la línea de borde: cerca, reja o muro.
- d) El o los edificios.
- e) Los elementos que hacen al equipamiento, identidad y reconocimiento del bien., a saber: hitos, faroles, veletas, fuentes, etc.

Las declaraciones de Interés Patrimonial podrán abarcar también áreas, sectores (sitios, conjuntos) urbanos y/o rurales para los cuales el Departamento Ejecutivo establecerá a través de la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de Chivilcoy los mecanismos de actuación establecidos en este Código.

#### IX.5 CATALOGO PATRIMONIAL

Constituye un instrumento de regulación urbanística para los edificios con necesidad de protección patrimonial y de particularización del alcance de la normativa respecto de la calificación urbana asignada al mismo.

#### CRITERIOS DE VALORACIÓN

La catalogación se realizará en base a los siguientes criterios de valoración:

- Valor urbanístico: refiere a las cualidades que posee un edificio que define o califica la trama, el paisaje urbano o el espacio público.
- Valor arquitectónico: refiere a los elementos poseedores de calidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica y otra particularidad relevante.
- Valor histórico – cultural: refiere a aquellos elementos testimoniales de



una organización social o forma de vida que configuran la memoria histórica colectiva y un uso social actual.

- Valor singular: refiere a las características irreproducibles o de calidad, en cuanto a los aspectos técnico- constructivos o al diseño de los edificios o sitios.

Los criterios de valoración anteriormente expuestos deben considerarse en función de los propios elementos a proteger, del análisis del contexto urbano y de los objetivos urbanísticos fijados para el área.

El catálogo preliminar y la normativa correspondiente, propuestos por el Departamento Ejecutivo y aprobados por Ordenanza del Honorable Concejo Deliberante, serán publicados en el Boletín Municipal.

Los particulares poseerán sesenta (60) días hábiles, a partir de dicha publicación, para formular cualquier objeción, la cual deberá ser remitida por escrito a la Comisión de Preservación Patrimonial.

Durante dicho plazo y con anterioridad al mismo, cualquier particular o asociación intermedia puede proponer la inclusión de un bien, para su posterior inclusión firme en el catálogo.

Vencido dicho plazo, si no mediara presentación alguna, se considerará firme la inclusión en el listado y perdido el derecho a formular objeciones.

Los niveles de catalogación de los edificios con inclusión firme en catálogo, constarán en las respectivas parcelas y planchetas catastrales, con indicación del número de Boletín Municipal en que fueron publicados.

El Departamento Ejecutivo denegará cualquier pedido de obra de demolición de edificios incluidos en el Catálogo preliminar que se solicite, hasta tanto se resuelva la incorporación firme de edificios en el Catálogo Patrimonial.

## IX.6 PROCEDIMIENTOS DE PROTECCIÓN

a) Los bienes sujetos a obligación de protección serán declarados como tales dentro del Catálogo Patrimonial, el que será aprobado por Ordenanza Municipal

b) Todo emprendimiento en algún bien protegido deberá encuadrarse en su correspondiente escala de protección, tipo de actuación y grados de intervención, de acuerdo a lo establecido en IX.7.

## IX.7 ESCALAS DE PROTECCIÓN

De acuerdo al tipo de adecuaciones a que se sometan los bienes construidos y los espacios abiertos, se plantean los siguientes niveles de protección:

- Integral
- Estructural
- Perceptivo/Contextual

### IX.7.1 PROTECCIÓN INTEGRAL

Se encuentran afectados a este nivel, aquellos espacios y edificios de interés especial, cuyo valor histórico y/o arquitectónico los ha constituido en hitos urbanos que los hace merecedores de una protección integral.

Protege la totalidad de los espacios y edificios, conservando todas sus características arquitectónicas y sus formas de ocupación del espacio.



#### IX.7.2 PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de carácter singular y tipológico que, por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico o simbólico, caracterizan su entorno, califican un espacio urbano o son testimonio de la memoria de la comunidad. Protege el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio, permitiéndose acciones de carácter constructivo, adecuadas al desarrollo de las actividades presentes y futuras, que no alteren su volumen y características originales.

#### IX.7.3 PROTECCIÓN PERCEPTIVA/CONTEXTUAL

Se encuentran afectados a este nivel los edificios cuyo valor reconocido es el de constituir la referencia formal y cultural de la zona, justificar y dar sentido al conjunto. Protege la imagen característica del área, previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología.

#### IX.8 TIPOS DE ACTUACIONES

Los niveles de protección admiten distintas posibilidades de actuación. La protección integral admite únicamente actuaciones de conservación.

La protección estructural admite las actuaciones de conservación, restauración, remodelación, re funcionalización, equipamiento y reestructuración. Se admitirán actuaciones de renovación solo si media dictamen favorable de la Comisión de Preservación Patrimonial La protección perceptiva admite además de las actuaciones señaladas en el párrafo anterior, la de renovación.

#### IX.9 GRADOS DE INTERVENCIÓN

Con el fin de proteger un bien y previniendo actuaciones contradictorias con la preservación de sus valores, la Autoridad de Aplicación evaluará el inmueble estableciendo según el nivel de protección edilicia que le corresponda las intervenciones posibles, según lo siguiente:

Para cada nivel de protección edilicia, los grados de intervención comprendidos en cada una de las actuaciones se detallan a continuación:

##### IX.9.1 GRADO DE INTERVENCIÓN 1

Comprende las obras y/o acciones dirigidas a restituir las condiciones originales del edificio o aquellas que a lo largo del tiempo han sido agregadas y forman parte integral del mismo.

##### IX.9.2 GRADO DE INTERVENCIÓN 2

Comprende las obras dirigidas a adecuar el espacio interior del edificio a condiciones de uso nuevas, respetando los elementos tipológico-formales y estructurales de los mismos.

##### IX.9.3 GRADO DE INTERVENCIÓN 3

Comprende las obras y/o acciones dirigidas a la adecuación y mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio mediante la reforma y/o transformación del espacio interior, que mantengan básicamente las fachadas y el volumen del edificio.



**IX.9.4 GRADO DE INTERVENCIÓN 4**

Comprende propuestas de modificación por aumento de volumen de un edificio, las que deberán ser presentadas previamente para su visado ante la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de Chivilcoy, justificando un mejor uso social del volumen resultante y el resguardo de su calidad arquitectónica.

**IX.10 CONVENIO URBANÍSTICO**

Cualquier propietario de un inmueble que posea valor patrimonial, oficialmente reconocido o no, podrá requerir el dictado de normas particulares para la parcela de que se trata, las que integrarán un Convenio Urbanístico celebrado con el objetivo de salvaguardar dicho patrimonio.

Este convenio elaborado por la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de Chivilcoy, será suscripto entre el propietario y el Sr. Intendente Municipal, ad- referendum del Honorable Concejo Deliberante.

Entre sus contenidos deberá constar:

a) Reconocer con carácter previo a la elaboración de las normas el valor patrimonial del bien, tomando en consideración la concurrencia de las siguientes condiciones:

- Antigüedad superior a los cincuenta (50) años. De no cumplirse deberá contar con recomendación expresa de la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de Chivilcoy.
- No encontrarse sujeto a limitaciones que impidan el uso previsto
- Que el uso propuesto sea admitido en el Planilla de Usos para la zona correspondiente.
- Presentar una organización espacial y características constructivas que garanticen la posibilidad de alcanzar las condiciones adecuadas condiciones de habitabilidad, salvo aquellos casos en que la tipología original del bien no lo permita, previa recomendación expresa de la Autoridad de Aplicación.

b) Determinar los grados de intervención aceptados para su puesta en valor, para lo cual la Comisión de Preservación Patrimonial del Partido de Chivilcoy elaborará el dictamen y el proyecto de convenio urbanístico que será remitido para su consideración al H.C.D. El convenio urbanístico incluirá:

- La obligatoriedad de proteger el bien patrimonial de que se trata, lo que constará en las escrituras traslativas de dominio, así como en los contratos de locación.
- El acondicionamiento de las habilitaciones que se otorguen a la efectiva ejecución de los trabajos de protección y la adecuada conservación y mantenimiento del mismo.



- c) Proponer alternativas de compensación de carga que pueda significar la protección buscada.

El Convenio Urbanístico y las Normas particulares tendrán plena vigencia a partir de la sanción de la pertinente Ordenanza aprobatoria por parte del H.C.D.

Las obligaciones de protección acordadas, permanecerán en vigencia, aunque los bienes fueran enajenados, alquilados o sometidos a cualquier tipo de disposición legal que sobre ellos puedan establecer sus propietarios.

#### IX.11 DEL PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE INTERVENCIONES EN BIENES INVENTARIADOS

Toda intervención a realizarse en alguno de los bienes inventariados se ajustará al siguiente procedimiento:

- 1- El interesado deberá presentar ante la autoridad competente para su aprobación la siguiente documentación:
  - a) Memoria técnica del tipo de intervención
  - b) Plano Municipal conforme memoria
  - c) Memoria técnica de los aspectos relevantes del edificio existente, si los hubiera, considerando los siguientes tópicos:
    - Aspectos Funcionales
    - Aspectos Morfológicos (Fachada y volumetría propios del edificio y referido a su implantación)
    - Aspectos tipológicos
    - Aspectos tecnológicos y constructivos
    - Estado de Conservación general del edificio.
    - Plano de antecedentes si lo hubiera
    - Plano de localización de especies forestales y /o espacios verdes de valor.
    - Memoria técnica de la protección y tratamiento de los mismos.
  
2. La evaluación de la documentación presentada se realizará conforme las siguientes pautas:
  - a) Alturas de las edificaciones linderas.
  - b) Tratamiento y/o materialización de la Líneas Municipales teniendo en cuenta la continuidad de existencia de retiros o de conformación de fachada telón.
  - c) Mantenimiento de los basamentos y/o diferenciación de zócalos si los hubiera.
  - d) Correspondencia respecto de la permeabilidad existente o no hacia el corazón de manzana que se registre.
  - e) Adecuación al lenguaje arquitectónico dominante en la zona, en particular en lo concerniente a su repertorio compositivo.



- f) Adecuación a la calidad de los materiales y ornamentos empleados en las edificaciones.
- g) No distorsión de las tipologías dominantes.

Los bienes patrimoniales inventariados quedan sujetos a inspecciones periódicas a fin de garantizar:

- a) La recuperación y/o conservación de la naturaleza y tratamiento de los materiales en fachadas y cubiertas.
- b) La posibilidad de introducir mejoras de carácter estructural, constructivo o funcional, que no afecten el carácter y composición originarios.
- c) La invariabilidad de los parámetros esenciales de edificabilidad (altura, volumen, tipologías, etc.), en los casos de conservación y renovaciones parciales.
- d) La invariabilidad del parcelamiento original, no admitiéndose nuevas subdivisiones ni englobamientos.

#### IX.12 REGISTRO ÚNICO DE BIENES PATRIMONIALES.

Créase el Registro Único de Bienes Patrimoniales que contendrá un folio por cada bien inventariado, donde se asentará el nombre del propietario, la zona de ubicación y los indicadores urbanísticos asignados al bien en el inventario.



# ANEXO 1

## CERTIFICADO URBANÍSTICO

	CERTIFICADO URBANISTICO	CHIVILCOY
--	-------------------------	-----------

<b>1 - DATOS</b>
<b>Apellido y Nombre del Peticionante:</b> ..... <b>Domicilio:</b> ..... <b>Finalidad por la que solicita el certificado: (marcar lo que corresponda)</b> Transferencia de dominio      Construccion      Ampliacion      Habilitacion      Subdivision <b>Indicar el uso:</b> .....  <b>Firma del peticionante:</b> .....

<b>2 - UBICACIÓN DEL BIEN DE ACUERDO A CATASTRO</b>									
CROQUIS DE UBICACIÓN	NOMENCLATURA CATASTRAL								
NORTE	CIRC.	SECC.	FRAC.	CH.	QTA.	MZ.	PC.	SubPC.	
	PARTIDA:								
	Dimensiones de la Parcela:								
	Frente (m):								
	Fondo (m):								
	Superficie (m):								
	Firma y Sello Catastro Municipal								
Sobre la silueta de la Mz. con identificación de calles, se indicara la ubicación de la parcela en la manzana, con sus distancias a esquinas									

<b>3 - INDICADORES URBANISTICOS</b>											
Localidad	.....				Uso predominante:	.....					
Zona	.....				Uso complementario:	.....					
<b>Covi:</b> Si No Observaciones:.....											
USO	Densidad Neta		FOS MAX.	FOT MAX.	Parc. Min.	RETIROS				Dimensiones	
	Actual	Potencial				Frente	Latera	Fondo	Alt. Ft	Ret.Fo	Premios



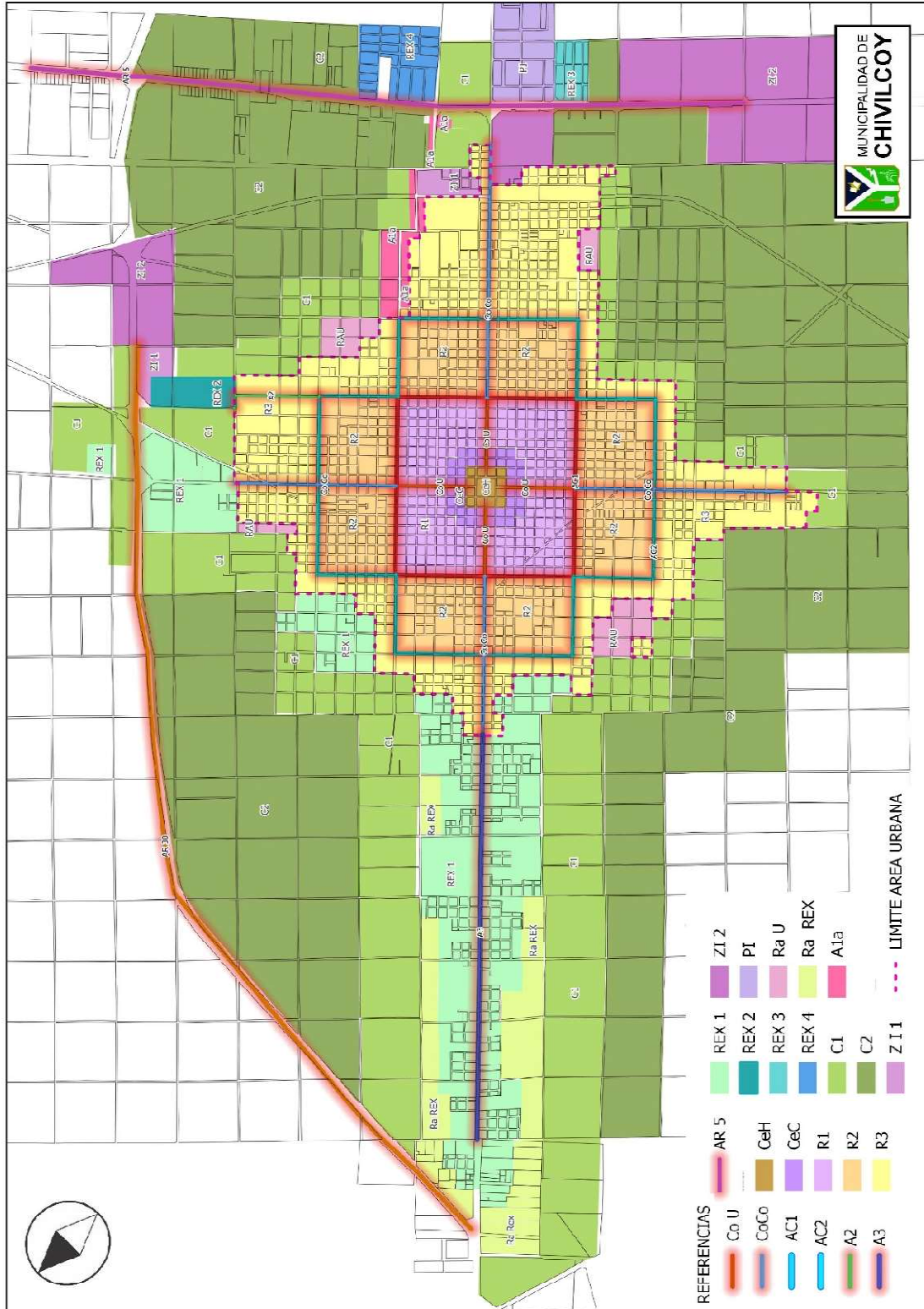
CODIGO DE ZONIFICACION  
**CHIVILCOY - 2023**

4 - SERVICIOS ESENCIALES (indicar SI o NO, según corresponda)						
	Agua Corriente	Cloacas	Pavimento	Energia Electrica	Alumbrado Publico	Gas Natural
Existente en la parcela						
Previsto para la Parcela						

<p><b>5- USOS</b></p> <p><b>CLASIFICACION:</b> .....</p> <p>El uso de clasifica como -PERMITIDO .....          -PROHIBIDO .....          -REQUIERE FACTIBILIDAD UBICACIÓN.....          -OTORGA FACTIBILIDAD .....</p>
<p>según la clasificación de USOS del Código de Ordenamiento Territorial (tachar lo que NO corresponda)</p> <p>Fecha de Vigencia del Certificado Urbanístico: <b>180 días corrido</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div style="width: 45%; text-align: center;"> <p>.....</p> <p>Fecha de Otorgamiento</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: center;"> <p>.....</p> <p>Firma y Sello Secretaria de Obras y Servicios Públicos</p> </div> </div>



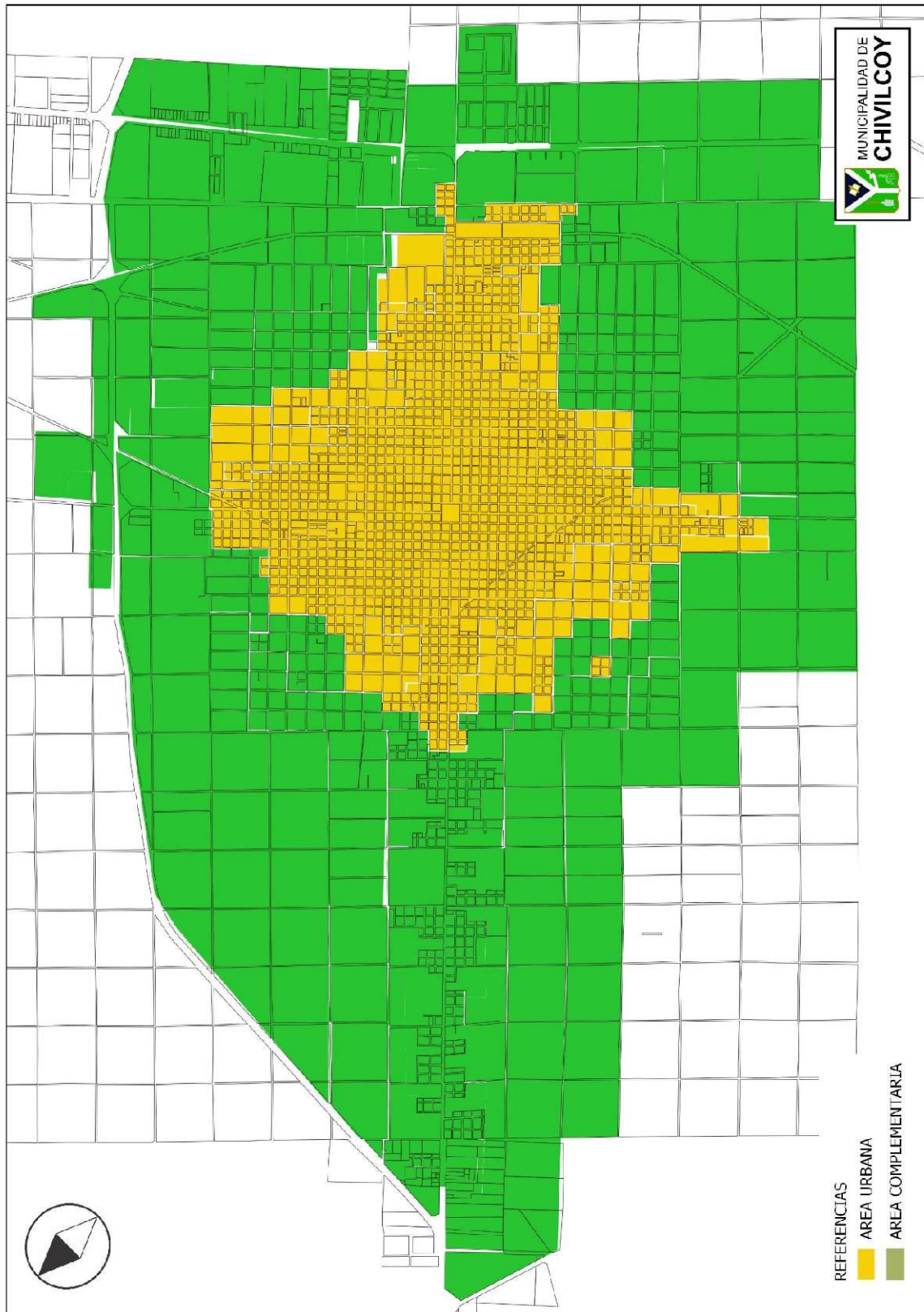
ANEXO 2.A  
PLANO ZONIFICACIÓN





# ANEXO 2.B

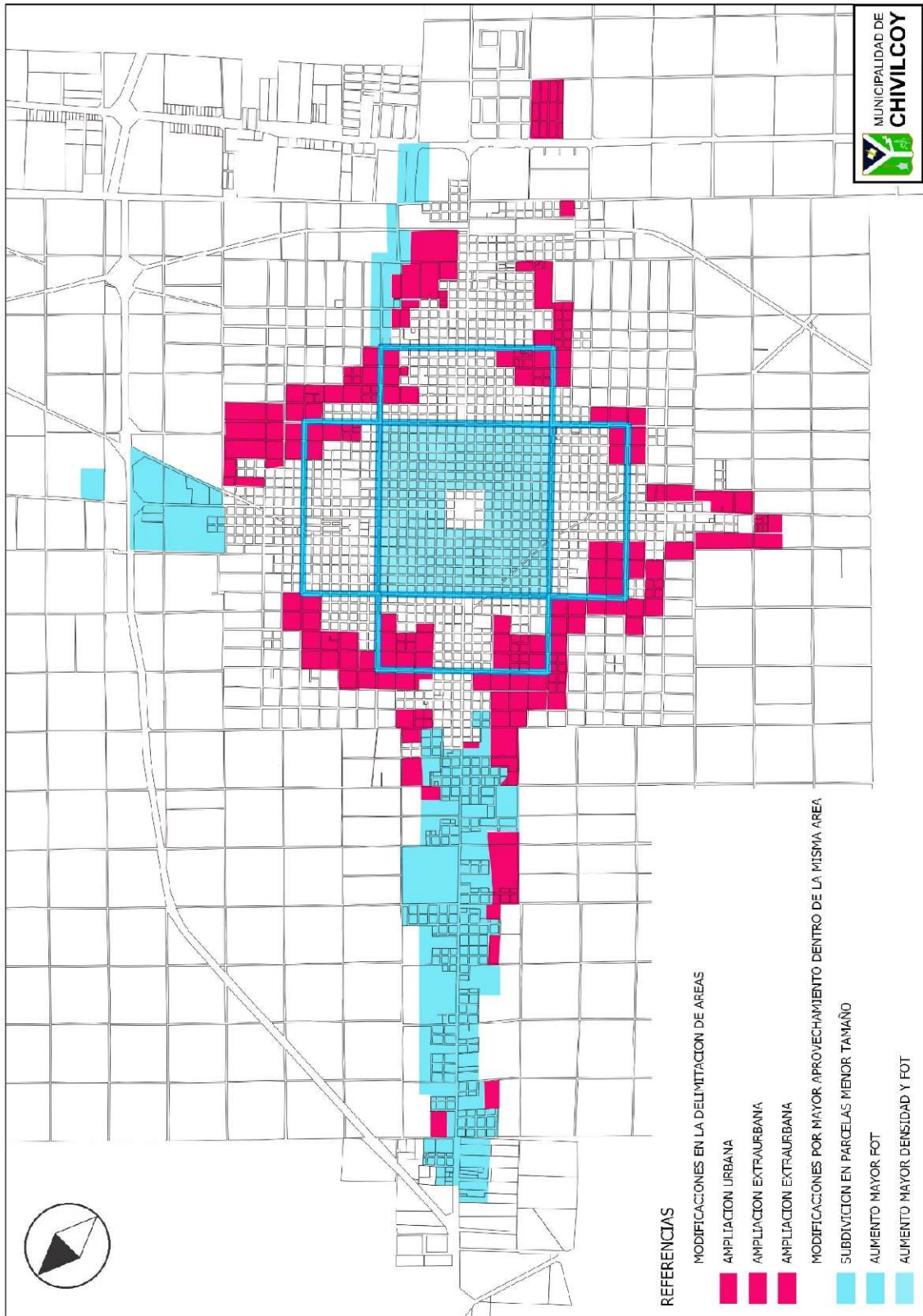
## PLANO DE DELIMITACIÓN DE AREAS





# ANEXO 3

## PLANO "ZONAS DE EXIGIBILIDAD"



El plano es de referencia, debiendo verificar en cada parcela el cambio de zona que genera la valorización inmobiliaria



**ANEXO 4**  
FICHAS DE ZONAS



<b>AREA URBANA</b>	<b>CeH</b>
<b>CENTRO HISTORICO</b>	

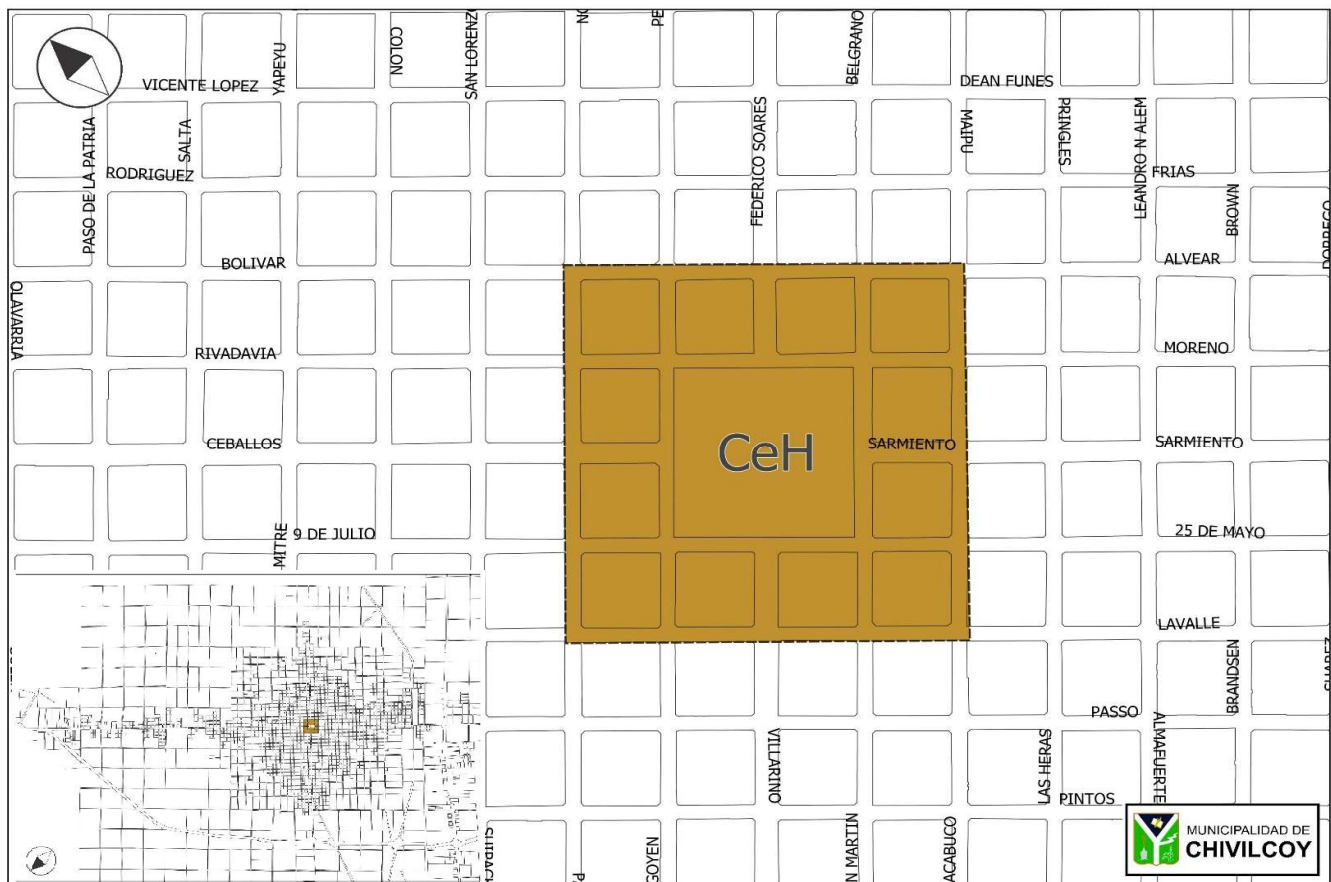
<b>CARÁCTER</b>	ZONA QUE COMPRENDE EL CENTRO DE LA CIUDAD, CON LA EXISTENCIA DE ALGUNOS EDIFICIOS CON VALOR HISTORICO. SE PRETENDE CONSERVAR LA MORFOLOGIA Y ALENTAR A LA CONSERVACION DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES.
-----------------	--

SUBDIVISION	MORFOLOGIA URBANA			
ANCHO MIN.: 15 m SUP. MIN.: 375m2	INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
	FOS	0,6	ALTURA FACHADA S/L.M.	BASAMENTO ACTUAL *
	FOT	1,2	RETIRO FRENTE	NO SE PERMITE
	DENS. NETA	300	RETIRO LATERAL	NO SE EXIGE
			RETIRO FONDO	ANG. 45°
			PREMIOS	NO APLICA
	SERVICIOS ESENCIALES		AGUA CORRIENTE, DESAGÜES CLOACALES POR RED, DESAGUES PLUVIALES, ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIARIA, ALUMBRADO PÚBLICO , PAVIMENTO	

<b>USOS</b>	RESIDENCIAL - COMERCIO MINORISTA - ADMINISTRACION
	<b>COMPLEMENTARIO:</b> EDUCACION - SANIDAD - SOCIAL - CULTURAL - RELIGIOSO - SERVICIOS - RECREACION

\* USOS: VER PLANILLA COMPLETA DE USOS

\* LA ALTURA MAXIMA DE FACHADA SERA ANALIZADA EN CADA CASO SIN SUPERAR A LA ALTURA MAXIMA MEDIA DE LA CUADRA



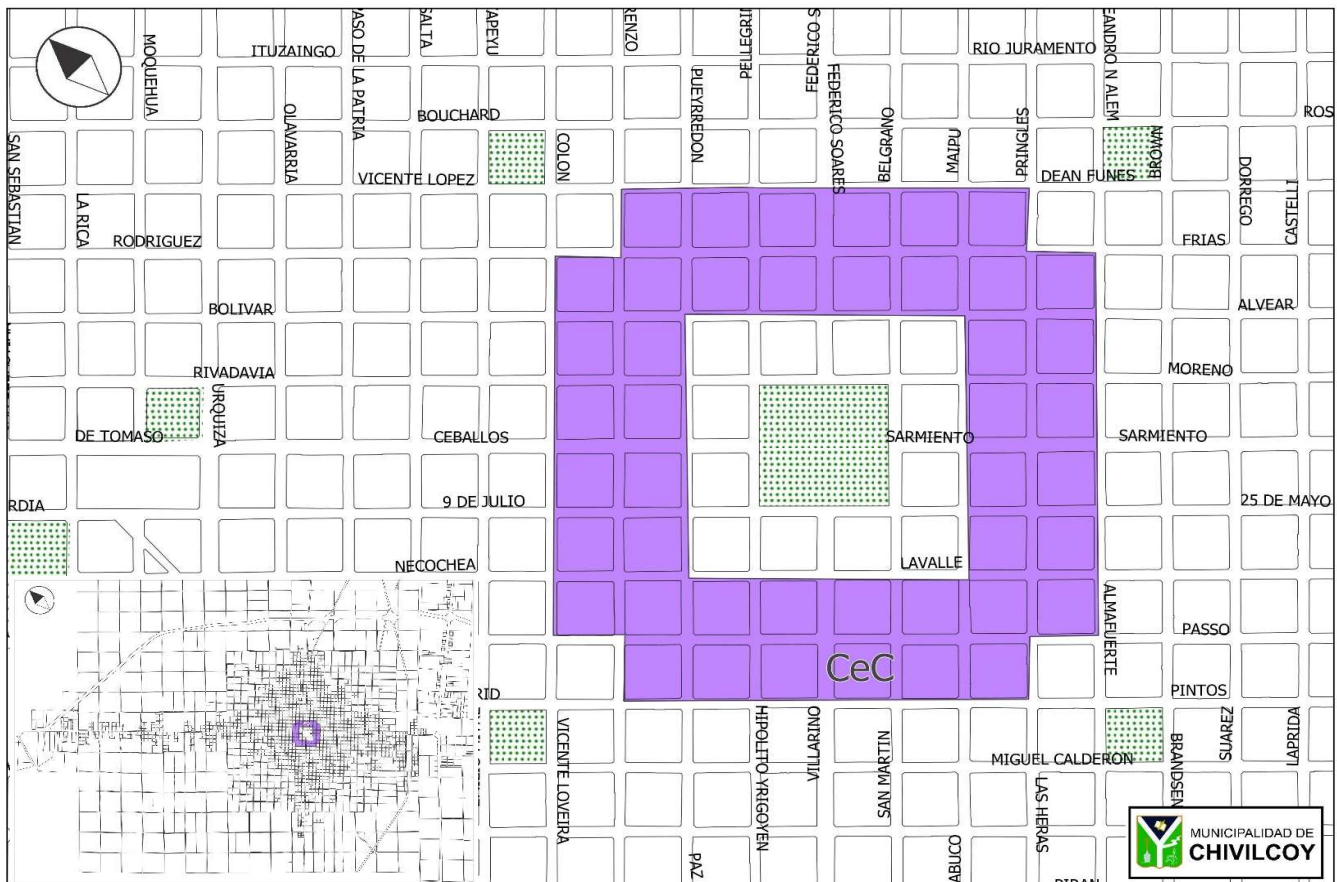
<b>AREA URBANA</b>	CeC
<b>CENTRO COMERCIAL</b>	

<b>CARÁCTER</b>	ZONA DESTINADA A LOCALIZAR EL EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO, COMERCIAL, FINANCIERO, INSTITUCIONAL Y DE SERVICIOS. ES EL AREA CON MAYOR INTENSIDAD DE OCUPACION RESIDENCIAL.
-----------------	---

SUBDIVISION	MORFOLOGIA URBANA			
ANCHO MIN.: 15 m SUP. MIN.: 375m2	INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
	FOS	0,6	ALTURA FACHADA S/L.M.	PB + 3 niveles
	FOT	2,4	RETIRO FRENTE	NO SE PERMITE
	DENS. NETA	450	RETIRO LATERAL	NO SE EXIGE
			RETIRO FONDO	ANG. 45°
			PREMIOS	APLICA
	SERVICIOS ESENCIALES		AGUA CORRIENTE, DESAGÜES CLOACALES POR RED, DESAGUES PLUVIALES, ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIARIA, ALUMBRADO PÚBLICO , PAVIMENTO	

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTE:</b> RESIDENCIAL - COMERCIO MINORISTA - ADMINISTRACION
	<b>COMPLEMENTARIO:</b> EDUCACION - SANIDAD - ATENCION ANIMALES - SOCIAL - CULTURAL - RELIGIOSO - SERVICIOS - RECREACION

\* USOS: VER PLANILLA COMPLETA DE USOS



**AREA URBANA  
RESIDENCIAL 1**

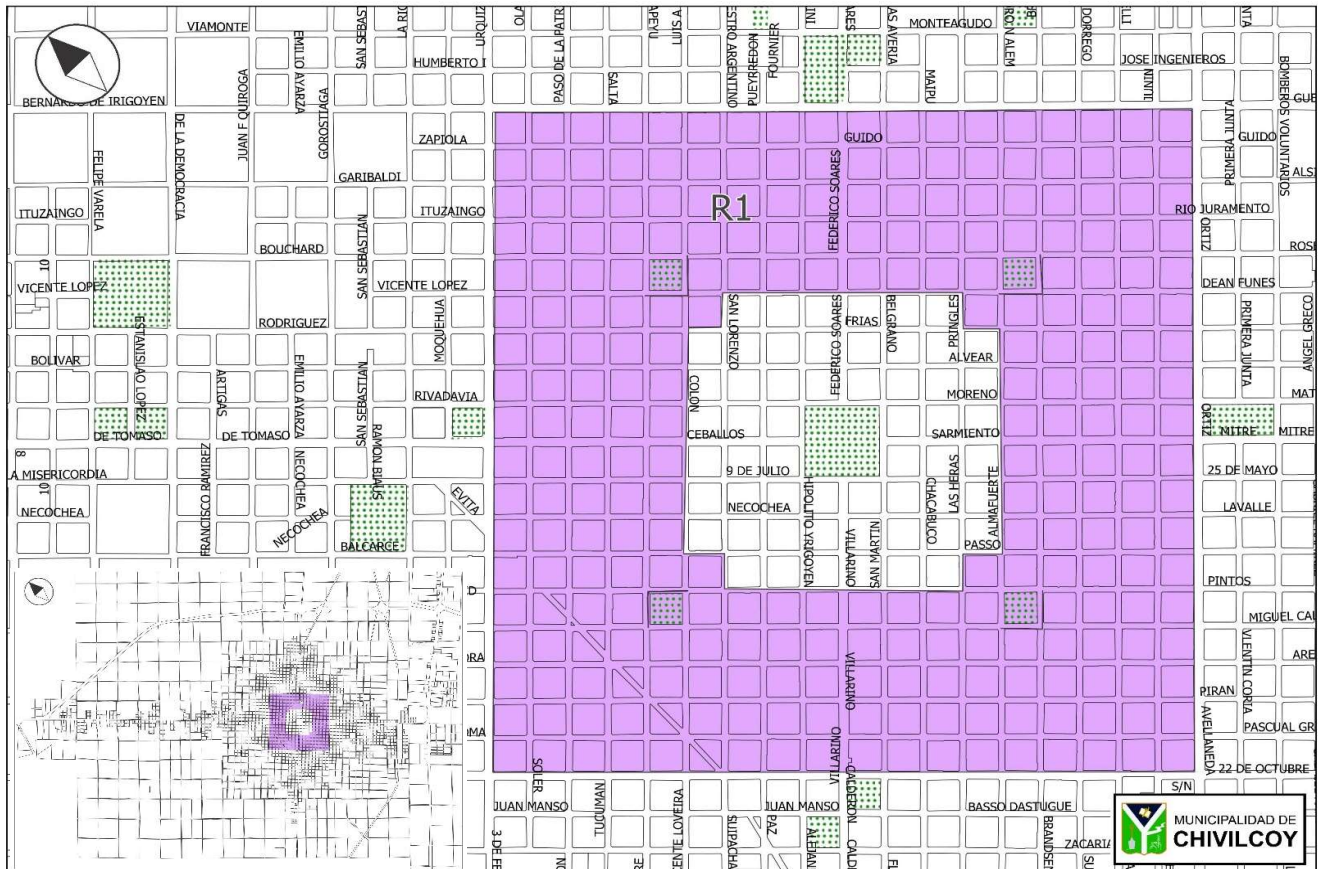
**R1**

<b>CARÁCTER</b>	ZONA RESIDENCIAL MIXTA DE DENSIDAD MEDIA CON USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS.
-----------------	---

SUBDIVISION	MORFOLOGIA URBANA			
ANCHO MIN.: 15 m SUP. MIN.: 375m2	INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
	FOS	0,6	ALTURA FACHADA S/L.M.	PB + 2 niveles
	FOT	1,8	RETIRO FRENTE	NO SE EXIGE
	DENS. NETA	350	RETIRO LATERAL	NO SE EXIGE
			RETIRO FONDO	ANG. 45°
	SERVICIOS ESENCIALES		AGUA CORRIENTE, DESAGÜES CLOACALES POR RED, DESAGUES PLUVIALES, ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIARIA, ALUMBRADO PÚBLICO , PAVIMENTO	

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTE:</b> RESIDENCIAL - COMERCIO MINORISTA Y MAYORISTA - ADMINISTRACION
	<b>COMPLEMENTARIO:</b> EDUCACION - SANIDAD - ATENCION ANIMALES - SOCIAL - CULTURAL - RELIGIOSO - SERVICIOS - RECREACION - LAVADEROS - COCHERAS - DEPOSITOS 1 - INDUSTRIA 1

\* USOS: VER PLANILLA COMPLETA DE USOS





**AREA URBANA  
RESIDENCIAL 3**

**R3**

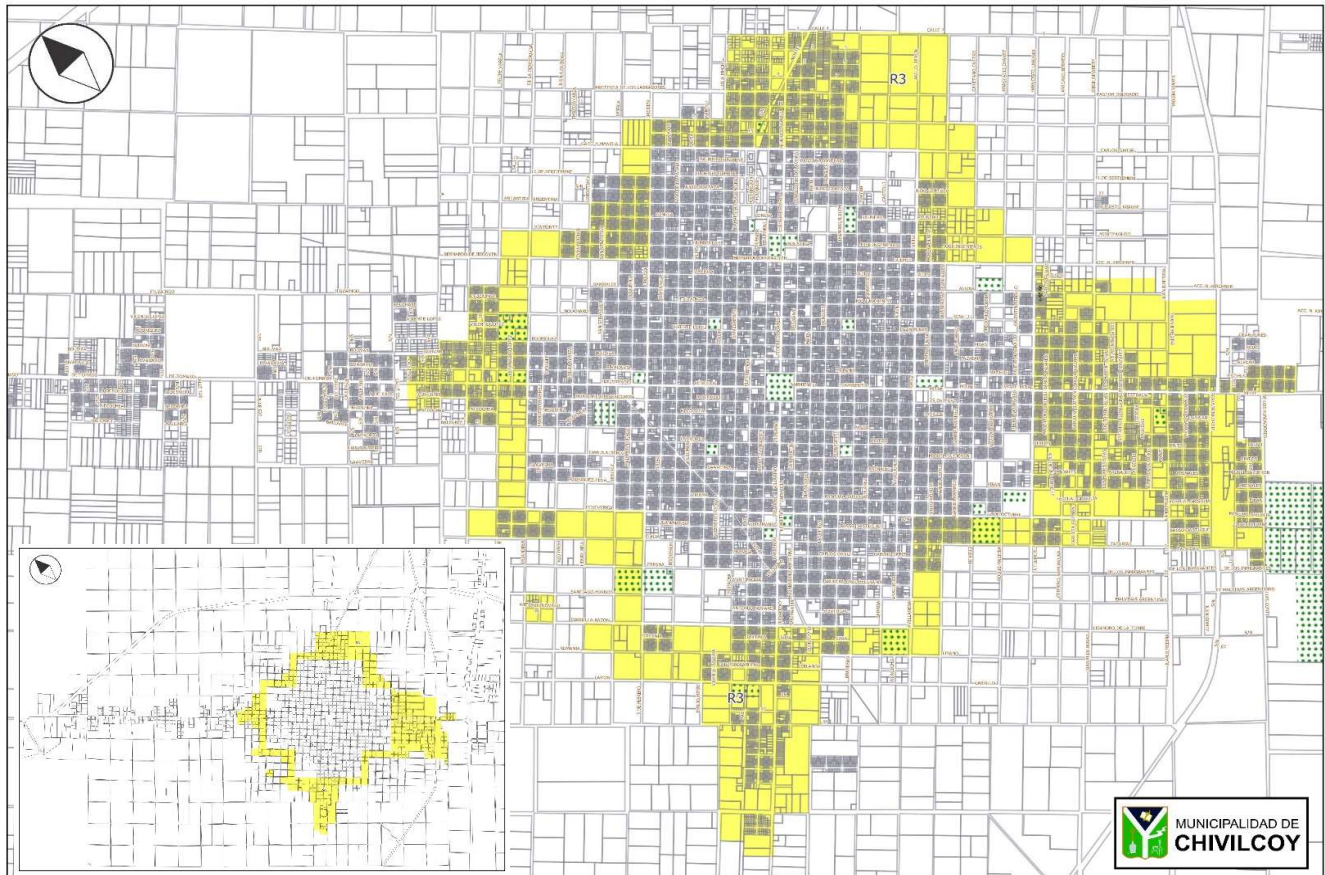
CARÁCTER	ZONA RESIDENCIAL MIXTA DE DENSIDAD BAJA DESTINADA A LA AMPLIACION Y COMPLETAMIENTO DEL AREA URBANA
----------	--

SUBDIVISION	MORFOLOGIA URBANA			
ANCHO MIN.: 12 m SUP. MIN.: 300m2	INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
	FOS	0,6	ALTURA FACHADA S/L.M.	PB + 1 nivel
	FOT	1,2	RETIRO FRENTE	NO SE EXIGE
	DENS. NETA	200 C/ Cloacas	RETIRO LATERAL	NO SE EXIGE
		60 S/cloacas NO APTO PH	RETIRO FONDO	ANG. 45°
	SERVICIOS ESENCIALES		PREMIOS	APLICA
		AGUA CORRIENTE, DESAGÜES CLOACALES POR RED **, DESAGUES PLUVIALES, ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIARIA, ALUMBRADO PÚBLICO , PAVIMENTO O CORDON CUNETAS Y/O CONSOLIDADO DE CALLES		

USOS	PREDOMINANTE: RESIDENCIAL
	<b>COMPLEMENTARIO:</b> COMERCIO MINORISTA Y MAYORISTA - ADMINISTRACION - EDUCACION - SANIDAD - ATENCION ANIMALES - SOCIAL - CULTURAL - RELIGIOSO - SERVICIOS - RECREACION - LAVADEROS - COCHERAS - DEPOSITOS 1 - INDUSTRIA 1

\* USOS: VER PLANILLA COMPLETA DE USOS

\*\* red cloacal solo sera exigida en casos que pueda realizarse la red directa a la planta depuradora municipal



**AREA URBANA  
CORREDOR URBANO**

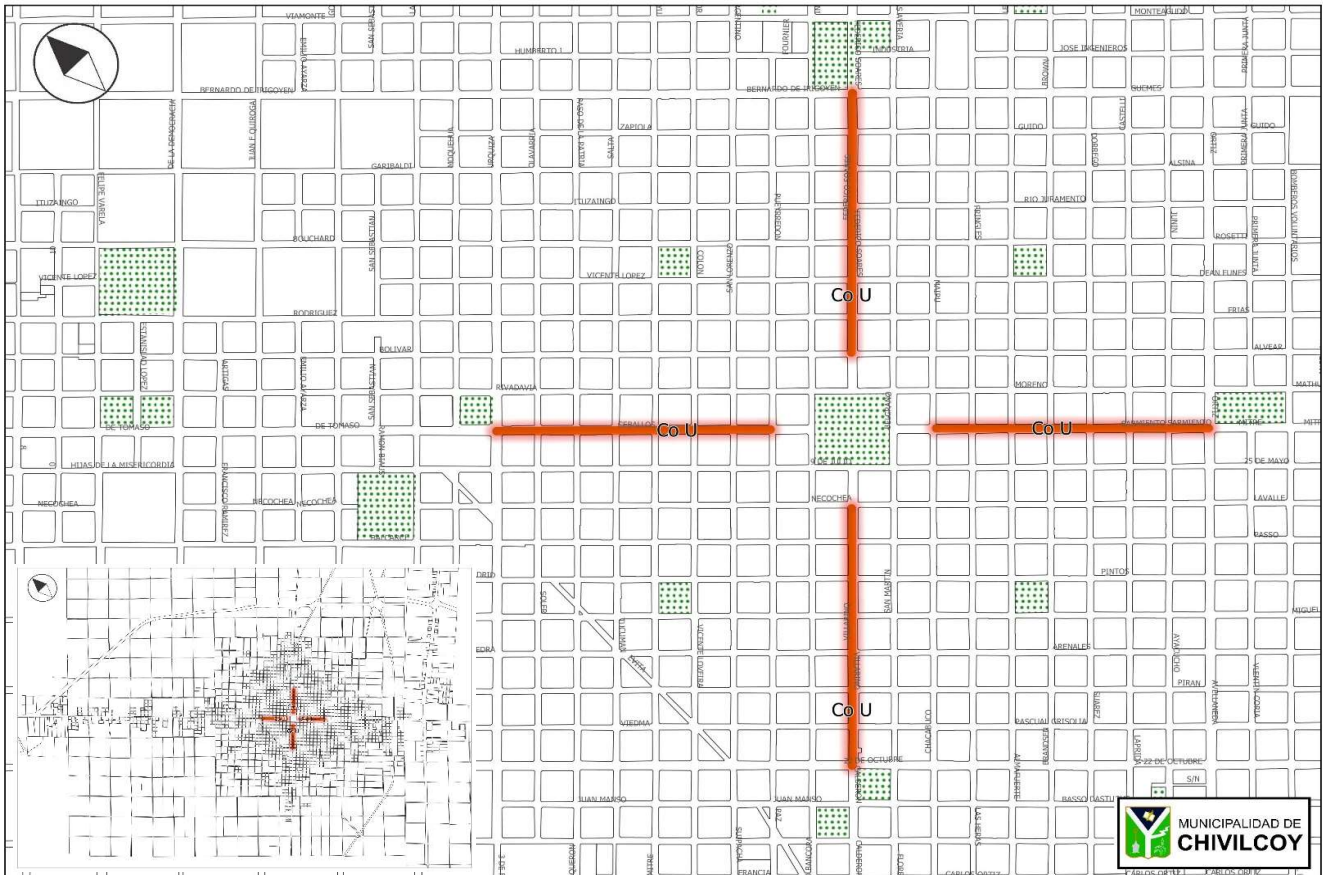
**CoU**

<b>CARÁCTER</b>	CORREDOR MIXTO -DESTINADO A LA LOCALIZACION DE ACTIVIDADES COMERCIALES MINORISTAS Y MAYORISTAS RELACIONADOS AL USO RESIDENCIAL
-----------------	--

SUBDIVISION	MORFOLOGIA URBANA			
ANCHO MIN.: 20 m SUP. MIN.: 600m2	INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
	FOS	0,6	ALTURA FACHADA S/L.M.	PB + 5 niveles
	FOT	2,4	RETIRO FRENTE	NO SE EXIGE
	DENS. NETA	600	RETIRO LATERAL	NO SE EXIGE
			RETIRO FONDO	ANG. 45°
			PREMIOS	APLICA
SERVICIOS ESENCIALES		AGUA CORRIENTE, DESAGÜES CLOACALES POR RED, DESAGUES PLUVIALES, ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIARIA, ALUMBRADO PÚBLICO , PAVIMENTO		

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTE:</b> RESIDENCIAL - COMERCIO MINORISTA Y MAYORISTA - ADMINISTRACION
	<b>COMPLEMENTARIO:</b> EDUCACION - SANIDAD - ATENCION DE ANIMALES - SOCIAL - CULTURAL - RELIGIOSO - SERVICIOS - RECREACION - LAVADEROS - COCHERAS - EST. SERVICIOS - DEPOSITOS 1,2,3 - INDUSTRIA 1

\* USOS: VER PLANILLA COMPLETA DE USOS



**AREA URBANA  
CORREDOR COMERCIAL**

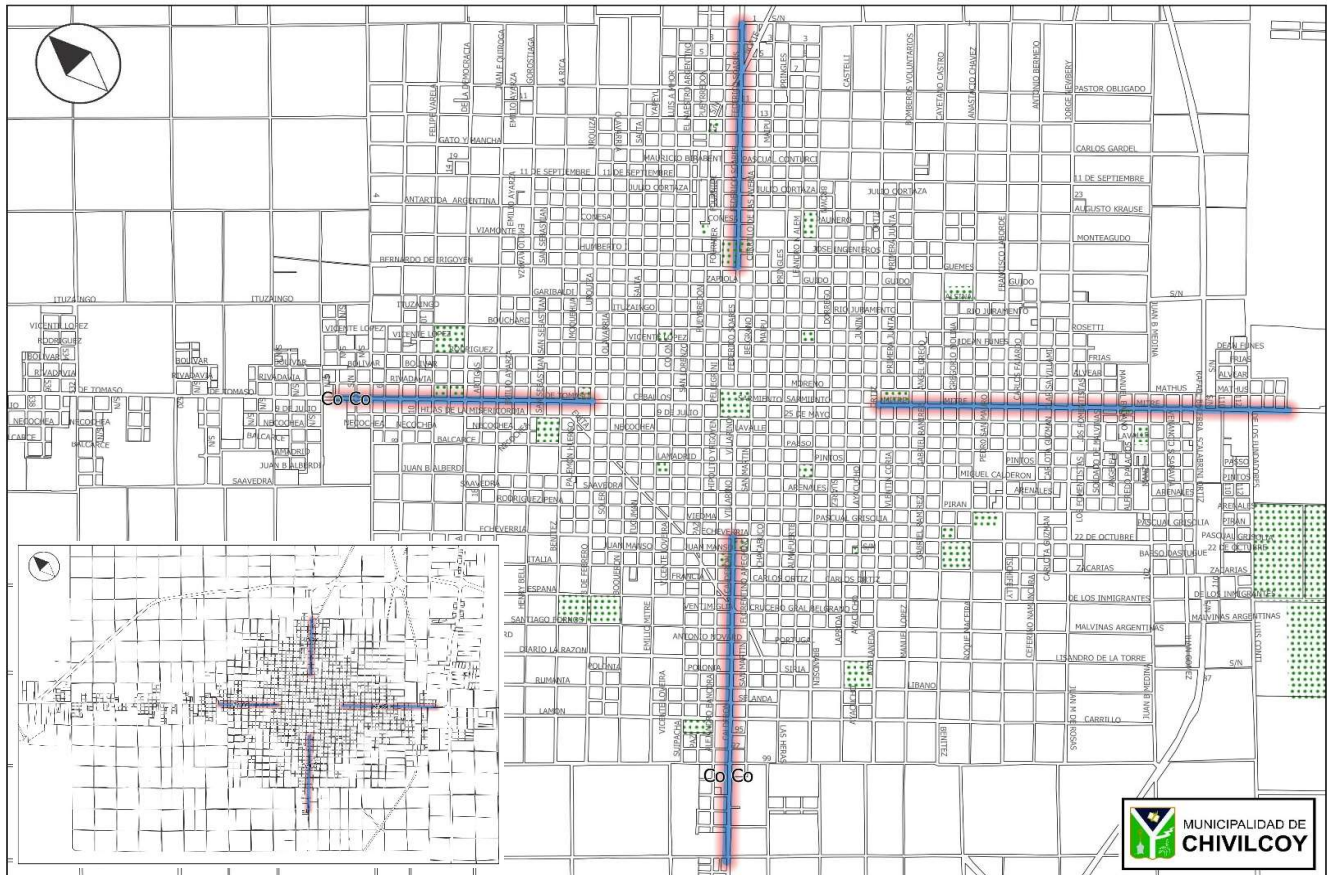
**CoCo**

<b>CARÁCTER</b>	CORREDOR COMERCIAL DESTINADO A LA LOCALIZACION DE ACTIVIDADES MINORISTAS Y MAYORISTAS RELACIONADOS AL USO RESIDENCIAL
-----------------	---

SUBDIVISION	MORFOLOGIA URBANA			
ANCHO MIN.: 15 m SUP. MIN.: 375m2	INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
	FOS	0,6	ALTURA FACHADA S/L.M.	PB + 3 niveles
	FOT	1,8	RETIRO FRENTE	NO SE EXIGE
	DENS. NETA	350	RETIRO LATERAL	NO SE EXIGE
			RETIRO FONDO	ANG. 45°
	SERVICIOS ESENCIALES		AGUA CORRIENTE, DESAGÜES CLOACALES POR RED, DESAGUES PLUVIALES, ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIARIA, ALUMBRADO PÚBLICO , PAVIMENTO	

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTE:</b> - COMERCIO MINORISTA Y MAYORISTA - ADMINISTRACION
	<b>COMPLEMENTARIO:</b> RESIDENCIAL - EDUCACION - SANIDAD - ATENCION DE ANIMALES - SOCIAL - CULTURAL - RELIGIOSO - SERVICIOS - RECREACION - TALLERES 1,2 - LAVADEROS - COCHERAS - EST. SERVICIOS - DEPOSITOS 1,2,3 - INDUSTRIA 1

\* USOS: VER PLANILLA COMPLETA DE USOS





**AREA URBANA**  
**AVENIDA CIRCUNVALACION 2**

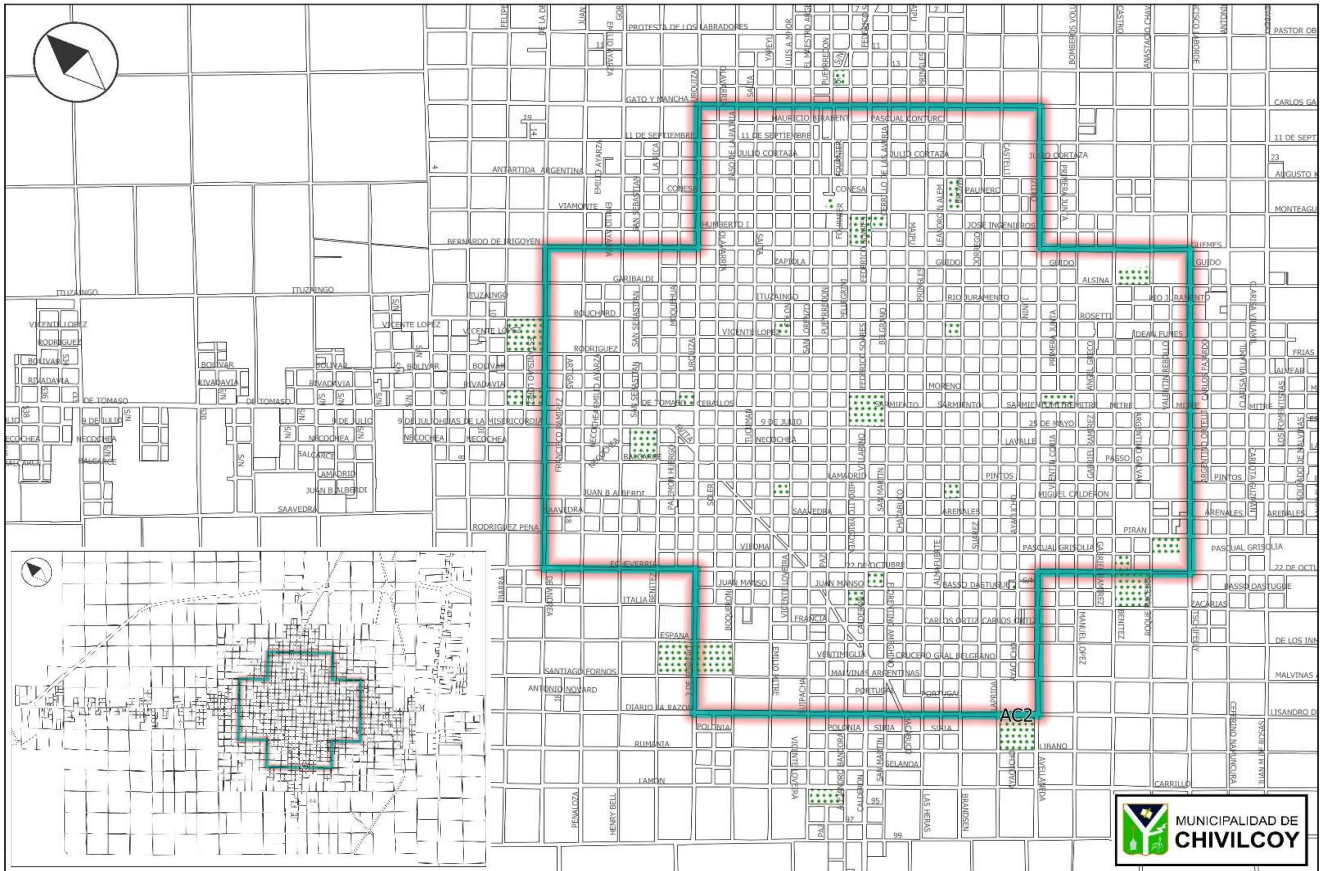
**AC2**

<b>CARÁCTER</b>	CORREDOR MIXTO DEL BORDE URBANO DESTINADO A LA LOCALIZACIÓN DE USOS COMERCIALES, DE SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS. AFECTA SOLO A PARCELAS FRENTISTAS
-----------------	--

SUBDIVISION	MORFOLOGIA URBANA			
ANCHO MIN.: 15 m SUP. MIN.: 375m2	INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
	FOS	0,6	ALTURA FACHADA S/L.M.	PB + 2 nivel
	FOT	1,8	RETIRO FRENTE	NO SE EXIGE
	DENS. NETA	300	RETIRO LATERAL	NO SE EXIGE
			RETIRO FONDO	ANG. 45°
	SERVICIOS ESENCIALES		AGUA CORRIENTE, DESAGÜES CLOACALES POR RED, DESAGUES PLUVIALES, ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIARIA, ALUMBRADO PÚBLICO , PAVIMENTO	

<b>USOS</b>	PREDOMINANTE: COMERCIO MINORISTA Y MAYORISTA - ADMINISTRACION
	<b>COMPLEMENTARIO:</b> RESIDENCIAL - EDUCACION - SANIDAD - ATENCION DE ANIMALES - SOCIAL - CULTURAL - RELIGIOSO - SERVICIOS - RECREACION - SERVICIOS DEL AUTOMOTOR - DEPOSITOS 1,2,3 - INDUSTRIA 1

\* USOS: VER PLANILLA COMPLETA DE USOS



**AREA URBANA**  
**ACCESO 2 - PTE. PERON**

**A2**

CARÁCTER	CORREDOR DE ACCESO NORESTE AL NUCLEO URBANO DE CARÁCTER COMERCIAL Y DE SERVICIOS, DE ALTA CALIDAD PAISAJISTICA. ABARCA A LAS PARCELAS FRENTISTAS DE LA AVENIDA PERON, DESDE AV. C. GARDEL HASTA CALLE 1.
----------	---

SUBDIVISION	MORFOLOGIA URBANA			
ANCHO MIN.: 12 m SUP. MIN.: 300m2 RESTRICCIÓN ANCHO ACCESO	INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
	FOS	0,6	ALTURA FACHADA S/L.M.	PB + 1 nivel
	FOT	0,6	RETIRO FRENTE	NO SE EXIGE
	DENS. NETA	200 C/ Cloacas	RETIRO LATERAL	NO SE EXIGE
		60 S/cloacas NO APTO PH	RETIRO FONDO	ANG. 45°
	SERVICIOS ESENCIALES		PREMIOS	APLICA
		AGUA CORRIENTE, DESAGÜES CLOACALES POR RED**, DESAGUES PLUVIALES, ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIARIA, ALUMBRADO PÚBLICO, PAVIMENTO		

USOS	<b>PREDOMINANTE:</b> SERVICIOS DEL AUTOMOTOR - DEPOSITOS 1,2 Y 3 - INDUSTRIA 1 - COMERCIO MAYORISTA
	<b>COMPLEMENTARIO:</b> RESIDENCIAL - COMERCIO MINORISTA - SOCIAL - CULTURAL - SERVICIOS - SANIDAD - ATENCION ANIMALES - RELIGIOSO - RECREACION

\* USOS: VER PLANILLA COMPLETA DE USOS

\*\* red cloacal solo sera exigida en casos que pueda realizarse la red directa a la planta depuradora municipal



**AREA COMPLEMENTARIA  
RESIDENCIAL EXTRA URBANA 1**

**REX 1**

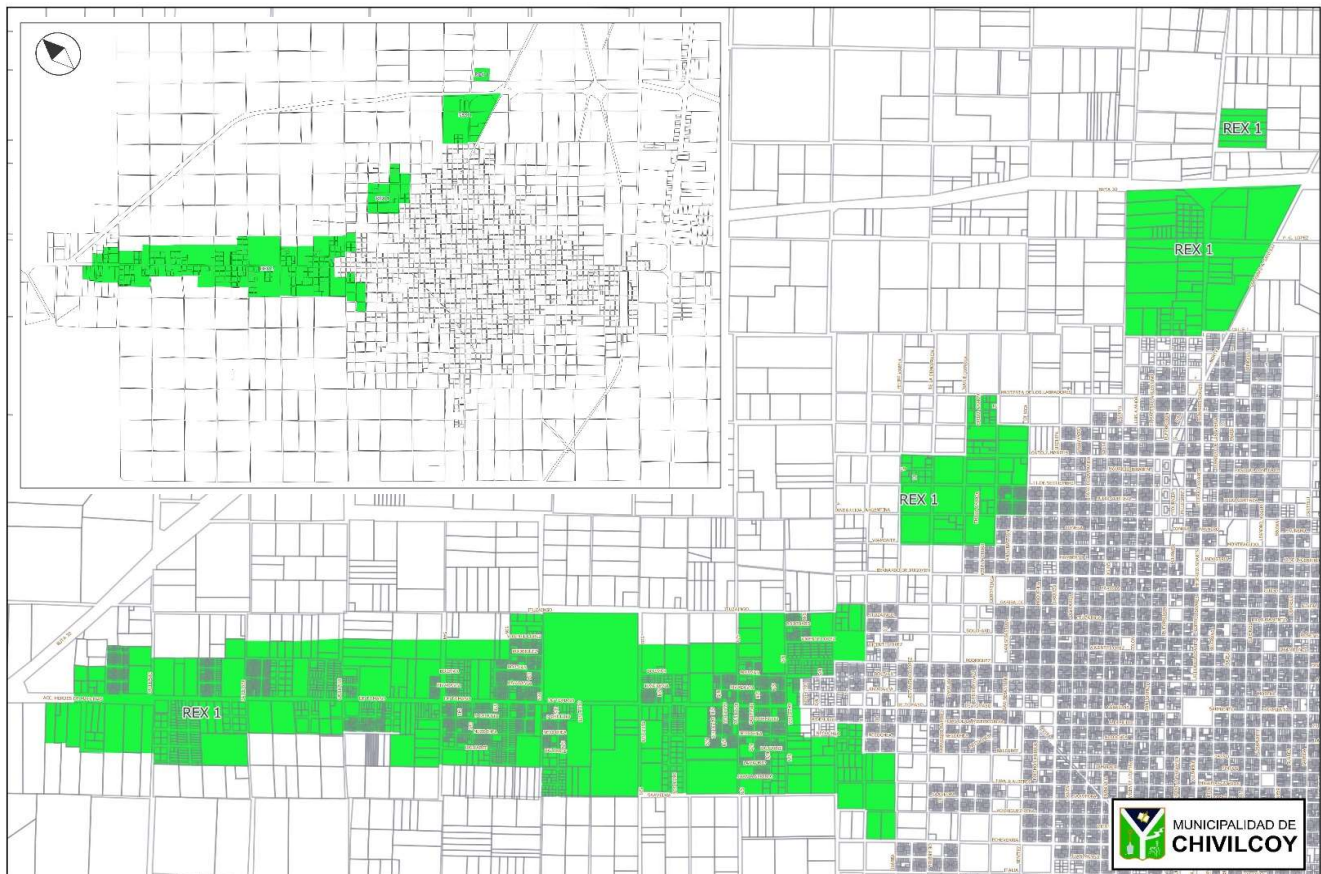
CARÁCTER	ZONA DESTINADA A ASENTAMIENTOS NO INTENSIVOS DE USOS RELACIONADOS CON LA RESIDENCIA NO PERMANENTE EMPLAZADA EN PLENO CONTACTO CO LA NATURALEZA.
----------	---

SUBDIVISION	MORFOLOGIA URBANA			
ANCHO MIN.: 20 m SUP. MIN.: 800m2	INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
	FOS	0,4	ALTURA FACHADA S/L.M.	PB + 1 nivel
	FOT	0,4	RETIRO FRENTE	NO SE EXIGE
	DENS. NETA	UNIFAMILIAR 1 VIV. X PARC NO APTO PH	RETIRO LATERAL	NO SE EXIGE
			RETIRO FONDO	ANG. 45°
	SERVICIOS ESENCIALES		PREMIOS	
		DESAGUES PLUVIALES DE ACUERDO A LAS CARACTERÍSTICAS DE CADA CASO, ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIARIA, ALUMBRADO PÚBLICO, PAVIMENTO EN VÍAS PRINCIPALES DE CIRCULACIÓN Y TRATAMIENTO DE ESTABILIZACIÓN O MEJORADO PARA VÍAS SECUNDARIAS, AGUA CORRIENTE **		

USOS	<b>PREDOMINANTE: RESIDENCIAL - ADMITE BARRIOS CERRADOS</b>
	<b>COMPLEMENTARIO: COMERCIO MINORISTA - SANIDAD - ATENCION DE ANIMALES - SOCIAL - SERVICIOS</b>

\* USOS: VER PLANILLA COMPLETA DE USOS

\*\*ARTICULO 5° DECRETO LEY 1549/1983



**AREA COMPLEMENTARIA  
RESIDENCIAL EXTRA URBANO 2**

**REX 2**

CARÁCTER	ZONA DESTINADO A USOS RESIDENCIALES EXTRAURBANOS MULTIFAMILIARES CON EXTENSIONES DE AREAS VERDES Y EQUIPAMIENTO URBANO.
----------	---

SUBDIVISION	MORFOLOGIA URBANA			
	INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
ANCHO MIN.: 20 m SUP. MIN.: 800m2 RESTRICCION ANCHO ACCESO	FOS	0,4	ALTURA FACHADA S/L.M.	PB + 4 NIVELES
	FOT	2	RETIRO FRENTE	NO SE EXIGE
	DENS. NETA	60 HAB/HA 1 VIV X PARCELA NO APTO PH	RETIRO LATERALES	NO SE EXIGE
		120 HAB/HA CONDOMINIOS	RETIRO FONDO	ANG. 45°
	SERVICIOS ESENCIALES	PAVIMENTO EN VÍAS PRINCIPALES DE CIRCULACIÓN Y TRATAMIENTO DE ESTABILIZACIÓN O MEJORADO PARA VÍAS SECUNDARIAS, DESAGUES PLUVIALES DE ACUERDO A LAS CARACTERÍSTICAS DE CADA CASO, ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIARIA, ALUMBRADO PÚBLICO , AGUA CORRIENTE **, (DESAGUES CLOACALES POR RED PARA CONDOMINIOS)		

USOS	<b>PREDOMINANTE: RESIDENCIAL - ADMITE BARRIOS CERRADOS Y CLUB DE CAMPO</b>
	<b>COMPLEMENTARIO: COMERCIO MINORISTA - SERVICIOS</b>

\* USOS: VER PLANILLA COMPLETA DE USOS

\*\*ARTICULO 5° DECRETO LEY 1549/1983



**AREA COMPLEMENTARIA  
RESIDENCIAL EXTRA URBANA 3**

**REX 3**

<b>CARÁCTER</b>	BARRIOS DE VIVIENDAS CONFORMADOS EN PROXIMIDAD DE LA ZONA INDUSTRIAL, CONVIVEN CON DICHA ACTIVIDAD, CUMPLIENDO CON RESTRICCIONES CONFORMES AL USO INDUSTRIAL
-----------------	--

SUBDIVISION	MORFOLOGIA URBANA			
	INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
ANCHO MIN.: 40 m SUP. MIN.: 1600m <sup>2</sup>	FOS	0,5	ALTURA FACHADA S/L.M.	PB + 1 nivel
	FOT	0,5	RETIRO FRENTE	NO SE EXIGE
	DENS. NETA	UNIFAMILIAR 1 VIV. X PARC NO APTO PH	RETIRO LATERAL	NO SE EXIGE
			RETIRO FONDO	ANG. 45°
	SERVICIOS ESENCIALES		PREMIOS	NO APLICA
		DESAGUES PLUVIALES DE ACUERDO A LAS CARACTERÍSTICAS DE CADA CASO, ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIARIA, ALUMBRADO PÚBLICO , AGUA CORRIENTE **, PAVIMENTO EN VÍAS PRINCIPALES DE CIRCULACIÓN Y TRATAMIENTO DE ESTABILIZACIÓN O MEJORADO PARA VÍAS SECUNDARIAS		

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTE: RESIDENCIAL</b>
	<b>COMPLEMENTARIO: COMERCIO MINORISTA - SERVICIOS - TALLERES 1Y2 - DEPOSITOS 1Y2 - INDUSTRIAS 1Y2</b>

\* USOS: VER PLANILLA COMPLETA DE USOS

\*\*ARTICULO 5° DECRETO LEY 1549/1983



**AREA COMPLEMENTARIA  
RESIDENCIAL EXTRA URBANA 4**

**REX 4**

<b>CARÁCTER</b>	BARRIOS DE VIVIENDAS DE FIN DE SEMANA CON AMPLIAS PARCELAS PARQUIZADAS
-----------------	--

SUBDIVISION	MORFOLOGIA URBANA			
ANCHO MIN.: 40 m SUP. MIN.: 1600m <sup>2</sup>	INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
	FOS	0,4	ALTURA FACHADA S/L.M.	PB + 1 nivel
	FOT	0,4	RETIRO FRENTE	NO SE EXIGE
	DENS. NETA	UNIFAMILIAR 1 VIV. X PARC NO APTO PH	RETIRO LATERAL	NO SE EXIGE
			RETIRO FONDO	ANG. 45°
	SERVICIOS ESENCIALES		PREMIOS	NO APLICA
DESAGUES PLUVIALES DE ACUERDO A LAS CARACTERÍSTICAS DE CADA CASO, ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIARIA, ALUMBRADO PÚBLICO, AGUA CORRIENTE**, PAVIMENTO EN VÍAS PRINCIPALES DE CIRCULACIÓN Y TRATAMIENTO DE ESTABILIZACIÓN O MEJORADO PARA VÍAS SECUNDARIAS,				

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTE: RESIDENCIAL</b>
	<b>COMPLEMENTARIO: COMERCIO MINORISTA - SERVICIOS</b>

\* USOS: VER PLANILLA COMPLETA DE USOS

\*\*ARTICULO 5° DECRETO LEY 1549/1983



<b>AREA COMPLEMENTARIA</b>	<b>A1a</b>
<b>ACCESO 1 TRAMO A - N. KIRCHNER</b>	

<b>CARÁCTER</b>	CORREDOR DE ACCESO SUROESTE DESTINADO A USOS INDUSTRIALES, TALLERES, Y GALPONES P/ DEPOSITO. TOMA PARCELAS LOCALIZADAS SOBRE EL ACCESO N. KIRCHNER DESDE LA RUTA NACIONAL 5 HASTA INTERSECCION CON AV. F. LABORDE * (VER DETALLE)
-----------------	--

SUBDIVISION	MORFOLOGIA URBANA			
ANCHO MIN.: 40 m SUP. MIN.: 2000m2 RESTRICCION ANCHO ACCESO	INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
	FOS	0,6	ALTURA FACHADA S/L.M.	10m
	FOT	1,2	RETIRO FRENTE	NO SE EXIGE
	DENS. NETA	1 VIV DE APOYO AL USO- NO APTO PH	RETIRO LATERAL	NO SE EXIGE
			RETIRO FONDO	ANG. 45°
	SERVICIOS ESENCIALES		DESAGUES PLUVIALES, ENERGIA ELÉCTRICA DOMICILIARIA, ALUMBRADO PÚBLICO , PAVIMENTO EN VIAS PRINCIPALES - TRAT. DE CALLES Y ALCANTARILLADO - AGUA CORRIENTE**	

\*\*ARTICULO 5° DECRETO LEY 1549/1983

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTE:</b> SERVICIOS DEL AUTOMOTOR - DEPOSITOS 1, 2 Y 3- INDUSTRIA 1 Y 2 - COMERCIO MAYORISTA	<b>NO ADMISIBLE</b>	EDUCACION SANIDAD CULTURAL RELIGIOSO ADMINISTRACION
	<b>COMPLEMENTARIO:</b> RESIDENCIAL - COMERCIO MINORISTA - SOCIAL - SERVICIOS - RECREACION		

\* **DELIMITACION N°1:** DESDE CALLE FAJARDO ENTRE AV. GUEMES Y CALLE GUIDO - CONTINUACION CALLE GUIDO HASTA CALLE 100 - CALLE 100 HASTA CALLE ALSINA - POR ALSINA HASTA CALLE 102 - RETOMA POR ACC KITCHNER HASTA CALLE FAJARDO-----

\***DELIMITACION N°2:** DESDE AV. F. LABORDE ENTRE

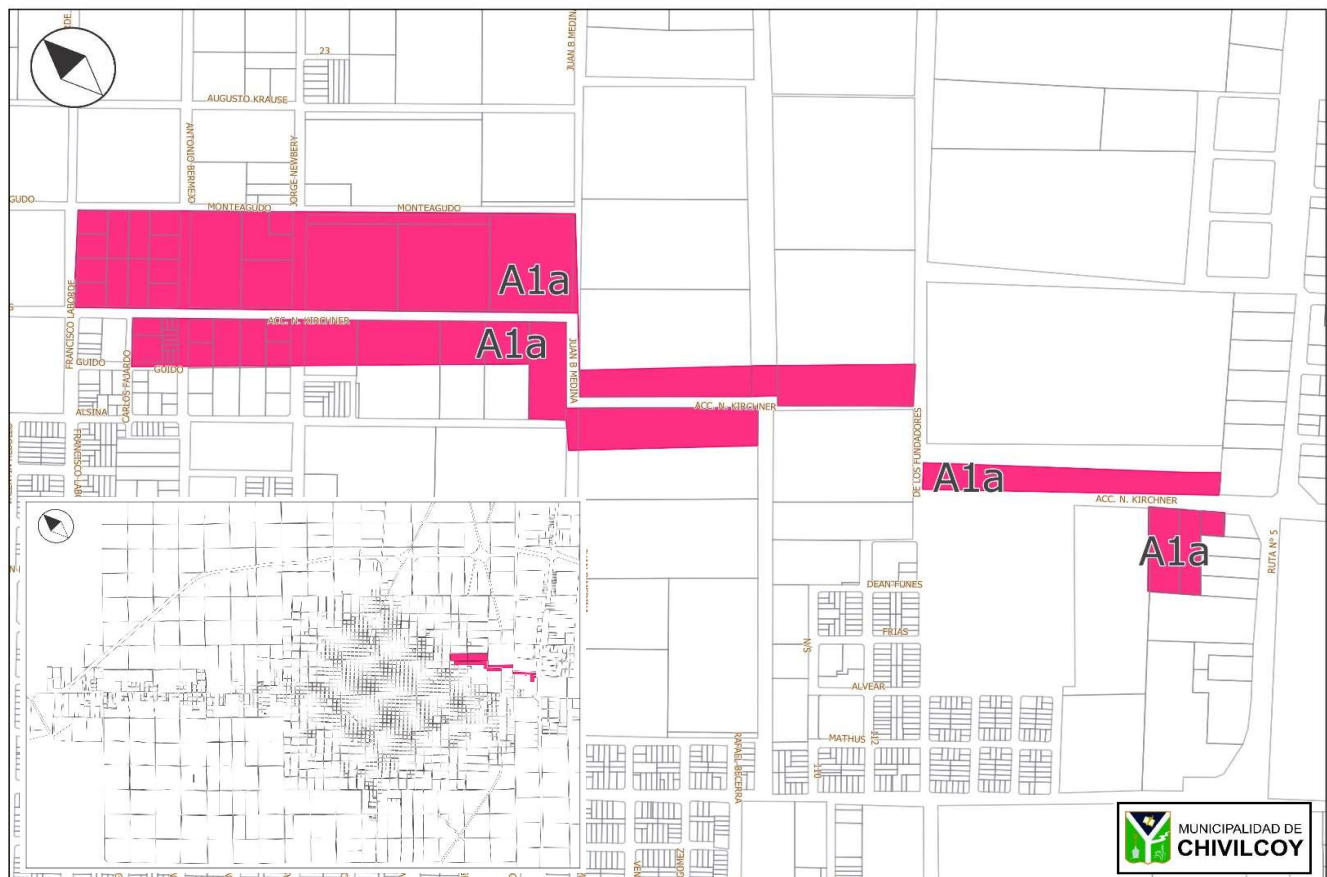
MONTEAGUDO Y ACC. N. KIRCHNER, POR ESTA HASTA J. B. MEDINA, RETOMANDO POR ESTA HASTA MONTEAGUDO Y REGRESA A F. LABORDE-----

\***DELIMITACION N°3:** DE LAS PARC. 4Y5, CH 152, C17 S. B, TOMA LOS 50m FRENTISTAS AL ACC. N. KIRCHNER-----

\***DELIMITACION N°4:** DE LA PARC. 1, CH 154, FR1 C17, S. B, TOMA LOS 70m FRENTISTAS AL ACC. N. KIRCHNER-----

\***DELIMITACION**

**N°5:** PARCELAS 1648 AE Y 1648U CIRC. 8 - PARCELAS 3D, 3E Y 3F CIRC.16, S. A, CH1-----



**AREA COMPLEMENTARIA**  
**ACCESO 3 - TOMASSO**

**A3**

<b>CARÁCTER</b>	CORREDOR DE ACCESO NOROESTE DE CARÁCTER COMERCIAL MAYORISTA Y MINORISTA Y DEPOSITOS. ABARCA LAS PARCELAS FRENTISTAS DE LA AV. TOMASSO, DESDE LA CALLE 500 HASTA CALLE 580
-----------------	--

SUBDIVISION	MORFOLOGIA URBANA			
	INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
ANCHO MIN.: 40 m SUP. MIN.: 2000m2	FOS	0,4	ALTURA FACHADA S/L.M.	PB + 1 nivel
	FOT	0,4	RETIRO FRENTE	NO SE EXIGE
	DENS. NETA	1 VIV DE APOYO AL USO- NO APTO PH	RETIRO LATERAL	NO SE EXIGE
			RETIRO FONDO	ANG. 45°
	SERVICIOS ESENCIALES		PREMIOS	APLICA
		AGUA CORRIENTE** - DESAGUES PLUVIALES, ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIARIA, ALUMBRADO PÚBLICO , PAVIMENTO		

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTE:</b> SERVICIOS DEL AUTOMOTOR - DEPOSITOS 1,2 Y 3 - INDUSTRIA 1 - COMERCIO MAYORISTA
	<b>COMPLEMENTARIO:</b> RESIDENCIAL - COMERCIO MINORISTA - SOCIAL - SERVICIOS - SANIDAD - ATENCION DE ANIMALES - CULTURAL - RELIGIOSO - RECREACION

\* USOS: VER PLANILLA COMPLETA DE USOS

\*\*ARTICULO 5° DECRETO LEY 1549/1983



**AREA COMPLEMENTARIA  
COMPLEMENTARIA 1**

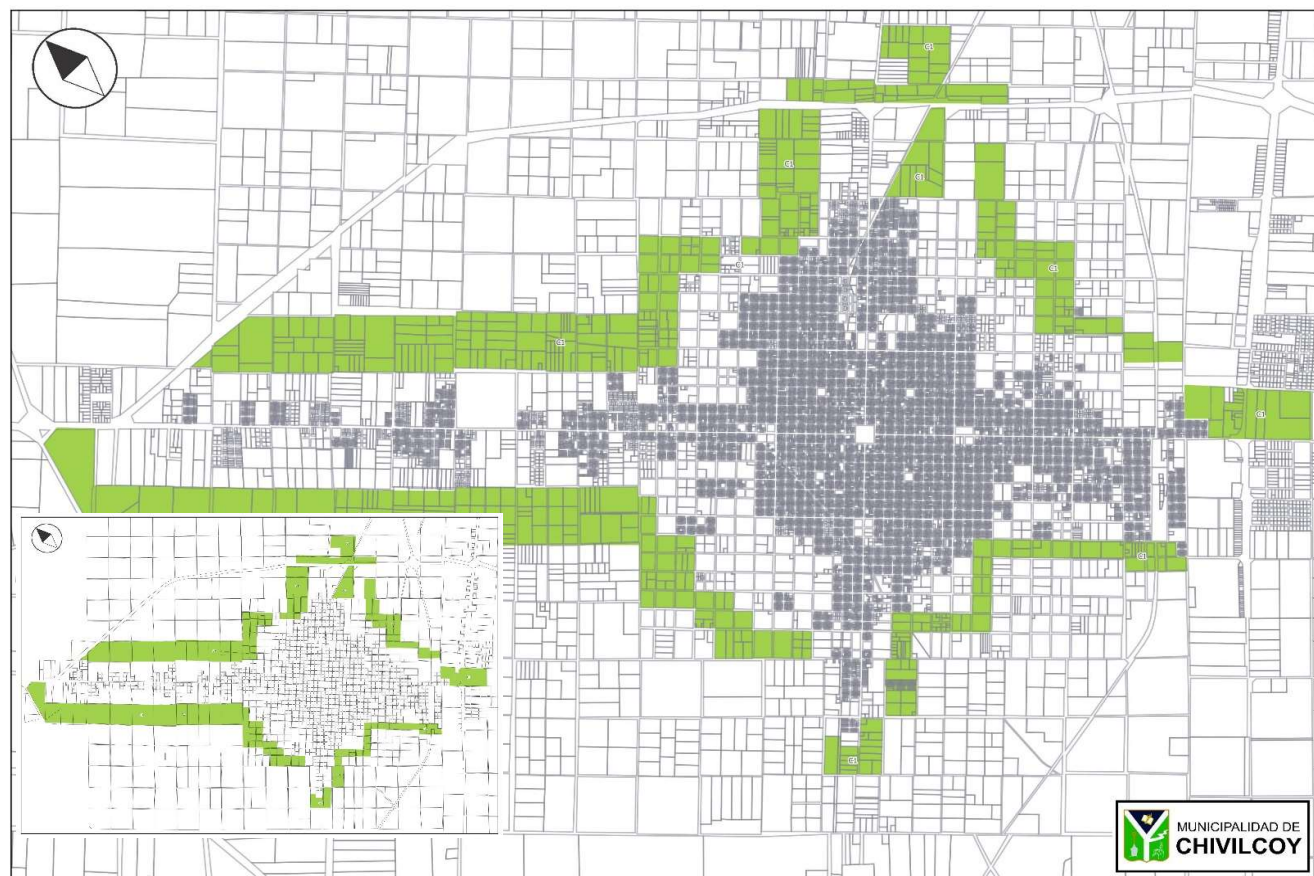
**C1**

CARÁCTER	ZONA QUE RODEA Y PROTEGE AL AREA URBANA Y SEMIURBANIZADA EN LA QUE SE PERMITEN ACTIVIDADES COMPATIBLES CON LOS USOS URBANOS.
----------	--

SUBDIVISION	MORFOLOGIA URBANA			
SUP.: 36000m2	INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
	FOS	NO APLICA	ALTURA FACHADA S/L.M.	PB + 1 nivel
	FOT	NO APLICA	RETIRO FRENTE	NO SE EXIGE
	DENS. NETA	1 VIVIENDA / DEPOSITO DE APOYO	RETIRO LATERAL	NO SE EXIGE
			RETIRO FONDO	NO SE EXIGE
	SERVICIOS BÁSICOS		NO SE EXIGE	

USOS	<b>PREDOMINANTE:</b> ECOAGRICULTURA - HORTICULTURA - FLORICULTURA Y VIVEROS - GRANJA FAMILIAR
	<b>COMPLEMENTARIO:</b> DEPOSITO 1 - VIVIENDA UNIFAMILIAR - ADMITE LA LOCALIZACION DE CLUB DE CAMPO

\* USOS: VER PLANILLA COMPLETA DE USOS



**AREA COMPLEMENTARIA  
COMPLEMENTARIA 2**

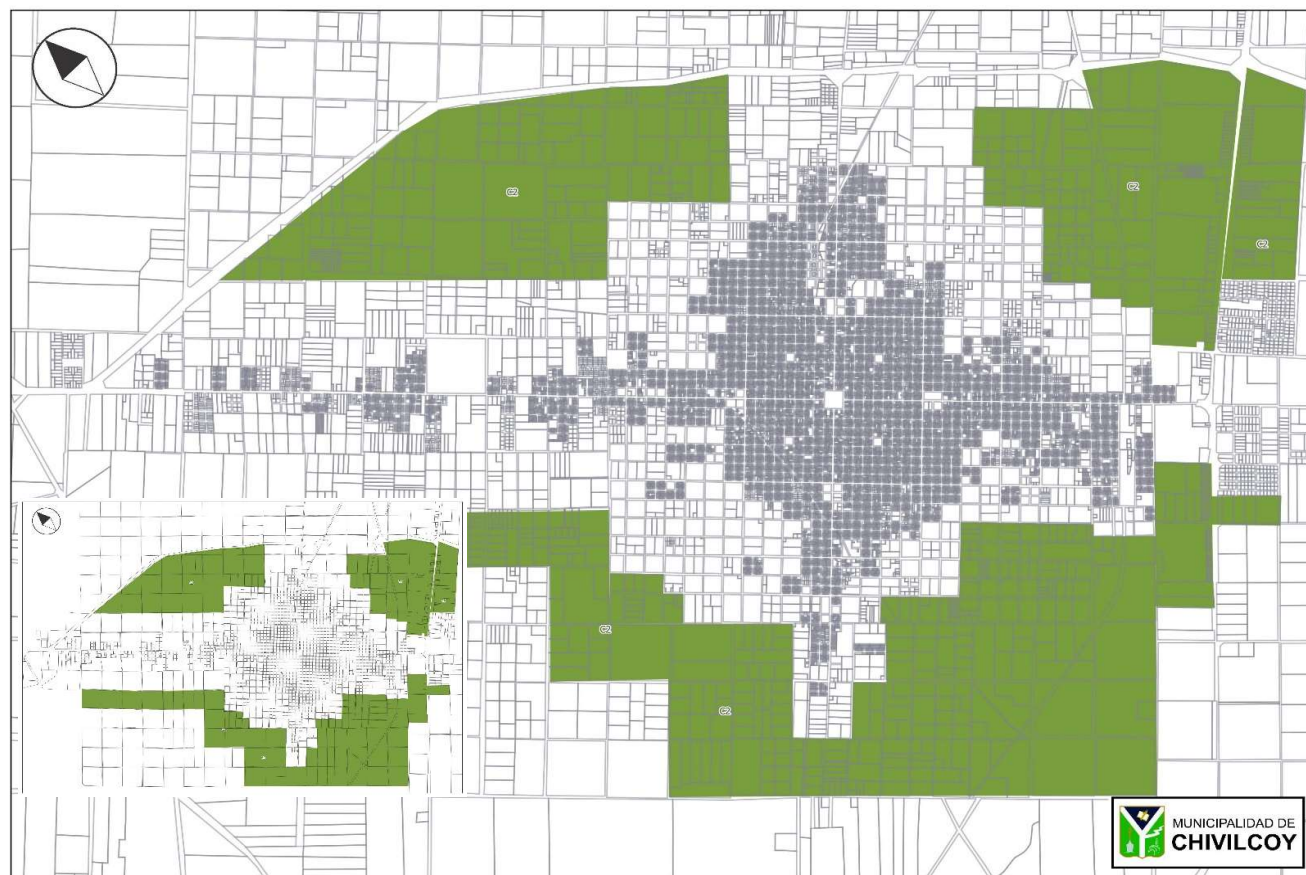
**C2**

<b>CARÁCTER</b>	ZONA DE TRANSICION ( AMORTIGUACION) ENTRE LO URBANO Y RURAL - DESTINADA A LA EXPLOTACION AGRICOLA INTENSIVA.
-----------------	--

SUBDIVISION	MORFOLOGIA URBANA			
SUP.: 36000m2	INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
	FOS	NO APLICA	ALTURA FACHADA S/L.M.	PB + 1 nivel
	FOT	NO APLICA	RETIRO FRENTE	NO SE EXIGE
	DENS. NETA	1 VIVIENDA / DEPOSITO DE APOYO	RETIRO LATERAL	NO SE EXIGE
			RETIRO FONDO	NO SE EXIGE
	SERVICIOS BÁSICOS		NO SE EXIGE	

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTE:</b> AGRICULTURA - CRIA DE ANIMALES DE PEQUEÑO Y MEDIANO PORTE
	<b>COMPLEMENTARIO:</b> DEPOSITO 1 - VIVIENDA UNIFAMILIAR

\* USOS: VER PLANILLA COMPLETA DE USOS



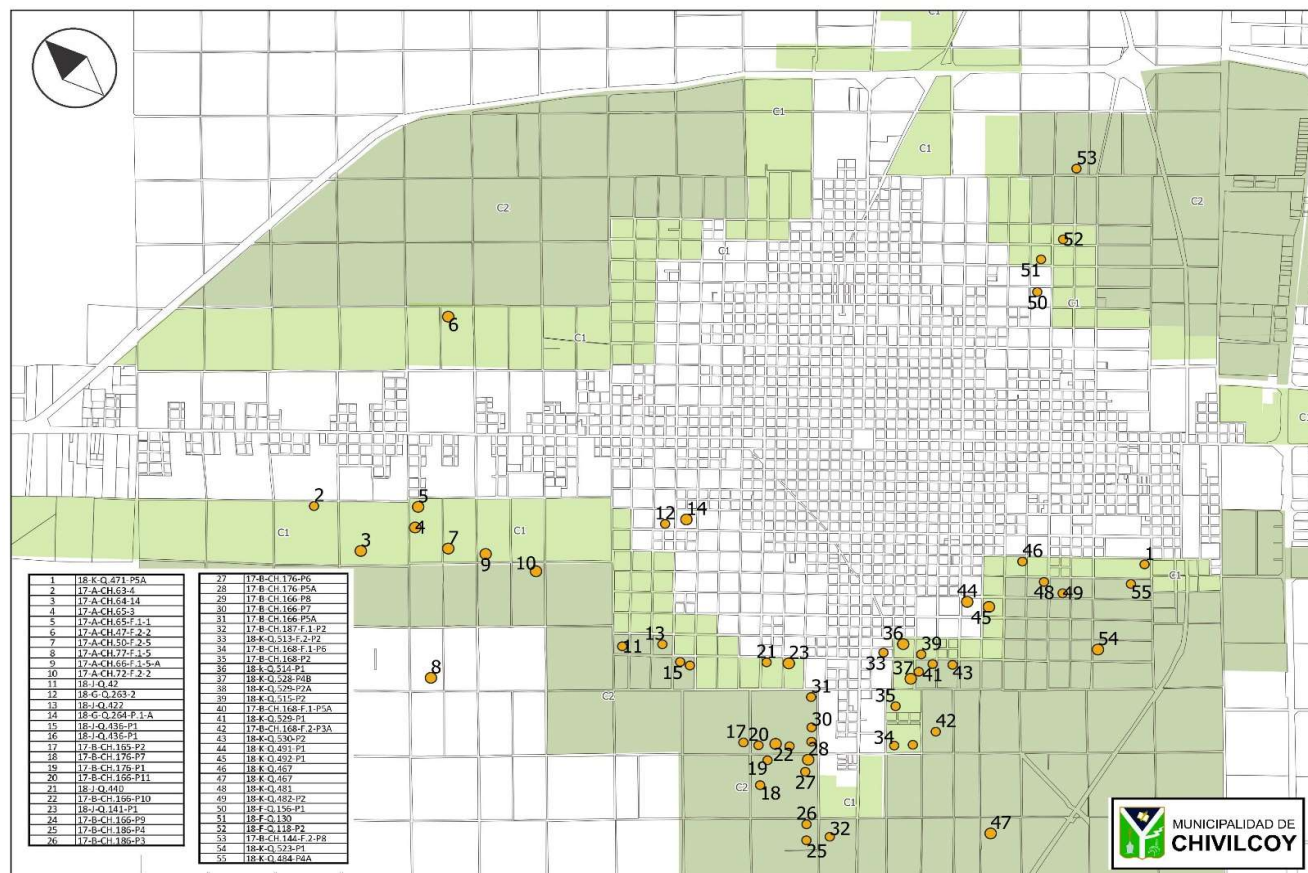
**AREA COMPLEMENTARIA**  
**DISTRITO INDUSTRIAS LADRILLERAS**

**DIL**

<b>CARÁCTER</b>	DISTRITO QUE RECONOCE A LAS INDUSTRIAS LADRILLERAS YA ESTABLECIDAS
-----------------	--

SUBDIVISION	MORFOLOGIA URBANA			
PARCELAMIENTO EXISTENTE	INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
	FOS	NO APLICA	ALTURA FACHADA S/L.M.	NO APLICA
	FOT	NO APLICA	RETIRO FRENTE	NO SE EXIGE
	DENS. NETA	1 VIV APOYO AL	RETIRO LATERAL	NO SE EXIGE
		USO NO APTO PH	RETIRO FONDO	NO SE EXIGE
SERVICIOS BÁSICOS		PREMIOS	NO APLICA	
			NO SE EXIGE	

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTE:</b> INDUSTRIA LADRILLERA - SUJETO A NORMAS PARTICULARIZADAS. ESTARARAN SUJETO A EN UN PERIODO ESTIPULADO, DE FORMA PAULATINA, PARA SU REUBICACION EN LA ZONA RURAL QUE ES LA INDICADA PARA ESTOS USOS.	<b>NO ADMISIBLE</b>	TALLERES DEPOSITOS INDUSTRIAS
	<b>COMPLEMENTARIO:</b> VIVIENDA UNIFAMILIAR		

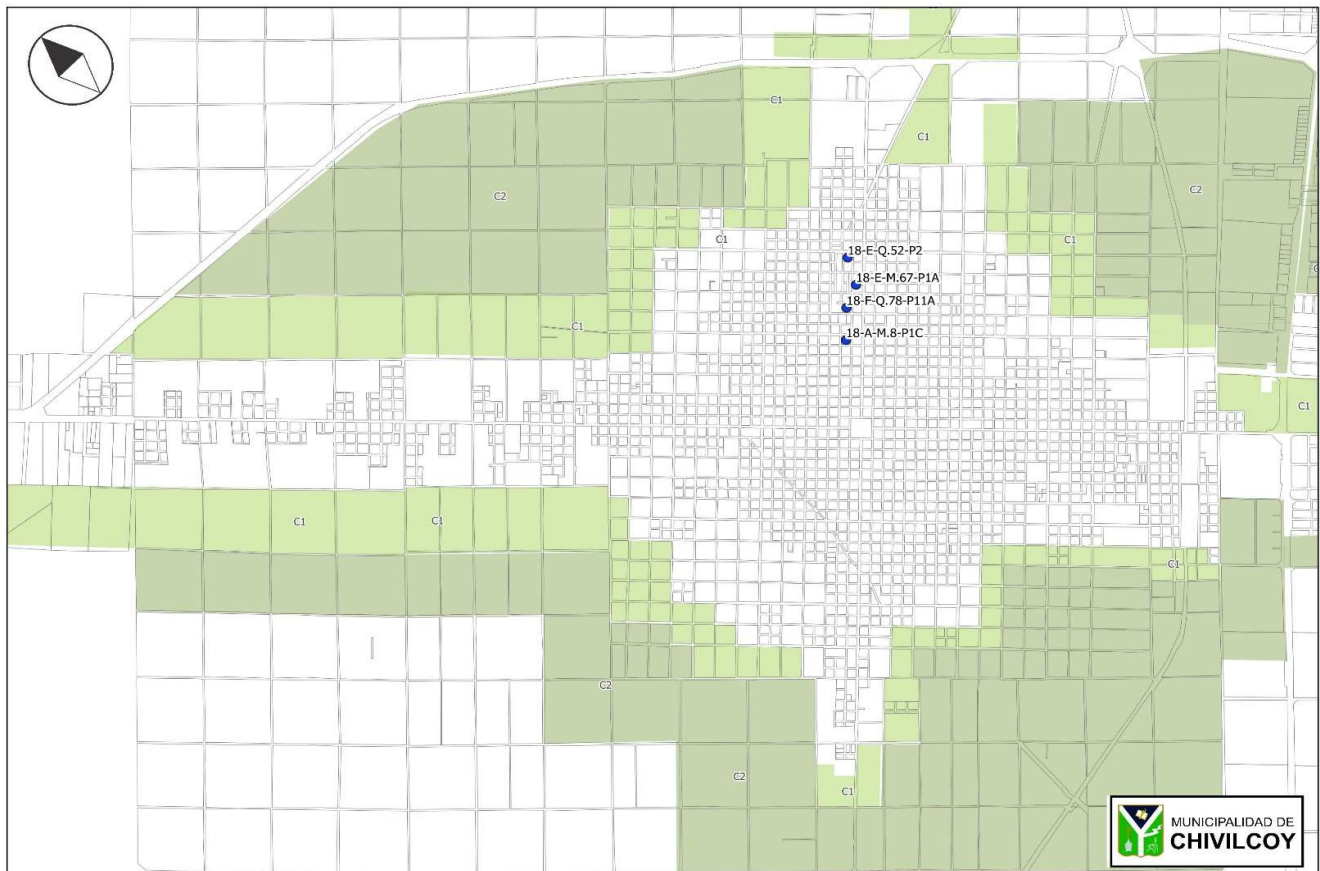


<b>AREA URBANA</b>	<b>DS</b>
<b>DISTRITO SILOS</b>	

<b>CARÁCTER</b>	DISTRITO QUE RECONOCE A LOS SILOS YA ESTABLECIDOS EN AREAS RESIDENCIALES
-----------------	--

SUBDIVISION	MORFOLOGIA URBANA			
PARCELAMIENTO EXISTENTE	INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
	FOS	NO APLICA	ALTURA FACHADA S/L.M.	NO APLICA
	FOT	NO APLICA	RETIRO FRENTE	NO SE EXIGE
	DENS. NETA	NO APLICA	RETIRO LATERAL	NO SE EXIGE
			RETIRO FONDO	NO SE EXIGE
	SERVICIOS BÁSICOS		NO SE EXIGE	

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTE: SILOS</b>
	<b>COMPLEMENTARIO: DEPOSITOS DE APOYO</b>



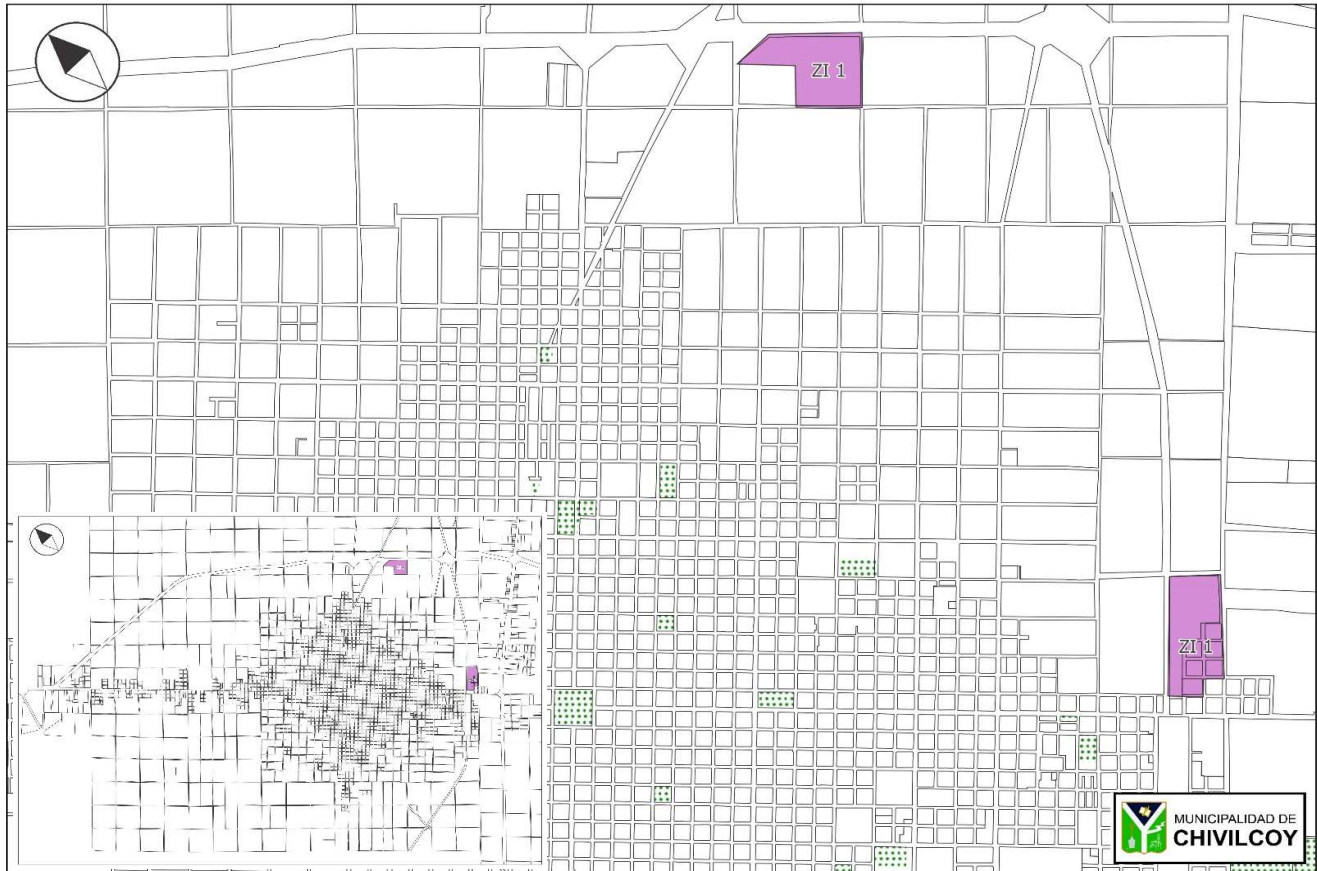
**AREA COMPLEMENTARIA  
ZONA INDUSTRIAL 1**

**ZI 1**

CARÁCTER	ZONA DESTINADA A LA LOCALIZACION DE INDUSTRIAS INOCUAS E INCOMODAS
----------	--

SUBDIVISION	MORFOLOGIA URBANA			
ANCHO MIN.: 40 m SUP. MIN.: 2000m2	INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
	FOS	0,5	ALTURA FACHADA S/L.M.	NO SE EXIGE
	FOT	0,5	RETIRO FRENTE	NO SE EXIGE
	DENS. NETA	NO	RETIRO LATERAL	NO SE EXIGE
			RETIRO FONDO	45°
			PREMIOS	NO APLICA
	SERVICIOS BÁSICOS		AGUA POTABLE Y PARA USO INDUSTRIAL, TRATAMIENTO DE VOELCO DE EFLUENTES DE LÍQUIDOS CLOACALES E INDUSTRIALES, PAVIMENTO EN VIAS PRINCIPALES , DESAGUES PLUVIALES, ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIARIA Y FUERZA MOTRIZ, ALUMBRADO PÚBLICO	

USOS	<b>PREDOMINANTE :</b> INDUSTRIA 1 Y 2 - DEPOSITOS 1,2 Y 3
	<b>COMPLEMENTARIO:</b> COMERCIO MINORISTA Y MAYORISTA



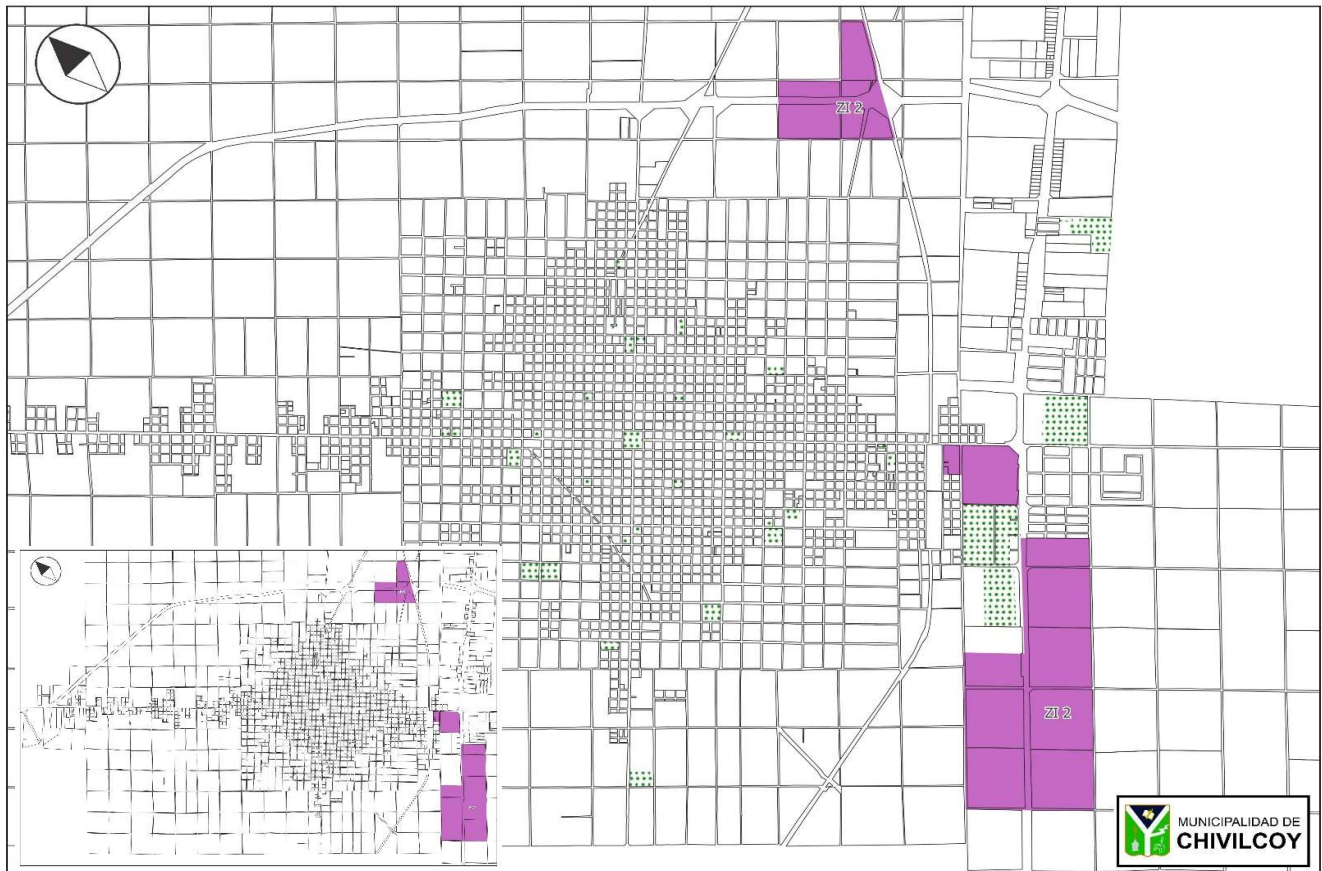
**AREA COMPLEMENTARIA  
ZONA INDUSTRIAL 2**

**ZI 2**

CARÁCTER	ZONA DESTINADA A LA LOCALIZACION DE INDUSTRIAS MOLESTAS, NOCIVAS Y PELIGROSAS
----------	---

SUBDIVISION	MORFOLOGIA URBANA			
	INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
ANCHO MIN.: 40 m SUP. MIN.: 2000m2	FOS	0,5	ALTURA FACHADA S/L.M.	NO SE EXIGE
	FOT	0,5	RETIRO FRENTE	NO SE EXIGE
	DENS. NETA	NO	RETIRO LATERAL	NO SE EXIGE
			RETIRO FONDO	45°
			PREMIOS	NO APLICA
	SERVICIOS BÁSICOS		AGUA POTABLE Y PARA USO INDUSTRIAL, TRATAMIENTO DE VOELCO DE EFLUENTES DE LÍQUIDOS CLOACALES E INDUSTRIALES, PAVIMENTOS EN VIAS PRINCIPALES , DESAGUES PLUVIALES, ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIARIA Y FUERZA MOTRIZ, ALUMBRADO PÚBLICO	

USOS	INDUSTRIAS Y DEPOSITOS
------	------------------------





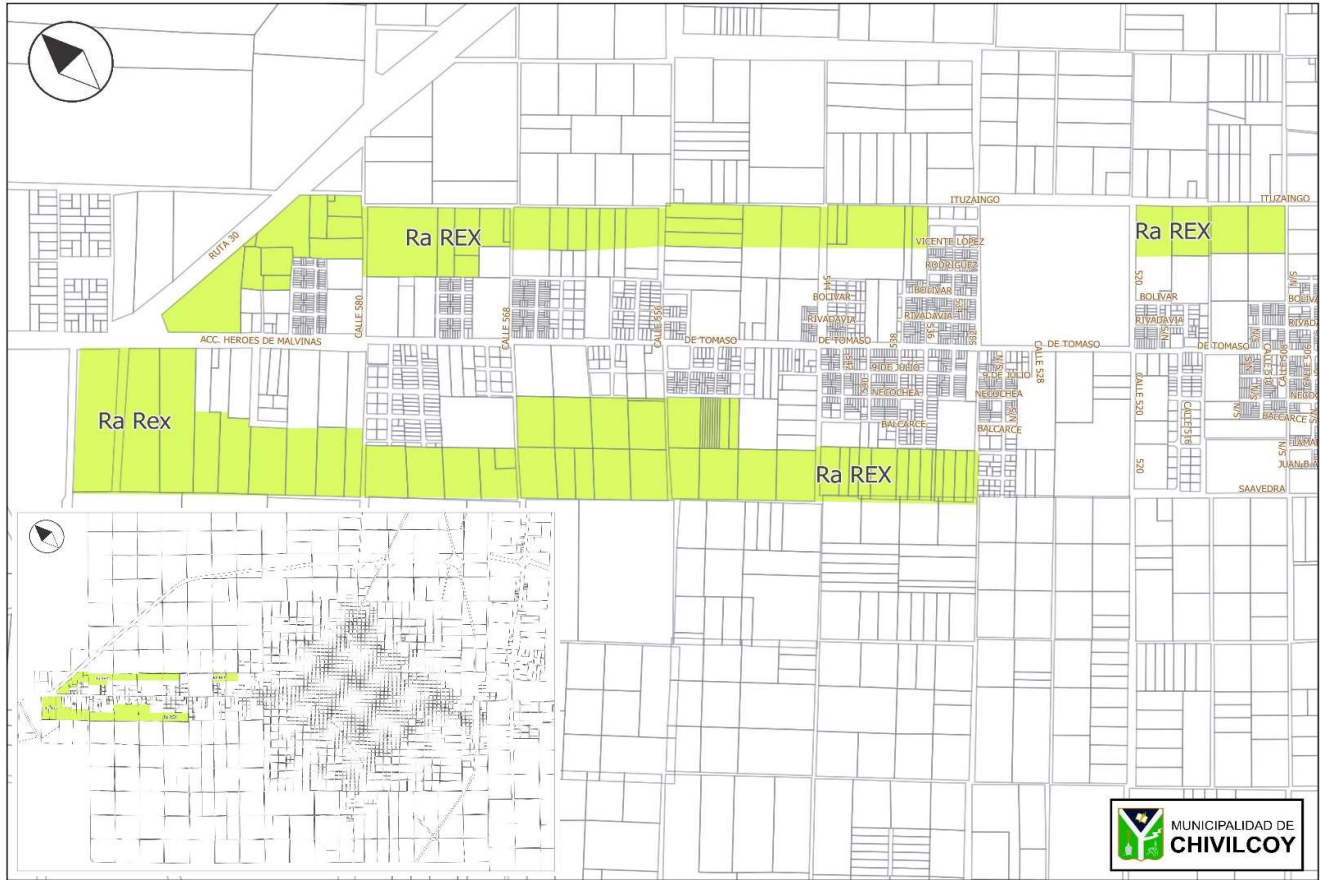


<b>AREA COMPLEMENTARIA</b>	<b>Ra REX</b>
<b>RESERVA AMPLIACION RESIDENCIAL EXTRAURBANA</b>	

<b>CARÁCTER</b>	ZONA DE RESERVA DESTINADA A LA AMPLIACION DE LA ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA
-----------------	--

SUBDIVISION	MORFOLOGIA URBANA			
<b>PARCELAMIENTO EXISTENTE</b>	INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
	FOS	NO	ALTURA FACHADA S/L.M.	PLANTA BAJA
	FOT	NO	RETIRO FRENTE	NO SE EXIGE
	DENS. NETA	1 VIV. X PARC NO APTO PH	RETIRO LATERAL	NO SE EXIGE
			RETIRO FONDO	ANG. 45°
	PREMIOS		NO APLICA	
SERVICIOS BÁSICOS		NO SE EXIGE		

<b>USOS</b>	<p>PREDOMINANTE: DEPOSITOS 1Y2 - ECOAGRICULTURA ORGANICA - HORTICULTURA- FLORICULTURA- VIVEROS - GRANJA FAMILIAR</p> <p>COMPLEMENTARIO: 1 VIVIENDA DE APOYO AL USO</p>
-------------	--



**AREA COMPLEMENTARIA**  
**APOYO A RUTA 5**

**AR 5**

<b>CARÁCTER</b>	ZONA DESTINADA A LA LOCALIZACION DE COMERCIOS Y SERVICIOS AL TRANSPORTE TERRESTRE Y A LAS ACTIVIDADES AGROPECUARIAS AFECTA A PARCELAS FRENTISTAS A LA RUTA NAC. 5 DESDE EL KM 153 AL KM 163
-----------------	--

SUBDIVISION	MORFOLOGIA URBANA			
	INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
ANCHO MIN.: 40 m SUP. MIN.: 4000m2	FOS	0,5	ALTURA FACHADA	PB + 1 nivel
	FOT	0,5	RETIRO FRENTE	NORMAS VIGENTES VIALIDAD NACIONAL
	DENS. NETA	1 VIVIENDA DE APOYO	RETIRO LATERAL	NO
			RETIRO FONDO	ANG. 45°
			PREMIOS	NO APLICA
	SERVICIOS BÁSICOS		TRATAMIENTO DE VUELCO DE EFLUENTES DE LÍQUIDOS CLOACALES, PAVIMENTOS , DESAGUES PLUVIALES, ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIARIA, ALUMBRADO PÚBLICO	

<b>USOS</b>	PREDOMINANTE: HOTELES - SERVICIOS DEL AUTOMOTOR - DEPOSITOS - INDUSTRIA 1 Y 2
	COMPLEMENTARIO: COMERCIOS MINORISTAS/MAYORISTAS - SOCIAL - CULTURAL - SERVICIOS - RECREACION

\* EN EL SECTOR QUE SE SUPERONE CON LA ZONA INDUSTRIAL, REX 3 Y REX 4, PUEDE TOMAR LA REGULACIÓN DE ESTA ZONA

\* USOS: VER PLANILLA COMPLETA DE USOS



**AREA COMPLEMENTARIA  
APOYO A RUTA 30**

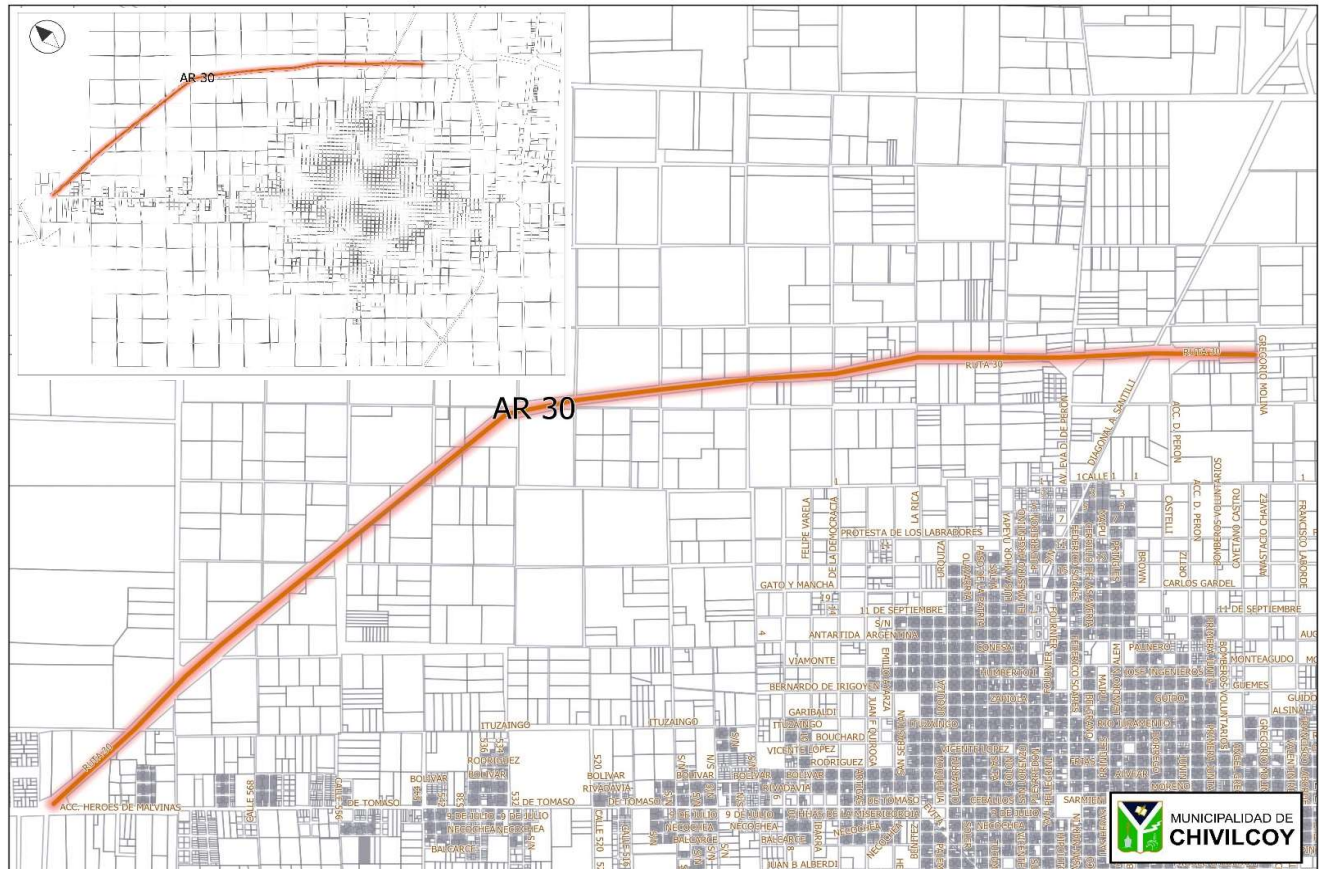
**AR 30**

<b>CARÁCTER</b>	ZONA DESTINADA A LA LOCALIZACION DE COMERCIOS Y SERVICIOS AL TRANSPORTE TERRESTRE Y A LAS ACTIVIDADES AGROPECUARIAS AFECTA A PARCELAS FRENTISTAS A LA RUTA PROV. 30 DESDE EL KM ..... (INTERSECCION CON PROYECCION DE CALLE G. MOLINA) HASTA ROTONDA DE ESTA RUTA 30 INTERSECCION CON ACCESO HEROES DE
-----------------	---

SUBDIVISION	MORFOLOGIA URBANA			
ANCHO MIN.: 40 m SUP. MIN.: 4000m <sup>2</sup>	INDICADORES URBANISTICOS		INDICADORES MORFOLOGICOS	
	FOS	0,5	ALTURA FACHADA	PB + 1 nivel
	FOT	0,5	RETIRO FRENTE	NORMAS VIGENTES VIALIDAD NACIONAL
	DENS. NETA	1 VIVIENDA DE APOYO NO APTP PH	RETIRO LATERAL	NO
			RETIRO FONDO	ANG. 45°
			PREMIOS	NO APLICA
SERVICIOS BÁSICOS		DESAGUES PLUVIALES, ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIARIA, ALUMBRADO PÚBLICO		

<b>USOS</b>	PREDOMINANTE: HOTELES - SERVICIOS DEL AUTOMOTOR - DEPOSITOS - INDUSTRIA 1
	COMPLEMENTARIO: COMERCIOS MAYORISTAS - SOCIAL - CULTURAL - SERVICIOS - RECREACION

- \* EN EL SECTOR QUE SE SUPERONE CON LA ZONA INDUSTRIAL 1 SE TOMA LA REGULACIÓN DE ESTA ZONA INDUSTRIAL
- \* USOS: VER PLANILLA COMPLETA DE USOS



**AREA URBANA / COMPLEMENTARIA**
**ESPACIOS VERDES**
**EV**
**CARÁCTER**

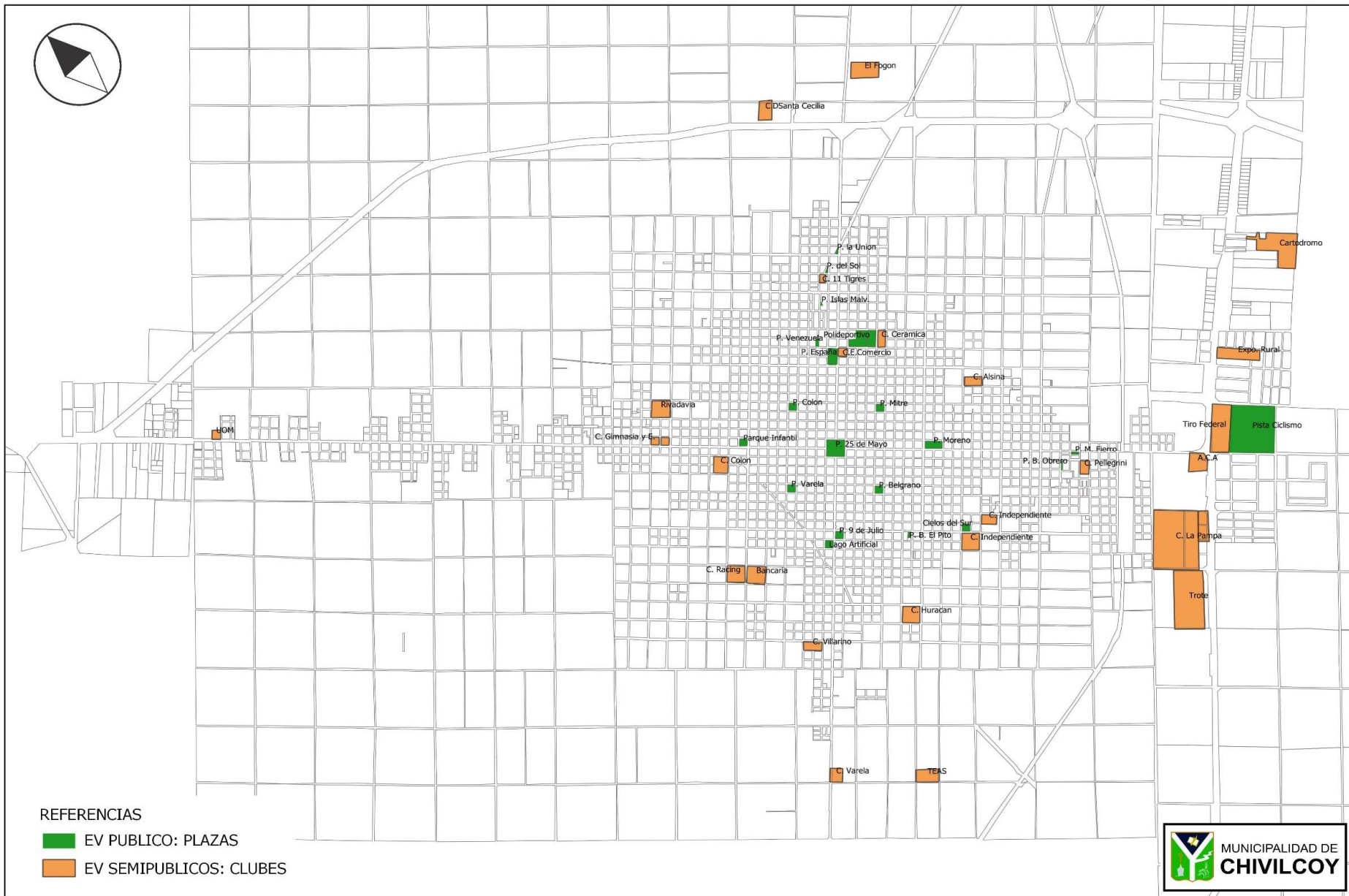
ESPACIOS DONDE SE DESARROLLAN ACTIVIDADES RECREATIVAS Y/O DEPORTIVAS DE NIVEL PUBLICO Y SEMIPUBLICO

**PUBLICOS: PLAZAS**

	Circunscripción	Sección	Chacra	Quinta	Manzana	Parcela
Plaza 25 de Mayo	18	D			241	
Lago Artificial	18	J		367	367 B	
Parque Infantil	18	G		226	226 B	
Parque La Martija	4					812 D
Plaza 9 de Julio	18	K		447	447 A	
Plaza Barrio del Pito	18	K		451		2
Plaza Barrio Obrero	18	H		334	334 K	
Plaza Belgrano	18	D			281	
Plaza Colon	18	A			41	
Plaza del Sol	18	E		26	26 D	21
Plaza España	18	E			92	
Plaza Islas Malvinas	18	E			52	1 B
Plaza la Unión	18	E			15	
Plaza Martín Fierro	18	H		326	326 A	
Plaza Mitre	18	B			121	
Plaza Moreno	18	H			296	
Plaza Varela	18	C			200	
Plaza Venezuela	18	E		78	12 E	
Polideportivo	18	F		162		2
Parque Cielos del Sur	18	H		351	351C	

**SEMIPUBLICOS: RECREATIVOS (CLUBES)**

	Circunscripción	Sección	Chacra	Quinta	Manzana	Parcela
11 TIGRES	18	E		39	39B	4Y5
A.C.A.	16	A	13			2
AEROCLUB	16	A	119			
ALSINA	18	H		270		2
BANCARIA	18	J		388		1
C. ARGENTINO	18	C			201	4
CAMPO DEP. SANTA CECILIA	17	B	130			2B
CARTODORMO	8					1597 T-M
CENT.EMPL. DE COMERCIO	18	F			173	1
CERAMICA	18	F		163	163B	1
CICLON	16	A	2			2D
COLON (CAMPO DEPORTE)	18	G		245		2A
EL FOGON	17	B	122			1,2,3,4,5,8,9
GIMNASIA (CAMPO DEPORTE)	18	G			219-218	1
HURACAN	18	K		503		
INDEPENDIENTE	18	H		352		
INDEPENDIENTE	18	K		454		
LA PAMPA (CAMPO DEPORTE)	16	A	25 Fr1,2			Vrs
PELLEGRINI	18	H		334 Fr4		1
PISTA CICLISMO Y PATIN	16	A	2			2C
RACING (CAMPO DEPORTE)	18	J		387		
RIVADAVIA	18	G		202		1
RURAL	8					1648 AV
TEAS	17	B	179 Fr1			3
TIRO FEDERAL	16	A	2			2A
TROTE	16	A	37			1C
UOM	17	A	49			5B
VARELA	17	B	177 Fr2			7
VILLARINO	18	J		443		1,2,3

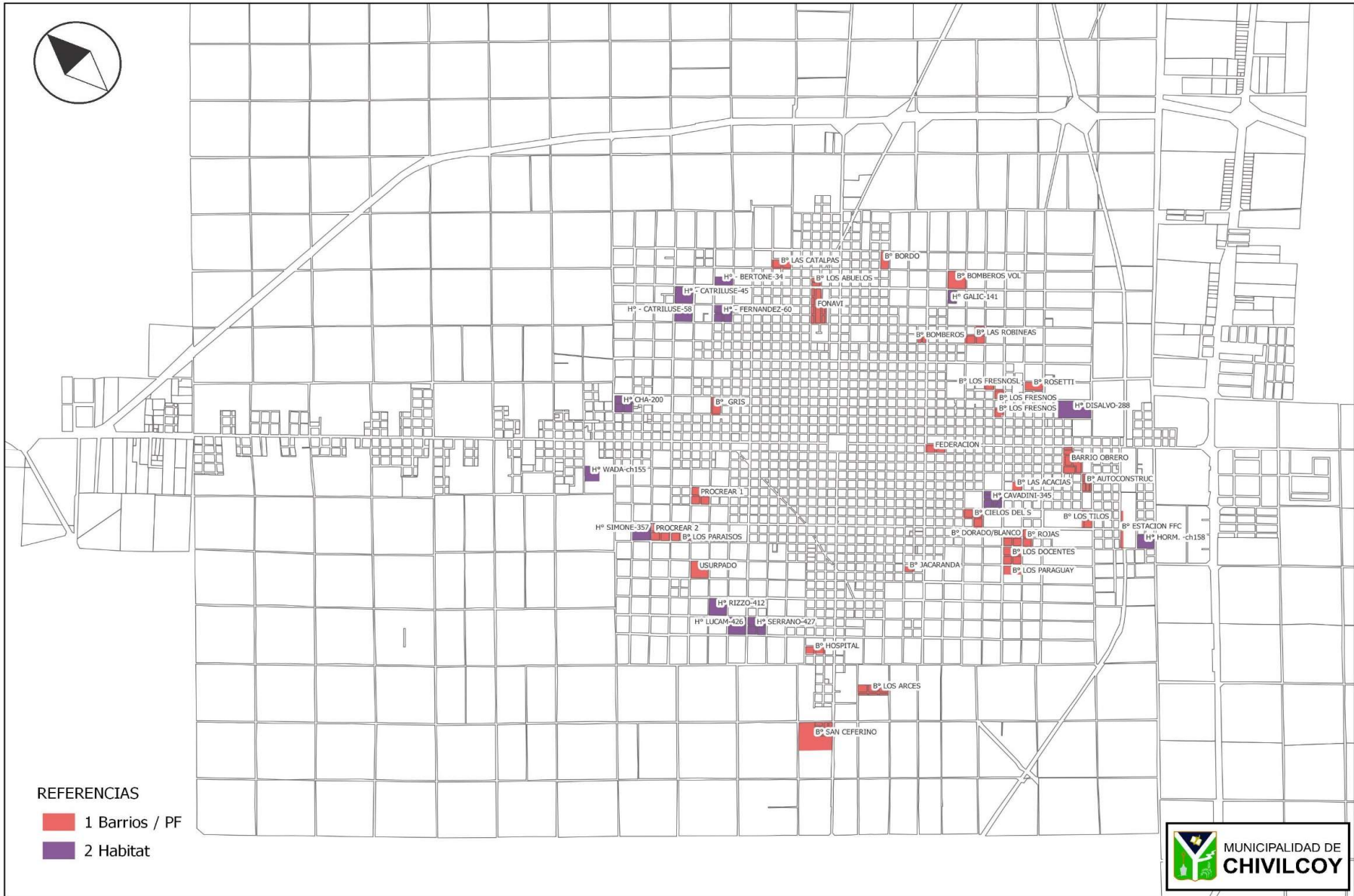


<b>AREA URBANA</b>	<b>DUE</b>
<b>DISTRITO URBANISTICO ESPECIAL</b>	

<b>CARÁCTER</b>	<p>COMPRENDE A PROYECTOS URBANÍSTICOS INTEGRALES Y LOTEOS DE VIVIENDA SOCIAL: - LOTEOS DE HABITAT (LH) - PLAN FEDERAL DE VIVIENDA (PF)</p> <p>USOS: residencial, comercial de pequeña escala. Especificado según lo indicado en cada Ordenanza.</p>
-----------------	---

TIPO	NOMBRE	Circunscripción	Sección	Chacra	Quinta / Manzana
PF	BARRIO JACARANDÁ	18	K		477
PF	BARRIO LOS ABUELOS	18	E		39
PF	DETRÁS HOSPITAL	18	J		443
PF	BARRIO LOS PARAISOS	18	J		359
PF	BARRIO LOS DOCENTES	18	K		469
PF	BARRIO DORADO/BLANCO	18	K		456
PF	BARRIO LOS TILOS	18	H		355
PF	BARRIO ESTACION FFCC	17	B	158	
PF	BARRIO CIELOS DEL SUR	18	H		351
PF	BARRIO LAS ACACIAS	18	H		339
PF	BARRIO GRIS	18	G		205
PF	BARRIO LAS CATALPAS	18	E		24
PF	BARRIO BORDO	18	F		111
PF	BARRIO LOS ARCES -AGRARIA	18	F		168
PF	BARRIO ROSETTI	18	H		280
PF	BARRIO LOS FRESNOS	18	H		278 A Y D
PF	BARRIO LOS FRESNOS II	18	H		284 D
PF	BARRIO B. VOLUNTARIOS	18	F		128
PF	BARRIO PARAGUAYOS	18	K		482
PF	BARRIO ROJAS	18	K		457 A Y C
PF	(USURPADO)	18	J		385
PF	FEDERACION	18	H		312

TIP O	NOMBRE	Circunscripción	Sección	Chacra	Quinta / Manzana
PF	BARRIO LAS ROBINEAS	17	B		168
PF	BARRIO AUTOCONSTRUC.	18	H		341
PF	SAN CEFERINO	17	B		177
PF	BARRIO PROCREAR I	18	G		258
PF	BARRIO PROCREAR II	18	J		358
PF	BARRIO BOMBEROS	18	F		165
PF	FONAVI	18	E		65
PF	BARRIO OBRERO	18	H		334
LH	BERTONE/DELLEPIANE	18	E		34
LH	FERNANDEZ	18	E		45
LH	CATRILUSE	18	E		58
LH	FER/DISALVO	18	E		60
LH	GALIC	18	F		141
LH	CHA	18	G		200
LH	DI SALVO	18	H		288
LH	CAVADINI	18	H		345
LH	SIMONE	18	J		357
LH	RIZZO	18	J		412
LH	LUCAM	18	J		426
LH	SERRANO	18	J		427
LH	WADA	17	B	155	
LH	HORMIGONERA	17	B	158	



**AREA URBANA / COMPLEMENTARIA**  
**DISTRITO DE USOS ESPECIFICOS**

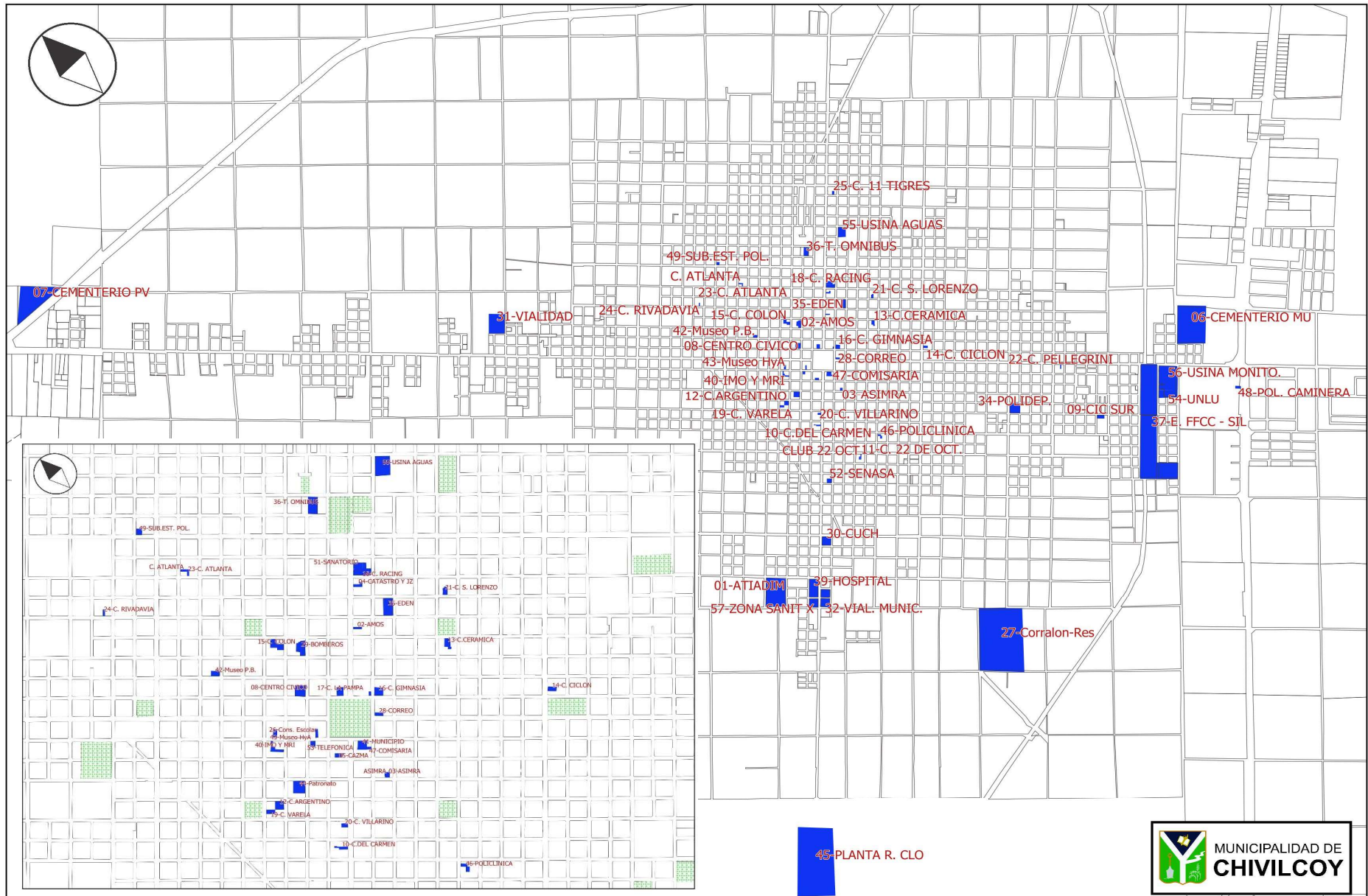
**DUsEs**

CARÁCTER

ACTIVIDAD FIJA Y PERMANENTE QUE SE UBICA EN UN ESPACIO DETERMINADO

N°	NOMBRE	Circ.	Sección	Chacra	Quinta	Manzana	Parcela
1	Atiadim	148	J		442		1
2	AMOS	18	B			117	14
3	ASIMRA	18	D			260	13A
4	Catastro y juzgado	18	B			99	13A
5	Cazma	18	C			177	11B
6	Cementerio Municipal	16	A	1			
7	Cementerio Privado	4					865H
8	Centro Cívico	18	A			70	7A-8-9-10A
9	Cic Sur	18	H		348		1 FR 3
10	Clinica del Carmen	18	C			222	3N - 13
11	Club 22 de Octubre	18	K		449	449A	3A - 4
12	Club Argentino	18	C			201	4
13	Club ceramica	18	B			130	3A-2A-11A-12G
14	Club Ciclon	18	H			289C	16B-16A
15	Club Colon	18	A			51	2A-2B-3-7-8
16	Club gimnasia	18	B			145	13
17	Club la Pampa	18	A			72	11-10
18	Club racing	18	B			90	8A
19	Club Varela	18	C			201	11-10
20	Club Villarino	18	C			213	8-9
21	Club San Lorenzo	18	B			103	10X
22	Club Pellegrini	18	H			323	5
23	Club Atlanta	18	A			11	11A Y 11D
24	Club A. N. Rivadavia	18	G			198C	14
25	Club 11 Tigres	18	F			134	5A
26	Consejo Escolar	18	C			168	8
27	Corralon - Residuos	17	B	170			1-2-5
28	Correo	18	B			153	16A

N°	NOMBRE	Circ.	Sección	Chacra	Quinta	Manzana	Parcela
29	Cuartel de Bomberos	18	A			52	8A-7-6A
30	Cuch	18	K			498	1A
31	Dir. Prov. de Vialidad	16	A	54			6
32	Dirección Vial Municipal	18	K			526	5A-22A-8-9-10-11-12-13
33	E.S.E.B.A.	18	B			109	3
34	POLIDEPORTIVO EN OBRA	18	H		339 FR.11		11
35	EDEN	18	B			153	16 A
36	Terminal de Omnibus	18	E			91 Fr: 1	
37	Estación de Ferrocarril Sud	17	B	158 Fr: 2			1
38	Hogar de Ancianos San Jose	18	K			525	
39	Hospital Municipal	18	J			445	1
40	Imo y Mri	18	C			174	11B
41	Municipalidad	18	D			250	3
42	Museo Pompeo Boggio	18	A			57	11D
43	Museo H y A	18	C			166	15
44	Patronato de la Infancia	18	C			193	3B
45	Planta de Residuos Cloacales	1					rural 33A
46	Policlinica	18	D			309	1P
47	Policia - Comisaria	18	D			250	7
48	Policia Caminera	16	A	13			3A
49	Policia	18	E	13		87D	1
50	Policia (subestacion)	17	B	156/4			1
51	Sanatorio	18	B			90	9B
52	Senasa	18	K			459	7
53	Telefónica Argentina	18	C			176	2A
54	Unlu	17	B	156/4			13D
55	Usina de aguas Corrientes	18	F		162		1 y 3
56	Usina - Monitoreo	17	B	156/4			13C
57	Zona Sanitaria X	18	J			446	



**AREA COMPLEMENTARIA****DISTRITOS DE URBANIZACIONES CERRADAS****DUC****CARÁCTER**

URBANIZACIONES DE CARACTERISTICAS ESPECIALES COMO SON LOS BARRIOS CERRADOS y CLUBES DE CAMPO EN EL MARCO DE LOS DECRETOS 27/98 Y 9404/86. LA INCLUSIÓN EN ESTOS DISTRITOS SE REALIZA A EFECTOS DE EXPONER LA SINGULARIDAD DE LOS TRAZADOS. NO IMPLICA LA APROBACIÓN PROVINCIAL,

<b>BARRIO HACENDADOS</b>	<b>MORFOLOGIA URBANA</b>		
17-B- CH142 - P 5A	<b>IND.URB.</b>		<b>IND. MORF.</b>
BARRIO CERRADO UBICACIÓN: ZONA REX S/DECRETO 27/98	FOS	0,4	ALTURA FACH. 2 PLANTAS
	FOT	0,4	RETIRO FRENTE 6,50M
	D. N.	70	RETIRO LATERAL 4,00M
			RETIRO FONDO 6,50M

<b>BARRIO LA CRISTINA</b>	<b>MORFOLOGIA URBANA</b>		
17 - A CH 60 - F2 - P 6A	<b>IND.URB.</b>		<b>IND. MORF.</b>
BARRIO CERRADO UBICACIÓN: ZONA REX S/DECRETO 27/98	FOS	0,4	ALTURA FACH. 2 PLANTAS
	FOT	0,4	RETIRO FRENTE 6,00M
	D. N.	70	RETIRO LATERAL 3,00M
			RETIRO FONDO 6,50M

<b>LA TRADICION</b>	<b>MORFOLOGIA URBANA</b>		
17 - B CH 122 Y 123	<b>IND.URB.</b>		<b>IND. MORF.</b>
CLUB DE CAMPO UBICACIÓN: ZONA RURAL	FOS	0,3	ALTURA FACH. 2 PLANTAS
	FOT	0,5	RETIRO FRENTE 6,50M
	D. N.	40	RETIRO LATERAL 4,00M
			RETIRO FONDO 6,50M

<b>SAN FRANCISCO -REX4</b>	<b>MORFOLOGIA URBANA</b>		
8 - PP- FR 7	<b>IND.URB.</b>		<b>IND. MORF.</b>
ANCHO MIN.: 40 m SUP. MIN.: 1600m2	FOS	0,4	
	FOT	0,4	NO SE EXIGE
	D. N.	60	NO SE EXIGE
			NO APTO PH

<b>SAN JOAQUIN - REX3</b>	<b>MORFOLOGIA URBANA</b>		
16 - A CH26 - FR 2	<b>IND.URB.</b>		<b>IND. MORF.</b>
ANCHO MIN.: 40 m SUP. MIN.: 1600m2	FOS	0,5	ALTURA FACH. 2 PLANTAS
	FOT	0,5	NO SE EXIGE
	D. N.	70	NO SE EXIGE
			NO APTO PH

Barrio de viviendas conformado dentro de zona industrial, convive con dicha actividad, cumpliendo con restricciones conformes a uso industrial  
Industrias permitidas 1 y 2

