San Andrés de Giles, 16 de noviembre de 2022

D E C R E T O Nº 3719

Visto:

Que el Honorable Concejo Deliberante durante la sesión ordinaria celebrada el día 10 de noviembre del año 2022 sancionó la Ordenanza Nº 2551/22
Considerando:

Que el artículo 108º Inciso II de la Ley Orgánica de las Municipalidades establece que es facultad del Departamento Ejecutivo promulgar o vetar las Ordenanzas que sanciona el Honorable Concejo Deliberante.

Por ello el Intendente Municipal Interino en uso de las facultades legales que le son propias:

D E C R E T A

ARTÍCULO 1º: Promulgar la ordenanza **Nº 2551/22** sancionada por el Honorable Concejo Deliberante durante la sesión ordinaria celebrada el día 10 de noviembre de 2022 en virtud de la cual se dispone sustituir el anexo I-2, de la Ordenanza Nº 2233/19, por la que se agrega como anexo Nº 1, sustituir los anexos II,III, IV, V, VI, VII y VIII de la Ordenanza Nº 2233/19, por los homónimos obrantes en el anexo Nº 2 , y se aprueba el texto compilado del Plan y Código de Planeamiento del Partido de San Andrés de Giles, Ordenanzas N° 652/2001 y Ordenanza N° 745/02, con las incorporaciones y modificaciones establecidas en la Ordenanza que a través de este acto se promulga.
ARTICULO 2º: Registrar, comunicar a las áreas de la Municipalidad que corresponda en virtud de la naturaleza de la presente norma , proceder de estilo y oportunamente archivar.

ORDENANZA N° 2551/22

VISTO:

El expediente Nº 4101-0816, la Ordenanza N° 2233/19 promulgada por el Decreto N° 5264/19, que modifica al Código de Ordenamiento Urbano y Territorial del Partido de San Andrés de Giles, sancionado por Ordenanzas N° 652/2001 y N° 745/2002, convalidadas por Decretos Provinciales N° 1410/2001 y N° 2836/2002, y

CONSIDERANDO:

Que la Ordenanza N° 2233/19 modifica el Código de Ordenamiento Urbano y Territorial del Partido para avanzar en el proceso de planeamiento municipal en su anexo I-2III-1, III-2, III-3, III-4, III-5, III-6, III-7, III-8, IV y V; y agrega los anexos VI, VII y VIII;

Que el anexo I-1 incluye el "Plan estratégico de desarrollo del Partido de San Andrés de Giles";

Que, el anexo I-2 incluye al "Código de Ordenamiento Urbano y Territorial del Partido";

Que, el anexo II incluye al "Plano de delimitación de áreas del Partido de San Andrés de Giles";

Que, el anexo III incluye al "Plano de delimitación y zonificación del área urbana de la localidad cabecera de San Andrés de Giles

Que, el anexo IV incluye al "Plano de Delimitación y Zonificación del Área Complementaria de la Localidad cabecera del Partido de San Andrés de Giles";

Que, el anexo V agrega el "Plano de Delimitación y Zonificación del Área Rural del Partido de San Andrés de Giles";

Que, el anexo VI agrega el "Plano de Delimitación de áreas de Convenios Urbanos de la Localidad Cabecera del Partido de San Andrés de Giles";

Que, el anexo VII agrega el "Plano de Delimitación de áreas de Convenios Urbanos de las Localidades del Partido de San Andrés de Giles";

Que, el anexo VIII agrega el "Plano de restricción de usos GI2 en el área Rural del Partido de San Andrés de Giles";

Que la Ordenanza referida, fue observada por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Provincia de Buenos Aires a través del Portal Web Integrado, Ex -2022-22497594- GDEBA-DPOUYTMGGP, con el fin de lograr su concordancia con lo normado por el Decreto Ley N° 8912/77 y ajustarla conforme a los marcos normativos vigentes;

Que, en ese contexto la mencionada Dirección Provincial sugirió la sanción de una Ordenanza modificatoria;

Por ello, el H.C.D. en uso de sus atribuciones, sanciona la siguiente:

ORDENANZA

ARTÍCULO 1°: Sustitúyanse el anexo I-2, de la Ordenanza Nº 2233/19, por la que se agrega como anexo Nº 1.

ARTÍCULO 2º: Sustitúyanse los anexos II,III, IV, V, VI, VII y VIII de la Ordenanza Nº 2233/19, por los homónimos obrantes en el anexo Nº 2.

ARTÍCULO 3º: Apruébese el texto compilado del Plan y Código de Planeamiento del Partido de San Andrés de Giles, Ordenanzas N° 652/2001 y Ordenanza N° 745/02, con las incorporaciones y modificaciones establecidas por la presente.

ARTÍCULO 4º: De forma.

Dada en Sesión Ordinaria celebrada por este Concejo Deliberante, en San Andrés de Giles, el día 10 de noviembre de 2022.-

Firmado:

German De Rossi	Gustavo Lennard
Secretario del HCD	Presidente del HCD

INDICE

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

SECCIÓN 1
GENERALIDADES 5
1.1. De las Normas 5
1.1.1. Alcances 5
1.1.2. Ámbito de vigencia 5
1.1.3. Normas transitorias 5
1.2. Abreviaturas y denominaciones abreviadas 5
1.3. Definición de términos técnicos 5
1.3.1. Significado 5
1.3.1.1. Relativos al uso 5
1.3.1.2. Relativos al terreno 17
1.3.1.3. Relativos al tejido urbano 17
1.4. Disposiciones temporales 18
1.4.1. Entrada en vigencia 18
1.4.2. Limitación validez de los permisos 18
1.5. Derogación de normas 18
1.5.1. Derogación 18
1.6. Adecuación del Código 18
1.6.1. Modificaciones al Código 18
SECCIÓN 2
NORMAS ADMINISTRATIVAS 19
2.1. Certificado de uso conforme 19
2.1.1. Finalidad 19
2.1.2. Solicitud 19
2.1.3. Trámite 19
2.1.4. Resolución 19
2.1.5. Obligatoriedad 19
2.1.6. Vigencia 19
2.2. Usos no conformes 19
2.2.1. Certificado de subsistencia 19
2.2.2. Incorporación de edificios “No conforme” 20
2.2.3 Habilitación de edificios “No conforme” 20
2.3. Usos no previstos o consignados 20
2.4. Gestión del desarrollo Territorial 20
2.4.1. Convenios Urbanísticos 20
2.4.1.1. Procedimiento 20
SECCIÓN 3
DE LA APERTURA DE LA VÍA PÚBLICA Y DEL PARCELAMIENTO 22
3.1. Apertura de vías públicas 22
3.1.1. Propuesta de apertura. 22
3.1.2. Trazado de calles 22
3.1.3. Ancho de calles 22
3.1.4. Categorización y ancho de caminos rurales 22
3.1.5. Apertura de caminos rurales 23
3.2. Parcelamiento 23
3.2.1. División y dimensiones mínimas de las parcelas 23
3.2.2. Prohibición de parcelamiento sin acceso a la vía pública 24
3.2.3. División y dimensiones mínimas de las parcelas rurales 24
3.3. Aceras 24
3.3.1. Anchos mínimos 24
3.3.2. Materiales 25
3.3.3. Usos y ocupación 25

SECCIÓN 4
NORMAS GENERALES SOBRE TEJIDO URBANO 26
4.1. Área descubierta entre volúmenes edificados 26
4.1.1. Espacio urbano 26
4.1.1.1. Conformación del espacio urbano 26
4.1.1.2. Centro libre de manzana 26
4.1.1.3. Distancia entre paramentos laterales y líneas divisorias de parcelas 26
4.1.1.4. Patios interiores 26
4.1.1.5. Patios apendiculares del espacio urbano 26
4.1.2 Patios auxiliares 26
4.1.3. Normas comunes a todas las áreas descubiertas 26
4.1.3.1. Forma de medir las áreas descubiertas 27
4.1.3.2. Arranque del espacio urbano 27
4.1.3.3. Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas 27
4.1.4. Línea de frente interno 27
4.2. Volumen edificable 27
4.2.1. Volumen edificable 27
4.2.2. Densidad 27
4.2.3. Normas para el cómputo 27
4.2.4. Premios 27
4.3. Disposiciones referentes a espacio para carga y descarga y estacionamiento de vehículos 28
4.3.1. Requerimiento de espacio para carga y descarga 28
4.3.2. Requerimiento de guarda y estacionamiento de vehículos 28
SECCIÓN 5
DE LA ZONIFICACIÓN 31
5.1. Nomenclatura de Áreas, Zonas y Distritos 31
5.1.1. Nomenclatura 31
5.1.2. Documentos gráficos. 32
5.1.3. Ubicación de Zonas y Distritos 32
5.1.4. Delimitación de zonas y distritos 32
5.1.5. Sectores no zonificados 33
5.2. Normas Específicas 33
5.2. **Área urbana 34**
Zona Comercial Administrativa – CA 35
Zona Residencial Uno -R1 37
Zona Residencial Dos - R2 39
Zona Residencial Tres - R3-S1 41
Zona Residencial Tres - R3-S2 43
Zona Residencial Cuatro - R4 45
Zona Residencial Cinco - R5 47
Zona Residencial Seis - R6 49
Zona Residencial Siete - R7- Azcuénaga 51
Zona Residencial Siete - R7- Cucullú 53
Zona Residencial Siete - R7- Franklin 55
Zona Residencial Siete - R7- Solis 57
Zona Residencial Siete - R7- San Alberto 59
Zona Residencial Siete - R7- Tuyuti 61
Zona Residencial Siete - R7- Villa Espil 63
Zona Residencial Siete - R7- Villa Ruiz 65
Distrito de Urbanización Especial - DUE 67
Distritos Espacio Verde – EV1 69
Área complementaria 71
Zonas Complementaria Residencial Extraurbana 1 - CRE1 73
Zonas Complementaria Residencial Extraurbana 2 - CRE2 75
Zonas Complementaria Residencial Extraurbana 3 - CRE3 77
Zonas Complementaria Residencial Extraurbana 4 - CRE4 79
Zona Complementaria Mixta 1 – CM 1 81
Zona Complementaria Mixta 2 – CM 2 83
Zona Complementaria Mixta 3 – CM 3 85
Zona Complementaria Mixta 4 – CM 4 87
Zona Complementaria Agropecuaria 1 – CAgr1 89
Zona Complementaria Agropecuaria 2 – CAgr2 91

Zonas Complementaria Residencial Agropecuaria - CRA1 93
Zonas Reserva Urbana - RU 95
Distrito Parque Urbano Natural 1– PUN1 97
Distrito Parque Urbano Natural 2– PUN2 99
Distrito Parque Urbano Natural 3– PUN3 101
Distrito Reserva Urbana Natural – RUN 103
Zona de Servicio de Ruta 1– SR1 105
Zona de Servicio de Ruta 2– SR2 107
Zona de Servicio de Ruta 3– SR3 109
Zona de Servicio de Ruta 4– SR4 111
Distrito Sector Industrial Municipal – SIM 113
Distrito Barrio Extraurbano 115
Área Rural **117**
Zona Rural – R 118
Zona Rural Frente a Rutas – RFR 120
Zona Industrial Exclusiva 1 – ZIE1 122
Zona Industrial Exclusiva 2 – ZIE2 124
Distrito Barrio Cerrado 126
Área Variables **128**
Distritos de Uso Específico – UE 129
Distritos Industriales – DI 131
Distritos Industriales Condicionado– DIC 133
Distritos Deportivo Recreativo– DDR 135

SECCIÓN 6
NORMAS GENERALES SOBRE URBANIZACIONES **137**
6.1. Urbanizaciones privadas de perímetro cerrado 137
6.1.1. Clubes de Campo 138
6.1.2. Barrios Cerrados 138

SECCIÓN 7
NORMAS GENERALES SOBRE MEDIO AMBIENTE **139**
7.1. Residuos 139
7.2. Zonas de protección de desagües naturales 139
7.3. Cartelería 140

ANEXOS
II - PLANO DE DELIMITACIÓN DE ÁREAS DEL PARTIDO 141
III - PLANO DE DELIMITACIÓN Y ZONIFICACIÓN DEL ÁREA URBANA DE LA LOCALIDAD CABECERA DEL PARTIDO 142
III – 1 PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA LA LOCALIDAD DE SOLIS 143
III – 2 PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA LA LOCALIDAD DE AZCUÉNAGA 144
III – 3 PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA LA LOCALIDAD DE VILLA RUIZ 145
III – 4 PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA LA LOCALIDAD DE CUCULLÚ 146
III – 5 PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA LA LOCALIDAD DE VILLA ESPIL 147
III – 6 PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA LA LOCALIDAD DE VILLA SAN ALBERTO 148
III – 7 PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA LA LOCALIDAD DE TUYUTÍ 149
III – 8 PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA LA LOCALIDAD DE FRANKLIN 150
IV - PLANO DE DELIMITACIÓN Y ZONIFICACIÓN DEL ÁREA COMPLEMENTARIA LOCALIDAD CABECERA 151
V - PLANO DE DELIMITACIÓN Y ZONIFICACIÓN DEL ÁREA RURAL 152
VI Y VII– PLANO DE ÁREAS DE CONVENIOS URBANOS DE LOCALIDAD CABECERA Y LOCALIDADES 153
VIII- PLANO DE RECTRICCIÓN DE USOS GI2 DEL ÁREA RURAL 155

Anexo I – 2

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

SECCIÓN 1
GENERALIDADES

1.1. DE LAS NORMAS

1.1.1. Alcances

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

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

1.1.2. Ámbito de vigencia

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

1.2. ABREVIATURAS Y DENOMINACIONES ABREVIADAS

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

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

1.3. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS

1.3.1. Significado

1.3.1.1. Relativos al uso

a) **Conceptos generales**:

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

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

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

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

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

b**) Tipos de usos:**

RESIDENCIAL

VIVIENDA UNIFAMILIAR
Se entiende la vivienda del núcleo familiar con dependencias auxiliares.

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

CLUB DE CAMPO
Área territorial de extensión limitada que no conforma núcleo urbano, con una parte equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en contacto con la naturaleza, cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento. El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo inescindible. Reglamentados por Decreto 9.404/86.
Queda expresamente prohibido en el ámbito del Partido la actividad encuadrada en la denominación de Barrios Cerrados (Decreto 27/98).

COMERCIO

COMERCIO 1a
Es la actividad dedicada a la comercialización minorista de intercambio, exposición, venta y reventa con superficies menores o iguales a 100m2. Sin depósito y sin elaboración.

COMERCIO 1b
Es la actividad dedicada a la comercialización minorista de intercambio, exposición, venta y reventa con superficies de depósitos menores al 25% del salón de venta. En algunas zonas se podrá limitar la superficie total del salón.

COMERCIO 1c
Es la actividad dedicada a la comercialización minorista de intercambio, exposición, venta y reventa con superficies de depósitos mayores al 25% del salón de venta. Hasta una superficie de exposición y venta que no supere los 500m2.

COMERCIO 1d

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

COMERCIO 1e

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

COMERCIO 2a

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

COMERCIO 2b

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

COMERCIO 2c

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

COMERCIO 3

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

COMERCIO 4a

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

COMERCIO 4b

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

COMERCIO 4c

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

COMERCIO 5

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

SERVICIOS

SERVICIO 1a

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

SERVICIO 1b

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

SERVICIO 2a

Locales de elaboración de alimentos y expendio de bebidas para su consumo inmediato y/o su expendio en su totalidad al por menor en el mismo local. Superficie total menor a 100m2. Ejemplo: restaurantes, rotiserías, pizzerías, bares, confiterías. Sin espectáculos en vivo y solo música ambiental (Norma IRAM 4062).

SERVICIO 2b

Locales de elaboración de alimentos y expendio de bebidas para su consumo inmediato y/o su expendio en su totalidad al por menor en el mismo local. Superficie total mayor a 100m2. Ejemplo: restaurantes, rotiserías, pizzerías, bares, confiterías. Sin espectáculos en vivo y solo música ambiental (Norma IRAM 4062).

SERVICIO 2c

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

SERVICIO 3

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

SERVICIO 4

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

SERVICIO 5a
Establecimientos de servicios con actividades no seriadas, con horario diurno, sin movimiento vehicular pesado (En los casos de los sectores en que la Ordenanza de Tránsito no lo permite) y superficie mayor a 50m2 y menor a 150m2 en total. Ejemplo: talleres de herrería metálica/ carpintería, imprenta.

SERVICIO 5b
Establecimientos de servicios con actividades no seriadas, con horario diurno, con movimiento vehicular pesado (En los casos de los sectores en que la Ordenanza de Tránsito lo permite) y superficie mayor a 150m2 en total. Ejemplo: talleres de herrería metálica/ carpintería, imprenta.

SERVICIO 6a
Comprende los establecimientos destinados al mantenimiento, reparación y atención del automotor (liviano) de menor impacto al entorno. Ejemplo: eléctrica/ alineación/ balanceo/ suspensión/ gomería/ cerrajerías/ aire acondicionado/ radios/ parabrisas/ alarmas/ baterías/ tapizados/ bicicletería.

SERVICIO 6b
Comprende los establecimientos destinados al mantenimiento, reparación y atención del automotor (liviano) con una superficie total menor a 150m2. Ejemplo: talleres mecánicos/ escapes / chapa y pintura.

SERVICIO 6c
Comprende los establecimientos destinados al mantenimiento, reparación y atención del automotor (liviano) con una superficie total mayor a 150m2. Ejemplo: talleres mecánicos/ escapes / chapa y pintura.

SERVICIO 6d
Comprende los establecimientos destinados al mantenimiento, reparación y atención del automotor (pesado). Ejemplo: talleres mecánicos/ escapes / chapa y pintura.

SERVICIO 6e
Comprende los establecimientos destinados al lavado automático o no automático de automotores livianos en parcelas de menor superficie a 600m2.

SERVICIO 6f
Comprende los establecimientos destinados al lavado automático o no automático de automotores pesados en parcelas de mayor superficie a 600m2.

SERVICIO 7
Comprende los establecimientos destinados al servicio de remisería con estacionamiento de los móviles propios. OrdenanzaNº 57/93 y modificatorias :

SERVICIO 8a
Comprende los establecimientos destinados al servicio de la actividad agropecuaria. Ejemplo: contratistas, silos, fumigación con móvil terrestre.

SERVICIO 8b
Comprende los establecimientos destinados al servicio de la actividad de fumigación aérea contando con pista y depósitos.

RECREATIVO

RECREATIVO 1a
Se entienden por aquellas actividades de carácter estrictamente Cultural, con o sin fin de lucro como ser centros culturales, museos históricos sobre patrimonio existente, salas de teatro pequeñas (no más de 80 espectadores), cines club, salas de ensayo y grabación (Norma IRAM 4062) horario nocturno regulado.

RECREATIVO 1b
Se entienden por aquellas actividades de carácter estrictamente Cultural, con o sin fin de lucro como ser centros culturales, museos históricos sobre patrimonio existente, salas de teatro, cines club, (hasta de 200 espectadores) (Norma IRAM 4062) horario nocturno regulado.

RECREATIVO 1c
Se entienden por aquellas actividades de carácter estrictamente Cultural, con o sin fin de lucro como ser centros culturales, salas de teatro, cines, museos. (Norma IRAM 4062) horario nocturno regulado.

RECREATIVO 2a
Se entienden por aquellas actividades de carácter deportivo que se realicen en espacio abiertos sin tribunas o de menos de 200 espectadores, como ser Clubes, asociaciones o canchas en alquiler.

RECREATIVO 2b
Se entienden por aquellas actividades de carácter deportivo que se realicen en espacio cubiertos sin tribunas o de menos de 200 espectadores, como ser Clubes, asociaciones, gimnasios o canchas en alquiler.

RECREATIVO 2c
Se entienden por aquellas actividades de carácter deportivo que se demanden grandes superficies y mucha afluencia de público, con o sin espacios cubiertos, como ser estadios, hipódromos, circuitos automovilísticos, canchas de golf. Previo otorgamiento de Certificado de usos, el solicitante deberá presentar un Estudio de Impacto Socio Ambiental y la Dirección de Planeamiento un informe urbanístico para ser enviado al HCD para la autorización del permiso de localización.

RECREATIVO 3a

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

RECREATIVO 3b

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

RECREATIVO 3c

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

RECREATIVO 3d

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

RECREATIVO 3e

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

RECREATIVO 4a

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

RECREATIVO 4b

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

RECREATIVO 5

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

DEPOSITOS

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

Definición general:

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

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

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

DEPÓSITO 1a

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

DEPÓSITO 1b

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

DEPÓSITO 1c

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

DEPÓSITO 1d

Superficie cubierta donde se estacionan productos INOCUOS mayor a 300m2

DEPÓSITO 2

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

DEPÓSITO 3

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

DEPÓSITO 4a

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

DEPÓSITO 4b
Es la actividad dedicada a la guarda y estacionamiento en módulos por hora, diarios o mensuales de vehículos pesados.

DEPÓSITO 5
Es la actividad dedicada a la distribución y almacenamiento con espacios comunes de ruptura de cargas y de servicios al transporte de cargas comunes para su funcionamiento.

ADMINISTRACIÓN

ADMINISTRACIÓN 1a
Comprende los establecimientos destinados a las sedes administrativas de empresas privadas en tipología de oficinas, con superficies menores o iguales a 100m2. A modo de ejemplo: Estudios de Abogados, contadores, arquitecto, ingenieros; inmobiliarias.

ADMINISTRACIÓN 1b
Comprende los establecimientos destinados a las sedes administrativas de empresas privadas en tipología de oficinas, con superficies mayor a 100m2. A modo de ejemplo: Estudios de Abogados, contadores, arquitecto, ingenieros; inmobiliarias.

ADMINISTRACIÓN 2
Comprende los establecimientos destinados a las sedes administrativas de entidades públicas o de Culto. A modo de ejemplo: Establecimientos educativos públicos, destacamento de Policías, Correo, Empresas de servicios públicos, Registros, Iglesias de diferentes cultos con reconocimiento por Organismos del Estado Nacional.

ADMINISTRACIÓN 3
Comprende los establecimientos destinados a la educación privada de todos los niveles, inicial, primaria, secundaria, terciaria y universitaria. (Podrán ser denegados (Deberá tener) con informe de la Dirección de Planeamiento y aprobación de HCD)

ADMINISTRACIÓN 4a
Comprende la actividad de cementerio en cualquiera de sus formas, llevadas a cabo por la actividad privada. Construcciones autorizadas son las destinadas a mortuorias de culto, viviendas caseros, sanitarios públicos y depósitos. Se rigen por Ordenanza General Nº221/78.

ADMINISTRACIÓN 4b
Comprende la actividad de cementerio de Mascotas. Crematorio mascotas. (actividad a reglamentar)

ADMINISTRACIÓN 5a
Comprende los establecimientos destinados a las salas de atención primaria y laboratorios de análisis clínicos.

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

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

ADMINISTRACIÓN 5d
Comprende los establecimientos destinados al diagnóstico por imágenes para la salud humana.

ADMINISTRACIÓN 5e
Comprende los establecimientos con internación, destinados a hospitales, clínicas, sanatorios, policlínicos.

ADMINISTRACIÓN 5f
Comprende los establecimientos con internación y tratamientos especiales de escalas Regionales, destinadas a hospitales, clínicas, sanatorios, policlínicos. Su radicación podrá ser denegada por la Dirección de Planeamiento con aprobación del HCD)

ADMINISTRACIÓN 5g
Comprende los establecimientos con o sin internación y tratamientos especiales de estética y cuidados corporales, sin cirugías de ningún tipo. Su radicación podrá ser denegada por la Dirección de Planeamiento con aprobación del HCD)

ADMINISTRACIÓN 6a
Comprende los establecimientos de atención de animales pequeños con o sin internación o Veterinarias

ADMINISTRACIÓN 6b
Comprende los establecimientos de atención de animales grandes sin internación, oficinas y venta de productos con depósito menor a 30m2.

ADMINISTRACIÓN 6c
Comprende los establecimientos de atención de animales grandes con o sin internación.

ADMINISTRACIÓN 6d
Comprende los establecimientos de investigación o lazaretos de animales grandes. Su radicación podrá ser denegada por la Dirección de Planeamiento con aprobación del HCD)

ADMINISTRACIÓN 7a
Comprende los establecimientos de guarda de animales pequeños domésticos con un máximo de 10 animales. Su radicación podrá ser denegada por la Dirección de Planeamiento con aprobación del HCD)

ADMINISTRACIÓN 7b
Comprende los establecimientos de guarda de animales pequeños domésticos con un número mayor de 10 animales. Su radicación podrá ser denegada por la Dirección de Planeamiento con aprobación del HCD)

PRODUCTIVO INDUSTRIAL

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

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

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

PRODUCTIVO AGROPECUARIO

GE1
Pequeños productores

GANADERÍA EXTENSIVA 1
La actividad se entiende como cría de animales (ovino, bovino, equino, caprino, todos) bajo un sistema de producción de extensión, pero en una superficie menor asociadas a productores familiares o pequeños productores (El D.E. Reglamentará por Ordenanza las condiciones para encuadrarze en la presente Categoría)

GE2

GANADERÍA EXTENSIVA 2
La actividad se entiende como cría de animales (ovino, bovino, equino, caprino) bajo un sistema de producción de extensión, también cabañas, haras, tambos.

GI1
Pequeños productores

GANADERÍA INTENSIVA 1
La actividad se entiende como cría y/o engorde de animales (ovino, bovino, equino, caprino, apicultura, avicultura) bajo un sistema de producción intensiva en una superficie meñor y asociadas a productores familiares o pequeños productores, hasta una cantidad máxima de animales (El D.E. Reglamentará por Ordenanza las condiciones para encuadrarze en la presente Categoría)

GI2

GANADERÍA INTENSIVA 2
La actividad se entiende como cría y/o engorde de animales (ovino, bovino, equino, caprino, apicultura, avicultura) bajo un sistema de producción intensiva.

AE1
Pequeños productores

AGRÍCOLA EXTENSIVA 1
La actividad se entiende como los cultivos de cereales, oleaginosas, forrajeras, textiles, silvicultura, forestales siempre que sean en parcelas mayores a 30 has.

AE2

AGRÍCOLA EXTENSIVA 2
La actividad se entiende como los cultivos de cereales, oleaginosas, forrajeras, textiles, silvicultura, forestales sin restricción de superficies de las parcelas.

AI1
Pequeños productores

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

AI2

AGRÍCOLA INTENSIVA 2
La actividad se entiende como los cultivos de viveros (producción de plantas, árboles, arbustos y flores), huertas, frutales.

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

1.3.1.2. **Relativos al terreno**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3.1.3. **Relativos al tejido urbano**

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

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

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

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

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

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

EDIFICIO DE PERIMETRO LIBRE: Aquel cuyos paramentos desde el nivel del suelo o por encima de la altura permitida para el basamento, están retirados de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancias establecidas en estas normas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4. DISPOSICIONES TEMPORALES

1.4.1. Entrada en vigencia

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

1.4.2. Limitación de validez de los permisos

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

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

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

1.5. DEROGACIÓN DE NORMAS

1.5.1. Derogación

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

1.6. ADECUACIÓN DEL CÓDIGO

1.6.1. Modificaciones al Código

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

SECCIÓN 2
NORMAS ADMINISTRATIVAS

2.1. CERTIFICADO DE USO CONFORME

2.1.1. Finalidad

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

2.1.2. Solicitud

La solicitud será presentada en el formulario que entregará la Municipalidad, donde se especificará:
a) Nombre y apellido del usuario;
b) Ubicación de la parcela;
c) Medidas y superficie de la parcela;
d) Superficie cubierta existente y/o proyectada;
e) Especificación de la actividad a desarrollar;
f) Todo otro dato que la D.P. y la D.O. consideren necesario para la evaluación del uso que se busca desarrollar, tales como: número de operarios y empleados ocupados y/o a ocupar; potencia instalada expresada en KVA; boca de expendio y/o prestación de servicio, al por mayor o menor; especificación del tipo de producto que elabora o comercializa; determinación del área de mercado previsto en el corto, mediano y largo plazo; y demás información que permita caracterizar la actividad a desarrollar.
Los datos volcados por el interesado tendrán carácter de declaración jurada y como tal se hallará sujeto a sanción en caso de falseamiento de información u omisión.

2.1.3. Trámite

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

2.1.4. Resolución

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

2.1.5. Obligatoriedad

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

2.1.6. Vigencia

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

2.2. CERTIFICADOS DE USOS NO CONFORMES

2.2.1. Certificado de Subsistencia

Deberá ser solicitado dentro de los ciento ochenta (180) días de la entrada en vigencia del presente Código por todos aquellos usos NO CONFORMES a lo establecido por la presente reglamentación en la zona en que se encuentren ubicados. La aprobación del mismo por parte de la D.P. autoriza la permanencia, no estando permitido:
a) Reinstalarse cuando se haya producido una modificación en su estado por desocupación, cambio de titularidad o interrupción de la actividad, y persista la molestia, riesgo o incompatibilidad con el entorno.
b) Reparar daños o destrucciones en los edificios o instalaciones que sobrepasen el setenta y cinco (75) por ciento del estado original.

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

2.2.2. **Incorporación de edificios "No Conforme"**

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

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

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

2.2.3. **Habilitación de edificios "No Conforme"**

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

2.3. **USOS NO PREVISTOS O CONSIGNADOS**

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

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

2.4. **GESTIÓN DEL DESARROLLO TERRITORIAL**

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

2.4.1. **Convenios Urbanísticos:**

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

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

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

Los convenios se firmarán Ad Referéndum del Honorable Concejo Deliberante.

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

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

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

2.4.1.1. **Procedimiento:**

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

- El interesado presentará al Departamento Ejecutivo una propuesta de desarrollo y minuta de convenio acompañada de una Factibilidad Económica y la Factibilidad técnica urbanística.
- La D.P. evaluará la propuesta dentro del plazo máximo de treinta (30) días, verificando su ajuste a

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

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

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

SECCIÓN 3
DE LA PROPUESTA DE APERTURA DE LA VÍA PÚBLICA Y DEL PARCELAMIENTO

3.1. APERTURA DE VÍAS PÚBLICAS

3.1.1. Propuesta de apertura

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

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

3.1.2. Trazado de calles

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

3.1.3. Ancho de calles

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

a) Trama interna:

Avenidas: 30 m.

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

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

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

b) Trama externa:

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

Caminos municipales principales: 30 m.

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

c) Zonas industriales:

Calles: 20 m.

Medias calles perimetrales: 15 m.

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

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

3.1.4. Categorización y ancho de caminos rurales

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

Caminos Principales 30 metros.
Caminos Secundarios 20 metros.
Caminos Vecinales 15 metros (de extensión limitada, definida con la estructura circulatoria de la Red Vial Rural Municipal).

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

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

3.1.5. **Apertura de caminos rurales**

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

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

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

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

3.2. **PARCELAMIENTO**

3.2.1. **División y dimensiones mínimas de las parcelas**

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

3.2.1.1.

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

3.2.1.2.

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

3.2.1.3.

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

3.2.1.4.

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

3.2.1.5.

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

3.2.1.6.

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

3.2.1.6.1.

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

3.2.1.6.2.

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

3.2.1.6.3.

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

3.2.1.6.4.

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

3.2.1.6.5.

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

3.2.1.7.

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

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

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

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

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

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

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

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

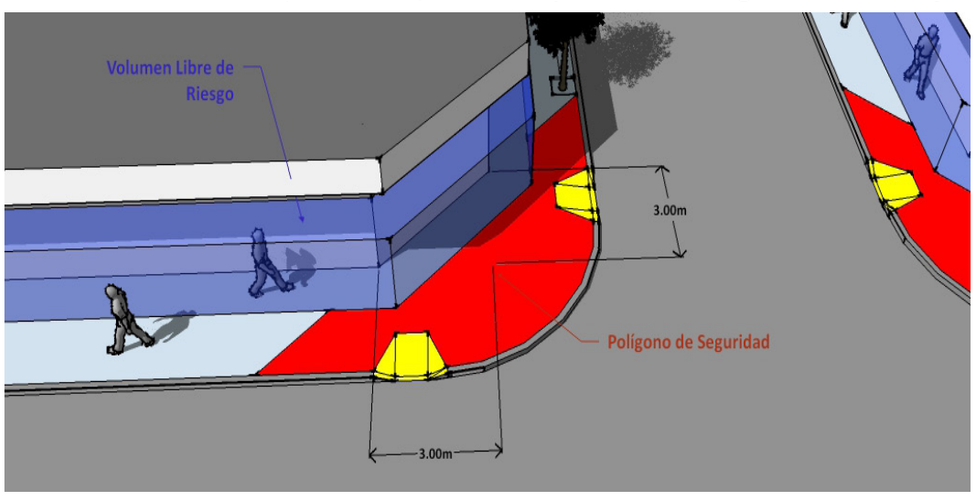
En los casos de englobamiento parcelario la Municipalidad podrá vender a valor promocional las superficies públicas que no sean necesarias para la Red Vial Rural Municipal. En cada caso deberá realizar un estudio del entorno, para asegurar que no se lesionen intereses de terceros y que la propuesta respete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

3.3. **ACERAS**

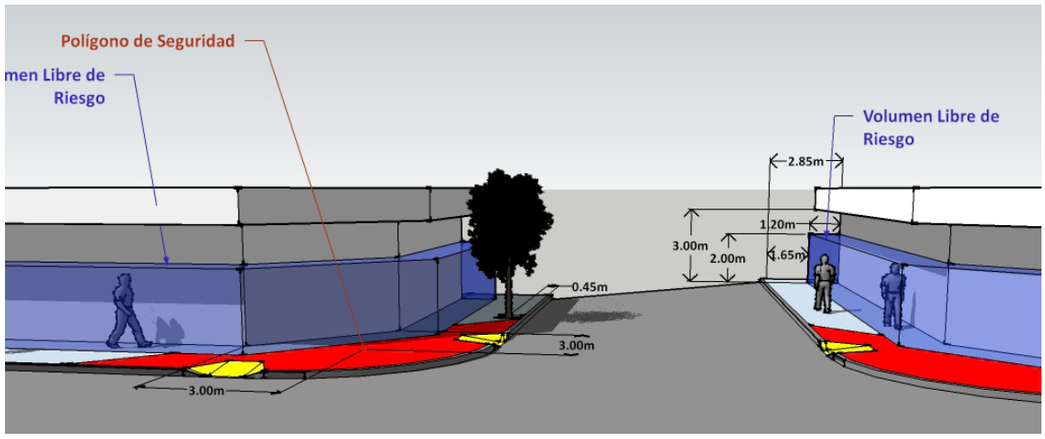
Todo propietario de parcela frentista a la vía pública, está obligado a materializar y conservar la acera en todo el desarrollo de la misma, y no podrá materializar construcción alguna sin el permiso correspondiente.

3.3.1 **Anchos Mínimos**

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



Esquema de Ochava



Arbolado y Volumen Libre de Riesgo

3.3.2 **Materiales**

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

3.3.3 **Usos y Ocupación**

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

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

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

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

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

SECCIÓN 4
NORMAS GENERALES SOBRE TEJIDO URBANO

4.1. ÁREA DESCUBIERTA ENTRE VOLÚMENES EDIFICADOS

4.1.1. **Espacio Urbano**

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

4.1.1.1. **Conformación del Espacio Urbano**

Se considera como Espacio Urbano:

a) El espacio de vía pública comprendido entre Líneas de Edificación y el comprendido entre dichas líneas y la de retiro de frente.

b) El centro libre de manzana.

c) El espacio entre paramentos laterales de los edificios y líneas divisorias de parcelas, conectado directamente con el espacio de vía pública y el centro libre de manzana.

d) Los patios interiores.

e) Los patios apendiculares que queden incorporados a alguno de los espacios anteriormente enumerados.

4.1.1.2. **Centro Libre de Manzana (CLM)**

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

Estas construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) No podrán sobrepasar una altura de tres (3) metros si poseen cubierta plana y de cuatro con cincuenta (4,50) metros en el caso de poseer cubiertas inclinadas.

b) Uno de sus lados deberá coincidir con la línea divisoria de fondo de la parcela.

c) El ancho máximo a medir desde dicha línea no podrá sobrepasar dos (2) veces el valor de la altura.

d)La construcción no podrá generar patios internos.

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

4.1.1.3. **Distancia entre paramentos laterales y líneas divisorias de parcelas**

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

4.1.1.4. **Patios Interiores**

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

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

4.1.1.5. **Patios Apendiculares del Espacio Urbano**

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

4.1.2. **Patios Auxiliares**

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

4.1.3. **Normas comunes a todas las áreas descubiertas**

4.1.3.1. **Forma de medir las áreas descubiertas**

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

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

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

4.1.3.2. **Arranque del espacio urbano**

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

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

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

4.1.3.3. **Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas**

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

4.1.4. **Línea de Frente Interno**

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

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

No regirán las presentes disposiciones para las manzanas en las que la semisuma de sus lados opuestos resulte inferior a 62 m o su superficie inferior a 4000 $m^{2.}$ En tales casos la D.P. dictará normas especiales para toda la manzana, ante la primera solicitud de permiso de obra presentado por un particular afectado.

4.2. **VOLUMEN EDIFICABLE**

4.2.1. **Volumen edificable**

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

4.2.2. **Densidad**

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

4.2.3. **Normas para el cómputo**

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

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

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

USOS	CANTIDAD DE PERSONAS
Residencial unifamiliar y multifamiliar	2 personas por dormitorio
Residencial Colectivo	2 personas por dorm. o 1 pers. c/ 5m2 en dormitorios comunes
Local comercial, oficinas	1 persona por local

4.2.4. **Premios**

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

minación:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3.1. Requerimiento de espacio para carga y descarga

Toda función que por su índole implique la necesidad de maniobras de vehículos de carga, deberá contar con la previsión de espacios adecuados para que las operaciones de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y en forma de no afectar el tránsito en la vía pública.
Se entiende por tales operaciones, además de la carga y descarga propiamente dicha de los vehículos, las maniobras que estos tengan que realizar para salir marcha adelante y la espera de los mismos. Se establece un módulo o superficie mínima por camión de cuarenta (40) metros cuadrados.
La D.P. con aprobación del H.C.D. determinará en cada caso, de acuerdo a la función o proceso particular, la cantidad mínima de módulos.

4.3.2. Requerimiento de guarda y estacionamiento de vehículos

Se deberá contar con la adecuada provisión de espacios de guarda y estacionamiento de vehículos de quienes habitan o trabajan en el local. Cada vehículo deberá tener asegurado el libre ingreso y egreso de la parcela sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado. En las nuevas construcciones, en zonas de densidad de más de 150 hab/ha., en edificios de uso residencial se verificará que la superficie mínima de estacionamiento sea igual o superior a la que resulta del cálculo de 3,5 m^2 / hab. establecido por el artículo 49º del Decreto Ley Nº 8.912/77.

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

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

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

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

Exigencias según usos:

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

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

Administrativo e institucional: 50 % del FOS.

Comercial:

Individual: 1 módulo cada 200 m² de superficie construida.

Agrupados: 1 módulo por unidad comercial.

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

Servicios:
Consultorios y oficinas: 1 módulo cada 60 m².

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

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

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

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

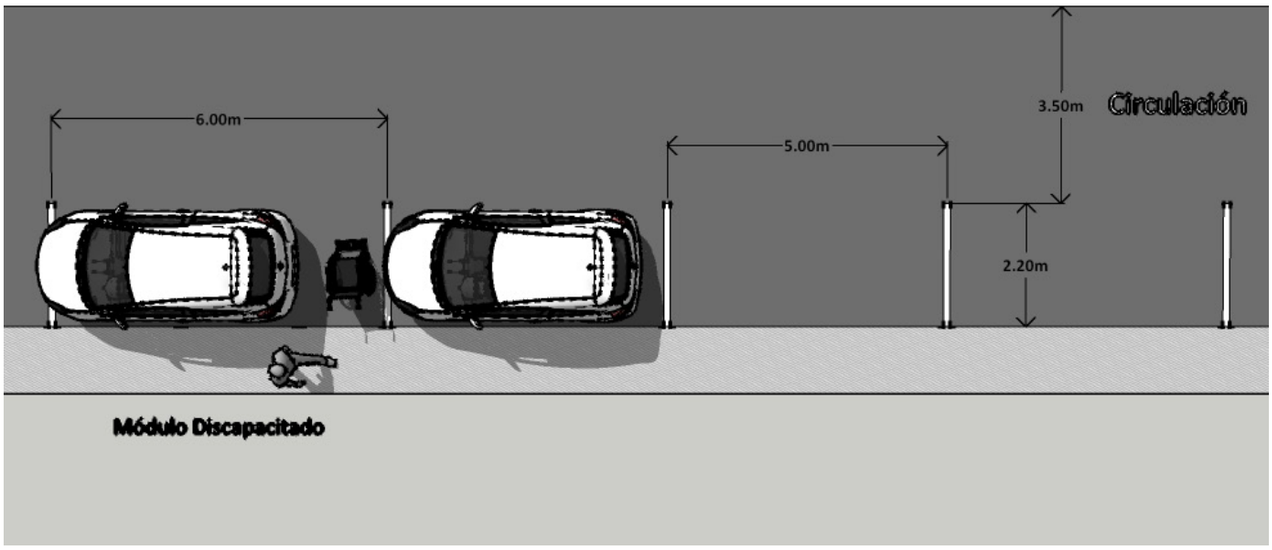
3.- **INDUSTRIA Y ALMACENAJE:**

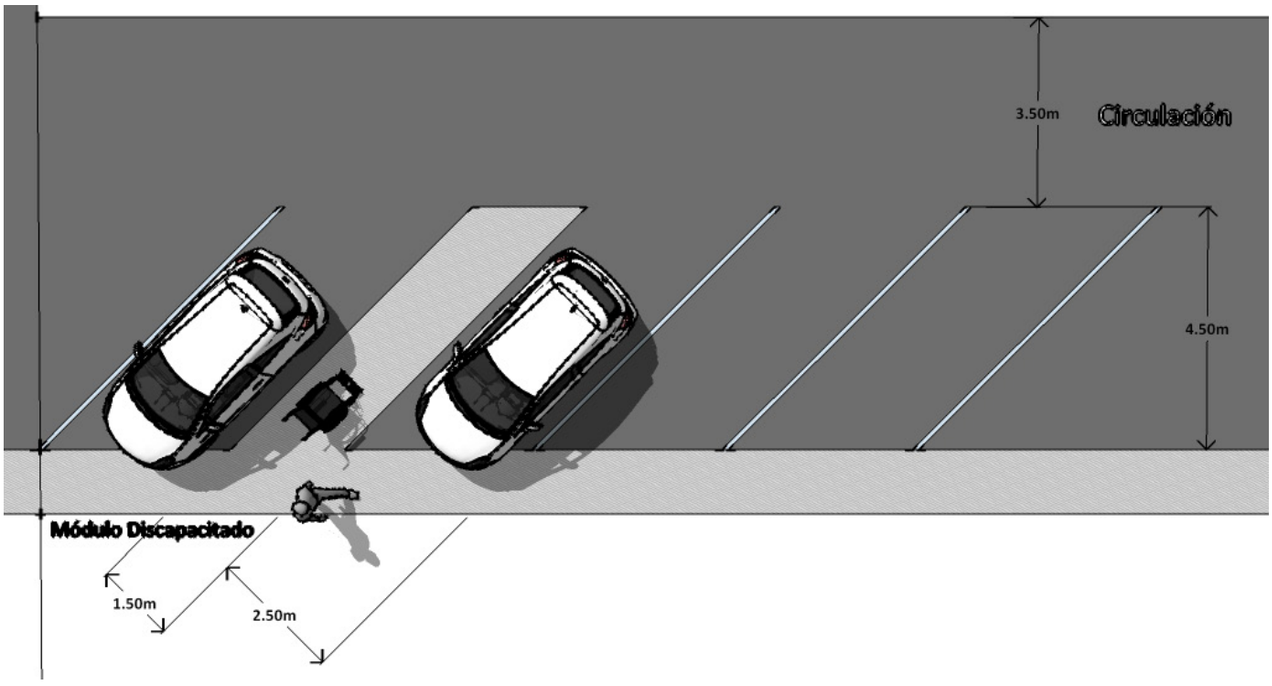
Industrias: 1 módulo cada 5 obreros, considerando el turno de mayor cantidad de personal
Depósitos: 1 módulo cada 200 m² de sup. total construida

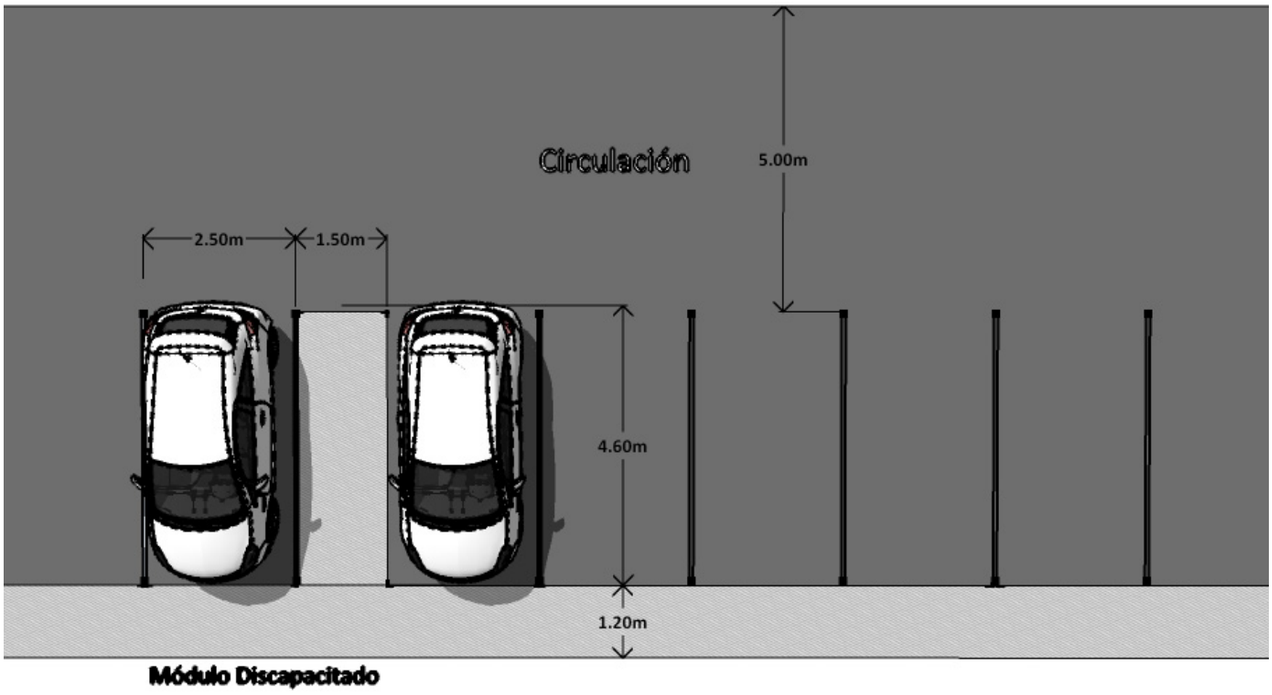
Se admite la previsión y construcción de espacios para estacionamiento en parcelas ubicadas a una distancia máxima de 200 m. medida por la vía pública y a partir del acceso principal del edificio, con excepción de las industrias y depósitos que deberán proveerlos dentro de la parcela.
La DP. deberá determinar en todos los casos, al extender el Certificado de Uso Conforme, la cantidad mínima de módulos de estacionamiento, considerando las características particulares de cada uno, que nunca podrán ser inferiores a los antes indicados.
La D.P con aprobación del H.C.D. podrá establecer excepciones a estas disposiciones, según lo establece el Art. 49 del Decreto Ley 8912/77, cuando las características de la zona y del Proyecto así lo justifiquen.

Dimensiones mínimas:

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


6.00m
5.00m
3.50m
Circulación
2.20m
Módulo Discapacitado


3.50m
Circulación
4.50m
Módulo Discapacitado
1.50m
2.50m


Circulación
5.00m
2.50m
1.50m
4.60m
1.20m
Módulo Discapacitado

SECCIÓN 5
DE LA ZONIFICACIÓN

5.1. **NOMENCLATURA DE ÁREAS, ZONAS Y DISTRITOS**

5.1.1. **Nomenclatura**

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

Área Urbana AU

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

Zona Comercial Administrativa - CA

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

Zonas Residenciales - R

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

Distritos de Urbanización Especial – DUE

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

Distritos Espacio Verdes - EV

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

Distritos Industriales DI

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

Área Complementaria AC

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

Complementaria Residencial Extraurbano– CRE.

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

Zona Complementaria Mixta – CM.

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

Complementaria Agropecuaria – CAgr.:

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

Zona Complementaria Residencial Agropecuario– CRA

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

Zona Reserva Urbana - RU

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

Distrito Parque Urbano Natural – PUN

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

Distrito Reserva Urbana Natural – RUN

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

Zona Servicio de Ruta – SR.

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

Distritos Barrio Extraurbano – DBExt

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

Área Rural AR

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

Zona Rural – R

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

Zona Rural Frente a Ruta– R-FR

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

Zona Industrial Exclusiva – ZIE

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

Sector Industrial Municipal – SIM

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

Distritos Barrio Cerrado – DBC

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

Distritos Club de Campo – DCC

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

Zonas que se encuentran en distintas Áreas

Distritos Uso Específico - UE

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

Distritos Industriales DIC

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

Distritos Deportivo Recreativo - DDR

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

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

5.1.2. **Documentos gráficos**

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

5.1.3. **Ubicación de áreas, zonas y distritos**

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

5.1.4. **Delimitación de áreas, zonas y distritos**

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

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

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

5.1.5. **Sectores no zonificados**.

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

5.2. **NORMAS ESPECÍFICAS**

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

ÁREA	ZONAS	NOMENCLADOR
URBANA	Comercial Administrativas	CA
	Residencial 1	R1
	Residencial 2	R2
	Residencial 3-Sector 1	R3-S1
	Residencial 3-Sector 2	R3-S2
	Residencial 4	R4
	Residencial 5	R5
	Residencial 6	R6
	Residencial 7 (Localidades)	R7
	Distrito Urbanización Especial	DUE 1-2
	Espacio Verde	EV
	Uso Específico	UE 1-2-3-10-11-15-21-22-23-24-25-26
	Distrito Industrial	DI 2-3-4-5-6
	Distrito Industrial Condicionado	DIC 7
COMPLEMENTARIA	Complementaria Residencial Extraurbana-Sec 1	CRE-S1
	Complementaria Residencial Extraurbana-Sec 2	CRE-S2
	Complementaria Residencial Extraurbana-Sec 3	CRE-S3
	Complementaria Residencial Extraurbana-Sec 4	CRE-S4
	Complementaria Mixta-Sector 1	CM-S1
	Complementaria Mixta-Sector 2	CM-S2
	Complementaria Mixta-Sector 3	CM-S3
	Complementaria Mixta-Sector 4	CM-S4
	Complementaria Agropecuaria-Sector 1	CAgr-S1
	Complementaria Agropecuaria-Sector 2	CAgr-S2
	Complementaria Residencial Agropecuario	CRA
	Reserva Urbana	RU
	Parque Urbano Natural-Sector 1	PUN-S1
	Parque Urbano Natural-Sector 2	PUN-S2
	Parque Urbano Natural-Sector 3	PUN-S3
	Reserva Urbana Natural	RUN
	Servicio de Ruta-Sector 1	SR-S1
	Servicio de Ruta-Sector 2	SR-S2
	Servicio de Ruta-Sector 3	SR-S3
	Servicio de Ruta-Sector 4	SR-S4
	Uso Específico	UE 4-5-6-7-8-9-12-13-14-16-20-27-28
	Distrito Industrial Condicionado	DIC 8-9
	Distrito Barrio Extraurbano 1	DBExt 1
RURAL	Rural	Rural
	Rural Frente a Ruta	Rural-FR
	Zona Industrial Exclusiva-Sector 1	ZIE-S1
	Zona Industrial Exclusiva-Sector 2	ZIE-S2
	Sector Industrial Municipal	SIM
	Distrito Barrio Cerrado	DBC
	Distrito Club de Campo (sin existencia actual-Ver Seccion6)	DCC
SIN EXCLUSIVIDAD	Distrito Deportivo Recreativo	DDR

AREA URBANA

CA

Comercial Administrativa

Densidad 400 hab/ha

FOS: 0,60 - FOT: 1,5

Subdivisión

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

Caracter:

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

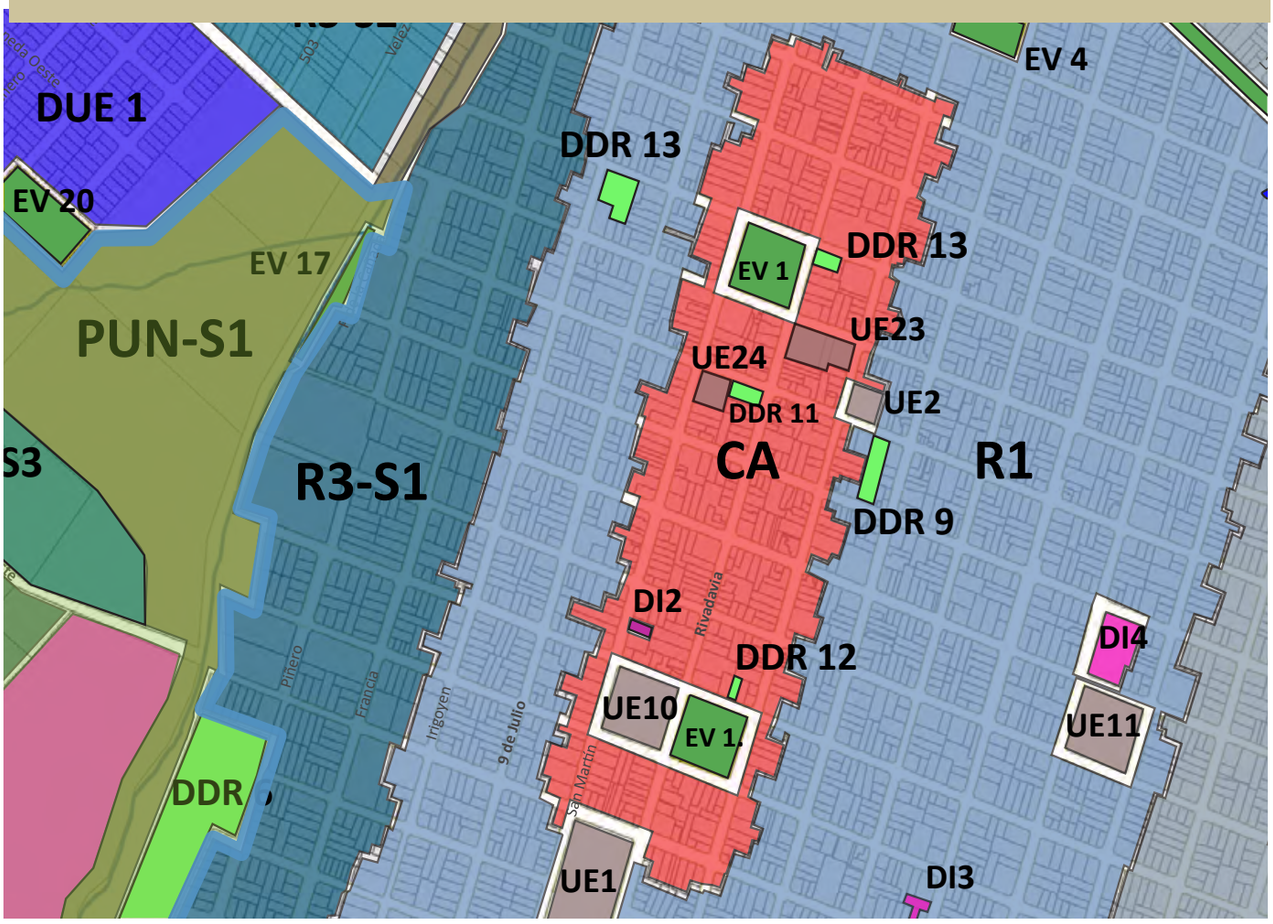
Servicios Esenciales

Agua corriente
Cloacas
Pavimento
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:

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

Delimitación de área:



Estacionamientos y Carga y descarga:

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

Premios:

No se permite por retiros de frente o laterales

Observaciones:

Superficie bruta: 239.687m2 (23,96has)
Superficie neta: 177.769m2 (17,77has)
Parcelas: 513 parcelas

Comercial Administrativa

USOS

Ver descripción de actividades
Art. 1.3.1.1.b

usos permitidos | usos complementarios | usos condicionados

Parcelas sobre Rivadavia (e/Saavedra y Quintana)
(Se agrega)

Residenciales

- Vivienda Unifamiliar
- Vivienda Multifamiliar

Comercial

- C1a — sin depósito
- C1b — con depósito < 25% salón<250m2
- C2a — < 200m2
- C4a — concesionario autom. <400m2 venta

Servicios

- Serv1a — financieros sucur.-cajeros
- Serv1b — financieros
- Serv2a — gastronómicos < 70m2
- Serv2b — gastronómicos > 70m2
- Serv2c — gastronómicos PUB
- Serv3 — básicos
- Serv6a — talleres autom. cerraj. audio liviano
- Serv7 — remiseras

Administrativo

- Adm1a — < 100m2
- Adm1b — > 100m2
- Adm2 — publico culto educ. pub.
- Adm3 — educ. priv.
- Adm6a — Sanidad animal animales pequeños
- Adm5a — Sanidad humana dispensario lab. análisis
- Adm5b — Sanidad humana consultorios <5 unidades
- Adm5c — Sanidad humana consultorios >5 unidades
- Adm5d — Sanidad humana diag. imag.
- Adm5e — Sanidad humana con in ernación
- Adm5g — Sanidad humana SPA

Depósito

- Dep1a — inocuos <100m2
- Dep1b — inocuos <300m2 galpón exist.
- Dep4a — garage Liviano

Recreativo

- Rec1a — culturales pequeñas
- Rec1b — culturales medios y grandes
- Rec2b — deportes cerrado
- Rec3b — hotelería con registro
- Rec3e — hotelería pensionado
- Rec4a — Salones de fiesta infantiles
- Rec5 — Salones bailables
- Rec4b — Salones de fiesta

Productivo Industrial Leve IMPACTO

- Industria 1 — Limitado 150m2- SE

Productivo Industrial Moderado IMPACTO

Productivo Industrial Alto IMPACTO

Productivo Agropecuarios

R1

Residencial 1

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

Subdivisión

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

Caracter:

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

Servicios Esenciales

Agua corriente
Cloacas
Pavimento
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:

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

Delimitación de área:

Estacionamientos y Carga y descarga:

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

Premios:

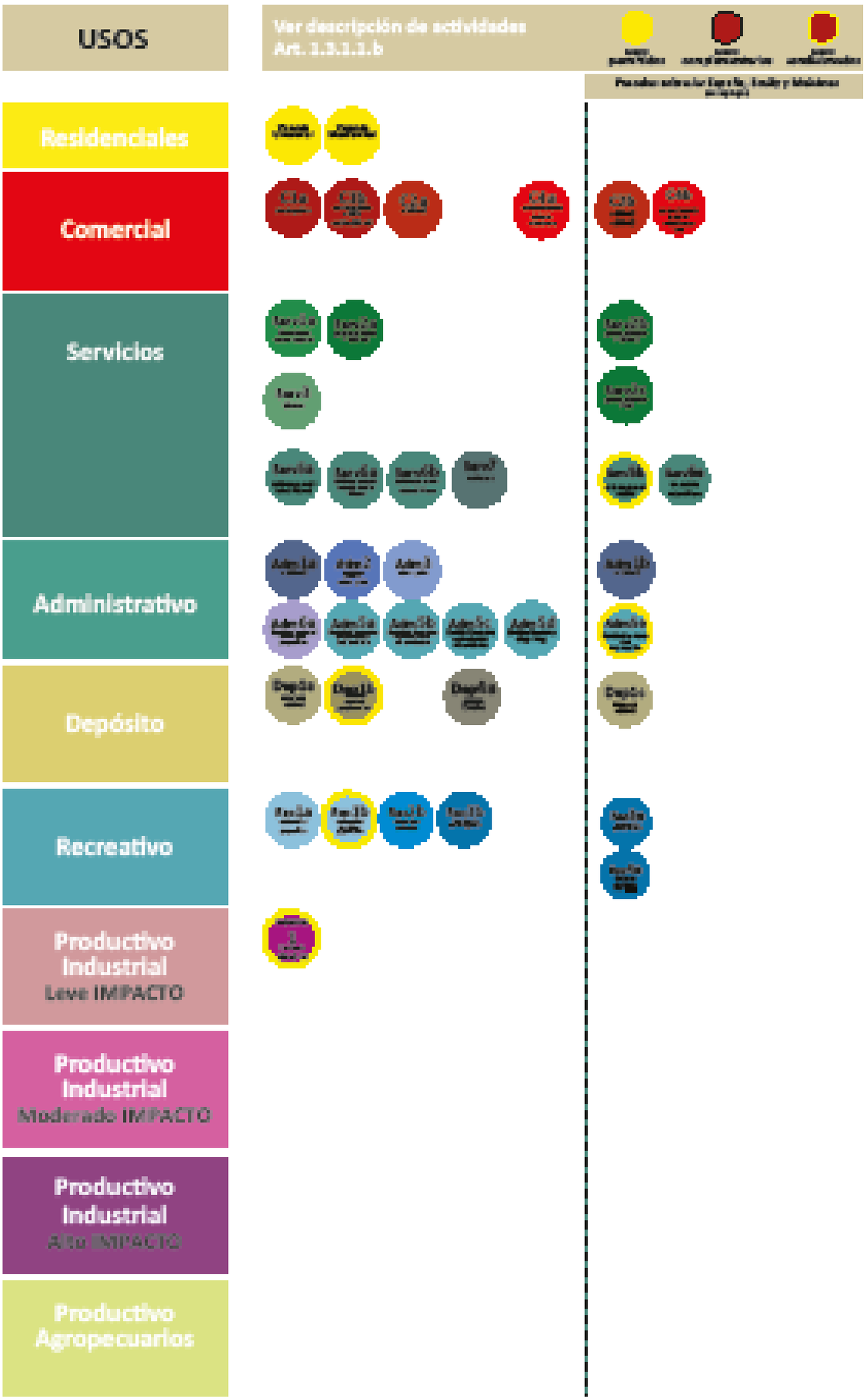
Se permiten todos.

Observaciones:

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

Parcelas: 2.368 parcelas

Residencial 1



R2

Residencial 2

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

Subdivisión

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

Caracter:

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

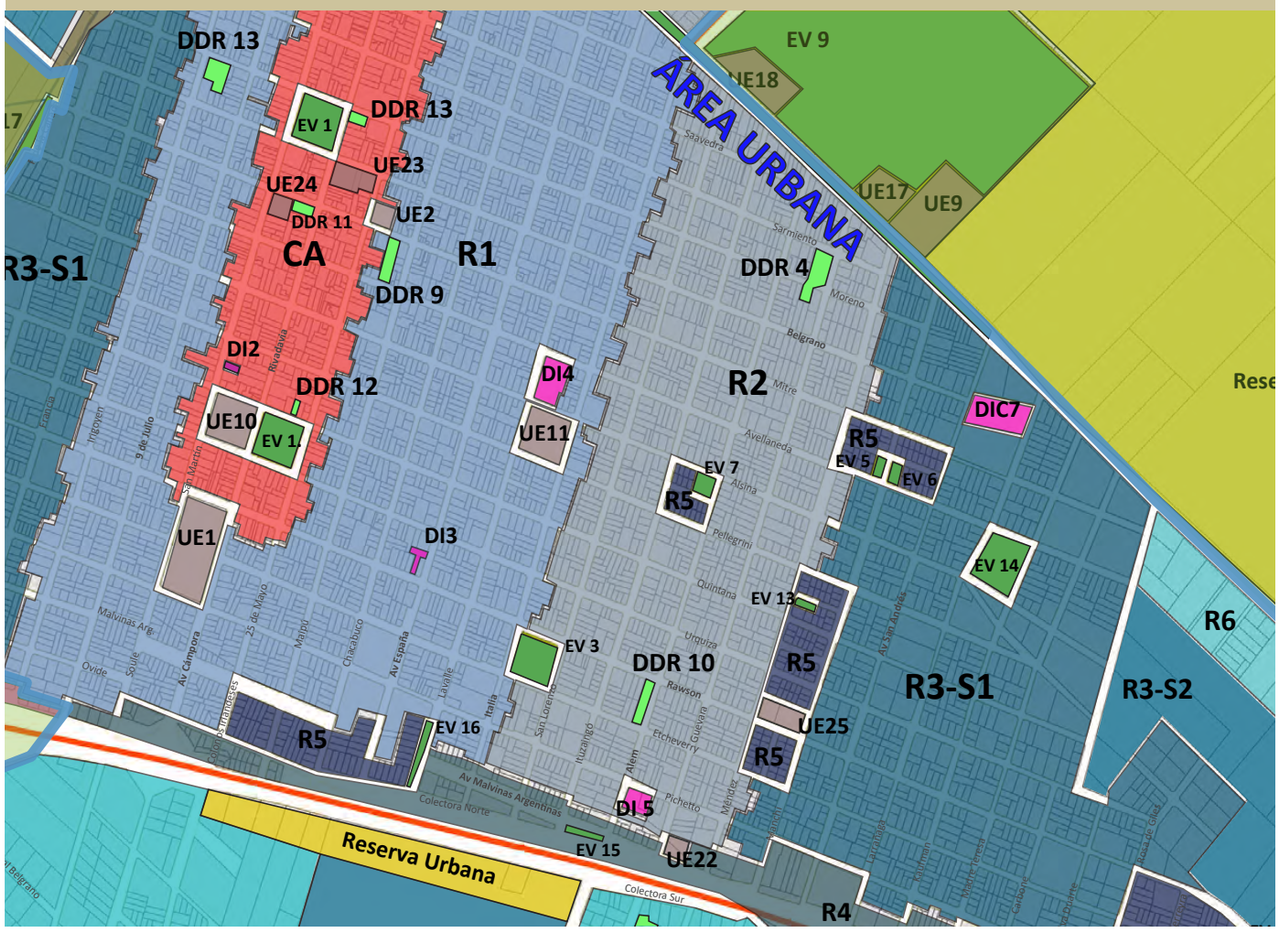
Servicios Esenciales

Agua corriente
Cloacas
Pavimento
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:

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

Delimitación de área:



Estacionamientos y Carga y descarga:

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

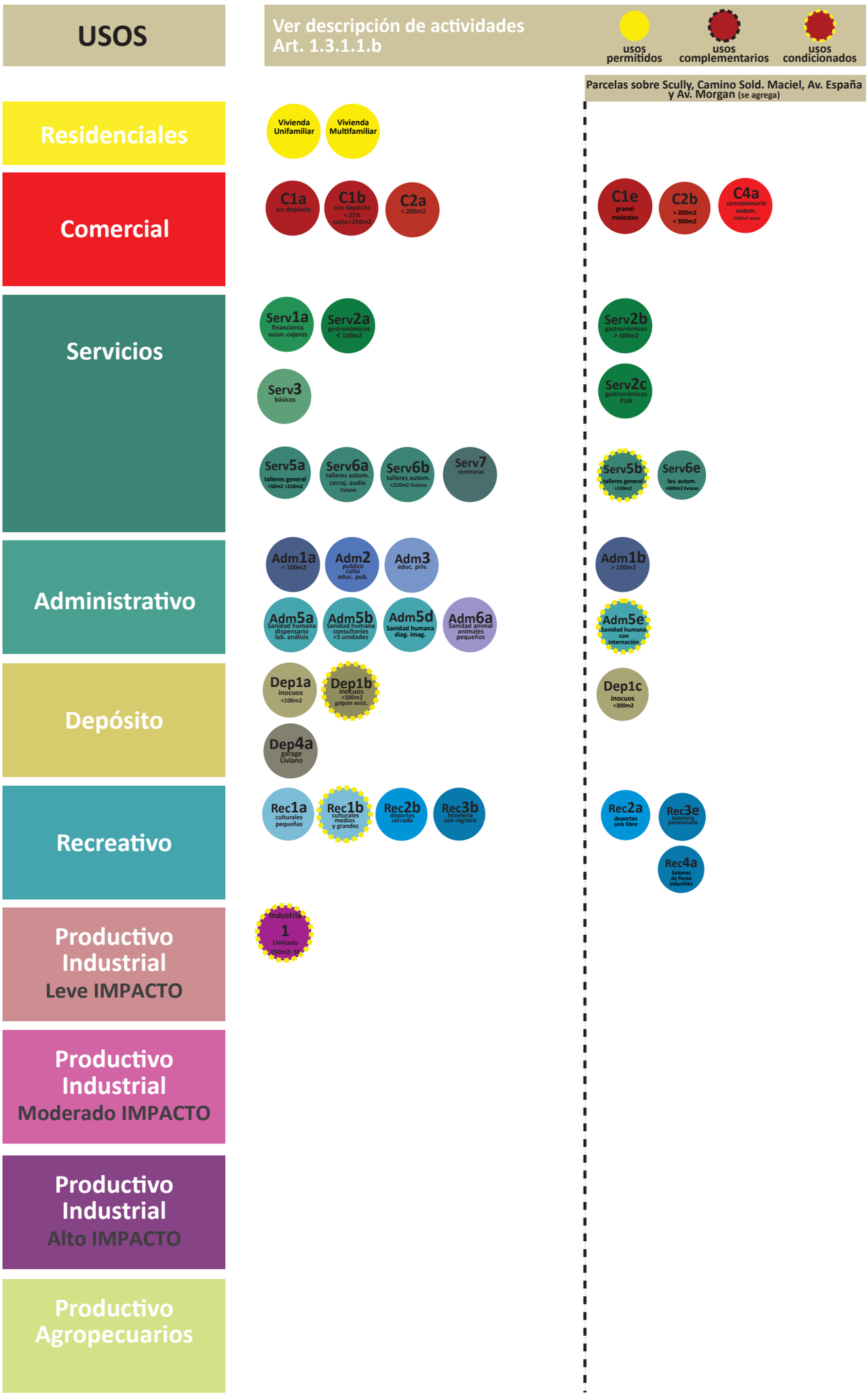
Premios:

No se permite ninguno.

Observaciones:

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

Residencial 2



R3
S1

Residencial 3 - Sector 1

Densidad:
300 hab/ha (con Serv. Cloaca)
150 hab/ha (sin Serv. Cloaca)
FOS: 0,60 - FOT: 0,8

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

Caracter:
Área con un fuerte caracter residencial con actividades de diferentes rubros, dispersas. Actualmente es la zona donde se desarrollan mayor construcciones y loteos. La Edificación pre-existente tiene mayormente retiros de la vereda.

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

Cloacas

Indicadores Morfológicos:

Altura máxima: PB+ 1 piso / PB+2P Avenidas
Retiro de frente: 3,00.
Retiro de Fondo: Línea de frente interno
Retiro lateral: No se exige.
Retiro bilateral: No se exige.
C.A.S.: 50%

Delimitación de área:

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

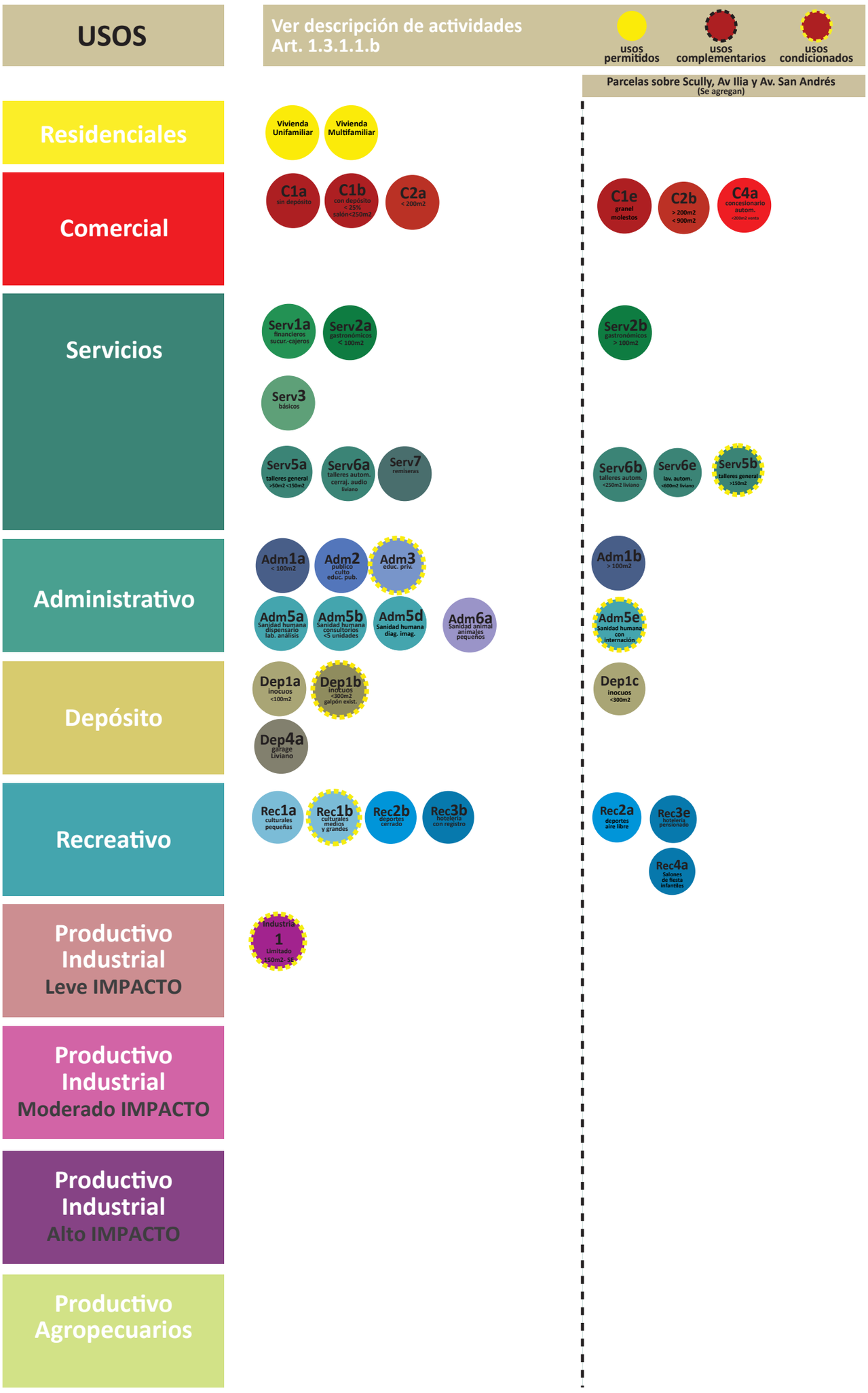
Premios:
No se permite ninguno.

Observaciones:

Superficie bruta: 1.062.501m2 (106,25has)
Superficie neta: 823.540m2 (82,35has)

Parcelas: 1.369 parcelas

Residencial 3 - Sector 1



R3
S2

Residencial 3 - Sector 2

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

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

Caracter:
Área de crecimiento urbano con un fuerte caracter residencial con actividades de diferentes rubros, dispersas.

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

Cloacas

Indicadores Morfológicos:

Altura máxima: PB+ 1 piso / PB+2P Avenidas
Retiro de frente: 3,00.
Retiro de Fondo: Línea de frente interno
Retiro lateral: No se exige.
Retiro bilateral: No se exige.
C.A.S.: 50%

Delimitación de área:

Estacionamientos y Carga y descarga:

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

Premios:

No se permite ninguno.

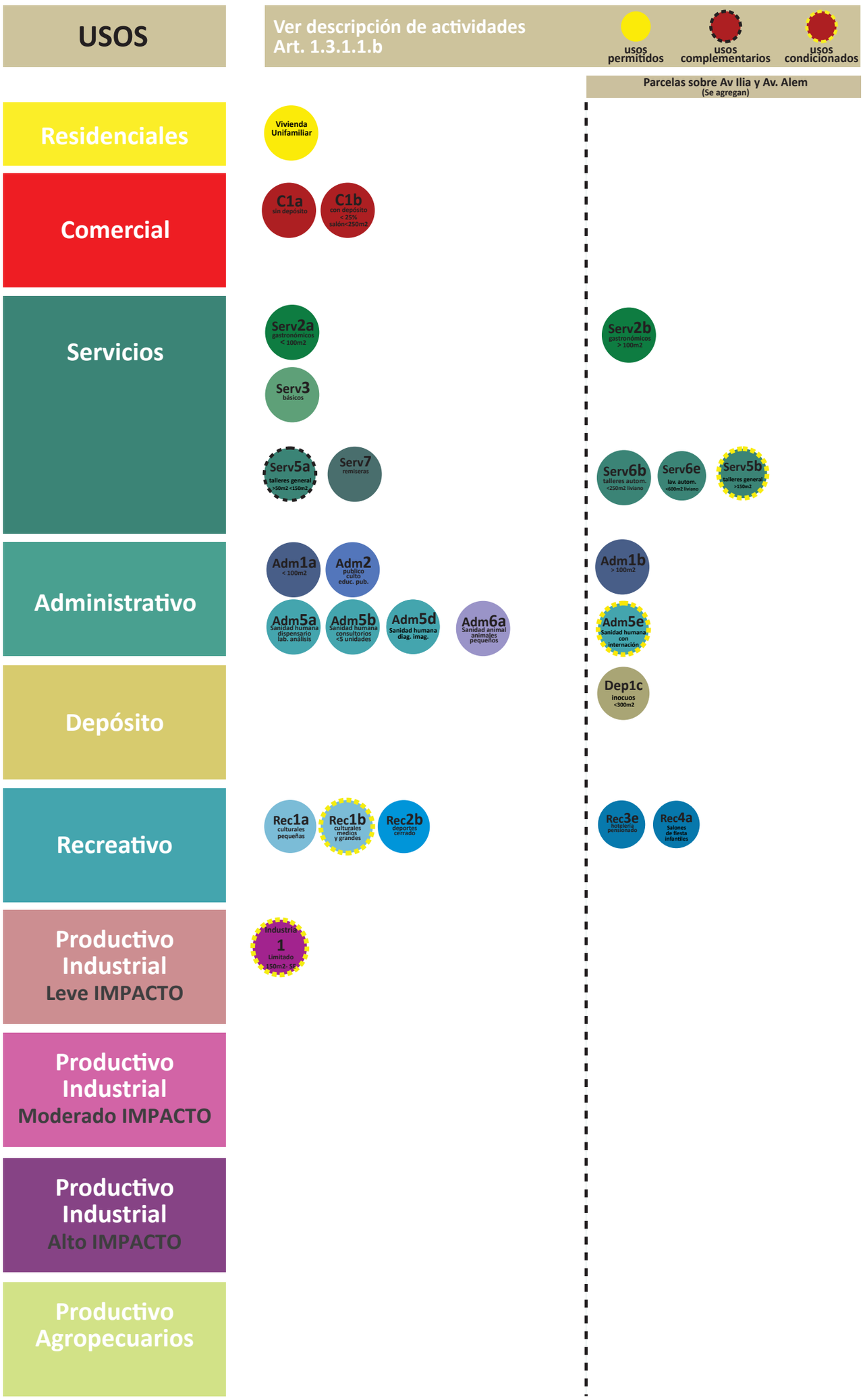
Observaciones:

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

Superficie bruta: 1.062.800m2 (106,28has)
Superficie neta:

Parcelas: 696 parcelas (sectores)

Residencial 3 - Sector 2



R4

Residencial 4

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

Subdivisión

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

Caracter:

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

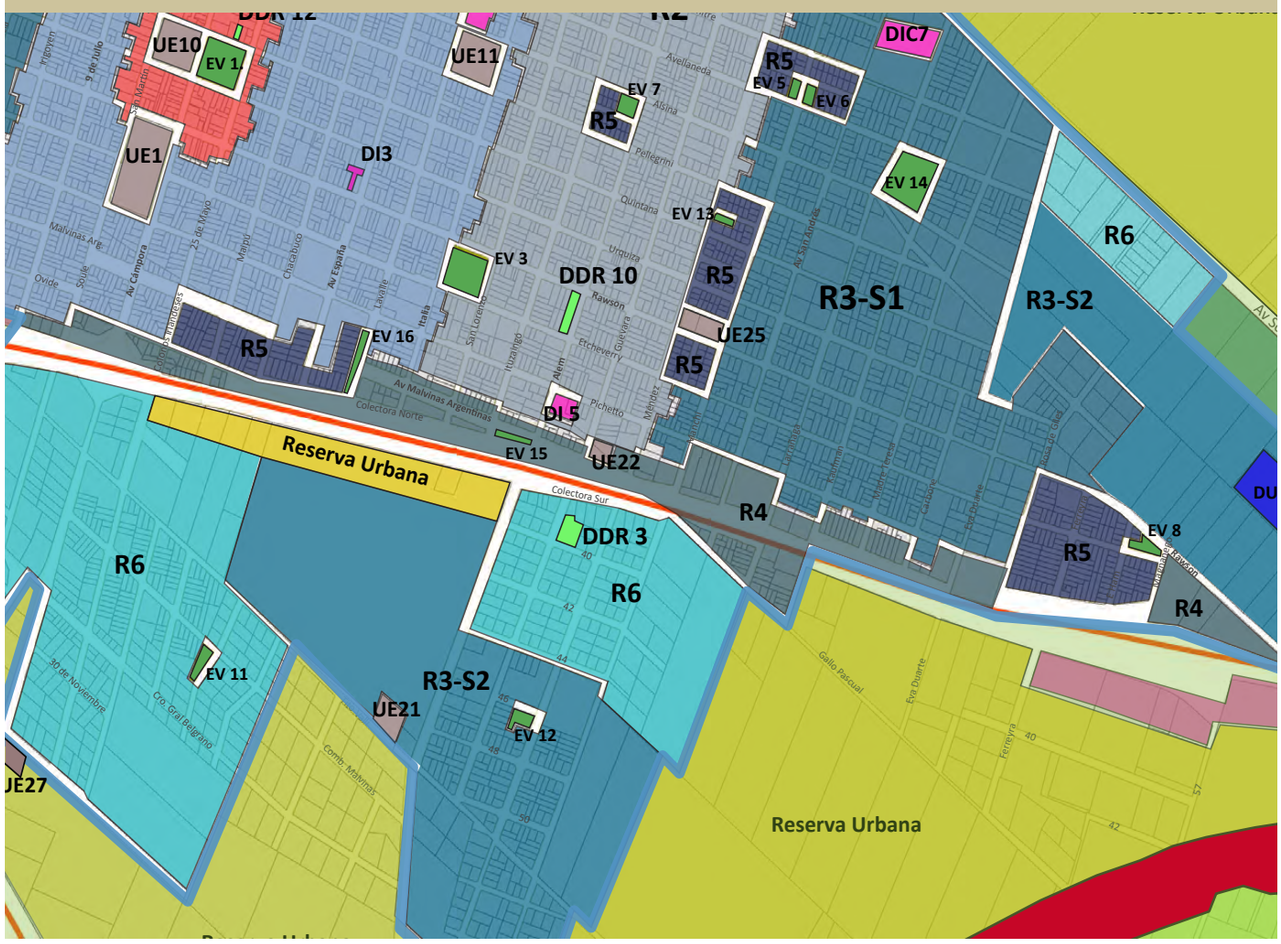
Servicios Esenciales

Agua corriente
Cloacas
Pavimento
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales
Cloacas

Indicadores Morfológicos:

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

Delimitación de área:



Estacionamientos y Carga y descarga:

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

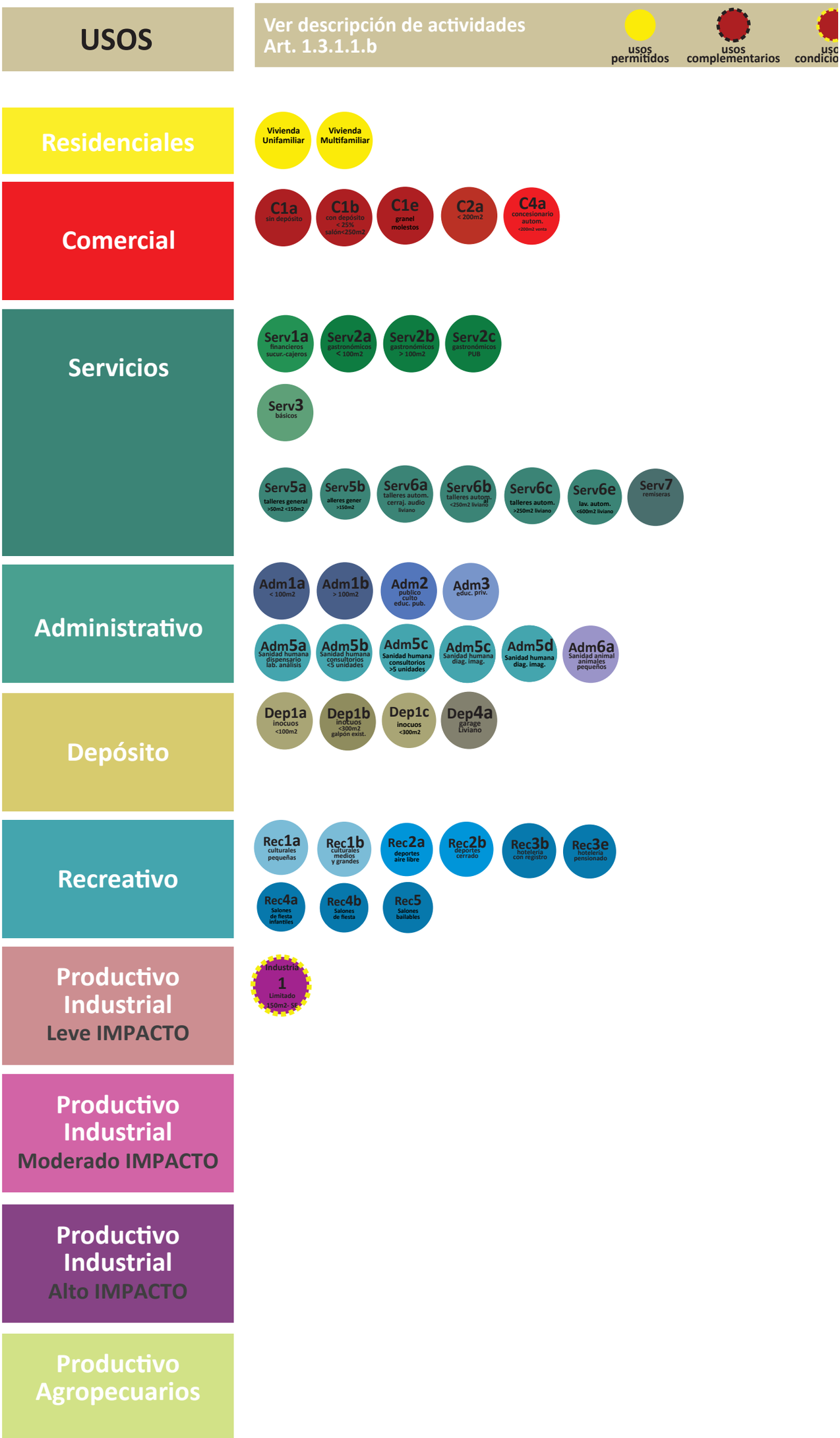
Premios:

No se permite ninguno.

Observaciones:

Superficie bruta: 179.177m2 (17,91has)
Superficie neta: 97.674m2 (9,76has)
Parcelas: 136 parcelas

Residencial 4



R5

Residencial 5

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

Subdivisión
No se permite

Caracter:

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

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

Indicadores Morfológicos:

Altura máxima: PB+ 1 piso
Retiro de frente: No se exige.
Retiro de Fondo: 4.00m
Retiro lateral: No se exige.
Retiro bilateral: No se exige.
C.A.S.: 50%

Delimitación de área:

Estacionamientos y Carga y descarga:

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

Premios:

No se permite ninguno.

Observaciones:

Superficie bruta: 177.170m2 (17,71has)
Superficie neta: 133.591m2 (13,35has)
Parcelas: 469 parcelas

Residencial 5

USOS	Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b	usos permitidos	usos complementarios	usos condicionados
Residenciales	Vivienda Unifamiliar			
Comercial	C1a sin depósito			
Servicios	Serv2a gastronómicos < 70m2			
	Serv3 básicos			
	Serv6a talleres autom. cerraj. audio liviano			
Administrativo	Adm1a < 100m2			
	Adm5a Sanidad humana dispensario lab. análisis			
	Adm5b Sanidad humana consultorios <5 unidades			
	Adm6a Sanidad animal animales pequeños			
Depósito				
Recreativo	Rec1a culturales pequeñas			
Productivo Industrial Leve IMPACTO				
Productivo Industrial Moderado IMPACTO				
Productivo Industrial Alto IMPACTO				
Productivo Agropecuarios				

R6

Residencial 6

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

Subdivisión

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

Caracter:

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

Servicios Esenciales

Agua corriente
Cloacas
Pavimento
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales

Cloacas

Indicadores Morfológicos:

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

Delimitación de área:

Estacionamientos y Carga y descarga:

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

Premios:

No se permite ninguno.

Observaciones:

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

Superficie bruta: 637.700m2 (63,77has)
Superficie neta:

Parcelas: 463 parcelas (Sector)

Residencial 6

USOS

Ver descripción de actividades
Art. 1.3.1.1.b

usos permitidos | usos complementarios | usos condicionados

Parcelas sobre traza original de Ruta 7, Av Alem y Av Campora
(se agregan)

Residenciales

- Vivienda Unifamiliar

Comercial

- C1a — sin depósito
- C1b — con depósito < 25% salón<250m2
- C1c — con depósito > 25%
- C2a — < 200m2
- C4a — concesionario autom. <200m2 venta
- C4b — concesionario autom. >400m2 venta y taller

Servicios

- Serv2a — gastronómicos < 100m2
- Serv3 — básicos
- Serv2b — gastronómicos > 100m2
- Serv6a — talleres autom. cerraj. audio liviano
- Serv6d — lav. autom. <600m2 liviano
- Serv7 — remiseras

Administrativo

- Adm1a — < 100m2
- Adm2 — público culto educ. pub.
- Adm3 — educ. priv.
- Adm5a — Sanidad humana dispensario lab. análisis
- Adm5b — Sanidad humana consultorios <5 unidades
- Adm6a — Sanidad animal animales pequeños
- Adm5d — Sanidad humana diag. imag.
- Adm5e — Sanidad humana con internación
- Adm5g — Sanidad humana SPA

Depósito

- Dep1a — inocuos <100m2
- Dep1b — inocuos <300m2 galpón exist.
- Dep4a — garage Liviano

Recreativo

- Rec1a — culturales pequeñas
- Rec2b — deportes cerrado
- Rec3b — hotelería con registro
- Rec3c — hotelería cabañas
- Rec1c — culturales medios y grandes
- Rec2a — deportes aire libre

Productivo Industrial Leve IMPACTO

Productivo Industrial Moderado IMPACTO

Productivo Industrial Alto IMPACTO

Productivo Agropecuarios

R7
Azcuénaga

Residencial 7
Densidad:
120 hab/ha
FOS: 0,50 - FOT: 0,80

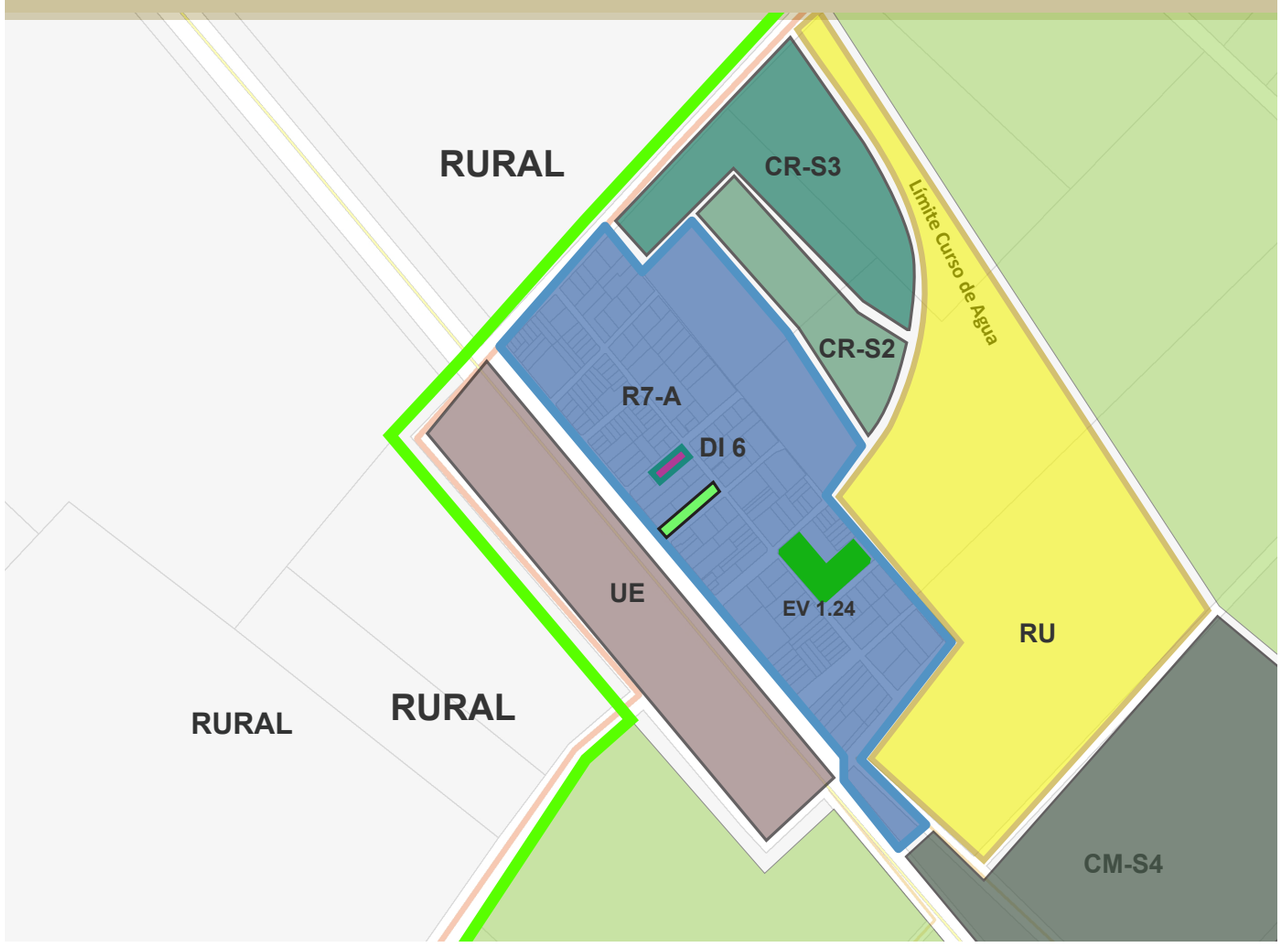
Subdivisión
Frente mínimo: **12,00m**
Superficie mínima: **300,00m2**

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

Servicios Esenciales
Agua corriente
Pavimento
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales

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

Delimitación de área:



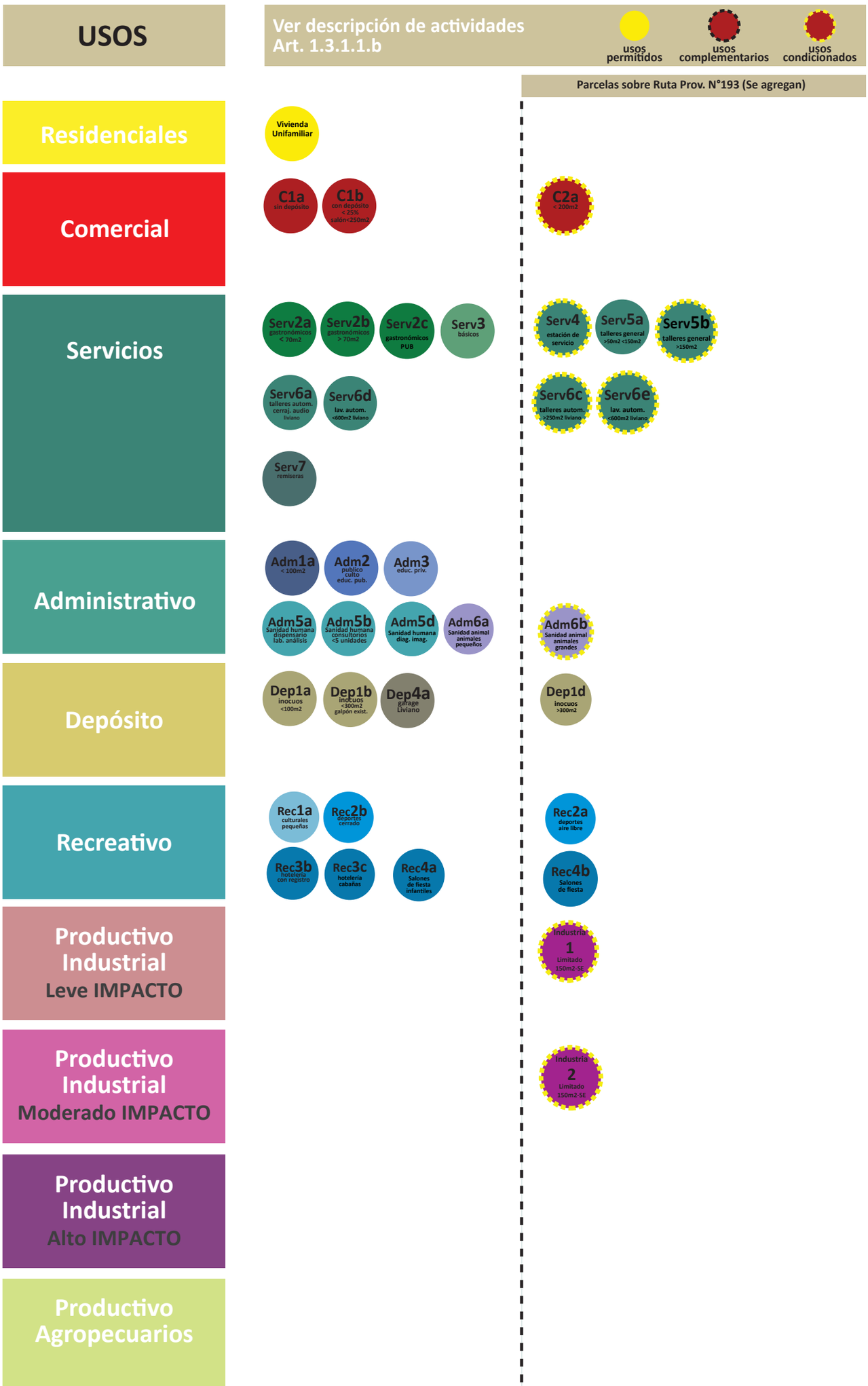
Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

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

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

Residencial 7 - Azcuénaga



R7
Cucullú

Residencial 7
Densidad:
120 hab/ha
FOS: 0,50 - FOT: 0,80

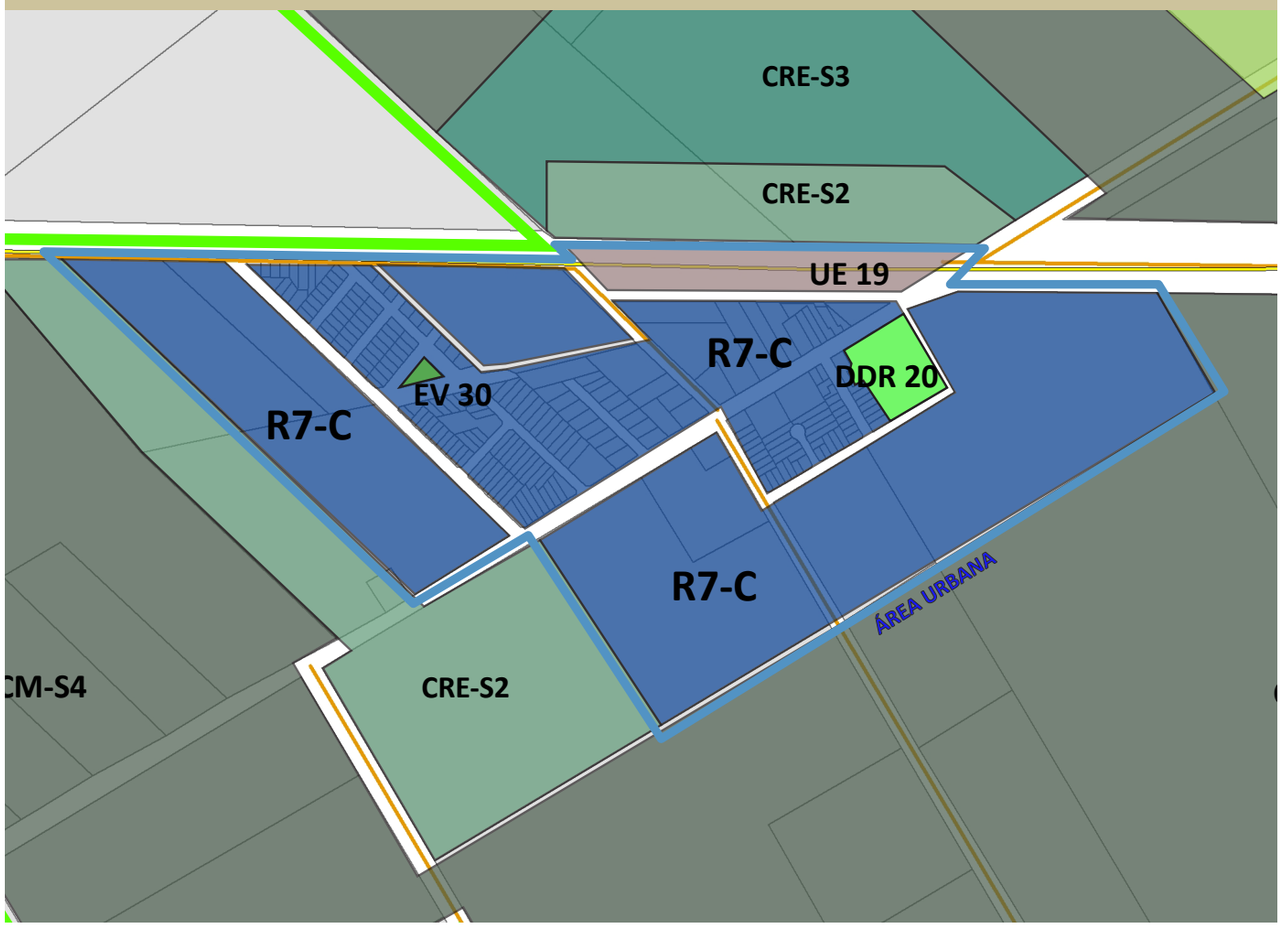
Subdivisión
Frente mínimo: **12,00m**
Superficie mínima: **300,00m2**

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

Servicios Esenciales
Agua corriente
Pavimento
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales

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

Delimitación de área:



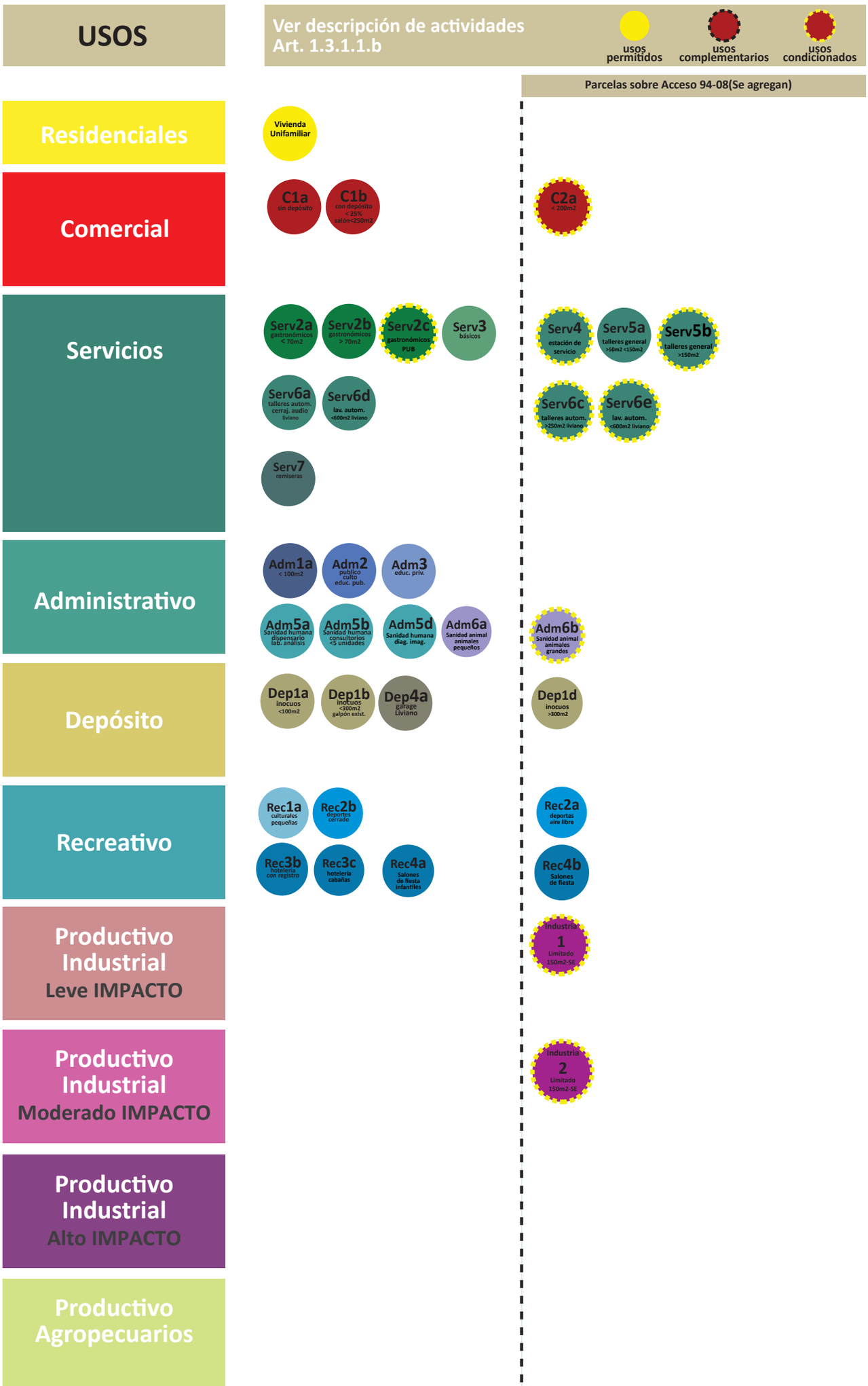
Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

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

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

Residencial 7-Cucullú



R7
Franklin

Residencial 7
Densidad:
120 hab/ha
FOS: 0,50 - FOT: 0,80

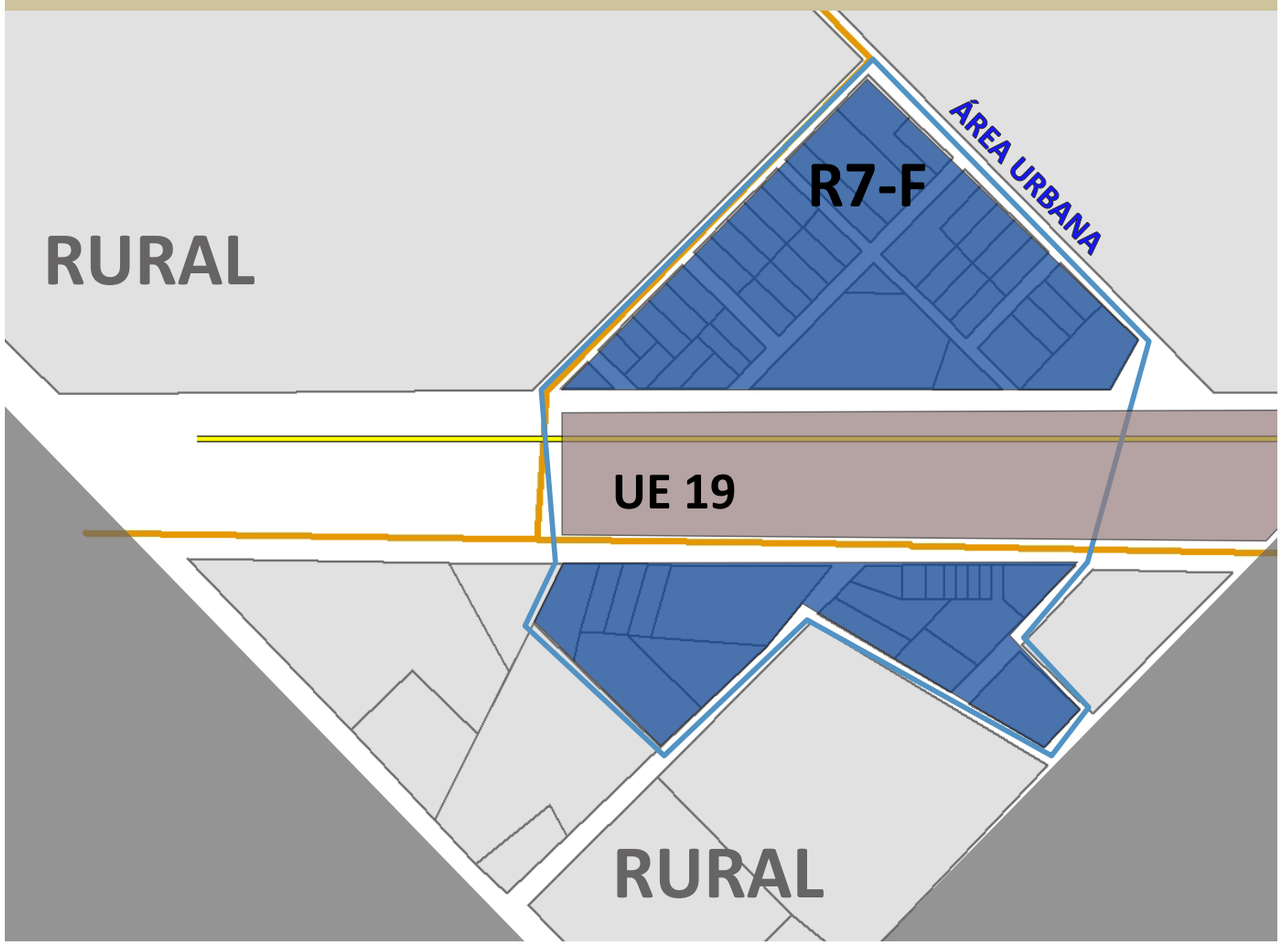
Subdivisión
Frente mínimo: **12,00m**
Superficie mínima: **300,00m2**

Caracter:
Actividades residenciales en tejidos de urbanidad rural.

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

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

Delimitación de área:



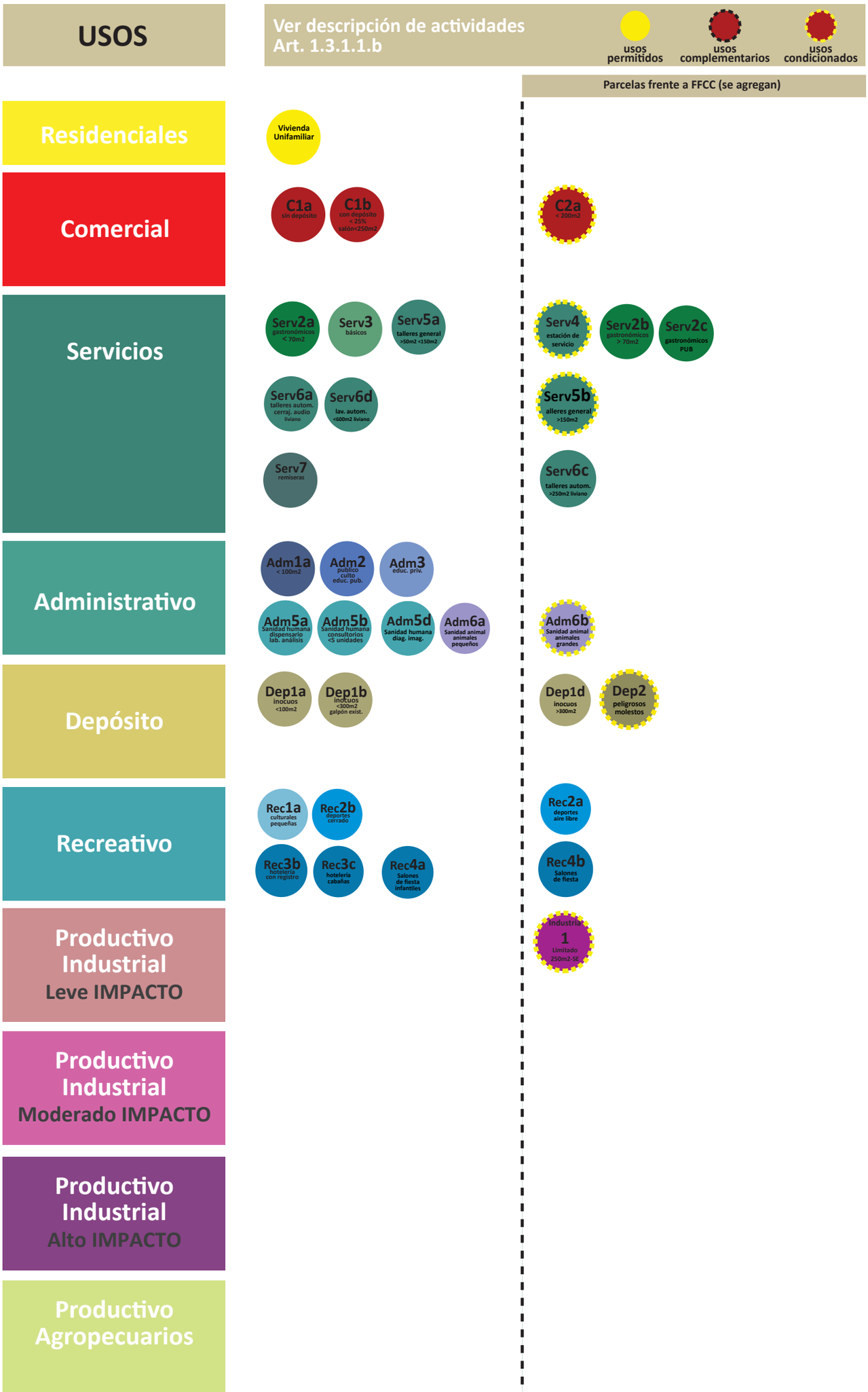
Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

Observaciones:

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

Residencial 7-Franklin



R7
Solis

Residencial 7
Densidad:
120 hab/ha
FOS: 0,50 - FOT: 0,80

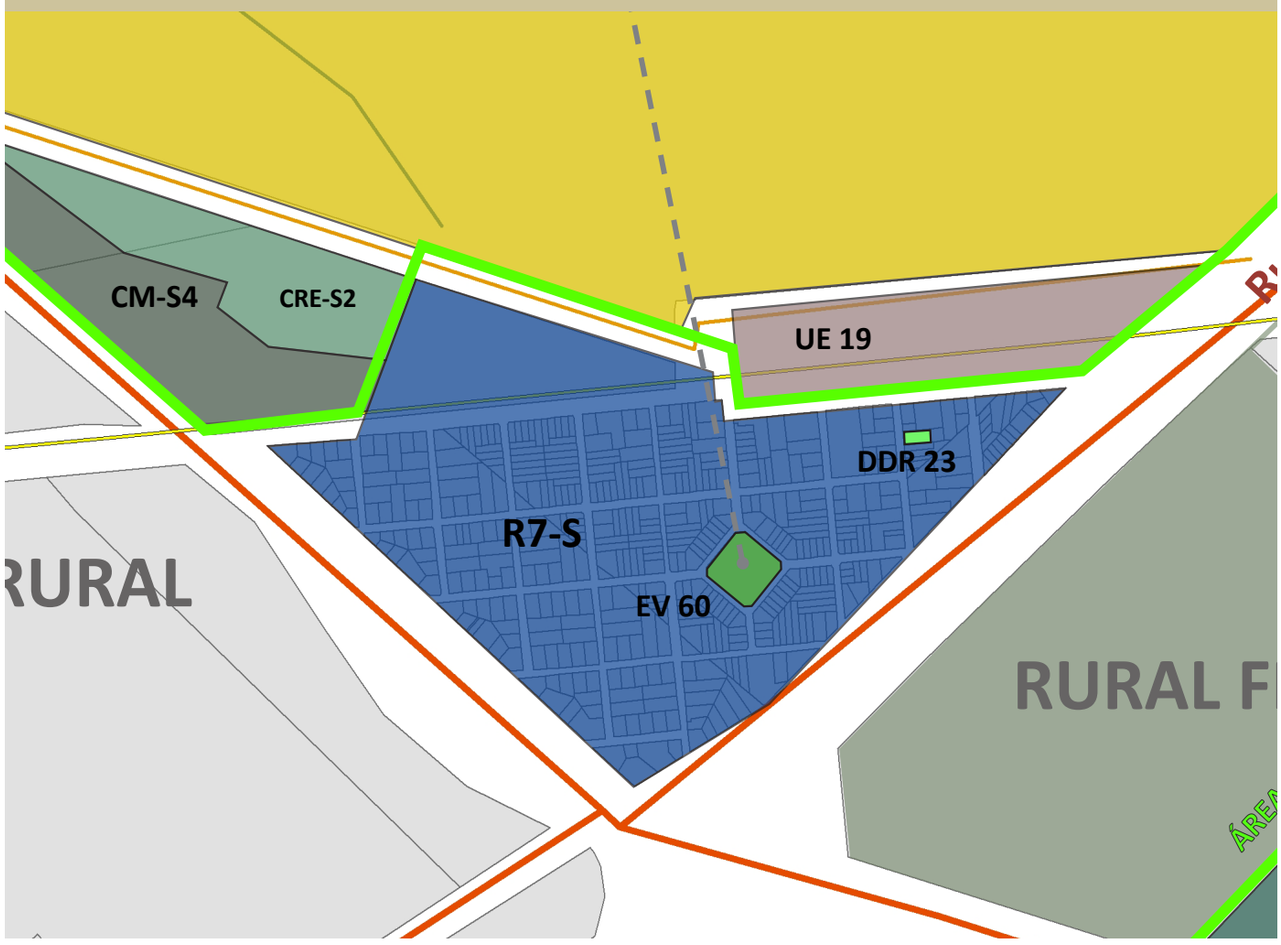
Subdivisión
Frente mínimo: **12,00m**
Superficie mínima: **300,00m2**

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

Servicios Esenciales
Agua corriente
Pavimento
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales

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

Delimitación de área:



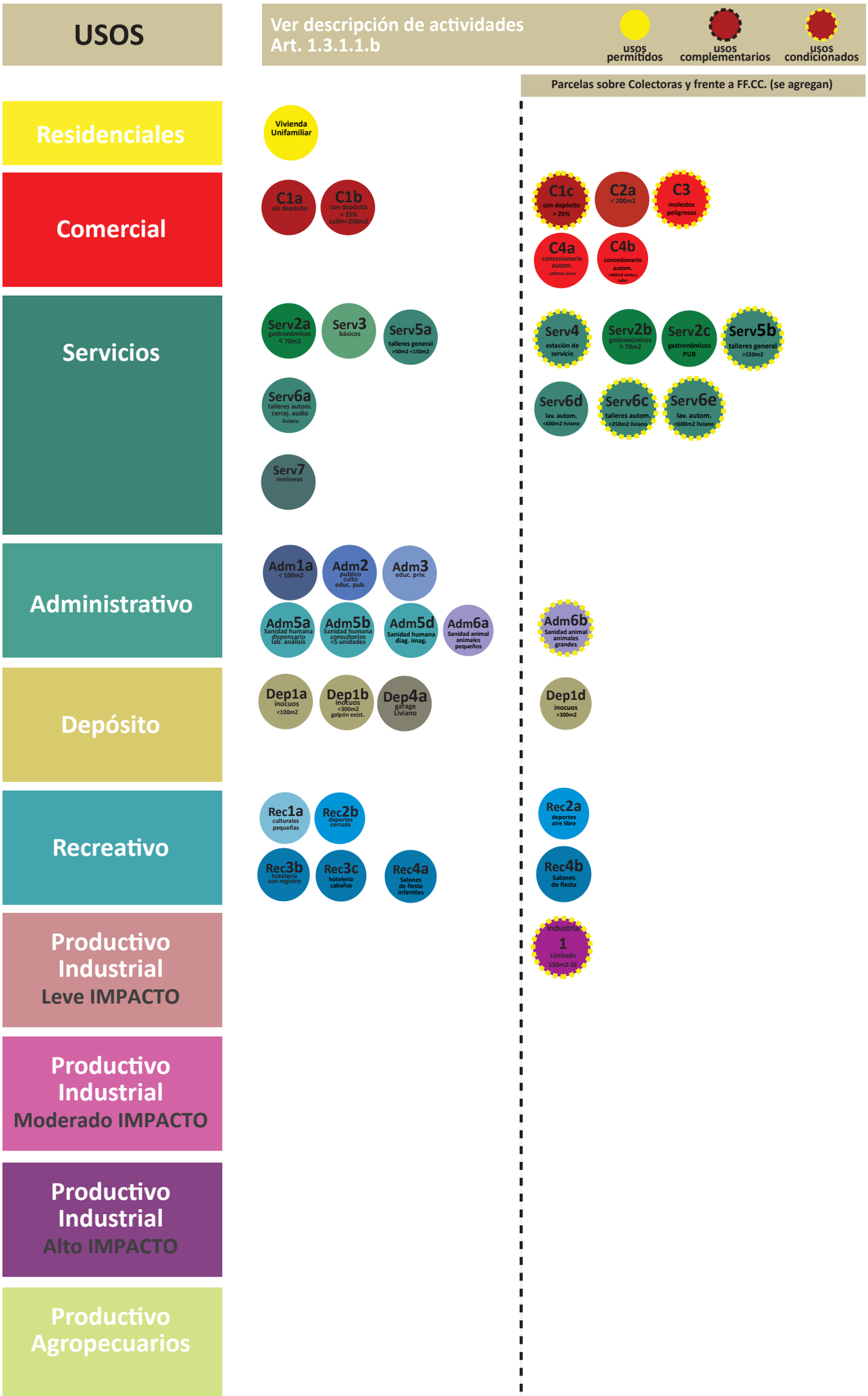
Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

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

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

Residencial 7-Solis



R7
San Alberto

Residencial 7
Densidad:
120 hab/ha
FOS: 0,50 - FOT: 0,80

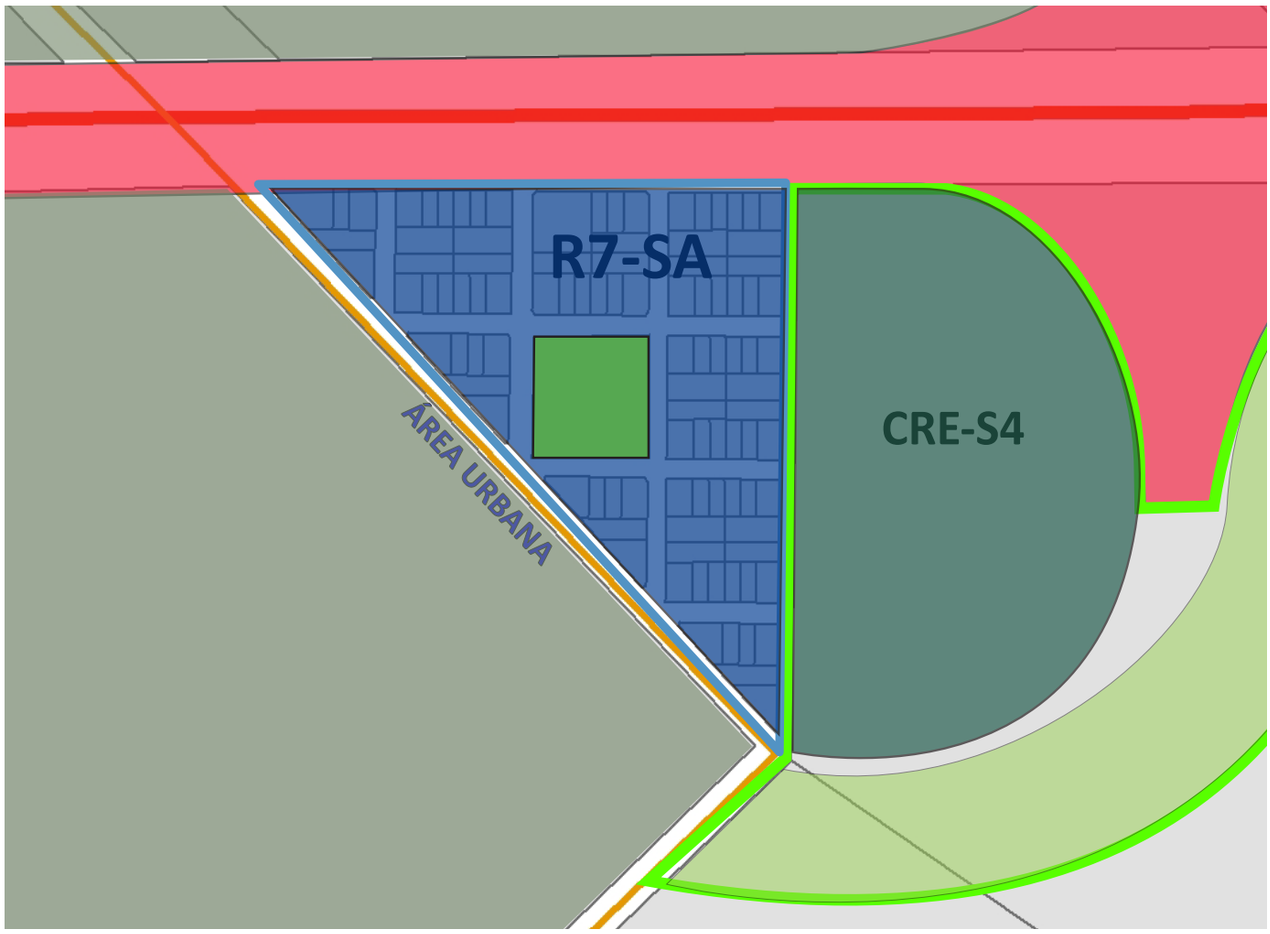
Subdivisión
Frente mínimo: **12,00m**
Superficie mínima: **300,00m2**

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

Servicios Esenciales
Agua corriente
Pavimento
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales

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

Delimitación de área:



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

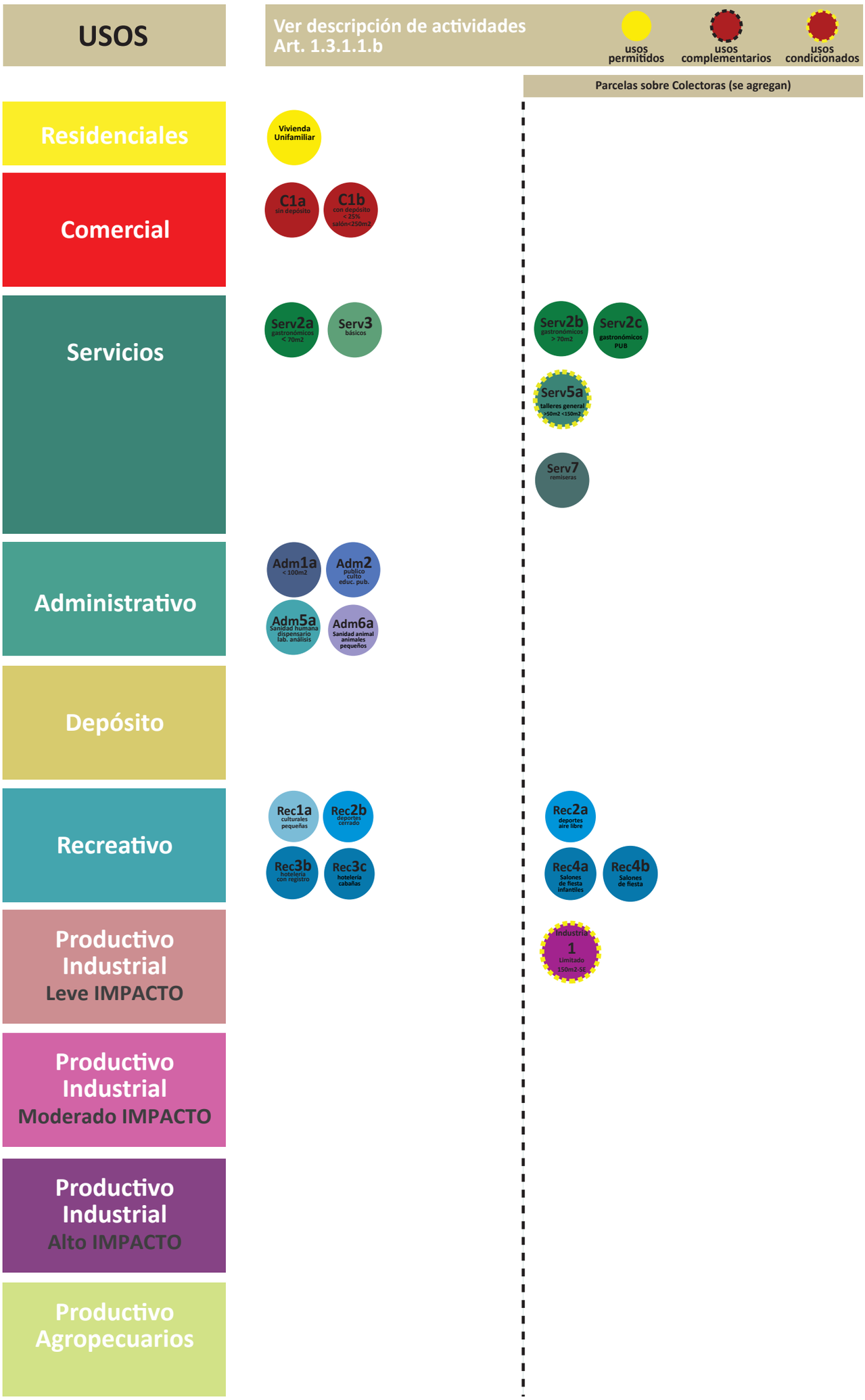
Premios:
No se permite ninguno.

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

La zona CRE-S4 y CRA se habilitará para la división una vez concluída la autopista R7 y el acceso a la Localidad de San Alberto

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

Residencial 7- San Alberto



R7
Tuyutí

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

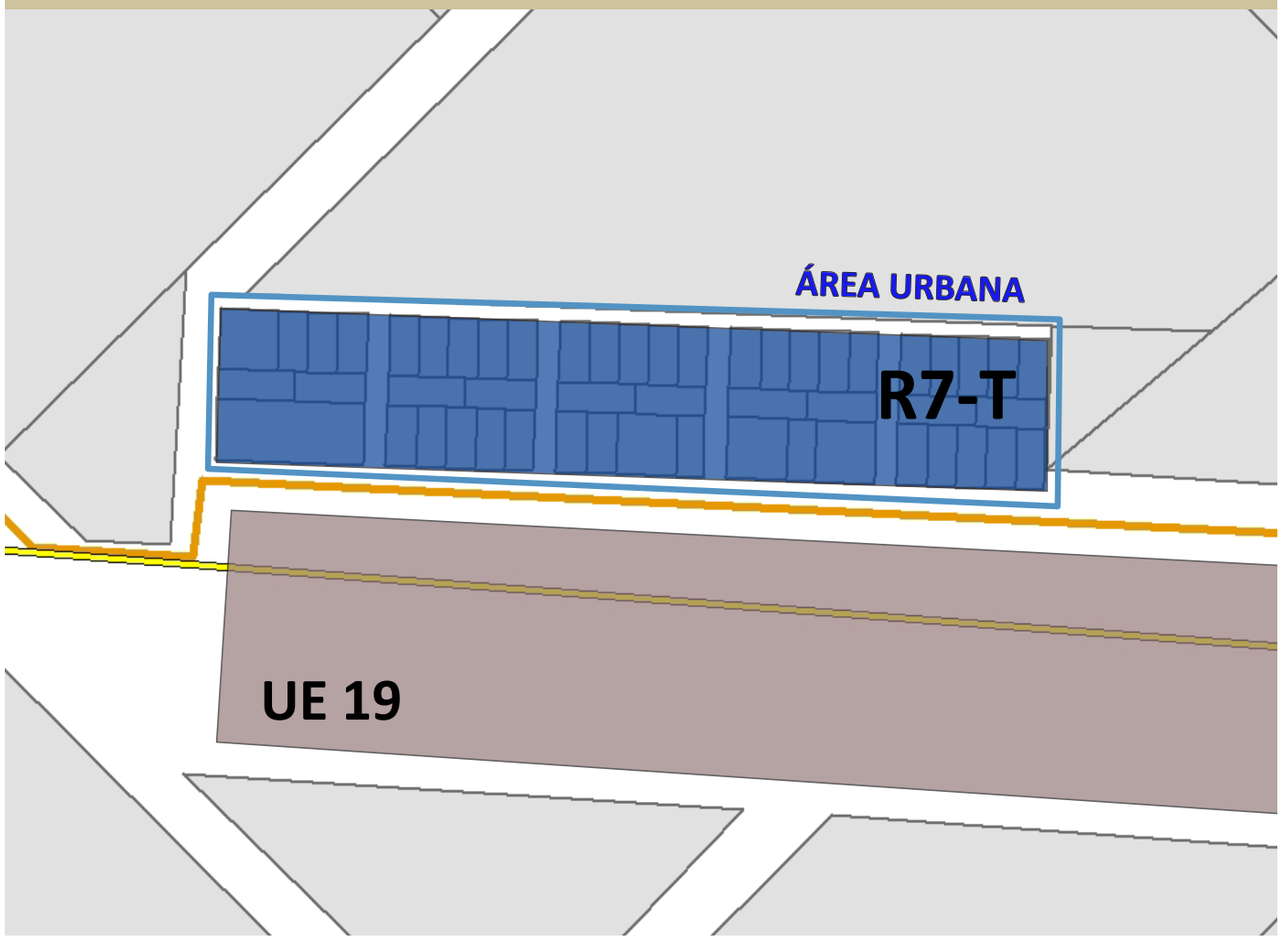
Subdivisión
Solo se permite anexión de parcelas

Caracter:
Actividades residenciales en tejidos de precaria urbanidad rural.

Servicios Esenciales
Agua corriente
Pavimento
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales

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

Delimitación de área:



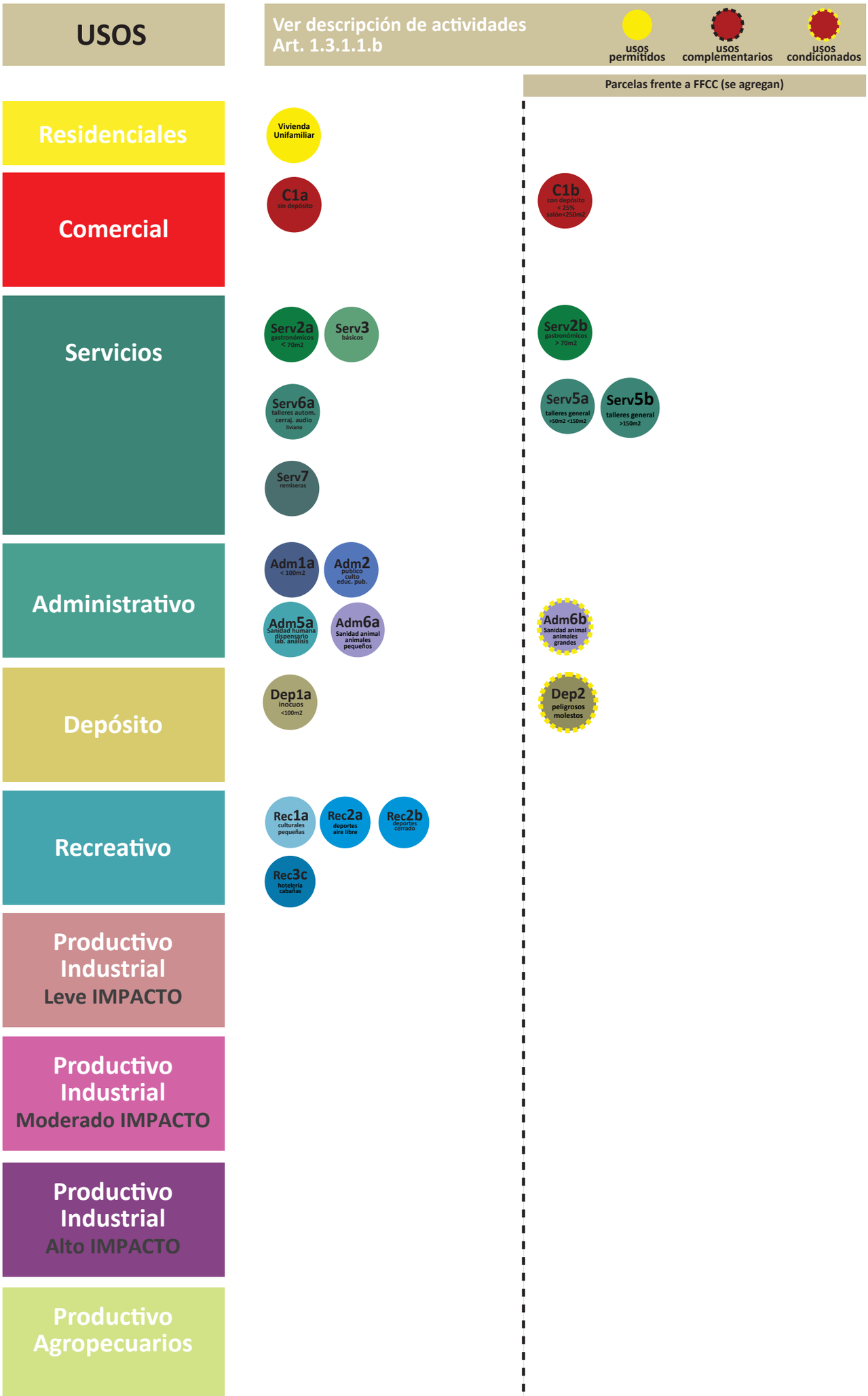
Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

Observaciones:

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

Residencial 7-Tuyutí



R7
Villa Espil

Residencial 7
Densidad:
120 hab/ha
FOS: 0,50 - FOT: 0,80

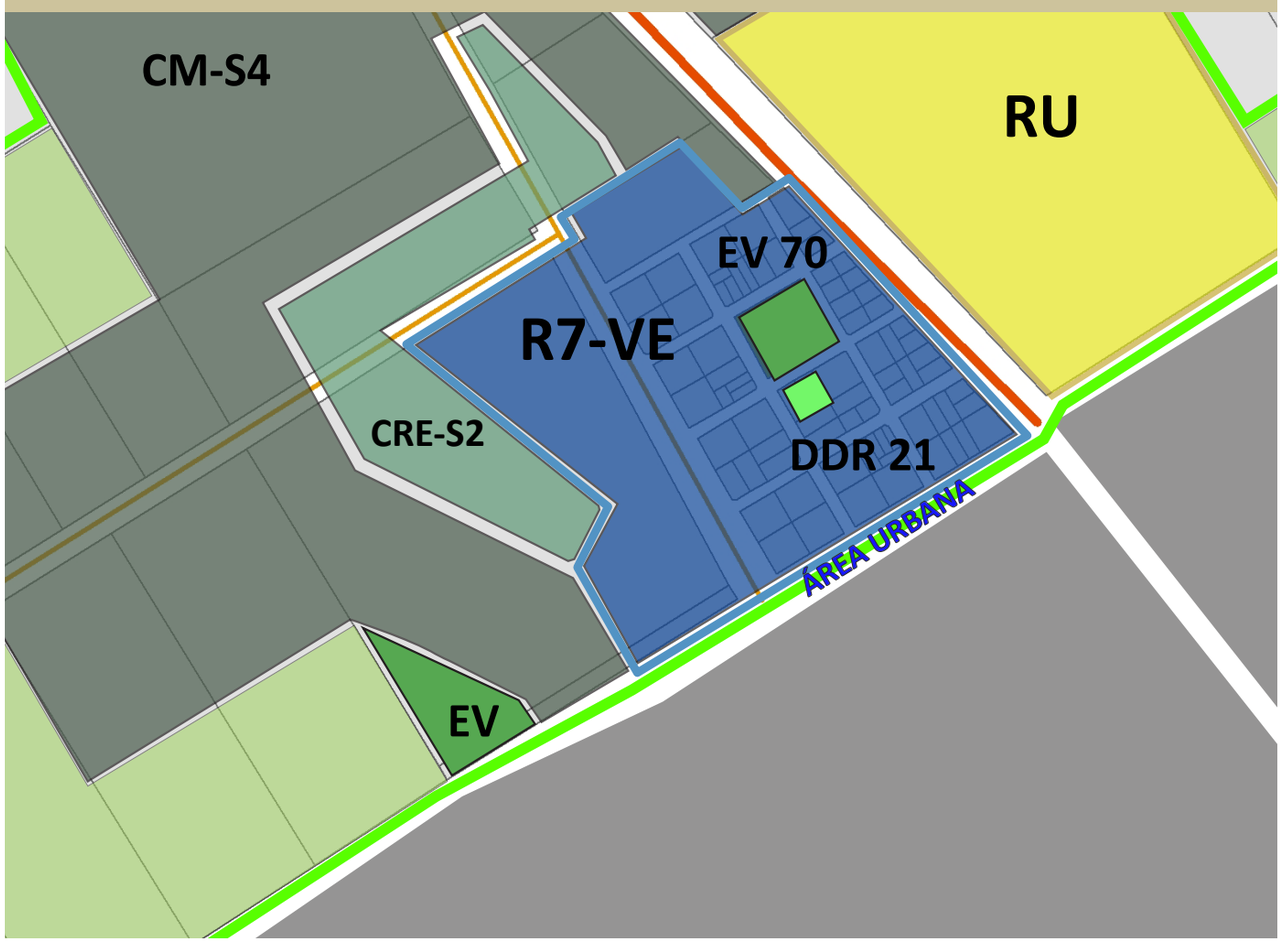
Subdivisión
Frente mínimo: **12,00m**
Superficie mínima: **300,00m2**

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

Servicios Esenciales
Agua corriente
Pavimento
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales

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

Delimitación de área:



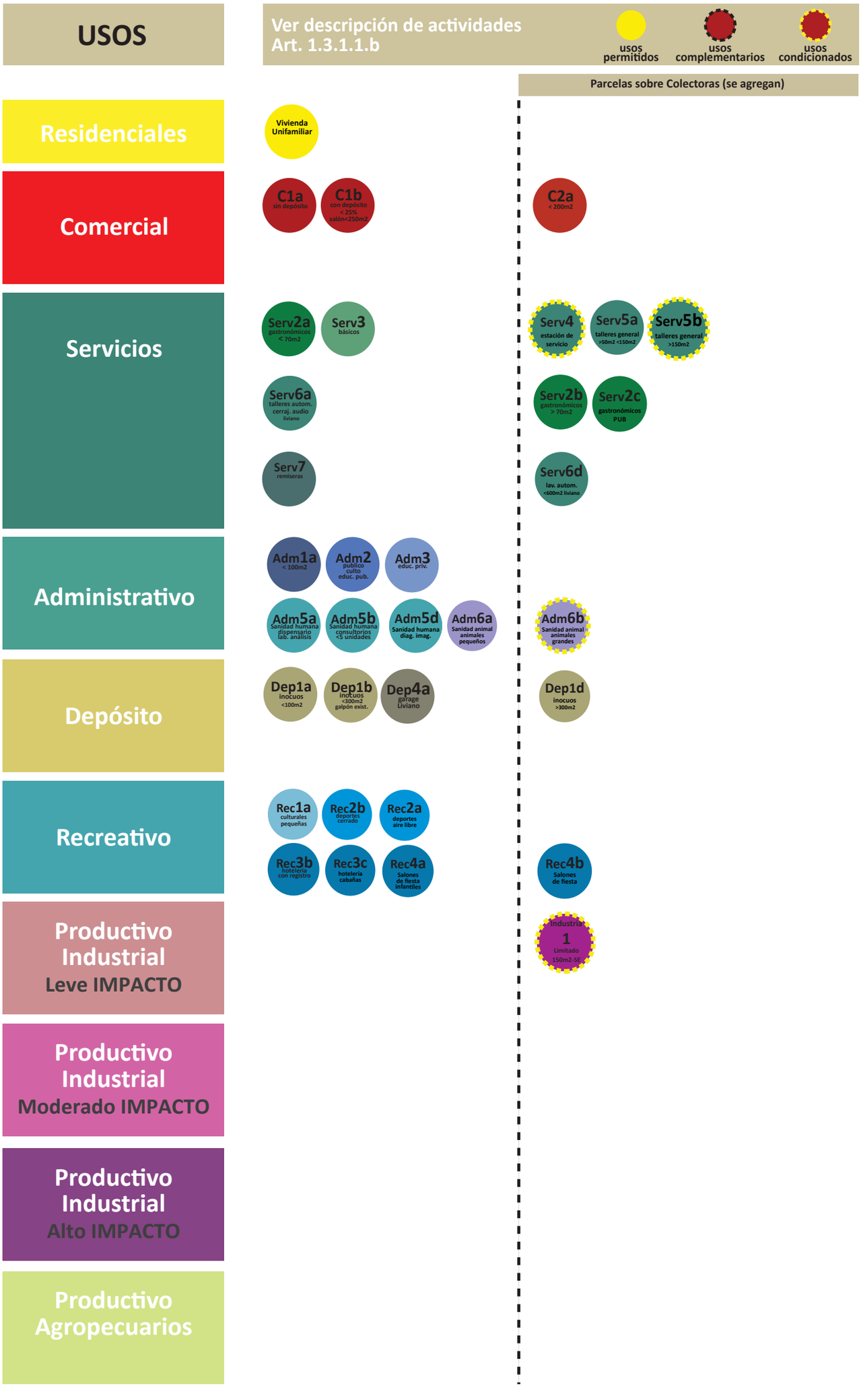
Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

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

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

Residencial 7 - Villa Espil



R7
Villa Ruiz

Residencial 7
Densidad:
120 hab/ha
FOS: 0,50 - FOT: 0,80

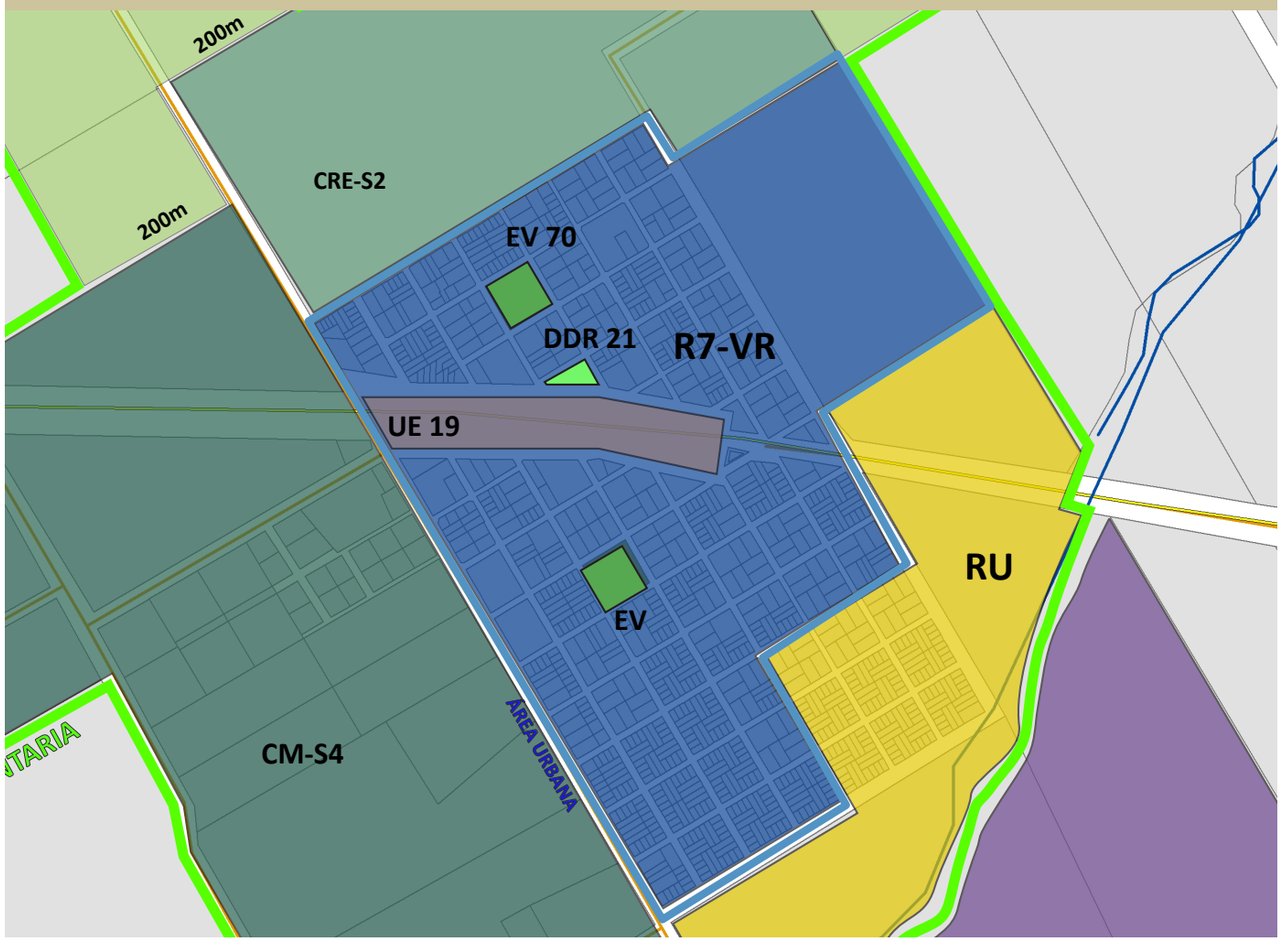
Subdivisión
Frente mínimo: **12,00m**
Superficie mínima: **300,00m2**

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

Servicios Esenciales
Agua corriente
Pavimento
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales

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

Delimitación de área:

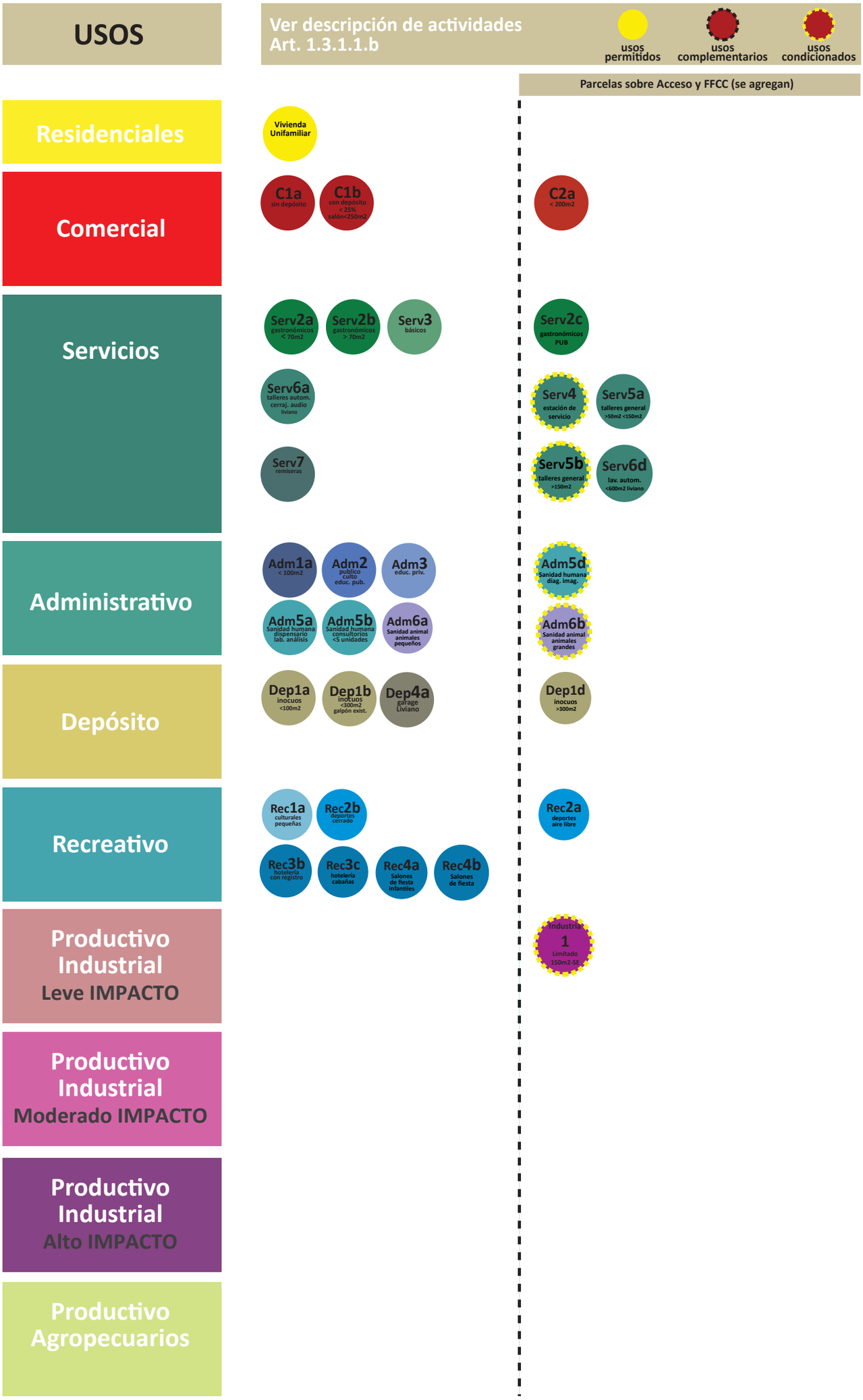


Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

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

Residencial 7-Villa Ruiz



DUE

Distrito Urbanización Especial

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

Subdivisión
No se permite

Caracter:

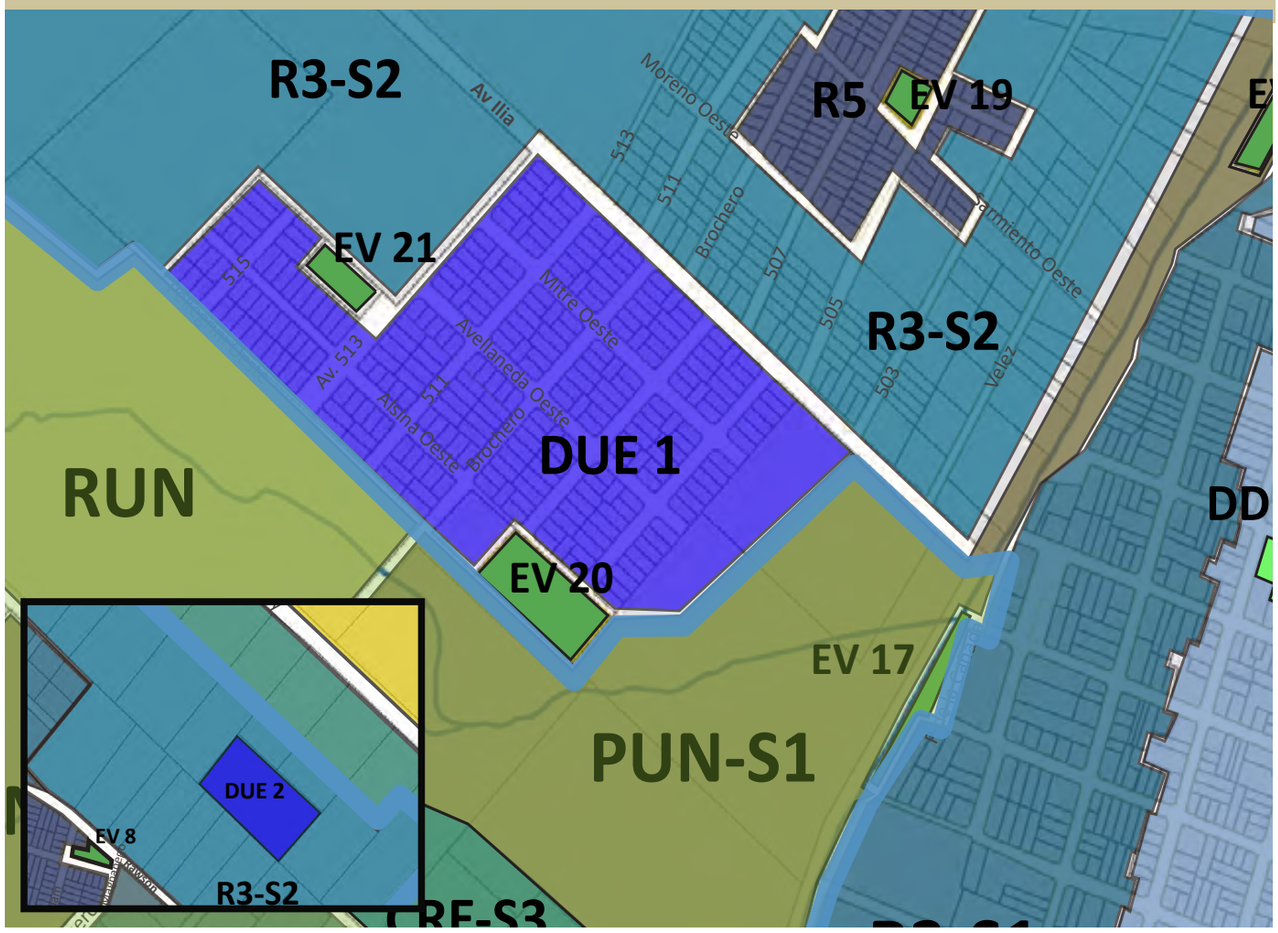
Actividades residenciales.Las parcelas comprendidas en esta zona son en su mayoría por planes oficiales de vivienda.

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

Indicadores Morfológicos:

Altura máxima: PB+ 1 piso
Retiro de frente: 3,00m. Parcelas menores a 12,00m de ancho será de 2,00m
Retiro de Fondo: 4.00m
Retiro lateral: No se exige.
Retiro bilateral: No se exige.
C.A.S.: 50%

Delimitación de área:



Estacionamientos y Carga y descarga:

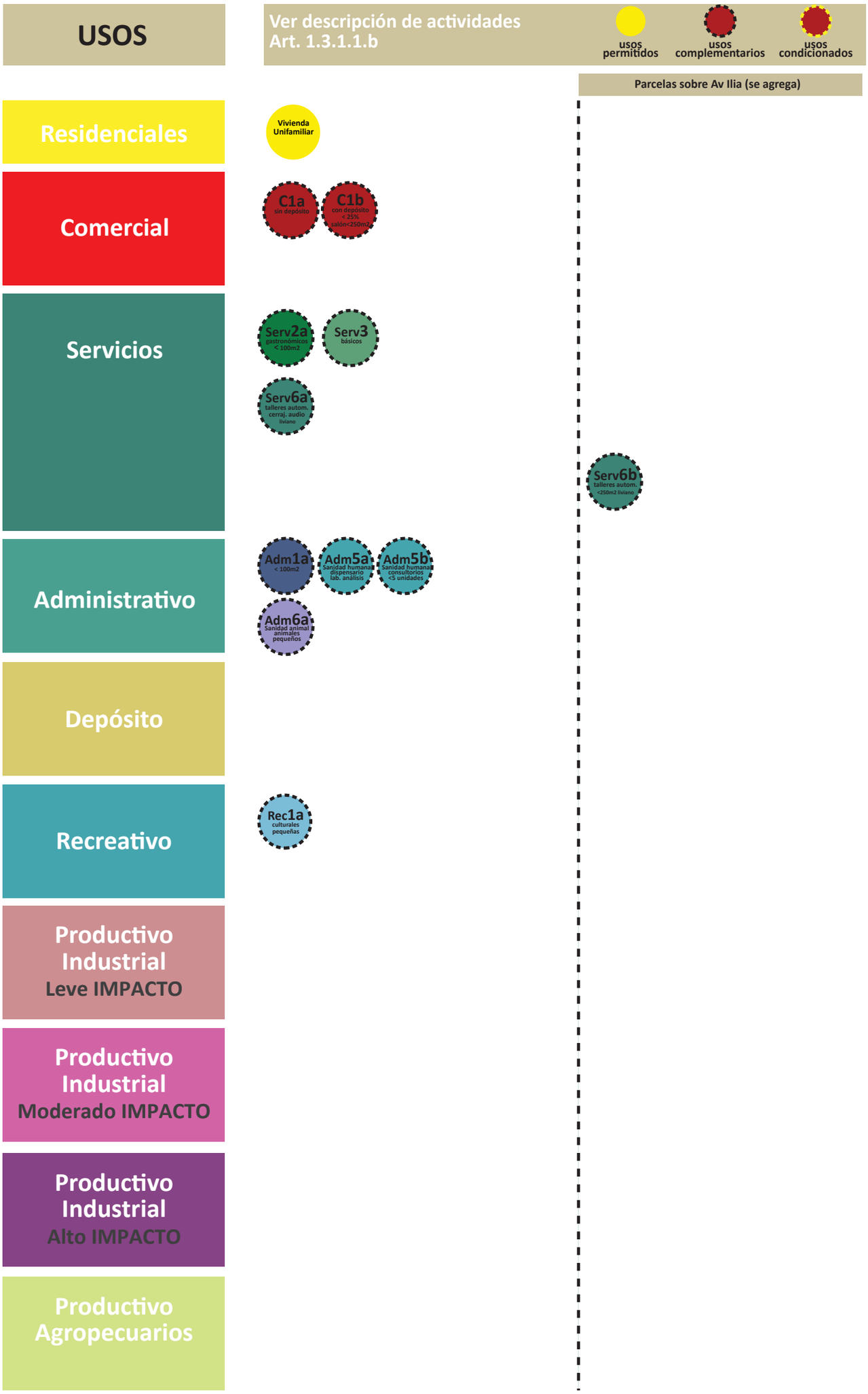
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:

No se permite ninguno.

Observaciones:

Superficie bruta: 133.142m2 (13,31has)
Superficie neta: 93.185m2 (9,31has)
Parcelas: 265 parcelas


USOS
Ver descripción de actividades
Art. 1.3.1.1.b
usos permitidos
usos complementarios
usos condicionados
Parcelas sobre Av Ilia (se agrega)
Residenciales
Vivienda Unifamiliar
Comercial
C1a sin depósito
C1b con depósito < 25% salón<250m2
Servicios
Serv2a gastronómicos < 100m2
Serv3 básicos
Serv6a talleres autom. cerraj. audio liviano
Serv6b talleres autom. <250m2 liviano
Administrativo
Adm1a < 100m2
Adm5a Sanidad humana dispensario lab. análisis
Adm5b Sanidad humana consultorios <5 unidades
Adm6a Sanidad animal animales pequeños
Depósito
Recreativo
Rec1a culturales pequeñas
Productivo Industrial Leve IMPACTO
Productivo Industrial Moderado IMPACTO
Productivo Industrial Alto IMPACTO
Productivo Agropecuarios

EV

Espacio Verde

Subdivisión

Caracter:

Espacios verdes de uso y dominio público.

Servicios Esenciales

Indicadores Morfológicos:

Delimitación de área:

Predios individuales se detallan particularmente en los Usos permitidos y en Plano

Estacionamientos y Carga y descarga:

Premios:

Observaciones:

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

Superficie bruta: 349.924,00m2 (34,99has)
Superficie neta:

Parcelas: 30 parcelas

Espacio Verde

USOS

Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b

usos permitidos | usos complementarios | usos condicionados

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

Plaza Localidades

Espacio Verde 30:	Plaza Cucullú	**Circ: IX; Pc.: 928 (Sector)**
Espacio Verde 40:	Plaza Villa Espil	**Circ: IX; Mz.: A, Pc.: 6**
Espacio Verde 50:	Plaza Azcuénaga	**Circ: XII; Sec.: A, Mz.:5, Pc.: 6 (Terreno Curia, sector a permmutar)**
Espacio Verde 60:	Plaza Solis	**Circ: VII; Sec.: A, Mz.:9**
Espacio Verde 70:	Plaza Villa Ruiz	**Circ: XIII; Sec.: A, Mz.: 40**
Espacio Verde 80:	Plaza San Alberto	**Circ: V; Sec.: A, Mz.: 60**

AREA COMPLEMETARIA

CRE
Sector 1

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

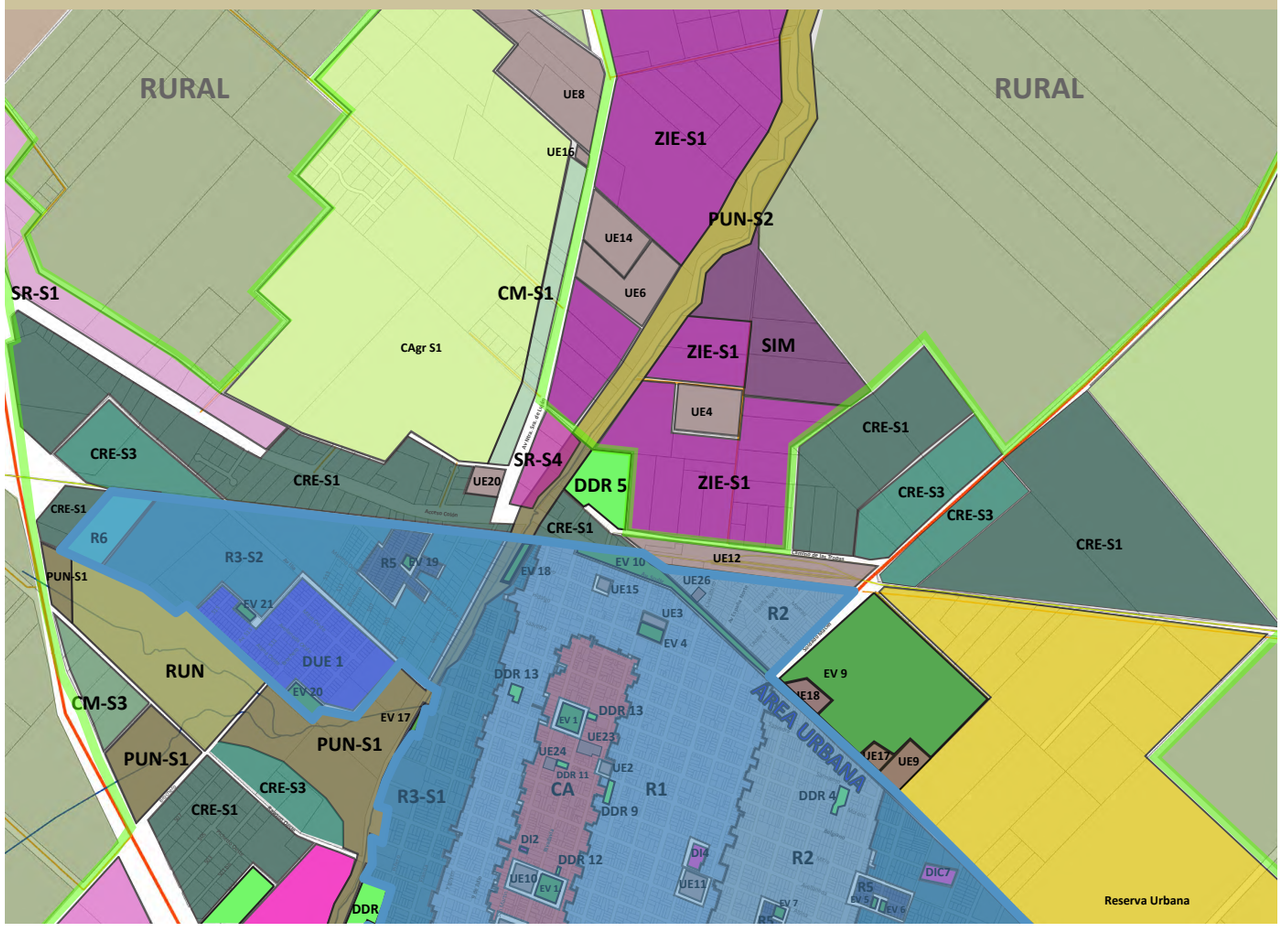
Subdivisión
Frente mínimo: **40,00m**
Superficie mínima: **2.000,00m2**

Caracter:
Actividades residenciales en tejidos de bordes urbanos.

Servicios Esenciales
Agua corriente
Pavimento vías principales
Energía eléctrica
Estabilizado de vías secundarias
Desagües pluviales

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

Delimitación de área:



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

Premios:
No se permite ninguno.

Observaciones:

Superficie bruta: 1.292.500m2 (129,25has)
Superficie neta:
Parcelas: 139 parcelas (sector)

Complementaria Residencial Extraurbano 1

USOS	Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b	usos permitidos	usos complementarios	usos condicionados
Residenciales	Vivienda Unifamiliar			
Comercial				
Servicios				
Administrativo	Adm1a < 100m2			
Depósito				
Recreativo				
Productivo Industrial Leve IMPACTO				
Productivo Industrial Moderado IMPACTO				
Productivo Industrial Alto IMPACTO				
Productivo Agropecuarios				

CRE
Sector 2

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

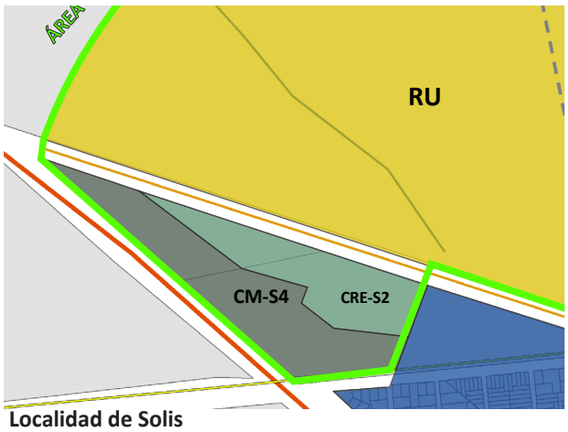
Subdivisión
Frente mínimo: **20,00m**
Superficie mínima: **600,00m2**

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

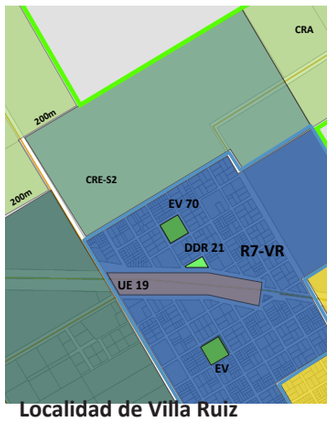
Servicios Esenciales
Agua corriente
Energía eléctrica
Estabilizado de vías
Desagües pluviales

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

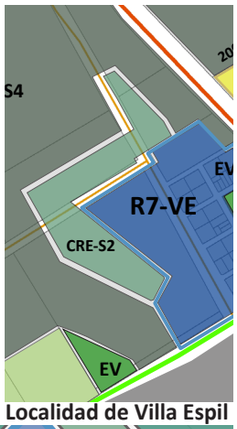
Delimitación de área:
Ver zonificación (Plano Anexo....)



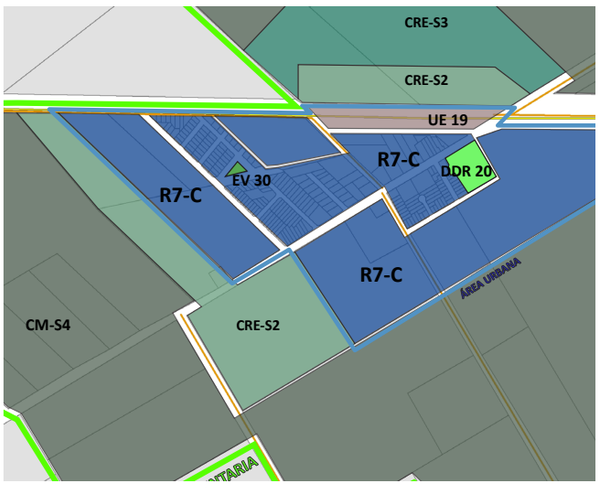
Localidad de Solis



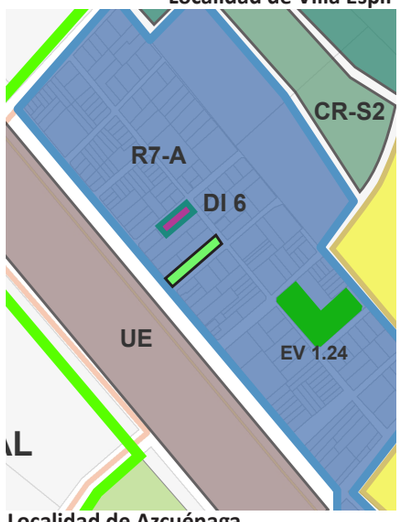
Localidad de Villa Ruiz



Localidad de Villa Espil



Localidad de Cucullú



Localidad de Azcuénaga

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

Premios:
No se permite ninguno.

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

Superficie bruta: 197.962m2 (19,79has) **Parcelas:** 45 parcelas

Complementaria Residencial Extraurbana 2

USOS	Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b	usos permitidos	usos complementarios	usos condicionados
Residenciales	Vivienda Unifamiliar			
Comercial				
Servicios				
Administrativo	Adm1a < 100m2			
Depósito				
Recreativo	Rec3c hotelería cabañas			
Productivo Industrial Leve IMPACTO				
Productivo Industrial Moderado IMPACTO				
Productivo Industrial Alto IMPACTO				
Productivo Agropecuarios				

CRE
Sector 3

Complementaria Residencial Extraurbano 3

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

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

Caracter:

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

Servicios Esenciales

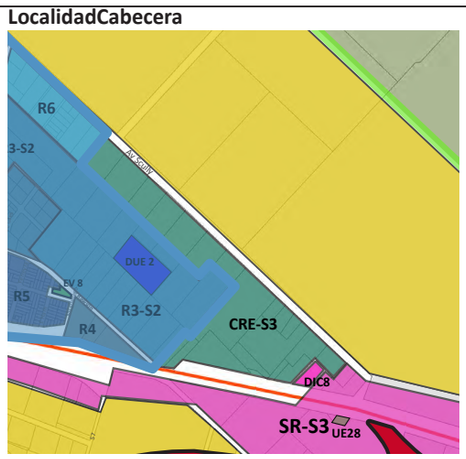
Estabilizado de vías principales
Energía eléctrica
Desagües pluviales

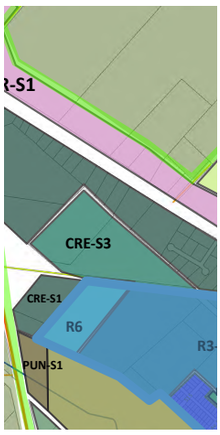
Indicadores Morfológicos:

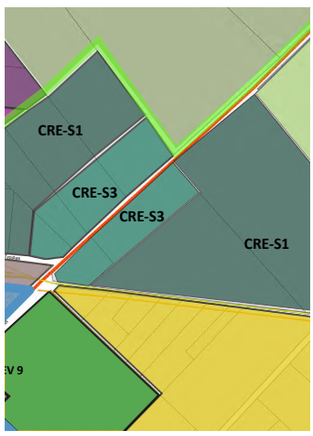
Altura máxima: PB+ 1 piso
Retiro de frente: 4,00m.
Retiro de Fondo: 4,00m.
Retiro lateral: -.
Retiro bilateral: 3,00m.

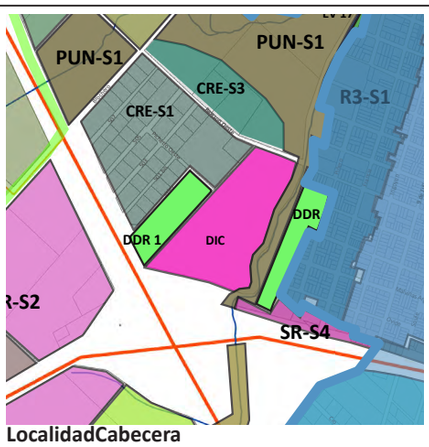
Delimitación de área:

LocalidadCabecera

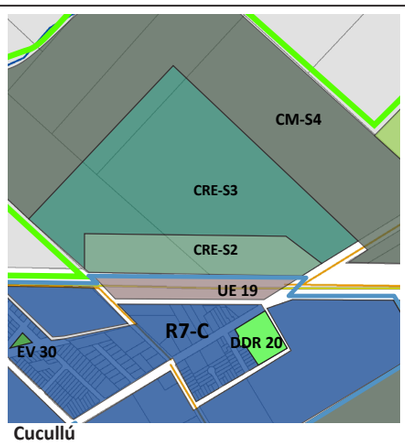




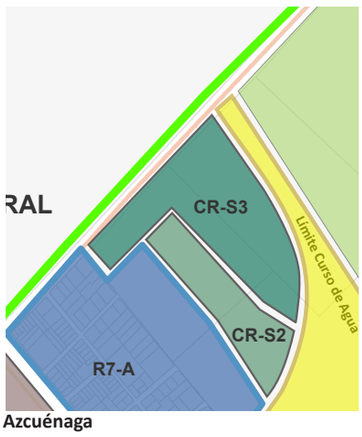




LocalidadCabecera



Cucullú



Azcuénaga

Estacionamientos y Carga y descarga:

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

Premios:

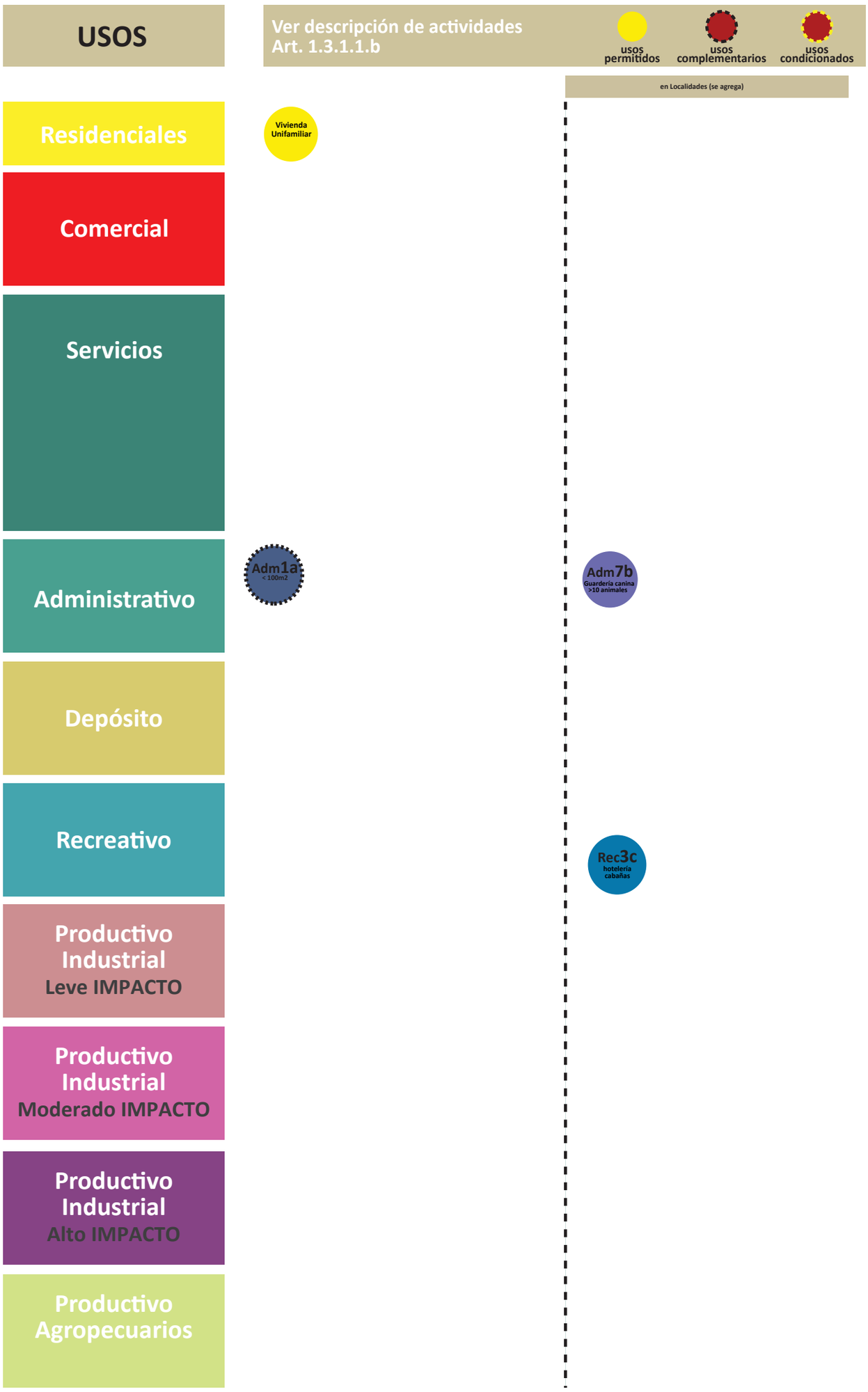
No se permite ninguno.

Observaciones:

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

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

Complementaria Residencial Extraurbano 3



CRE
Sector 4

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

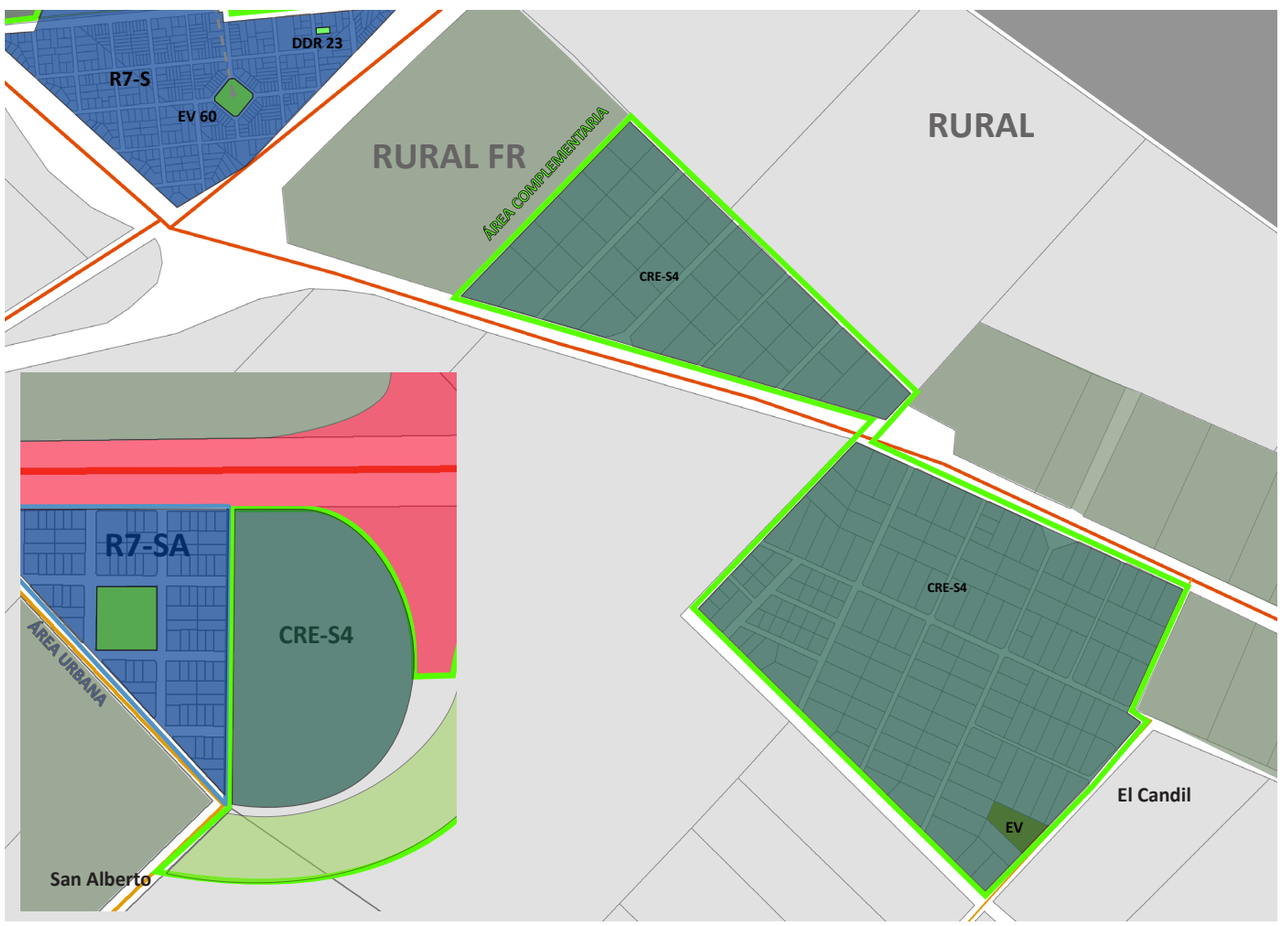
Subdivisión
Frente mínimo: **50,00m**
Superficie mínima: **5.000,00m2**

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

Servicios Esenciales
Estabilizado de calles
Energía eléctrica
Desagües pluviales

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

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



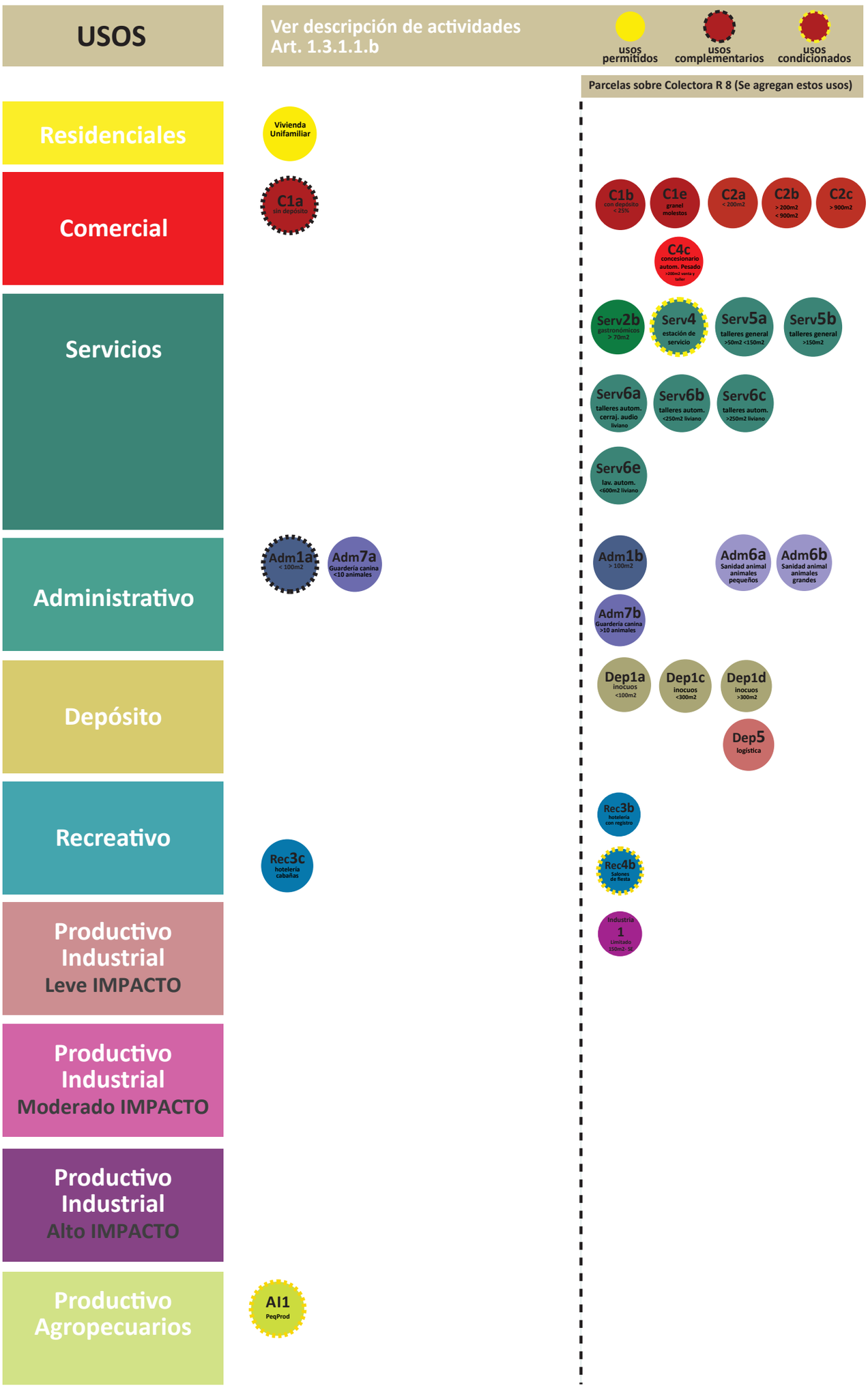
Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

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

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

Complementaria Residencial Extraurbana 4



CM
Sector 1

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

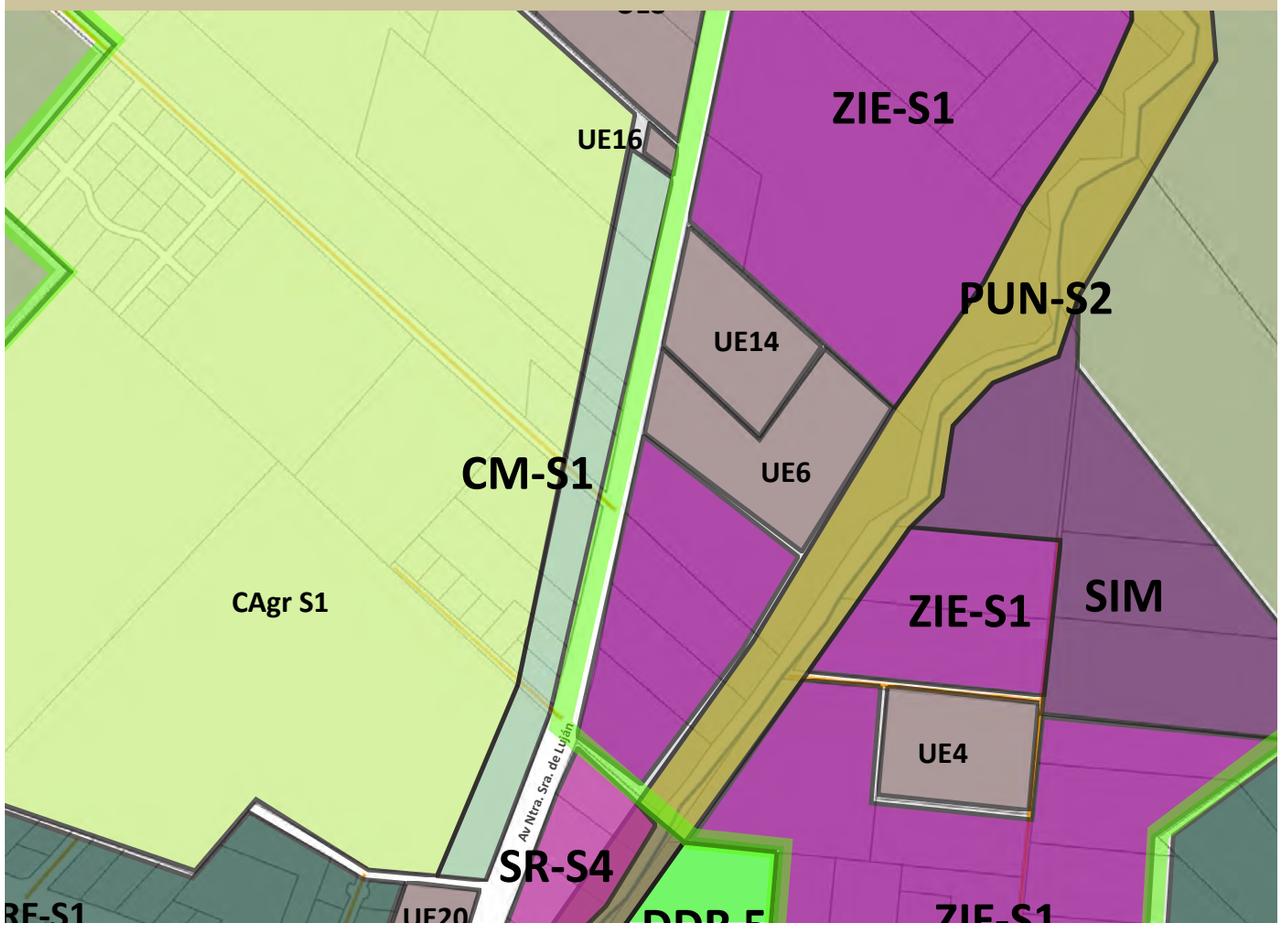
Subdivisión
Frente mínimo: **40,00m**
Superficie mínima: **2.000,00m2**

Caracter:
Actividades mixtas en tejidos de bordes urbanos.

Servicios Esenciales
Estabilizado de vías principales
Energía eléctrica
Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:
Altura máxima: PB+ 1 piso
Retiro de frente: 10,00m.
Retiro de Fondo: 5,00m.
Retiro lateral: -.
Retiro bilateral: 5,00m.

Delimitación de área:
Afectación de los primeros 100m de las parcelas frentistas a Av Ntra. Sr.a de Luján.



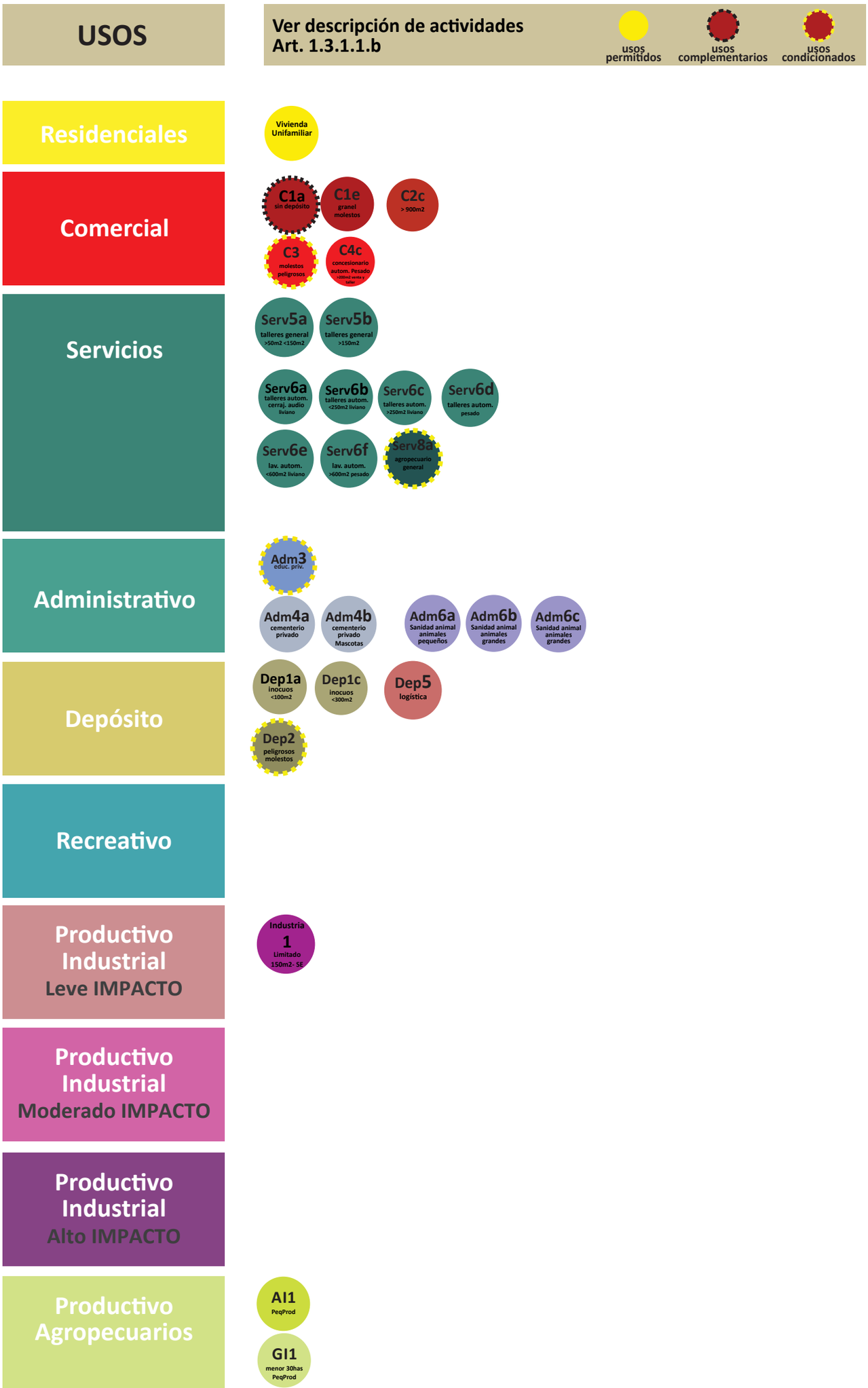
Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

Observaciones:

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

Complementaria Mixta 1



CM
Sector 2

Complementaria Mixta 2

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

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

Caracter:
Actividades mixtas en tejidos de bordes urbanos con buena accesibilidad.

Servicios Esenciales
Energía eléctrica
Estabilizado de vías Principales
Desagües pluviales

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

Delimitación de área:

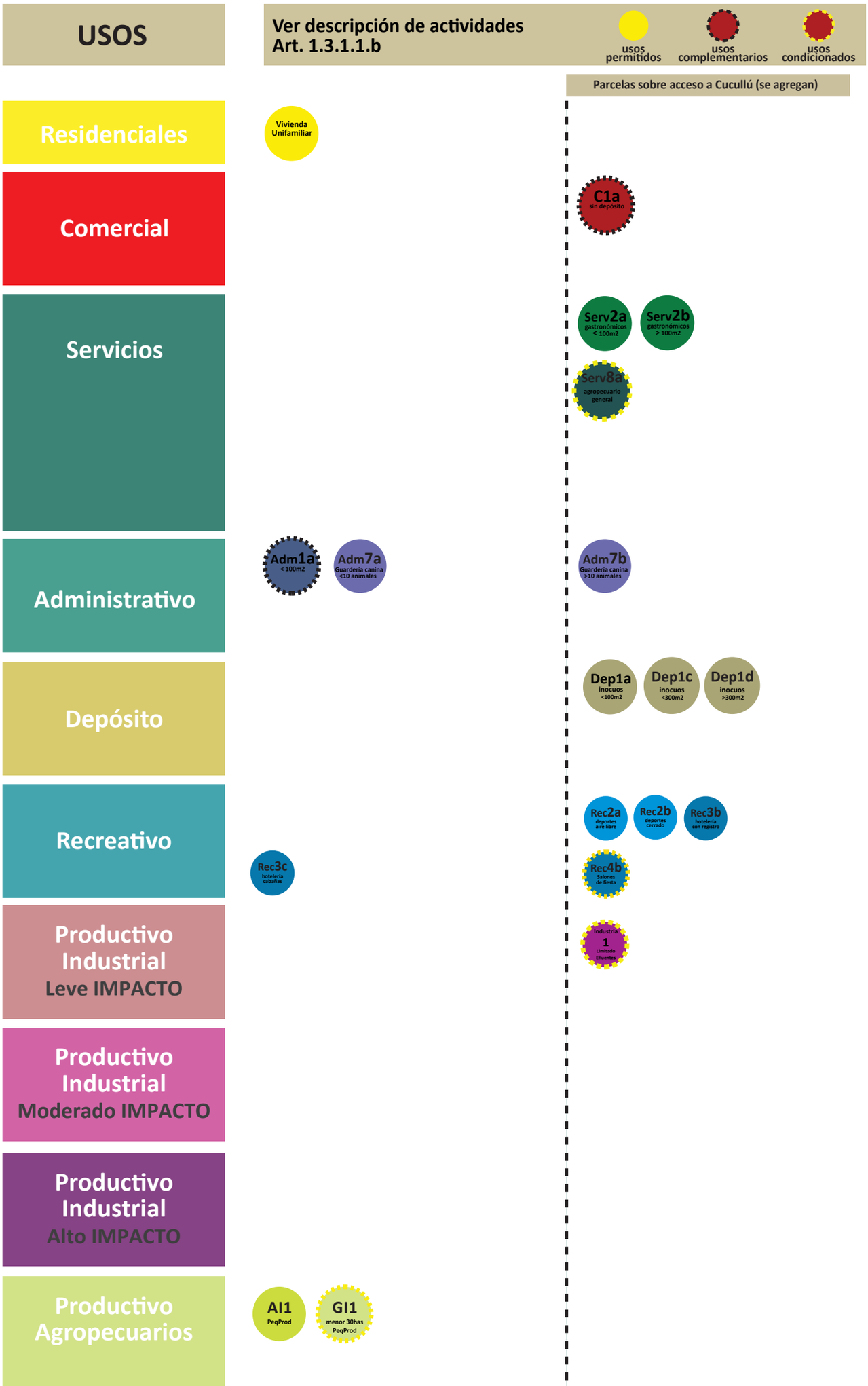
Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

Observaciones:

Superficie bruta: 1.426.829m2 (142,68has)
Parcelas: 40 parcelas (Sector)
Superficie neta:

Complementaria Mixta 2



CM
Sector 3

Complementaria Mixta 3
Densidad:
1 viv/parcela
FOS: 0,30 - FOT: 0,50

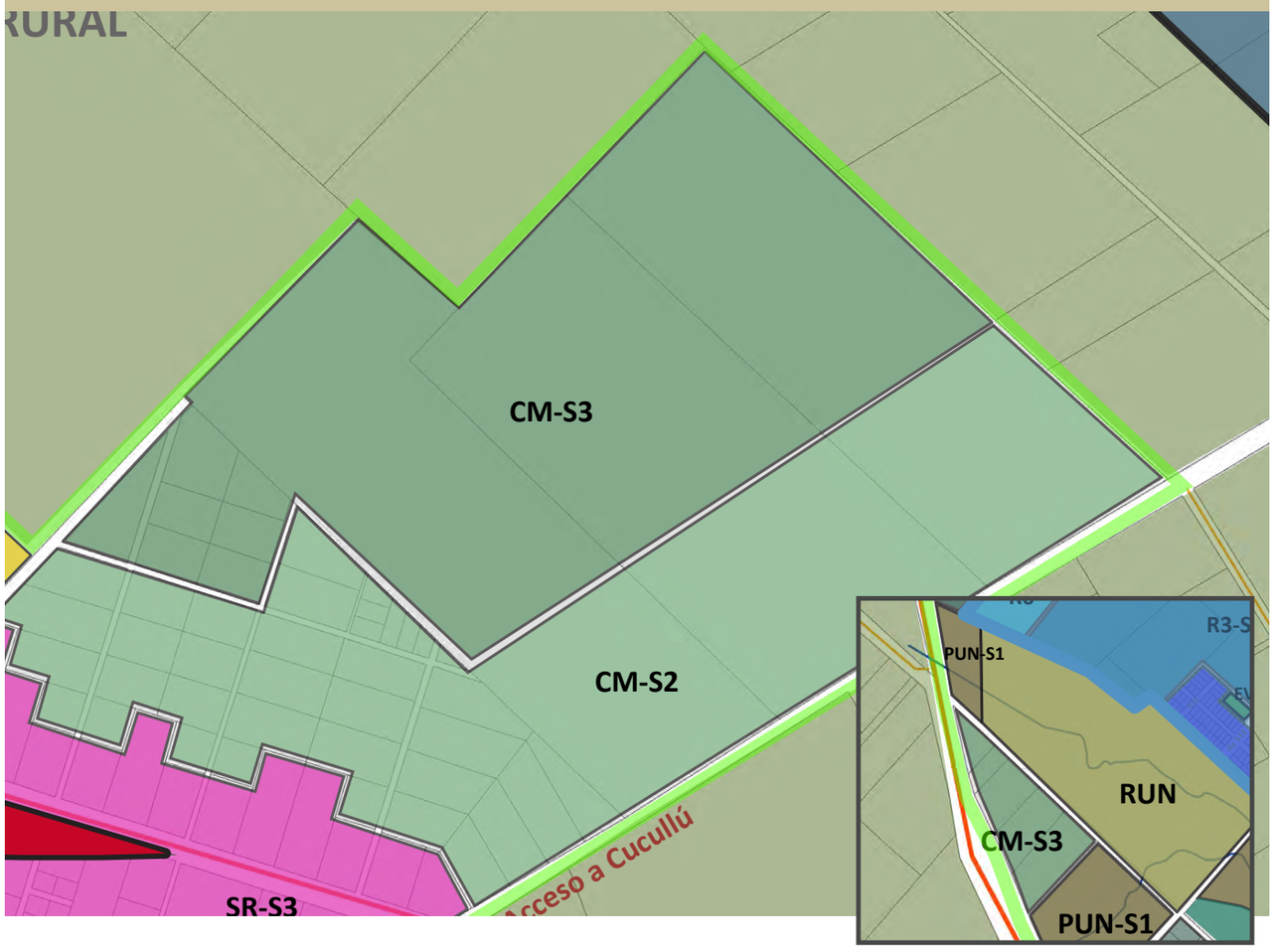
Subdivisión
Frente mínimo: **50,00m**
Superficie mínima: **5.000,00m2**

Caracter:
Actividades mixtas en tejidos de bordes rurales.

Servicios Esenciales
Energía eléctrica
Estabilizado de vías Principales
Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:
Altura máxima: PB+ 1 piso
Retiro de frente: 10,00m.
Retiro de Fondo: 10,00m.
Retiro lateral: -.
Retiro bilateral: 5,00m.

Delimitación de área:



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

Premios:
No se permite ninguno.

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

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

Complementaria Mixta 3

USOS	Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b	usos permitidos	usos complementarios	usos condicionados
Residenciales	Vivienda Unifamiliar			
Comercial				
Servicios				
Administrativo	Adm1a < 100m2		Adm7a Guardería canina <10 animales	
Depósito				
Recreativo			Rec3c hoteleria cabañas	
Productivo Industrial Leve IMPACTO				
Productivo Industrial Moderado IMPACTO				
Productivo Industrial Alto IMPACTO				
Productivo Agropecuarios		AI1 PeqProd	GI1 menor 30has PeqProd	

CM
Sector 4

Complementaria Mixta 4

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

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

Caracter:

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

Servicios Esenciales

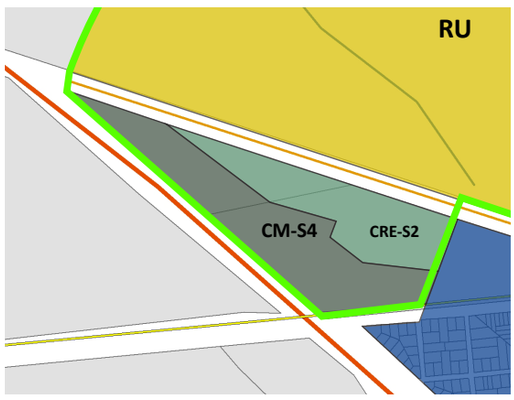
Energía eléctrica
Estabilizado de vías Principales
Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:

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

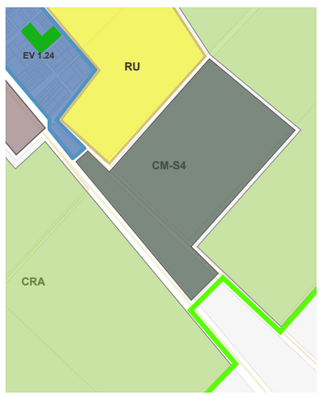
Delimitación de área:

Ver zonificación (Plano Anexo....)



Localidad de Solis

Localidad de Villa Ruiz



Localidad de Azcuénaga

Localidad de Cucullú

Localidad de Villa Espil

Estacionamientos y Carga y descarga:

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

Premios:

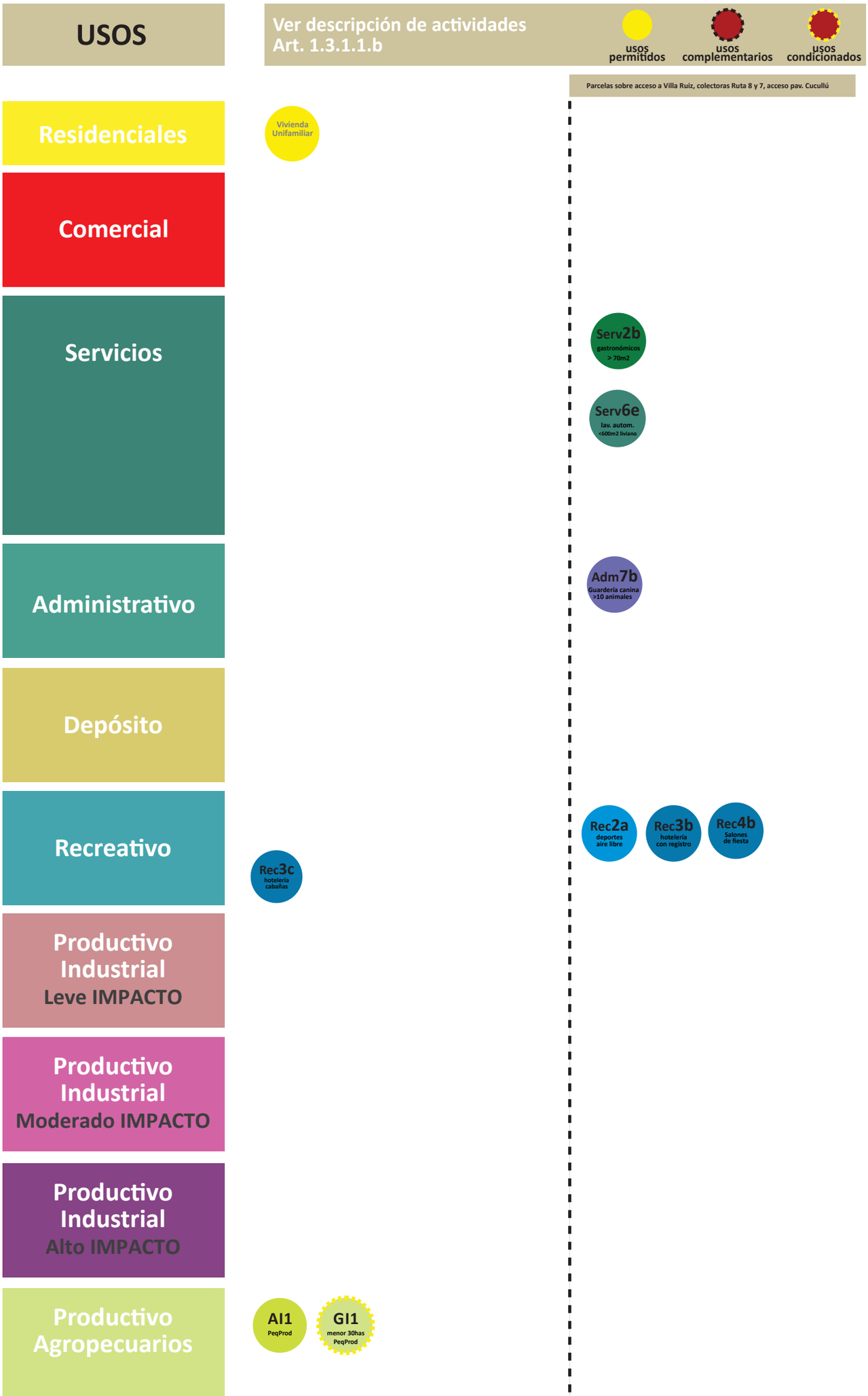
No se permite ninguno.

Observaciones:

La habilitación de suelo a subdividir deberá asegurar una progresividad del tejido y su consolidación (Art 17 Decreto Ley 8912/76)desde la proximidad del área urbana.

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

Complementaria Mixta 4



CAgr.
Sector 1

Complementaria Agropecuaria 1

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

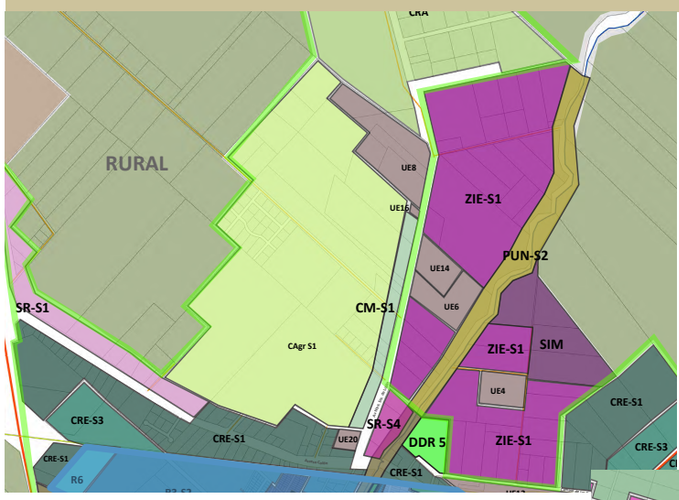
Subdivisión
Frente mínimo: **40,00m**
Superficie mínima: **2.000,00m2**

Caracter:
Actividades agropecuarias que concilien con bordes urbanos.

Servicios Esenciales
Energía eléctrica
Estabilizado de vías principales
Desagües pluviales

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

Delimitación de área:



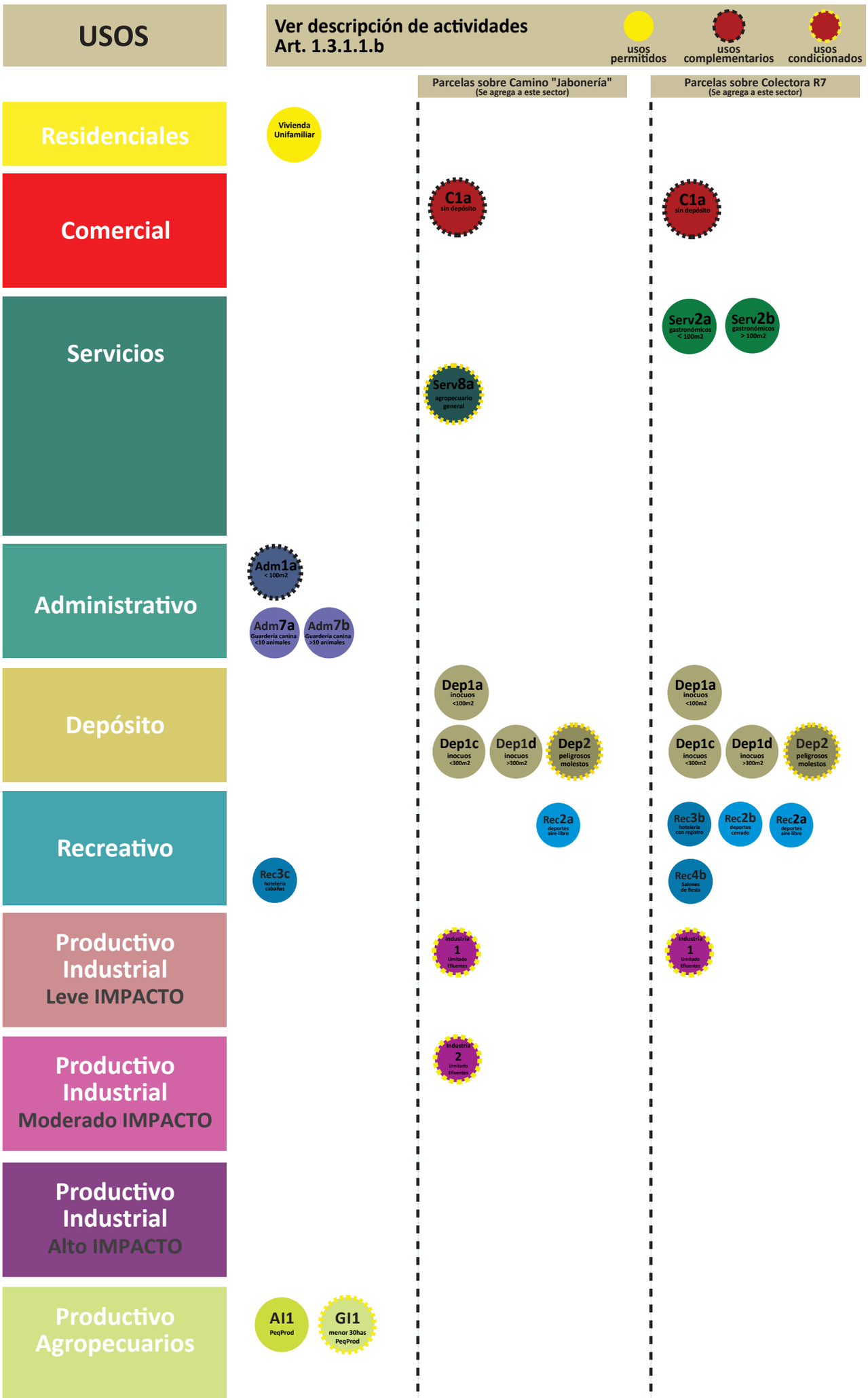
Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

Observaciones:

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

Complementaria Agropecuaria 1



CAgr.
Sector 2

Complementaria Agropecuaria 2

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

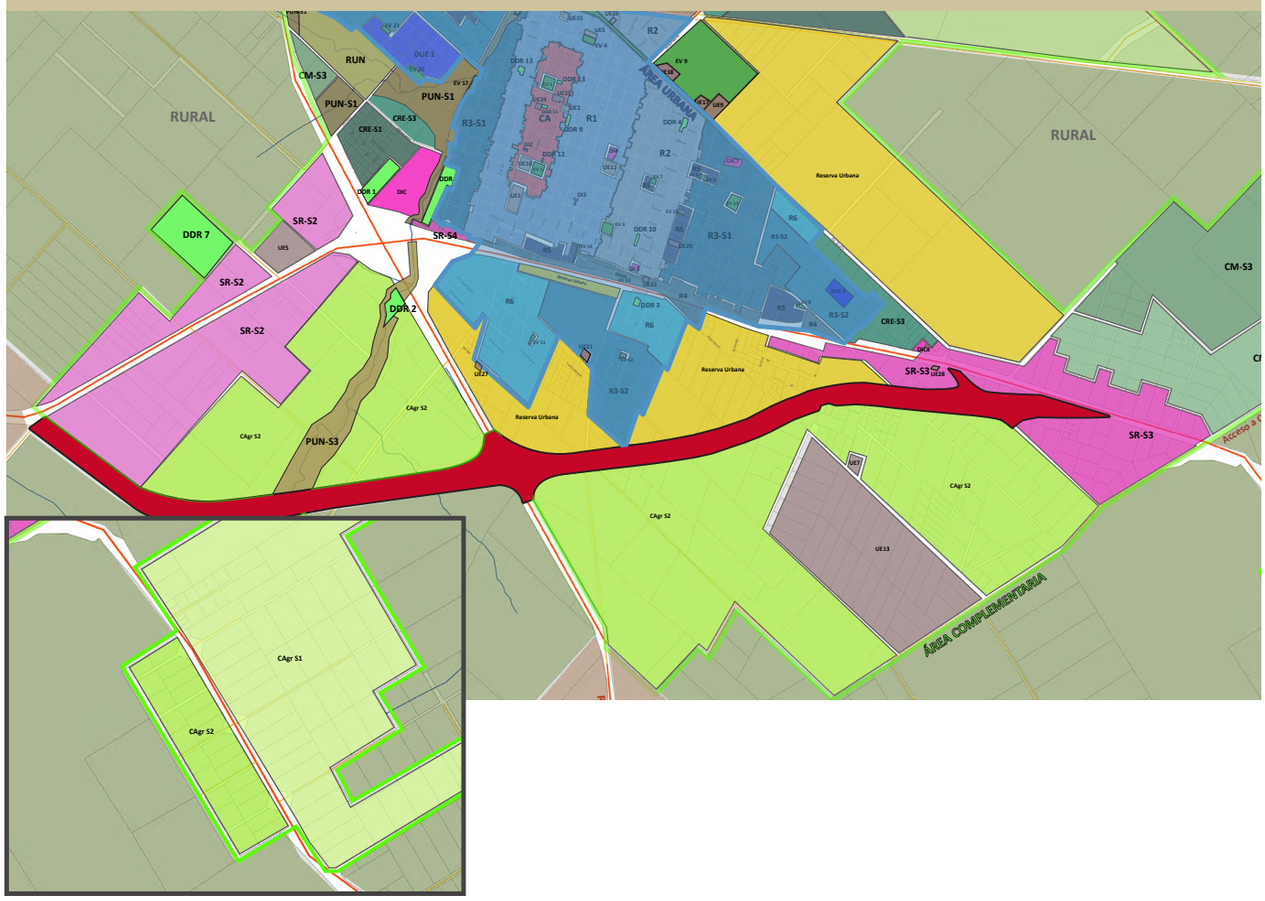
Subdivisión
Frente mínimo: **100,00m**
Superficie mínima: **10.000,00m2**

Caracter:
Actividades agropecuarias que concilien con bordes urbanos.

Servicios Esenciales
Estabilizado de vías principales
Energía eléctrica
Desagües pluviales

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

Delimitación de área:



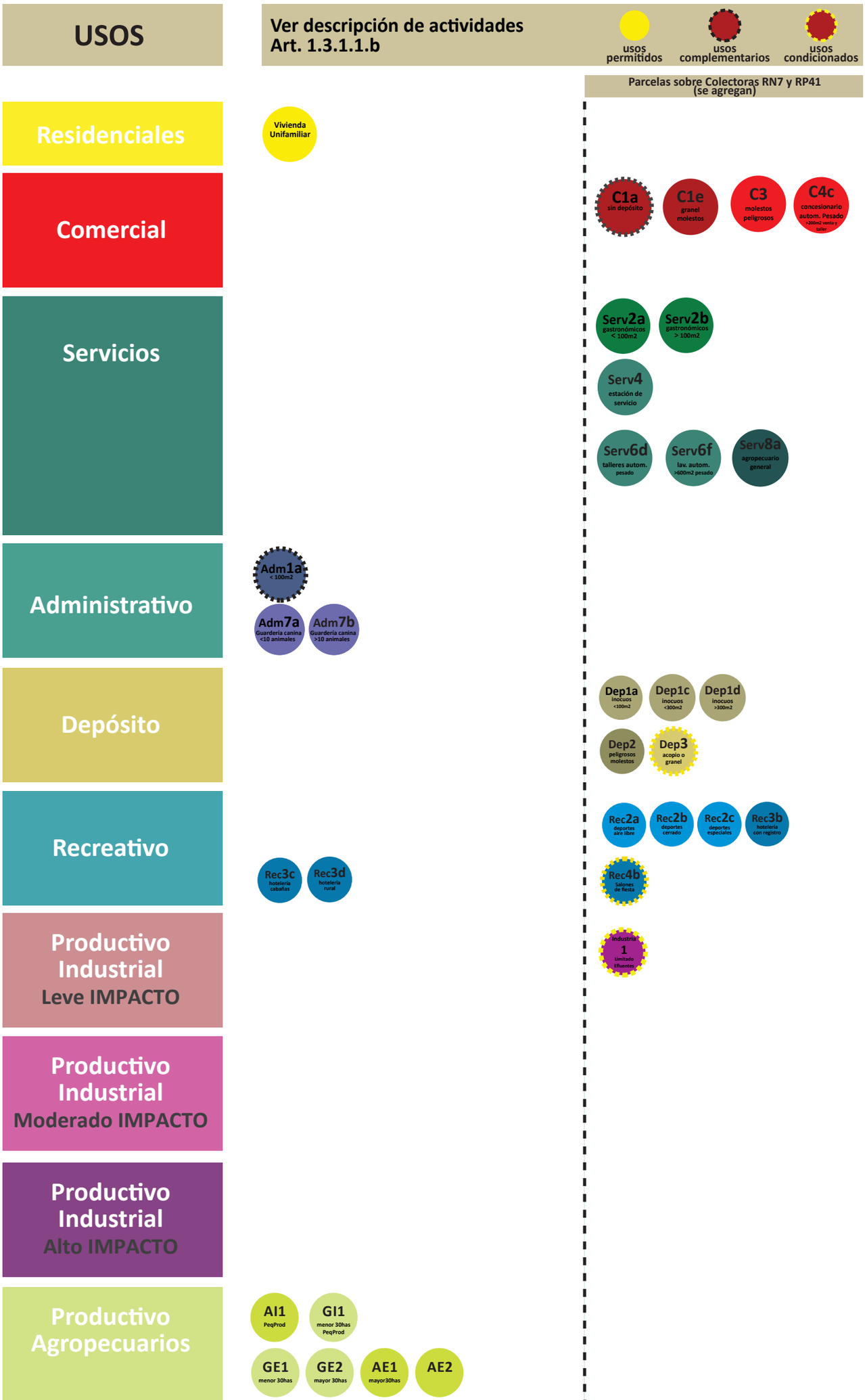
Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

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

Superficie bruta: 5.869.035m2 (586,90has)
Parcelas: 172 parcelas (Sector)
Superficie neta:

Complementaria Agropecuaria 2



CRA

Complementaria Residencial Agropecuaria

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

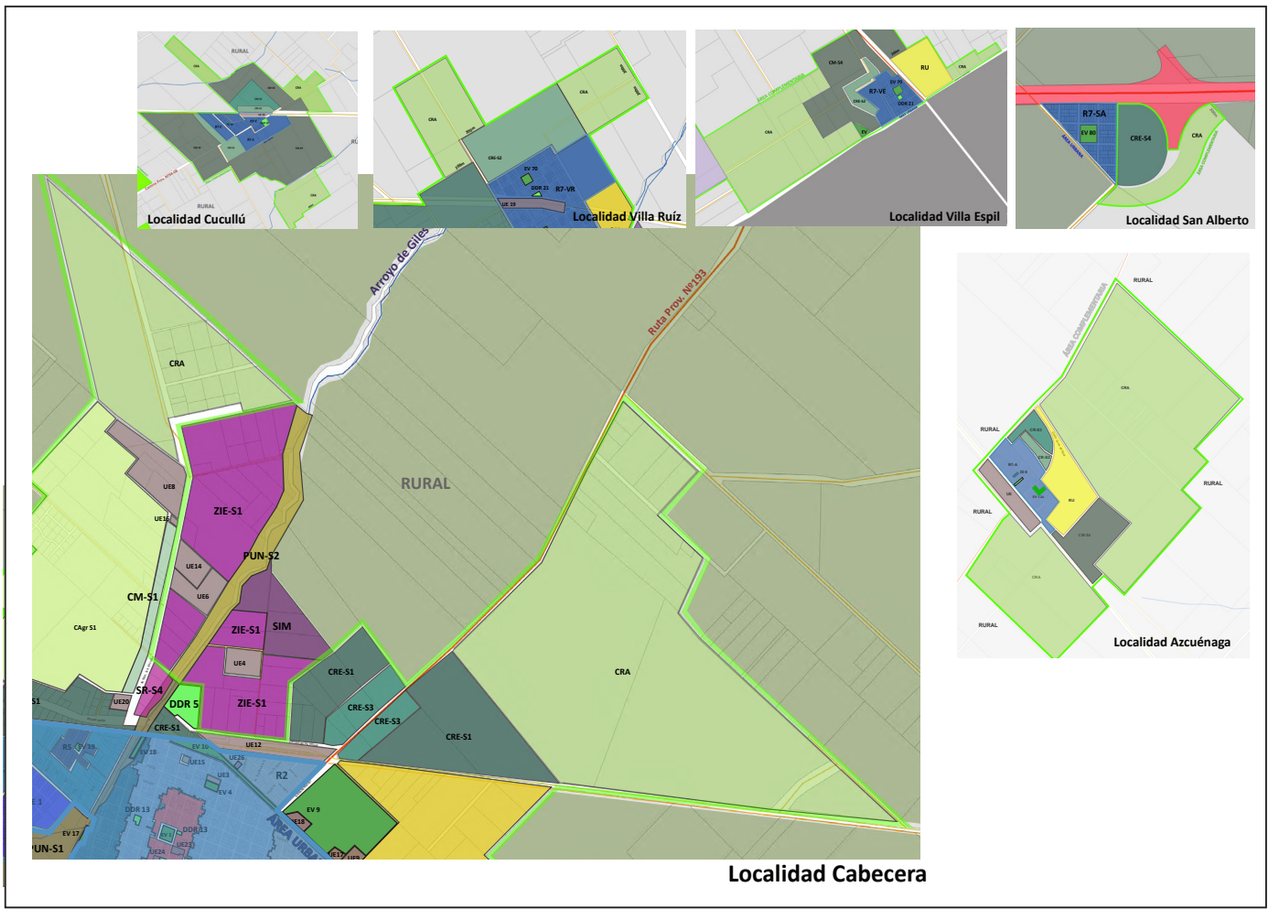
Subdivisión
Frente mínimo: **50,00m**
Superficie mínima: **10.000,00m2**

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

Servicios Esenciales
Energía eléctrica
Estabilizado de vías
Desagües pluviales

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

Delimitación de área:
Localidad cabecera según detalle inferior, y en las zonificación de la localidad de Azcuénaga, Cucullú, Villa Ruiz, Villa Espil,San Alberto.
Ver zonificación (Plano Anexo III-2, 3, 4, 5, 6)



Localidad Cabecera

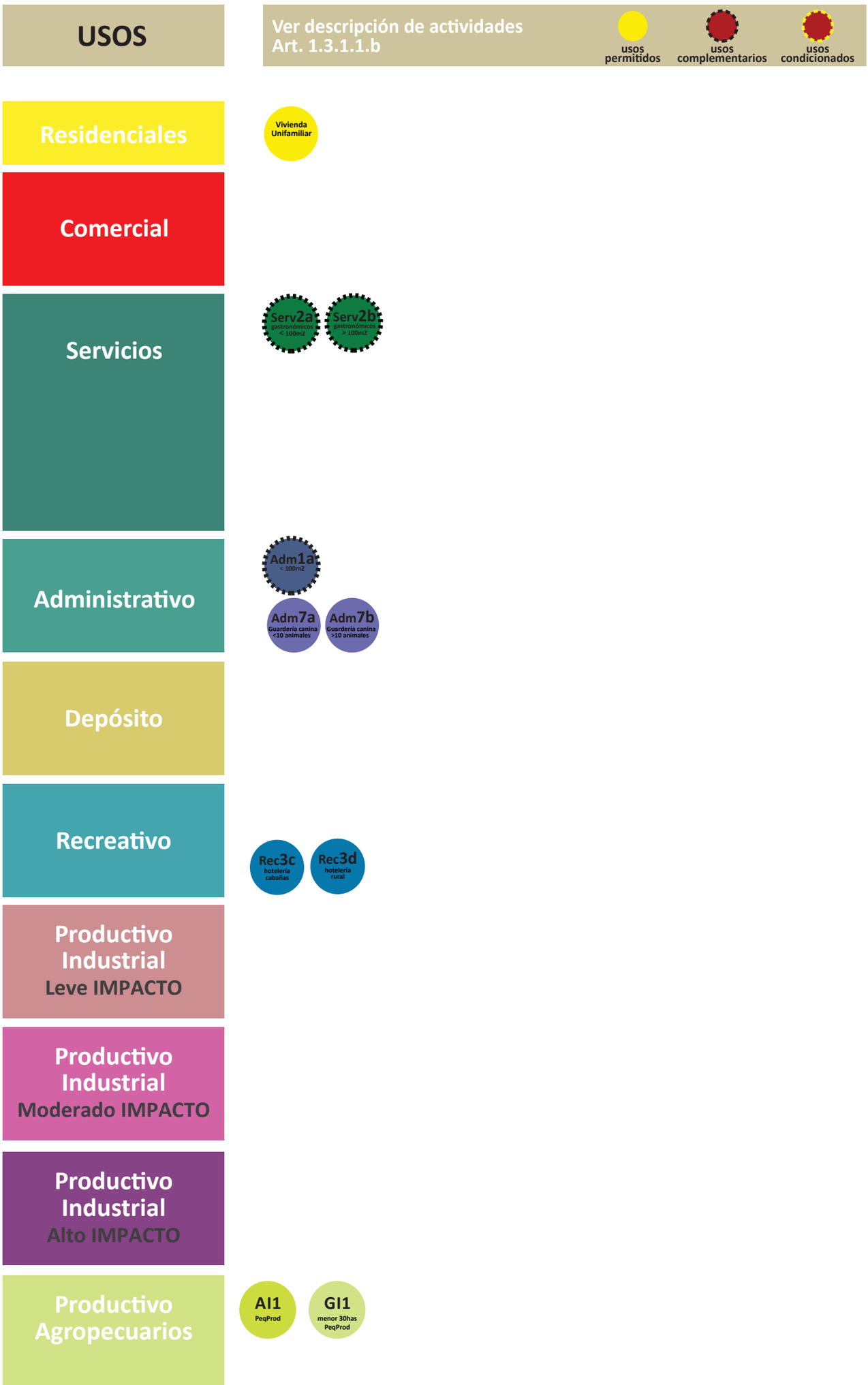
Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

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

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

Complementaria Residencial Agropecuaria



RU

Reserva Urbana

Densidad:

Subdivisión
No se permite

Caracter:

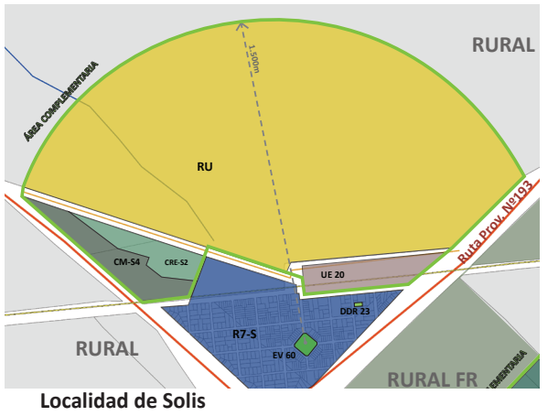
Zona que se preserva para una próxima ampliación Urbana de la localidad cabecera y las localidades, sujeta a estudio particularizado.

Servicios Esenciales

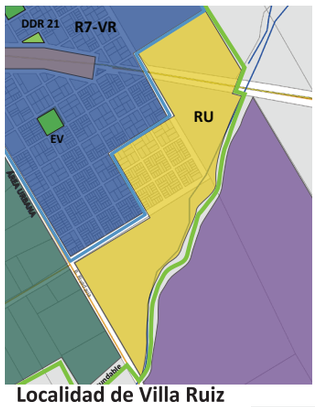
Indicadores Morfológicos:

Altura máxima: -
Retiro de frente: -
Retiro de Fondo: -
Retiro lateral: -
Retiro bilateral: -
C.A.S.:

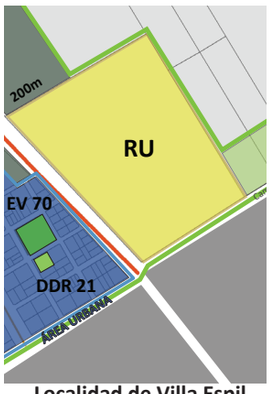
Delimitación de área:



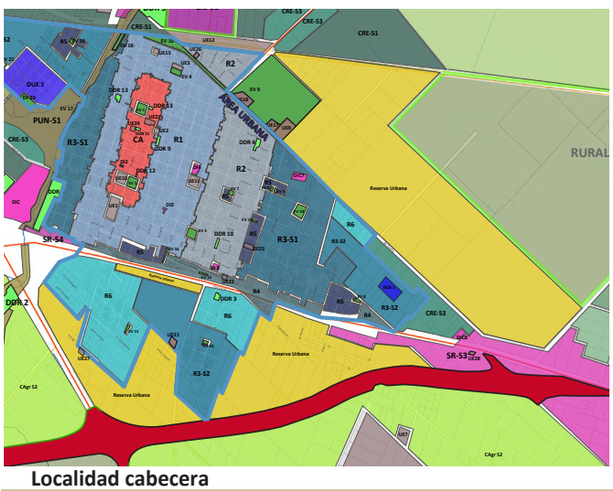
Localidad de Solis



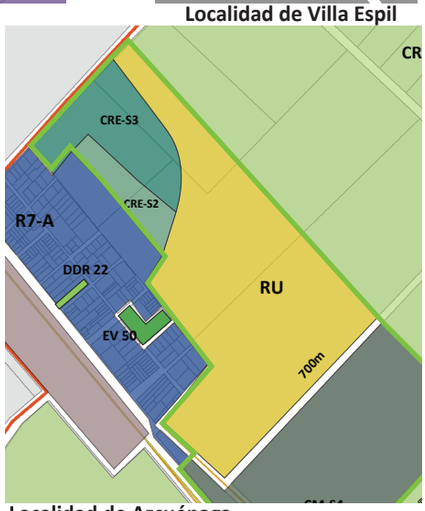
Localidad de Villa Ruiz



Localidad de Villa Espil



Localidad cabecera



Localidad de Azcuénaga

Estacionamientos y Carga y descarga:

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

Premios:

No se permite ninguno.

Observaciones:

Superficie bruta: 6.310.968m2 (631,09has)
Superficie neta:
Parcelas: 322 parcelas (sector)

Reserva Urbana

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

Actividades con habilitación definitiva, existentes previas a la vigencia del presente Código.

PUN
Sector 1

Parque Urbano Natural 1
Densidad:

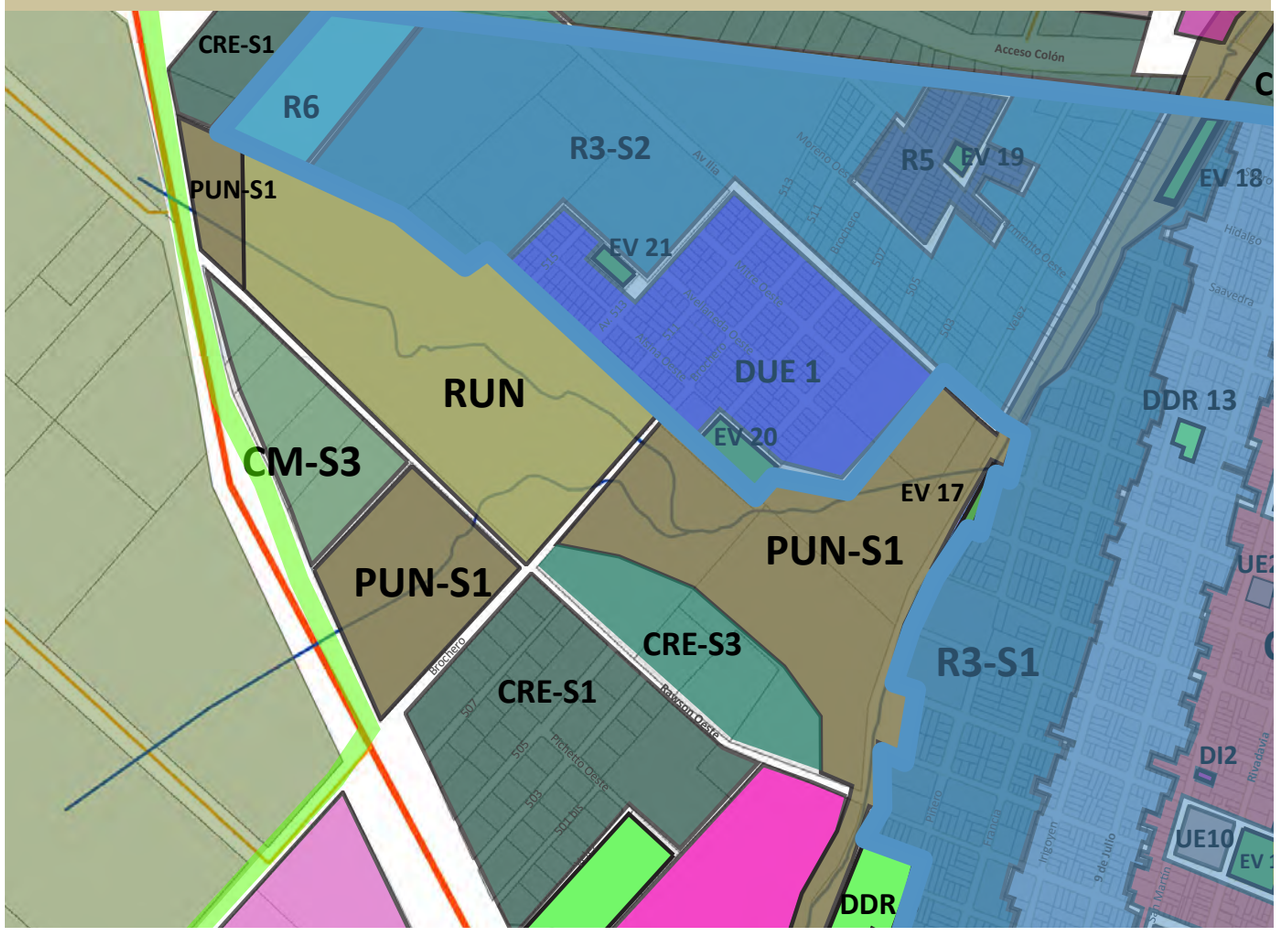
Subdivisión
No se permite

Caracter:
Parque recreativo público con fuerte impronta ambiental pampeana. Las parcelas privadas (Excepto Club Amigos)se prevé reconvertirlas en suelo público por un mecanismo de compensación y permuta.

Servicios Esenciales

Indicadores Morfológicos:
Proyecto particularizado

Delimitación de área:



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

Premios:
No se permite ninguno.

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

Superficie bruta: 276.723m2 (27,67has)
Superficie neta:
Parcelas: 69 parcelas (Sector)

Parque Urbano Natural 1

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

Actividades existentes previas a la vigencia del presente Código.

PUN
Sector 2

Parque Urbano Natural 2
Densidad:

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

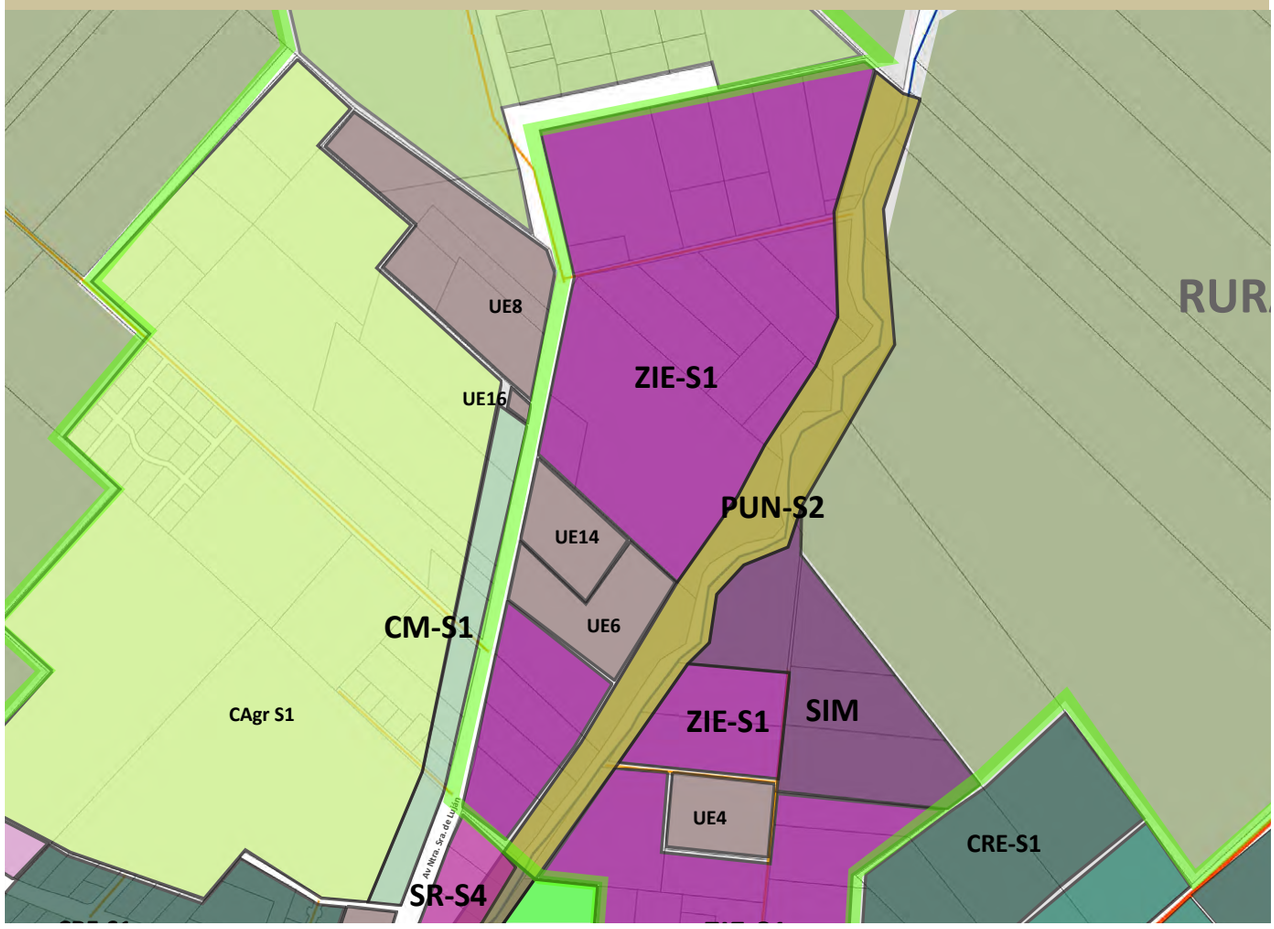
Subdivisión
No se permite

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

Servicios Esenciales

Indicadores Morfológicos:
Proyecto particularizado

Delimitación de área:
Restricciones hidráulica



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

Premios:
No se permite ninguno.

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

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

Parque Urbano Natural 2

USOS

Ver descripción de actividades
Art. 1.3.1.1.b

usos permitidos | usos complementarios | usos condicionados

- Residenciales
- Comercial
- Servicios
- Administrativo
- Depósito
- Recreativo
- Productivo Industrial Leve IMPACTO
- Productivo Industrial Moderado IMPACTO
- Productivo Industrial Alto IMPACTO
- Productivo Agropecuarios

Actividades permitidas en las zonas de cada parcela.

PUN
Sector 3

Parque Urbano Natural 3
Densidad:

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

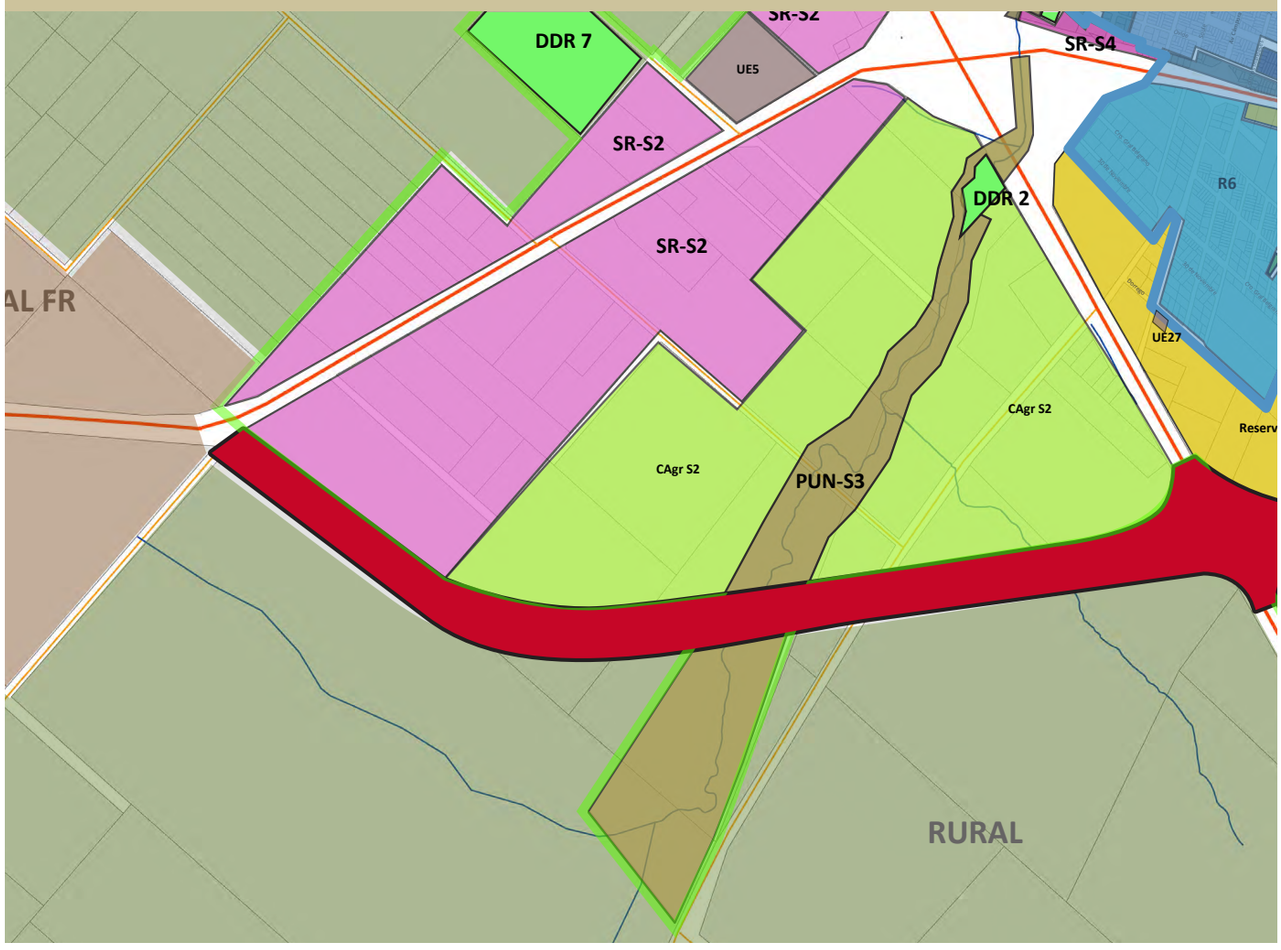
Subdivisión
No se permite

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

Servicios Esenciales

Indicadores Morfológicos:
Proyecto particularizado

Delimitación de área:



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

Premios:
No se permite ninguno.

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

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

Parque Urbano Natural 3

USOS

Ver descripción de actividades
Art. 1.3.1.1.b

usos permitidos | usos complementarios | usos condicionados

- Residenciales
- Comercial
- Servicios
- Administrativo
- Depósito
- Recreativo
- Productivo Industrial Leve IMPACTO
- Productivo Industrial Moderado IMPACTO
- Productivo Industrial Alto IMPACTO
- Productivo Agropecuarios

Actividades permitidas en las zonas de cada parcela.

RUN

Reserva Urbana Natural

Densidad:

Subdivisión
No se permite

Caracter:

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

Servicios Esenciales

Indicadores Morfológicos:

Proyecto particularizado

Delimitación de área:

Estacionamientos y Carga y descarga:

Premios:

No se permite ninguno.

Observaciones:

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

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

Reserva Urbana Natural

USOS

Ver descripción de actividades
Art. 1.3.1.1.b

usos permitidos | usos complementarios | usos condicionados

- Residenciales
- Comercial
- Servicios
- Administrativo
- Depósito
- Recreativo
- Productivo Industrial Leve IMPACTO
- Productivo Industrial Moderado IMPACTO
- Productivo Industrial Alto IMPACTO
- Productivo Agropecuarios

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

SR
S1

Servicios de Ruta 1

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

Subdivisión
Frente mínimo: **40,00m**
Superficie mínima: **2.500,00m2**

Caracter:

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

Servicios Esenciales

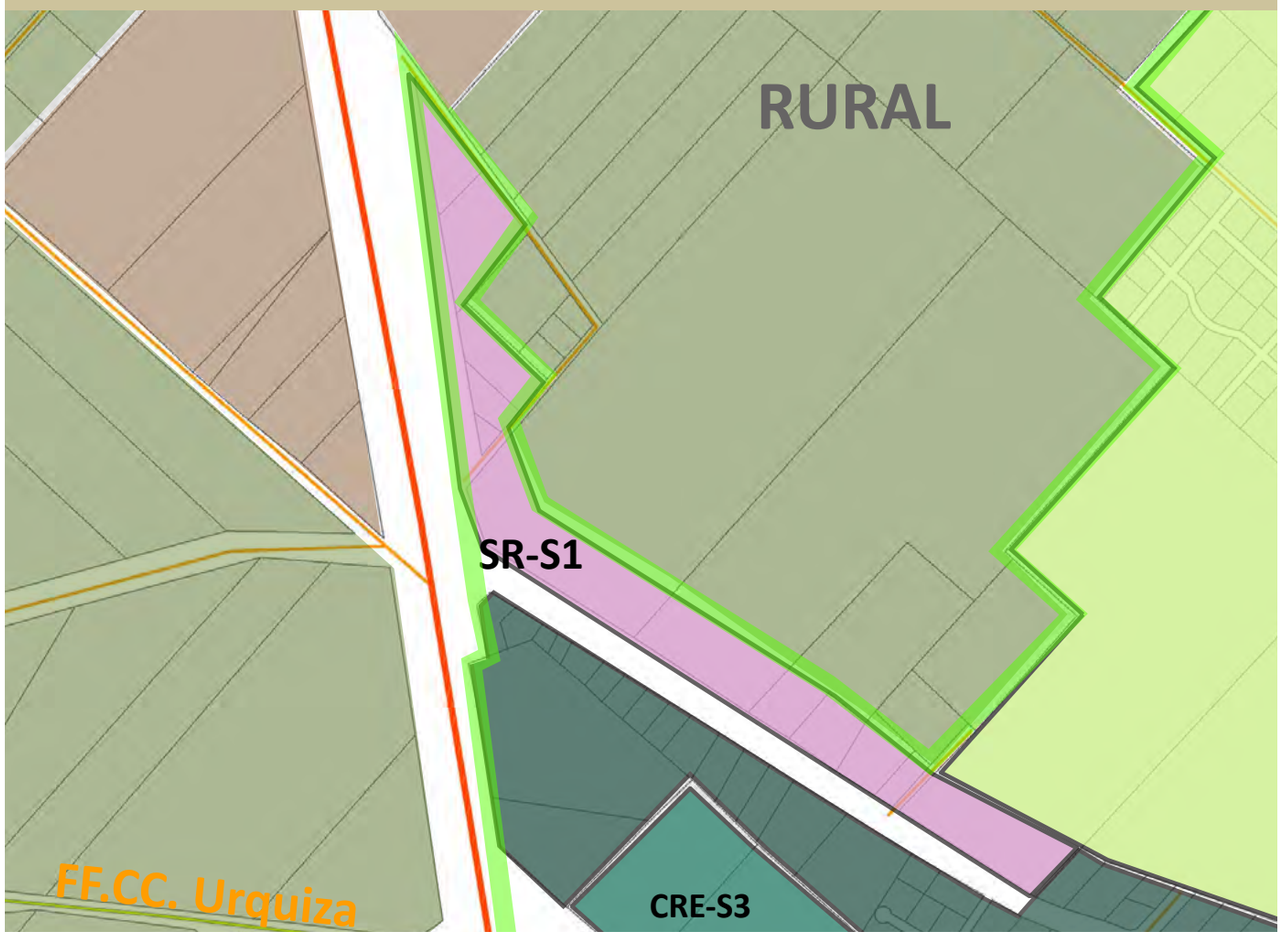
Estabilizado de calles
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:

Altura máxima: 9,00m
Retiro de frente: 10,00m.
Retiro de Fondo: 6,00m
Retiro lateral: ---.
Retiro bilateral: 6,00m.
C.A.S.: --%

Delimitación de área:

Parcelas frentistas a Ruta Prov. 41,y los primeros 100m de las parcelas frentistas al Acceso Colón.



Estacionamientos y Carga y descarga:

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

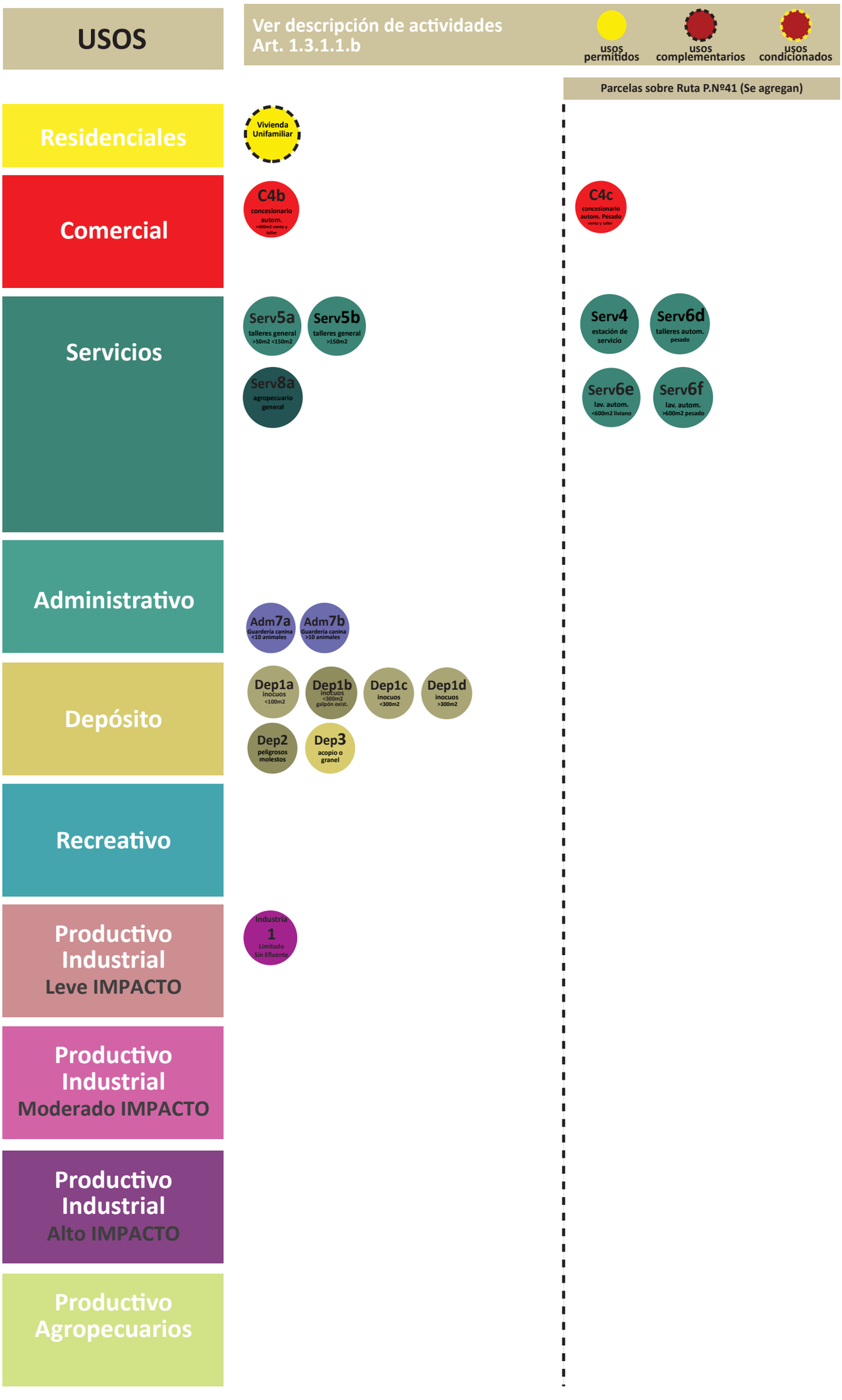
Premios:

No se permite ninguno.

Observaciones:

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

Servicios de Ruta 1



SR
S2

Servicios de Ruta 2

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

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

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

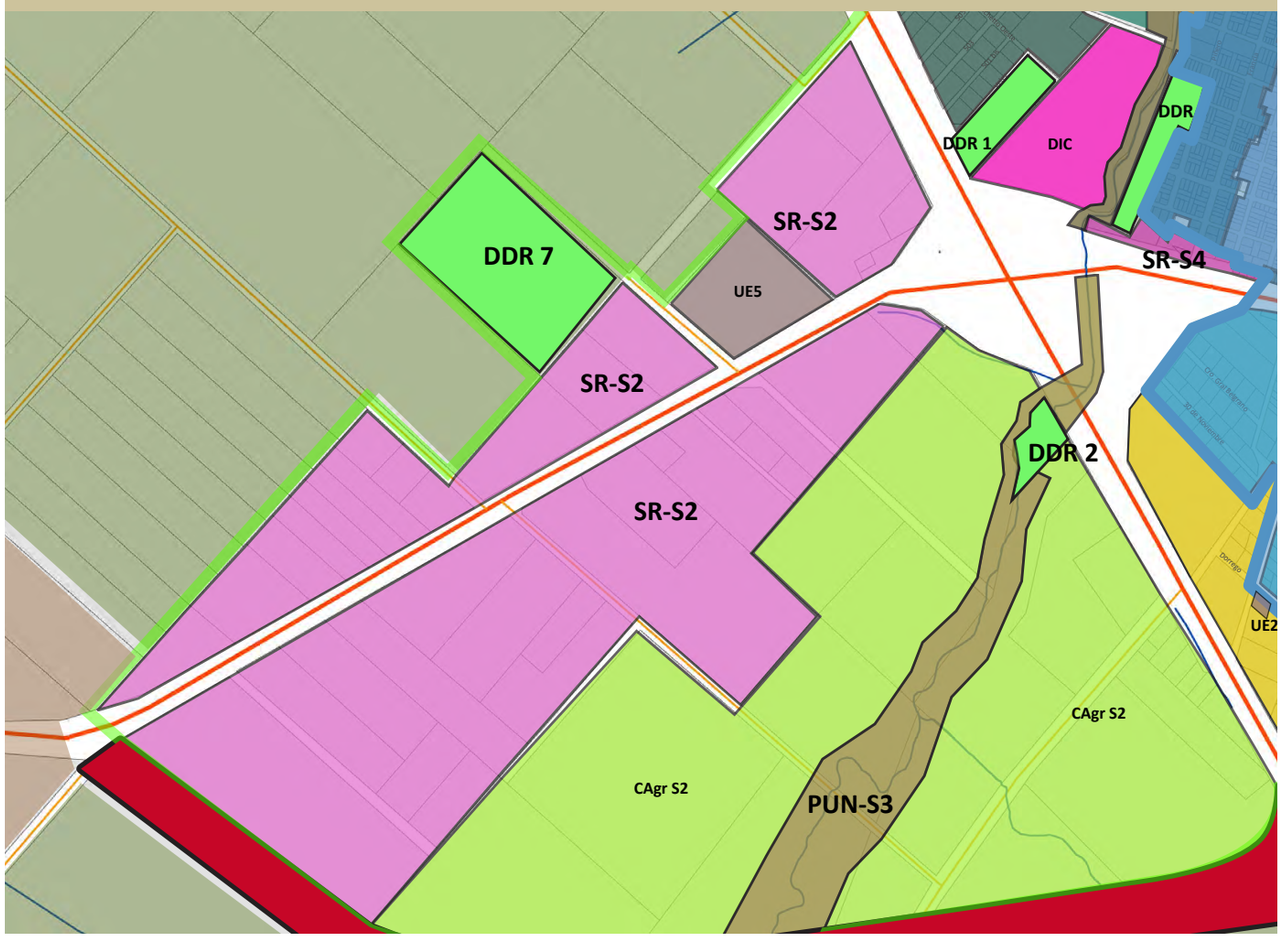
Servicios Esenciales

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

Indicadores Morfológicos:

Altura máxima: 11,00m
Retiro de frente: 10,00m.
Retiro de Fondo: 10,00m
Retiro lateral: ---.
Retiro bilateral: 10,00m.
C.A.S.: --%

Delimitación de área:



Estacionamientos y Carga y descarga:

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

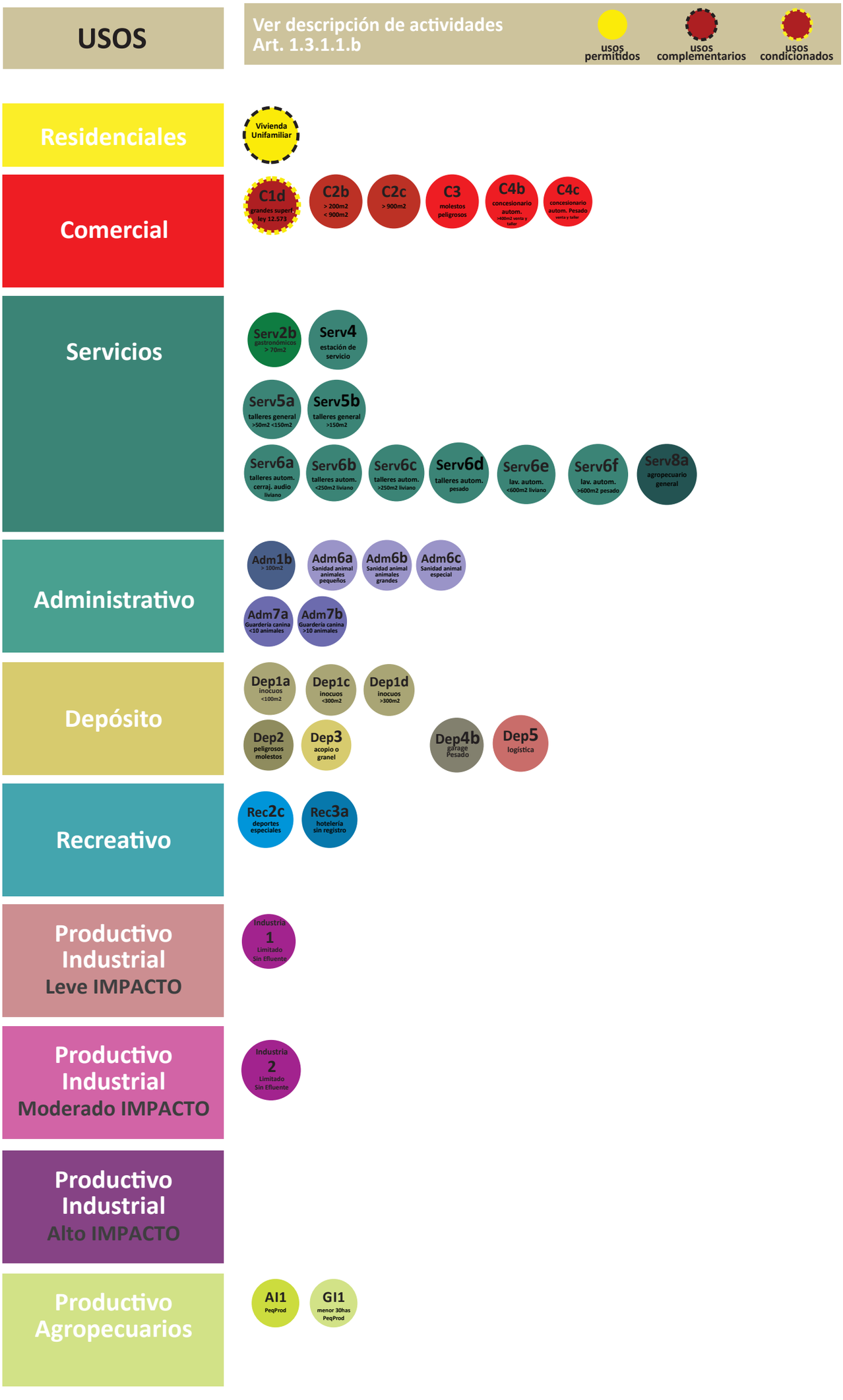
Premios:

No se permite ninguno.

Observaciones:

Superficie bruta: 1.651.075m2 (165,10has) **Parcelas:** 40 parcelas
Superficie neta:

Servicios de Ruta 2



SR
S3

Servicios de Ruta 3

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

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

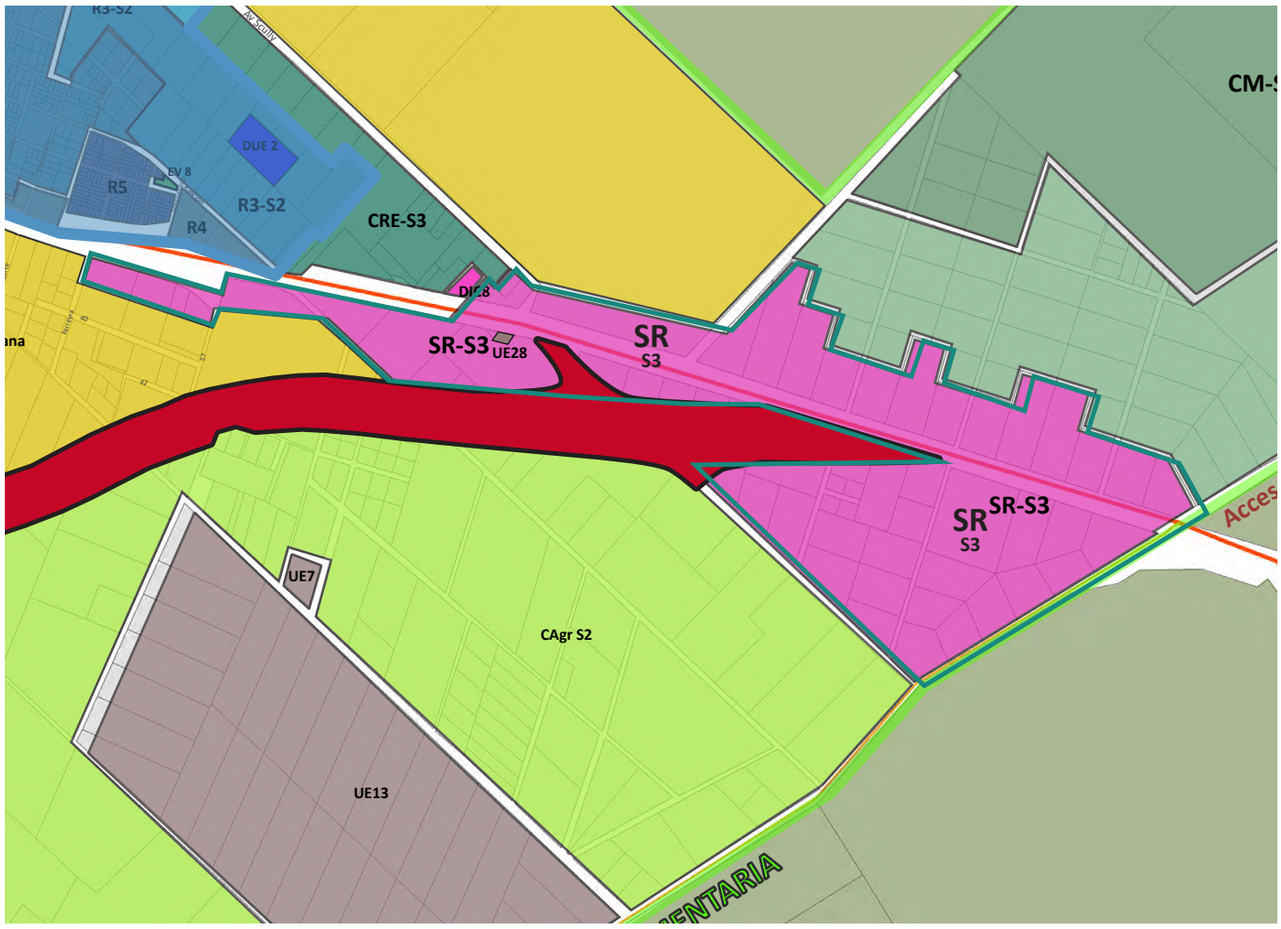
Caracter:
Área con un caracter de servicios ruteros o de logística y de movilidad pesada.

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

Indicadores Morfológicos:

Altura máxima: 11,00m
Retiro de frente: 10,00m.
Retiro de Fondo: 10,00m
Retiro lateral: ---.
Retiro bilateral: 10,00m.
C.A.S.: --%

Delimitación de área:



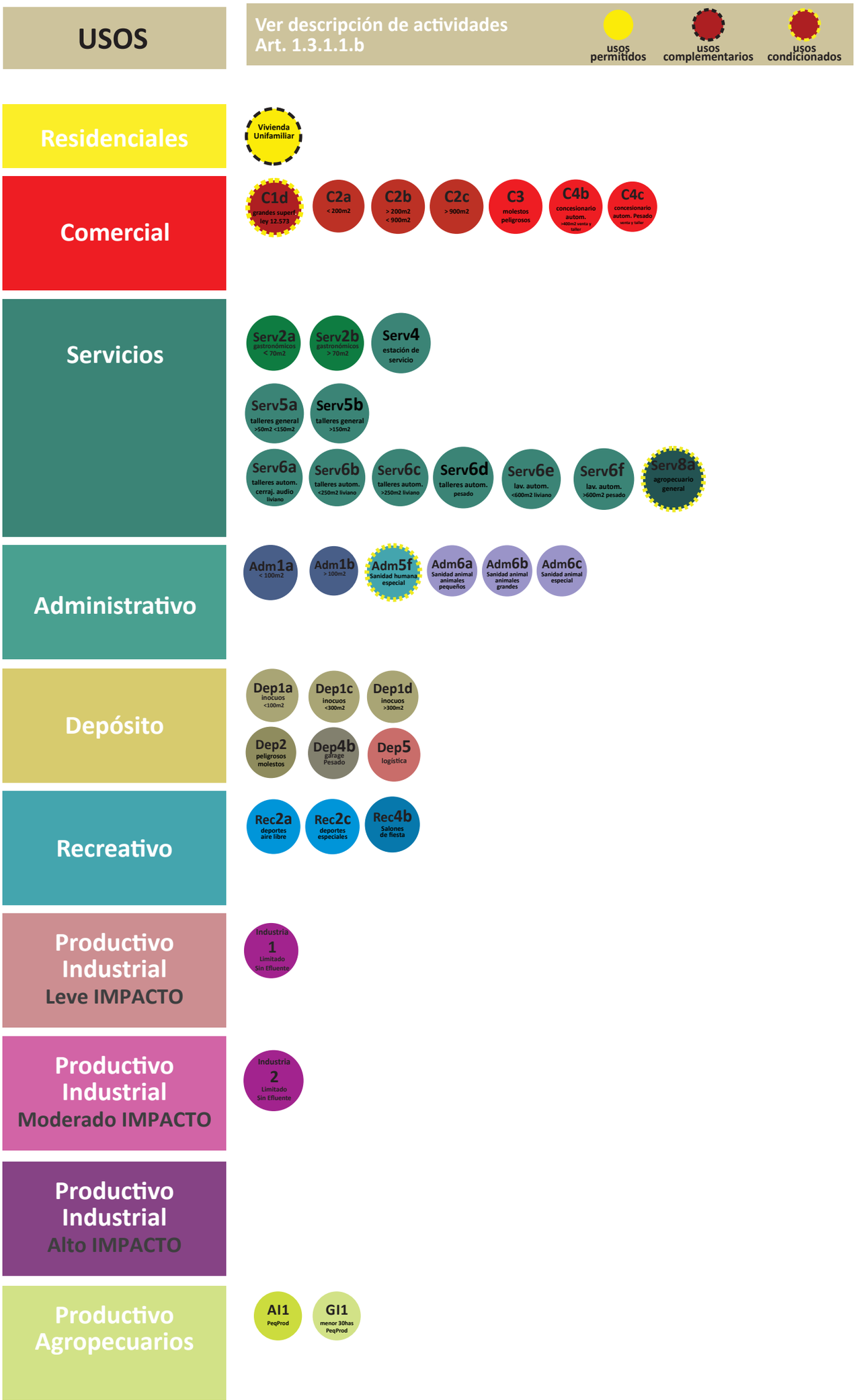
Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

Observaciones:

Superficie bruta: 1.004.148m2 (100,41has)
Parcelas: 67 parcelas (sector)
Superficie neta:

Servicios de Ruta 3



SR
S4

Servicios de Ruta 4

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

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

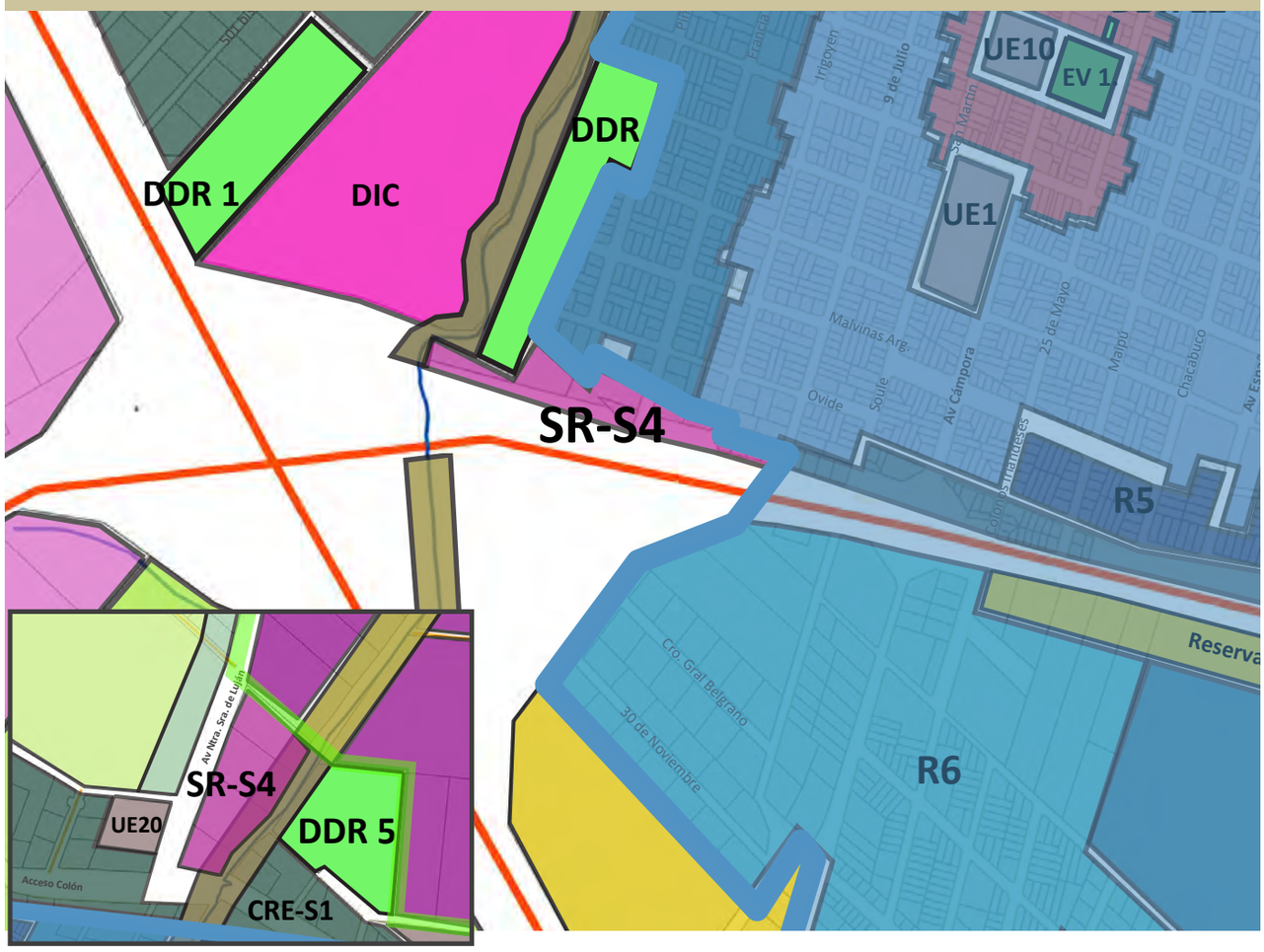
Caracter:
Área con un caracter de servicios ruteros o de logística y de movilidad pesada.

Servicios Esenciales
Pavimento
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:

Altura máxima: 11,00m
Retiro de frente: 10,00m.
Retiro de Fondo: 5,00m
Retiro lateral: ---.
Retiro bilateral: 5,00m.
C.A.S.: --%

Delimitación de área:



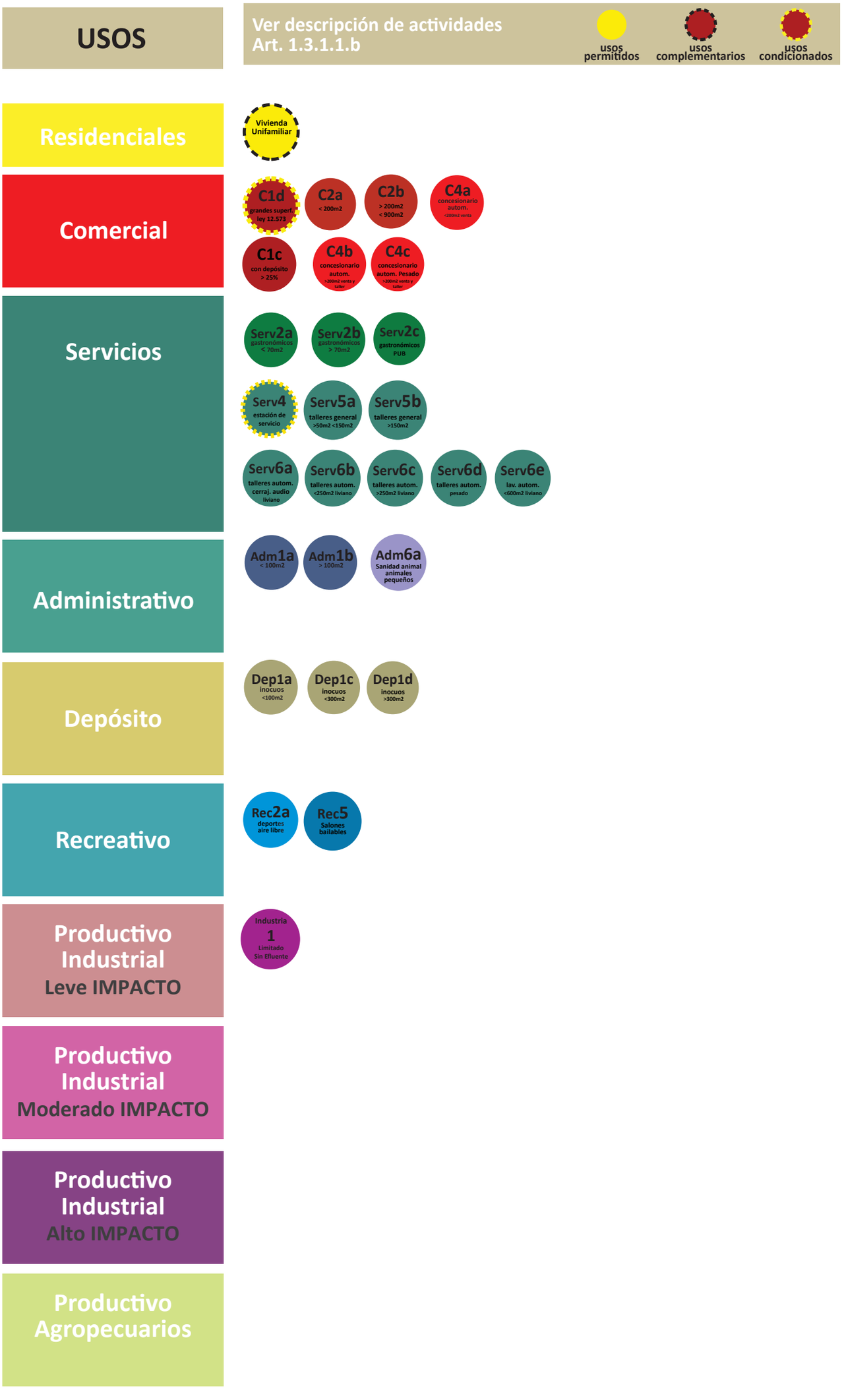
Estacionamientos y Carga y descarga:
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

Premios:
No se permite ninguno.

Observaciones:

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

Servicios de Ruta 4



SIM

Sector Industrial Municipal

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

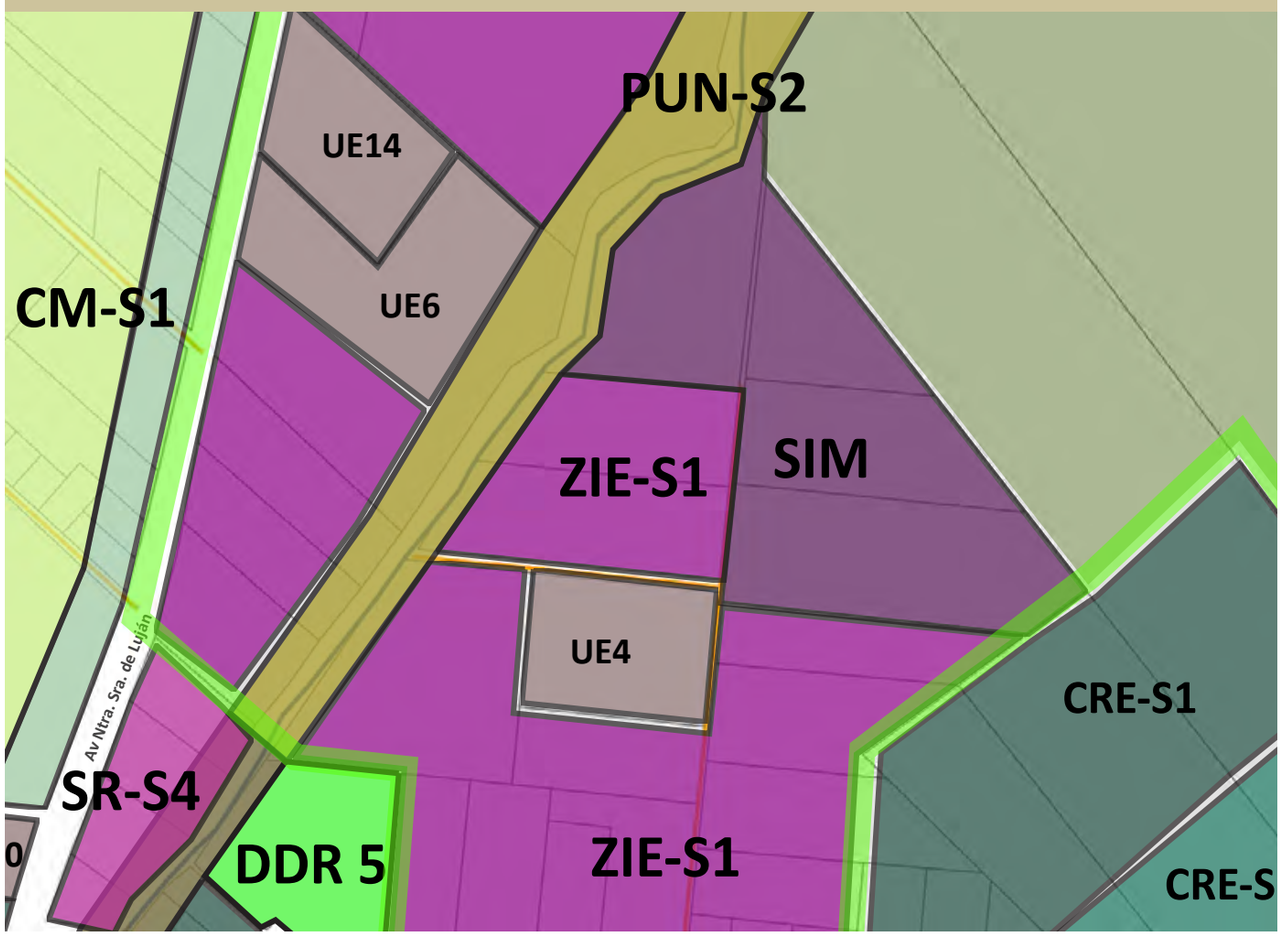
Subdivisión
Frente mínimo: **40,00m**
Superficie mínima: **2.000,00m2**

Caracter:
Industrial exclusivo.

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

Indicadores Morfológicos:
Altura máxima: -----
Retiro de frente: 5,00m.
Retiro de Fondo: 10,00m
Retiro lateral: ---.
Retiro bilateral: 5,00m.
C.A.S.: --%

Delimitación de área:



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

Premios:
No se permite ninguno.

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

Sector Industrial Municipal

USOS	Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b	usos permitidos	usos complementarios	usos condicionados
Residenciales				
Comercial	C3 molestos peligrosos; C2b > 200m2 < 900m2; C2c > 900m2			
Servicios				
Administrativo				
Depósito	Dep2 peligrosos molestos; Dep5 logística			
Recreativo				
Productivo Industrial Leve IMPACTO	Industria 1			
Productivo Industrial Moderado IMPACTO	Industria 2			
Productivo Industrial Alto IMPACTO	Industria 3			
Productivo Agropecuarios				

DBExt

Distrito Barrio Extraurbano

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

Subdivisión

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

Caracter:

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

Servicios Esenciales

Pavimento
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:

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

Delimitación de área:

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

Estacionamientos y Carga y descarga:

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

Premios:

No se permite ninguno.

Observaciones:

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

Superficie bruta:
Superficie neta:

Parcelas: **2 parcelas**

Distrito Barrio Extraurbano

USOS	Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b	usos permitidos	usos complementarios	usos condicionados
Residenciales	Vivienda Unifamiliar			
Comercial				
Servicios	Serv2a gastronómicos < 70m2 · Serv2b gastronómicos > 70m2			
Administrativo				
Depósito				
Recreativo	Rec1a culturales pequeñas · Rec2b deportes cerrado · Rec3b hotelería con registro · Rec3c hotelería cabañas			
Productivo Industrial Leve IMPACTO				
Productivo Industrial Moderado IMPACTO				
Productivo Industrial Alto IMPACTO				
Productivo Agropecuarios				

AREA RURAL

R

RURAL

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

Subdivisión
Ver Observaciones
(Código Rural)

Caracter:

Actividades agropecuarias en un ambiente netamente rural.

Servicios Esenciales

Apertura de Caminos
Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:

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

Delimitación de área:

Pertenecen a esta Zona las parcelas del Partido que no están incluídas en las Áreas Urbana y Complementaria, ni Rural Frente a Ruta o Distrito Barrio Cerrado.

Estacionamientos y Carga y descarga:

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

Premios:

No se permite ninguno.

Observaciones:

SUBDIVISIÓN: Las parcelas no podrán ser inferiores a la Unidad Económica de explotación de cada sistema de producción y sus dimensiones mínimas serán determinadas en la forma establecida por el Código Rural (Decreto Ley Nº 10081/83).
Los proyectos de nuevas subdivisiones con superficies menores a la Unidad Económica deberán presentar el visado de Asuntos Agrarios previo al visado municipal y además deberán responder a necesidades concretas y justificadas, que la DP avale y finalmente apruebe el HCD.

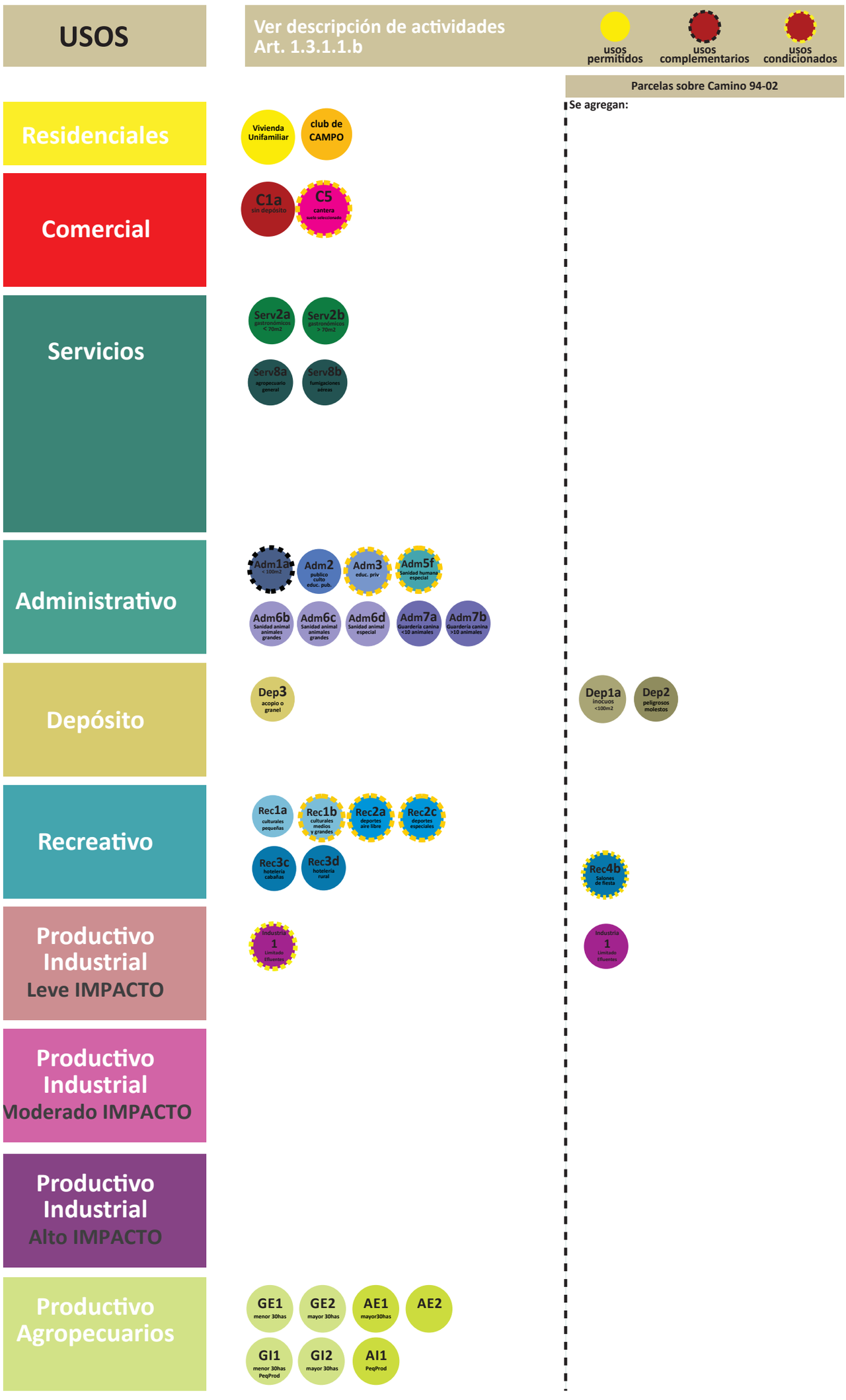
INDUSTRIAS: se permiten sólo aquellas que involucren materias primas derivadas en forma directa de la actividad agropecuaria.

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

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

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

RURAL


USOS
Ver descripción de actividades
Art. 1.3.1.1.b
usos permitidos
usos complementarios
usos condicionados
Parcelas sobre Camino 94-02
Se agregan:
Residenciales
Vivienda Unifamiliar
club de CAMPO
Comercial
C1a sin depósito
C5 cantera suelo seleccionado
Servicios
Serv2a gastronómicos < 70m2
Serv2b gastronómicos > 70m2
Serv8a agropecuario general
Serv8b fumigaciones aéreas
Administrativo
Adm1a < 100m2
Adm2 publico culto educ. pub.
Adm3 educ. priv
Adm5f Sanidad humana especial
Adm6b Sanidad animal animales grandes
Adm6c Sanidad animal animales grandes
Adm6d Sanidad animal especial
Adm7a Guardería canina <10 animales
Adm7b Guardería canina >10 animales
Depósito
Dep3 acopio o granel
Dep1a inocuos <100m2
Dep2 peligrosos molestos
Recreativo
Rec1a culturales pequeñas
Rec1b culturales medios y grandes
Rec2a deportes aire libre
Rec2c deportes especiales
Rec3c hotelería cabañas
Rec3d hotelería rural
Rec4b Salones de fiesta
Productivo Industrial Leve IMPACTO
Industria 1 Limitado Efluentes
Productivo Industrial Moderado IMPACTO
Productivo Industrial Alto IMPACTO
Productivo Agropecuarios
GE1 menor 30has
GE2 mayor 30has
AE1 mayor30has
AE2
GI1 menor 30has PeqProd
GI2 mayor 30has
AI1 PeqProd

RFR

RURAL FRENTE A RUTA

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

Subdivisión
Ver Observaciones
(Código Rural)

Caracter:

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

Servicios Esenciales

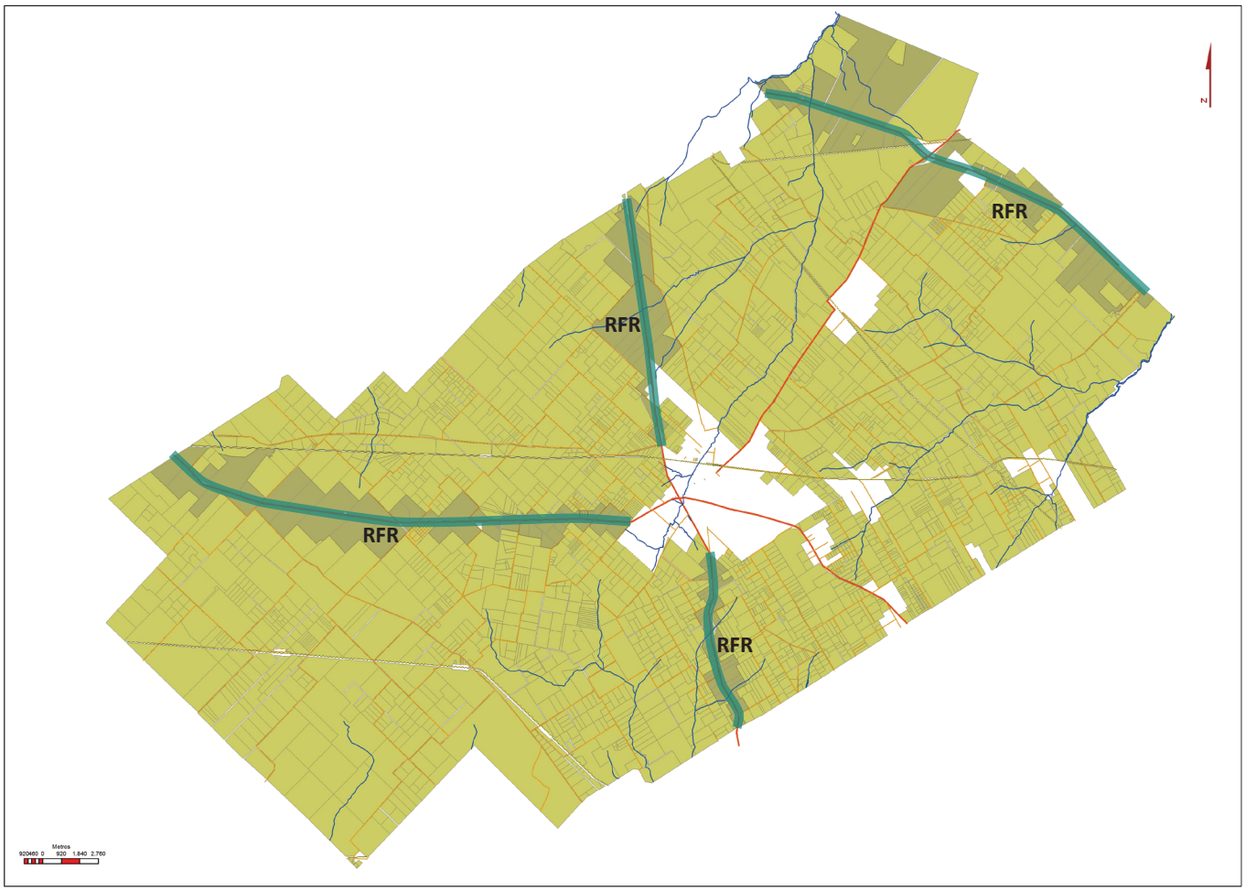
Apertura de Caminos
Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:

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

Delimitación de área:

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



Estacionamientos y Carga y descarga:

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

Premios:

No se permite ninguno.

Observaciones:

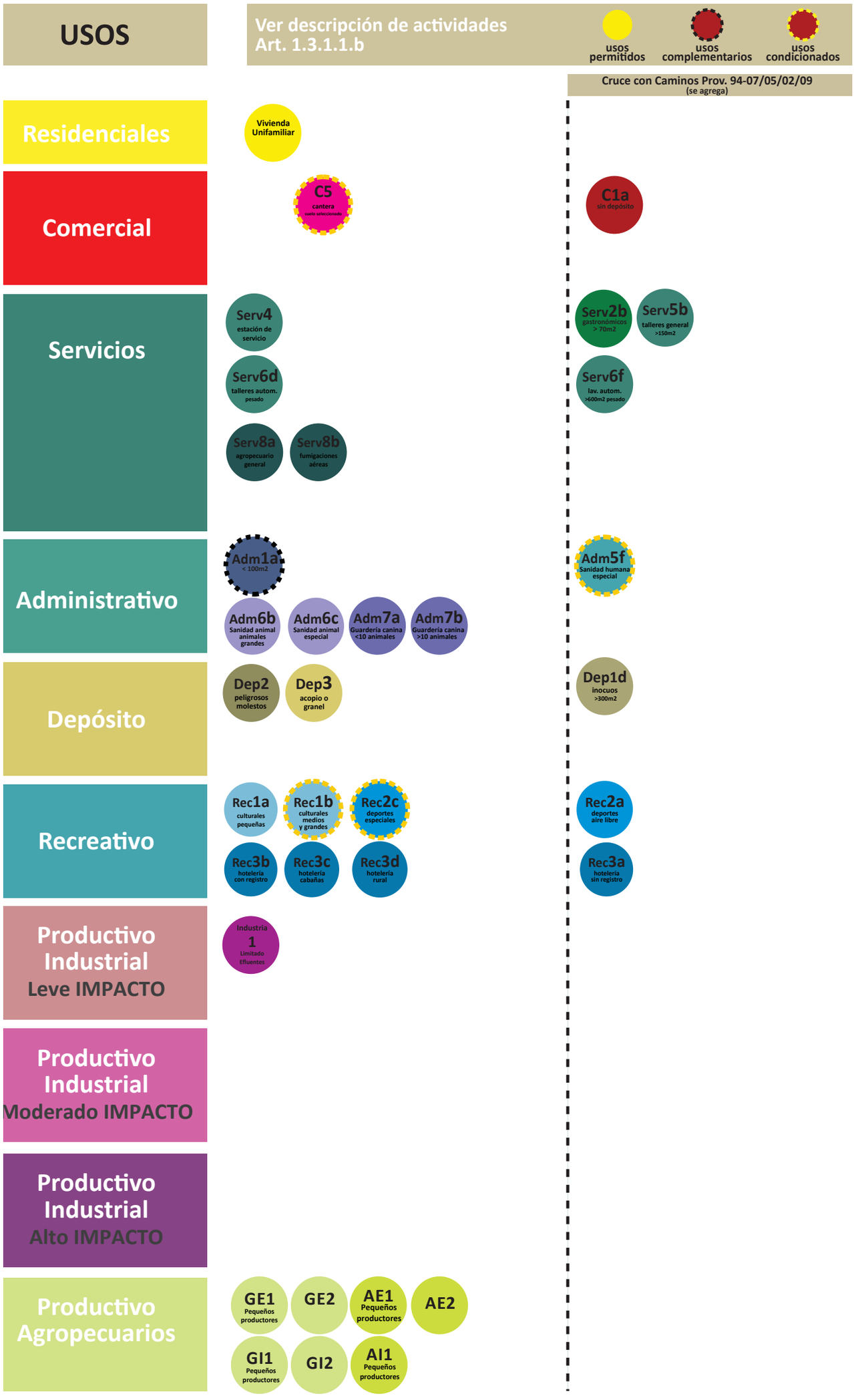
SUBDIVISIÓN: Las parcelas no podrán ser inferiores a la Unidad Económica de explotación de cada sistema de producción y sus dimensiones mínimas serán determinadas en la forma establecida por el Código Rural (Decreto Ley Nº 10081/83).
Los proyectos de nuevas subdivisiones con superficies menores a la Unidad Económica deberán presentar el visado de Asuntos Agrarios previo al visado municipal y además deberán responder a necesidades concretas y justificadas, que la DP avale y finalmente apruebe el HCD.

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

GI2 **La actividad GI2 y I1 / I2, queda prohibida a una distancia de 1.000m considerada desde las Zonas: CM-S1-S2-S3-S4, CR-S1-S2-S3-S4, CRA,R7- A,R7-S, R7-SA,R7-VE,R7-C,R7-VR,R7-T,R7-F, DBC y Área Complementaria Loc. Cabecera. En los casos que las parcelas no estén completamente afectadas por la zona de restricción, se deberá presentar un plano de localización de la actividad, no pudiendo desarrollarse a menos de los 1.000m de las zonas nombradas.**

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

RURAL FRENTE A RUTA



ZIE 1

Zona Industrial Exclusiva 1

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

Subdivisión

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

Caracter:

Industrial exclusivo.

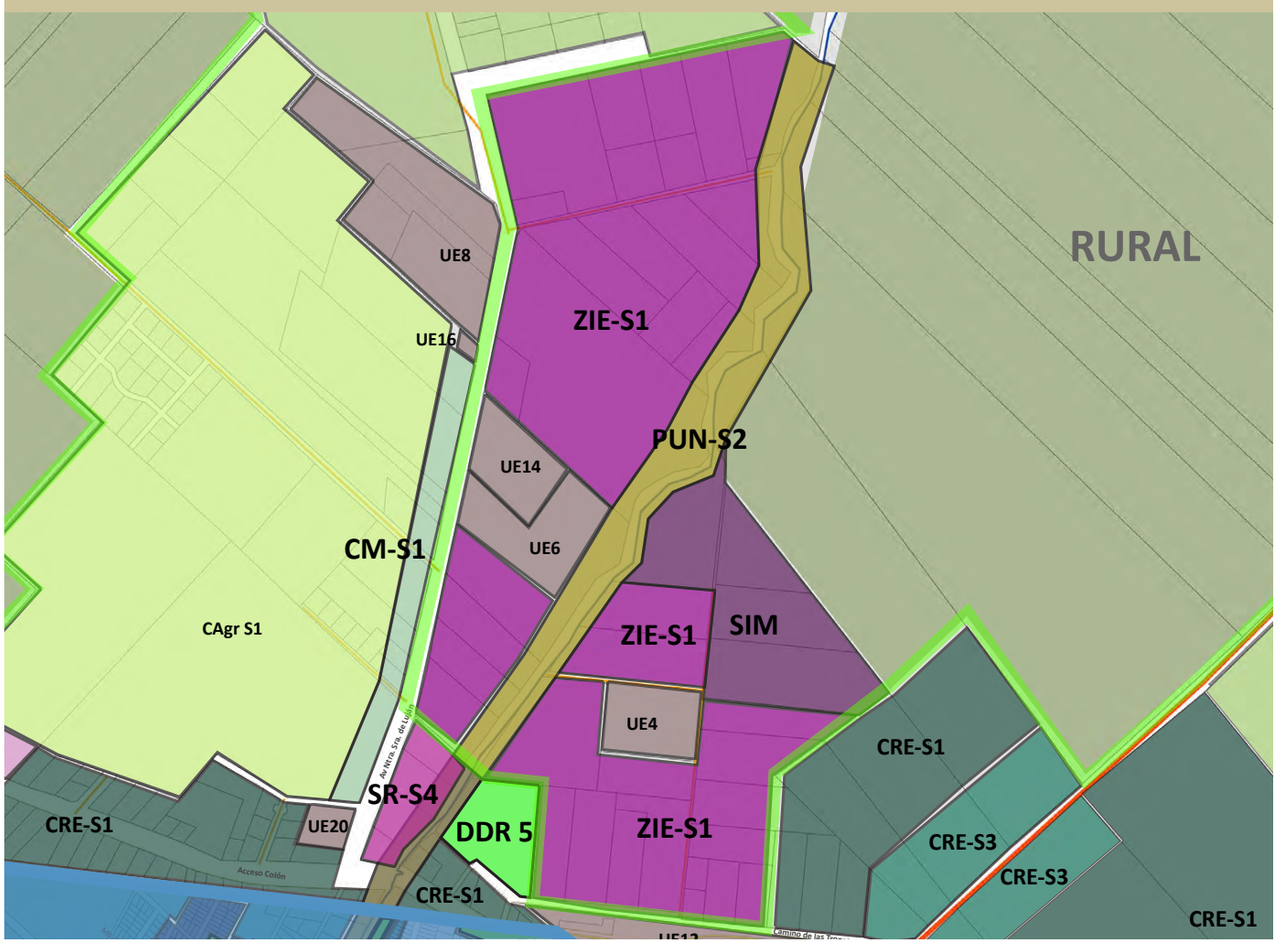
Servicios Esenciales

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

Indicadores Morfológicos:

Altura máxima: -----
Retiro de frente: 15,00m.
Retiro de Fondo: 5,00m
Retiro lateral: ---.
Retiro bilateral: 5,00m.
C.A.S.: --%

Delimitación de área:



Estacionamientos y Carga y descarga:

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

Premios:

No se permite ninguno.

Observaciones:

Se establece la obligación de implantar una barrera forestal (cuyas especies, componentes y disposición deberá ser aprobada por la D.P.) en el retiro de frente establecido para la presente zona
Queda prohibida la localización de las industrias de 3ª categoría correspondientes a los siguientes rubros de actividad detallados en el Anexo I de la Ley 11.459 de Radicación Industrial:
Curtido y adobo de cuero.
Industrias de adobo y teñido de pieles.
Fabricación o fraccionamiento de sustancias químicas industriales.
Fabricación de Productos Químicos, N.C.P. (No clasificados en otra parte).
Refinerías de petróleo.
Fabricación de otros productos minerales no metálicos.
Fabricación de productos minerales no metálicos, N.C.P. (No clasificados en otra parte).
Industrias Metálicas Básicas.
Centros de Tratamiento y Reciclado.
En las parcelas linderas a DDR5 y en los primeros 200m próximos al Área Urbana, no se permiten Industrias Cat. 3 de Alto Impacto Ambiental

Zona Industrial Exclusiva 1

USOS	Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b	usos permitidos	usos complementarios	usos condicionados
Residenciales	Vivienda Unifamiliar			
Comercial	C3 molestos peligrosos; C2b > 200m2 < 900m2; C2c > 900m2			
Servicios				
Administrativo	Adm1a < 100m2; Adm1b > 100m2			
Depósito	Dep2 peligrosos molestos; Dep3 acopio o granel; Dep5 logística			
Recreativo				
Productivo Industrial Leve IMPACTO	Industria 1			
Productivo Industrial Moderado IMPACTO	Industria 2			
Productivo Industrial Alto IMPACTO	Industria 3			
Productivo Agropecuarios				

ZIE 2

Zona Industrial Exclusiva 2

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

Subdivisión

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

Caracter:

Industrial exclusivo.

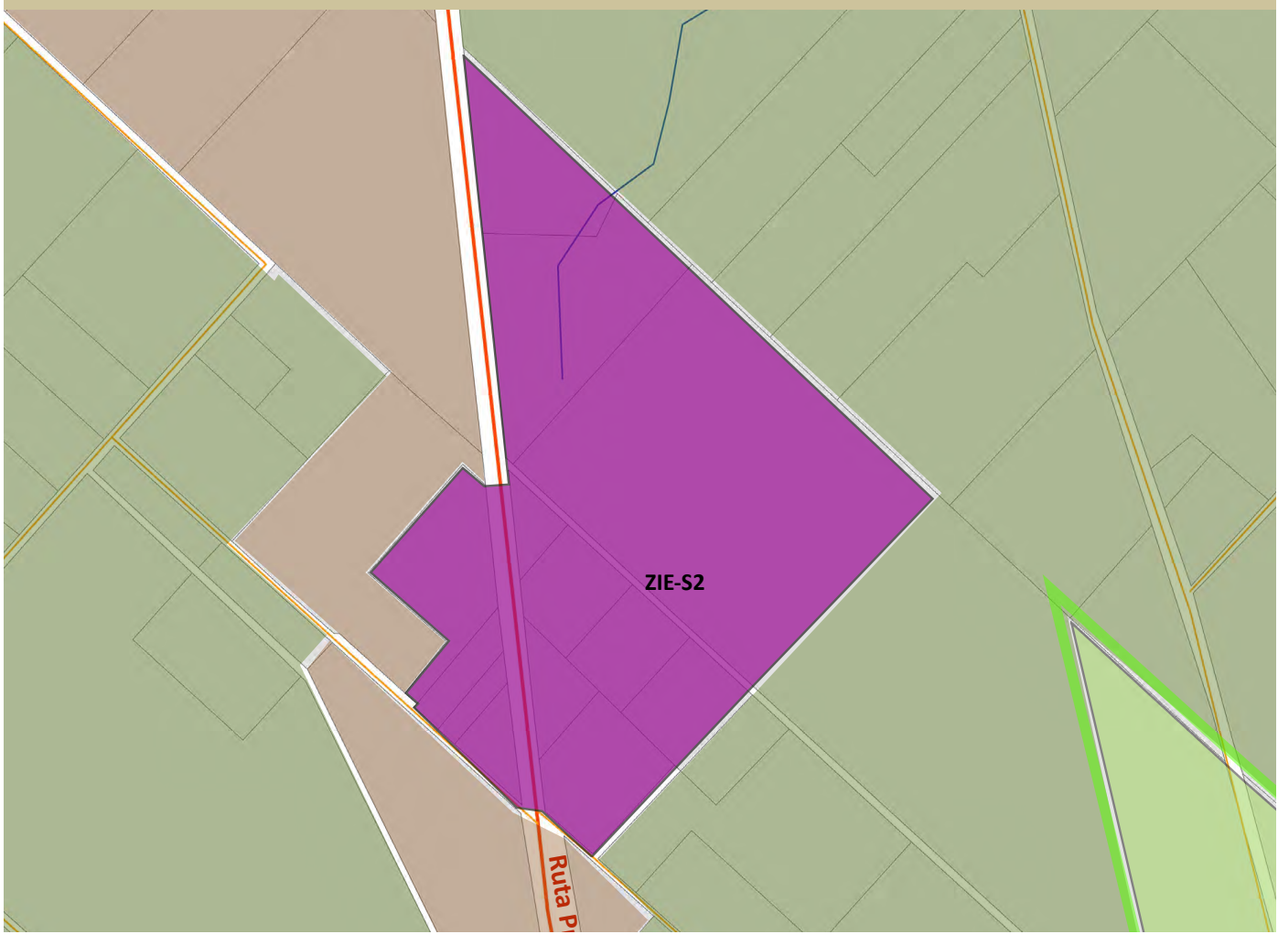
Servicios Esenciales

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

Indicadores Morfológicos:

Altura máxima: -----
Retiro de frente: 15,00m.
Retiro de Fondo: 15,00m
Retiro lateral: ---.
Retiro bilateral: 5,00m.
C.A.S.: --%

Delimitación de área:



Estacionamientos y Carga y descarga:

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

Premios:

No se permite ninguno.

Observaciones:

Se establece la obligación de implantar una barrera forestal (cuyas especies, componentes y disposición deberá ser aprobada por la D.P.) en el retiro de frente establecido para la presente zona
Queda prohibida la localización de las industrias de 3ª categoría correspondientes a los siguientes rubros de actividad detallados en el Anexo I de la Ley 11.459 de Radicación Industrial:
Curtido y adobo de cuero.
Industrias de adobo y teñido de pieles.
Fabricación o fraccionamiento de sustancias químicas industriales.
Fabricación de Productos Químicos, N.C.P. (No clasificados en otra parte).
Refinerías de petróleo.
Fabricación de otros productos minerales no metálicos.
Fabricación de productos minerales no metálicos, N.C.P. (No clasificados en otra parte).
Industrias Metálicas Básicas.
Centros de Tratamiento y Reciclado.
La D.P. con aprobación del H.C.D. podrá denegar la localización de industrias de 3ª categoría admitidas, si se consideran incompatibles sus características con el PUN y la Planta Urbana de San Andrés de Giles

Zona Industrial Exclusiva 2

USOS	Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b	usos permitidos	usos complementarios	usos condicionados
Residenciales	Vivienda Unifamiliar			
Comercial	C3 molestos peligrosos			
Servicios				
Administrativo	Adm1a < 100m2	Adm1b > 100m2		
Depósito	Dep2 peligrosos molestos	Dep3 acopio o granel	Dep5 logística	
Recreativo				
Productivo Industrial Leve IMPACTO	Industria 1			
Productivo Industrial Moderado IMPACTO	Industria 2			
Productivo Industrial Alto IMPACTO	Industria 3			
Productivo Agropecuarios				

DBC

Distrito Barrio Cerrado

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

Subdivisión

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

Caracter:

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

Servicios Esenciales

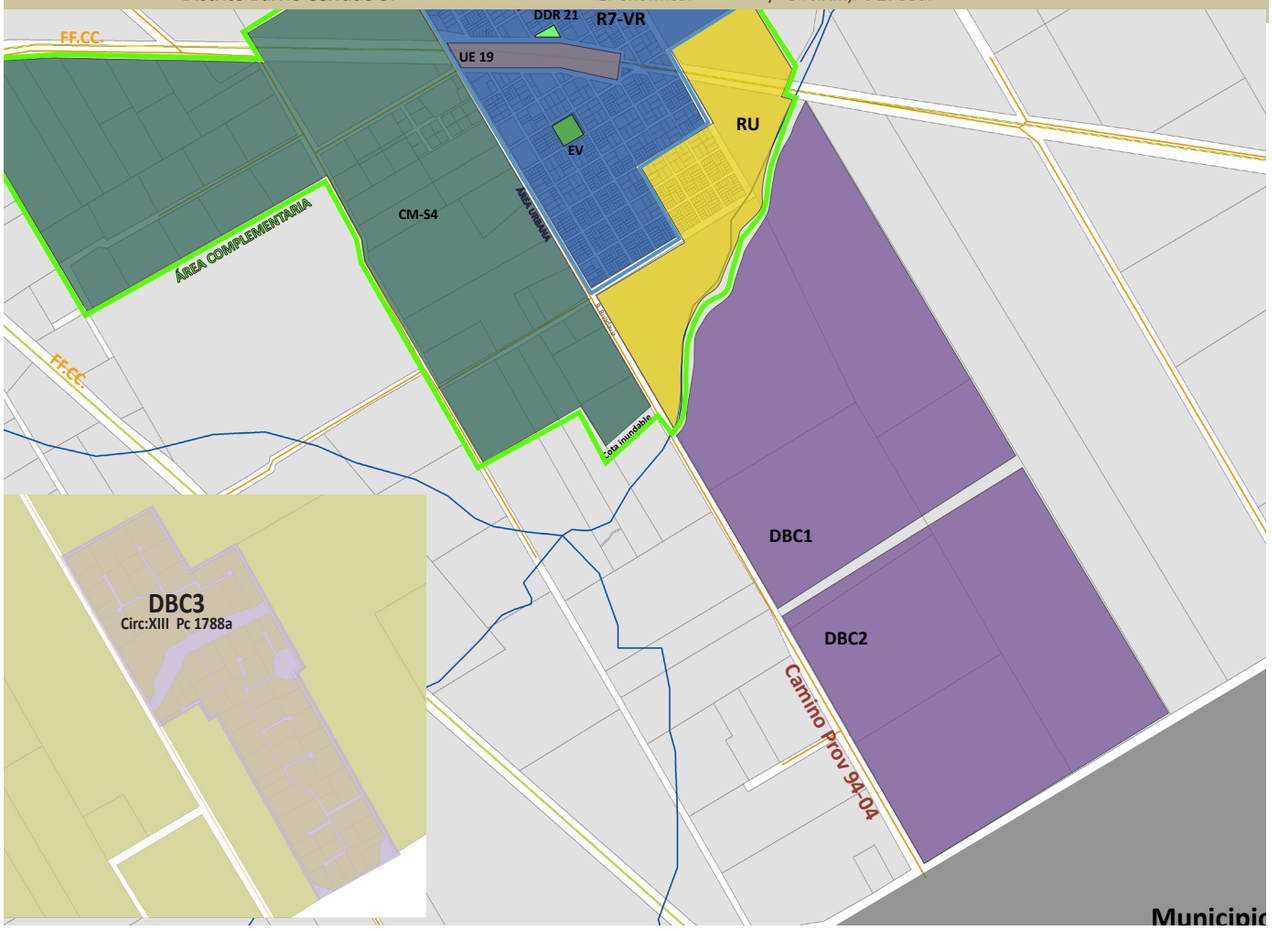
Pavimento
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:

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

Delimitación de área:

Distrito Barrio Cerrado 1 y 2: "Chacras San Andrés" / Circ:XIII;Pc 1659a, b, c, d, e, f.
Distrito Barrio Cerrado 3: "El Chamical" / Circ:XIII;Pc 1788a.



Estacionamientos y Carga y descarga:

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

Premios:

No se permite ninguno.

Observaciones:

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

Superficie bruta:
Superficie neta:

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

Distrito Barrio Cerrado

USOS	Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b	usos permitidos	usos complementarios	usos condicionados
Residenciales	Vivienda Unifamiliar; Vivienda Multifamiliar — Menor al 10% del total de viviendas del Barrios			
Comercial				
Servicios	Serv2a gastronómicos < 70m2; Serv2b gastronómicos > 70m2 — Solo en espacios comunes			
Administrativo				
Depósito				
Recreativo	Rec1a culturales pequeñas; Rec2b deportes cerrado — Solo en espacios comunes			
Productivo Industrial Leve IMPACTO				
Productivo Industrial Moderado IMPACTO				
Productivo Industrial Alto IMPACTO				
Productivo Agropecuarios				

AREA VARIABLES

UE

Usos Específicos

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

Subdivisión

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

Caracter:

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

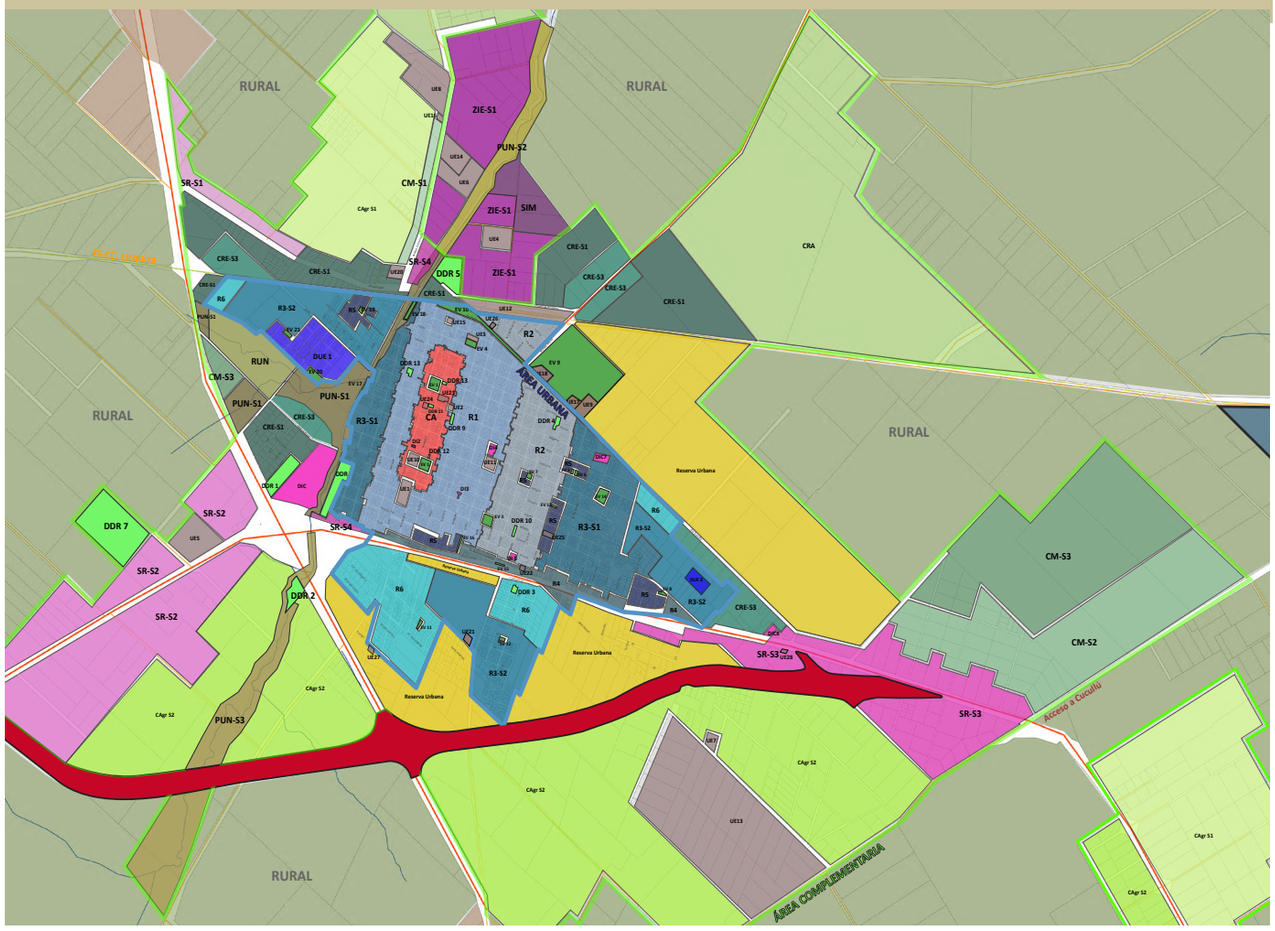
Servicios Esenciales

Indicadores Morfológicos:

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

Delimitación de área:

Predios individuales se detallan particularmente en los Usos permitidos y en Plano



Estacionamientos y Carga y descarga:

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

Premios:

No se permite ninguno.

Observaciones:

En cada caso la Dirección de Planeamiento con aprobación del H.C.D. dictará las normativas particularizadas para cada actividad, teniendo en cuenta que no se afecten las características del entorno.

En el UE 13 (Club de Planeadores) no se permite incorporar ninguna edificación de caracter residencial en tanto no se regularice la totalidad de las existentes al momento de aprobación del presente Código.
El UE 16 se incorpora según lo dispuesto en Ordenanza Municipal Nº548/99

Superficie bruta:
Superficie neta:

Parcelas:

Usos Específicos

USOS	Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b	usos permitidos	usos complementarios	usos condicionados

Uso Específico 1:	Hospital Municipal San Andrés y Terminal de Omnibus	**Circ: I; Sec:B; Fracc: V**
Uso Específico 2:	Centro Museográfico Municipal y Esc. de Estética	**Circ: I; Sec:B; Mz: 70; Pc: 12**
Uso Específico 3:	Servicio de Agua Potable y Dependencia Municipal	**Circ: I; Sec:A; Mz: 11; Pc: 1(Sector)**
Uso Específico 4:	Planta depuradora desagües cloacales domiciliarios	**Circ: II; Sec:C; Fr: III; Pc: 1a(y ampliación)**
Uso Específico 5:	Planta de tratamiento de residuos sólidos domiciliarios	**Circ: II; Pc: 179ak(y ampliación)**
Uso Específico 6:	Centro Logístico Municipal	**Circ: II; Pc: 68b (Sector sin Ex Matadero Muni.)**
Uso Específico 7:	Cementerio Sur (Viejo cementerio Municipal) (Patrimonio)	**Circ: I; Secc: D; Qta: 21**
Uso Específico 8:	Cementerio Público Municipal (Norte)	**Circ: II; Pc: 60,59b(57cy59a),57d,57b,57a**
Uso Específico 9:	Hogar Infantil Jorge Coll	**Circ: II; Pc: 76 (2has al Sureste)**
Uso Específico 10:	Escuela Normal Superior "F.M. Esquiú"	**Circ: I; Secc: B; Mz: 130**
Uso Específico 11:	Escuela Educación Técnica Nº1 "Sold. Maciel"	**Circ: I; Secc: B; Mz: 112**
Uso Específico 12:	Estación Ferrocarril Urquiza y Playa de Est. Camiones	**Circ: I; Secc: A; Fr: X Pc: 1a**
Uso Específico 13:	Club Argentino de planeadores "Albatros"	**Circ: I; Secc: E; Qta: 2**
Uso Específico 14:	Planta de Gas y Energía Eléctrica	**Circ: II; Pc: 68a**
Uso Específico 15:	Cuartel de Bomberos Voluntarios	**Circ: I; Sec:A; Mz: 2; Pc: 9**
Uso Específico 16:	Crematorio	**Circ: II; Pc: 61a**
Uso Específico 17:	Centro de Día Municipal	**Circ: II; Pc: 76 (0,50ha al Sureste)**
Uso Específico 18:	CEF N°24 y Centro Educativo	**Circ: II; Pc: 76 (1,50ha al Suroeste)**
Uso Específico 19:	Estaciones de Ferrocarril de las Localidades	**Parcelas varias**
Uso Específico 20:	Colegio Los Robles	**Circ: II; Pc: 101h**
Uso Específico 21:	Colegio Sagrada Familia	**Circ: II; Pc: 122d**
Uso Específico 22:	Escuela Normal N°3	**Circ: I; Secc.:C; Mz.:290; Pc: 4**
Uso Específico 23:	Escuela Normal N°1 y J.Inf. "Manso"	**Circ: I; Secc.:A; Mz.:69; Pc: 1-2-3**
Uso Específico 24:	Colegio Nta. Sra. de Luján	**Circ: I; Secc.:A; Mz.:81; Pc: 1**
Uso Específico 25:	Escuela Esp N°501 y Jardín N°903	**Circ: I; Secc.:C; Mz.:256b; Pc: 1-3**
Uso Específico 26:	Escuela N°12	**Circ: I; Secc.:A; Mz.:309; Pc: 20**
Uso Específico 27:	Escuela N°24	**Circ: II; Pc: 180j**
Uso Específico 28:	Escuela N°2	**Circ: I; Secc.: B; Qt. :8; Pc: 15b**

DI

Distrito Industrial

Indicadores de la
zona en la que se encuentra

Subdivisión

No se permite dividir ni anexar

Caracter:

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

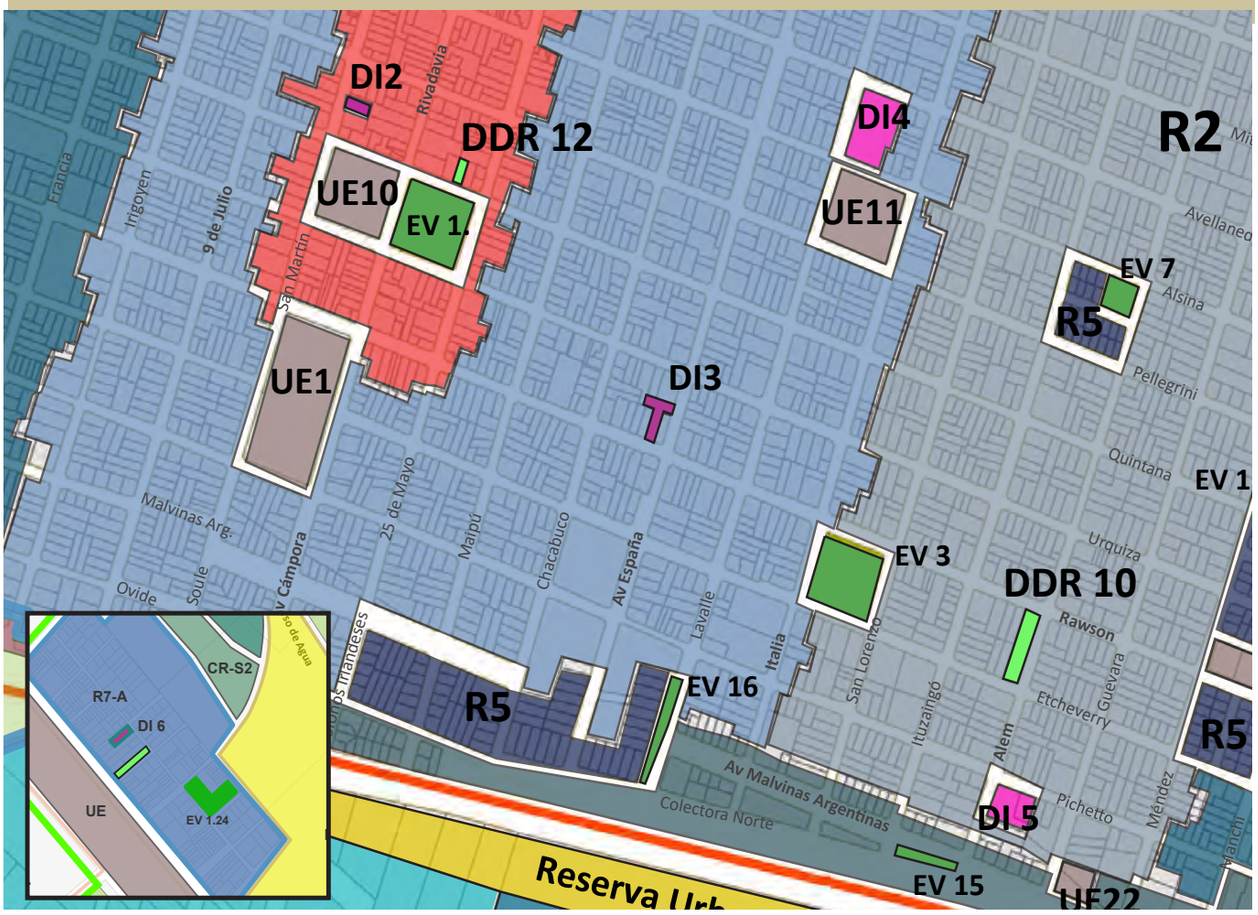
Servicios Esenciales

Pavimento
Energía eléctrica
Fuerza Motriz
Alumbrado público
Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:

Indicadores de la zona en la que se encuentra

Delimitación de área:



Estacionamientos y Carga y descarga:

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

Premios:

No se permite ninguno.

Observaciones:

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

Superficie bruta:
Superficie neta:

Parcelas: 5 parcelas

Distrito Industrial

USOS

Ver descripción de actividades
Art. 1.3.1.1.b

usos permitidos | usos complementarios | usos condicionados

- Residenciales
- Comercial
- Servicios
- Administrativo
- Depósito
- Recreativo
- Productivo Industrial Leve IMPACTO
- Productivo Industrial Moderado IMPACTO
- Productivo Industrial Alto IMPACTO
- Productivo Agropecuarios

Uso Preexistente

correspondiente a su categorización según la Ley 11.459 de Radicación Industrial

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

DIC

Distrito Industrial Condicionado

Indicadores de la zona en la que se encuentra

Subdivisión
No se permite dividir ni anexar

Caracter:

Distritos de industrias preexistentes de Uso No Permitido en la zona y con impacto ambiental Alto.

Servicios Esenciales
Pavimento
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales

Indicadores Morfológicos:

Indicadores de la zona en la que se encuentra

Delimitación de área:

Estacionamientos y Carga y descarga:

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

Premios:

No se permite ninguno.

Observaciones:

Cualquier industria del carácter establecido para estos distritos que no se halle incluída en el listado precedente, podrá solicitar a la D.P. un certificado de preexistencia que determinará el tipo de Distrito Industrial correspondiente (DI o DIC).
No se admite en los DI Condicionados ampliaciones de las instalaciones existentes, excepto que se trate de obras complementarias destinadas al tratamiento de efluentes o mejorar las condiciones de producción para resolver problemas medioambientales.
En los DI Condicionados al producirse el cese o la suspensión de la actividad, la parcela será asimilada a su respectiva zona a los efectos del uso y la ocupación

Superficie bruta:
Superficie neta:

Parcelas: 3 parcelas

Distrito Industrial Condicionado

USOS

Ver descripción de actividades
Art. 1.3.1.1.b

usos permitidos | usos complementarios | usos condicionados

- Residenciales
- Comercial
- Servicios
- Administrativo
- Depósito
- Recreativo
- Productivo Industrial Leve IMPACTO
- Productivo Industrial Moderado IMPACTO
- Productivo Industrial Alto IMPACTO
- Productivo Agropecuarios

Uso Preexistente

correspondiente a su categorización según la Ley 11.459 de Radicación Industrial

Distrito Industrial Condicionado 7: Nutremas S.R.L.. Circ:I;Sec:D;Qt:6;Pc 9
Distrito Industrial Condicionado 8: Frigorífico Constanzo S.A.. Circ:I;Sec:D;Qt:8;Pc 13m
Distrito Industrial Condicionado 9: Papelera San Andrés S.R.L.. Circ:II;Pc 118df

DDR

Distrito Deportivo Recreativo

FOS: 0,30 - FOT: 0,30

Subdivisión
no se permite

Caracter:

Áreas destinadas a actividades deportivas y recreativas de uso privado y social.

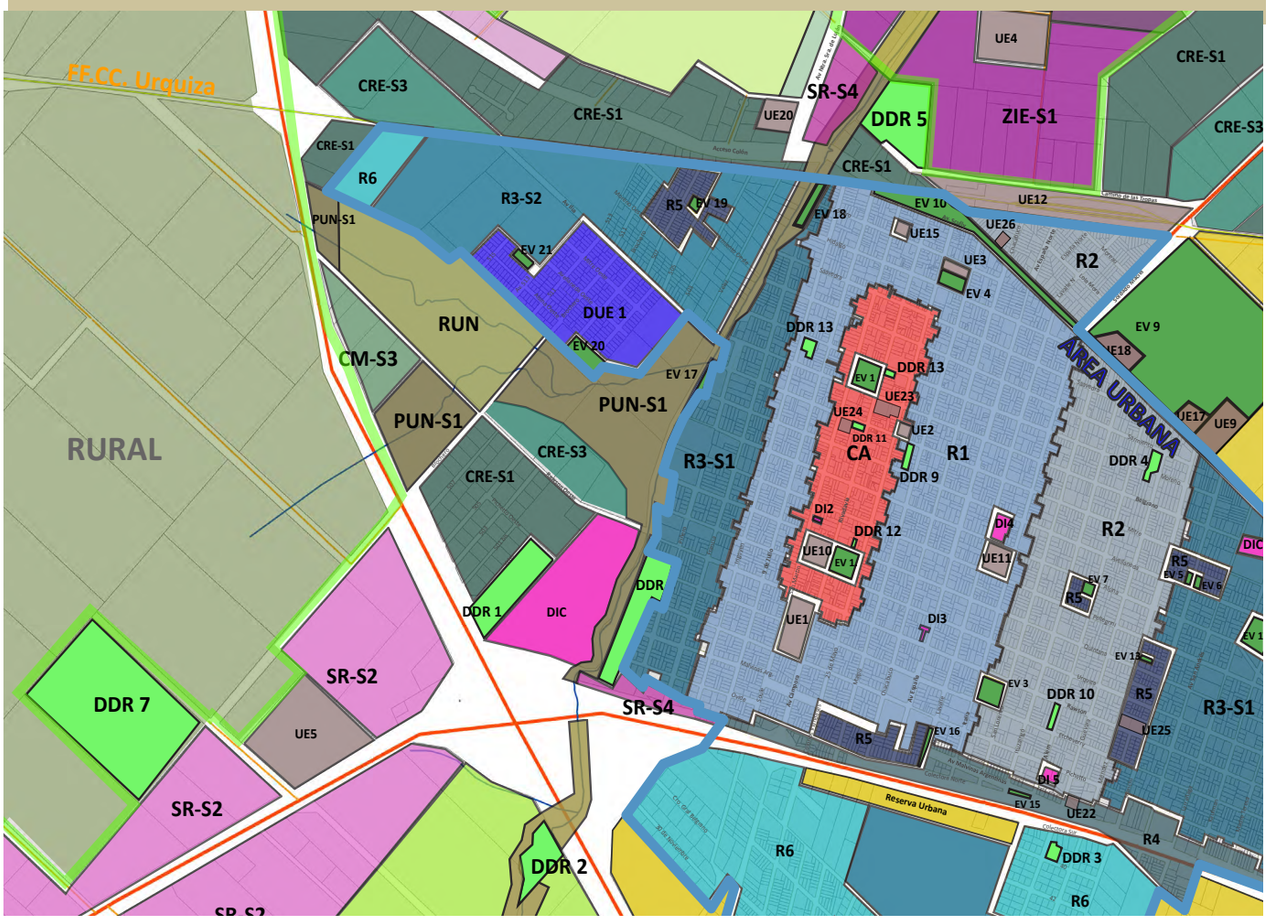
Servicios Esenciales

Indicadores Morfológicos:

Altura máxima: PB+ 1 piso
Retiro de frente: No se exige.
Retiro de Fondo: No se exige.
Retiro lateral: No se exige.
Retiro bilateral: 4,00m.
C.A.S.: 50%

Delimitación de área:

Predios individuales se detallan particularmente en los Usos permitidos y en Plano



Estacionamientos y Carga y descarga:

Premios:

Observaciones:

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

Superficie bruta:
Superficie neta:

Parcelas:

Distrito Deportivo Recreativo

USOS

Ver descripción de actividades
Art. 1.3.1.1.b

usos permitidos | usos complementarios | usos condicionados

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

Localidades

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

SECCIÓN 6
NORMAS GENERALES SOBRE URBANIZACIONES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Decreto Nº 9404/86, serán sancionadas de conformidad a lo dispuesto en el Título V Artículos 93º al 97º del Decreto Ley Nº 8912/77.

6.1.1. **Clubes de Campo**

Se regirán por lo dispuesto en el Decreto Ley Nº 8912/77 y su reglamentación, encuadrándose en lo previsto en el Capítulo V del Título III (Artículos 64º al 69º) de dicho cuerpo normativo, ajustándose además a lo establecido en el Decreto Nº 9404/86.

Se fija como Densidad Máxima Bruta para estos emprendimientos a la resultante directa y/o interpolación lineal de la interrelación de los valores de los indicadores urbanísticos y especificaciones básicas señalados en el cuadro incluido en el Artículo 66º del Decreto Ley Nº 8912/77.

Fíjanse para estos emprendimientos residenciales los siguientes Indicadores Urbanísticos y Especificaciones Básicas:

CARÁCTER:
Residencial exclusivo.

SERVICIOS ESENCIALES
Agua potable: viviendas unifamiliares perforaciones individuales viviendas multifamiliares servicio común
Desagües cloacales: viviendas unifamiliares sistemas individuales viviendas multifamiliares servicio centralizado de tratamiento aprobado por la autoridad competente
Acceso: tratamiento que garantice su uso en cualquier circunstancia
Calles internas: Pavimento en la vía que una al ingreso principal con las instalaciones centrales del club y tratamiento de estabilización o mejorado en vías secundarias.
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales

OCUPACIÓN

Densidad neta máxima:	uso unifamiliar	1 viv/parcela
	uso multifamiliar	60hab/ha
Factor de ocupación del suelo (FOS):	0,2	
Factor de ocupación total (FOT):	0,3	
Retiro de frente:	20 m	
Retiro de fondo:	10 m	
Retiro lateral:	-	
Retiro bilateral:	10 m	
Altura máxima:	10 m o planta baja y dos pisos altos	

SUBDIVISIÓN
Frente mínimo: 50 m
Superficie mínima: 5000 m^2

USOS PERMITIDOS
Vivienda Unifamiliar, Vivienda Multifamiliar (Sólo en una proporción menor al 10 % del total de las residencias del emprendimiento). Recreativo (Sólo instalaciones deportivas, sociales, culturales o de cualquier tipo de esparcimiento en los espacios de dominio común).

6.1.2. **Barrios Cerrados**

Quedan expresamente prohibidos en el ámbito del Partido de San Andrés de Giles, los emprendimientos residenciales bajo la figura de Barrios Cerrados como los encuadra el Decreto Provincial Nº 27/98. Solo quedan afectadas bajo el Decreto Nº 27/98, las parcelas que al momento de puesta en vigencia del presente Código tienen aprobación Provincial como es el caso del Barrio “El Chamical”, Circ.: XIII, Pc.: 1788a (Distrito DBC 2); o como las parcelas de “Chacras de San Andrés” Circ.: XIII, Pc.: 1659a, 1660a,b,c,d,e,f (Distrito DBC 1 y 2)que tienen iniciadas las tramitaciones para conformar dos Barrios bajo la figura de Cerrado y realizadas obras para tal fin.
En el caso del emprendimiento “Chacras de San Andrés” un sector de las parcelas quedan afectadan por la Zona de Reserva Urbana de la localidad de Villa Ruiz sujeto a estudio por la D.P.

SECCIÓN 7
NORMAS GENERALES SOBRE MEDIO AMBIENTE

7.1. RESIDUOS

Prohíbase en el Partido de San Andrés de Giles la radicación o localización de plantas de tratamiento y/o disposición final de Residuos Especiales.
Prohíbase en el Partido de San Andrés de Giles el almacenamiento transitorio de Residuos Especiales; con excepción de los que pudieran ser generados localmente, que acrediten el estricto cumplimiento de los requisitos dispuestos por la legislación vigente en la materia.
Considérense *Residuos Especiales* a los alcanzados por el régimen establecido en la Ley Nº 11720/95 y su Decreto Reglamentario Nº 806/97; incluyéndose en esta denominación a todos los provenientes de las "corrientes de desechos" detallados en el Anexo I de la Ley, que posean alguna de las "características peligrosas" descriptas en el Anexo II de la misma o que comprendan entre sus constituyentes algunas de las "sustancias especiales" enumeradas en el Anexo I de su Decreto Reglamentario.

Dispónese que todos los establecimientos públicos y privados y personas físicas o jurídicas generadoras de Residuos Patogénicos deber dar estricto cumplimiento a los requisitos dispuestos por la legislación vigente en la materia para la manipulación y disposición transitoria de los citados residuos; prohibiéndose en el Partido de San Andrés de Giles el funcionamiento de unidades de tratamiento propias, debiéndose optar por la contratación de Centros de Tratamiento (que realicen recolección periódica y transporte) debidamente habilitados por la autoridad competente.
Considérense *Residuos Patogénicos* a los alcanzados por el régimen establecido en la Ley Nº 11347/92 y su Decreto Reglamentario Nº 450/94 (modificado por su similar Nº 405/97); incluyéndose en esta denominación a los definidos en el Artículo 2º de la Ley y clasificados como Tipos A, B y C en el Artículo 2º del Decreto Reglamentario.

Prohíbase en el Partido de San Andrés de Giles la radicación o localización de plantas de tratamiento o aislamiento y/o disposición final de Residuos Radiactivos (aunque el nivel de radiactividad de los materiales a desechar haya decaído).
Prohíbase en el Partido de San Andrés de Giles la manipulación y el almacenamiento transitorio de Residuos Radiactivos; con excepción de los que pudieran ser generados localmente y considerados como Residuos Patogénicos Tipo C, que acrediten el estricto cumplimiento de los requisitos dispuestos por la Legislación Nacional vigente en la materia.
Considérense *Residuos Radiactivos* a los alcanzados por el régimen establecido en la Ley Nacional Nº 25018/98; incluyéndose en esta denominación a todos los que se enmarquen en las previsiones del Artículo 3º de la Ley, entendiéndose como material radiactivo al derivado de las actividades nucleares o al que sea o contenga material nuclear (teniendo en cuenta las definiciones del Artículo 30º de la Ley Nacional Nº 24804/97 o "Ley Nacional de la Actividad Nuclear").

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

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

7.2. ZONAS DE PROTECCIÓN DE DESAGÜES NATURALES

En parcelas ubicadas en el Área Rural sobre las márgenes de cursos de agua afectadas por la Zona de Restricción de Desagües Naturales dispuestas por la Ley Nº 6253/60 y el Decreto Reglamentario Nº 11368/61, que se destinen a uso residencial o intensivo de cualquier tipo (emprendimientos industriales, comerciales, de almacenaje, recreativos u otros), se deberá deslindar la zona de protección. En ella no se podrán efectuar edificaciones o colocación de elementos que dificulten el libre escurrimiento de las aguas o impidan el acceso de maquinaria hidráulica para la realización tareas de limpieza y conservación del curso de agua.
En el momento de realizar trámites correspondientes a planos de mensura, planos de construcción, radicación o habilitación de cualquier actividad, con los que se afecten parcelas rurales sujetas a restricción, si es exigible cesión de vías de comunicación (por necesidad de apertura del trazado de la Red

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

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

7.3. CARTELERÍA

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

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

La cartelería no relacionada con la actividad desarrollada en la parcela, podrá localizarse dentro de predios ubicados en lotes frentistas a Caminos Principales de la Red Vial Rural Municipal y a las Rutas Nacionales o Provinciales, debiendo emplazarse a una distancia mínima de 15 metros de la línea de frente. En caso de que los citados lotes posean frentes o laterales linderos a cruces de vías ferroviarias u otros caminos o rutas, la distancia mínima deberá ser de 50 metros de la intersección de los mismos.

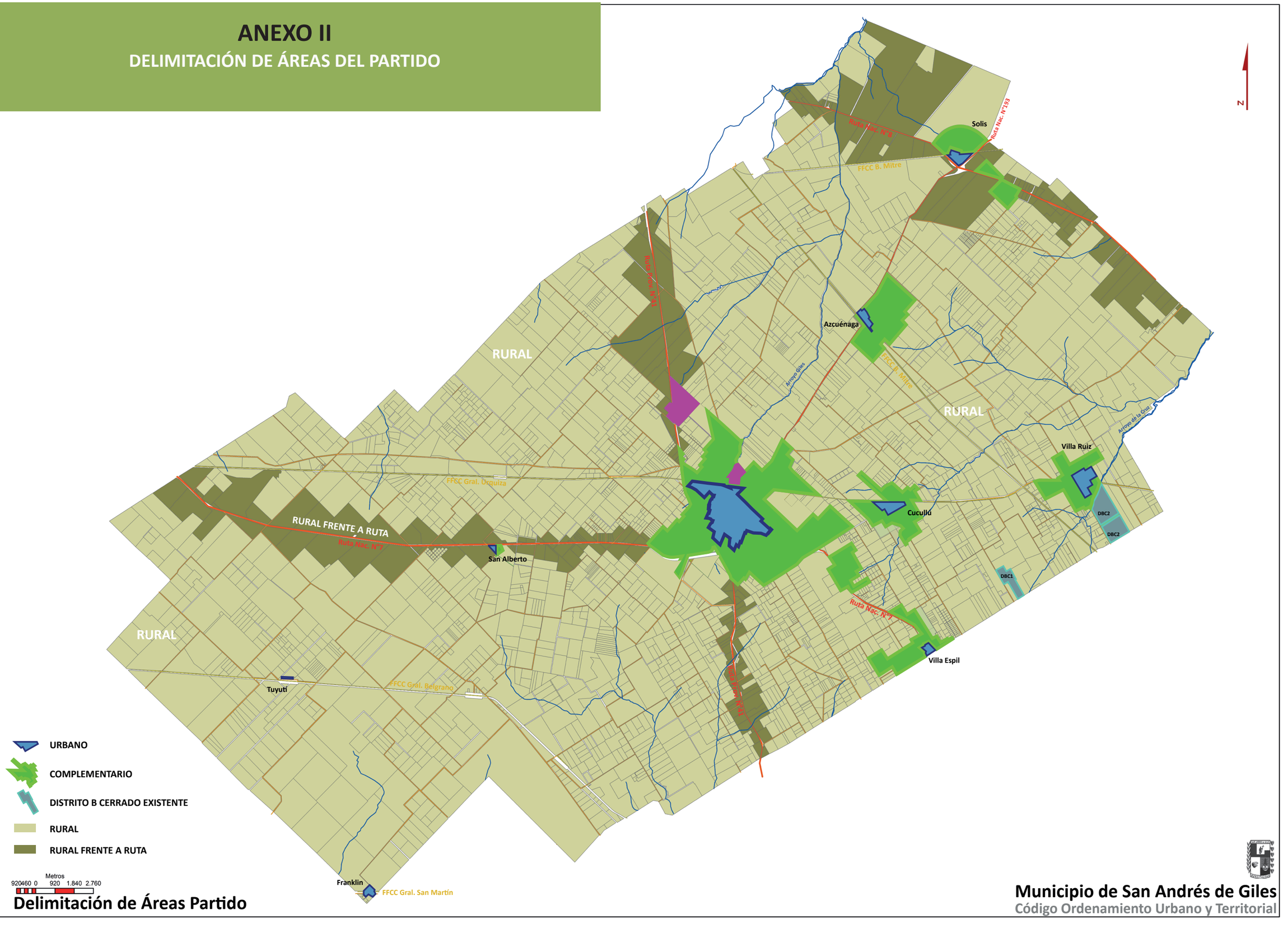
En toda parcela ubicada en el Área Rural queda prohibida la publicidad visual mediante cualquier tipo de carteles luminosos, pudiendo ser iluminados por artefactos independientes.

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

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

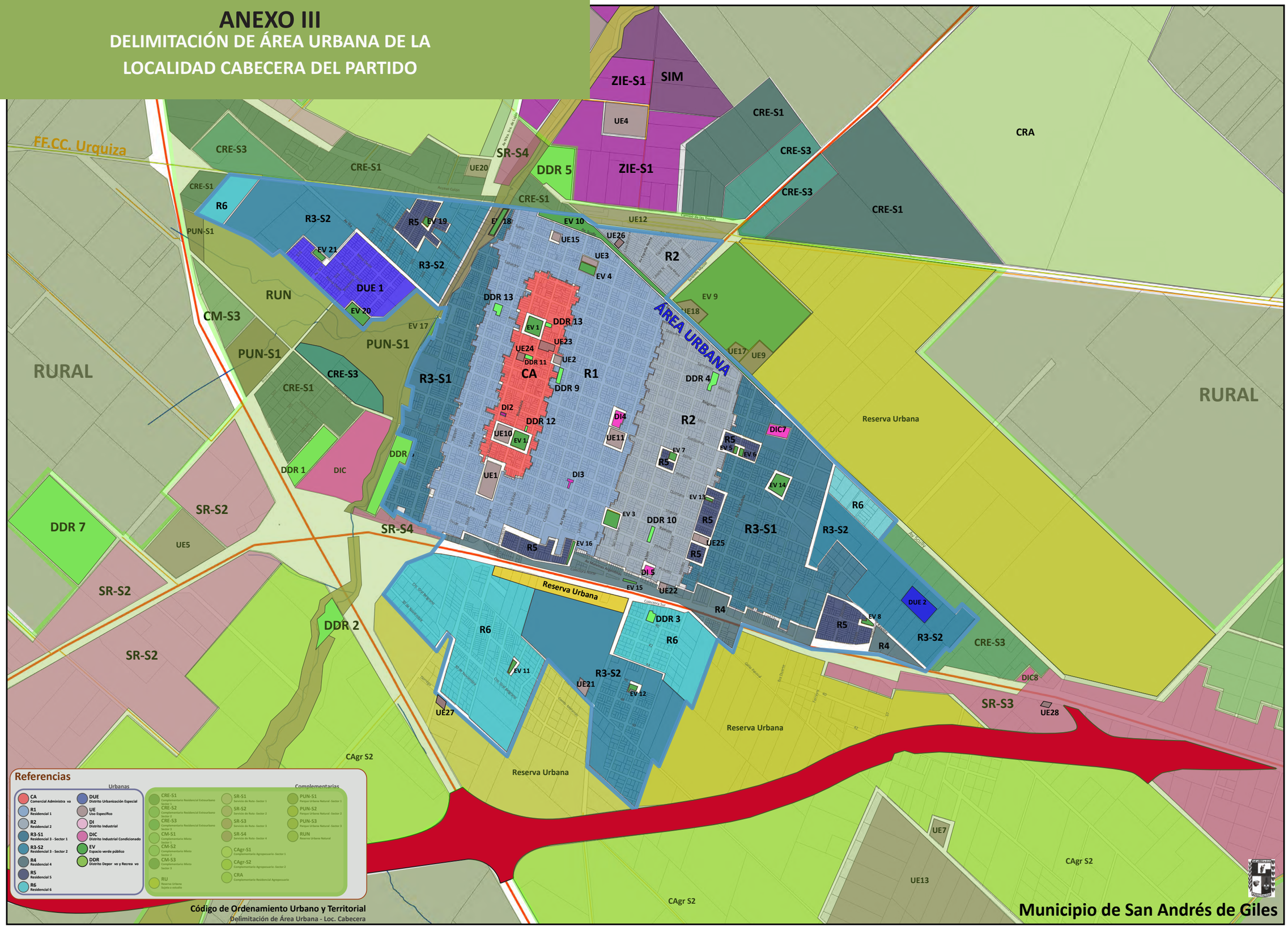
ANEXO II

DELIMITACIÓN DE ÁREAS DEL PARTIDO



ANEXO III

DELIMITACIÓN DE ÁREA URBANA DE LA LOCALIDAD CABECERA DEL PARTIDO



Referencias

Urbanas

- CA — Comercial Administra va
- R1 — Residencial 1
- R2 — Residencial 2
- R3-S1 — Residencial 3 - Sector 1
- R3-S2 — Residencial 3 - Sector 2
- R4 — Residencial 4
- R5 — Residencial 5
- R6 — Residencial 6
- DUE — Distrito Urbanización Especial
- UE — Uso Específico
- DI — Distrito Industrial
- DIC — Distrito Industrial Condicionado
- EV — Espacio verde público
- DDR — Distrito Depor vo y Recrea vo

Complementarias

- CRE-S1 — Complementario Residencial Extraurbano Sector 1
- CRE-S2 — Complementario Residencial Extraurbano Sector 2
- CRE-S3 — Complementario Residencial Extraurbano Sector 3
- CM-S1 — Complementario Mixto Sector 1
- CM-S2 — Complementario Mixto Sector 2
- CM-S3 — Complementario Mixto Sector 3
- RU — Reserva Urbana Sujeta a estudio
- SR-S1 — Servicio de Ruta -Sector 1
- SR-S2 — Servicio de Ruta -Sector 2
- SR-S3 — Servicio de Ruta -Sector 3
- SR-S4 — Servicio de Ruta -Sector 4
- CAgr-S1 — Complementario Agropecuario-Sector 1
- CAgr-S2 — Complementario Agropecuario-Sector 2
- CRA — Complementario Residencial Agropecuario
- PUN-S1 — Parque Urbano Natural -Sector 1
- PUN-S2 — Parque Urbano Natural -Sector 2
- PUN-S3 — Parque Urbano Natural -Sector 3
- RUN — Reserva Urbana Natural

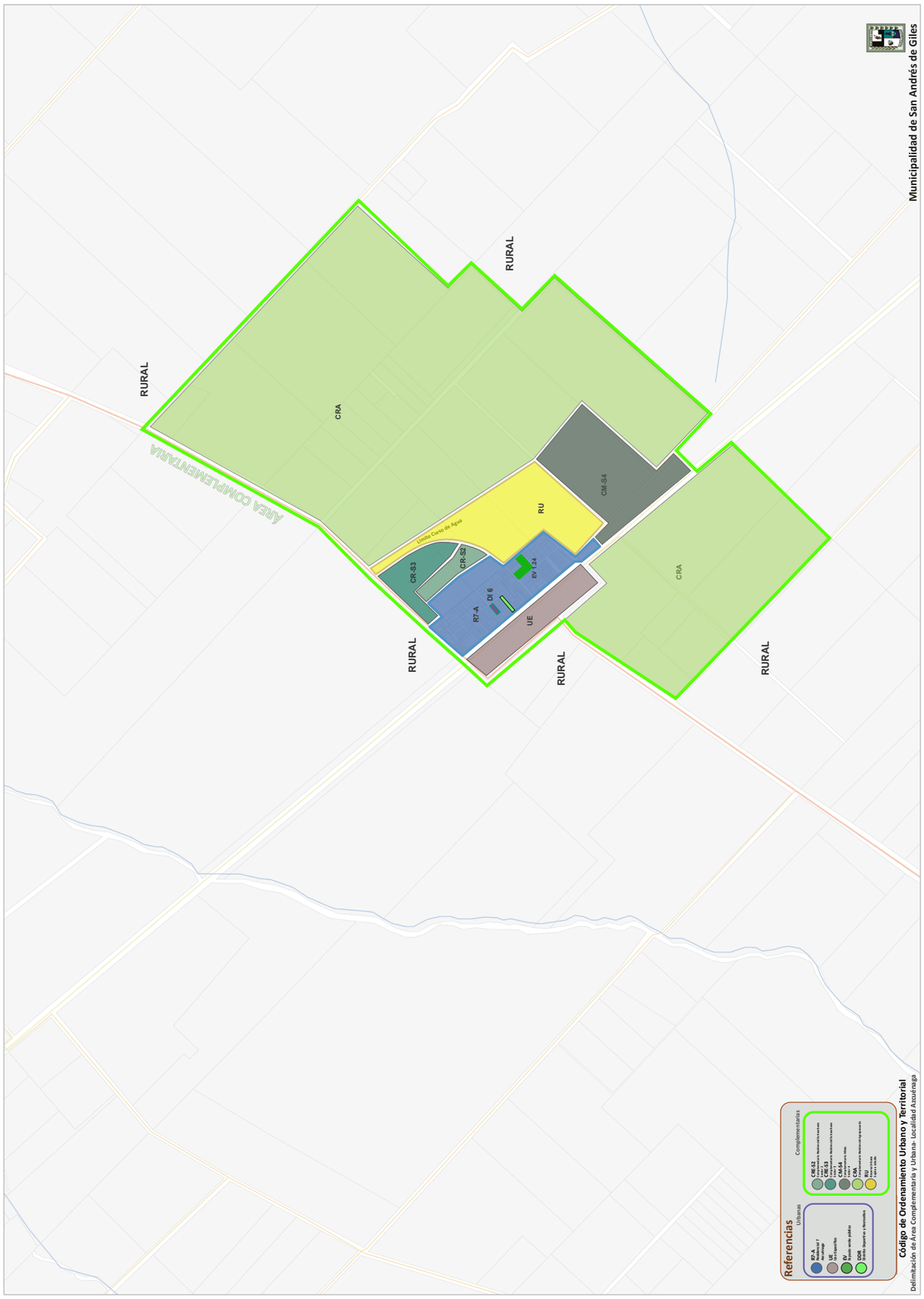
Código de Ordenamiento Urbano y Territorial

Delimitación de Área Urbana - Loc. Cabecera

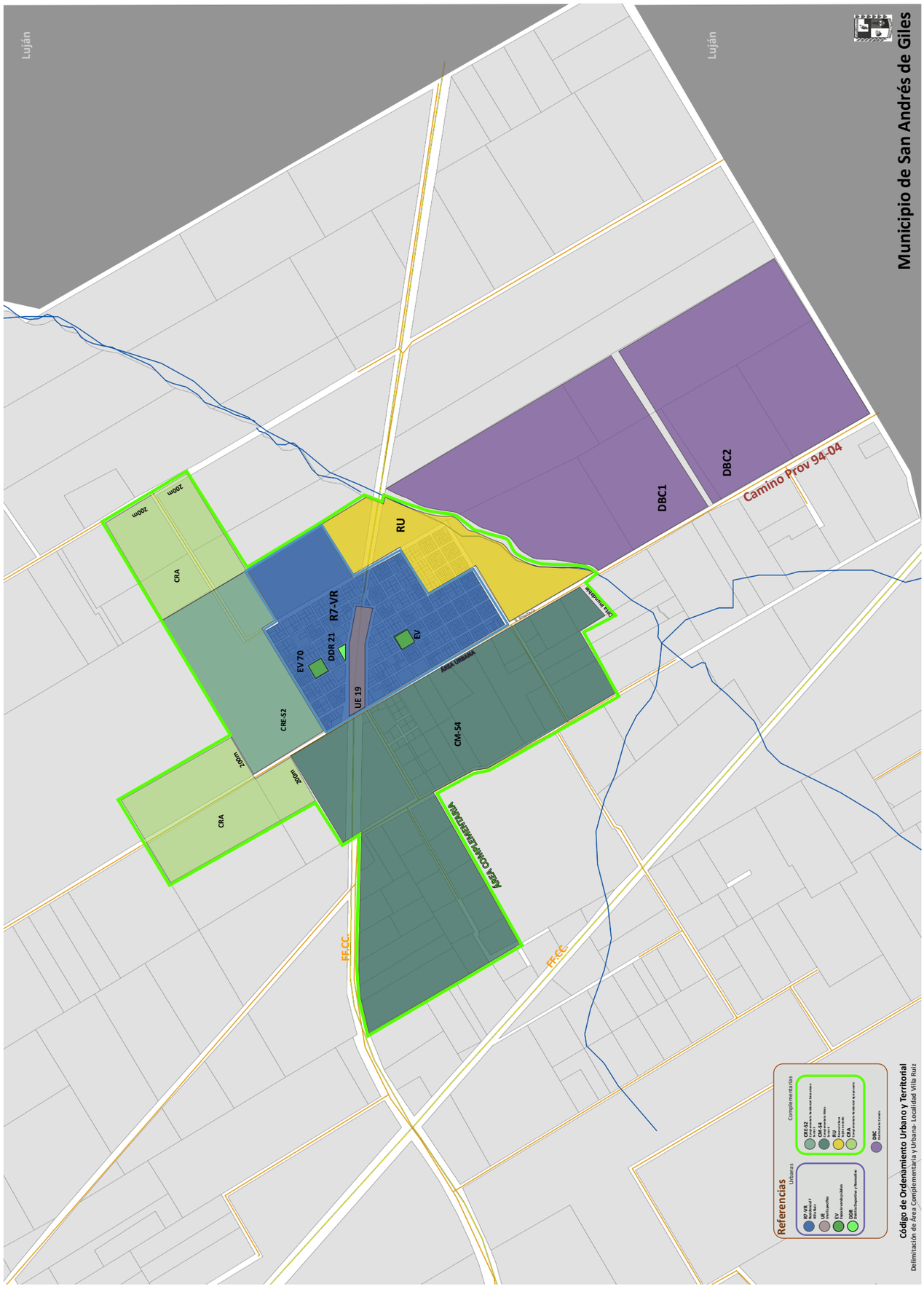
Municipio de San Andrés de Giles

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

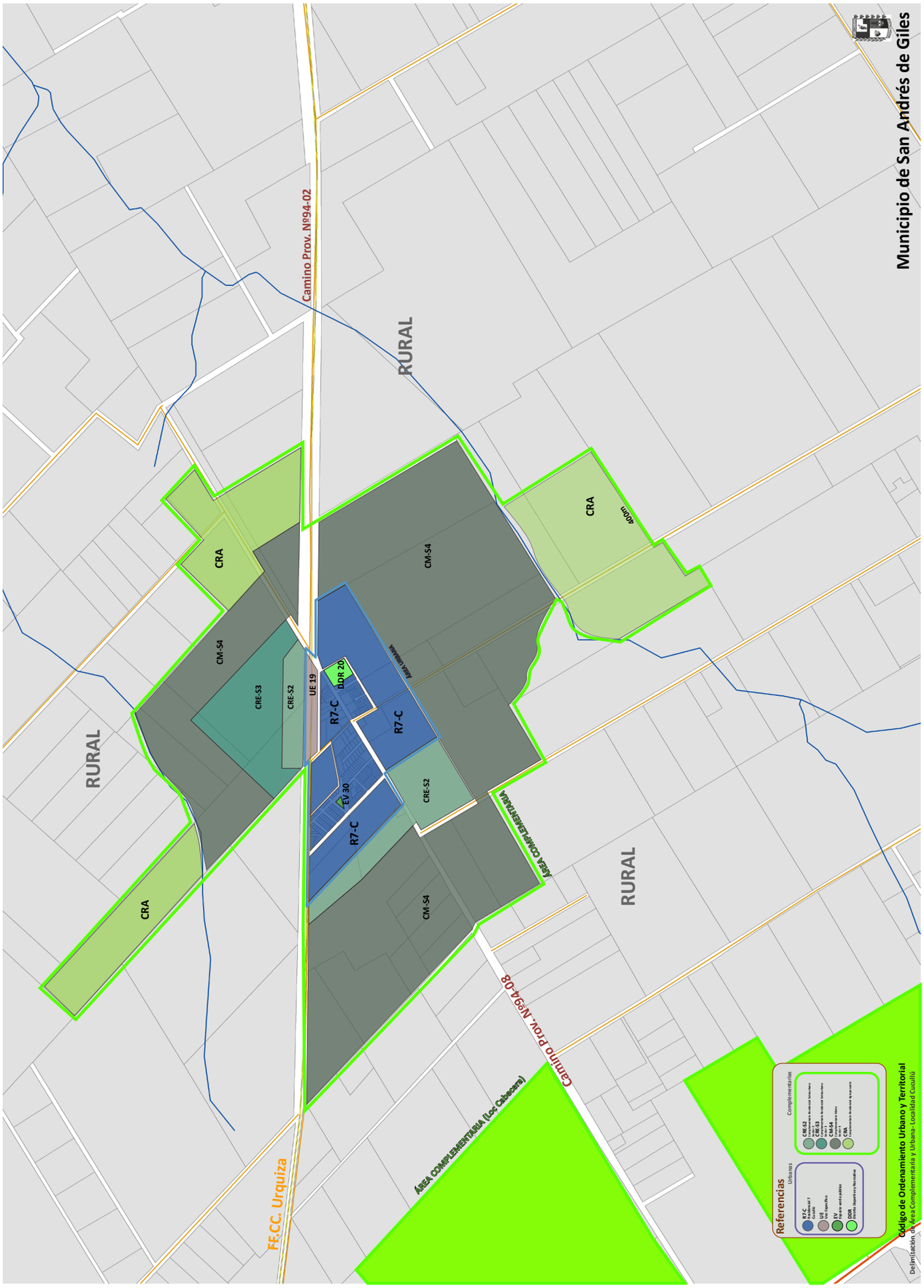
ANEXO III-2
DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE LA LOCALIDAD DE AZCUÉNAGA



ANEXO III-3
DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE LA LOCALIDAD DE VILLA RUIZ

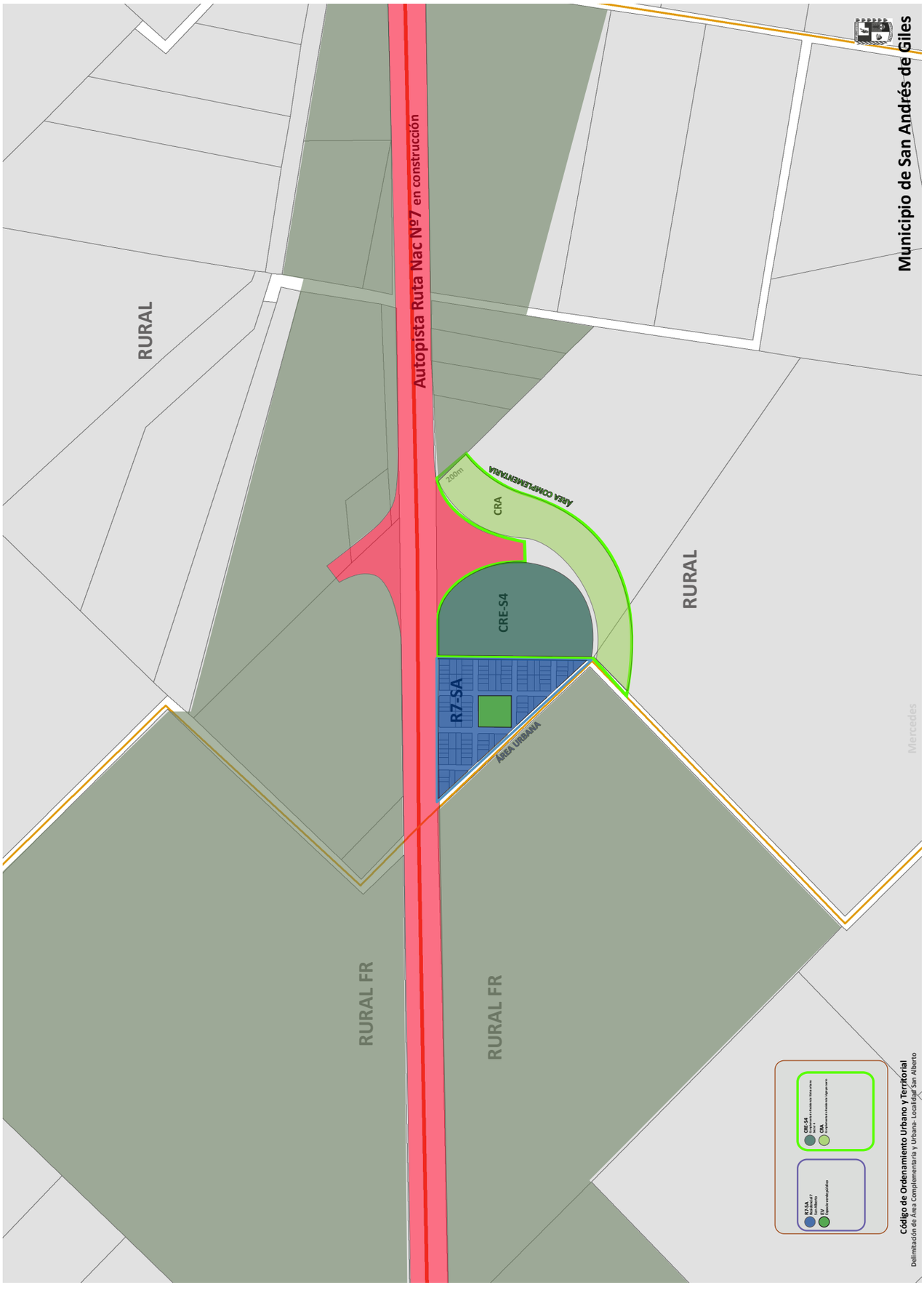


ANEXO III-4
DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE LA LOCALIDAD DE CUCULLÚ

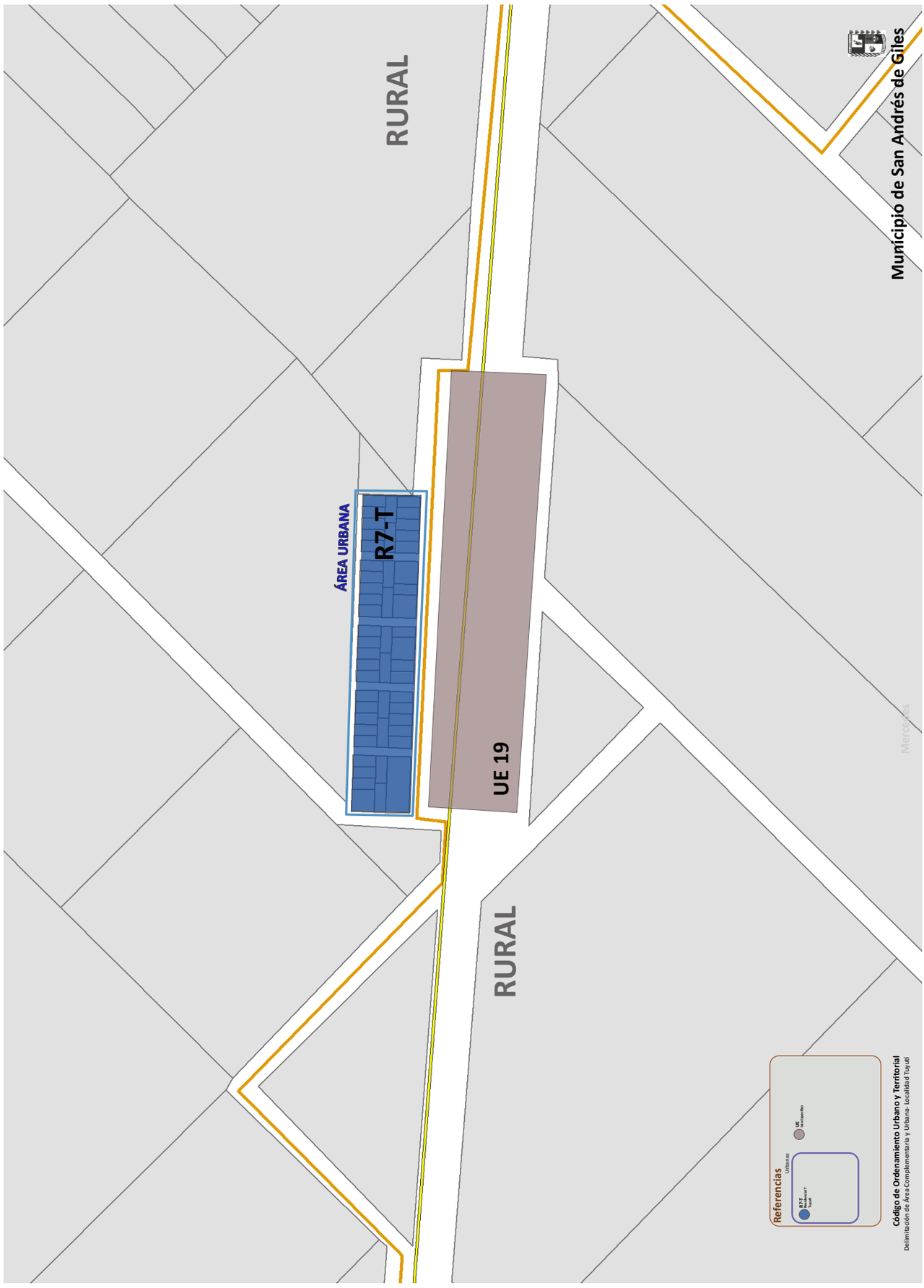


ANEXO III-5
DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE LA LOCALIDAD DE VILLA ESPIL

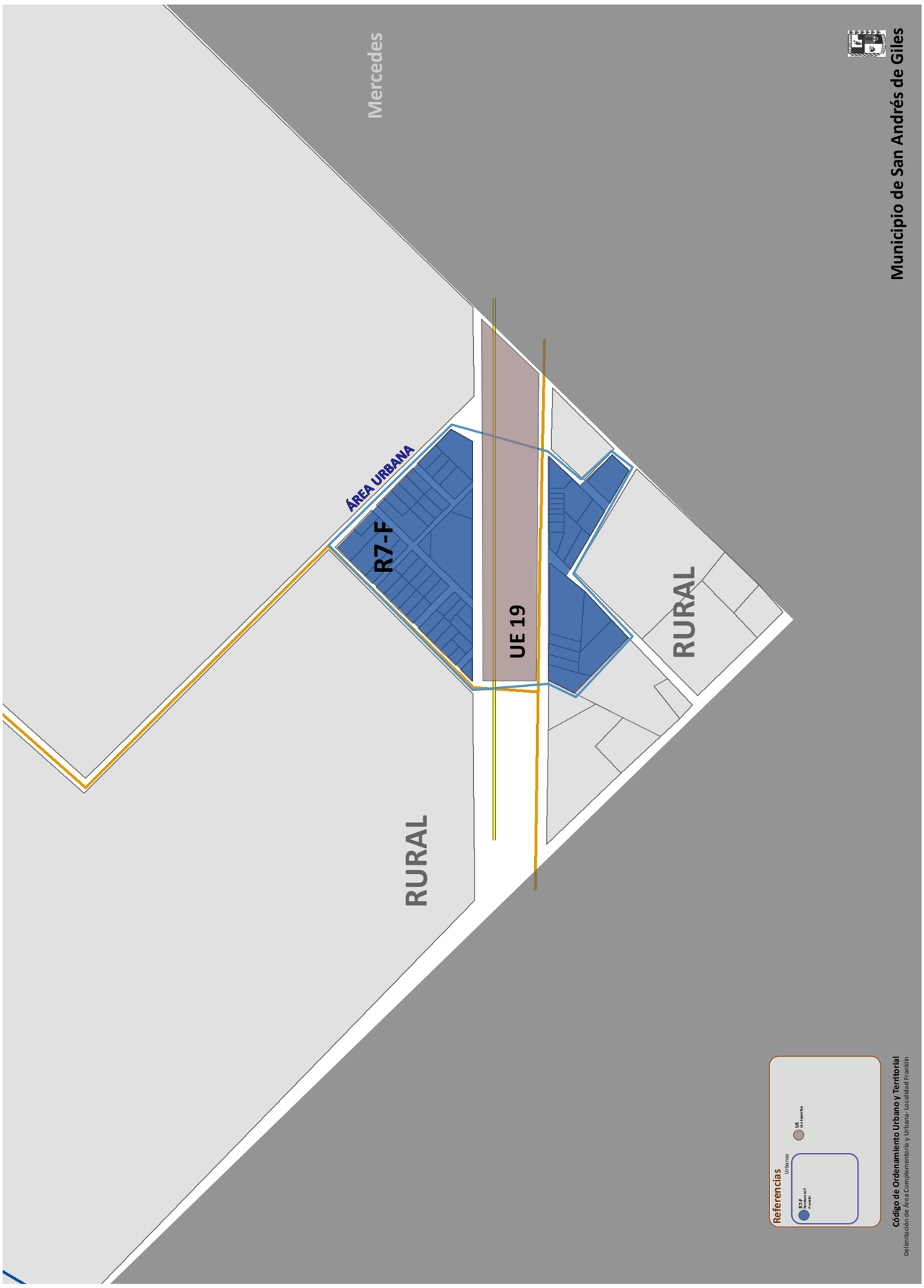
ANEXO III-6
DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE LA LOCALIDAD DE SAN ALBERTO



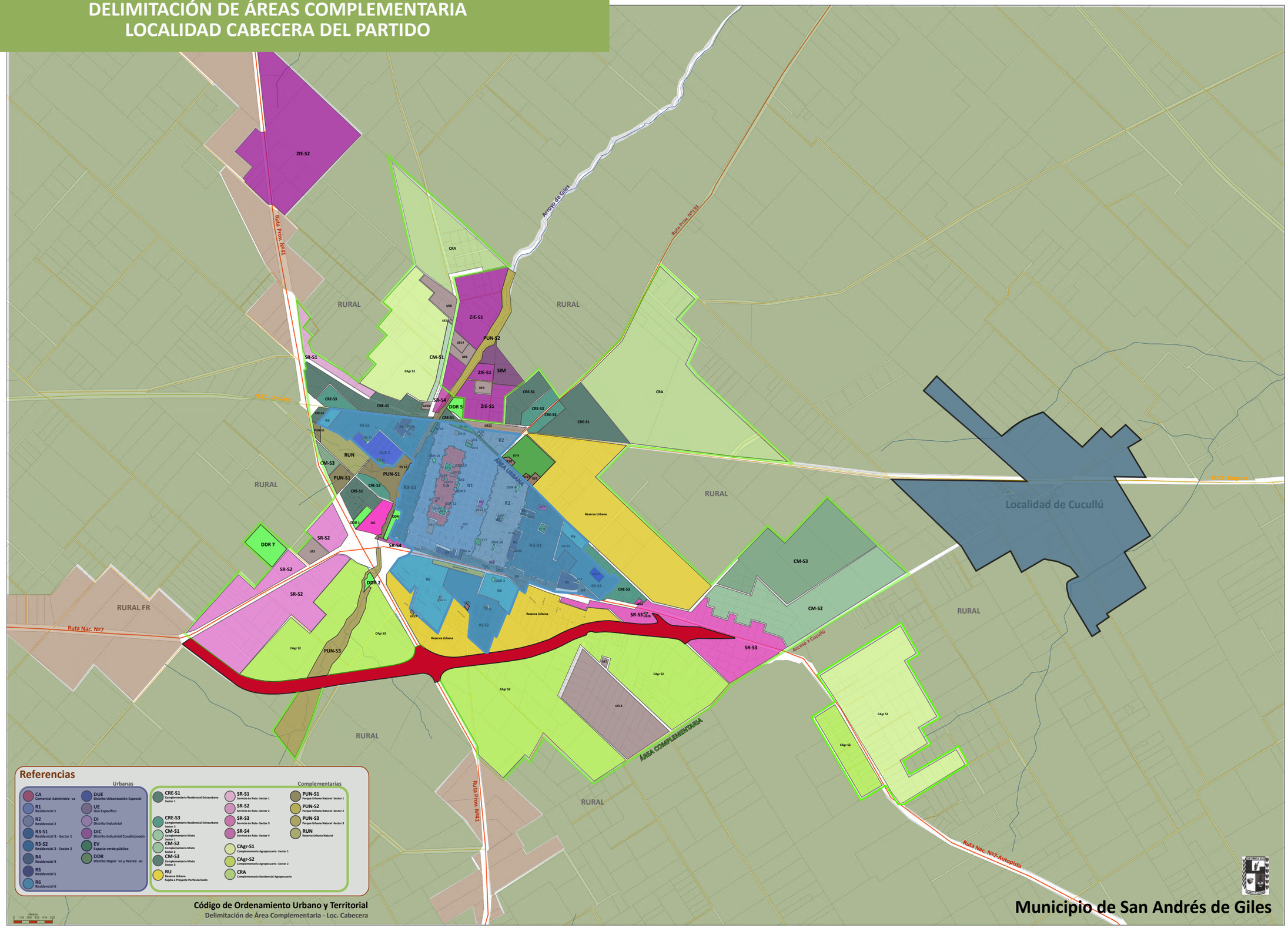
ANEXO III-7
DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE LA LOCALIDAD DE TUYUTÍ



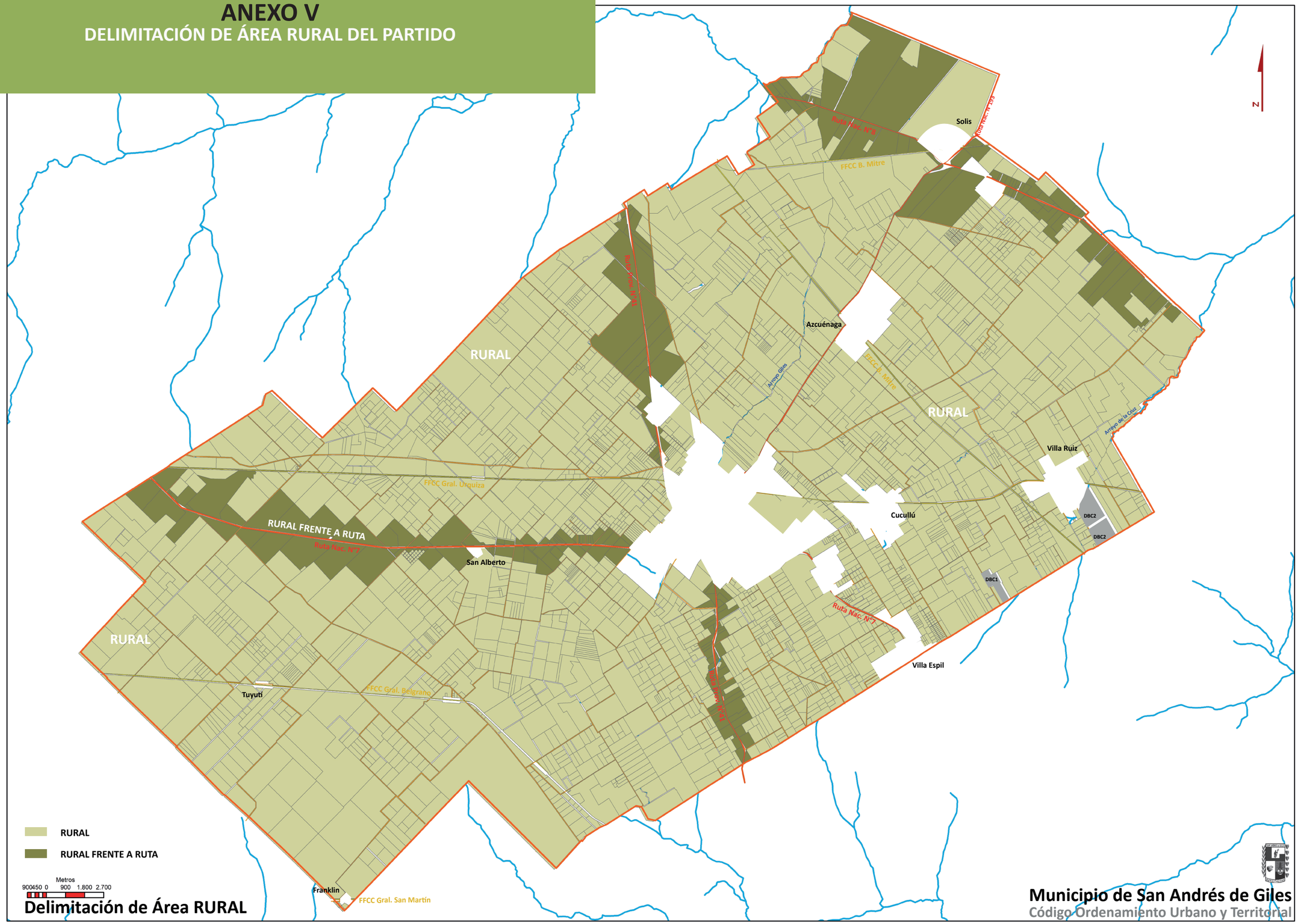
ANEXO III-8
DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE LA LOCALIDAD DE FRANKLIN



ANEXO IV
DELIMITACIÓN DE ÁREAS COMPLEMENTARIA
LOCALIDAD CABECERA DEL PARTIDO

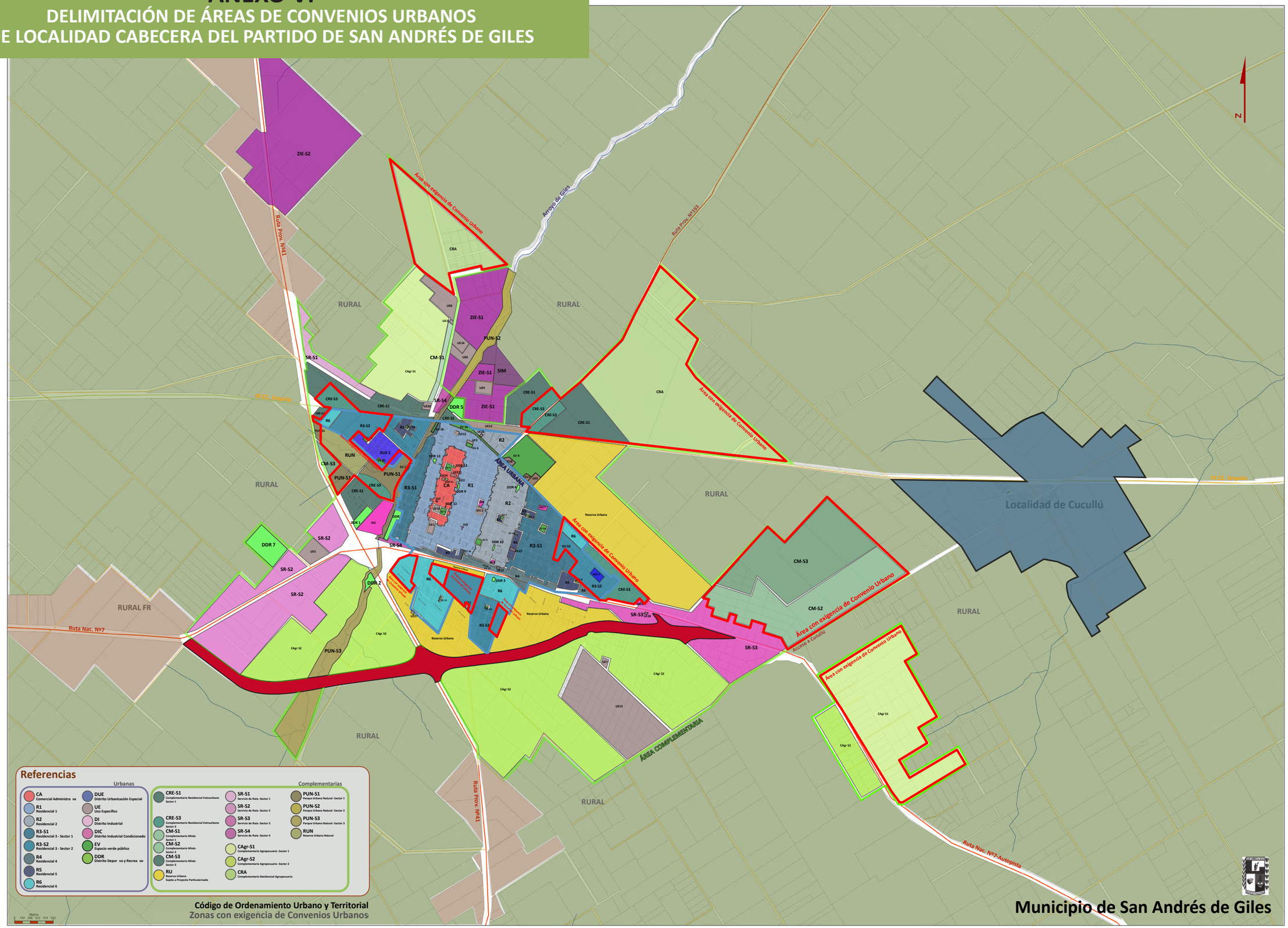


ANEXO V
DELIMITACIÓN DE ÁREA RURAL DEL PARTIDO



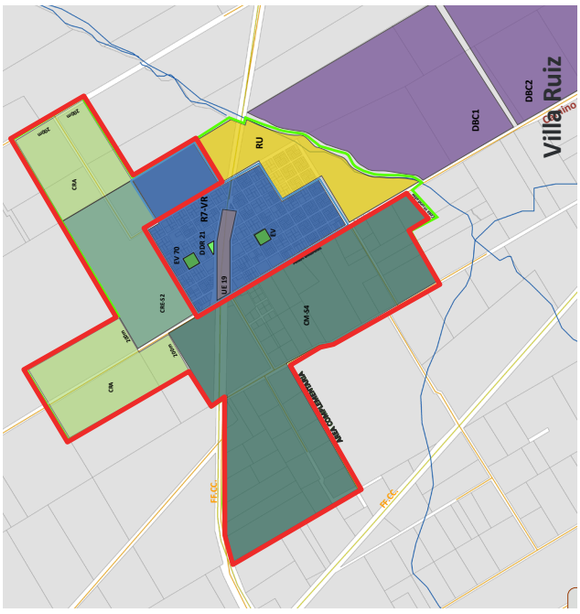
ANEXO VI

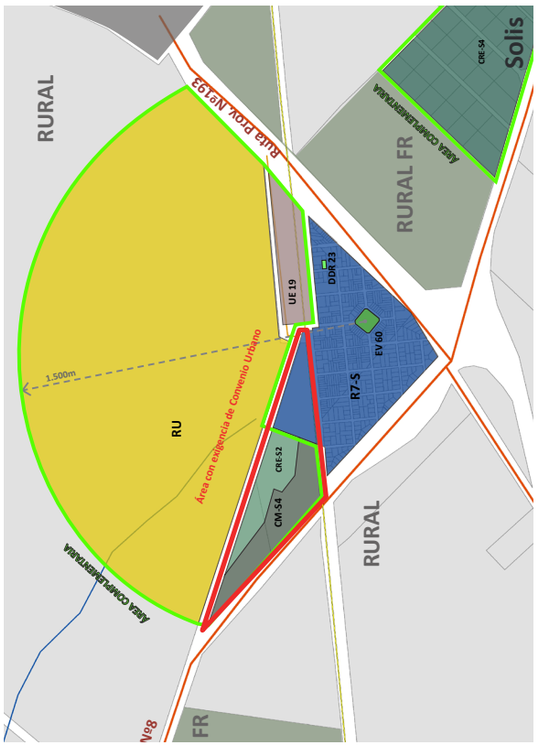
DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE CONVENIOS URBANOS DE LOCALIDAD CABECERA DEL PARTIDO DE SAN ANDRÉS DE GILES

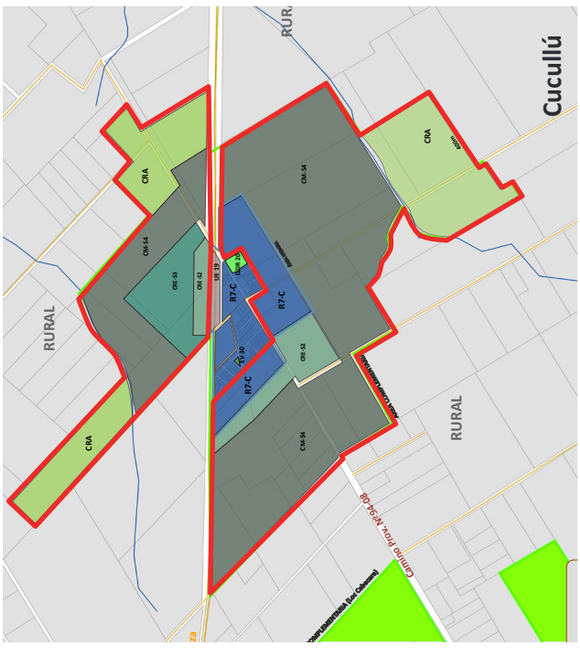
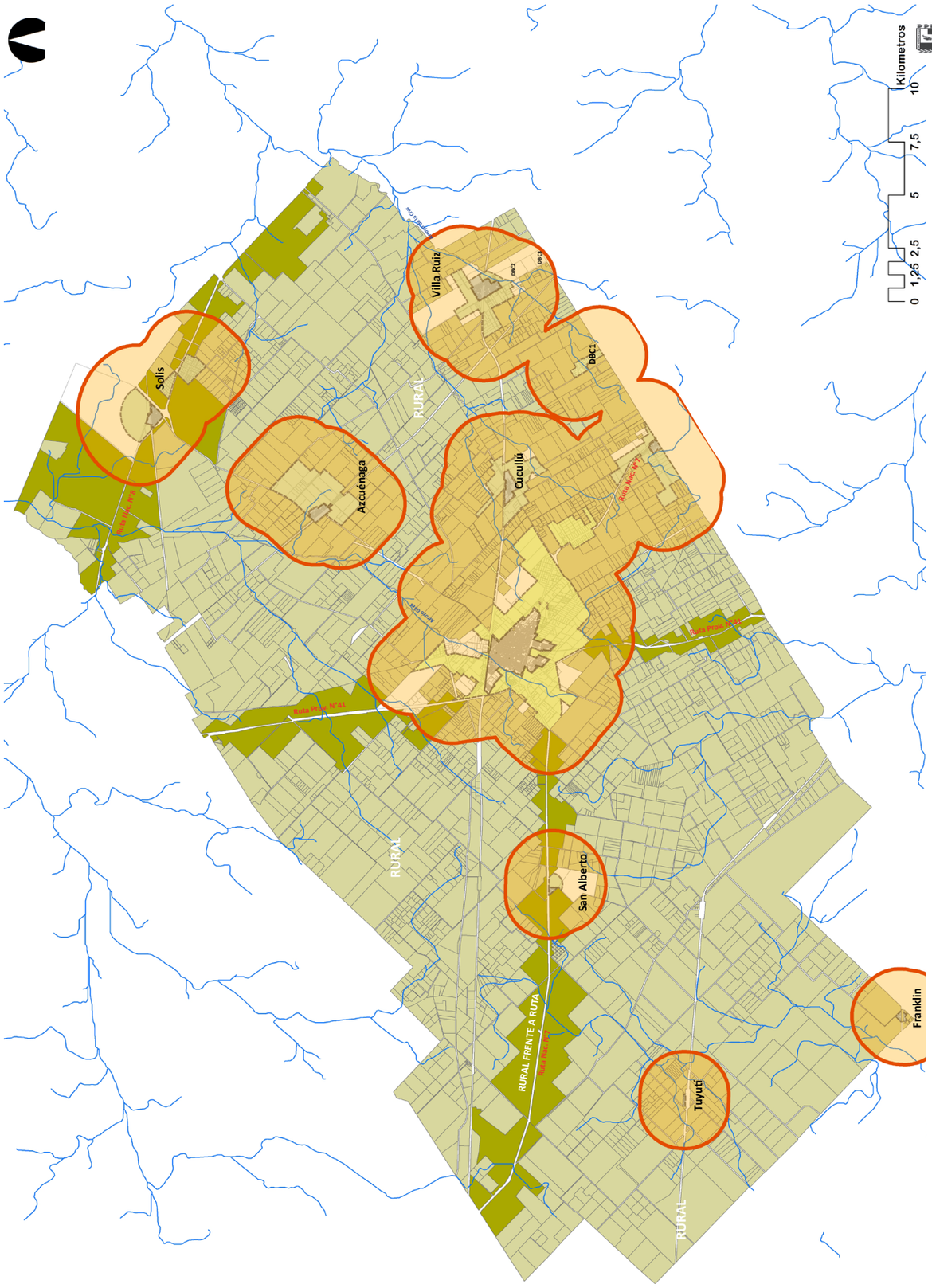


ANEXO VII
DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE CONVENIOS URBANOS DE LAS LOCALIDADES DEL PARTIDO DE SAN ANDRÉS DE GILES

Zonas en Localidades con exigencia de Convenios Urbanos







ANEXO VIII
RESTRICCIÓN DE USOS GI2 EN EL ÁREA RURAL DEL PARTIDO DE SAN ANDRÉS DE GILES