

## **INTRODUCCION:**

La propuesta de actualización del Plan Regulador de la Ciudad de Santa Rosa, tiene por finalidad el encauzamiento del desarrollo físico de la Ciudad y su entorno, mediante ajustes normativos a las Ordenanzas vigentes en tal sentido.

La adecuación de las mencionadas normas en vigencia contempla las tendencias del crecimiento urbano, el uso del suelo y ordenamiento territorial.

Los desajustes evidenciados, requieren una propuesta urbana donde la compatibilidad de las actividades y la fluidez de las interrelaciones promuevan condiciones ambientales adecuadas.

La elaboración del análisis, diagnóstico y propuesta original del Código de Ordenamiento Urbano fue realizado por técnicos del Consejo Federal de Inversiones y del Area de Planeamiento de la Municipalidad de Santa Rosa. La evaluación del mismo fue efectuada con la colaboración activa del Consejo Profesional de Ingeniería y la Asociación de Arquitectos de la Provincia de La Pampa.

La propuesta actual contempla una serie de correcciones que son el resultado de la puesta en vigencia y aplicación de este Código durante ocho años, como así también la incorporación de Ordenanzas sancionadas para regular situaciones puntuales. Se aportan nuevos Indicadores relacionados con los Distritos existentes o a incorporar y Usos que requieren ajustes permanentes en función de la dinámica propia que caracteriza a todas las ciudades.

En el Código Urbanístico actualizado se establecen los parámetros relativos al uso del suelo para ser aplicados en cada uno de los Distritos en que se subdivide la planta urbana según la nueva zonificación. Este Código junto al Plano de Zonificación constituyen un marco legal-administrativo para la actualización periódica, mediante reajustes sucesivos que permitirán alcanzar los objetivos planteados por aquél.

Para facilitar su lectura e interpretación se ha mantenido la estructuración anterior, simplificando o modificando algunos parámetros que condicionan el uso del suelo urbano, como todo lo referido a densidades límites a través de los factores de ocupación y el concepto de espacio urbano para los volúmenes edificables.

La propuesta de planificación adoptada permite su revisión o ajuste periódico adecuándose a los procesos de cambio y transformaciones que la ciudad va sufriendo por su propia dinámica o ante el impacto causado por hechos de alcance local, regional o nacional.

## **TITULO 1: DISPOSICIONES GENERALES.**

### **Sección 1.1. NORMAS.**

#### **1.1.1. Ámbito de Aplicación.**

Las disposiciones de este Código rigen para todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, la apertura de nuevas calles, la trama circulatoria, la subdivisión y englobamiento de parcelas, los volúmenes edificables, el tejido urbano, la preservación de las condiciones ambientales; y todos aquellos que tengan relación con el ordenamiento territorial del Ejido Municipal de la Ciudad de Santa Rosa.

Del Carácter de estas Normas: Estas normas apuntan, fundamentalmente, a definir los marcos de referencia generales a que deberá ajustarse la iniciativa individual; en consecuencia las mismas tendrán un carácter eminentemente orientador y de ninguna manera perderán la flexibilidad que toda norma urbanística requiere, a la luz de nuevos conceptos o pautas provenientes de los niveles Nacional, Municipal, privado o nuevas tendencias urbanísticas.

Los criterios de flexibilidad aludidos estarán basados en los siguientes aspectos: Limitaciones que le impongan al proyecto hechos existentes, escasas dimensiones de los lotes, dimensiones o proporciones de los amezanamientos, características y usos dominantes en el Distrito, particular topografía u orientación del sitio, resguardo de valores patrimoniales, arquitectónicos, paisajísticos, ambientales, etc., aportes del proyecto o la actividad a la calidad urbana; valores intrínsecos del proyecto, antecedentes obrantes en los Expedientes municipales, condiciones socio- económicas de los peticionantes, etc.

#### **1.1.2. Bienes objetos de la regulación.**

Las disposiciones de este Código se aplican tanto para los bienes de propiedad de los particulares, como a los pertenecientes a personas de derecho público, estén o no afectados al uso público.

#### **1.1.3. Derogación de Normas.**

Quedan derogadas todas las Ordenanzas y disposiciones que se opongan a las previsiones establecidas en el presente Código, incluso las definiciones técnicas incorporadas a normas anteriores y que no se ajustan a los términos de las enunciadas en el presente Título.

#### **1.1.4. Incorporación de modificaciones y ordenamiento del texto del Código.**

El Departamento Ejecutivo deberá incorporar, antes del 31 de Marzo de cada año, las modificaciones y agregados que se hubieran aprobado en el transcurso del año calendario anterior, debiendo ordenar el texto del presente Código sin alterar la continuidad de su articulado.

### **Sección 1.2. AUTORIDAD DE APLICACION.**

La Dirección de Planeamiento Urbano y Obras Particulares de la Municipalidad de Santa Rosa es la Autoridad de Aplicación del presente Código.

### **Sección 1.3. DEFINICION DE TERMINOS TECNICOS.**

Las palabras y expresiones técnicas utilizadas en este Código tienen los siguientes significados:

#### **1.3.1. Relativos al terreno.**

**1.3.1.1. Bloque:** toda superficie territorial rodeada de calles, vía circulatoria u otra clase de espacio público.

**1.3.1.2. Manzana:** todo bloque cuya superficie no sea superior a 1 y 1/2 ha. y la longitud de sus lados no sea inferior a 60 m. ni superior a 150 m.

**1.3.1.3. Parcela:** superficie indivisa de terreno designada como tal en planos registrados por la administración competente.

**1.3.1.4. Parcela de esquina:** la que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.

**1.3.1.5. Parcela intermedia:** toda parcela rodeada lateralmente de otras parcelas.

**1.3.1.6. Frente de parcela:** extensión de la línea que limita una parcela con la vía circulatoria u otro tipos de espacio público, comprendido entre las líneas divisorias laterales.

**1.3.1.7. Línea divisoria lateral de la parcela:** la que intercepta la Línea Municipal y la Línea Divisoria de Fondo.

**1.3.1.8. Línea divisoria de fondo de la parcela:** la que completa el cierre del polígono definido por las Líneas de frente y divisorias laterales de la parcela.

**1.3.1.9. Línea Municipal:** Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual, o del espacio definido por la Municipalidad para futura vía pública.

**1.3.1.10. Línea Municipal de Esquina:** línea determinada por estas normas para delimitar la vía pública en las esquinas.

**1.3.1.11. Líneas Municipales de Edificación:** son las que limitan el área edificable de la parcela en su frente y contrafrente. En el primer caso, la línea coincidirá con la Línea Municipal y con la Línea Municipal de esquina, salvo en los casos que se exigiera retiro obligatorio; en el segundo caso, la línea coincidirá con la Línea de Retiro de Fondo.

**1.3.1.12. Vía Pública:** espacio destinado a canalizar tránsitos vehiculares o peatonales, declarado expresamente vía pública por la Municipalidad

**1.3.1.13. Nivel de Cordón:** cota fijada por la Municipalidad para el cordón de la calzada de todas las áreas amanzanadas de su jurisdicción, referidas al plano general de nivelación.

### **1.3.2. RELATIVOS AL USO:**

**1.3.2.1. Área Urbana:** La destinada a contener todas las actividades concernientes a la vida ciudadana, donde la función predominante es la de asentamientos humanos intensivos que desarrollan usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias, las de producción y usos compatibles, reservas y áreas de esparcimiento. Incluye los Distritos denominados CR, R, E, I, PI. El Área Urbana queda deslindada en dos categorías de límite envolvente, las que corresponden al Área de Urbanización Prioritaria (AUP) y al Área de Urbanización Futura (AUF).

**1.3.2.2. Área Rural:** Alberga aquellas actividades que por su función exigen una ubicación externa a la ciudad propiamente dicha. Comprende las áreas destinadas a emplazamiento de usos relacionados con la producción agropecuaria intensiva, extensiva, forestal, minera, de producción y

otras. Incluye las Zonas Rurales denominadas RU, contenida dentro de los límites fijados por el Decreto Provincial N° 2280/84.

**1.3.2.3. Uso del Suelo:** Todo tipo de función, activa o pasiva, referida a actividades humanas individuales o colectivas, o a la provisión de servicios esenciales que hacen viables esas actividades en una localización determinada.

**1.3.2.4. Distrito de Uso del Suelo:** Porción de territorio del Ejido respecto del cual se regulan parámetros de subdivisión, uso y ocupación del suelo.

**1.3.2.5. Uso Permitido:** El que puede localizarse en un Distrito de Uso del Suelo, según lo prescriben estas normas.

**1.3.2.6. Uso no Permitido:** El que no puede localizarse en un Distrito de Uso del Suelo, según lo prescriben estas normas.

**1.3.2.7. Uso no conforme:** Cualquier actividad que se desarrolle en una parcela en el momento en que estas normas tengan vigencia y que no cumpla total o parcialmente con las normas de este Código.

**1.3.2.8. Uso Principal:** Actividad específica de un Distrito que cuenta para su desarrollo con las mayores posibilidades de asentamiento.

**1.3.2.9. Uso Complementario:** El destinado a satisfacer actividades necesarias para el cumplimiento del uso principal.

**1.3.2.10 Uso Condicionado:** Es aquel que cumple funciones incompatibles con las admitidas en el Distrito, pero por ser de hecho existente puede continuar desarrollándose, siempre que se adopten los recaudos necesarios para no alterar el normal desenvolvimiento de la zona y cuando no medien fundados reclamos de propietarios de inmuebles vecinos. La existencia de estos usos no significan antecedente válido para la instalación de otros similares.

### **1.3.3. RELATIVOS AL TEJIDO URBANO:**

**1.3.3.1. Tejido Urbano:** Conjunto de relaciones existentes entre los volúmenes edilicios y el espacio urbano en que se desarrollan.

**1.3.3.2. Factor de Ocupación del Suelo (FOS):** Proporción máxima de la superficie total de una parcela que puede ser ocupada con edificios en la cota de la parcela o según la proyección horizontal a esa cota, considerando la envolvente total del edificio, excluidos solamente los balcones de vuelo menor o igual a 1,20 m.

**1.3.3.3. Volumen Edificable:** Volumen máximo que puede construirse en una parcela.

**1.3.3.4. Volumen Edificado:** Volumen total concretado en una parcela.

**1.3.3.5. Volumen no Conforme:** Volumen edificado que no se ajusta a las prescripciones de estas normas.

**1.3.3.6. Superficie Cubierta:** Sumatoria de las áreas cubiertas con cualquier destino y a cualquier cota de nivel, incluidas las secciones horizontales de conductos y muros, considerados hasta las líneas de deslinde de la propiedad.

**1.3.3.7. Ampliar:** Modificar un edificio o instalación, aumentando la superficie, el volumen, o la

capacidad productiva preexistente.

**1.3.3.8. Reconstruir:** Edificar nuevamente lo que antes existió; rehacer una instalación.

**1.3.3.9. Reformar:** Modificar un edificio sin aumentar la superficie ni el volumen edificado, y sin cambiar su destino. Modificar una instalación sin cambiar su capacidad productiva.

**1.3.3.10. Transformar:** Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su destino, sin ampliar.

**1.3.3.11. Edificio entre Medianeras:** El que ocupa la parcela hasta sus Líneas divisorias laterales.

**1.3.3.12. Edificio de Perímetro Libre:** Aquél que está retirado desde la Línea Municipal y Ejes Divisorios desde la cota de la parcela. **Semiperímetro Libre:** aquél que está retirado de todos los límites del predio excepto uno de los Ejes Divisorios al cual podrá estar apoyado.

**1.3.3.13. Edificio en Torre:** Aquél que está compuesto por Basamento y Fuste. El Basamento es el sector de los niveles inferiores, que puede extenderse hasta los límites de la parcela. El fuste, es el sector superior del edificio, que debe retirarse de los límites de la parcela.

**1.3.3.14. Espacio Urbano:** Espacio aéreo comprendido entre los volúmenes edificados de la ciudad.

**1.3.3.15. Espacio Libre o Corazón de Manzana:** Área no edificable comprendida entre Líneas de Frente Interno, destinada a espacio libre conformado por los retiros de fondo.

**1.3.3.16. Patio apendicular del Espacio Urbano:** Espacio generado por entrantes parciales de los volúmenes edificados, abierto por lo menos por un lado al espacio urbano.

**1.3.3.17. Planta Libre:** Nivel de un edificio a través del cual se verifica una intercomunicación de diversos componentes del espacio urbano.

**1.3.3.18. Fachada Principal:** Paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, cuya traza puede coincidir o no con la Línea Municipal o con la Línea de Edificación y aún no ser paralela a las mismas.

**1.3.3.19. Altura de Fachada:** Medida vertical del punto más alto de la fachada principal tomada sobre la Línea Municipal o la Línea Municipal de Edificación a partir de la cota de la parcela.

**1.3.3.20. Altura Máxima de edificios:** Está referida a techos con cubierta plana. En caso de techos inclinados, la altura del último piso no deberá permitir la existencia futura de locales habitables en dos niveles. No comprende: parapetos o barandas de terrazas, tanques de reserva, remate de ascensores, vivienda o local del encargado del edificio, locales complementarios de uso común en edificios de propiedad horizontal, no pudiendo superar con éstos el 30% de la planta tipo construida y los 3 m. de altura. Esta altura sólo podrá superarse con antenas, balizamientos, pararrayos, etc.

**1.3.3.21. Línea de Retiro:** Línea paralela a cualquiera de las líneas de deslinde de propiedad que limita el espacio constructible de una parcela. **Semifondo:** únicamente en las parcelas de esquina, será una línea paralela a ambas líneas municipales y podrá repartirse el Retiro en ambas líneas del Fondo que delimitan el espacio libre de la manzana.

**1.3.3.22. Línea de Retiro de Fondo:** Línea de traza paralela a las Líneas Municipales, que delimita el espacio libre de manzana.

**1.3.3.23. Planos Límites:** Conjuntos de planos virtuales que delimitan el volumen máximo que

puede alcanzar un edificio, excluidos solamente remates de chimeneas, antenas, pararrayos o instalaciones similares.

**1.3.3.24. Combinación de Tipologías:** utilización de distintas tipologías constructivas dentro de una parcela, cuando estén permitidas en el distrito de zonificación.

**1.3.3.25. Patios:** los patios que sirven para proporcionar iluminación y ventilación de locales, según su dimensión y función se clasifican como:

Patios de Primera Categoría: sirven para proporcionar iluminación y ventilación a locales de primera, tercera y quinta categoría. Hasta 13 m. de altura sus dimensiones mínimas serán: 3 m. de lado y 12 m<sup>2</sup>. de área. Superando los 13 m. de altura sus dimensiones mínimas **a partir de Planta Baja** serán: de 3 m. de lado y 18 m<sup>2</sup>. de área. Independientemente de la cantidad de unidades de viviendas o de la altura de la edificación, cuando a estos patios ventilen locales de primera categoría, la separación mínima entre dos bloques que constituyan unidades distintas, será de 6 m. Los aventanamientos de las circulaciones verticales o cualquier otro espacio de uso común, no permitirán las visuales directas a dichos locales.

#### **Sección 1.4. ABREVIATURAS Y DENOMINACIONES ABREVIADAS.**

El significado de las abreviaturas y siglas contenidas en las normas del presente Código es el siguiente:

**Municipalidad:** Municipalidad de Santa Rosa.

**L. M.:** Línea Municipal.

**L. E.:** Línea de Edificación.

**L. M. E.:** Línea Municipal de Esquina.

**L. R. F.:** Línea de Retiro de Fondo.

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

**C. R.:** Central-Administrativo-Residencial.

**R.:** Urbano Residencial.

**Cc.:** Corredor Comercial (Alineamiento Comercial).

**E.:** Equipamientos Específicos.

**I.:** Industrial.

**P. I.:** Parque Industrial.

**P. U.:** Productivo urbano.

**RU.:** Rural de Explotaciones Rurales.

## **TITULO 2: PROPUESTAS DE APERTURA DE VIAS PUBLICAS Y DEL PARCELAMIENTO.**

### ***Ordenanzas Modificatorias y/o Ampliatorias***

#### ***Ordenanza 3892/09 – Ampliación Ítem 2.1.1 Condiciones para la Subdivisión.-***

### **Sección 2.1 SUBDIVISION DE TIERRAS EN DISTRITOS URBANOS.**

#### ***2.1.1. Condiciones para la subdivisión.***

*Toda propuesta de loteo quedará condicionada al Plan Urbano que la Municipalidad de Santa Rosa ha determinado y en base al grado de servicios básicos alcanzados por los distritos definidos en la Zonificación.*

*Al efecto la Municipalidad declara a los Distritos: CR1(CR1a-CR1b) CR2 (a-b), CR3, R2 (I-II-III-IV-V), R2e (I-II), R2a (I-II), C1(a-b), C2, C3, C4(a-b), C5(a-b), C6(a-b), C7, C8, R3 (I-II-III-IV-V-VI-VII-VIII-IX-X), R3e (I-II), R4(I), R5 (I-II-III-IV), R6 (I-II-III), PI, II (a-b-c), E1 (a-b), E2, E3, E4, E5 (a-b-c-d-e), E6 (a-b-c-d), E7, E8, E9, E10, E11, E12 de provisión prioritaria de los servicios de agua corriente, desagües cloacales, escurrimientos pluviales, electricidad domiciliaria, alumbrado público y pavimentos en la vías circulatorias que integran la red de circulación jerarquizada.*

*Se define como Área Urbana Prioritaria (AUP) la inscrita en el perímetro envolvente de los Distritos mencionados en el párrafo anterior.*

#### **2.1.2. Propuesta.**

En los Distritos que conforman al Área Urbana Prioritaria (AUP), el propietario de una parcela indivisa puede proponer a la Municipalidad la modalidad según la cual ésta puede ser subdividida, conforme a las exigencias de estas normas y previo cumplimiento de la consulta prevista en el artículo 2.1.3.

En la propuesta se establecerá que toda la superficie destinada a vías circulatorias y otros espacios de usos públicos pasará a domino de la Municipalidad, sin erogaciones ni compromisos para la misma.

#### **2.1.3. Consulta previa de la Autoridad de Aplicación.**

La Autoridad de Aplicación del presente Código deberá evacuar por escrito y dentro del término de veinte (20) días hábiles administrativos, la consulta previa a que se refiere el artículo anterior, definiendo los criterios morfológicos a utilizar en cuanto a vías circulatorias (traza y perfil), así como a la localización y morfología parcelaria de los restantes espacios públicos.

#### **2.1.4. Transferencia del dominio de los espacios públicos.**

Aprobada la subdivisión por la Autoridad competente del Municipio, se instrumentará la cesión a título gratuito, a favor de la Municipalidad, de los espacios destinados a vías circulatorias y equipamiento público, mediante Acta de Cesión suscripta por el/los titulares del dominio, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 1810 del Código Civil.

La Municipalidad remitirá estas actuaciones a la Dirección de Catastro y Geodesia Provincial, para la toma de razón de la transferencia del dominio.



### **2.1.5 Condiciones para la venta de parcelas subdivididas.**

Cuando se anuncie la venta de parcelas en contravención a la presente disposición, la Autoridad podrá impedir que se realice la venta, recurriendo en caso necesario a la fuerza pública y sin perjuicio de aplicar las sanciones que correspondan.

## **Sección 2.2 SUBDIVISION DE TIERRAS.**

### **2.2.1. En Distritos de reservas urbanas.**

En aquellos Distritos destinados a la localización de la actividad residencial y otras, en el futuro, la autorización de subdivisión estará condicionada por el número total de parcelas vacantes en el Área Urbana Prioritaria destinadas a ese uso, a la fecha de la petición. No podrán habilitarse nuevas subdivisiones hasta tanto se encuentren construidas (o en construcción con más del 50 % de las obras ejecutadas), más del 70 % del número total de parcelas integrantes de los distritos de carácter similar y colindantes del A.U.P.

### **2.2.2 En Distritos de usos específicos E.**

a) En los Distritos E no podrá modificarse el estado parcelario. En caso de cesar su uso y proponerse un cambio del mismo, solo podrá autorizarse cuando respondan a una fundada necesidad de interés comunitario, previa intervención del área de Planeamiento Municipal y justificarse mediante estudio particularizado dentro de los objetivos del Plan Regulador local. Aprobado dicho uso, podrá admitirse mediante el mismo procedimiento el adecuado cambio de estado parcelario.

b) En las zonas caracterizadas como de reservas para esparcimiento E6 (a-b-c), no podrá modificarse por ninguna razón el destino de las áreas verdes y libres públicas.

### **2.2.3. En áreas verdes.**

El destino de las áreas verdes y libres públicas constituidas como bienes del dominio público del Estado Nacional, Provincial y/o Municipal, no podrá desafectarse para ser transferidos parcial o totalmente a entidades o personas privadas, salvo el caso de permuta por otros bienes de similares características que permitan satisfacer de mejor forma el destino establecido.

## **Sección 2.3 ESPACIOS A CEDER AL MUNICIPIO AL SUBDIVIDIR TIERRAS.**

### ***Ordenanzas Modificatorias y/o Ampliatorias***

#### ***Ordenanza 4484/11 – Modificación Ítem 2.3.3 Proporción de Suelo a ceder***

##### **2.3.1. Espacios destinados a vías circulatorias y equipamientos públicos.**

La obligación de los propietarios que propongan subdivisiones de tierras, de ceder a la Municipalidad, libre de todo cargo, los espacios destinados a usos públicos, incluirá la totalidad de los espacios requeridos para vías públicas por aplicación de éstas normas, así como también el diez por ciento de la extensión a parcelar, con destino al desarrollo de equipamientos públicos, cubiertos o descubiertos.

##### **2.3.2. Excepciones de la obligación de ceder espacios.**

a) Quedan exceptuados de la obligación precedente, los propietarios de inmuebles que, en oportunidad de una subdivisión anterior, ya hubiesen sufrido la cesión que prescriben estas normas.

Si la cesión originaria no hubiese cubierto el porcentual que requieren estas normas, deberá cederse la superficie necesaria para su completamiento.

En ambos supuestos, la Municipalidad podrá convenir el cambio de localización de la cesión originaria, a la luz de la futura estructuración urbana del sector.

b) Quedan exceptuados de la obligación de ceder espacios para equipamiento público los propietarios de extensiones inferiores a 10.000 metros cuadrados, siempre que la misma no sea parte de una extensión mayor correspondiente al mismo titular, en cuyo caso se deberá predeterminar la localización del total de la cesión correspondiente a la subdivisión que se gestiona y las futuras.

##### **2.3.3. Proporción de suelo a ceder a la Municipalidad.**

Los porcentuales de suelo que los propietarios de una extensión de terreno deberán ceder a la Municipalidad libre de cargo cuando ésta haya permitido su subdivisión y cualquiera sea el tamaño de la parcela originaria serán los siguientes:

10 % para espacios verdes y/o usos comunitarios

Más lo que resulte por el trazado de las calles a ceder, de acuerdo al diseño de subdivisión.

*Cuando razones de orden técnico, inherentes a instalaciones de infraestructuras de servicios, obras viales de dimensiones superiores a las previstas por éste Código u otros motivos debidamente fundados, hagan aconsejable exigir a los propietarios la cesión de superficies con destino a calles en exceso, o con fines distintos, a los previstos por este Código, se compensará dicho excedente reduciendo en la misma proporción, el porcentaje a ceder con destino espacios verdes y/o comunitarios.*

*La autorización de la compensación estará condicionada a que la superficie a subdividir admita, conforme a la zonificación de los Distritos y los usos del espacio establecidos por el Código, la reducción de los espacios verdes y/o de usos comunitarios, sin que ello ocasione pérdida en la funcionalidad de los mismos. En ningún caso se autorizará la supresión en forma total de espacios verdes y/o para usos comunitarios.*

## **Sección 2.4. AMANZANAMIENTO Y RED CIRCULATORIA.**

### **2.4.1. Dimensiones.**

La superficie neta de cada manzana urbana no podrá ser inferior a los 5.000 m<sup>2</sup> ni superior a los 15.000 m<sup>2</sup>. Dicho límite superior sólo podrá ser rebasado en los Distritos E.

Nota: Las superficies mínimas consignadas aquí o en las Normas Particulares sobre parcelamiento para los distintos Distritos podrán ser inferiores si se trata de proyectos de conjuntos habitacionales o las condiciones topográficas así lo exigen.

### **2.4.2. Ángulos de cruce.**

Los espacios públicos destinados a albergar a la red circulatoria vehicular, estarán diseñados de modo tal que los encuentros entre tramos viales de las clases primarias, secundarias y local, según las definiciones del capítulo 3, configuren ángulos no menores de 80° ni mayores de 100°. Dichos ángulos estarán definidos por líneas rectas de largo no menor de 50 metros que pasen por los ejes geométricos de dicha vías de circulación.

### **2.4.3. Distanciamiento de cruces.**

Los cruces de vías circulatorias vehiculares urbanas de cualquier tipo (cruz, te o round-point) no podrán construirse a distancias menores que las siguientes:

Red primaria o troncal: 100 m.

Red secundaria: 50 m.

Red local: 40 m.

### **2.4.4. Trazado.**

En el espacio ejidal deberá verificarse la continuidad geométrica de las vías circulatorias de jerarquías primaria y secundaria.

### **2.4.5. Fajas de emplazamiento.**

Las fajas de emplazamiento de vías circulatorias vehiculares urbanas no podrán tener anchos inferiores a los siguientes:

Red primaria o troncal: 24 m.

Red secundaria: 16 m.

Red local: 12 m.

## **Sección 2.5. PARCELAMIENTO.**

### **2.5.1. Dimensiones.**

Las dimensiones mínimas de las parcelas serán las indicadas en el Título 5 para cada Distrito de Uso del Suelo.

### **2.5.2 Subdivisión de parcelas baldías.**

De una parcela se podrán separar fracciones para acrecentar otras colindantes siempre que la parcela cedente quede con las dimensiones mínimas establecidas en estas normas.

La Autoridad de Aplicación podrá autorizar excepciones solamente cuando merced a la subdivisión se produzcan mejoras en la conformación de la estructura parcelaria resultante.

### **2.5.3. Subdivisión de parcelas edificadas.**

Solo se autorizará la subdivisión de parcelas edificadas cuando, además de resultar unidades parcelarias que cumplen las presentes normas, quede en evidencia que las construcciones que se desean mantener se ajustan al presente Código y al Reglamento de Edificación.

### **2.5.4. Unificación de parcelas (Englobamiento).**

Se admitirá la unificación cuando la parcela resultante permita el mejor cumplimiento de las normas establecidas en el Título 5. Particularmente si la anexión de una parcela, motivo de subdivisión, a uno o más lotes linderos tiene la finalidad de: a) sanear el Título; b) evitar que entre edificios construidos en lotes linderos queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en el reglamento de construcción y c) transferir superficies entre lotes linderos siempre que se dé lugar a una situación mejor o equivalente desde el punto de vista urbanístico.

### **2.5.5. Acceso a las parcelas**

Toda parcela deberá tener acceso por la vía pública. Sólo se permitirá crear parcelas interiores sin salida a la vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera, pero siempre que no se originen quiebres o martillos que representen una inconveniente solución urbanística. La parcela remanente deberá tener la superficie mínima y cumplir con los indicadores urbanísticos.

### **2.5.6. Provisión de servicios**

Al subdividir una manzana o bloques y se cedan calles para crear o completar manzanas o bloques, cuando la escala lo demande y a cargo del titular del inmueble se exigirá un estudio planialtimétrico y proyecto de rasante de pavimento y desagües pluviales. Deberá realizarse también el perfilado de las calles cedidas, con arreglo a dicho proyecto de rasante y asegurar a las parcelas creadas la factibilidad de provisión de agua potable, cloacas, gas natural y energía eléctrica.

### **2.5.7. Observaciones**

En las subdivisiones y en los englobamientos, las parcelas resultantes deberán respetar una silueta o geometría con la mayor regularidad posible.

### **Aspectos no regulados.**

Para todos aquellos aspectos no regulados en estas normas, serán de aplicación los contenidos en las Normas provinciales y municipales de las respectivas Direcciones de Catastro.

## **TITULO 3. TRAMA CIRCULATORIA Y ESTACIONAMIENTO.**

### **Sección 3.1. CLASIFICACION DE VIAS.**

Las vías se categorizan según las funciones que les son asignadas, configurando las siguientes redes circulatorias.

#### **3.1.1. Red Troncal.**

Compuesta por vías de tránsito general que interconectan la ciudad con la región circundante y el resto del país, debiendo quedar supeditadas a esta función todas las demás. Para mejor funcionamiento debe impedirse el acceso directo a los lotes frentistas, así como restringir y controlar el ingreso a esta vía, lo que se canalizará en intersecciones pre-establecidas.

#### **Caracterización Normativa.**

Estas vías se ajustarán a las Normas de diseño para camino rurales, establecidas por las Direcciones Nacional o Provincial de Vialidad según corresponda.

#### **3.1.2. Red Vial Primaria.**

Está compuesta por arterias de tránsito rápido, avenidas y/o pares de calles a las que se le asigna principal importancia, a los efectos de proporcionar fluidez vehicular de manera de captar grandes volúmenes de tránsito que se desplacen rápidamente.

#### **Caracterización Normativa.**

- . Cantidad de carriles: 4
- . Sección del carril: 3,60 m.
- . Sección de banquina ó Carril de estacionamiento: 3,00 m.
- . Ancho de veredas mínimo: 5,00 m.
- . Pendiente máxima: 4 %

Las velocidades de cada vía se determinarán de acuerdo a las reglamentaciones de tránsito vigentes.

#### **3.1.3. Red Vial Secundaria.**

Se integra con sistemas de calles canalizadoras y distribuidoras del tránsito entre áreas de generación y atracción vehicular y de vinculación de las Redes Troncal y Primaria.

Las funciones de movilidad y accesibilidad compartirán funcionalmente cada una de estas vías.

#### **Caracterización Normativa.**

- . Cantidad de carriles de circulación: 2
- . Sección del carril: 3,00 m.
- . Sección del carril de estacionamiento: 2,50 m.
- . Ancho de veredas mínimo: 3,00 m.
- . Pendiente máxima: 4 %
- . Separación de intersecciones viales: mínimo 60 m.
- . Ángulo de intersección: 90°(casos especiales 75°)
- . Radio de giro para colectivos: 8,50 m. a 13,50 m.
- . Longitud máxima de calles sin salida: 150 m

Las velocidades de cada vía se determinarán de acuerdo a las reglamentaciones de tránsito vigentes.

### **3.1.4. Red Vial Terciaria o Local.**

Constituye la trama vial cuya función es la accesibilidad teniendo la movilidad como un complemento necesario e indispensable al desplazamiento.

#### **Caracterización Normativa.**

- . Cantidad de carriles de circulación: 2
- . Sección del carril: 3,00 m.
- . Sección del carril de estacionamiento: 2,50 m.
- . Ancho de veredas: 2,00 m.
- . Pendiente máxima: 8 %
- . Separación de intersecciones viales: mínimo 60 m.
- . Ángulo de intersección: 90°(casos especiales 75°)
- . Radio de giro para colectivos: 8,50 m. a 13,50 m.
- . Longitud máxima de calles sin salida: 150 m

Las velocidades de cada vía se determinarán de acuerdo a las reglamentaciones de tránsito vigentes.

### **Sección 3.2. ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA.**

Las operaciones de carga y descarga deberán realizarse en el interior de los predios cuando la actividad se desarrolle en las magnitudes cuyas exigencias con relación al uso complementario obligatorio están previstas en la planilla 4.2.5.4.

### **Sección 3.3. ESTADO OPERATIVO DE LA RED.**

El correcto funcionamiento de las redes troncal, primaria y secundaria requiere necesariamente la existencia de calzada pavimentada en todas ellas, por lo que deberá encararse la pavimentación de los tramos que a la fecha no lo estén con prioridad sobre otras calles.

## **TITULO 4. NORMAS GENERALES SOBRE USO DEL SUELO.**

### ***Ordenanzas Modificatorias y/o Ampliatorias***

***Ordenanza 4098/09: Modificación Distrito R4 – Vivienda Multifamiliar.-***

***Ordenanza 4774/12: Modificación Planilla 4.2.5.2 Cocheras.-***

***Ordenanza 5137/14: Modificación Planilla 4.2.1.1. Uso: Geriátrico.-***

***Ordenanza 5172/14: Modificación Usos Corredores Comerciales Planilla 4.2.1.1 – Hotel.-***

***Ordenanza 5769/18: Modificatoria Planilla de Usos 4.2.1.1 Supermercados y Supermercados Totales o Integrales.***

### **Sección 4.1 ZONIFICACION EN DISTRITOS.**

#### **4.1.1. Tipos de Distrito.**

El área urbanizada del Ejido del Municipio de Santa Rosa se denomina Área de Urbanización Prioritaria (AUP) y se subdivide en Distritos de uso del suelo de cuatro tipos básicos que son:

**CR:** Distrito Central Residencial.

**R:** Distrito Residencial.

**E:** Distrito Equipamiento Específico.

**I:** Distrito Industrial.

El resto del AUP y áreas circundantes se denomina Área Rural (RU). Los tipos básicos de Distrito se clasifican según particularidades en el uso predominante y se expresan con subíndices en números, letras y/o números romanos.

#### **4.1.2. Delimitación de Distritos.**

El Plano de Zonificación (P1) expresa gráficamente la localización de los Distritos de uso del suelo en el espacio del Ejido Municipal, cuyas delimitaciones establecidas en el Título 5 corresponden a Normas Particulares sobre parcelamiento, uso del suelo y tejido urbano.

Los deslindes de los Distritos que corresponden a manzanas completas deben ser interpretados como referidos a ejes de calles a excepción de los Corredores Comerciales, los que se conforman con ambos frentes de la calle.

#### **4.1.3. Frente y Fondo en los lotes esquineros.**

En los lotes esquineros de todas las zonas, se considerará como frente y como fondo a los lados de menor dimensión, a efectos de la aplicación de los indicadores urbanísticos.

En los frentes de mayor dimensión el Retiro de Línea Municipal será flexible, de acuerdo a la zona.

#### **4.1.4. Indicadores en lotes menores a los reglamentarios.**

En todos los Distritos designados como R5 y R6, los lotes cuyas dimensiones sean asimilables a las exigidas en zonas de mayor densidad (Distritos R2 o R3), adoptarán los indicadores urbanísticos referidos únicamente a FOS y Retiros, que rigen para éstas últimas.

#### **4.1.5. Retiro de Fondo:**

En todos los Distritos se aplicará para todos los pisos superiores la fórmula  $n-20 / x$  ; donde “n”

es el lado mayor y “x” variará según el Distrito; solo en aquellos terrenos que tengan una profundidad mayor o igual a 26m.

En Planta Baja para terrenos con dimensiones inferiores a 26 m. no habrá condicionante alguna, superando estas medidas solo podrá ocuparse con dependencias de servicio.

Retiro de Semifondo: en terrenos en esquina cuando uno de sus lados sea igual o mayor a 26 m.; se permitirá un retiro de fondo de las plantas superiores, distribuidos en ambos ejes divisorios, con un largo equivalente al lado menor, cuya mínima dimensión resultará de la aplicación de la fórmula correspondiente a cada distrito donde **n** es lado mayor.

#### **4.1.6. Lotes de reducidas dimensiones:**

En lotes iguales o menores a 200m<sup>2</sup>., el Factor de Ocupación del Suelo (FOS), podrá ser igual al 80% de la superficie de aquellos.

### **Sección 4.2. LOCALIZACION DE ACTIVIDADES.**

#### **4.2.1. Modalidades de localización.**

Las planillas 4.2.1.1. y sucesivas registran la modalidad de localización prevista en cada uno de los Distritos, para cada una de las actividades urbanas.

El listado de actividades considerado es solamente enunciativo. Para la localización de aquellas no diferenciadas específicamente, los interesados deberán requerir la definición de las modalidades a satisfacer, a la Autoridad de Aplicación; la que se expedirá utilizando criterios de analogía entre las características funcionales y ambientales de las actividades en consulta respecto de aquellas ya definidas.

El significado de los símbolos de Uso del Suelo contenido en las planillas N° 4.2.1.1. y sucesivas, es el siguiente:

\* Uso permitido

& Requiere estudios especiales

# Uso condicionado



## PLANILLA 4.2.1.1. PLANILLA DE USOS SEGÚN DISTRITOS

### *Ordenanzas Modificatorias y/o Ampliatorias*

*Ordenanza 5137/14: Modificatoria uso Geriátrico*

*Ordenanza 5172/14: Modificatoria uso Hotel*

*Ordenanza 5771/18: Modificatoria Espacios Culturales independientes*

Usos Según Distrito	CR1 a	CR1 b	CR1	CR2 a-b	CR3	R2	R2e	R2a	R3laX	R3e	R4	R5I-II-III-IV	R6I-II-III	I1	PI	ISP	E	PU	RU	
<b>AGRICULTURA</b>																				
Cereales, Oleaginosas, forrajeras																			*	
Hortalizas, Legumbres																		*	*	
Frutales																		*	*	
Viveros																*		*	*	
<b>SILVICULTURA</b>																				
Explotación Bosques																			*	
Viveros de árboles forestales y																*	*	*	*	
<b>GANADERIA Y OTROS</b>																				
Cría e invernada de ganado: Bovino, Ovino y caballar																			*	
Cría e invernada de porcinos																		*	*	
Tambos																			*	
Cría animales para pieles											&	(&R5 III)				*		*	*	
Criadero de Aves											&	(&R5 III)				*		*	*	
Criadero de Chinchillas			*	*	*	*	*	*	* (NO R3 VII)	*	*	*	*	*		*	*	*	*	
Criadero de conejos																*		*	*	
Criaderos de animales no Comprendidos en otra parte																		*	*	
Palomares			&	&	&	&	&	&	* (NO R3 VII)	&	&	&	&	*				*	*	
<b>APICULTURA</b>																				
Apicultura: Apiarios																			*	
Sala de Extracciones														#	#	#		#	#	
<b>PESCA</b>																				
Criadero y Vivero de Peces																		*	*	*
<b>RESIDENCIA</b>																				
Vivienda Unifamiliar	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	&	&	&		&	*	
Vivienda Multifamiliar	*	*	*	*	*	*		*1	* (NO R3 VII)	*	&	(&R5 III)								
Residencia Geriátrica	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*						*	
Convento									* (NO R3VII)		*	(&R5 III)	*						*	
Casa de Pensión			*	*	*	*			* (NO R3VII)		*		* (NO R6I)							







Usos Según Distrito	CR1 a	CR1 b	CR1	CR2 a-b	CR3	R2	R2e	R2a	R3laX	R3e	R4	R5I-II-III-IV	R6I-II-III	I1	PI	ISP	E	PU	RU
Supermercado Total más 1800 m2. Salón Ventas														*					*
Materiales de Construcción (sin Depósito)			*	*	*				*(NO R3 VII)	*				*					
Materiales de Construcción (con Depósito) hasta 200 m2.			*	*	*					*				*		*			
Materiales de Construcción con Depósito y Materiales a granel (a cielo abierto) + 200 m2.														*		*			
Vestimenta	*	*	*	*	*	*	*	*	*(NO R3 VII)		*								
Vestimenta con taller			*	*	*	*	&	*	*(NO R3 VII)	*	*			*					
Equipamiento Hogar, Oficina, Jardín	*	*	*	*	*	*			*	*	*				*				
Casa de Remates			&						& (NO R3 VII)	*	*								
Bazar, Regalos	*	*	*	*	*	*	*	*	*(NO R3 VII)	*	*								
Antigüedades, Artesanías	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	#	#						
Librería, Papelería	*	*	*	*	*	*		*	*(NO R3 VII)	*	*								
Kiosco de Diarios, Cigarrillos, Golosinas, lotería, etc	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*						
Instrumentos Musicales, Disquería	*	*	*	*	*	*			*(NO R3 VII)	*	*								
Juguetería, Rodados	*	*	*	*	*	*			*	*	*								
Cotillón	*	*	*	*	*	*			*(NO R3 VII)	*	*								
Botonería, Mercería, Bijouterie	*	*	*	*	*	*			*(NO R3 VII)	*	*								
Marroquinería	*	*	*	*	*	*			*(NO R3 VII)	*	*								
Reloyería, Joyería	*	*	*	*	*	*			*(NO R3 VII)	*	*								
Florería, Venta de Plantas	*	*	*	*	*	*			*	*	*								
Grandes Tiendas	*	*	*	*	*	*		*	*(NO R3 VII)	*	*								
Galería Comercial	*	*	*	*	*														
Centro de Compras (Shopping)	*	*	*	*															
Artículos Deporte, Camping	*	*	*	*	*	*			*(NO R3 VII)	*					*				
Farmacia	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*				
Perfumería	*	*	*	*	*	*	*	*	*(NO R3 VII)	*	*				*				
Óptica y Fotografía	*	*	*	*	*	*	*	*	*(NO R3 VII)	*	*				*				
Armería y Cuchillería	*	*	*	*	*	*			*	*	*								
Talabartería	*	*	*	*	*	*			*	*	*								
Cerrajería	*	*	*	*	*	*			*(NO R3 VII)	*	*				*				
Ferretería		*	*	*	*	*			*(NO R3 VII)	*	*				*				
Pinturería, Papeles Pintados		*	*	*	*	*			*(NO R3 VII)	*	*				*				
Vidrios, Espejos		*	*	*	*	*			*(NO R3 VII)	*	*				*				
Equipamiento Informático	*	*	*	*	*	*			*(NO R3 VII)	*	*				*				
Máquinas, Herramientas y Equipos industriales		*	*	*	*				*(NO R3 VII)	*	*			*					
Máquinas Agrícolas (Exposición, Venta, Nuevos)														*					&
Automóviles, Exposición y ventas		*	**	*	*	*			*(NO R3 VII)	*	*			*					
Repuestos y Accesorios para automotores		*	*	*	*	*			*(NO R3 VII)	*	*			*					
Camiones y Tractores Vta.)														*					

Usos Según Distrito	CR1 a	CR1 b	CR1	CR2 a-b	CR3	R2	R2e	R2a	R3laX	R3e	R4	R5I-II-III-IV	R6I-II-III	I1	PI	ISP	E	PU	RU
Motocicletas y Bicicletas (venta - accesorios y reparación)		&	*	*	*				*(NO R3 VII)	*	*		(* R6 I)	*					

**\* 1 Según condiciones art. 5.5.6 inciso f) – Tejido Urbano.-**

**# Uso condicional.-**

**& Requiere estudio especial.-**

#### 4.2.1.1. PLANILLAS DE USOS SEGÚN DISTRITO (CORREDORES COMERCIALES)

USOS SEGUN DISTRITOS	Cc 1 (a-b)	Cc 2	Cc 3	Cc 4 (a-b)	Cc 5 (a-b)	Cc 6 (a-b)	Cc 7	Cc 8
<b>AGRICULTURA</b>								
Cereales, Oleaginosas, Forrajeras, Hortalizas					* b			&
Legumbres								
Frutales					* b			&
<b>SILVICULTURA</b>								
Explotación Bosques					*b			
Viveros de árboles forestales y frutales (producción)					*b			&
<b>GANADERIA Y OTROS</b>								
Cría e inverte de ganado: Bovino, Ovino y Caballos								
Cría e inverte de porcinos					*b			
Tambos					*b			
Cría de animales para pieles					*b			
Criadero de aves					*b			
Criadero de Chinchillas	*	*	*	*	*b	*b		*
Criadero de conejos					*b			
Criadero de otros animales					&b			
<b>APICULTURA</b>								
Producción								
Sala de Extracción					*			
Palomares	*	*	*	&	*b	*b		*
<b>PESCA</b>								
Criadero y Vivero de Peces					*b			*
<b>RESIDENCIA</b>								
Vivienda Unifamiliar	*	*	*	*	*a	*	*	*
Vivienda Multifamiliar	*	*	*	*(a)	*(a)	*(a)	#	
Residencia Geriátrica	*	*	*	*	*(a)	*	*	*
Convento	*				*(b)			
Casa de Pensión	*	*	*		*(a)			
<b>EDUCACIÓN</b>								
Jardín de Infantes - Guardería	*	*	*	*(a)	*(a)	*	*	*
Esc. Nivel Inicial	*	*	*	*	*	*		*
Escuela 1º ciclo EGB	*	*	*	*	*	*		*
Escuela 2º ciclo EGB	*	*	*	*	*	*		*
Unidad Educ. 3º Ciclo EGB	*	*	*	*	*	*		*
Escuela Diferenciada	*	*	*	*	*	*		*
Institutos - Academias	*	*	*	*(a)	*(a)	*	#	*
Universidad o Superior No Universitario	*	*	*					
<b>CULTO, RECREACIÓN Y CULTURA</b>								
Espacios culturales independientes	*	*	*	*	*	*	*	*
Templo	*	*	*					
Capilla	*	*	*	*		*		
Biblioteca Central	*	*						
Biblioteca Local	*	*	*			*	*	
Museo	*	*	&	*		*		
Galería de Arte		*	*	*		&	*	
Auditorio o Teatro al aire libre				*(b)		&		*
Autocine				*(b)		&		*
Cine - Teatro		*	*	*				

<b>USOS SEGUN DISTRITOS</b>	<b>Cc 1 (a-b)</b>	<b>Cc 2</b>	<b>Cc 3</b>	<b>Cc 4 (a-b)</b>	<b>Cc 5 (a-b)</b>	<b>Cc 6 (a-b)</b>	<b>Cc 7</b>	<b>Cc 8</b>
Café Concert - Pub	*	*	*	*		*(b)		*
Confiterías Bailables				&(b) 1				
Salón de Fiestas	*	*	*	*		*(b)		*
Sala de Juegos y Videos	*	*	*	*(a)		*(a)	*	*
Jardín Zoológico - Botánico				*(b)		*(b)		*
Circo y Parque de Diversiones	*							*
Estadio	*	&		*(b)		*(b)		
Club de Deportes	*	*		*(b)		*(b)		*
Club Social	*	*	*	*	*(a)	*	*	*
Club Gremial	*	*	*	*	*(a)	*	&	*
Salón de Usos Múltiples (S.U.M)	*	*	*	*	*(a)	*	&	*
Natatorio Cubierto	*	*	*	*		*	&	*
Gimnasio	*	*	*	*	*	*	*	*
Cancha de Golf				*(b)				*
Club Hípico				*(b)				*
Club de Tiro				*(b)				
Hipódromo				*(b)				
Autódromo				*(b)				
Velódromo				*(b)				*
Kartódromo				*(b)				*
<b>SANIDAD</b>								
Enfermería	*	*	*	*(a)	*	*	*	*
Posta Sanitaria	*	*	*	*(a)	*	*	*	*
Servicios Médicos de Urgencia	*	*	*	*(a)	*	*	*	
Consultorios Externos	*	*	*	*(a)		*	*	
Sanatorio - Clínica	*	*	*	&		*	#	
Hospital	*	*				&		
Clínica Psiquiátrica	*	*	*			*		
<b>ADMINISTRACIÓN PÚBLICA</b>								
Oficinas con Acceso de Público	*	*	*			*(a)		
Oficinas sin Acceso de Público	*	*	*			*(a)	*	
Correo	*	*						
Sucursal de Correos	*	*	*			*(a)	&	
Policía Departamento Central	*	*						
Delegación Policial	*	*	*	*	*	*	*	*
Comisaria	*	*	*		*			
Penitenciaria - Correccional		*			*			
Cuartel de Bomberos	*	&						
Delegación Bomberos	*	*	*	*	*	*	&	*
<b>INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS</b>								
Deposito de Agua	*				*			*
Planta de Tratamiento de Agua Potable	*				*			*
Planta de Tratamiento de Efluentes Cloacales	*				*			*
Estación de Transformación Eléctrica	*				*			*
Estación de Radio/ Planta Transmisora (AM)	*	*	*	*(a)	*	*(a)	*	
Estudio de Radio (FM)	*	*	*	*(a)	*	*(a)	*	
Estación de TV – Planta Transmisora - Repetidora	*	*	*	*(a)	*	*(a)		
Estudio de TV	*	*	*	*(a)	*	*(a)	*	
Central de Teléfono	*	*						
Oficina Comercial de Teléfonos y Locutorios	*	*	*	*	*(a)	*(a)	*	
Correos Privados con Depósitos	*	*			*(a)			



<b>USOS SEGUN DISTRITOS</b>	<b>Cc 1 (a-b)</b>	<b>Cc 2</b>	<b>Cc 3</b>	<b>Cc 4 (a-b)</b>	<b>Cc 5 (a-b)</b>	<b>Cc 6 (a-b)</b>	<b>Cc 7</b>	<b>Cc 8</b>
Horno Incinerador y otros tipos de Tratamientos de Basura	&				&b			
<b>PRESTACIONES DE SERVICIOS</b>								
Agencias comerciales, Turismo, ect.	*	*	*	*(a)		*(a)	*	
Estudios y consultorios Profesionales	*	*	*	*(a)		*(a)	*	
Oficinas Privadas en General	*	*	*	*(a)		*(a)	*	
Bancos y Otras Entidades Financieras		*	*					
Cooperativas – Cajas de Crédito		*	*					
Hotel	*	*	*	*	*	*	*	*
Alojamiento en General	*	*	*	*	*(a)	*	*	*
Hotel por horas	*	*		*	*	*		*
Laboratorio No Industrial	*	*	*		*	*(a)	*	
Laboratorio de Análisis Industrial	*				*			
Tintorería – Lavandería	*	*	*		*(a)	*(a)	*	
Copias y Fotocopias	*	*	*		*(a)	*(a)	*	
Imprenta	*	*	*		*(a)	*(a)	*	
Oficina Servicios Fúnebres	*	*			*(a)			
Servicios Fúnebres con Deposito y Garage	*	*			*(a)			
Velatorios	*	*			*(a)			
Cementerio	*				*(b)			
Procesamiento de Datos	*	*	*		*(a)	*(a)		
Peluquería – Salón de Belleza	*	*	*	*(a)	*(a)	*(a)	*	
Sastrería - Modista	*	*	*	*(a)		*(a)	*	
Bar - Café	*	*	*	*		*	*	*
Confitería	*	*	*	*		*	*	*
Heladería	*	*	*	*		*	*	*
Pizzería	*	*	*	*		*	*	*
Restaurante/Parrilla	*	*	*	*	*	*	*	*
Estación de Servicios de Combustible liquido	*	*		*	*	*		
Estación de Servicios de G.N.C	*	*		*	*	*		
Lavadero Artesanal de Automóviles	*	*	*	*	*	*	&	
Lavadero Mecanizado y Automatizado de Automóviles	*	*	*	*(a)	*	*	*	
Lavadero de Vehículos de Gran Porte	*				*			
Balanza de Transporte de Cargas					*			
Reparación de Artefactos del Hogar	*	*	*		*(a)	*(a)		
Estacionamiento de Vehículos (Cocheras)	*	*	*	*	*(a)	*(a)		
<b>COMERCIO MINORISTA</b>								
Almacén, Despensa	*	*	*	*(a)	*(a)	*	*	*
Carnicería	*	*	*	*(a)	*(a)	*	*	*
Panadería	*	*	*	*(a)	*(a)	*	*	*
Frutería y Verduleria	*	*	*	*(a)	*(a)	*	*	*
Pescadería	*	*	*	*(a)	*(a)	*	*	*
Café, Té y Especias	*	*	*	*(a)	*(a)	*	*	*
Aves y Huevos	*	*	*	*(a)	*(a)	*	*	*
Pastas Frescas	*	*	*	*(a)	*(a)	*	*	*
Confitería, Bombonera	*	*	*	*(a)	*(a)	*	*	*
Bebidas con alcohol (vinoteca)	*	*	*	*(a)	*(a)	*	*	*
Mercado (Hasta 400 m <sup>2</sup> de Salón de ventas)	*	*	*	*(a)	*(a)	*	*	
Supermercado (desde 400 m <sup>2</sup> a 1000 m <sup>2</sup> – Salón de Ventas)	*	*	*	&	*(a)	*	&	

USOS SEGUN DISTRITOS	Cc 1 (a-b)	Cc 2	Cc 3	Cc 4 (a-b)	Cc 5 (a-b)	Cc 6 (a-b)	Cc 7	Cc 8
Supermercado Total desde 1000 m <sup>2</sup> a 1800 m <sup>2</sup> – Salón de Ventas	*	*		*(b)	*(b)	*		
Supermercado Total más de 1800 m <sup>2</sup> – Salón de Ventas	*			*(b)	*(b)	*(b)		
Materiales de Construcción (Sin Depósito) – Oficina Administrativa	*	*	*		*	*	*	
Materiales de Construcción (Con Depósito) – Hasta 500 m <sup>2</sup>	*	*	*		*	*		
Materiales de Construcción con Depósito y Materiales a Granel (a cielo abierto)	&				*			
Vestimenta	*	*	*	*(a)	*(a)	*(a)	*	*
Vestimenta con Taller	*	*	*		*(a)	*(a)		
Equipamiento Hogar, Oficinas y Jardín	*	*	*	*	*(a)	*(a)	*	
Casa de Remates	*	*	*		*(a)	*(a)		
Bazar – Regalos	*	*	*	*(a)	*(a)	*(a)	*	
Antigüedades – Artesanías	*	*	*	*(a)	*(a)	*(a)	*	
Librería – Papelería	*	*	*			*(a)	*	
Kiosco de Diarios, Cigarrillos, Golosinas, Lotería, etc	*	*	*	*(a)	*(a)	*	*	
Instrumentos Musicales – Disquería	*	*	*			*(a)	*	
Juguetería - Rodados	*	*	*	*(a)	*(a)	*(a)	*	
Cotillón	*	*	*		*(a)	*(a)	*	
Mercería - Botonera - Bijouterie	*	*	*			*(a)	*	
Marroquinería	*	*	*	*(a)		*(a)	*	
Relojería – Joyería	*	*	*			*(a)	*	
Venta de Plantas – Florería – Vivero	*	*	*	*	*	*	*	*
Tiendas	*	*	*	*		*(a)	*	
Galería comercial		*	*					
Centro de compras	*	*	*		*	*(a)		
Artículos de Deporte - Camping	*	*	*	*	*(a)	*	*	*
Farmacia	*	*	*	*	*(a)	*	*	
Perfumería	*	*	*	*		*(a)	*	
Óptica y Fotografía	*	*	*			*(a)	*	
Armería y Cuchillería	*	*	*	*	*(a)	*(a)	*	*
Talabartería	*	*	*	*	*(a)	*(a)	*	*
Cerrajería	*	*	*		*(a)	*	*	
Ferretería	*	*	*		*(a)	*		
Pinturas – Papeles Pintados	*	*	*		*(a)	*(a)	*	
Vidrios - Espejos	*	*	*		*(a)	*(a)	*	
Equipamiento Informático	*	*	*		*(a)	*(a)	*	
Maquinas -Herramientas – Equipos Industriales	*	*	*		*(a)			
Máquinas Agrícolas (Exposición, Venta - Nuevos)	*	*			*(a)			
Automóviles – Exposición y Ventas (Nuevos)	*	*	*	*	*(a)	*(a)	*	
Repuestos y Accesorios para automotores	*	*	*	*	*(a)	*(a)	*	
Venta de Camiones y Tractores	*	*			*(a)			
Venta de Motocicletas y Bicicletas	*	*	*	*	*(a)	*(a)	*	*
Reparación de Bicicletas, Accesorios y Motocicletas	*	*	*	*	*(a)	*(a)	*	*

**1. REQUIERE ESTUDIO ESPECIAL:** En el cual se considerará la adopción de medidas de seguridad relativas al acceso y tránsito en la Ruta Nacional N.º 5.-

## 4.2.2. Localización de ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y DE SERVICIOS.

Las actividades económicas relacionadas con el Sector industrial en el Ejido de Santa Rosa se localizan según el ordenamiento básico dado por la planilla y en base a la clasificación vigente en el Municipio y explicitada en las Secciones 4.3.; 4.4. y 4.5. de este Código.

4.2.2.1. Las actividades enunciadas se clasifican en función de los siguientes parámetros:

- a) Destino de la producción (actividad).
- b) Magnitud (dimensión).
- c) Grado de molestia (factores de perturbación).

**a) El destino de la producción** indica todos los tipos de actividades alcanzadas por este Código, a saber:

. **Industriales**, las relacionadas con la obtención y transformación de productos naturales, materias primas y artículos de toda índole, requeridos por las distintas actividades económicas.

. **Artesanales**, las destinadas a la obtención, transformación y/o terminación de artículos para el consumo de la población, siempre que su comercialización se haga a partir del establecimiento, en forma directa o semi directa al público.

. **Prestación de servicios**, las relacionadas con la reparación de artículos de toda índole requerida por las distintas actividades económicas, excepto reparación de automotores, tratada en forma independiente en el apartado 4.2.4.1. y siguientes.

. **Depósitos**, relacionados con la actividad de almacenaje de artículos de consumo, equipamiento de los sectores urbano, industrial y agropecuario tratados en el apartado 4.2.3.1. y siguientes.

**b) La magnitud de la actividad queda establecida por dos factores:** el número de operarios que demande su producción y/o la potencia instalada a esos fines, considerando 4 (cuatro) grados por cada actividad, excepto depósito, para actividad artesanal y prestación de servicios se consideran las siguientes magnitudes:

<b>Grado 1:</b> de 1 a 3 obreros	hasta	5 HP
<b>Grado 2:</b> de 4 a 6 obreros	"	10 HP
<b>Grado 3:</b> de 7 a 12 obreros	"	20 HP
<b>Grado 4:</b> de 13 a 25 obreros	"	50 HP

Para actividad industrial propiamente dicha, la escala de magnitud varía según el siguiente detalle:

<b>Grado 1:</b> de 1 a 10 obreros	hasta	20 HP
<b>Grado 2:</b> de 11 a 25 obreros	"	50 HP
<b>Grado 3:</b> de 26 a 50 obreros	"	100 HP
<b>Grado 4:</b> de más a 50 obreros	más de	100 HP

**c) Grado de molestia:** queda determinado por los factores de perturbación que originen sus procesos productivos, instalaciones y naturalezas de los elementos que se manipulen, elaboren o almacenen.

Los factores determinantes de la clasificación son los siguientes:

- . Niebla, olores, gas, humos y polvos.
- . Líquidos contaminantes, vuelco a la vía pública.
- . Efluentes que perturban el funcionamiento de cañerías.
- . Vibraciones y trepidaciones.
- . Movimientos generados: de peatones, de transporte, congestión de la vía pública.
- . Excesivo consumo de agua.
- . Picos y elevado consumo de energía eléctrica.
- . Generación de ondas electromagnéticas que produzcan interferencias en la recepción de radio y T.V.
- . Depósito de materiales o desperdicios, que generen proliferación de insectos y roedores.
- . Efectos adversos varios: daños a la propiedad, rotura de veredas o calles, depreciación del valor locativo por vecindad de industrias molestas, destrucción de la vegetación por derrames de efluentes o productos contaminantes.

Conforme a los factores enunciados, las industrias según su grado de molestia, se clasifican en:

- I) Peligrosas.
- II) Perjudiciales.
- III) Molestas.
- IV) Perturbadoras.
- V) Inocuas.

La identificación de cada tipo de industria se hará en función de la aplicación de los tres parámetros enunciados en a), b) y c) de este apartado.

**4.2.2.2.** La localización de cada tipo de industria se hará de acuerdo con las Zonificación propuesta en el presente Código y en función de los indicadores definidos en 4.2.2.1. y restricciones que se expresan en el cuadro 4.2.2.5.

**4.2.2.3.** Toda radicación industrial que por su características no esté contemplada en el presente Código, deberá ser sometida a estudio especial por la Autoridad de Aplicación. En lo concerniente a grado de molestia se aplicará la Clasificación desarrollada en la Sección 4.3. y en caso de necesidad utilizar el criterio de analogía.

**4.2.2.4.** En zonas rurales, solo se permitirá, previo estudio especial, la radicación de establecimientos al servicio exclusivo de la actividad del agro.

Se admitirá asimismo, si el estudio previo así lo aconsejare, la instalación de complejos industriales ó industrias aisladas, que resultaran de claro interés para el desarrollo socio-económico del área, cuyos grados de perturbación no superaran los límites establecidos para zonas industriales.

Comprende actividades previstas en la Sección 4.3. tales como: 31111; 31121; 31152; 32311 y 36911.

### Clasificación 4.2.2.5 ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y DE SERVICIOS

Clasificación	Restricciones Superficie m <sup>2</sup> área de Producción y Depósito	Magnitud		C R1	CR2	CR3	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8	R2	R3	R3 e	R4	I 1	PI	ISP	PU	RU
		Nº op	HP																				
<b>I</b>		1 a 10	20																	*	&	&	&
		11 a 25	50																	*	&	&	&
		26 a 50	100																	*	&	&	&
		(+50)	(+100)																	*	&	&	&
<b>II</b>	Hasta 500 m <sup>2</sup>	1 a 10	20								*								*	*	*	&	&
	Hasta 1000 m <sup>2</sup>	11 a 25	50								&								&	*	*	&	&
	(más de 1000 m <sup>2</sup> )	(+ 25)	(+ 50)																*	&	&	&	
<b>III</b>	Hasta 500 m <sup>2</sup>	1 a 10	20				&				*								*	*	*	&	&
	Hasta 1000 m <sup>2</sup>	11 a 25	50								*								&	*	*	&	&
	(más de 1000 m <sup>2</sup> )	(+25)	(+50)								&								*	*	&	&	
<b>IV</b>	Hasta 50	1 a 6	10	&	&	*	*	*	*	&	*	*		&	*	*	*	*	*	*	*	*	
	Hasta 100	7 a 12	20	&		&	*	*	&	*					&	*	*	*	*	*	*		
	Hasta 250	13 a 25	50				*	&		*						*	*	*	*	*	*		
	Mayor de 250	(+ 25)	(+ 50)							*									*	*	*		
<b>V y VI</b>	Hasta 50	1 a 6	10	*	*	*	*	*	*	&	*	*		&	*	*	*	*	*	*	*	*	
	Hasta 100	7 a 12	20	&		*	*	*	*		*	&			*	*	*	*	*	*	*	*	
	Hasta 250	13 a 25	50				*	&		*						*	*	*	*	*	*		
	Mayor de 250	(+ 25)	(+ 50)				&			*						&			*	*	*		

### **4.2.3. Localización de la actividad DEPÓSITO.**

#### **4.2.3.1. Localización de la actividad de Depósito.**

La actividad de Depósito en el Ejido de Santa Rosa se localiza según el ordenamiento básico dado en la planilla 4.2.3.4. y en base a la clasificación vigente en el municipio y explicitada en la Div. 41 de la Sección 4.3. y la Sección 4.5. de este Código.

Se define como Depósito todo lugar cubierto, semicubierto o a cielo abierto, cuyo uso esté relacionado con las actividades de almacenaje de artículos de toda índole, destinados al consumo y equipamiento de los sectores residenciales, comerciales, industriales y agropecuarios.

Quedan excluidos de este uso específico los siguientes casos:

- a) Los depósitos cuyos locales formen parte del proceso productivo de alguna industria o anexo a actividades comerciales, siempre que se hallen en el mismo edificio, en cuyo caso se considerará la totalidad del establecimiento afectado al uso dominante.
- b) Los patios o espacios abiertos destinados al almacenaje de envases, anexos a bares, restaurantes, etc., siempre que aquellos estén situados en el mismo predio del comercio al cual sirven.
- c) Los depósitos de material de todo tipo, anexos a vivienda particular, cuya superficie no supere los 25 m<sup>2</sup>, y siempre que el mismo no se destine a fines de uso residencial.

**4.2.3.2.** Los locales destinados a depósitos se clasifican según tres parámetros: el grado de molestia, la magnitud de las instalaciones y el carácter perecedero o no de los bienes que se depositan en los mismos.

Las molestias generadas por las actividades del depósito han sido diferenciadas en seis tipos correspondiendo el Grado de Molestia I a las máximas perturbaciones ambientales y/o funcionales, hasta el Grado de Molestia VI para aquellas que generan mínimas perturbaciones.

Se entiende como perturbaciones a la liberación de efluentes gaseosos, líquidos, molestos o peligrosos; olores, vibraciones, ruidos, tránsito y estacionamiento de grandes vehículos de transporte, etc.

**4.2.3.2.** La Clasificación por tamaño se basa exclusivamente en la superficie cubierta destinada al uso, en contraposición a las magnitudes utilizadas para industria y talleres relacionadas con el personal y la energía instalada.

Al respecto se establece una cierta correspondencia entre superficies menores hasta 200 m<sup>2</sup> con los grados de menor molestia, por el contrario los de mayor superficie se corresponderán con perturbaciones mayores en virtud del movimiento que generan.

Esta circunstancia determina que los espacios para carga y descarga se consideren en particular en el apartado 4.2.5. correspondiente a los Usos Complementarios Obligatorios. (Planilla 4.2.5.4.).

## PLANILLA 4.2.3.4. DEPOSITOS

Categoría	Grado de molestia	Superficie cubierta total	CR1	CR2	CR3	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8	R2	R3	R3 <sub>e</sub>	R4	I 1	PI	ISP	PU	RU	
Peligroso – Riesgoso	I																		*	&		&	
Perjudicial	II									*									*	*	&		&
Molestos	III	-500 m <sup>2</sup>				*				*									*	*	*	*	&
		-200 m <sup>2</sup>				*	&			*						*	(NO R3 VII)	*	*	*	*	*	*
Molestos	IV	-500 m <sup>2</sup>				*				*									*	*	*	*	
		-200 m <sup>2</sup>				*	&			*					&	*	(NO R3 VII)	*	*	*	*	*	*
Inocuos	V	-500 m <sup>2</sup>					*			*						&	(NO R3 VII)	&	*	*	*	*	*
		-200 m <sup>2</sup>				*	*	*		*					*	*	(NO R3 VII)	*	*	*	*	*	*
		-50 m <sup>2</sup>																					
Inocuos	VI	-500 m <sup>2</sup>				*	*			*						&	(NO R3 VII)	&	*	*	*	*	*
		-200 m <sup>2</sup>		&	*	*	*	*	*	*	*		*	&	*	(NO R3 VII)	*	*	*	*	*	*	*
		-50 m <sup>2</sup>	*	*	*	*	*	*	*	*	*		*	*	*	(NO R3 VII)	*	*	*	*	*	*	*

### NOTA:

- 1) Cuando los Depósitos superen áreas establecidas en el cuadro, cambian a la categoría de molestia superior.-
- 2) Si por la naturaleza o escala del emprendimiento, este se considera de alto riesgo, peligrosidad o se comprometiera seriamente las condiciones ambientales; funcionales, del área de influencia, podría ser sometido a estudio previo especial, independientemente de que la normativa municipal considerara apta la zona de emplazamiento.-

#### **4.2.4. Localización de la actividad SERVICIOS – TALLERES MECÁNICOS.**

##### **4.2.4.1. Localización de la actividad Servicios-Talleres Mecánicos.**

Se definen como talleres de mantenimiento y reparación del parque automotor a todos aquellos establecimientos que desarrollan dicha actividad sobre el propio automotor, exceptuando los que trabajan sobre piezas o partes del mismo.

Para la actividad que estos establecimientos desarrollan y la necesidad de los servicios que prestan, se registrarán de acuerdo a las siguientes normas específicas.

##### **4.2.4.2. Los establecimientos mencionados se dividen en dos grandes categorías:**

**a) Categoría 1a.:** Comprende los establecimientos dedicados al mantenimiento y reparación de automotores, cuyo peso no excede los 4.000 Kg. Se incluyen automóviles, jeeps, rurales, camiones, camionetas, furgones, pick-up, etc., en tanto no superen el peso límite establecido.

**b) Categoría 2a.:** Comprende los establecimientos dedicados al mantenimiento y reparación de vehículos de pasajeros y carga, mayores de 4.000 Kg así como maquinaria específica de la actividad agrícola-ganadera y construcciones.

##### **4.2.4.3. Los establecimientos encuadrados en la Categoría 1a. se clasifican por su actividad en:**

**1) Taller Mecánico General (T.M.G.)** comprende toda reparación mecánica, en conjunto o por especialidades. Excluye chapa y pintura.

**2) Comerías (G),** comprende la reparación y recambio de cubiertas y cámaras. Excluye la reconstrucción de las mismas.

**3) Taller de instrumental y accesorios (T.I.A.),** comprende montaje y/o reparación de cerrajería, tapicería, equipos sonoros, aire acondicionado, etc.

**4) Taller Mecánico Integral (T.M.I.),** incluye toda reparación mecánica, eléctrica, chapa y pintura, rectificación y accesorios.

**5) Taller de Chapa y Pintura (T.CH.P.),** corresponden todos los trabajos de este rubro.

**4.2.4.4.** A los efectos de su localización, las actividades enunciadas se clasifican también de acuerdo a la magnitud, quedando esta definición como en el caso general de industria, por la cantidad de operarios o por la potencia instalada para su desarrollo.

Las tipologías semejantes se indican en el cuadro 4.2.4.7.

**4.2.4.5.** Los establecimientos comprendidos en la Categoría 2a. se registrarán por lo establecido en el apartado 4.2.2 de Industrias, conforme a la tipologías que le corresponde.

**4.2.4.6.** Todo establecimiento que desarrolla las actividades aquí normadas, cuyas características no se encuadran dentro de las tipologías definidas, será objeto de estudio especial, por la Autoridad de Aplicación a los efectos de su localización y restricciones.



### Planilla 4.2.4.7 Talleres

TIPIFICACIÓN	N. op	Hp	Superficie cubierta máxima	LOCALIZACIÓN																				
				CR1	CR2	CR3	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7	C8	R2	R3	R3 <sub>e</sub>	R4	I1	P1	ISP	PU	RU	
<b>T.C.H.P e Integral</b>																								
Taller de chapa y pintura - Todos los trabajos	Hasta 2	Hasta 6	Hasta 200 m <sup>2</sup>				*	*				*a						&	*	*	*	*		
	Hasta 6	7 a 20	Hasta 400 m <sup>2</sup>				*	*				*a							*	&	*	*		
	Hasta 30	21 a 50	> 400 m <sup>2</sup>				*					*a									*	*	*	
<b>T.M.G.. Taller Mecanico General</b>																								
(sin chapería) – Taller Mecánica ligera – Afinación, Electricidad y Bobinado, Carburación y encendido, rep. Carga de batería, alineación y balanceo, amortiguación, caños de escape, radiadores – Tanques de combustibles	Hasta 4	Hasta 12	Hasta 200 m <sup>2</sup>	*	*	*	*	*	*	*a	*a							*	*	*	*	*	*	
	Hasta 6	Hasta 20	Hasta 400 m <sup>2</sup>				*	&			*a							&	*	*	*	*	*	
	Hasta 30	Hasta 50	Hasta 800 m <sup>2</sup>				*				*a										*	*	*	
	+30	+50	+800 m <sup>2</sup>									&a									*	*	*	
<b>T I A</b>																								
Instrumental y Accesorios, cerrajería, Tapicería, Aire acondicionado, Equipos sonoros	Hasta 2	Hasta 6	Hasta 100	*	*	*	*	*	*	*a	*a							*	*	*	*	*	*	*
	Hasta 6	Hasta 20	Hasta 200			*	*	*	*		*a								*	*	*	*	*	*
	Hasta 30	Hasta 50	+200				*				*a										*	*	*	*
<b>GOMERIA</b>																								
Reparación y recambio excluye reconstrucción con alineación y balanceo	Hasta 2	Hasta 6	Hasta 100 m <sup>2</sup>	*		*	*	*	*	*a	*a							*	*	*	*	*	*	*
	Hasta 6	Hasta 20	Hasta 200 m <sup>2</sup>	*	*	*	*	*	*	*a									*	*	*	*	*	*
			Hasta 400 m <sup>2</sup>				*		&a	&a	*a								*	*	*	*	*	*
			+400 m <sup>2</sup>				*		*	*	*a										*	*	*	*
<b>MOTOS</b>																								
	Hasta 2	Hasta 6	Hasta 100	*	*	*	*	*	*	*a	*a	*						*	*	*	*	*	*	*
	Hasta 6	Hasta 20	+ 100				*	*											*	*	*	*	*	*



## **4.2.5. USOS COMPLEMENTARIOS OBLIGATORIOS.**

### **4.2.5.1. Espacios para Estacionamiento.**

Se exigirá espacio para estacionamiento en los asentamientos correspondientes a los usos que se indican en la Planilla 4.2.5.2., con las superficies mínimas especificadas en la misma.

El guardado y estacionamiento de cada vehículo deberá tener asegurado el libre ingreso y egreso de la parcela sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado.

Al efecto se establecen los siguientes módulos o unidades de espacio:

. módulo automóvil: 25 m<sup>2</sup>, con lado menor igual o mayor a 2.50 m.

. módulo camión: 40 m<sup>2</sup>, con lado menor igual o mayor a 3.20 m.

En viviendas unifamiliares se preverá un espacio de 15 m<sup>2</sup>, cuyo lado mínimo será igual o mayor a 2.50 m.

Cuando se trate de viviendas colectivas apareadas con acceso individual desde la vía pública, debe quedar previsto en el proyecto inicial el local “garage”, aunque no esté obligado a construirlo, a fin de que, si efectivamente se materializa, no se exceda el F.O.S. reglamentario ni se modifiquen las condiciones de ventilación e iluminación de los locales.

Asimismo, los ingresos a dichos garages individuales, cuando la escala del agrupamiento lo justifique, deberá distanciarse entre sí lo suficiente como para permitir el estacionamiento de vehículos en la calzada.

Cuando un uso determinado requiera estacionamiento vehicular, no se admitirá su resolución mediante dársenas en la vía pública. Solamente se aceptará dicha modalidad, cuando sea debidamente justificada y mediante un estudio particularizado. La dársena deberá alojar un 20% más de autos que lo exigido por la actividad.

En los lotes destinados a vivienda unifamiliar, el indicador de Ocupación del Suelo (F.O.S.) que corresponda según Distrito, ya incluye la superficie destinada a estacionamiento vehicular. En todos los demás casos (incluyendo viviendas apareadas), puede agregarse un 20% más de la superficie del lote, de Ocupación del Suelo, en Planta Baja, para destinar exclusivamente a estacionamiento cubierto. En los Distritos en los que se admite una Ocupación del Suelo de hasta un 80% para usos no residenciales, ese porcentaje ya incluye el estacionamiento cubierto.

**PLANILLA 4.2.5.2. USOS COMPLEMENTARIOS OBLIGATORIOS - ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTOS**

***Ordenanzas Modificatorias y/o Ampliatorias***

***Ordenanza 4774/2012 – Modificatoria Planilla 4.2.5.2 Cocheras***

<b>USO PRINCIPAL TIPO</b>	<b>CARACTERISTICAS</b>	<b>ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTO EN FUNCION DE MODULOS O SUPERFICIES MINIMAS</b>
Vivienda	Individual	1 Espacio guarda-auto para todos los casos
	Colectiva	De 3 habitaciones o más - 1 Espacio guarda-auto por viviendas Otras 1 Espacio guarda auto cada 2 viviendas
Oficinas Administración Pública y privada	Sup. Total >250 m <sup>2</sup>	1 Módulo automóvil cada 40 m <sup>2</sup> a partir de 251 m <sup>2</sup> .
Hotel		1 Módulo automóvil cada 3 habitaciones
Educación Ciclos, Polimodal y Universitario		12 % de la superficie construida
Sanidad sin internación.	Más de 200 m <sup>2</sup>	12% de la superficie construida
Sanidad con internación.	A partir de 200 m <sup>2</sup>	1 Módulo automóvil cada 60 m <sup>2</sup> de superficie cubierta 1 Módulo camión
Educativo para - Sistemático	Superficie construida más de 200 m <sup>2</sup>	12% de la superficie construida
Club Deportivo		12% de la superficie total del terreno
Espectáculos y entretenimientos al aire libre		12% de la superficie total del terreno
Comercio minorista	Superficie construida de más de 200 m <sup>2</sup>	1 módulo cada 100 m <sup>2</sup> de superficie cubierta desde 201 m <sup>2</sup>
Establecimientos industriales	Superficie construida de más 200 m <sup>2</sup>	12% de la superficie construida
Cines, Teatros, Auditorios y Otros lugares para Recreación cubierta	Superficie construida de más de 200 m <sup>2</sup>	15% de la superficie construida
Templos	Superficie construida de más de 200 m <sup>2</sup>	15% de la superficie construida

**OBSERVACIONES:**

Cada vez que el cálculo dé como resultado fracción numeral, deberá ser exigido el número entero inmediato superior.

En conjuntos de viviendas similares a viviendas individuales, deberá preverse estacionamiento cubierto desde el inicio de la construcción.

El presente cuadro de estacionamiento rige para construcciones nuevas. Para los casos de construcciones existentes o refuncionalización de edificios se analizará cada caso particularmente.

#### **4.2.5.3. ESPACIO PARA CARGA Y DESCARGA.**

Se exigirá espacio para estacionamiento en los establecimientos cuyos usos se indican en la Planilla 4.2.5.4.

Toda función que por su índole requiera 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 que no afecte el tránsito en la vía pública.

Además deberán contemplarse las maniobras que los vehículos realicen para salir marcha adelante y las esperas.

**PLANILLA 4.2.5.4.****USOS COMPLEMENTARIOS OBLIGATORIOS (ESPACIO PARA CARGA Y DESCARGA)**

<b>ACTIVIDAD TIPO</b>	<b>CARACTERISTICAS DE USO PRINCIPAL - SUPERFICIE CUBIERTA TOTAL</b>	<b>ESPACIO REQUERIDO EN MODULOS CAMION</b>
<b>COMERCIO MAYORISTA Y/O DEPOSITO COMERCIO MINORISTA CON ALGUN GRADO DE MOLESTIA</b>	desde 250 hasta 1.000 m <sup>2</sup> .	1
	de 1.000 a 2.500 m <sup>2</sup>	2
	de 2.500 a 5.000 m <sup>2</sup>	3
	de 5.000 a 10.000 m <sup>2</sup>	4
<b>ESTACIONAMIENTO INDUSTRIAL</b>	hasta 1.000 m <sup>2</sup>	1
	de 1.000 a 2.500 m <sup>2</sup>	2
	de 2.500 a 5.000 m <sup>2</sup>	3
	de 5.000 a 10.000 m <sup>2</sup>	4
<b>DEPOSITO</b>	hasta 1.000 m <sup>2</sup>	1
	de 1.000 a 2.500 m <sup>2</sup>	2
	de 2.500 a 5.000 m <sup>2</sup>	3
	de 5.000 a 10.000 m <sup>2</sup>	4
<b>MERCADOS Y SUPERMERCADOS</b>	Más de 1.000 m <sup>2</sup>	1 módulo cada 1.000 m <sup>2</sup> ò Fracción > 500

**OBSERVACIONES:**

Deberá preverse la carga y descarga de mercaderías en el interior de la parcela y no expensas del espacio destinado para Depósito.

### Sección 4.3 CLASIFICACION DE INDUSTRIAS SEGÚN MOLESTIAS

Nota: Las molestias generadas por las actividades industriales han sido diferenciadas en cinco tipos correspondiendo el grado de molestia (I) a aquellas que generan máximas perturbaciones ambientales y/o funcionales, hasta el grado de molestias (V) para aquellas que generan mínimas perturbaciones.

Se entiende como perturbaciones a: gases, emanaciones, efluentes gaseosos y líquidos, olores, vibraciones, ruidos, tránsito y estacionamiento de transporte, etc.

A efectos de compatibilizar nomenclaturas en el ámbito municipal se ha antepuesto la correspondiente al Codificador de Actividades Comerciales, Industriales y Prestaciones de Servicios aprobado por Ordenanza N° 681/90; Expediente N° 111/89 (H.C.D.) y N° 8589/89 (D.E.); Ampliación del Codificador aprobado por Resolución N° 2258/90, Expediente N° 6038/90.

#### 4.3.1. INDUSTRIA MANUFACTURERA

DIV	AGRUP.	GRUPO	RAMA DE ACTIVIDAD	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIA
31			<b>PRODUCTOS ALIMENTICIOS BEBIDAS Y TABACO</b>		
	311		<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS EXCEPTO BEBIDAS</b>		
	3111		<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS EXCEPTO BEBIDAS</b>		
		31111		Matanza de ganado, preparación, conservación de carne y sus derivados	<b>I</b>
		31112		Elaboración de sopas y concentrados	<b>I</b>
		31113		Elaboración de fiambres, embutidos y similares	<b>I</b>
		31114		Elaboración artesanal de fiambres, embutidos y similares	<b>IV</b>
	3112		<b>ELABORACION DE PRODUCTOS LACTEOS Y HELADOS</b>		
		31121		Elaboración de productos lácteos	<b>I</b>
		31122		Elaboración de Helados	<b>V</b>
	3113		<b>ELABORACION Y CONSERVACIÓN DE FRUTAS Y LEGUMBRES</b>		
		31131		Elaboración de dulces, mermeladas y jaleas	<b>II</b>
		31132		Elaboración y envasado de frutas, hortalizas y legumbres (incluye jugos)	<b>II</b>
		31133		Elaboración artesanal de dulces	<b>IV</b>
	3114		<b>ELABORACION DE PESCADO, MOLUSCOS, CRUSTACEOS, ETC.</b>		
		31141		Elaboración de pescados, moluscos, crustáceos, etc.	<b>I</b>

<b>DIV</b>	<b>AGRUP.</b>	<b>GRUPO</b>	<b>RAMA DE ACTIVIDAD</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>GRADO DE MOLESTIA</b>
	3115		<b>ELABORACION DE ACEITES GRASAS</b>		
		31151		Elaboración y refrigeración de aceites y grasas vegetales	<b>I</b>
		31152		Elaboración de grasas animales comestibles y no comestibles	<b>I</b>
	3116		<b>PRODUCTOS DE MOLINERIA</b>		
		31161		Molienda de trigo	<b>I</b>
		31162		Molienda de legumbres y cereales (excluye trigo)	<b>III</b>
		31163		Preparación de arroz (descascarización y pulido) etc.	<b>III</b>
	3117		<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE PANADERIA</b>		
		31171		Elaboración de productos de panadería y confitería (excluye galletitas y bizcochos)	<b>IV</b>
		31172		Elaboración de galletitas y bizcochos	<b>IV</b>
		31173		Elaboración de pastas alimenticias frescas	<b>V</b>
		31174		Elaboración de pastas alimenticias secas	<b>III</b>
		31175		Fabricación de pre-pizzas	<b>IV</b>
	3118		<b>REFINERIAS DE AZUCAR</b>		
		31181		Refinerías de azúcar	<b>I</b>
	3119		<b>ELABORACIÓN DE CACAO, PRODUCTOS DE CHOCOLATE Y ARTICULOS DE CONFITERIA</b>		
		31191		Elaboración de productos de chocolate	<b>III</b>
		31192		Fabricación artesanal de chocolate	<b>IV</b>
	3121		<b>ELABORACIÓN DE PRODUCTOS ALIMENTICOS DIVERSOS</b>		
		31211		Elaboración de hielo	<b>III</b>
		31212		Elaboración de hielo en escala	<b>IV</b>
		31213		Tostado, torrado y molienda de Café y especias, té	<b>III</b>
		31214		Elaboración de productos de repostería	<b>VI</b>
		31215		Elaboración artesanal de comidas	<b>VI</b>
		31216		Elaboración de productos alimenticios no clasificados en otra parte.	<b>III</b>
	3122		<b>ELABORACION DE ALIMENTOS PREPARADOS PARA ANIMALES</b>		
		31221		Elaboración de alimentos preparados para animales	<b>II</b>



<b>DIV</b>	<b>AGRUP.</b>	<b>GRUPO</b>	<b>RAMA DE ACTIVIDAD</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>GRADO DE MOLESTIA</b>
	313		<b>INDUSTRIA DE BEBIDAS</b>		
	3131		<b>DESTILACIÓN DE BEBIDAS ESPIRITUOSAS</b>		
		31311		Destilación de bebidas espirituosas	<b>II</b>
	3132		<b>INDUSTRIA VITIVINICOLAS</b>		
		31321		Industrias vitivinícolas	<b>I</b>
	3133		<b>BEBIDAS MALTEADAS, CERVEZA Y MALTA</b>		
		31331		Bebidas malteadas, cerveza y malta.	<b>I</b>
	3134		<b>INDUSTRIAS DE BEBIDAS GASEOSAS Y NO ALCOHOLICAS (FRACCIONAMIENTO)</b>		
		31341		Elaboración y fraccionamiento de bebidas no alcohólicas	<b>III</b>
		31342		Elaboración y fraccionamiento de agua gaseosa	<b>III</b>
<b>32</b>			<b>TEXTILES, PRENDAS DE VESTIR E INDUSTRIAS DEL CUERO</b>		
	321		<b>FÁBRICACIÓN DE TEXTILES</b>		
	3211		<b>HILADO, TEJIDO Y ACABADO DE TEXTILES</b>		
		32111		Hilado, Tejido y Acabado de Textiles	<b>II</b>
	3212		<b>ARTICULOS CONFECCIONADOS DE MATERIALES TEXTILES, EXCEPTO PRENDAS DE VESTIR</b>		
		32121		Confección de Ropa de Cama, Mantelería, Frazadas y mantas	<b>III</b>
		32122		Confección artesanal de Ropa de cama y mantelería	<b>IV</b>
		32123		Fábrica de Pañales descartables	<b>III</b>
	3213		<b>FABRICAS DE TEJIDOS DE PUNTO</b>		
		32131		Fábrica de Tejidos y Artículos de punto	<b>III</b>
	322		<b>CONFECCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR, EXCEPTO CALZADO</b>		
	3220		<b>CONFECCIÓN DE PRENDAS DE VESTIR, EXCEPTO CALZADO</b>		
		32201		Confección de camisas y prendas de vestir (excepto piel y cuero)	<b>V</b>
		32202		Confección de accesorios para vestir, uniformes y otras prendas especiales.	<b>V</b>
		32203		Confección de prendas de piel	<b>V</b>

<b>DIV</b>	<b>AGRUP.</b>	<b>GRUPO</b>	<b>RAMA DE ACTIVIDAD</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>GRADO DE MOLESTIA</b>
		32204		Sastrería	<b>V</b>
		32205		Tapicería, cortinas, pasamanería, almohadones y artículos afines	<b>VI</b>
		32206		Talleres de bordados y vainillado	<b>VI</b>
		32207		Zurcido y labores afines	<b>VI</b>
		32208		Acabado de tejido de punto	<b>VI</b>
	323		<b>INDUSTRIAS Y PRODUCTOS DE CUERO Y SUCEDANEOS (EXCEPTO CALZADOS)</b>		
	3231		<b>CURTIDURIA Y TALLERES DE ACABADO</b>		
		32311		Saladero, Peladero, Curtiembre	<b>I</b>
	3233		<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE CUERO (EXCEPTO CALZADO Y OTRAS PRENDAS)</b>		
		32331		Fabricación de Bolsos, Valijas y Carteras	<b>III</b>
		32332		Fabricación artesanal de bolsos, valijas y carteras	<b>V</b>
	324		<b>INDUSTRIA DE CALZADO EXCEPTO EL CAUCHO-VULCANIZADO DE PLASTICO O MOLDEADO</b>		
	3240		<b>FABRICACIÓN DE CALZADO, EXCEPTO EL CAUCHO-VULCANIZADO DE PLASTICO O MOLDEADO</b>		
		32401		Fabricación de calzado de cuero	<b>II</b>
		32402		Fabricación de calzado de tela	<b>II</b>
		32403		Fabricación artesanal de calzado de cuero y/o tela	<b>V</b>
<b>33</b>			<b>INDUSTRIA DE LA MADERA Y PRODUCTOS DE MADERA Y CORCHO, EXCEPTO MUEBLES</b>		
	331		<b>INDUSTRIA DE LA MADERA Y PRODUCTOS DE MADERA Y CORCHO, EXCEPTO MUEBLES</b>		
	3311		<b>ASERRADERO Y TALLERES PARA PREPARAR MADERA</b>		
		33111		Aserradero y Preparación de Madera	<b>I</b>
		33112		Carpintería Artesanal de Obra de Madera (Puertas, Ventanas, etc)	<b>IV</b>
		33113		Fabricación de Viviendas Pre-fabricadas de Madera	<b>III</b>
		33114		Maderas Terciadas y aglomerados	
		33115		Parquets para pisos	<b>III</b>

<b>DIV</b>	<b>AGRUP.</b>	<b>GRUPO</b>	<b>RAMA DE ACTIVIDAD</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>GRADO DE MOLESTIA</b>
		33116		Fabricación de Artículos Rurales	<b>III</b>
		33117		Fabricación de aberturas de madera y afines	<b>III</b>
	3312		<b>FABRICACIÓN DE ENVASES DE MADERA Y ARTICULOS DE CESTERIA</b>		
		33121		Fabricación de envases de madera y artículos de cestería	<b>IV</b>
		33122		Fabricación de materiales apícolas artesanal	<b>IV</b>
				Fabricación de materiales apícolas industrial	<b>I</b>
				Fabricación de materiales apícolas semiindustrial	<b>II</b>
	3319		<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE MADERA Y CORCHO NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE</b>		
		33191		Fabricación de productos de madera y corcho no clasificados en otra parte	
	332		<b>FABRICACIÓN DE MUEBLES Y ACCESORIOS EXCEPTO LOS SON PRINCIPALMENTE METALICOS</b>		
	3320		<b>FABRICACIÓN ARTESANAL DE MUEBLES</b>		<b>IV</b>
		32201		Fabricación de muebles, excepto metálicos	<b>III</b>
		32202		Fabricación de colchones y reparaciones	<b>III</b>
<b>34</b>			<b>FABRICACIÓN DE PAPEL Y PRODUCTOS DE PAPEL IMPRENTAS Y EDITORIALES</b>		
	3411		<b>FABRICACIÓN DE PAPEL Y PRODUCTOS DE PAPEL FABRICACIÓN DE ENVASES DE PAPEL Y CARTON</b>		<b>III</b>
		34111		Fabricación de papel y cartón	<b>I</b>
		34112		Fabricación de envases de papel y cartón	<b>IV</b>
	342		<b>IMPRENTAS, EDITORIALES E INDUSTRIAS CONEXAS</b>		
		34201		Impresión de Diarios y Revistas	<b>II</b>
		34202		Imprenta y Encuadernación	<b>IV</b>
<b>35</b>			<b>FABRICACIÓN DE SUSTANCIAS QUIMICAS – PRODUCTOS QUIMICOS DERIVADOS DEL PETROLEO Y DEL CARBON, DE CAUCHO Y DE PLASTICO.</b>		

<b>DIV</b>	<b>AGRUP.</b>	<b>GRUPO</b>	<b>RAMA DE ACTIVIDAD</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>GRADO DE MOLESTIA</b>
	351		<b>FABRICACIÓN DE SUSTANCIAS QUIMICAS INDUSTRIALES</b>		
	3511		<b>FABRICACIÓN DE SUSTANCIAS QUIMICAS INDUSTRIALES BASICAS, EXCEPTO ABONOS</b>		
		35111		Fabricación de sustancias químicas industriales básicas, excepto abonos	<b>I</b>
	3512		<b>FABRICACIÓN DE ABONOS FERTILIZANTES Y PLAGUICIDAS</b>		
		35121		Fabricación de abonos fertilizantes y plaguicidas	<b>I</b>
	3513		<b>FABRICACIÓN DE RESINAS SINTÉTICAS, PLASTICAS Y FIBRAS ARTIFICIALES, EXCEPTO VIDRIO</b>		
		35131		Fabricación de resinas sintéticas, materias plásticas y fibras artificiales, excepto vidrio	<b>I</b>
	352		<b>FABRICACION DE OTROS PRODUCTOS QUIMICOS</b>		
	3521		<b>FABRICACIÓN DE PINTURAS, BARNICES Y LACAS</b>		
		35221		Fabricación de pinturas, barnices y lacas	<b>I</b>
	3522	35222	<b>FABRICACIÓN DE MEDICAMENTOS DE USO VETERINARIO</b>		
				Fabricación de Medicamentos de uso veterinario	<b>I</b>
	3523		<b>FABRICACIÓN DE JABONES, PREPARADOS DE LIMPIEZA Y PRODUCTOS COSMETICOS DE TOCADOR</b>		
		35231		Fabricación de jabones, preparados de limpieza y productos cosméticos de tocador	<b>I</b>
	3529		<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS QUIMICOS NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE</b>		
		35291		Fabricación de productos quimicos no clasificados en otra parte	<b>I</b>
354			<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DIVERSOS DERIVADOS DEL PETROLEO Y DEL CARBON</b>		
	3540		<b>ELABORACIÓN DE PRODUCTOS DIVERSOS DEL PETROLEO Y DEL CARBON</b>		
		35401		Elaboración de productos diversos derivados del petróleo y del carbón	<b>I</b>

<b>DIV</b>	<b>AGRUP.</b>	<b>GRUPO</b>	<b>RAMA DE ACTIVIDAD</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>GRADO DE MOLESTIA</b>
355			<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE CAUCHO</b>		
	3551		<b>FABRICACIÓN DE CAMARAS Y CUBIERTAS</b>		
		35511		Fabricación de camaras y cubiertas	<b>I</b>
		35512		Recauchutaje y vulcanización de cubiertas	<b>III</b>
	3559		<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE CAUCHO NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE</b>		
		35591		Fabricación de Productos de caucho no clasificados en otra parte	<b>I</b>
356			<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS PLASTICOS</b>		
	3560		<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS PLASTICOS</b>		
		35601		Fabricación de productos plásticos	<b>I</b>
357			<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS MINERALES NO METALICOS, EXCEPTUANDO DERIVADOS DE PETROLEO Y CARBON</b>		
361			<b>FABRICACIÓN DE OBJETOS DE BARRO, LOZA Y PORCELANA</b>		
	3610		<b>FABRICACIÓN DE OBJETOS DE BARRO, LOZA Y PORCELANA</b>		
		36101		Fabricación de objetos de barro, loza y porcelana	<b>II</b>
362			<b>FABRICACIÓN DE VIDRIO Y PRODUCTOS DE VIDRIO</b>		
	3620		<b>FABRICACIÓN DE VIDRIO Y PRODUCTOS DE VIDRIO</b>		
		36201		Fabricación de vidrios, cristales y artículos de vidrio	<b>I</b>
		36202		Fabricación de espejos y vitraux	<b>IV</b>
369			<b>FABRICACIÓN DE OTROS PRODUCTOS MINERALES NO METALICOS</b>		
	3691		<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE ARCILLA PARA LA CONSTRUCCIÓN</b>		
		36911		Fabricación de Ladrillos comunes	<b>I</b>
		36912		Fabricación de Ladrillos de Máquina y Baldosas	<b>I</b>
		36913		Fabricación de Material Refractario	<b>I</b>

<b>DIV</b>	<b>AGRUP.</b>	<b>GRUPO</b>	<b>RAMA DE ACTIVIDAD</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>GRADO DE MOLESTIA</b>
	3692		<b>FABRICACIÓN DE CEMENTO, CAL Y YESO</b>		
		36921		Elaboración de Cemento	<b>I</b>
		36922		Elaboración de Cal	<b>I</b>
		36923		Elaboración de Yeso	<b>II</b>
	3699		<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS MINERALES NO METALICOS NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE</b>		
		36991		Fabricación de Artículos de Cemento	<b>II</b>
		36992		Fabricación de Mosaicos	<b>III</b>
		36993		Elaboración de Mármol y Granitos	<b>II</b>
		36994		Elaboración de Hormigón	<b>II</b>
<b>37</b>			<b>INDUSTRIAS METALICAS BASICAS</b>		
	371		<b>INDUSTRIAS METALICAS BASICAS DE HIERRO Y DE ACERO</b>		
	3710		<b>INDUSTRIAS METALICAS BASICAS DE HIERRO Y DE ACERO</b>		
		37101		Industrias Metálicas Básicas de Hierro y de acero	<b>I</b>
	372		<b>INDUSTRIA BASICA DE METALES NO FERROSOS</b>		
	3720		<b>INDUSTRIA BASICA DE METALES NO FERROSOS</b>		
		37201		Industria Básica de Metales no Ferrosos	<b>I</b>
<b>38</b>			<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METALICOS EXCEPTUANDO MAQUINARIAS Y EQUIPOS</b>		
	381		<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METALICOS EXCEPTUANDO MAQUINARIAS Y EQUIPOS</b>		
	3811		<b>FABRICACIÓN DE CUCHILLERÍA, HERRAMIENTAS MANUALES Y ARTÍCULOS DE FERRETERÍA</b>		
		38111		Fabricación de cuchillería. Herramientas Manuales y Artículos de Ferretería	<b>II</b>
	3812		<b>FABRICACIÓN DE MUEBLES Y ACCESORIOS PRINCIPALMENTE METALICOS</b>		
		38121		Fabricación de Muebles y Accesorios principalmente metálicos	<b>III</b>
		38122		Fabricación artesanal de muebles y accesorios metálicos	<b>IV</b>
	3813		<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METALICOS ESTRUCTURALES</b>		

<b>DIV</b>	<b>AGRUP.</b>	<b>GRUPO</b>	<b>RAMA DE ACTIVIDAD</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>GRADO DE MOLESTIA</b>
		38131		Fabricación de Tanques y Depósitos Metálicos	<b>II</b>
		38132		Fabricación de estructuras metálicas para la construcción	<b>II</b>
		38133		Fabricación de productos de carpintería metálica	<b>III</b>
		38134		Fabricación artesanal de productos de carpintería metálica	<b>IV</b>
	3819		<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METALICOS NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE, EXCEPTUANDO MAQUINAS Y EQUIPOS</b>		
		38191		Fabricación de clavos y productos de Bulonería	<b>II</b>
		38192		Fabricación de Envases de Hojalata	<b>II</b>
		38193		Fabricación de Cocinas, Calefones y Calefactores (excluidos eléctricos)	<b>III</b>
		38194		Fabricación de Tejidos de Alambre	<b>III</b>
		38195		Fabricación de productos metálicos no clasificados en otra parte (incluye Galvanoplastia, Esmaltado y Estampado de metales)	<b>II</b>
<b>382</b>			<b>CONSTRUCCIÓN DE MAQUINARIAS, EXCEPTUANDO LA ELECTRICA</b>		
	3821		<b>CONSTRUCCIÓN Y/O REPARACIÓN DE MOTORES Y TURBINAS</b>		
		38211		Construcción y/o reparación de motores y turbinas	<b>II</b>
	3822		<b>CONSTRUCCIÓN Y/O REPARACIÓN DE MAQUINAS Y EQUIPOS PARA LA AGRICULTURA</b>		
		38221		Construcción y/o reparación de maquinas y equipos para la agricultura	<b>II</b>
	3823		<b>CONSTRUCCIÓN DE MAQUINAS PARA TRABAJAR LOS METALES Y LA MADERA</b>		
		38231		Construcción de máquinas para trabajar los metales y la madera	<b>II</b>
	3824		<b>CONSTRUCCIÓN DE MAQUINAS Y EQUIPOS ESPECIALES PARA LA INDUSTRIA, EXCEPTUANDO LA MAQUINA PARA LOS METALES Y LA MADERA</b>		
		38241		Construcción de máquinas y equipos especiales para la industria, exceptuando la máquina para los metales y la madera	<b>II</b>

<b>DIV</b>	<b>AGRUP.</b>	<b>GRUPO</b>	<b>RAMA DE ACTIVIDAD</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>GRADO DE MOLESTIA</b>
	3825		<b>COSNTRUCCIÓN DE MAQUINAS DE OFICINAS, CALCULO Y CONTABILIDAD</b>		
		38251		Construcción de máquinas de oficinas, cálculos y contabilidad	<b>II</b>
		38252		Fabricación de Básculas y Balanzas	<b>II</b>
	3829		<b>CONSTRUCCIÓN DE MAQUINAS Y EQUIPOS NO CLASIFICDOS EN OTRA PARTE, EXCEPTUANDO LA MAQUINA ELECTRICA</b>		
		38291		Fabricación de Ascensores	<b>II</b>
		38292		Fabricación de Heladeras, Lavarropas, Acondicionadores de Aire y Afines	<b>II</b>
		38293		Fabricación de Armas	<b>II</b>
		38294		Fabricación de Máquinas de tejer y coser familiares y semi-industriales	<b>II</b>
		38295		Fabricación de Maquinas y Equipos exceptuando la máquina eléctrica no clasificada en otra parte	<b>II</b>
<b>383</b>			<b>CONSTRUCCIÓN DE MAQUINAS, APARATOS, ACCESORIOS Y SUMINISTROS ELECTRICOS</b>		
	3831		<b>CONSTRUCCION Y/O REPARACION DE APARATOS INDUSTRIALES ELECTRICOS</b>		
		38311		Construcción y/o reparación de aparatos industriales eléctricos	<b>II</b>
	3832		<b>CONSTRUCCIÓN DE EQUIPOS Y APARATOS DE RADIO, TV Y COMUNICACIÓN</b>		
		38321		Construcción de equipos y aparatos de radio, TV y comunicación	<b>III</b>
	3833		<b>CONSTRUCCIÓN DE APARATOS Y ACCESORIOS ELECTRICOS DE USO DOMESTICO</b>		
		38331		Construcción de aparatos y accesorios electricos de uso domestico	<b>V</b>
	3839		<b>CONSTRUCCIÓN DE APARATOS Y SUMINISTROS ELÉCTRICOS VARIOS, NO CLASIFICADOS EN OTRA PARTE</b>		
		38391		Construcción de aparatos y suministros eléctricos varios, no clasificados en otra parte	<b>II</b>
<b>384</b>			<b>CONSTRUCCIÓN DE MATERIALES DE TRANSPORTE</b>		



<b>DIV</b>	<b>AGRUP.</b>	<b>GRUPO</b>	<b>RAMA DE ACTIVIDAD</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>GRADO DE MOLESTIA</b>
	3841		<b>CONSTRUCCIÓN DE MATERIALES DE TRANSPORTE</b>		
		34811		Construcción de materiales de transporte	<b>I</b>
	3843		<b>FABRICACIÓN DE VEHICULOS AUTOMOTORES</b>		
		38431		Fabricación de vehículos Automotores	<b>I</b>
		38432		Fabricación de componentes, repuestos y accesorios para automotores, excepto motores (no incluye los producidos por fabricantes)	<b>III</b>
		38433		Fabricación y armado de carrocerías exclusivamente	<b>II</b>
		38434		Rectificación de motores	<b>III</b>
		38435		Reparación de tractores	<b>II</b>
	3844		<b>FABRICACIÓN DE MOTOCICLETAS Y BICICLETAS</b>		
		38441		Fabricación de Motocicletas y Bicicletas	<b>II</b>
	3845		<b>FABRICACIÓN Y/O REPARACIÓN DE AERONAVES</b>		
		38451		Fabricación y/o reparación de aeronaves	<b>I</b>
	3849		<b>CONSTRUCCIÓN DE MATERIAL DE TRANSPORTE NO CLASIFICADO EN OTRA PARTE</b>		
		38491		Construcción de amterial de transporte no clasificado en otra parte	<b>III</b>
385			<b>FABRICACIÓN DE EQUIPOS PROFESIONAL Y CIENTIFICO, INSTRUMENTOS DE MEDIDA Y CONTROL</b>		
	3851		<b>FABRICACIÓN DE RELOJES</b>		
		38511		Fabriación de relojes	<b>IV</b>
39			<b>OTRAS INDUSTRIAS MANUFACTURERAS</b>		
390			<b>OTRAS INDUSTRIAS MANUFACTURERAS</b>		
	3901		<b>FABRICACIÓN DE JOYAS Y ARTICULOS CONEXOS</b>		
		39011		Fabricación de joyas y artículos conexos	<b>V</b>
	3902		<b>FABRICACIÓN DE INSTRUMENTOS MUSICALES</b>		
		39021		Fabricación de instrumentos musicales	<b>IV</b>

<b>DIV</b>	<b>AGRUP.</b>	<b>GRUPO</b>	<b>RAMA DE ACTIVIDAD</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>GRADO DE MOLESTIA</b>
	3903		<b>FABRICACIÓN DE ARTICULOS DE DEPORTES Y ATLETISMO</b>		
		39031		Fabricación de artículos de deportes y atletismo	<b>IV</b>
	3904		<b>INDUSTRIAS MANUFACTURERAS DIVERSAS NO CLASIFICADAS EN OTRA PARTE</b>		
		39041		Fabricación de cepillos, pinceles y escobas	<b>IV</b>
		39042		Fabricación y armado de letreros	<b>IV</b>

### 4.3.2 ELECTRICIDAD Y GAS

<b>DIV.</b>	<b>AGRUP.</b>	<b>GRUPO</b>	<b>RAMA DE ACTIVIDAD</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>GRADO DE MOLESTIA</b>
<b>41</b>			<b>ELECTRICIDAD Y GAS</b>		
410			<b>ELECTRICIDAD Y GAS</b>		
	4101		<b>GENERACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE ELECTRICIDAD</b>		
		41011		Generación y Distribución de Electricidad	<b>I</b>
	4102		<b>FRACCIONAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE GAS</b>		
		41021		Fraccionamiento y Distribución de gas	<b>I</b>

### 4.3.3. CONSTRUCCIÓN

DIV.	AGRUP.	GRUPO	RAMA DE ACTIVIDAD	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIA
50			<b>CONSTRUCCIÓN</b>		
	501		<b>EMPRESAS DE CONSTRUCCIÓN O CONTRATISTAS GENERALES</b>		
	5011		<b>EMPRESAS DE CONSTRUCCIÓN O CONTRATISTAS GENERALES</b>		
		50111		Empresas de construcción o contratistas generales	<b>III</b>
	502		<b>SUBCONTRATISTAS ESPECIALIZADOS DE LA CONSTRUCCIÓN</b>		
	5021		<b>TAREAS PREVIAS Y BASICAS DE LA CONSTRUCCIÓN</b>		
		50211		Tareas previas y básicas de la construcción	<b>III</b>
	5022		<b>INSTALACIONES (ELECTRICAS, PLOMERIA, GAS, ETC)</b>		
		50221		Instalaciones (Electricas, Plomeria, Gas, etc)	<b>V</b>
	5023		<b>CUBIERTAS Y CERRAMIENTOS (TECHISTAS, ASFALTEROS, VIDRIOS, CARPINTERIA DE OBRA, ETC)</b>		
		50231		Cubiertas y cerramientos (techistas, asfalteros, vidrios, carpintería de obra, etc)	<b>IV</b>
	5024		<b>TERMINACIONES (CIELORRASOS, PISOS, REVESTIMIENTOS, EMPAPELADOS, ETC.)</b>		
		50241		Terminaciones (Cielorrasos, Pisos, Revestimientos, Empapelados, etc)	<b>V</b>

#### 4.3.4 DEPOSITOS

DIV.	AGRUP.	GRUPO	RAMA DE ACTIVIDAD	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIA
61			<b>COMERCIO POR MAYOR Y MENOR</b>		
	611		<b>PRODUCTOS AGROPECUARIOS, FORESTALES, DE LA PESCA Y MINERIA</b>		
	6111		<b>AGROPECUARIOS Y PESCA</b>		
		61111		Cereales y Oleaginosa	III
		61112		Alimentos para aves y ganado	III
		61113		Aves vivas, huevos y miel	II
		61114		Frutos del país (incluye: cueros, pieles y lana sucia)	I
		61115		Frutas, Legumbres y hortalizas frescas	IV
		61116		Pescados y mariscos	IV
		61117		Subproductos ganaderos y agrícolas	I
		61118		Tabaco en hojas	III
		61119		Productos de caza (Incluye: Acopio de liebres)	II
	6112		<b>FORESTALES</b>		
		61121		Arboles y Plantas – Flores y semillas	IV
		61122		Rollizos, Durmientes, Estacas y Postes	II
		61123		Leña y carbon	I
		61124		Mimbres y Paja, etc	III
	6113		<b>MINERIA</b>		
		61131		Combustible sólidos	I
		61132		Minerales sólidos	II
		61133		Piedra y Arena	II
		61134		Otros minerales no metalíferos no clasificados en otra parte	I
	6114		<b>APICULTURA</b>		
		61141		Depósitos con sala de Extracción de miel	I
		61142		Depósitos Acopiados	II
612			<b>ALIMENTOS, BEBIDAS Y PRODUCTOS DE TABACO</b>		
	6121		<b>ACEITE, AZUCAR, CAFE, TE, YERBA Y ESPECIES</b>		
		61211		Aceite, Azúcar, Café, Té, Yerba y especies	IV

<b>DIV.</b>	<b>AGRUP.</b>	<b>GRUPO</b>	<b>RAMA DE ACTIVIDAD</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>GRADO DE MOLESTIA</b>
		61212		Fraccionamiento de azúcar, café, té, yerba, especies, etc.	III
	6122		<b>CARNES FRESCAS Y CONGELADAS – PREPARADOS A BASE DE CARNES</b>		
		61221		Carnes frescas y congeladas	II
		61222		Embutidos, fiambres y otros preparados a base de carnes	IV
	6123		<b>BEBIDAS CON Y SIN ALCOHOL</b>		
		61231		Fraccionamiento de vinos	II
		61232		Vinos y Bebidas sin alcohólicas (excepto fraccionamiento de vinos)	IV
		61233		Cerveza y Bebidas sin alcohol	IV
	6124		<b>MANTECA, QUESO, LECHE Y OTROS PRODUCTOS LACTEOS</b>		
		61241		Manteca, queso, leche y otros productos lácteos	V
		61242		Venta mayoristas de helados	VI
	6125		<b>HARINAS, SUBPRODUCTOS DERIVADOS DEL TRIGO</b>		
		61251		Harinas, subproductos derivados del trigo	V
		61252		Galletitas, bizcochos y otros productos de panadería	VI
		61253		Pastas frescas y/o secas	VI
	6126		<b>FRUTAS, LEGUMBRES, HORTALIZAS Y CEREALES EN DISTINTAS FORMAS (EXCLUIDAS FRESCAS)</b>		
		61261		Frutas, legumbres, hortalizas y cereales en distintas formas (excluidas frescas)	IV
	6127		<b>CHOCOLATES, CAMELOS Y OTROS DERIVADOS DEL AZUCAR</b>		
		61271		Chocolates, caramelos y otros derivados del azúcar	VI
		61272		Fraccionamiento de miel:	
			Mayorista	II	
			Minorista	IV	
	6128		<b>COMESTIBLES EN GENERAL</b>		
		61281		Comestibles en general	IV

<b>DIV.</b>	<b>AGRUP.</b>	<b>GRUPO</b>	<b>RAMA DE ACTIVIDAD</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>GRADO DE MOLESTIA</b>
	<b>6129</b>		<b>CIGARRILLOS, CIGARROS Y TABACO PICADO</b>		
		<b>61291</b>		Cigarrillos, cigarro y tabaco picado	<b>VI</b>
<b>613</b>			<b>TEXTILES, CONFECCIONES, CUERO Y PIELES</b>		
	<b>6131</b>		<b>TEXTILES</b>		
		<b>61311</b>		Hilos, Lanas y Tejidos	<b>IV</b>
	<b>6132</b>		<b>CONFECCIONES Y CALZADO</b>		
		<b>61321</b>		Artículos y ropa para bebe	<b>VI</b>
		<b>61322</b>		Prendas para vestir	<b>VI</b>
		<b>61323</b>		Mercería, Medias y Artículos de punto	<b>VI</b>
		<b>61324</b>		Mantelería y ropa de cama	<b>VI</b>
		<b>61325</b>		Tienda y general	<b>VI</b>
		<b>61326</b>		Calzado, Artículos y prendas deportivas	<b>VI</b>
	<b>6133</b>		<b>CUEROS Y PIELES</b>		
		<b>61331</b>		Pieles, cueros curtidos, salados y picleados	<b>III</b>
		<b>61332</b>		Marroquinería	<b>IV</b>
<b>614</b>			<b>ARTES GRÁFICAS, MADERAS, PAPEL Y CARTON</b>		
	<b>6141</b>		<b>ARTES GRAFICAS</b>		
		<b>61411</b>		Editorial sin imprenta	<b>IV</b>
		<b>61412</b>		Librería y Papelería	<b>IV</b>
		<b>61419</b>		Otros (Papeles impresos de decorar y p/ empapelar	<b>IV</b>
	<b>6142</b>		<b>MADERAS</b>		
		<b>61421</b>		Tablas y Tablones	<b>III</b>
		<b>61422</b>		Rollizos, durmientes, estacas y Postes	<b>IV</b>
	<b>6143</b>		<b>PAPEL Y CARTON</b>		
		<b>61431</b>		Papel y cartón	<b>IV</b>
<b>615</b>			<b>PRODUCTOS QUIMICOS, FARMACEUTICOS, DERIVADOS DEL PETROLEO Y ARTICULOS DE CAUCHO Y PLASTICOS</b>		
	<b>6151</b>		<b>PRODUCTOS QUIMICOS Y FARMACEUTICOS DE HIGIENE Y TOCADOR</b>		

<b>DIV.</b>	<b>AGRUP.</b>	<b>GRUPO</b>	<b>RAMA DE ACTIVIDAD</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>GRADO DE MOLESTIA</b>
		<b>61511</b>		Pinturas y Barnices	<b>I</b>
		<b>61512</b>		Productos veterinarios	<b>III</b>
		<b>61513</b>		Productos químicos diversos	<b>I</b>
		<b>61514</b>		Drogas y especialidades medicinales (incluye herboristeria)	<b>IV</b>
		<b>61515</b>		Perfumes y productos de higiene y tocador	<b>IV</b>
		<b>61516</b>		Artículos de limpieza	<b>IV</b>
		<b>61517</b>		Otros productos químicos no especificados en otra parte	<b>I</b>
	<b>6152</b>		<b>DERIVADOS DEL PETROLEO</b>		
		<b>61521</b>		Nafta, Fuel-Oil, Diesel-Oil, etc	<b>I</b>
		<b>61522</b>		Gas envasado	<b>I</b>
		<b>61523</b>		Kerosene	<b>III</b>
	<b>6153</b>		<b>ARTICULOS DE CAUCHO</b>		
		<b>61531</b>		Cámaras y cubiertas	<b>III</b>
		<b>61539</b>		Otros artículos de caucho, incluye calzado de caucho	<b>IV</b>
	<b>6154</b>		<b>ARTÍCULOS DE PLÁSTICO</b>		
		<b>61541</b>		Artículos de plástico	<b>IV</b>
<b>616</b>			<b>ARTICULOS DE BAZAR Y MENSAJE ELECTRICOS, MUEBLES EN GENERAL Y MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN</b>		
	<b>6161</b>		<b>ARTICULOS DE BAZAR, MENAJE ELECTRICOS, MUEBLES EN GENERAL Y MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN</b>		
		<b>61611</b>		Artículos de bazar y menaje	<b>IV</b>
		<b>61612</b>		Artículos eléctricos, radio, TV, heladeras, lavarropas, cocinas, etc	<b>IV</b>
		<b>61613</b>		Muebles para oficinas	<b>V</b>
		<b>61614</b>		Colchones	<b>IV</b>
		<b>61615</b>		Maquinas de tejer y coser	<b>V</b>
	<b>6162</b>		<b>MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN</b>		
		<b>61621</b>		Materiales para la construcción en general	<b>II</b>



DIV.	AGRUP.	GRUPO	RAMA DE ACTIVIDAD	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIA
		61622		Ladrillos, cemento, cal, etc	III
		61623		Puertas, ventanas, armazones	III
		61624		Vidrios, cristales	IV
		61625		Revestimientos de pisos y paredes en general (excluidos papeles)	III
		61626		Sanitarios	IV
	<b>6163</b>		<b>FERRETERÍA</b>		
		61631		Ferreteria	V
<b>617</b>			<b>METALES, MAQUINARIA EXCLUIDA</b>		
	<b>6171</b>		<b>METALICA BASICA</b>		
		61711		Artefactos y Artículos en general de metales (hierro, cobre, aluminio, etc) Barras, Perfiles y chapas	III
<b>618</b>			<b>VEHICULOS, MAQUINARIAS Y APARATOS</b>		
	<b>6181</b>		<b>VEHICULOS, MAQUINARIAS Y APARATOS</b>		
		61811		Automotores, sus repuestos y accesorios	III
		61812		Bicicletas y otros vehículos a pedal, repuestos y accesorios	V
		61813		Material, equipos y accesorios para otros transportes no clasificados en otra parte	III
	<b>6182</b>		<b>MAQUINARIAS Y APARATOS</b>		
		61821		Material para Radiofonía, TV y sus repuestos	V
		61822		Artículos diversos para instalación eléctrica	V
		61823		Equipos y aparatos científicos y de precisión	VI
		61824		Maquinarias y equipos para oficina	VI
<b>619</b>			<b>VARIOS</b>		
	<b>6191</b>		<b>JOYERÍA, RELOJES Y AFINES</b>		
		61911		Joyería, Relojería, Bijouterie y Fantasías	VI
	<b>6192</b>		<b>COMISIONISTAS Y CONSIGNATARIOS GENERAL EN</b>		
		61921		Comisionistas y consignatarios en general (solo cuando no se dedique a	III

<b>DIV.</b>	<b>AGRUP.</b>	<b>GRUPO</b>	<b>RAMA DE ACTIVIDAD</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>GRADO DE MOLESTIA</b>
				un ramo específico)	
	<b>6193</b>		<b>IMPORTADORES Y EXPORTADORES</b>		
		<b>61931</b>		Importadores y Exportadores	<b>III</b>
	<b>6194</b>		<b>JUGUETERIA Y COTILLON</b>		
		<b>61941</b>		Jugueteria y cotillon	<b>VI</b>
		<b>61942</b>		Artículos para kioscos	<b>III</b>
	<b>6195</b>		<b>OPTICA Y FOTOGRAFÍA</b>		
		<b>61951</b>		Optica y Fotografia	<b>VI</b>
	<b>6196</b>		<b>OTROS COMERCIOS NO CLASIFICADOS</b>		
		<b>61961</b>		Armería (sin depósito de cartuchos y balas)	<b>IV</b>
		<b>61962</b>		Armería (Con depósito de cartuchos y balas)	<b>I</b>
		<b>61963</b>		Desechos y desperdicios (Desechos; textiles, papel, hierro, acero y otros metales )	<b>I</b>
		<b>61964</b>		Diarios, revistas y envases en general	<b>III</b>
		<b>61965</b>		Envases en general	<b>III</b>
		<b>61966</b>		Accesorios para farmacias y hospitales	<b>V</b>
		<b>61967</b>		Oxígeno y otros gases industriales	<b>I</b>
		<b>61968</b>		Otros comercios no clasificados en otra parte	<b>III</b>
	<b>6197</b>		<b>MATERIALES DE CINEMATOGRAFIA Y MUSICA</b>		
		<b>61971</b>		Video Cassettes	<b>VI</b>
		<b>61972</b>		Discos y Cassettes	<b>VI</b>
		<b>61973</b>		Artículos musicales	<b>VI</b>

## **TITULO 5: NORMAS PARTICULARES SOBRE PARCELAMIENTO, USO DEL SUELO Y TEJIDO URBANO.**

### **Ordenanzas Modificatorias y/o Ampliatorias:**

**Ordenanza 3390/05:** *Incorporación Distrito R3 VIII*

*Incorporación Distrito E 12 – Polideportivo Victor Arriaga*

**Ordenanza 3489/06:** *Modificación Sección 5.7 Corredores Comerciales*

**Ordenanza 3518/06:** *Incorporación Distrito R3 IX*

**Ordenanza 3624/06:** *Modificación Ítem 5.7.2. Delimitación Corredor Comercial 1 a y 1 b*

**Ordenanza 3747/07:** *Modificación Sección 5.7. Ítem 2 Delimitación (Derogada por la Ordenanza 4096/09).-*

**Ordenanza 3892/09:** *Incorporación Distrito R3 X*

**Ordenanza 4096/09:** *Modificación Sección 5.7 Corredores*

**Ordenanza 4098/09:** \* *Modificación Delimitación de Distritos (Plano Urbano) R3 I, R5 II, R5 III, R6 I, R6 III, PU.-*

\* *Sección 5.10 Distrito R4 I -*

*Ítem d) Densidad*

\* *Incorporación Distrito R5 IV*

\* *Modificación Sección 5.11.3 Permanencia de usos existentes.*

**Ordenanza 4539/11:** \* *Modificación Sección 5.9.2 delimitación Distrito R3eII*  
*Sección 5.13.2 Delimitación Distrito II a*

**Ordenanza 4622/12:** \* *Modificación Delimitación Distrito R4 I*

**Ordenanza 4686/12:** \* *Ampliación Distrito R3 X*

**Ordenanza 4775/12:** \* *Modificación Distrito E 5b - Colonia Penal*

\* *Incorporación Distrito R2 V*

**Ordenanza 5143/14:** *Modificación Distrito R3 X.-*

**Ordenanza 5324/15:** *Modificación Distrito R5 IV*

*Modificación Distrito PU*

**Ordenanza 5325/15:** *Modificación Delimitación Distrito E*

*Modificación Delimitación Distrito R3 VIII*

**Ordenanza 5345/15:** *Modificación Distrito R3 IV*

**Ordenanza 5350/15:** *Incorporación uso Espacios Culturales Independientes.*

**Resolución 850/16:** *Ratificación Ordenanza 5345/15 Sección 5.8 Delimitación Distrito R3 IV*

**Ordenanza 5770/18:** *Modificatoria Distrito R3 e II y Distrito IIa.-*

## **SECCIÓN 5.1. DISTRITO C.R.1**

### **5.1.1. Carácter:**

Es el Distrito de mayor nivel de centralidad relativa, destinado a concentrar la localización del equipamiento institucional, administrativo, religioso, cultural, comercial, financiero, esparcimiento a nivel local y regional, amenidades y residencia de alta densidad.

Dentro del mismo se incorporan dos Subdistritos:

**CR1a:** comprendido por la remodelación del área central y la futura expansión de la misma, en el cual se permiten usos referidos fundamentalmente al carácter comercial y de esparcimiento.

**CR1b:** donde se incorporan además de las mencionadas anteriormente, algunas actividades de índole administrativa y profesional.

### **5.1.2. Delimitación:**

La que se establece en el plano de Zonificación cuyo perímetro se detalla a continuación:

**CR1:** Alsina, M.T. de Alvear, Avda. P.O. Luro, Avda. España, Avda. R.O. del Uruguay, vías del FF. CC., el Fortín hasta Alsina.

**CR1 a:** el sector comprendido por las calles H. Irigoyen entre 25 de Mayo y Avellaneda, 9 de Julio entre Avellaneda y C. Pellegrini, N. Avellaneda, entre Avda. San Martín e H. Lagos, H. Lagos entre N. Avellaneda y Coronel Gil, y Coronel Gil entre Avda. San Martín e H. Lagos.

**CR1 b:** el sector comprendido por las calles 9 de Julio entre C. Pellegrini y Gral. Pico, entre 9 de Julio y M. Quintana, M. Quintana entre Gral. Pico y N. Avellaneda, N. Avellaneda entre H. Lagos y M. T. De Alvear, Cnel. Gil entre H. Lagos y M. T. De Alvear y Mansilla entre N. Avellaneda y Coronel Gil.

Las parcelas ubicadas en esquinas con frente a dos sectores de diferentes limitaciones, serán consideradas como integrantes del sector con mayores restricciones.

### **5.1.3. Usos:**

En el Distrito CR1 y Subdistritos CR1a y CR1b se autoriza la localización de los usos previstos en las planillas 4.2.1.1. sucesivas.

### **5.1.4. Estacionamiento:**

En el Distrito CR1 el estacionamiento de vehículos deberá preverse en espacios diseñados en función de la demanda que se determina en la planilla específica.

En el Subdistrito CR1a se exige el cumplimiento del estacionamiento vehicular, excepto viviendas unifamiliares, multifamiliares y hoteles, que se ajustarán a lo establecido en la Planilla específica de este Código. Para los emprendimientos de gran magnitud queda a criterio de la Autoridad de Aplicación la exigencia de provisión de estacionamientos.

En el Subdistrito CR1b el estacionamiento vehicular está en función de la demanda que determina la planilla específica de este Código.

### **5.1.5. Otras Especificaciones:**

En el sector definido como CR1a pueden instalarse en la Planta Alta o en los Pisos Superiores de los edificios y en los locales situados en el interior de los mismos (exceptuando las galerías comerciales), oficinas de la administración privada y servicios profesionales, inmobiliarios, institutos y academias, debiendo cumplir con el estacionamiento vehicular que se determina en la planilla específica de este Código.

Estas especificaciones no resultan de aplicación para aquellas actividades o emprendimientos que a la fecha de la sanción de la Ordenanza 2220/98, hubieran presentado planos reglamentarios municipales e iniciado las tareas u obras tendientes a la adecuación del inmueble en cuestión, con autorización del municipio, o en el caso de resultar innecesaria la adecuación del edificio, hubieren obtenido habilitación municipal para la actividad a desarrollar.

En los Subdistritos CR1a y CR1b, las construcciones que se realicen deberán, entre la altura de Planta Baja ya la altura máxima de Basamento (Planta baja y 3 Pisos), recomponer – real o virtualmente – el plano vertical de fachada sobre la Línea Municipal, en 1/3 del ancho de la parcela como mínimo. Cuando este requisito no pueda hacerse efectivo con volúmenes cerrados (espacios habitables), se recurrirá a otras expresiones formales (estructuras, entramados, muros calados, acristalamientos, etc.), tendientes al fin enunciado. La Autoridad de Aplicación podrá requerir soluciones diferentes a las proyectadas, en caso de que, a su criterio, se vea desvirtuado el objetivo que se propone lograr con la aplicación de este indicador.

Lo expresado en el párrafo anterior no será de aplicación con carácter de obligatorio cuando se trate de refacciones o ampliaciones en edificios existentes, manteniéndose en los mismos como recomendación.

#### **5.1.6. Subdivisión del suelo:**

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

Lado : 15 m  
Área : 450 m<sup>2</sup>

#### **5.1.7. Tejido Urbano:**

##### **a) E.O.S.:**

0,8 en Planta Baja y 1° Piso  
0,6 en el resto de los pisos superiores.

##### **b) Retiro de frente:**

En edificios entre medianeras y semiperímetro libre: hasta 3 pisos, sin Retiro desde Línea Municipal. A partir del 4° Piso: 3 m. Pudiéndose ocupar con superficie cubierta hasta la Línea Municipal en Planta Baja y 6 pisos inclusive en no más del 50% del ancho del lote.

En edificios en torre, el Retiro de Frente de 3m. será obligatorio para el cuerpo emergente del basamento desde el 4° piso inclusive.

##### **c) Retiro de laterales:**

Para los edificios entre medianeras, en Planta Baja y 6 pisos: sin retiro.

En edificios en torre, el Retiro de Laterales será de 3m. libres (3,15 a Ejes Divisorios), para el cuerpo emergente del basamento, a partir del 7° piso.

Para edificios de semiperímetro libre se permitirá el apoyo de la totalidad de la torre sobre uno de

los laterales, exigiéndose un Retiro mínimo en el resto de 4,50 m..

**d) Retiro de fondo:**

Se aplicará cuando el lote sea de una profundidad mayor o igual a 26 mts.

En 1° piso:  $\frac{n-20}{3}$  en donde "n" es la profundidad del lote.

3

En Pisos superiores, a partir del 2° Piso:  $\frac{n-20}{2}$  = en donde "n" es la profundidad del lote.

2

En planta Baja, el fondo de la parcela se podrá ocupar con dependencias de servicio (cocheras, quinchos, bauleras, locales sanitarios, natatorios, etc.) ó un mínimo de 3 mts., en una sola planta ( 4,50 mts. de altura desde el nivel O del terreno) y sin superar el F.O.S. máximo.

**e) Altura máxima de edificios:**

Edificios entre medianeras: planta baja y 6 pisos altos ó 21 m., más 3 m. para locales de servicio común o instalaciones.

Edificios en torre de semiperímetro libre (3 lados): planta baja y 10 pisos ó 27 m. más 3 m. Se permitirán solamente en parcelas menores o iguales a 12m. de frente.

Edificios en torre: Planta Baja y 12 pisos altos ó 39 m. más 3 m. Altura del basamento: planta baja y 3 pisos ó 13 m.

Se permitirán edificios de tipologías combinada, donde se respeten los indicadores establecidos para cada una de ellas.

**f) Densidad máxima:**

3000 Hab./ha.

Indicador parcelario: 0,3 hab./m<sup>2</sup>

Para aplicar dicho indicador, considerar 1,5 hab./dorm. (3 hab. cada 2 dormitorios).

**g) Tipología constructiva:**

En el Distrito CR1a y CR1b, no se permitirá la tipología de edificio de perímetro libre.

## SECCIÓN 5.2. DISTRITO C.R.2

### 5.2.1. Carácter:

Es el Distrito destinado a la localización del uso residencial de densidad alta, que admite vivienda individual ó colectiva, y todos los usos complementarios y compatibles que integran el área urbana consolidada.

### 5.2.2. Delimitación:

La que se establece en el plano de Zonificación, cuyos perímetros se detallan a continuación:

**C.R.2.a.** Frente norte de 1° de Mayo Alte. Brown; Rivadavia, frente sur de M. T. de Alvear y Alsina, González, Antártida Argentina hasta 1° de Mayo..

**C.R.2.b.** Calle El Fortín hasta Avda. Roca.

### 5.2.3. Usos:

Se autoriza la localización de los usos previstos en la planilla específica 4.2.1.1. y sucesivas.

### 5.2.4. Estacionamiento:

El estacionamiento de vehículos deberá preverse en espacios diseñados en función de la demanda que se determina en la planilla específica.

### 5.2.5. Subdivisión del suelo:

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

Lado : 15 m.  
Área : 450 m<sup>2</sup>.

### 5.2.6. Tejido urbano:

a) <u>F.O.S.</u> ≡ <b>C.R.2.a</b>	0,6 para usos residenciales 0,9 para usos no residenciales en planta baja. 0,8 para usos no residenciales en 1° piso. 0,6 para pisos superiores
<b>C.R.2.b:</b>	0,6 para usos residenciales 0,8 para usos no residenciales

#### b) Retiro de frente:

##### **C.R.2.a.**

En edificios entre medianeras, de semiperímetro libre y en torre: sin retiro desde Línea Municipal. Se permitirá la combinación de tipologías constructivas.

##### **C.R.2.b.**

Se propiciará la radicación de edificios en torre exenta o de perímetro libre con parquización en todo su perímetro, con 3m. de Retiro.

**c) Retiro de laterales:**

**C.R.2.a:** Para los edificios entre medianeras, en Planta Baja y 8 pisos: sin retiro.

En edificios en torre, el Retiro de Laterales será de 3m. libres (3,15 a Ejes Divisorios), para el cuerpo emergente del basamento. Semitorre: 4,50 m de un solo lado.

Para tipologías mixtas, a partir del 9° Piso: 3 m.

**C.R.2.b:** Se permitirá apoyarse entre medianeras hasta una altura de Planta Baja y 6 Pisos.

En edificios de semiperímetro libre podrá apoyarse en un lateral dejando en el opuestos: 4,50m. libres.

En edificios de torre y semitorre deberán dejarse 3m. de ambos laterales y 4,50m. de uno respectivamente para el fuste desde el 7° Piso.

**d) Retiro de fondo:**

Se aplicará cuando el lote sea de una profundidad mayor o igual a 26 mts.

En Pisos Superiores a partir del 1° Piso:  $\frac{n-20}{3}$  en donde "n" es la profundidad del lote.

3

A partir del 2° Piso :  $\frac{n-20}{2}$

2

En planta Baja, el fondo de la parcela se podrá ocupar con dependencias de servicio (cocheras, quinchos, bauleras, locales sanitarios, natatorios, etc.) ó un mínimo de 3 mts., en una sola planta (4,50 mts. de altura) y sin superar el F.O.S. máximo.

**e) Altura máxima de edificios:**

**C.R.2.a.**

Edificios entre medianeras: Planta Baja y 8 pisos altos ó 27 m. más 3 m. para locales de servicio común o instalaciones.

Edificios en torre de semiperímetro libre (3 lados): planta baja y 12 pisos altos ó 39 m. más 3 m.

Edificios en torre: Planta Baja y 15 pisos altos ó 48 m. más 3 m. con un basamento de 3 pisos.

Se permitirá la combinación de tipologías constructivas.

**C.R.2.b.**

Edificios entre medianeras: Planta Baja y 6 pisos altos ó 21 m. más 3 m. para locales de servicio común o instalaciones.

Edificios en torre de semiperímetro libre (3 lados): planta baja y 12 pisos altos ó 39 m. más 3 m.

Edificios en torre de perímetro libre: Planta Baja y 15 pisos altos ó 48 m. más 3 m.

Se permitirá la combinación de tipologías constructivas.

**d) Densidad máxima:**

2000 Hab./ha.

Indicador parcelario: 0,2 hab./m<sup>2</sup>

Para aplicar dicho indicador, considerar 1,5 hab./dorm.



## SECCIÓN 5.3. DISTRITO C.R.3

### 5.3.1. Carácter:

Es el Distrito destinado a la localización del uso residencial de densidad media, que actúa como borde del Área Central, y que comprende el sector aledaño al Espacio Verde emplazado en los antiguos terrenos del Ferrocarril.

Admite vivienda individual ó colectiva, y todas los usos complementarios y compatibles que integran el área urbana consolidada.

### 5.3.2. Delimitación:

La que se establece en el Plano de Zonificación, cuyos perímetros se detallan a continuación:

**CR3:** Gobernador Duval; Avda. Spinetto; M. T. de Alvear; continuación Moreno; 1º de Mayo; Stieben hasta Gobernador Duval. Se aclara que las parcelas frentistas a la calle Alte. Brown y 1º de Mayo en el sector comprendido en la zona CR2, se regirán por los indicadores que correspondan a esta última Zona.

### 5.3.3. Usos:

Se autoriza la localización de los previstos en la planilla específica 4.2.1.1. y sucesivas.

### 5.3.4. Estacionamiento:

El estacionamiento de vehículos deberá preverse en espacios diseñados en función de la demanda que se determina en la planilla específica.

### 5.3.5. Subdivisión del suelo:

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

Lado : 12 m.  
Área : 300 m<sup>2</sup>.

### 5.3.6. Tejido urbano:

#### a) F.O.S.:

0,6 para usos residenciales  
0,8 para usos no residenciales en Planta Baja.

#### b) Retiro de Fondo:

Se aplicará cuando el lote sea de una profundidad mayor o igual a 26 mts.

En Pisos superiores :  $\frac{n - 20}{2}$  = en donde "n" es la profundidad del lote.

2

En planta Baja, el fondo de la parcela se podrá ocupar con dependencias de servicio (cocheras, quinchos, bauleras, locales sanitarios, natatorios, etc.) ó un mínimo de 3 mts., en una sola planta (4,50 mts. de altura) y sin superar el F.O.S. máximo.

**c) Retiro de Laterales:**

No se exigirá Retiro en edificios entre medianeras.

**d) Altura máxima de edificios:**

Planta Baja y 6 Pisos Altos, o un máximo de 21 m.

**e) Densidad máxima:**

1000 Hab./ha.

Indicador parcelario: 0,1 hab./m<sup>2</sup>.

Para aplicar dicho indicador, considerar 1,5 hab./dorm. (3 hab. cada 2 dormitorios).

## SECCIÓN 5.4 DISTRITO R.2

### Ordenanzas Modificatorias y/o Ampliatorias

#### **Ordenanza 4775/2012 – Modificación Sección 5.4.2 Incorporación Distrito R2 V**

##### **5.4.1. Carácter:**

Es el Distrito de Densidad Media externo al Area Central, con predominio del uso residencial en forma individual o colectiva, así como otros usos complementarios y/o compatibles, integrando el área urbana en proceso de compactación.

##### **5.4.2. Delimitación:**

La que establece en el Plano de Zonificación, cuyos perímetros se detallan a continuación:

**R2I** = Avenida Circunvalación Santiago Marzo, Avenida Spinetto, Marcos Molas, Diego González, Avenida Circunvalación Santiago Marzo, Mitre, Avenida Spinetto, Gobernador Duval, Antártida Argentina hasta Avenida Circunvalación Santiago Marzo.

**R2II** = Avda. España, Argentino Valle, Avda. Palacios, continuación Blanco Encalada, B. Tellez Avda. Luro, México, Juan XXIII, Ameghino hasta España.

**R2III** = Avda. Circunvalación Sgo. Marzo, Autonomista, Juan XXIII, Ameghino, Dr. Jose Luro, Bolivia, Avenida Circunvalación Stgo. Marzo, Telén, Unanue, Vías del FFCC hasta Avda. Circunvalación Sgo. Marzo.

**R2IV** = L. Rosas, Toscano, S. López, R. Pereyra hasta L. Rosas.

**R2 V** = *Frente Este de Avenida Circunvalación Ingeniero Santiago Marzo, desde continuación de calle Entre Ríos hasta Camino del Centenario, por el seiscientos (600) metros al Noreste hasta la línea divisoria con el siguiente rumbo, quinientos sesenta (560) metros al Sur por las Parcelas 32 y 29, doscientos cinco (205) metros al Oeste por el límite Sur de la Parcela 32, fracción de la Parcela 31 delimitada ciento treinta (130) metros al Sur; noventa (90) metros al Oeste, ciento veinte (120) metros al Sur; setenta (70) metros al Oeste, ciento setenta (170) metros sur; ciento ochenta y cinco (185) metros al Oeste hasta Avenida Circunvalación Ingeniero Santiago Marzo, del Lote 13, Fracción D, Sección II, Ejido 047.*

##### **5.4.3. Usos:**

Se autoriza la localización de los usos previstos en la planilla específica 4.2.1.1. y sucesivas.

##### **5.4.4. Estacionamiento:**

El estacionamiento de vehículos deberá preverse en espacios diseñados en función de la demanda que se determina en la planilla específica.

##### **5.4.5. Subdivisión del suelo:**

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

Lado: 12 m.

Àrea: 300 m<sup>2</sup>.

#### **5.4.6. Tejido urbano:**

a) **F.O.S.:** 0,6

b) **Retiro de Fondo:**

Se aplicará cuando el lote sea de una profundidad mayor o igual a 26 mts.

En Pisos superiores :  $\frac{n - 20}{3}$  = en donde "n" es la profundidad del lote.

3

En planta Baja, el fondo de la parcela se podrá ocupar con dependencias de servicio (cocheras, quinchos, bauleras, locales sanitarios, natatorios, etc.) ó un mínimo de 3 mts., en una sola planta ( 4,50 mts. de altura) y sin superar el F.O.S. máximo.

c) **Altura máxima de edificios:**

Planta Baja y 2 Pisos Altos, o un máximo de 9 m.

d) **Densidad máxima:**

800 Hab./ha.

Indicador parcelario: 0,08 hab./m<sup>2</sup>.

Para aplicar dicho indicador, considerar 1,5 hab./dorm. (3 hab. cada 2 dormitorios).

## **SECCIÓN 5.5 DISTRITO R2 a**

### **5.5.1. Carácter:**

Es el Distrito destinado a la localización del uso residencial en forma de vivienda individual ó colectiva, así como los usos complementarios y/o compatibles con las mismas, con las restricciones necesarias para resguardar las características de calidad edilicia.

### **5.5.2. Delimitación:**

**R2aI:** La que se establece en el Plano de Zonificación, cuyos perímetros se detallan a continuación:

Avda. Uruguay, Autonomista, Avda. Circunvalación Sgo. Marzo, Avda. Pte. J. Perón hasta Uruguay.

**R2aII:** La que se establece en el Plano de Zonificación, cuyos perímetros se detallan a continuación:

José Luro, Ameghino, Avda. Circunvalación Sgo. Marzo, Bolivia hasta José Luro.

### **5.5.3. Usos:**

Se autoriza la localización de los usos previstos en la planilla específica 4.2.1.1. y sucesivas.

### **5.5.4. Estacionamiento:**

Se exigirá la provisión de cocheras en todo este Distrito, a razón de 1 módulo como mínimo por vivienda. Para otros usos, se regirá por el que se determina en la planilla específica.

En los casos de viviendas multifamiliares el estacionamiento cubierto se preverá en su totalidad desde el inicio de la obra.

### **5.5.5. Subdivisión del suelo:**

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

Lado: 15 m.

Área: 450 m<sup>2</sup>.

### **5.5.6. Tejido urbano:**

a) **F.O.S.:** 0,6

b) **Retiro de Fondo:**

Se aplicará cuando el lote sea de una profundidad mayor o igual a 26 mts.

En Pisos superiores :  $\frac{n}{20}$  = en donde "n" es la profundidad del lote.

En planta Baja, el fondo de la parcela se podrá ocupar con dependencias de servicio (cocheras, quinchos, bauleras, locales sanitarios, natatorios, etc.) ó un mínimo de 3 mts., en una sola planta (4,50 mts. de altura) y sin superar el F.O.S. máximo.

**c) Retiro de Frente:**

Se deberá dejar Retiro de Frente para formación de jardines, pudiendo avanzar con la construcción hasta la Línea Municipal en un 50% del ancho del lote. La profundidad de dicho Retiro será variable, de acuerdo a la profundidad de la parcela, sugiriéndose:

- 3m. para terrenos de más de 30m. de fondo.
- 2m. para lotes que tengan entre 20 y 30m. de fondo.
- 1,5m. para terrenos de hasta 20m. de fondo.

**Recomendaciones:**

1.Mantener el Retiro de Frente en los locales de máxima permanencia (Estar, comedor, Dormitorios, Consultorios, etc.).

2.Cuando las condiciones del proyecto o sitio lo permitan, mantener la correspondencia entre los Retiros y/o áreas construidas linderas.

**d) Altura máxima de edificios:**

Planta Baja y 2 Pisos Altos, o un máximo de 9 m.

**e) Densidad máxima:**

400 Hab./ha.

Indicador parcelario: 0,04 hab./m<sup>2</sup>.

Para aplicar dicho indicador, considerar 1,5 hab./dorm. (3 hab. cada 2 dormitorios).

**f) Tipología Constructiva:**

Si bien se permite vivienda multifamiliar, la misma conservará ciertas características de la vivienda individual.

Por tal motivo, no se admitirán viviendas superpuestas. Los accesos deberán resolverse a partir del nivel 0,00 y todas las unidades tendrán relación con un patio de uso privado cuyo lado mínimo respetará lo establecido en el Código de Edificación para patios de 1ra categoría.

No se admitirán unidades de 1 solo ambiente. Las viviendas serán de 2 (dos) dormitorios como mínimo, y en caso de que exista posibilidad de crecimiento, el mismo no se hará a expensas de los espacios destinados a cocheras, ni podrá superar el factor de ocupación del suelo máximo admitido en ese sector urbano.

En el Distrito R2aII, en caso de unificaciones parcelarias que resulten en lotes de más de 600 m<sup>2</sup>. se permitirá vivienda multifamiliar con los indicadores que corresponden para tal destino en el Distrito R2.

El estacionamiento vehicular previsto según planilla 4.2.5.2. deberá proyectarse como área cubierta desde la aprobación del proyecto en los casos de vivienda colectiva.

Las parcelas frentistas a los Corredores Comerciales (Ameghino y Sgo. Marzo) se regirán por los indicadores urbanísticos que corresponden a los mismos.

## SECCIÓN 5.6 DISTRITO R2e

### 5.6.1. Carácter:

Es el Distrito destinado a la localización del uso residencial en forma de vivienda individual, así como los usos complementarios y/o compatibles con la misma, con las restricciones necesarias para resguardar las características de calidad y homogeneidad edilicia.

### 5.6.2. Delimitación:

La que establece en el Plano de Zonificación, cuyos perímetros se detallan a continuación:

**R2eI** = Mitre, frente este Avda. Circunvalación Sgo. Marzo, frente sur Pueyrredón, frente oeste Eliseo Tello, frente norte Avda. Alfredo Palacios, Argentino Valle; frente este Avda. Luro hasta Córdoba.

**R2eII** = Frente sur Avda. Uruguay-España, frente noroeste Ameghino; frente sudeste Juan XIII; frente sudeste Autonomista hasta Avda. Uruguay.

### 5.6.3. Usos:

Se autoriza la localización de los usos previstos en la planilla específica 4.2.1.1. y sucesivas.

### 5.6.4. Estacionamiento:

Se exigirá la provisión de cocheras en todo este Distrito, a razón de 1 módulo como mínimo por vivienda. Para otros usos, se regirá por el que se determina en la planilla específica.

### 5.6.5. Subdivisión del suelo:

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

Lado: 15 m.

Área: 450 m<sup>2</sup>.

### 5.6.6. Tejido urbano:

a) **F.O.S.:** 0,6

#### b) **Retiro de Fondo:**

Se admitirá ocupar el Fondo de la parcela con dependencias de servicios de la vivienda y en una sola planta cumpliendo el F.O.S. total fijado.

En Pisos Superiores:  $\frac{n-20}{5}$  donde "n" es la profundidad del lote.

5

Se aplicará en lotes iguales o mayores de 26m. de profundidad.

#### c) **Retiro de Frente:**

Se deberá dejar Retiro de Frente para formación de jardines, pudiendo avanzar con la construcción hasta la Línea Municipal en un 50% del ancho del lote. La profundidad de dicho Retiro será variable, de acuerdo a la profundidad de la parcela, sugiriéndose:

- 3m. para terrenos de más de 30m. de fondo.
- 2m. para lotes que tengan entre 20m. y 30m. de fondo.
- 1,5m. para terrenos de hasta 20m. de fondo.

Recomendaciones:

1.Mantener el Retiro de Frente en los locales de máxima permanencia (Estar, comedor, Dormitorios, Consultorios, etc.).

2.Cuando las condiciones del proyecto o sitio lo permitan, mantener la correspondencia entre los Retiros y/o áreas construidas linderas.

**d) Altura máxima de edificación:** 9 metros.

**e) Densidad máxima:**

400 Hab./ha.

Se admitirá solo una unidad de vivienda por parcela.



## **Sección 5.7 Corredores ( C )**

### **Ordenanzas Modificatoria y/o Ampliatorias**

**Ordenanza 3489/06:** *Modificación de la Delimitación de los Corredores 7 A y Corredores 7 B*

**Ordenanza 3624/06:** *Modificación de la Delimitación de los Corredores 1A y Corredores 1B*

**Ordenanza 3747/07:** *Modificación de la Delimitación de los Corredores (Derogada por Ordenanza 4096/09)*

**Ordenanza 4096/09:** *Modificación de la Delimitación del Corredor 7*

#### **5.7.1. Carácter:**

Constituyen los alineamientos de uso comercial, industrial, de servicios o recreativos inducidos en vías de circulación que bordean ó atraviesan distintos Distritos, y que en general corresponden a las calles ó Avenidas jerarquizadas en la Red Vial.

#### **5.7.2. Delimitación:**

La que se establece en el Plano de Zonificación, y que se detalla a continuación:

##### ***Corredores tipo 1. Comercial y de Servicios (Ccs):***

**Tramo a:** *Avda. Circunvalación Santiago Marzo desde Rotonda de la Fuerza Argentina hasta Pueyrredón.*

**Tramo b:** *Avenida Eva Perón desde Rafael Sanzio hasta Rotonda de la Fuerza Aérea Argentina.*

##### ***Corredores tipo 2. Comercial Diversificado. (Ccd)***

*Avda. A. Spinetto; Avda. P. Luro; Avda. Circunvalación Stgo. Marzo desde Rotonda Sur hasta Avda. J.D. Perón; Avda. Circunvalación S. Marzo desde Rotonda de la Fuerza Aérea Argentina hasta Raúl B. Díaz, El Fortín desde Gral. Alsina hasta Avda. San Martín Oeste; F. Ameghino; Telén desde Avda. Circunvalación Stgo. Marzo hasta Utracán ; México desde Avda. P. Luro hasta Utracán; Avda. Circunvalación Santiago Marzo desde Pueyrredón hasta S. López; Avda. Uruguay hasta El Fortín; Avda. España; Avda. Rca. Oriental del Uruguay hasta el Fortín; T. Edison; 1° de Mayo desde Antártida Argentina hasta Alte. G. Brown; Antártida Argentina desde 1° de Mayo hasta Gral. Alsina; Gral. Alsina desde Alte. G. Brown hasta el Fortín; Marcelo T. de Alvear; Tita Merello desde Avda. Pedro Luro hasta Utracán.-*

### ***Corredores tipo 3. Comercial de Menor Escala. (Ccme)***

*E. Stieben desde Pilcomayo hasta Gob. Duval; Antártida Argentina desde Pilcomayo hasta 1° de Mayo; Joaquín V. Gonzalez; Avda. San Martín Este; Avda. San Martín Oeste; Raúl B. Díaz; C. Gil; Alte. G. Brown; Rivadavia; Pilcomayo desde Raúl B. Díaz hasta Diego Maradona; Asunción del Paraguay desde Avda. A. Spinetto hasta Diego Maradona; C. Provincialista desde Avda. A. Spinetto hasta Avda. Circunvalación Stgo. Marzo; C. Gardel desde Avda. A. Spinetto hasta Avda. Circunvalación Stgo. Marzo; Gob. Duval; J. C. Tierno; Liberato Rosas desde Avda. Circunvalación Stgo. Marzo hasta Nery Rubio; Corona Martínez desde Avda. Pedro Luro hasta Avda. Circunvalación Stgo. Marzo; Sergio Lopez desde Avda. Pedro Luro hasta Avda. Circunvalación Stgo. Marzo; Autonomista; Trenel hasta Utracán; Roque S. Peña; L. Pasteur desde Avda. Pedro Luro hasta Utracán; Unanue; Utracán desde Avda. J. D. Perón hasta Telén; Avda. A. Palacios desde Avda. Circunvalación Stgo. Marzo hasta Francisco Niotti; J.M.Pueyrredón desde Avda. Pedro Luro hasta Avda. Circunvalación Stgo. Marzo.*

### **Corredores tipo 4. Comercial, de Servicios y Recreativo. (Ccsr)**

**Tramo a:** Avenida Pte. Arturo Illia desde Rotonda de los Inmigrantes hasta calle F. Niotti.

**Tramo b:** Avenida Pte. Arturo Illia desde calle Niotti y Ruta Nacional N° 5 hasta el fin del ejido municipal.

### ***Corredores tipo 5. Comercial, de Servicios e Industrial. (Ccsi)***

***Tramo a:** Avenida Circunvalación Sgo. Marzo desde S. López hasta Rotonda del Ejército Argentino y Avda. Brigadier Juan Manuel de Rosas hasta calle Santa Teresa.-*

***Tramo b:** desde calle Santa Teresa hasta el fin del ejido municipal.*

### **Corredores tipo 6. Comercial-Residencial.**

**Tramo a:** Avenida Juan D. Perón desde Avda. Uruguay hasta Utracán-Felice.

**Tramo b:** Avenida Juan D. Perón desde Utracán – A. Felice hasta Ñandú.-

### **Corredores tipo 7. Comercial-Residencial especial.**

Avenida Manuel Belgrano. Argentino Valle.

### ***Corredores tipo 8. Comercial-Recreativo.***

*A. Felice desde Avenida Juan D. Perón hasta continuación de Avda. Uruguay y F.J. Altolaquirre desde A. Felice hasta Orquídea.-*

### **5.7.3 Usos:**

En los corredores **tipo 1** se alienta la radicación de usos vinculados al comercio de gran escala y servicios relacionados con el transporte automotor y el turismo.

En los corredores **tipo 2 y 3** los especificados en las planillas específicas de uso según Distritos.

En los corredores **tipo 4**, en el **tramo a)** se permitirá la localización de usos tales como: bares,

restaurantes, confiterías, pizzerías, heladerías, hoteles , y todos aquellos de índole recreativos y de servicio totalmente compatibles con el uso residencial.

En el **tramo b)** se permitirán además de los anteriores, confiterías bailables y usos de mayor escala vinculados al rubro servicios y recreación: canchas de fútbol, pista de karting, circuito de motos, etc.

En los corredores **tipo 5 tramo a)** se permitirán actividades relacionadas con el uso semiindustrial, depósitos y servicios de mayor escala o de gran magnitud y en el **tramo b)** usos semiindustriales y productivos.

En los corredores **tipo 6** se permitirán actividades comerciales, de servicio y de recreación, vinculadas al uso residencial predominante.

En los corredores **tipo 7:** se admitirán solamente usos no residenciales de pequeña escala totalmente compatibles con el uso residencial predominante.

*En los corredores **tipo 8:** se admitirá la radicación de comercio minorista de escasa superficie, permitidos en los Distritos R5 y R6 u los usos de tipo recreativos compatibles con el Distrito E6b y R5 excepto confiterías bailables.*

#### **5.7.4. Estacionamiento:**

El estacionamiento de vehículos deberá preverse en espacios diseñados en función de la demanda que se determina en la planilla específica.

#### **5.7.5. Subdivisión del suelo:**

En corredores **tipo 1** se admitirá un parcelamiento con las dimensiones propias del Distrito frentista en una franja aproximada de 200 m..

En corredores tipo **2 – 3 – 6 – 7 – 8** será la consignada para los Distritos que las vías de circulación bordean ó atraviesan.

En corredores **tipo 4, tramo a)** se consolidará el parcelamiento urbano del Distrito frentista. En el **tramo b)**, se permitirá el fraccionamiento de 4 has previsto para áreas rurales, pudiéndose reducir hasta 2 has., previo estudio del proyecto a implantar.

En los corredores **tipo 5, tramo a)** el parcelamiento mínimo será de 15 m. de frente y 600 m<sup>2</sup> de superficie y en el **tramo b)** de 100 m. de frente y 2 has. de superficie.

#### **5.7.6. Tejido urbano:**

##### **a) F.O.S.:**

**En los corredores tipo 1:** 0,80 en planta baja solamente para usos no residenciales .-  
0,60 para el uso residencial.-

**En los corredores 2 y 3:** *Se admitirá 0,80 en Planta Baja y 1º Piso para usos no residenciales y 0,60 en los Pisos superiores.*

*En terrenos menores o iguales a 200 m<sup>2</sup>, se permitirá una ocupación de 0,90 en Planta Baja y 1º Piso para usos no residenciales y 0,60 en los pisos superiores.*

#### **En corredores tipo 4**

**Tramo a):** 0,8 en Planta Baja para usos no residenciales y 0,60 para usos residenciales.

**Tramo b):** el FOS será de 0,4 en Planta Baja solamente para todos los usos.

**En los corredores tipo 5-6-7** será de 0,8 para usos no residenciales en Planta Baja solamente y 0,60 en pisos superiores

**En corredores tipo 8** será de 0,6 desde Planta Baja y resto de los Pisos Superiores para todos los usos.

#### **b) Retiro de Fondo:**

Se aplicará cuando el lote sea de una profundidad mayor o igual a 26 mts.

En Pisos superiores se aplicará la fórmula con el indicador del Distrito que atraviesa.

En planta Baja, el fondo de la parcela se podrá ocupar con dependencias de servicio (cocheras, quinchos, bauleras, locales sanitarios, natatorios, etc.) ó un mínimo de 3 mts., en una sola planta ( 4,50 mts. de altura desde la cota del terreno, independientemente de los niveles útiles del subsuelo) y sin superar el F.O.S. máximo.

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

En los corredores tipo 1-2-3-5-6-7, se admitirá un incremento de 3 m ( un piso más) en función de la altura que corresponda a cada Distrito, a excepción de CR1, CR2 y CR3.

En corredores tipo 4, se permitirá una altura máxima de planta baja y un piso, pudiéndose permitir el incremento de uno más de acuerdo al proyecto.

En los corredores tipo 8 se mantendrá la altura máxima permitida para el Distrito que atraviesa.

#### **d) Tipología constructiva determinada:**

En los corredores tipo 1-2-3 -4<sup>a</sup>-5-6 se admitirá la tipología propia del uso a instalarse.

En el corredor tipo 4, tramo b, se permitirán localizaciones que demanden por sus características funcionales mayores superficies libres para atenuar las molestias que pudiera ocasionar la actividad. Se desarrollarán construcciones puntuales, insertas en una trama más abierta, es decir, con mayor superficie libre.

En los corredores tipo 7, si bien se permite vivienda multifamiliar, la misma tenderá a conservar ciertas características afines a la vivienda individual, por lo que:

- 1) Las unidades habitacionales tendrán dos dormitorios como mínimo.
- 2) Un porcentaje mayoritario de las unidades habitacionales deberán contar, al menos, con un área de expansión (patio o balcón-terraza) en relación directa con el estar-comedor, cuyo lado respete lo establecido en el Código de Edificación para patios de 2a. Categoría, integrándose a la trama de espacios verdes existentes en el entorno. Si bien no es condición excluyente, se recomienda que las unidades tengan resueltos sus accesos desde el nivel +/- 0.00.
- 3) La expresión arquitectónica guardará relación con la tipología dominante en los Distritos R2e. Por tal motivo, se requerirá buena calidad constructiva, ejecutada con materiales tradicionales y de uso reconocido, o bien aquellos que, incorporados recientemente al mercado, sean aceptados para estos casos por la Autoridad de Aplicación. Estos datos constarán en los planos de cortes y

fachadas respectivos, y en caso de sufrir modificaciones, las mismas garantizarán condiciones similares o superiores a las consignadas en el proyecto original.

4) El estacionamiento vehicular requerido se calculará a razón de un módulo por unidad habitacional.

5) En caso de que el proyecto no contemple las reglamentaciones expresadas en los items anteriores, será evaluado en forma especial por la Dirección de Planeamiento y Obras Particulares, quien podrá exigir las modificaciones pertinentes a fin de adecuarlo a los parámetros expuestos en la presente normativa.

## Sección 5.8 Distrito R.3

### Ordenanzas Modificatoria y/o Ampliatorias

*Ordenanza 3390/05 – Incorporación a la Sección 5.8.2 Delimitación Distrito R3 VIII*

*Ordenanza 3518/06 – Incorporación a la Sección 5.8.2 Delimitación Distrito R3 IX*

*Ordenanza 3892/09 – Incorporación a la Sección 5.8.2 Delimitación Distrito R3 X*

*Ordenanza 4098/09 – Modificación a la Sección 5.8.2 Delimitación*

*Ordenanza 4539/12 – Modificación a la Sección 5.8.2 Deimitaciòn Distrito R3e II*

*Ordenanza 4686/12 – Modificación a la Sección 5.8.2 Delimitación Distrito R3 X*

*Ordenanza 5143/14 – Modificación a la Sección 5.8.2 Delimitación Distrito R3 X*

*Ordenanza 5325/15 – Modificación Delimitaciòn Distrito R3 VIII*

*Ordenanza 5345/15 – Modificación Delimitaciòn Distrito R3 IV*

*Resolución 850/16 – Ratificación Ordenanza 5345/15*

#### 5.8.1. **Carácter:**

Es el Distrito destinado a la localización del uso residencial en proceso de compactación, con tipología de vivienda individual y/o colectiva, así como usos complementarios y/o compatibles.

Dentro de estos Distritos, los considerados como "de reserva para futura expansión urbana", no serán de aplicación directa los indicadores que se detallan a continuación, hasta tanto modifiquen el carácter de "reserva" y se transformen en áreas urbanas.

Cualquier alteración de la situación parcelaria ó ampliación de usos existentes, será motivo de estudio particular por el Área de Planeamiento Urbano.

#### 5.8.2. **Delimitación:**

La que se establece en el Plano de Zonificación, cuyos perímetros se detallan a continuación:

*R3I=Ignacio Garcia, Melvin Jones, Padre Farinatti, Fortineras, Esmeralda, Aveda. Eva Peròn, Avenida Circunvalación Santiago Marzo, Diego Gonzalez, Marcos Molas, Avenida Agustín Spinetto, Avenida Circunvalación Santiago Marzo, Pilcomayo, Diego Maradona, Esmeralda, Enrique Stieben hasta Ignacio Garcia.*

**R3II=** Juan XXIII; México; Avda. Luro; Baldomero Tellez; Blanco Encalada, Liberato Rosas, Avda. Circunvalación Sgo. Marzo; Ameghino hasta Juan XXIII.

**R3III=** Unanue; Telén; Ferrando; Tita Merello; Utracán; Vías del Ferrocarril D. F. Sarmiento hasta Unanue.

*R3IV= Alfredo Palacios, continuación de Francisco Niotti, continuación de Liberato Rosas, Ramona Pereyra hasta Avenida Alfredo Palacios.*

**R3V=** (Reserva para expansión urbana). Utracán; Tita Merello; Dr. R. Balbín y prolongación calle Telén hasta Utracan.

**R3VI=** Plumerillo, Ramona Pereyra, Ávila, Blanco Encalada Sur hasta Plumerillo.

**R3VII=** Clavelinas, vías del FFCC, Antonio Felice, continuación de Avda. Uruguay, calle sin nombre; ambos frentes de José Altolaquirre hasta Clavelinas.

*R3VIII= Parcelas 114,101,100 y 102 del lote 13 – Fracción D – Sección II – Ejido 047; Parcela 1 – Quinta 6 – Radio e – Circunscripción I – Ejido 047 – Parcela 1 – Quinta 5 – Radio f –*

*Circunscripción I – Ejido 047 y Parcela 123 – Lote 13 – Fracción D – Sección II – Ejido 047 Predio de la Fundación Chadileuvù.*

**R3 IX= Parcelas 12, 22 y 23 – Chacra 6 – Circunscripción III – Ejido 047.-**

**R3 X= Sergio López, Nicolás Toscano, Liberato Rosas hasta límite Este de la parcela designada catastralmente como Sección II, Fracción d – Lote 18 – Parcela 52 – límite Este de las Parcelas designadas catastralmente como Sección II – Fracción D – Lote 18 – Parcelas 52, 76 y 84; continuación de la calle José B. Calo, Hortencia Maggi, Santa teresa, Nicolás Toscano, José B. Calo, Ramona Pereyra hasta Sergio López.**

### **5.8.3. Usos:**

Se autoriza la localización de los usos previstos en las planillas específicas 4.2.1.1. y sucesivas.

### **5.8.4. Estacionamiento:**

El estacionamiento de vehículos deberá preverse en espacios diseñados en función de la demanda que se determina en la planilla específica.

### **5.8.5. Subdivisión del suelo:**

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

Lado: 12 m.  
Area: 300 m<sup>2</sup>.

### **5.8.6. Tejido urbano:**

a) F.O.S.: 0,6

b) Retiro de Fondo:

Se aplicará cuando el lote sea de una profundidad mayor o igual a 26 mts.

En Pisos superiores :  $\frac{n - 20}{4}$  = en donde "n" es la profundidad del lote.

4

En Planta Baja, el fondo de la parcela se podrá ocupar con dependencias de servicio (cocheras, quinchos, bauleras, locales sanitarios, natatorios, etc.) ó un mínimo de 3 mts., en una sola planta ( 4,50 mts. de altura) y sin superar el F.O.S. máximo.

c) Altura máxima de edificios:

Planta Baja y 1 Piso ó un máximo de 6 m.

d) Densidad máxima: 400 Hab./ha.

Indicador Parcelario: 0,04 hab./m<sup>2</sup>.

Para aplicar dicho indicador, considerar 1,5 hab./dorm. (3 hab. cada 2 dormitorios).

## **Sección 5.9. Distrito R 3 e.**

### **Ordenanzas Modificatoria y/o Ampliatorias**

#### **Ordenanza 5770/18 Modificatoria Distrito R3e II**

##### **5.9.1. Carácter:**

Es el Distrito destinado a localizaciones residenciales de baja densidad, con preexistencia de usos no residenciales (comerciales, prestaciones de servicios, industriales, de complemento industrial, etc.) que permanecerán en el sector interrelacionados con los nuevos usos permitidos.

##### **5.9.2. Delimitación:**

La que se establece en el Plano de Zonificación, cuyo perímetro se detalla a continuación:

**R3e I**= Avda. Circunvalación Sgo. Marzo; Tita Merello; Ferrando, Telén hasta Circunvalación Sgo. Marzo.

**R3e II**= *Liberato Rosas, Ramona Pereyra, Santa Teresa, Avda. Brigadier Juan Manuel de Rosas, J. Calo, Rio V, San Pablo, M.L.King, C. Gaich, Rio V, S. Lopez, Avenida Circunvalación Stgo. Marzo Este hasta Liberato Rosas.*

##### **5.9.3. Usos:**

Se autoriza la localización de los usos previstos en las zonas R3 en las planillas específicas 4.2.1.1. y sucesivas.

##### **5.9.4. Subdivisión del suelo:**

Toda subdivisión del suelo deberá ajustarse a estas dimensiones:

Lado: 12 m.

Área: 300 m.

##### **5.9.5. Tejido urbano:**

a) **F.O.S.:** 0,6

b) **Retiro de Fondo:**

Se aplicará cuando el lote sea de una profundidad mayor o igual a 26 mts.

En Pisos superiores :  $\frac{n}{20}$  = en donde "n" es la profundidad del lote.

4

En planta Baja, el fondo de la parcela se podrá ocupar con dependencias de servicio (cocheras, quinchos, bauleras, locales sanitarios, natatorios, etc.) ó un mínimo de 3 mts., en una sola planta (4,50 mts. de altura) y sin superar el F.O.S. máximo.

c) **Altura máxima de edificación:**

Planta Baja y un Piso o un máximo de 6 m.

d) **Densidad máxima:** 400 hab./dorm. (3 hab. cada 2 Dormitorios).



## Sección 5.10 Distrito R.4

### Ordenanzas Modificatoria y/o Ampliatorias

*Ordenanza 4098/09 – Modificación a la Sección 5.10.5 Tejido Urbano Distrito R4 I*

*Ordenanza 4622/12 – Modificación a la Sección 5.10.2 Delimitación Distrito R4 I*

#### **5.10.1. Carácter:**

Es el Distrito destinado a la localización del uso residencial en proceso de recuperación y de ocupación periférica.

#### **5.10.2. Delimitación:**

La que se establece en el Plano de Zonificación, cuyo perímetro se detalla a continuación:

*R4I: Pilcomayo; Antártida Argentina; 1º de Mayo, Enrique Stieben, Gobernador Duval, Niñas de Ayohuma; calle sin nombre, Diego Maradona hasta Pilcomayo.*

#### **5.10.3. Usos:**

Se autoriza la localización de los usos previstos en las planillas específicas 4.2.1.1. y sucesivas.

#### **5.10.4. Subdivisión del suelo:**

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

Lado: 10 m

Área: 300 m<sup>2</sup>.

#### **5.10.5. Tejido urbano:**

##### **a) F.O.S.:**

**R4 I:** 0,6

En los barrios de viviendas de interés social con terrenos de hasta 200 m<sup>2</sup> de superficie, podrá permitirse una ocupación del suelo de hasta el 80% para usos residenciales únicamente.

##### **b) Retiro de Fondo:**

Se aplicará cuando el lote sea de una profundidad mayor o igual a 26 mts.

En Pisos superiores :  $\frac{n - 20}{n}$  = en donde "n" es la profundidad del lote.

4

En planta Baja, el fondo de la parcela se podrá ocupar con dependencias de servicio (cocheras, quinchos, bauleras, locales sanitarios, natatorios, etc.) ó un mínimo de 3 mts., en una sola planta ( 4,50 mts. de altura) y sin superar el F.O.S. máximo.

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

Planta Baja y 1 Piso ó un máximo de 6 m.

***d) Densidad máxima:400 Hab./ha.***

*Indicador Parcelario: 400 Hab/m<sup>2</sup>*

*Para aplicar dicho indicador, considerar 1,5 hab/dorm. (3 hab. Cada 2 dormitorios)*

## **Sección 5.11 Distrito R.5**

### **Ordenanzas Modificatoria y/o Ampliatorias**

***Ordenanza 4098/09 – Modificación a la Sección 5.11.2 Delimitación Distrito R5***

***Ordenanza 5324/15 – Modificación Sección 5.11.2 Delimitación R5 IV***

#### **5.11.1. Carácter:**

Es el Distrito destinado a la localización del uso residencial de Baja Densidad y de permanencia Variable.

#### **5.11.2. Delimitación:**

La que se establece en el Plano de Zonificación, cuyo perímetro se detalla a continuación:

**R5I** = Pueyrredón; F. Pérez; A. Palacios; A. Palacios; Eliseo Tello hasta Pueyrredón.-

**R5II** = Antonio Felice; Utracán; Telén; Dr. R. Balbín; Raúl D`Atri; Pedro Bertón.-

**R5 III** = Ignacio Garcia, Avda. Eva Perón, Esmeralda, Fortineras, Padre Farinatti, Melvin Jones hasta Ignacio Garcia.

**R5 IV** = Pedro Bertón, Raúl D`Atri, Antonio Montero Acuña, continuación República Oriental del Uruguay, Antonio Felice hasta Pedro Bertón.

#### **5.11.3. Usos:**

Se autoriza la localización de los usos previstos en las planillas específicas 4.2.1.1. y sucesivas.

*En el Distrito R5 IV, las actividades existentes permanecerán en el sector interrelacionadas con los nuevos usos permitidos.*

#### **5.11.4. Subdivisión del suelo:**

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

Lado: 15 m.  
Área: 600 m<sup>2</sup>.

#### **5.11.5. Tejido urbano:**

a) F.O.S.: 0,5

b) Retiro de Fondo:

Se aplicará cuando el lote sea de una profundidad mayor o igual a 26 mts.

En Pisos superiores :  $\frac{n}{4} - 20$  = en donde "n" es la profundidad del lote.

4

En Planta Baja, el fondo de la parcela se podrá ocupar con dependencias de servicio (cocheras, quinchos, bauleras, locales sanitarios, natatorios, etc.) ó un mínimo de 3 mts., en una sola planta ( 4,50 mts. de altura) y sin superar el F.O.S. máximo.

**c) Retiro de Frente:**

En parcelas intermedias: 4m.

En parcelas esquineras: 4m desde el lado menor; 2m. desde el lado mayor.

En ambos casos pueden compensarse dichos retiros, promediando las cotas correspondientes.

**d) Retiro de Laterales:**

Cuando el terreno tenga un frente igual ó mayor a 20 m, deberá dejar retiro de 3 m desde un de los laterales.

**e) Altura máxima de edificación:**

Planta Baja y 1 Piso ó un máximo de 6 m.

**f) Densidad máxima:**

Se admitirá solo una unidad de vivienda por parcela.

## **Sección 5.12. Distrito R.6**

### **Ordenanzas Modificatoria y/o Ampliatorias**

#### ***Ordenanza 4098/09 – Modificación a la Sección 5.12.2 Delimitación Distrito R6***

##### **5.12.1. Carácter:**

Es el Distrito destinado a la localización de viviendas extraurbanas ó de fin de semana.

##### **5.12.2. Delimitación:**

La que se establece en el Plano de Zonificación, cuyo perímetro se detalla a continuación:

**R6I** = F. de Zurbarán; F. de Goya; R. Sanzio; Avda Eva Perón, hasta F. De Zurbarán.

**R6II** = Avda. Presidente Arturo Illia, F. Niotti; Avda. A. Luis Palacios; P. Tueros hasta Avda. Presidente Arturo Illia.

**R6III**= Raúl Datri; Dr. Ricardo Balbín; Telén; Siete Colores (según Ord. 32/97 – Municipalidad Toay), Ñandu, Pedro Bertón hasta Raúl D`Atri.

##### **5.12.3. Usos:**

Se autoriza la localización de los usos previstos en las planillas específicas 4.2.1.1. y sucesivas.

##### **5.12.4. Subdivisión del suelo:**

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones:

Lado: 25 m.

Área: 1000 m<sup>2</sup>.

##### **5.12.5. Tejido urbano:**

**a) F.O.S:** 0,5

**b) Retiro de Fondo:**

Se aplicará cuando el lote sea de una profundidad mayor o igual a 26 mts.

En Pisos superiores :  $\frac{n - 20}{20}$  = en donde "n" es la profundidad del lote.

4

En Planta Baja, el fondo de la parcela se podrá ocupar con dependencias de servicio (cocheras, quinchos, bauleras, locales sanitarios, natatorios, etc.) ó un mínimo de 3 mts., en una sola planta ( 4,50 mts. de altura) y sin superar el F.O.S. máximo.

**c) Retiro de Frente:**

En parcelas intermedias: 4 m.

En parcelas esquinas: 4 m. desde el lado menor; 2m. desde el lado mayor.

En ambos casos pueden compensarse dichos retiros, promediando las cotas correspondientes.

**d) Retiro de laterales:** 3 m. de uno de los laterales.

**f) Altura máxima:** 6 m.

**g) Densidad:** Se admitirá solo una unidad de vivienda por parcela.

## **Sección 5.13. Distrito I 1.**

### **Ordenanzas Modificatoria y/o Ampliatorias**

#### **Ordenanza 5770/18 Modificatoria del Distrito I 1 a**

##### **5.13.1. Carácter:**

Es el Distrito destinado a la localización de actividades de complemento industrial y comercial relacionados con servicios al automotor, vehículos pesados y maquinarias agrícolas, con molestias limitadas y uso residencial restringido. Dicho uso se admitirá únicamente como complemento del uso industrial predominante, y solo se autorizará una vivienda por parcela.

##### **5.13.2. Delimitación:**

La que se establece en el Plano de Zonificación, cuyo perímetro se detalla a continuación:

*I1a = S. López, Río V, C. Gaich, M L King, San Pablo, Río V, J. Calo, Avda. Circunvalación Stgo. Marzo Este hasta S. López.*

**I1b**= Santa Teresa, Ramona Pereyra; deslinde entre parcelas 29 y 30; Brigadier Juan Manuel de Rosas Rosas, hasta Santa Teresa.-

**I1c** = Abarca la parcela 132 del lote 13, fracción D, Sección II y la quinta 12, parcela 1, 2, 3 y 4, quinta 13 parcelas 1, 2, 3 y 4 y quinta 16 parcela 1 y 2 del radio i, circunscripción VII, ejido 047.

##### **5.13.3. Usos:**

Se autoriza la localización de los usos previstos en las planillas específicas 4.2.1.1. y sucesivas.

##### **5.13.4. Subdivisión del suelo:**

Parcelas: Lado: 15 m.  
Área: 600 m<sup>2</sup>.

Toda subdivisión del suelo deberá ajustarse a estas dimensiones mínimas y se deberá dejar constancia expresa en los planos de subdivisión del destino correspondiente a que dichas parcelas estarán afectadas.

Esta exigencia deberá constar además en las escrituras traslativas de dominio que se realicen.

##### **5.13.5. Tejido urbano:**

**a) F.O.S.:** 0,5

##### **b) Retiros:**

Variable de acuerdo al grado de molestia y magnitud de la actividad a instalar según planilla:

Mínimo de frente: 3 m.

Mínimo de lateral: 3,50 m.

Mínimo de fondo: 3 m.

##### **c) Altura máxima del edificio:**

La que resulte del proyecto, en caso de la zona I1c, y/o de aplicar las restricciones que se establecen por la proximidad al aeropuerto.

## **Sección 5.14 . Distrito P.I**

### **5.14.1. Carácter:**

Es el Distrito destinado a la localización de industrias según pautas de Parque Industrial.

### **5.14.2. Delimitación:**

La que se establece en el Plano de Zonificación, cuyo perímetro se detalla a continuación:  
Ruta Nacional N° 35 y calles de deslinde con Parcelas N° 11, 13 y 15 del Lote 19, Sec. II, Fracción D; Chacra 33; Chacra 29 y Chacra 25.

### **5.14.3. Usos:**

Se autoriza la localización del uso Industrial y servicios complementarios previstos en el Reglamento de Copropiedad Interno de la "Zona Industrial de Santa Rosa" vigente por Resolución N° 126 del 22 de noviembre de 1.976 del Ministerio de Economía y Asuntos Agrarios de la Provincia de la Pampa. Localización de usos que se compatibiliza en las previsiones de las planillas 4.2.1.1. y sucesivas.

### **5.14.4. Subdivisión del suelo:**

Toda subdivisión del suelo deberá responder al diseño de fraccionamiento que surge del proyecto de la Zona Industrial.

### **5.14.5. Tejido urbano:**

Se observarán las magnitudes que expresa el Proyecto de "Zona Industrial" y responderá a lo establecido en el Capítulo VIII - Características Generales y Técnicas del mencionado Reglamento de Copropiedad interno.



## Sección 5.15. Distrito E.

### Ordenanzas Modificatoria y/o Ampliatorias

**Ordenanza 3390/05 – Incorporación Sección 5.15.2 Delimitación Distritos E12- Polideportivo Víctor Arriaga**

**Ordenanza 4775/12 - Modificación Sección 5.15.2 Delimitación Distritos E5 b**

**Ordenanza 5325/15: Modificación Delimitación Distrito E – Fundación Chadileuvù**

#### 5.15.1. Carácter:

Son los Distritos destinados ó a destinar a la localización de usos específicos relacionados con equipamientos a escala local o regional.

#### 5.15.2. Delimitación:

La que se establece en el Plano de Zonificación, cuyos perímetros se detallan a continuación:

**E1 a :Cementerio Tradicional:** comprende el área determinada por las calles Paraná, Formosa, Asunción del Paraguay, Tomás Mason hasta Paraná.

**E1b :Cementerio Parque:** comprende la parcela 2 de la Chacra 33, Circunscripción III; Ejido 047.

**E2 :Zona Aeropuerto Local:** corresponde al área comprendida por las parcelas 144 -75 y 154 de la sección II, Fracción D, Lote 13.

**E3: Zona designada como Centro Cívico:** Comprende el área delimitada por: Corrientes, Avda. Belgrano, Padre Buodo y Avda. Luro.

**E4: Zona Hospital Regional:** delimitada por las calles Aconcagua, Raúl B. Díaz, Pilcomayo y J. de Dios Filiberto.

#### **E5: Zona de Seguridad:**

**E5a: Unidad Penitenciaria N° 13:** Vías del F.F.C.C.; contin. Moreno; M. T. de Alvear; Alte. Brown.

**E5b: Colonia Penal.** *Corresponde al sector de la Parcela 31 delimitado por calle Pueyrredón, Avenida Circunvalación Ingeniero Santiago Marzo, hasta continuación de calle Entre Ríos y línea divisoria con el siguiente rumbo, ciento ochenta y cinco (185) metros al Este, ciento setenta (170) metros al Este, ciento veinte (120) metros al Norte, Noventa (90) metros al Este, ciento treinta (130) metros al Norte hasta el límite de la Parcela 32, doscientos cinco (205) metros por el Este en la parcela 29, quinientos sesenta (560) metros al Norte hasta Camino del Centenario, resto de las Parcelas 29 y 32 y la parcela 30 del lote 13, Fracción D, Sección II, Ejido 047.-*

**E5c: Comando Cuerpo de Ejercito IV - Ejercito de los Andes:** Malvinas Argentinas; Raúl B. Díaz; Santa Cruz; Santiago del Estero.

**E5d: Tiro Federal Argentino.** Ruta Nacional N° 5. P. Tueros; Alfredo Palacios y F. Pérez.

**E5e: Residencia del Gobernador y Comandante Cuerpo Ejercito IV;** Rvdo. P. Grzesik; Avda.

Eva Perón (Ruta Nac. N° 35); Río Colorado; Dorrego; Esmeralda; Fortineras.

**E6: Zona de Esparcimiento:**

**E6 a: Terrenos aledaños a las vías del F.F.C.C.:** D. F. Sarmiento; comprendido entre las calles 1° de Mayo, Alte. Brown, Alvear-Alsina, Antártida Argentina.

**E6b: Corresponde a la laguna Don Tomás y terrenos aledaños, incluye el Parque Recreativo Don Tomás y la Estancia "La Malvina".** Corresponde el área de las parcelas 1; 2; 3; 4; 6; 7; 8; 9; 10; 12; 13; 14; 25; 26; 27; 28; 29; 30; 37; 38 de la Chacra 8; Circunscripción IV.

Las manzanas 100 y 99 del Radio J; Circunscripción I; Ejido 047. Parcelas 1; 2; 19; 20; 21; 22; 39 y 40 del Radio "q"; Circunscripción I; Ejido 047. Parcelas 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; de la quinta 1; del Lote 19; Fracción D; Sección II. Parcela 1 de la quinta 2 del Lote 19; Fracción D; Sección II. Las manzanas 1; 2; 5; 6; 7; 8; del Radio C; Circunscripción III; Ejido 047. Las parcelas 1; 2; 3; 5; 6; 7; 8; 10; 11; 12; 13; 14; 15; de la Chacra 11; del Lote 19; Fracción D; Sección II. La quinta 5 y las parcelas 10; 11; 12; 13 y 19 de la Chacra 4; del Lote 12; Fracción D; Sección II.

**E6c: Reserva Forestal de Caldenes.** Sus límites son: Ávila, Ramona Pereyra, Liberato Rosas, Blanco Encalada Sur.

**E6d: Instalaciones de Hidráulica Municipal,** ex predio de Servicios Sanitarios, delimitado por las calles: Alfredo Palacios, Ramona Pereyra, Plumerillo continuación Blanco Enclada Sur.

**E7: Ciudad Judicial:** Sus límites son Avda. Uruguay, Avda. Pte. Perón, Continuación Sgo. Marzo, vías del Ferrocarril D: F: Sarmiento. Posee indicadores urbanísticos propios:

FOS: 60%

Altura máxima: Planta Baja y 6 Pisos Altos ó 22 mts. (sin contabilizar tanques, salas de máquinas, parapetos, etc., que por el beneficio del Corredor Comercial podrán alcanzar a los 3mts. o más).

Estacionamiento: 1 módulo cada 100 m2.

Retiro de Ejes: no posee.

**E8:** Corresponde al edificio del **Centro de Educación Artística (CREAR)** las parcelas 2 y 3 de la Manzana 76 y Parcela 1 de la Manzana 89, Radio I, Circunscripción I, Ejido 047. Posee indicadores urbanísticos propios:

FOS: 50%

Altura máxima: Planta Baja y 2 Pisos Altos ó 12 mts. (sin contabilizar tanques, salas de máquinas, parapetos, etc., que por el beneficio del Corredor Comercial podrán alcanzar a los 3mts. o más).

Estacionamiento: 10% de la superficie construida en el interior del predio o sobre las calles Almirante Brown y 1° de Mayo, resueltos en forma de dársena, cediendo el correspondiente espacio de la vereda para uso público.

Retiro de Línea Municipal: 8m. ó 4m. compensando áreas.

Retiro de Ejes Divisivos: 3m. ó 1m.

El tratamiento de la vereda y/o espacio público del edificio deberá mantener las características dadas a la parquización existente en los terrenos aledaños.

**E9: Ex Molino Harinero Werner y terrenos aledaños:** comprendido por las calles 1° de Mayo hasta Antártida Argentina, vías del Ferrocarril, Stieben hasta 1° de Mayo.

Carácter: es el área con prevalencia de edificios existentes para futuros usos mixtos (residencial, comercial, administrativo, de servicio, educativo, recreativo), con un destino público o privado.

Podrán coexistir dichos usos con la incorporación de nuevas superficies destinadas a viviendas con alta densidad, lo cual constituirá en conjunto un sitio con el mayor grado de centralidad y densidad.

Se propiciará la construcción de edificios exentos que mantengan una uniformidad paisajística con el espacio verde de los terrenos aledaños a las vías del Ferrocarril, articulándose con el espacio recreativo del Parque Don Tomás.

Se preservarán los edificios existentes. Cualquier propuesta de reciclado estará sujeta al dictamen de la Dirección de Planeamiento con intervención de la Comisión Municipal Honoraria de Patrimonio y será aprobada siempre que contribuya a preservar los edificios significativos.

Indicadores Urbanísticos propios:

FOS: 60% para usos residenciales.  
80% para usos no residenciales.

Retiros:

Los que se requieran para conformar torres de perímetro libre.

Altura máxima:

Planta Baja y 18 Pisos Altos o un máximo de 57 m.

**E10: Radio Nacional:** comprendido por las calles General Mosconi, Teófilo de la Colina, Alfredo Palacios, Blanco Encalada.

**E11: Asociación Agrícola Ganadera:** delimitado por Neuquen, Avda. Spinetto, Gob. Duval y Chaco. Carácter: para eventos especiales.

**E12: Polideportivo Victor Arriaga:** parcelas 124 del Lote 13, Fracción D, Sección II, Ejido 047.-

### **5.15.3. Usos:**

En caso de cesar el uso específico correspondiente y proponerse un cambio del mismo, solo podrá autorizarse cuando responda a una fundada necesidad de interés comunitario, previa intervención del Area de Planeamiento Urbano, y justificarse mediante estudio particularizado dentro de los objetivos del presente Código.

### **5.15.4. Subdivisión del suelo:**

En general, no podrá modificarse el estado parcelario mientras se mantenga el uso. Podrá admitirse la modificación del estado parcelario mediante el mismo procedimiento expresado en 5.15.3.

### **5.15.5. Tejido urbano:**

a) **F.O.S.:** 0,3

b) **Retiros de frentes:** 4 m.

c) **Altura máxima de edificación:** la que autorice el Area de Planeamiento en función del proyecto propuesto y los objetivos del Plan.

## **Sección 5.16: Distrito PU (Productivo Urbano)**

### ***Modificación a la Sección 5.16.2 Delimitación Distrito PU Ordenanza 5324/15 Modificación Sección 5.16.2 Delimitación PU***

#### **5.16.1. Carácter:**

Es el Distrito destinado a las localizaciones de actividades productivas y residenciales de mínima densidad, con preexistencia y predominio de usos semirurales y aquellos vinculados específicamente a la fabricación de ladrillos en forma artesanal.

#### **5.16.2.: Delimitación:**

*PU= Avenida Uruguay, Luis Labate, Calle sin nombre, calle sin nombre, Avenida Uruguay, Antonio Montero Acuña, Raúl D`Atri hasta Avenida Uruguay. (Ordenanza 5324/15)*

#### **5.16.3. Usos:**

Se autoriza la localización de hornos destinados a la fabricación de ladrillos comunes y actividades relacionadas con cultivos intensivos de pequeña escala y cría de animales de granja.

#### **5.16.4. Subdivisión del Suelo:**

Se autorizarán parcelas con las siguientes dimensiones: Frente: 50 m.; Superficie: 5000 m<sup>2</sup>. o las que resulten del fraccionamiento del inmueble en media hectárea descontándose el área a ceder para calle.

#### **5.16.5. Tejido Urbano:**

- a) FOS: 0,2
- b) Retiro de Frente: 8 m.
- c) Retiro de ambos Laterales: 4 m.
- d) Retiro de Fondo: 4 m.

**e) Altura máxima:** la que resulte del proyecto sin sobrepasar Planta Baja y 1 Piso.

**f) Densidad:** una vivienda por parcela. El número de viviendas podrá ser mayor si es acorde al grupo familiar, sin que ello implique el fraccionamiento de la parcela en dimensiones menores a las reglamentarias. Se prohíbe la construcción de unidades habitacionales con fines que difieran del carácter asignado a este Distrito, en discordancia al uso predominantemente productivo.

## **Sección 5.17. Distrito ISP (Industrial, de Servicios y Productivo)**

### **5.17.1. Carácter:**

Es el Distrito destinado a las localizaciones de usos con algún proceso industrial, de servicios o productivo de gran magnitud y con relativo grado de molestia. Se requerirá previo a su instalación el estudio particularizado de la Autoridad de Aplicación.

### **5.17.2. Delimitación:**

Abarca las parcelas designadas catastralmente como Sección II-D-19-Ch. 35.

### **5.17.3. Usos:**

Se autoriza la localización de los usos previstos en las planillas específicas 4.2.1.1. y sucesivas.

### **5.17.4. Subdivisión del suelo:**

El parcelamientos se ajustará a las siguientes medidas mínimas:

Frente: 50 m.  
Superficie: 5000m<sup>2</sup>.

Podrán crearse parcelas de hasta 2500 m<sup>2</sup>. previo estudio particularizado del uso a implantar por parte de la Secretaría de la Producción de la Municipalidad de Santa Rosa.

### **5.17.5. Ocupación del suelo:**

**a) F.O.S.:** 0,5

**b) Retiros de frente:** de acuerdo al grado de molestia y magnitud de las actividades a instalar.  
Frente, Fondo y Laterales: 10 m.

**c) Altura máxima de edificación:** la que resulte del proyecto.

## **Sección 5.18. Area Rural**

### **5.18.1. Carácter:**

Son las zonas rurales RU, afectadas al uso productivo agropecuario, que rodean el espacio delimitado como Área Urbana.

### **5.18.2. Delimitación:**

Alcanza al espacio comprendido entre el perímetro urbano y los límites del Area jurisdiccional Municipal fijados por el Decreto Provincial N° 2280/84.

### **5.18.3. Usos:**

Se autoriza la localización de los usos previstos en las planillas específicas 4.2.1.1. y sucesivas.

### **5.18.4. Subdivisión del suelo:**

El parcelamiento se ajustará a las siguientes medidas mínimas:

Frente: 350 m.  
Área: 30 Ha.

Relación frente - fondo se procurará que sea mayor ó igual a 1:3.

Podrán crearse parcelas de hasta 4 Ha. siempre que se fundamente el hecho mediante estudio agro-económico avalado por el Ministerio de la Producción de la Provincia de La Pampa y la Secretaría de la Producción de la Municipalidad de Santa Rosa.

### **5.18.5. Ocupación del suelo:**

- a) **F.O.S.:** 0,5
- b) **Retiros de frente:** 30 m desde todos los límites del predio.
- c) **Altura máxima de edificación:** la necesaria a los requerimientos del uso rural.

En todas las Zonas del Área Rural, se desalentará la radicación de agrupamientos residenciales y se establecerá la no provisión de servicios, infraestructura ni equipamiento de tipo urbano tendiente al logro de los fines expresados anteriormente.

## TITULO 6: NORMAS PARTICULARES REFERIDAS A SUPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS TOTALES O INTEGRALES –

### Ordenanzas Modificatoria y/o Ampliatorias

#### Ordenanza 4379/11: Incorporación Título 6

#### Ordenanza 5769/18: Modificatoria Planilla de usos 4.2.1.1

### **6.1: DEFINICIÓN:**

**6.1.1. Supermercado** Se define como SUPERMERCADO la establecimiento comercial minorista que reúna las siguientes condiciones:

- a) Venda cualquier clase de artículos, entre los cuales tendrán preponderancia el rubro alimenticio y bebidas.
- b) Tenga un salón de ventas de una superficie comprendida entre los 400 m<sup>2</sup> y 1000 m<sup>2</sup>.
- c) Posea una superficie destinada a depósito, acondicionamiento de mercadería e instalaciones frigoríficas.
- d) Opere por sistema de autoservicio y registre sus ventas por medios mecánico-electrónicos.

### **6.1.2: Supermercado Integral O Total:**

Se define como SUPERMERCADO INTEGRAL O TOTAL al establecimiento comercial minorista que reúna las siguientes condiciones:

- a) Venda cualquier clase de artículos entre los cuales tendrán preponderancia el rubro alimenticio y bebidas.
- b) Tenga un salón de ventas de superficie mayor a 1000 m<sup>2</sup>
- c) Posea una superficie destinada a depósito. Acondicionamiento de mercadería e instalaciones frigoríficas.
- d) Opere por el sistema de autoservicio y registrese sus ventas por medios mecánicos-electrónicos.

### **6.2: Indicadores Urbanísticos Y Localización:**

#### **6.2.1 Factor De Ocupación Del Suelo:**

El factor de ocupación del suelo deberá ajustarse a las siguientes pautas:

<b><u>Categoría</u></b>	<b><u>F.O.S Máximo</u></b>
<b>SUPERMERCADOS:</b>	Correspondiente al Distrito según lo establecido en el presente Código.
<b>SUPERMECADO TOTAL O INTEGRAL</b>	60% cuando se ubique en un Distrito que fije un índice menor deberá ajustarse al previsto en este Código para ese Distrito.

#### **6.2.2 Estacionamiento Vehicular:**

Deberán contar con un estacionamiento vehicular, para clientes de acuerdo a la siguiente escala en

función de la superficie del salón de ventas:

<b>Superficie</b>	<b>Módulos por m<sup>2</sup></b>
400 a 700 m <sup>2</sup>	1 c/ 25 m <sup>2</sup>
700 a 1000 m <sup>2</sup>	1 c/ 15 m <sup>2</sup>
1000 a 2000 m <sup>2</sup>	1 c/ 10 m <sup>2</sup>
2000 o más m <sup>2</sup>	1 c/ 7,5 m <sup>2</sup>

### **6.2.3 Localización:**

La localización estará sujeta a las siguientes condiciones:

#### **A) Supermercados:**

Podrán localizarse en los Distritos CR, CC, R3, R4 y aquellos que se ubiquen fuera del sector comprendido por las calles Pilcomayo, Avenida Circunvalación Santiago Marzo desde Raúl B. Díaz hasta Rotonda del Ejército Argentino, calle sin nombre límite Parque Industrial y Distrito R3 III, Utracán, A. Felice, Vías del FFCC Domingo Faustino Sarmiento y calle Stieben hasta Pilcomayo.

#### **B) Supermercados Totales O Integrales:**

**b.1)** Aquellos que tengan un local de ventas con una superficie inferior a 1800 m<sup>2</sup>, podrán localizarse en los Distritos CR, CC, R3, R4 y aquellos que se ubiquen fuera del sector comprendido por las calles Pilcomayo, Avenida Circunvalación Santiago Marzo desde Raúl B. Díaz hasta Rotonda del Ejército Argentino, calle sin nombre límite Parque Industrial y Distrito R3 III, Utracán, A. Felice, Vías del FFCC Domingo Faustino Sarmiento y calle Stieben hasta Pilcomayo.

**b.2)** Aquellos que tengan un local de ventas con una superficie igual o superior a 1800 m<sup>2</sup>, podrán localizarse únicamente en los distritos que se ubiquen fuera del sector comprendido por las calles Pilcomayo, Avenida Circunvalación Santiago Marzo desde Raúl B. Díaz hasta Rotonda del Ejército Argentino, calle sin nombre límite Parque Industrial y Distrito R3 III, Utracán, A. Felice, Vías del FFCC Domingo Faustino Sarmiento y calle Stieben hasta Pilcomayo.

### **6.3 Exigencias Para Supermercados Y Supermercados Totales O Integrales:**

Los Supermercados y Supermercados totales o integrales deberán cumplir con las siguientes exigencias:

**a) Parquización:** Contarán con un área de parquización.

**b) Fachadas:** Las fachadas en todos sus lados se integrarán visualmente con el área circundante, debiendo estar retiradas de las líneas municipales, interponiendo espacios parquizados u otra repuesta de diseño, que lo desvinculen del espacio público, en particular los sectores de depósitos y servicios.

**c) Playa de estacionamiento:** Además de lo previsto en el título 6.2.2, contarán con pavimento flexible, hormigón, pavimento articulado o retícula permeable, previéndose además arbolado para sombra.

**d) Iluminación:** Iluminación suficiente en todo el perímetro del predio, incluido el estacionamiento. Las arterias paerimetrales y su continuación hasta la próxima arterias con iluminación.

**e) Señalización:** Horizontal y vertical necesaria tanto en los accesos como en los egresos o salidas



del predio.

**f) Instalaciones complementarias de la red vial:** La Empresa realizará a su exclusivo cargo las instalaciones necesarias, exigidas por el Municipio, para asegurar el normal desenvolvimiento del sistema de tránsito de la zona adyacente y/o su influencia y pavimentará las calles perimetrales, internas y de vinculación a las pavimentadas existentes. A partir de la puesta en funcionamiento de la actividad, por un período de (6) seis meses, el Departamento Ejecutivo, evaluará el normal desenvolvimiento del Sistema de tránsito vehicular de particulares y transportes de carga y descarga en la zona de estacionamiento, adyacente y de influencia. En función de la misma, la empresa realizará a su exclusivo cargo, las modificaciones e incorporaciones de instalaciones que el Municipio le exija.

**g) Servicios:** La empresa realizará los nexos necesarios para la ejecución de las redes de distribución de agua potable, cloacas, desagües pluviales, gas natural, energía eléctrica, etc. y todas aquellas obras necesarias para el aprovisionamiento de los mismos, cuyo costo estará a cargo del emprendimiento comercial.

**h) Obras:** Las obras respetarán en su totalidad lo establecido en el Código Edificación y demás normas vigentes que regulen la construcción de obras, además de todas las adecuaciones necesarias para garantizar la accesibilidad y transitabilidad de las personas con capacidades diferentes en la totalidad de los lugares destinados al público.

**i) Carga y descarga de mercaderías:** contarán con una playa interna para carga y descarga de mercadería a la que podrán acceder solo aquellos vehículos y/o camiones cuya circulación se encuentre autorizada por el Código Municipal de tránsito, para zona respectiva.

**j) Depósitos:** Podrán prever depósitos en el mismo predio, con una superficie adecuada a las necesidades operativas para el normal desarrollo de la actividad, no pudiendo superar en superficie el 100% de la que posee el salón de venta.

Cuando el establecimiento se encuentre emplazado en los distritos I1, E2 y RU, quedará eximido de dicha limitación.

**k) Sanitarios:** Deberán contar con instalaciones sanitarias de libre acceso al público.

**l) Agencia Municipal:** a requerimiento de la Municipalidad deberán disponer de un sector o local, en forma libre y gratuita para la instalación de una agencia municipal, que podrá contar con una oficina del Banco que opera como agente financiero oficial.

#### **6.4 Exigencias Específicas Para Supermercados Totales O Integrales:**

Los Supermercados totales o integrales deberán cumplir con las siguientes exigencias:

**a) Cesión de calles:** Si las dimensiones correspondientes al predio son mayores al amanzamiento del sector en el cual se ubica, se procederá de la siguiente manera:

a.1) Cuando las calles sean existentes, se deberá respetar dicha trama circulatoria.

a.2) Cuando las calles no sean existentes, el proyecto deberá proponer un mejoramiento en las condiciones de circulación pública a través de nuevas aperturas.

A tal efecto se deberán ceder los espacios necesarios para el funcionamiento de calle pública, mediante la constitución de una servidumbre a favor del Municipio, y en carácter gratuito.

**b) Calles de acceso:** El Municipio podrá exigir que las calles de acceso de camiones al predio,

tengan como mínimo un ancho de calzada de 14 metros.

### **6.5 Derogación:**

En función del carácter específico regulado en este Título, se deroga expresamente toda reglamentación y/o exigencia que se oponga a lo aquí establecido.

En particular se modifica el artículo 2º) incisos d) y e), del capítulo I de la Ordenanza N° 681/90 el que que quedará redactado en los términos establecidos en el TÍTULO 6.1 de la presente.

### **6.6 Ampliaciones:**

Si se ejecutaran ampliaciones, anexiones y/o cualquier otra modificación en un local comercial existente, y con ello configuraren un Supermercado o Supermercado Total o Integral, deberán ajustarse a las exigencias previstas en el presente Título.

Los Supermercados y/o Supermercados Integrales o Totales que se encuentren habilitados a la fecha de entrada en vigencia de la presente, deberán cumplimentar las exigencias aquí establecidas en caso de ejecutar ampliaciones, anexiones y/o cualquier otra modificación que amplíe la superficie originalmente habilitada.

Independientemente de lo expresado en este párrafo, el Departamento Ejecutivo propiciará para los establecimientos existentes las acciones correspondientes al cumplimiento de la presente Ordenanza.

### **6.7 Emprendimientos Con Usos Complementarios:**

Cuando un Supermercado y/o un Supermercado Total o Integral, forme parte de un emprendimiento con usos y/o servicios complementarios, los mismo deberán adecuarse a las exigencias para ellos establecidas en el Código de Edificación y demás normas vigentes.

## **TITULO 7: OBAS COMPLEMENTARIAS PARA ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS DE GESTIÓN PÚBLICA Y/O PRIVADA – (Ord. 4346/11)**

### ***Ordenanzas Modificatoria y/o Ampliatorias***

#### ***Ordenanza 4346/11: Incorporación Título 7***

**7.1:** Sin perjuicio de lo normado por el presente Código, en lo referido a la modalidad de localización prevista en cada uno de los Distritos, todas las personas físicas y/o jurídicas que solicitaren el correspondiente permiso de obra, en concordancia con lo estipulado por el Código de Edificación de la Municipalidad de Santa Rosa, para la construcción de establecimientos educativos, en todos sus niveles, sean estos de gestión pública y/o privada, deberán cumplimentar las siguientes obras complementarias:

**a) Pavimentación de la red vial perimetral y adyacente:** Tendrán bajo su cargo, las obras necesarias para la pavimentación de la red vial perimetral y de vinculación hacia la red vial pavimentada, de acuerdo a las disposiciones del organismo competente de la Municipalidad de Santa Rosa. La Pavimentación incluirá los siguientes trabajos:

- I. Preparación de subrasante construcción de base de tosca, imprimación y carpeta de concreto asfáltico.
- II. Construcción de cordón cuneta de hormigón.
- III. Construcción de badenes de hormigón.

**b) Iluminación:** Tendrán bajo su cargo, las obras de alumbrado público de la red vial perimetral, que deberá cumplir con las disposiciones de la Municipalidad de Santa Rosa y/o la prestataria del servicio de alumbrado público.

**c) Semaforización y señalización horizontal y vertical de la red:** Tendrán bajo su cargo, las obras de semaforización (peatonal y vehicular) y, señalización horizontal y vertical de la red vial perimetral, que deberá cumplir con las disposiciones del organismo competente de la Municipalidad de Santa Rosa.

**d) Servicios:** Tendrán bajo su cargo la ejecución de las obras que permitan la conexión a las redes distribuidoras de agua potable y colectora de líquidos cloacales.