

PUESTA EN VIGENCIA POR DECRETO PROVINCIAL NRO. 119/07

PROMULGADA DE OFICIO.

San Andrés de Giles, 18 de mayo de 2006.-

ORDENANZA N° 1103

Visto:

El Expediente 4101-1395-05 a través de cuyos contenidos se tramita la introducción de modificaciones al Código de Ordenamiento Urbano y – territorial vigente para el Partido de San Andrés de Giles; y

Considerando:

Que tales modificaciones se sustentan en los planteos formulados por los señores convecinos, de acuerdo a la situación específica que en cada caso se plantea por aplicación del código según su redacción actual.

La necesidad de dar continuidad al proceso de ordenamiento territorial.

Que existen solicitudes de radicación de emprendimientos que representan nuevas modalidades de utilización del suelo y es necesario contar con normas adecuadas a los cambios emergentes del mercado y a los efectos de la globalización, sin perder de vista la identidad y los valores de pertenencia local;

Por ello, el H.C.D., en uso de las atribuciones que son de su exclusiva competencia, sanciona con fuerza de

ORDENANZA

Artículo 1°: Modifícase el Anexo I – 2 del Código de Ordenamiento Urbano y Territorial del Partido de San Andrés de Giles el que quedará redactado de la siguiente manera:

Anexo I – 2

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

SECCIÓN 1

GENERALIDADES

1.1. DE LAS NORMAS

1.1.1. Alcances

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

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

1.1.2. **Ámbito de vigencia**

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

1.1.3. **Norma transitoria**

Las atribuciones conferidas por este Código a la Dirección de Planeamiento serán ejercidas, hasta el momento que establezca la Ordenanza que regule su creación y funcionamiento, por la Dirección de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad.

1.2. ABREVIATURAS Y DENOMINACIONES ABREVIADAS

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

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

1.3. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS

1.3.1. Significado

1.3.1.1. **Relativos al uso**

a) **Conceptos generales:**

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

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

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

b) Tipos de usos:

ADMINISTRATIVO 1: Institucional, culto y administración pública y privada.

ADMINISTRATIVO 2: Educación pública y privada.

AGROPECUARIO 1: Explotación agropecuaria extensiva.

AGROPECUARIO 2: Explotación agraria intensiva.

AGROPECUARIO 3: Explotación Ganadera intensiva (Criaderos de cerdos, aves, conejos, etc.).

AGROPECUARIO 4: Explotación Ganadera especial (Feet lot, etc.). Su radicación podrá ser denegada por la D.P. con aprobación del H.C.D. si resulta conflictivo para el entorno.

AGROPECUARIO 5: Explotación Extractiva.

BARRIO CERRADO: Emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial exclusivo con equipamiento comunitario, cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento.

BARRIO EXTRAURBANO: Emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial predominante que no conforma núcleo urbano.

CEMENTERIO: Se permitirán de tipo parque. Las únicas construcciones autorizadas serán las administrativas, mortuorias del culto, viviendas para caseros, sanitarios públicos y depósitos, no pudiendo superar su superficie el 10% de la del predio. Se rigen por las normas establecidas por la Ordenanza General N° 221/78.

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

COMERCIO 1: Las actividades que se prestan para servicio directo de la población, siempre que no posean depósito mayor del 25 % de la superficie del local y no requieran movimiento vehicular pesado.

COMERCIO 2: El comercio que requiere depósito mayor del 25% de la superficie del local o movimiento vehicular pesado.

COMERCIO 3: Aquellos comercios que por su naturaleza o la de su mercadería ocasionen molestias, incomodidades o peligrosidad.

COMERCIO 4: Aquellos comercios que comercialicen algún producto a granel.

DEPÓSITO 1a: De productos perecederos, con movimiento vehicular liviano y/o superficie menor a 200 m².

DEPÓSITO 1b: De productos perecederos, con movimiento vehicular pesado y/o superficie mayor a 200 m².

DEPÓSITO 2a: De productos inocuos, con movimiento vehicular liviano y/o superficie menor de 200 m².

DEPÓSITO 2b: De productos inocuos, con movimiento vehicular pesado y/o superficie mayor de 200m².

DEPÓSITO 3a: De productos molestos o incómodos, con movimiento vehicular liviano y/o superficie menor de 200 m².

DEPÓSITO 3b: De productos molestos o incómodos, con movimiento vehicular pesado y/o superficie mayor de 200 m².

DEPÓSITO 4a: De productos insalubres y/o peligrosos, con movimiento vehicular liviano y/o superficie menor de 200 m².

DEPÓSITO 4b: De productos insalubres y/o peligrosos, con movimiento vehicular pesado y/o superficie mayor de 200 m².

HOTELERÍA 1: El que presta servicios al pasajero, registrándolo, con un máximo de diez (10) habitaciones.

HOTELERÍA 2: El que presta servicios al pasajero, sin registro. La localización de este uso deberá cumplimentar las reglamentaciones provinciales. Su radicación podrá ser denegada por la D.P. con aprobación del H.C.D. si resulta conflictivo para el entorno.

HOTELERÍA 3: El que presta servicios al pasajero por tiempos prolongados, registrándolo, con comedor colectivo y atendido generalmente por sus dueños. Mínimo seis (6) habitaciones.

HOTELERÍA 4: El que presta servicios al pasajero, registrándolo, en unidades con estacionamiento anexo a las habitaciones, en construcciones separadas o no.

INDUSTRIA 1 De 1ª categoría según la ley 11.459/93.

INDUSTRIA 2 De 2ª categoría según la ley 11.459/93.

INDUSTRIA 3 De 3ª categoría según la ley 11.459/93.

RECREATIVO 1: Cine, Teatro, Salas de Exposiciones, Clubes Sociales, Gimnasios, Sedes Sociales, Canchas cubiertas, Salones para Fiestas.

RECREATIVO 2: Clubes Deportivos y/o Asociaciones con instalaciones al aire libre. Anfiteatros.

RECREATIVO 3: Autódromos, Pistas Hípicas.

RECREATIVO 4: Clubes bailables, Confiterías Bailables. Su radicación podrá ser denegada por la D.P. con aprobación del H.C.D. si resulta conflictivo para el entorno.

SANIDAD ANIMAL 1: Primaria, incluido veterinarias.

SANIDAD ANIMAL 2: Incluye internación.

SANIDAD ANIMAL 3: Especial (lazaretos e investigación). Su radicación podrá ser denegada por la D.P. con aprobación del H.C.D. si resulta conflictivo para el entorno.

SANIDAD HUMANA 1: Primaria, incluidos laboratorios de análisis clínicos.

SANIDAD HUMANA 2: Con internación.

SANIDAD HUMANA 3: Especial. Su radicación podrá ser denegada por la D.P. con aprobación del H.C.D. si resulta conflictivo para el entorno.

SERVICIO 1a: Locales de prestación de servicios, con actividades inocuas, que no originen movimiento vehicular pesado y/o superficie menor de 200 m². (Peluquerías, Oficinas Profesionales, Restaurantes, Bares, Casas de comida, etc.)

SERVICIO 1b: Locales de prestación de servicios, con actividades inocuas, que originen movimiento vehicular pesado y/o superficie mayor de 200 m² (Peluquerías, Oficinas Profesionales, Restaurantes, Bares, Casas de comida, etc.)

SERVICIO 2: Comprende los lavaderos de ropa, tintorerías y similares. Su radicación podrá ser denegada por la D.P. con aprobación del H.C.D. si resulta conflictivo para el entorno.

SERVICIO 3a: Estaciones de Servicio.

SERVICIO 3b: Gomería y tapicería de automotores.

SERVICIO 3c: Instrumental y accesorios de automotores.

SERVICIO 3d: Chapa y pintura. Electricidad de automotores.

SERVICIO 3e: Concesionarias de vehículos.

SERVICIO 3f: Lavaderos de vehículos livianos.

SERVICIO 3g: Lavaderos de vehículos pesados. Su radicación podrá ser denegada por la D.P. con aprobación del H.C.D. si resulta conflictivo para el entorno.

SERVICIO 3h: Talleres mecánicos de vehículos livianos.

SERVICIO 3i: Talleres mecánicos de vehículos pesados.

SERVICIO 4a: Locales de prestación de servicios con actividades no seriadas, un máximo de 5 operarios y horario de trabajo diurno, que no originen movimiento vehicular pesado y superficie menor a 120 m² (Carpinterías, herrerías, talleres, otros)

SERVICIO 4b: Locales de prestación de servicios con actividades molestas o incómodas que originen movimiento vehicular pesado y/o superficie mayor a 120 m². (Carpinterías, herrerías, talleres, otros).

SERVICIOS PÚBLICOS: Plantas de gas, electricidad, agua, tratamiento de efluentes cloacales, radio y televisión, Instalaciones de defensa y seguridad. Su radicación podrá ser denegada por la D.P. con aprobación del H.C.D. si resulta conflictivo para el entorno.

VIVIENDA 1: Comprende la vivienda unifamiliar, la que se considera limitada por una construcción por parcela, apta para el uso de un grupo familiar.

VIVIENDA 2: Comprende la vivienda multifamiliar y se considera a la construcción por parcela apta para el uso de varios grupos familiares.

(*) Entiéndase movimiento vehicular pesado a la utilización de vehículos de tara de más de 3000 kilogramos para la distribución de productos.

1.3.1.2. Relativos al terreno

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.3.1.3. Relativos al tejido urbano

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

CENTRO LIBRE DE MANZANA (CLM): Superficie no edificable a nivel del terreno, comprendida entre frentes internos de edificios, destinada a espacio libre que,

en un porcentaje no inferior al 50% de su superficie deberá estar constituida por terreno absorbente, forestado y parquizado.

DENSIDAD DE LA PARCELA: Cantidad máxima de personas que pueden ocuparla, es el producto de su superficie por la densidad neta máxima que se fija para la zona en que está incluida.

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

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

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

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

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

FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (FOS): Relación entre la superficie máxima de suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela. Los factores de ocupación del suelo tienen carácter de máximos, sin constituir valores fijos. El área de la envolvente de las proyecciones horizontales de todos los niveles del o de los edificios no podrá exceder el porcentaje total del terreno establecido por el FOS, el resto será destinado a espacio libre.

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

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

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

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

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

1.4. DISPOSICIONES TEMPORALES

1.4.1. Entrada en vigencia

Este Código comenzará a regir a partir de la promulgación del Decreto Provincial que lo convalida.

1.4.2. Limitación de validez de los permisos

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

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

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

1.5. DEROGACIÓN DE NORMAS

1.5.1. Derogación

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

1.6. ADECUACIÓN DEL CÓDIGO

1.6.1. Modificaciones al Código

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

SECCIÓN 2

NORMAS ADMINISTRATIVAS

2.1. CERTIFICADO DE USO CONFORME

2.1.1. Finalidad

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

2.1.2. Solicitud

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

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

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

2.1.3. Trámite

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

2.1.4. Resolución

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

2.1.5. Obligatoriedad

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

2.1.6. Vigencia

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

2.2. USOS NO CONFORMES

2.2.1. Certificado de Subsistencia

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

- a) Reinstalarse cuando se haya producido una modificación en su estado por desocupación, cambio de titularidad o interrupción de la actividad, y persista la molestia, riesgo o incompatibilidad con el entorno.
- b) Reparar daños o destrucciones en los edificios o instalaciones que sobrepasen el setenta y cinco (75) por ciento del estado original.
- c) Obtener permiso de ampliación, habilitación definitiva si no la tuviere, ni gozar de ninguno de los privilegios que otorgue la Municipalidad.

2.2.2. Incorporación de edificios “No Conforme”

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

- a) El recurrente suscribirá un acta por la cual se notifique de las disposiciones del Art. 2.2.1. que lo alcanzan en su caso particular, comprometiéndose al cumplimiento de las mismas y presentando además su expresa conformidad, en caso de expropiación, a renunciar a la inclusión en el precio de la misma de las partes del edificio que resulten no conforme.
- b) Toda documentación técnica aprobada “No Conforme” a las reglamentaciones vigentes llevará en lugar visible un sello con la leyenda correspondiente.

2.2.3. Habilitación de edificios “No Conforme”

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

SECCIÓN 3

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

3.1. APERTURA DE VÍAS PÚBLICAS

3.1.1. Propuesta de apertura

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

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

3.1.2. Trazado de calles

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

3.1.3. Ancho de calles

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

a) Trama interna:

Avenidas: 30 m.

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

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

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

b) Trama externa:

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

Caminos municipales principales: 30 m.

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

c) Zonas industriales:

Calles: 20 m.

Medias calles perimetrales: 15 m.

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

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

3.1.4. **Categorización y ancho de caminos rurales**

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

Caminos Principales 30 metros.

Caminos Secundarios 20 metros.

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

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

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

3.1.5. **Apertura de caminos rurales**

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

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

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

3.2. **PARCELAMIENTO**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En todos los casos las parcelas rurales tendrán salida a vía pública y no podrán generar quiebres o martillos que representen una inconveniente resolución parcelaria o adoptar formas irregulares, excepto que tengan origen en el trazado preexistente por hechos naturales o barreras urbanísticas (rutas, vías ferroviarias, etc.). **En ningún caso se permitirán apéndices en nuevos parcelamientos rurales.**

La relación máxima entre ancho y fondo será de 1/4; pudiendo ser en casos puntuales de hasta 1/6, si es avalada por dictamen de la D.P. que fundamente y justifique tal excepción.

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

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

SECCIÓN 4

NORMAS GENERALES SOBRE TEJIDO URBANO

4.1. ÁREA DESCUBIERTA ENTRE VOLÚMENES EDIFICADOS

4.1.1. Espacio Urbano

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

4.1.1.1. Conformación del Espacio Urbano

Se considera como Espacio Urbano:

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

4.1.1.2. Centro Libre de Manzana (CLM)

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

Estas construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

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

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

4.1.1.3. Distancia entre paramentos laterales y líneas divisorias de parcelas

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

4.1.1.4. Patios Interiores

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

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

4.1.1.5. Patios Apendiculares del Espacio Urbano

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

4.1.2. Patios Auxiliares

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

4.1.3. Normas comunes a todas las áreas descubiertas

4.1.3.1. Forma de medir las áreas descubiertas

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

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

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

4.1.3.2. Arranque del espacio urbano

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

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

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

4.1.3.3. Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas

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

4.1.4. Línea de Frente Interno

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

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

No regirán las presentes disposiciones para las manzanas en las que la semisuma de sus lados opuestos resulte inferior a 62 m o su superficie inferior a 4000 m². En tales casos

la D.P. dictará normas especiales para toda la manzana, ante la primera solicitud de permiso de obra presentado por un particular afectado.

4.2. VOLUMEN EDIFICABLE

4.2.1. Volumen edificable

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

4.2.2. Densidad

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

4.2.3. Normas para el cómputo

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

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

4.2.4. Premios

Por sobre los valores máximos de FOT y las densidades fijadas en este Código se incrementará como premio, hasta un máximo del setenta (70) por ciento por todo concepto, según la siguiente discriminación:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECCIÓN 5 DE LA ZONIFICACIÓN

5.1. NOMENCLATURA DE ÁREAS, ZONAS Y DISTRITOS

5.1.1. Nomenclatura

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

Área Urbana AU

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

Zona Comercial Administrativa - CA

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

Zonas Residenciales - R

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

Zona Reserva Completamiento Urbano - RCU

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

Distritos Espacio Verdes - EV

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

Distritos Renovación Urbana - RU

Son aquellas áreas en las que existe la necesidad de una reestructuración integral por obsolescencia de alguno de sus factores o elementos; por afectación a obras trascendentes de interés público; c) por sus particulares condiciones de deterioro en los aspectos físico y económico - social.

Distritos Uso Específico - UE

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

Distritos Industriales DI

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

Distritos de Urbanización Especial – DUE

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

Area Complementaria AC

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

Zona Complementaria Mixta – CM.

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

Complementaria Residencial – CR.

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

Complementaria Agropecuaria – CAgr.:

Destinada a producción agropecuaria intensiva y/o extensiva y a reserva para ensanche urbano futuro.

Zona Servicio de Ruta – SR.

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

Área Rural AR

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

Zona Rural – R

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

Distritos Club de Campo – DCC

Corresponden a los Clubes de Campo con tramitación de prefactibilidad anterior a la aprobación de los lineamientos y normativa de Ordenamiento para el Área Rural.

Distritos Barrio Cerrado – DBC

Corresponden a los Barrios Cerrados con tramitación de prefactibilidad anterior a la aprobación de los lineamientos y normativa de Ordenamiento para el Área Rural y de Uso No Permitido en la Zona donde se gestiona su emplazamiento.

Distrito Parque Urbano Natural – PUN (comprendido en distintas áreas).

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

Zona Industrial Exclusiva – ZIE (comprendido en distintas áreas).

Es la zona destinada con exclusividad al asentamiento de los establecimientos industriales, regulados por la Ley N° 11.459 de Radicación Industrial. Dentro de esta

zona se encuentra el Distrito SIM, destinado a la promoción de la Radicación Industrial en el Partido de San Andrés de Giles.n

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

5.1.2. Documentos gráficos

Los planos del Partido y de las áreas urbana y complementaria que se mencionan en el texto del presente capítulo se consideran parte integrante del mismo y se incorporan al Código como Anexos 1 (Área Urbana), 2 (Área Complementaria) y 3 (Área Rural).

5.1.3. Ubicación de áreas, zonas y distritos

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

5.1.4. Delimitación de áreas, zonas y distritos

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

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

5.1.5. Sectores no zonificados.

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

5.2. DISPOSICIONES REFERENTES A ESPACIO PARA CARGA Y DESCARGA Y ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

5.2.1. Requerimiento de espacio para carga y descarga

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

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

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

5.2.2. Requerimiento de guarda y estacionamiento de vehículos

Se deberá contar con la adecuada provisión de espacios de guarda y estacionamiento de vehículos de quienes habitan o trabajan en el local. Cada vehículo deberá tener asegurado el libre ingreso y egreso de la parcela sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado. En las nuevas construcciones, en zonas de densidad de más de 150 hab/ha., en edificios de uso residencial se verificará que la superficie mínima de estacionamiento sea igual o superior a la que resulta del cálculo de $3,5 \text{ m}^2 / \text{hab.}$ establecido por el artículo 49° del Decreto Ley N° 8.912/77.

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

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

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

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

Exigencias según usos:

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

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

Administrativo e institucional: 50 % del FOS.

Comercial:

Individual: 1 módulo cada 200 m² de superficie construida.

Agrupados: 1 módulo por unidad comercial.

Supermercados: - Menor de 500 m², la mitad de la superficie cubierta.
- Entre 500 y 1.000 m², la misma superficie cubierta.
- Mayor de 1.000 m², dos veces la superficie cubierta.

Servicios:

Consultorios y oficinas: 1 módulo cada 60 m².

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

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

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

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

3.- **INDUSTRIA Y ALMACENAJE:**

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

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

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

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

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

5.3. NORMAS ESPECÍFICAS

ÁREA URBANA

DELIMITACIÓN:

Área comprendida por el límite sudoeste de la zona de las vías del FFCC Gral. Urquiza, el límite entre las parcelas rurales 70d, 70e, 70b, 70c, 71f y 71p con la 76; el límite entre las parcelas rurales 76 y 77; el límite de la Circ. I con la Circ. II; el límite entre las parcelas rurales 3 y 47b con la 4; el límite entre las parcelas rurales 4 y 41; el límite entre las parcelas rurales 41 y 39; límite entre las parcelas 41 y 40a; la calle Rawson; la calle 55; R.N. 7; la calle 41; el límite de la Sec. C con la Sec. E de la Circ. I; la calle 35; la calle 50 bis; el límite de la Sec. E con la Sec. F de la Circ. I; el límite entre las parcelas rurales 140 y 144; la prolongación Sur de la calle Alem; la prolongación Sur de la calle Maipú; la calle 50; el límite entre la parcela rural 131 con la 130 y las manzanas 12 y 16 de la Sec. E – Circ. II; el límite entre la parcela rural 132 con las parcelas rurales 130p y 130r; el límite entre la parcela rural 130r con las parcelas rurales 180g y 180k; el límite entre la parcela rural 130d con las parcelas rurales 180k y 180j; la Avda. Presidente Cámpora; el límite Norte de la parcela 130a de la Circ. II; las Fracciones I y II de la Circ II; la proyección Sur de la calle Soule; el límite entre las parcelas rurales 120a y 124p de la Sec. E – Circ. II; el límite Noroeste de las parcelas rurales 120p, 120a, 120b, la parcela rural 124f; R.P. 41; el límite entre las parcelas rurales 118ab y 118aa de la Circ. II; la restricción hidráulica de la margen izquierda del Arroyo de Giles; la proyección Oeste de la calle Rawson; el límite entre las parcelas rurales 118m y 118ck; el límite las parcelas rurales 118at y 118cr; el límite Oeste de las parcelas rurales 118cp y 118cr; la calle Belgrano Oeste; el límite entre las parcelas 8 y 3, 15 y 16 de la Qta. 1 de la Sec. D hasta las vías del del FFCC Gral. Urquiza.

(Ver plano).

5.3.1.1. ZONA CA - COMERCIAL ADMINISTRATIVA

DELIMITACIÓN:

Pertenecen a esta zona las manzanas 31, 32, 43, 44, 56, 68, 69, 81, 82, 94, 95, 106, 107, 118, 119, 142, 143; la parcela en esquina de las calles Saavedra y San Martín de la manzana 18; las parcelas frentistas sobre calle Saavedra de las manzanas 19 y 20; la parcela en esquina de las calles Saavedra y 25 de Mayo de la manzana 21; las parcelas frentistas sobre calle 25 de Mayo de las manzanas 33, 45, 57, 70 (excepto UE5 en parcela 12), 83, 96, 108, 120, 132, 144; la parcela en esquina de las calles Rawson y 25 de Mayo de la manzana 156; las parcelas frentistas sobre calle Rawson de la manzana 155; la parcela en esquina de las calles Rawson y San Martín de la manzana 154 y las parcelas frentistas sobre calle San Martín de las manzanas 141, 129, 117, 105, 93, 80, 67, 54, 42 y 30.

(Ver plano).

CARÁCTER:

Comercial, administrativo y residencial.

SERVICIOS ESENCIALES:

Agua corriente
Cloacas
Pavimento
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales

OCUPACIÓN

Densidad neta máxima:	500 hab/ha
Factor de ocupación del suelo (FOS):	0,6
Retiro de frente:	No se permite
Retiro de fondo:	Línea de Frente Interno

Edificación entre medianeras:

Factor de ocupación total (FOT):	1,8
Retiro lateral:	No se permite
Retiro bilateral:	No se permite
Altura máxima:	11 m

Edificación de perímetro libre:

Factor de ocupación total (FOT)	2,5
Retiro bilateral:	3 m
Altura máxima:	28 m

Sólo se permite en parcelas de esquina, excepto aquellas que rodean a la Plaza San Martín, y con una altura mayor de 11,00 m.

SUBDIVISIÓN

Frente mínimo:	15 m
Superficie mínima:	375 m ²

USOS PERMITIDOS

Administrativo 1 y 2. Comercio 1. Depósito 1a y 2a. Hotelería 1 y 3. Recreativo 1, 2 (excepto las instalaciones al aire libre) y 4 (Sólo sobre calle Rivadavia entre calles Saavedra y Quintana). Sanidad animal 1 y 2 (sólo animales pequeños). Sanidad humana 1 y 2. Servicios 1a, 2, 3c y 3e. Vivienda 1 y 2.

5.3.1.2. ZONAS R - RESIDENCIALES

5.3.1.2.1. ZONA R1 - RESIDENCIAL UNO

DELIMITACIÓN:

Pertenece a esta zona las manzanas 107, 1, 2 (**excepto UE15, parcela 9**), 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 13 (excepto DIC 5 en parcelas 10 y 15), 14, 15, 17, 22, 23, 24, 25, 29, 34, 35, 36, 37, 41, 46, 47, 48, 49, 53, 58, 59, 60, 61, 66, 71, 72, 73, 74, 79, 84, 85, 86, 87, 92, 97, 98, 99, 104, 109, 110, 111, 116, 121, 122, 123, 124, 128, 133, 134, 135, 136, 140, 145, 146 (excepto DIC 2 en parcelas 3e y 4b), 147, 148, 153, 157, 158, 159, 160, 164a, 165, 194, 195, 166, Fracción VII, 167, 168, 164b, 171, 172, 173a, 174a, 175, 179, 180, 181, 182; la manzana 18, excepto parcela en esquina de calles Saavedra y San Martín; las manzanas 19 y 20, excepto parcelas frentistas a calle Saavedra; la manzana 21, excepto parcela en esquina de calles Saavedra y 25 de Mayo; las manzanas 33, 45, 57, 70 (se excluye de ésta el UE5 ubicado en parcela 12), 83, 96, 108, 120, 130, 144, excepto parcelas frentistas a calle 25 de Mayo; la manzana 156, excepto parcela en esquina de calles Rawson y 25 de Mayo; la manzana 155, excepto parcelas frentistas a calle Rawson; la manzana 154, excepto parcela en esquina de calles Rawson y San Martín; las manzanas 141, 129, 117, 105, 93, 80, 67, 54, 42, 30, excepto parcelas frentistas a calle San Martín; las parcelas frentistas a calle B. de Irigoyen de manzanas 6a, 6b, 16, 28, 40, 52, 65, 78, 91, 103, 115, 127, 139, 152, 163, 170, 179; las parcelas frentistas a calle B. de Irigoyen de manzana 185c, excepto parcelas frentistas a RN7 (colectora); las manzanas 185d, 185e, excepto parcelas frentistas a RN7 (colectora); y las parcelas frentistas a calle Italia de manzanas 26, 38, 50, 62, 75, 88, 101, 113, 125, 137, 149, 169 y **manzana 177, excepto la parcela esquina con calle Malvinas Argentinas y la manzana 176 excepto las parcelas frentistas a calle Malvinas Argentinas.**

(Ver plano).

CARÁCTER:

Residencial.

SERVICIOS ESENCIALES:

Agua corriente

Cloacas

Pavimento

Energía eléctrica

Alumbrado público

Desagües pluviales

OCUPACIÓN

Densidad neta máxima con serv. cloacal:	300 hab/ha
Densidad neta máxima sin serv. cloacal:	150 hab/ha
Factor de ocupación del suelo (FOS)	0,6
Factor de ocupación total (FOT)	1,2
Retiro de frente:	-
Retiro de fondo:	Línea de Frente Interno
Retiro lateral:	-
Retiro bilateral:	-
Altura máxima:	11 m

SUBDIVISIÓN

Frente mínimo:

15 m

Superficie mínima:

375 m²

USOS PERMITIDOS

Administrativo 1 y 2. Comercio 1. Depósito 1a y 2a. Hotelería 1. Industria 1. Recreativo 1 y 2 (excepto las instalaciones al aire libre) . Sanidad animal 1 y 2 (sólo animales pequeños). Sanidad humana 1 y 2. Servicios 1a, 2, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f, 3h y 4a. Vivienda 1 y 2.

5.3.1.2.2. ZONA R2 - RESIDENCIAL DOS

DELIMITACIÓN:

Pertencen a esta zona las manzanas de la Sección A 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 205, 206, 207, 208, 211, 212, 213, 214, 217, 218, 219, 220, 223, 224, 225, 226, 229, 231, 232, 237, 238, 239, 240, 244, 245, 246, 247, 252, 253, 254, 255, 264, 265, 266, 267, 277, 278, 279, las manzanas 26, 38, 50, 62, 75, 88, 101, 113, 125, 137, 149, 169, 177, excepto parcelas frentistas a calle Italia; las parcelas 1 y 2 de manzana 276; las parcelas frentistas a calle Ituzaingo de manzana 230; las manzanas 288 b, 289, 290, excepto parcelas frentistas a RN7 (colectora); y las parcelas frentistas a calle N. Méndez de manzanas 291, 280, 268, 256, 248, 241, 233, 227, 221, 215, 209 y 204 **y las manzanas: 177, excepto las parcelas frentistas a calle Italia y Malvinas Argentinas, y 288 a, excepto las parcelas frentistas a calle Malvinas Argentinas.**

(Ver plano).

CARÁCTER:

Residencial

SERVICIOS ESENCIALES:

Agua corriente
Cloacas
Pavimento
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales

OCUPACIÓN

Densidad neta máxima con serv. Cloacal:	300 hab/ha
Densidad neta máxima sin serv. Cloacal:	150 hab/ha
Factor de ocupación del suelo (FOS):	0,6
Factor de ocupación total (FOT)	1,0
Retiro de frente:	-
Retiro de fondo:	Línea de Frente Interno
Retiro lateral:	-
Retiro bilateral:	-
Altura máxima:	11 m

SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 12 m
Superficie mínima: 300 m²

USOS PERMITIDOS

Administrativo 1 y 2. Comercio 1. Depósito 1a y 2a. Hotelería 1. Industria 1. Recreativo 1 y 2 Sanidad animal 1 y 2 (sólo animales pequeños). Sanidad humana 1 y 2. Servicios 1a, 2, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f, 3h y 4a. Vivienda 1. **Y vivienda 2, solo cuando cuente con servicio cloacal.**

5.3.1.2.3.

ZONA R3 - RESIDENCIAL TRES**DELIMITACIÓN:**

Pertencen a esta zona las manzanas 27, 39, 51, 64, 76, 77, 89, 102, 114, 126b, 138, 151, 162, 200, 201, 202, 203, 210, 216, 228, 234, 235, 236, 242, 243, 249, 250, 251, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 314, 316, 317, 319, 322; las manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 de la Circunscripción I Sección F; las Quintas de la Sección A 2, 3, 4 y 5; manzanas a, b, c y d de la Quinta 9 Secc. D. Circ. I; la manzana ubicada entre las vías del FFCC Gral. Urquiza, calle Francia, calle Hidalgo y el Arroyo de Giles, excepto parcelas frentistas a este último; las manzanas 16, 27, 39, 51, 76, 89, 102, 114, 126a, 138, excepto parcelas frentistas al arroyo; la parcela 124e de la Circunscripción II - Sección E, excepto restricción hidráulica; las manzanas 16, 28, 40, 52, 65, 78, 91, 103, 115, 127, 139, 152, 163, 170, 179, excepto parcelas frentistas a calle B. de Irigoyen; la manzana 185c, excepto parcelas frentistas a calle B. de Irigoyen y a RN7 (colectora); las manzanas 204, 209, 215, 227, 233, 256, 280, excepto parcelas frentistas a calle N. Méndez; la manzana 291, excepto parcelas frentistas a calle N. Méndez y a RN7 (colectora); las manzanas 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, excepto parcelas frentistas a RN7 (colectora); y las parcelas rurales de la Circunscripción II Sección E: 135, 136, 137, 138, 139 y 140. (Ver plano).

CARÁCTER:

Residencial

SERVICIOS ESENCIALES:

Agua corriente
 Pavimento
 Energía eléctrica
 Alumbrado público
 Desagües pluviales

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS:

Cloacas

OCUPACIÓN

Densidad neta máxima con serv. Cloacal:	300 hab/ha
Densidad neta máxima sin serv. Cloacal:	150 hab/ha (o 1 viv. /parcela)
Factor de ocupación del suelo (FOS):	0,6
Factor de ocupación total (FOT)	0,8
Retiro de frente:	3 m
Retiro de fondo:	Línea de Frente Interno
Retiro lateral:	-
Retiro bilateral:	-
Altura máxima:	7 m
SUBDIVISIÓN	
Frente mínimo:	12 m
Superficie mínima:	300 m ²

USOS PERMITIDOS

Administrativo 1 y 2. Comercio 1. Depósito 1a y 2a. Hotelería 1 y 3 (a una distancia menor de 200 metros del Arroyo de Giles). Industria 1. Recreativo 1 y 2. Sanidad animal 1 y 2. Sanidad humana 1, 2 y 3. Servicios 1a, 2, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f, 3h y 4a. Vivienda 1. **Y vivienda 2, solo cuando cuente con servicio cloacal.**

DISPOSICIONES PARTICULARES

Las parcelas frentistas a la Ruta Nacional N° 7 de las manzanas 185b, 185c y 185d de esta Zona, constituyen a partir de la promulgación de la presente el Sector 4 de la Zona Servicios de Ruta - SR

5.3.1.2.4. ZONA R4 - RESIDENCIAL CUATRO

DELIMITACIÓN:

Pertencen a esta zona las manzanas 185f, 185g, 185h, 186, 187, 188, 189, 190, 299, 300, 301; y las parcelas frentistas sobre RN7 (colectoras) de las manzanas 185b, 185c, 185d, 185e, 288b, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297 y 298. **y las parcelas frentistas a Malvinas Argentinas de las manzanas 176, 177 y 288 a.**
(Ver plano).

CARÁCTER:

Residencial mixto.

SERVICIOS ESENCIALES:

Agua corriente
Pavimento
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS:

Cloacas

OCUPACIÓN

Densidad neta máxima con serv. Cloacal:	300 hab/ha
Densidad neta máxima sin serv. Cloacal:	150 hab/ha (o 1 viv. /parcela)
Factor de ocupación del suelo (FOS):	0,6
Factor de ocupación total (FOT)	1,0
Retiro de frente:	-
Retiro de fondo:	Línea de Frente Interno
Retiro lateral:	-
Retiro bilateral:	-
Altura máxima:	7 m

SUBDIVISIÓN

Frente mínimo:	12 m
Superficie mínima:	300 m ²

USOS PERMITIDOS

Comercio 1, 2, 3 y 4. Depósito 1a, 1b, 2a, 2b, 3a y 3b. Hotelería 1, 2, 3 y 4. Industria 1. Recreativo 1 y 2. Sanidad animal 1, 2 y 3. Sanidad humana 1, 2 y 3. Servicios 1a, 1b, 2, 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f, 3h, 3i y 4 a y **4 b**. Vivienda 1.

5.3.1.2.5. ZONA R5 - RESIDENCIAL CINCO

DELIMITACIÓN:

Pertencen a esta zona las manzanas 183, 184, 175c, 175d; la manzana 221, excepto parcelas frentistas a calle N. Méndez y parte de la parcela 2, ubicada entre el pasaje Padre Bustos Fernández, las calles Manchi, Avellaneda y Méndez; la manzana 222, excepto parte de la parcela 2, ubicada entre el pasaje Padre Bustos Fernández, las calles San Andrés, Avellaneda y Manchi; la manzana 230, excepto parcelas frentistas a calle Ituzaingo; y las manzanas 241, 248, 268, excepto parcelas frentistas a calle N. Méndez; manzana ubicada entre las calles Etcheverry, calle 55, RN7-colectora- y calle 53 de la Quinta 9, Secc. D. Circ. I.

(Ver plano).

CARÁCTER:

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

SERVICIOS ESENCIALES:

Agua corriente
Cloacas
Pavimento
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales

OCUPACIÓN

Densidad neta máxima con serv. Cloacal:	300 hab/ha
Densidad neta máxima sin serv. Cloacal:	150 hab/ha (o 1 viv. /parcela)
Factor de ocupación del suelo (FOS)	0,6
Factor de ocupación total (FOT)	0,8
De fondo:	4 m
Altura máxima:	7 m

SUBDIVISIÓN

No se admitirán nuevas subdivisiones.

USOS PERMITIDOS

Vivienda 1. **Y vivienda 2, solo cuando cuente con servicio cloacal.**

USOS COMPLEMENTARIOS

Administrativo 2. Comercial 1, 2 y 4. Recreativo 1. Sanidad animal. 1 Sanidad humana 1. Servicios 1a y 1b.

DISPOSICIONES PARTICULARES

Las ampliaciones a la edificación están sujetas a verificación del uso que se les asigne, en función de las características de cada barrio, y su autorización quedará a consideración por la D.P., teniendo en cuenta la preservación de la imagen y características del conjunto.

5.3.1.2.6. ZONA R6 - RESIDENCIAL 6

DELIMITACIÓN:

Pertencen a esta zona las manzanas de la Sec. E – Circ. I: 302, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310; las manzanas de la Sec. B – Circ. I: 191, 192 y 193; la manzana 303 de la Sec. E – Circ. I, excepto parcelas 9, 10, 11 y 12; las manzanas de la Sec. E – Circ. II: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 17, 18; y las parcelas rurales de la Sec. E – Circ. .II: 120a, 121c, 121d, 121r, 121s, 121t, 121x, 125c, 125d, 125e, 125f, 125g, 125h, 125i, 125j, 126, 127a, 127b, 127c, 127d, 127e, 130d y 130e.

(Ver plano).

CARÁCTER:

Residencial de baja densidad.

SERVICIOS ESENCIALES:

Agua corriente
Pavimento
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desagües pluviales

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS:

Cloacas

OCUPACIÓN

Densidad neta máxima:	100 hab/ha (o 1 viv/parcela)
Factor de ocupación del suelo (FOS)	0,5
Factor de ocupación total (FOT)	0,7
Retiro de frente:	4 m (excepto que se trate de lotes preexistentes a la fecha de vigencia del presente Código, en cuyo caso será de 2m).
Retiro de fondo:	Línea de Frente Interno
Retiro lateral:	Mínimo 3 m (Optativo si la parcela preexistente posee ancho menor al mínimo).
Retiro bilateral:	Optativo
Altura máxima:	7 m

SUBDIVISIÓN

Frente mínimo:	20 m
Superficie mínima:	600 m ²

USOS PERMITIDOS

Administrativo 2. Comercio 1. Hotelería 1, 3 y 4. Recreativo 2. Sanidad animal 1. Sanidad humana 1. Servicios 1a. Vivienda 1.

DISPOSICIONES PARTICULARES

En parcelas frentistas a la Ruta Nacional N° 7 de esta Zona, se admitirán también los usos permitidos en la Zona Residencial Cuatro – R4.

5.3.1.2.7. **ZONA R7 - RESIDENCIAL SIETE**

DELIMITACIÓN:

Comprende las áreas urbanas de las localidades de Azcuénaga, Cucullú, Franklin, Villa San Alberto, Solís, Tuyutí, Villa Espil y Villa Ruiz.

Villa San Alberto: Circ. V - Sec. A – mzs. 1 a 10.

Solís: Circ. VII – Sec. A – mzs. 1 a 29.

Villa Espil: Circ. IX – Sec. A – mzs 1 a 12.

Cucullú: Circ. IX – Sec. B – mzs. 1, 2, 11, 12 y parcelas, 875 a 889, 913a, 913b, 913f, 914a, 914b, 914c, 914d; 915c, 915d; 917d, 926, 927a, 927b, 927c, 927d, 927e, 927f, 927g, 927h, 927i, 927j, 927k; 928, y. Frac. I

Tuyutí: Circ. X – Sec. A – mzs. 1 a 5.

Azcuénaga: Circ. XII – Sec. A – mzs. 1 a 8, 9a, 9b y 10 a 13.

Villa Ruiz: Circ. XIII – Sec. A – mzs. 1 a 82.

Franklin: Circ. XVI– Sec. A – 1 a 7, 10 y 11.

CARÁCTER:

Residencial mixto.

SERVICIOS ESENCIALES:

Agua corriente

Pavimento

Energía eléctrica

Alumbrado público

Desagües pluviales

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS:

Sistema centralizado de tratamiento de líquidos cloacales.

OCUPACIÓN

Densidad neta máxima:	150 hab/ha (o 1 viv/parcela)
Factor de ocupación del suelo (FOS)	0,5
Factor de ocupación total (FOT)	0,8
Retiro de frente:	-
Retiro de fondo:	Línea de Frente Interno
Retiro lateral:	-
Retiro bilateral:	-
Altura máxima:	7 m

SUBDIVISIÓN

Frente mínimo:	12 m
Superficie mínima:	300 m ²

USOS PERMITIDOS

Administrativo 1 y 2. Comercio 1. Depósito 1a, 1b, 2a y 2b,. Hotelería 1, 3 y 4.

Industria 1. Recreativo 1, 2 y 4. Sanidad animal 1, 2 y 3. Sanidad humana 1, 2 y 3.

Servicios 1a, 1b, 2, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f, 3h, 3i y 4a. Vivienda 1.

USOS CONDICIONADOS (Podrán ser denegados por la D.P con aprobación del H.C.D.)

Comercio 2 y 4. Depósito 3a y 3b. Industria 2. Servicios 3a y 3g.

5.3.1.3. **DISTRITOS EV - ESPACIO VERDE**

5.3.1.3.1. **DISTRITO EV1 - ESPACIO VERDE UNO**

DELIMITACIÓN:

Pertenecen a este distrito:

EV1.1: Plaza San Martín; Manzana 55.

EV1.2: Plaza Saraví; Manzana 131.

EV1.3: Plaza Mitre; Manzana 161.

EV1.4: Plaza Cutillas; Manzana 11 (parte).

EV1.5: Plazoleta B°. San Andrés; Parcela 2 de la manzana 221 (parte).

EV1.6: Plazoleta B°. Solidaridad; Parcela 2 de la manzana 222 (parte).

EV1.7: Plazoleta de La Cruz; Manzana 230 (parte).

EV1.8: Plazoleta B°. Gracias a Dios; Manzana ubicada entre las calles Rawson, 55, Etcheverry y 53.

EV1.9: Parque Municipal; Parcela rural 76 de Circ. II, excepto las dos (2) hectáreas ubicadas en el extremo Sur de la misma, ocupadas por el Hogar de Niños Jorge Coll.

EV1.10: Boulevard y Plazoletas del Inmigrante y del Estudiante; Av. Lucas Scully.

EV1.11: Plaza de la Localidad de Cucullu; Circ. IX - Parcela 928 (parte).

EV1.12: Plaza de la Localidad de Villa Espil; Circ. IX - Secc. A - Manzana 6.

EV1.13: Plaza de la Localidad de Azcuénaga; Circ. XII - Secc. A - Manzana 5 - Parcela 6 (parte).

EV1.14: Plaza de la Localidad de Solis; Circ. VII - Secc. A - Manzana 9.

EV1.15: Plazas de la Localidad de Villa Ruiz; Circ. XIII - Secc. A - Manzanas 40 y 56.

EV1.16: Plaza de la Localidad de San Alberto; Circ. V - Secc. A - Manzana 6.

(Ver plano).

CARÁCTER:

Espacios verdes de uso público.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

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

5.3.1.3.2. **DISTRITO EV2 - ESPACIO VERDE DOS**

DELIMITACIÓN:

Pertenecen a este distrito:

EV2.1: Círculo Deportivo Familiar; Parcela 118 an - Circ. II.

EV2.2: Club de Caza y Pesca El Dorado; Parcela 124m - Circ. II.

EV2.3: Club Argentino de Servicio; Parcelas 9, 10, 11 y 12 - Manzana 303 - I Sec. E - Circ. I.

EV2.4: Campo de Deportes Club A. Villa Manchi; Parcelas 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 - Manzana 202 - Secc. C - Circ. I.

EV2.5: Campo de Deportes Club El Frontón; Parcela 9a (parte) - Fracción III - Secc. C - Circ. II.

EV2.6: Tiro Federal; Parcela 1b - Fracción IV - Secc. B - Circ. I.

EV2.7: Circuito Autoclub San Andrés de Giles. Circ: II - Parc.: 179 o.

(Ver plano).

CARÁCTER:

Áreas destinadas a actividades deportivas y recreativas de uso privado.

OCUPACIÓN

Densidad neta máxima:	-
Factor de ocupación del suelo (FOS)	0,3
Factor de ocupación total (FOT)	0,3
Retiro de frente:	-
Retiro de fondo:	-
Retiro lateral:	-
Retiro bilateral:	4 m
Altura máxima:	10 m

SUBDIVISIÓN:

No se permite.

USOS :

Recreativo 2. **Recreativo 1. - Vivienda 1 (sólo casa para caseros) y Comercio 1, como complementario de la actividad principal.**

5.3.1.4. **DISTRITOS DI - INDUSTRIALES**

DELIMITACIÓN:

Pertenecen a este Distrito:

DI 2 Trombetta Hnos.	Circ. I–Sec. A–Manzana 118–Parc.7e.
DI 3 Carabelli Motores SA.	Circ. I–Sec. B- Manzana 146 -Parcelas 3e y 4b.
DI 4 Fernández Hnos. SRL	Circ. I- Sec. A - Manzana 100-Parcela 1a.
DI 5 Manufactura Pronto Moda SA.	Circ. I- Sec. C -Manzana 289–Parcelas 1a y 1b.
DI 6 Nutremás SRL	Circ. I–Sec. D–Quinta 6–Parcela 9.
DI 7 Frigorífico Costanzo SA.	Circ. I–Sec. D–Quinta 8–Parcela 13m.
DI 8 Papelera San A. de Giles SRL	Circ. II -Parcelas rurales 118aa y 118ab.

Pertenecen a este Distrito como Condicionados:

DIC 9 Indusat SA.	Circ. I–Sec. A -Manzana 13–Parcelas 10 y 15.
DIC 10 Joaquín Soarez SACIFyA.	Circ. I–Sec. E–Qta. 1–Parc. 31a y 31b.
DIC 11 Dario Dinardi Menudencias.	Circ. II–Sec. E–Manzana 2–Parcelas 7 y 8.
DIC 12 Estación de combustible Spalla	Circ.: I - Sección: B -Mz.: 106 Pc: 4-5

(Ver plano).

Cualquier industria del carácter establecido para estos distritos que no se halle incluida en el listado precedente, podrá solicitar a la D.P. un certificado de preexistencia y la creación del DI correspondiente.

CARÁCTER:

Industrias preexistentes de Uso No Permitido en la zona en la que se encuentran emplazadas.

OCUPACIÓN:

Se deberán conservar los indicadores correspondientes a la zona en que se encuentra cada DI.

SUBDIVISIÓN:

Se deberá mantener la unidad parcelaria.

USOS PERMITIDOS:

Se mantendrá el uso industrial preexistente correspondiente a su categorización, según la Ley 11.459 de Radicación Industrial.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

En las ampliaciones, los establecimientos industriales emplazados en los DI, no podrán superar la ocupación señalada en la presente.

No se admite en los DI Condicionados ampliaciones de las instalaciones existentes, excepto que se trate de obras complementarias destinadas al tratamiento de efluentes o mejorar las condiciones de producción para resolver problemas medioambientales.

En los DI Condicionados al producirse el cese o la suspensión de la actividad, la parcela será asimilada a su respectiva zona a los efectos del uso y la ocupación.

5.3.1.5. **DISTRITO RU - RENOVACION URBANA**

DELIMITACIÓN:

Pertencen a este Sector las parcelas 1 y 2 de la manzana 276 (Sec. C – Circ. I)
(Ver plano).

CARÁCTER:

Áreas que necesitan de un plan de intervención integral por sus particulares condiciones de deterioro en los aspectos físico, económico y social.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Por el término de dos años a contar desde la afectación a éste Distrito, mientras se elabora un plan integral de renovación, no se podrá subdividir ni modificar el estado actual de los usos y construcciones, pudiendo solamente llevarse a cabo obras de conservación y mantenimiento.

5.3.1.6. **DISTRITO DUE I - DISTRITO URBANIZACIÓN ESPECIAL UNO**

(Barrio Familia Propietaria)

DELIMITACIÓN:

Comprende las parcelas rurales 118cp y 118cr de la Circ. II

CARÁCTER:

Residencial exclusivo. Las parcelas comprendidas en esta zona son preexistentes pertenecientes al Plan Familia Propietaria Bonaerense.

SERVICIOS ESENCIALES:

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

OCUPACIÓN

Densidad neta máxima:	1 viv/parcela.
Factor de ocupación del suelo (FOS)	0,5
Factor de ocupación total (FOT)	0,5
Retiro de frente:	3 m
Retiro de fondo:	Línea de Frente Interno
Retiro lateral:	-
Retiro bilateral:	-
Altura máxima:	7 m

SUBDIVISIÓN

Frente mínimo:	11,80 m
Superficie mínima:	280 m ²

USOS PERMITIDOS

Vivienda 1.

USOS COMPLEMENTARIOS

Administrativo 2. Comercio 1. Recreativo 1. Sanidad humana 1 Servicios 1 a.

Comercio 1

5.3.1.7. DISTRITO UE - USO ESPECÍFICO

CARÁCTER:

Parcela de localización de usos singulares, que por sus características requieren terrenos de gran superficie y sirven a la totalidad de la planta urbana.

DELIMITACIÓN:

UE 1: Hospital Municipal San Andrés y Terminal de Ómnibus; Fracc. V – Sec. B – Circ. Ñ

UE 2: Espacio Deportivo Municipal; Parcela 12 de manzana 70. **Circ.:I-Secc.:B**

UE 3: Servicio de Agua Potable Municipal; Manzana 11 (mitad Norte). **Circ.:I-Secc.: A**

UE 4: Planta Depuradora Cloacal Municipal; Parcela 1a - Fracción III – Sec. C – Circ. **II**.

UE 5: Depósito de Residuos Domiciliarios Municipal; Parcelas 179k y 179l - Circ. **II**.

UE 6: Corralón Municipal; Parcela 68b – Circ **II**.

UE 7: Cementerio Sur (Municipal); Quinta 21 – Sec. D - Circ **I**.

UE 8: Cementerio Norte (Municipal); Parcelas 57d, 59a y 60 de la Circ. **Ñ**

UE 9: Hogar Infantil J. Coll; dos (2) ha en el extremo Sur de la Parcela rural 76 – Circ. **II**.

UE10: Escuela Normal Superior Fray Mamerto Esquiú; Manzana 130. **-Circ.:I-Secc.:B**

UE11: Escuela de Educación Técnica N° 1; Manzana 112. **Circ.:I-Secc.:B**

UE12: Estación del FFCC Gral. Urquiza; Parcelas 1a, 1b y 2 de la Fracción X – Sec. A – Circ. **I**.

UE13: Club Argentino de Planeadores Albatros; Quinta. 2 – Sec. E – Circ. **Ñ**

UE14: Plantas de Gas (Gas Natural Ban S.A) y Energía Eléctrica (EDEN S.A); Parcela 68a. **Circ.:II**

UE15: Cuartel de Bomberos Voluntarios; Parcela 9 de Manzana 2. **Circ.:I**.

UE 16: Crematorio. Circ. II- Parcela 61a .

U.E 17: Estación de combustible Solís. Circ. VII Sec. A Mz 19 parcelas 1, 2 a , 3, 4 , 5, 6 y 7 (partidas 4699, 4698, 4719, 4222, 4695, 7270 y 7271 respectivamente. (Ver plano).

DISPOSICIONES PARTICULARES:

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

En el UE 13 (Club de Planeadores Albatros) se congela la situación con la edificación existente hasta tanto se regularice la situación del registro y empadronamiento de las mismas.

UE 16 se incorpora al Código como Uso Específico la instalación y funcionamiento del Crematorio, según lo dispuesto en Ordenanza N° 548/99.

5.3.1.8. ZONA RCU - RESERVA COMPLETAMIENTO URBANO

DELIMITACIÓN:

Sector 1: (Barrio La Canducha) pertenecen a este sector las parcelas rurales 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16 de la **Quinta 1 –Sección D –Circ. I**

Sector 2: (Proyección Avda. Scully) área comprendida por la proyección de la Avda. Scully; el límite entre las parcelas rurales 3 y 47b con la 4; el límite entre las parcelas rurales 4 y 41; el límite entre las parcelas rurales 41 y 39; y el límite de la Sec. C con la Sec. D de la Circ. I.

Sector 3: (Barrio San Francisco) pertenecen a este sector las manzanas 11, 12, 13, 14, 15 y 16; y las parcelas rurales 130m, 130p, 130e, 130d y 130r de la **Secc. E – Circ. II** (Ver plano).

CARÁCTER:

Sector destinado a futuro ensanche urbano cuya efectiva incorporación se sujeta a lo establecido por el artículo 17° y 18° del Decreto Ley N° 8912/77 y a lo indicado en las hojas de zona para cada uno de los sectores que las incluyan. Mientras tanto conservarán su subdivisión y uso actual.

OCUPACIÓN

Cuando se efectivice la incorporación se adoptarán los indicadores de la Zona Residencial 3 (R3) para los sectores 1 y 2 y los de la Zona Residencial 6 (R6) para el sector 3.

SUBDIVISIÓN

No se permiten subdivisiones que comprometan el futuro trazado, sólo se admite el englobamiento de parcelas.

La incorporación al Área Urbana se producirá a pedido del propietario, mediante la aprobación de un Decreto Municipal con indicadores urbanísticos fijados en el presente Código y se asegurara la cumplimentación de los requisitos establecidos por los artículos 17° y 18° de la ley 8.912 para su efectivización. Queda supeditada a la ejecución de la infraestructura de servicios esenciales previstos para la Zona a la que se incorpora, siendo como mínimo:

Apertura y abovedado de calles y amojonamiento de lotes.

Desagües pluviales.

Energía eléctrica pública y domiciliaria.

Extensión de la red de agua corriente.

Pavimentación de la calle principal y entoscado de las restantes.

Arbolado urbano.

Sistema de tratamiento de desagües cloacales

En un plazo no mayor de seis (6) meses contados a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, la D.P. elaborará el proyecto de trazado de calles y localización de futuras reservas de Espacio Verde y Equipamiento Comunitario, con los indicadores correspondientes al parcelamiento.

USOS PERMITIDOS

Cuando se efectivice la incorporación se adoptarán los usos de la Zona Residencial 3 (R3) para los sectores 1 y 2 y los de la Zona Residencial 6 (R6) para el sector 3.

5.3.2. **ÁREA COMPLEMENTARIA**

DELIMITACIÓN:

Área comprendida por la proyección de la R.P. 193; la margen derecha del Arroyo de Giles; el límite entre las parcelas rurales 36q y 36c; el camino a Azcuénaga; el límite entre las parcelas rurales 36u y 36z de la Sec. C – Circ. II; las vías del FFCC Gral. Urquiza; el límite entre la parcela rural 73a con las parcelas rurales 71d, 71c y 71b; línea imaginaria trazada desde el vértice Este de la parcela rural 71k, hasta el vértice Oeste de la Fracción I - Sec. A – Circ. II; límite entre la parcela rural 83a con las Fracciones I y II; límite entre la parcela rural 84f con las Fracciones II, III, IV, V y VI; límite de la Circ. II con la Circ. IX; límite de la Circ. I con la Circ. IX; límite de la Circ. I con la Circ. XI; límite de la Circ. II con la Circ. XI; camino vecinal que va desde el límite entre las parcelas rurales 154b y 188d hasta el límite entre las parcelas rurales 149b y 183a de la Circ. II; límite entre las parcelas rurales 134, 133 y 132 con la 181a; el límite entre las parcelas rurales 180g y 181a; y la R.P. 41.

El Área Complementaria se divide en tres zonas: Zona Complementaria 1, Complementaria Residencial y Complementaria Agropecuaria (Ver plano).

5.3.2.1. ZONAS C - COMPLEMENTARIAS

5.3.2.1.1. ZONA CM - COMPLEMENTARIA MIXTA

DELIMITACIÓN:

Sector 1: Área comprendida por la proyección de la R.P. 193; el camino Nuestra Señora de Luján; el límite entre las parcelas rurales 99a y 101a; y la línea imaginaria paralela al camino Nuestra Señora de Luján, trazada 100 metros al Oeste del mismo.

Se excluyen de esta área las parcelas rurales 57d, 59 y 60 de la Circ. II.

Sector 2: Comprendido por el límite entre las parcelas rurales 36n y 36p; el camino a Azcuénaga; camino de "las tropas" (camino vecinal situado al Norte de las vías del ferrocarril, proyección del camino de tierra a Cucullú); calle que divide las Fracciones I y III de la Fracción II - Sec. C - Circ. II; y margen derecha del Arroyo de Giles, no incluida en la restricción hidráulica.

Sector 3: Comprendido por el límite entre las parcelas rurales 118az, 97d, 97e, 97g, 97h, 97m, 97n, 97b y 97c con las 118cb, 118be y 118bf de la Sec. C - Circ. II; las vías del FFCC Gral. Urquiza; el límite entre la parcela rural 8 con las parcelas rurales 9, 16 y 15 de la Circ. II; la calle 514 (proyección Oeste de calle Belgrano); límite Oeste de las parcelas rurales 118cp y 118cr; límite entre las parcelas rurales 118cr y 118at; límite entre las parcelas rurales 118at y 118ck; límite entre las parcelas rurales 118ck y 118m; límite entre las parcelas rurales 118m y 118n; límite entre la parcela rural 118m con las parcelas rurales 118ce, 118bc y 118bg; límite entre las parcelas rurales 118bg y 118ay; y la R.P. 41.

(Ver plano).

CARÁCTER:

Complementario mixto

OCUPACIÓN

Densidad neta máxima:	-
Factor de ocupación del suelo (FOS)	0,3
Factor de ocupación total (FOT)	0,5
Retiro de frente:	5 m (*)
Retiro de fondo:	10 m
Retiro lateral:	-
Retiro bilateral:	5 m
Altura máxima:	-

(*) Sobre Avenida Ntra. Sra. de Luján, Ruta Prov. 193, Camino de las Tropas, Acceso Colón, Ruta Prov. 41 y Ruta Nac. 7 el retiro de frente será de 10 m.

SUBDIVISIÓN

Frente mínimo:	40 m
Superficie mínima:	2.000 m ² .

USOS PERMITIDOS

Agropecuario 1 y 2. Cementerio Parque. Comercio 1, 2, 3 y 4. Depósito 1a, 1b, 2a, 2b, 3a y 3b. Industria 1 Y 2. Servicios 1a, 1b, 2, 3 a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f, 3g, 3h, 3i, 4a y 4b. Servicios Públicos. Vivienda 1.

DISPOSICIONES PARTICULARES

Para el caso de ampliación del Sector Industrial Municipal (SIM), sobre las parcelas frentistas al Sector 2, los predios involucrados quedarán afectados automáticamente a Zona Industrial Exclusiva (ZIE)

DELIMITACIÓN:

Sector 1: Se considera dentro de este sector al área comprendida por el Acceso Cristóbal Colón; con una profundidad de trescientos (300) metros considerados desde el citado acceso, desde el límite entre las parcelas rurales 96 y 95f con la 98a; por la línea imaginaria que llega hasta las parcelas rurales 99a y 100b; el camino divisorio entre la parcela rural 99a con las parcelas rurales 100b, 101a y 101h; camino Nuestra Señora de Luján; Acceso Cristóbal Colón; vías del FFCC Gral. Urquiza; límite entre las parcelas rurales 97c, 97b, 97n, 97m, 97h, 97g, 97e y 97d con las 118bf, 118be y 118cb; límite entre las parcelas rurales 118az y 118cb; y R.P. 41.

Sector 2: Comprenden este sector las parcelas rurales 118bg, 118bc, 118ce, 118cf, 118ca y las Fracciones ~~I-II-III~~ y IV de la Sec. E – Circ. **II**.

Sector 3: Área comprendida por la proyección de la Avda. Scully; la línea imaginaria trazada paralelamente a la R.N. 7 cien (100) metros hacia el Norte; la calle Rawson; el límite entre las parcelas rurales 39 y 41; y el límite entre la parcela rural 4 con las parcelas rurales 41, 47b y 3 de la Sec. D – Circ. **I**

Sector 4: El Candil, delimitado por la zona amanzanada preexistente.
(Ver plano).

CARÁCTER:

Residencial exclusivo.

SERVICIOS ESENCIALES:

Agua corriente

Energía Eléctrica

Pavimento en vías principales de circulación

Tratamiento de estabilización o mejorados para vías secundarias

Desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso

OCUPACIÓN

Densidad neta máxima:	60 hab/ha
Factor de ocupación del suelo FOS	0,4
Factor de ocupación total FOT	0,6
Retiro de frente:	6 m
Retiro de fondo:	6 m
Retiro lateral:	-
Retiro bilateral:	6 m
Altura máxima:	-

SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 40 m

Superficie mínima: 2.000 m²

Para las parcelas del Área Complementaria Residencial se declara la restricción de edificación en las superficies coincidentes con la prolongación de calles del trazado del entorno en un ancho similar. La D.P. deberá establecer la ubicación de la restricción, a pedido del interesado, realizando el estudio particularizado del sector involucrado.

USOS PERMITIDOS

Vivienda 1. Agropecuario 2.

Las actividades agropecuarias 1 y 3 se mantienen como usos preexistentes no conformes, debiendo evitar la generación de molestias al entorno residencial.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Para el Sector 4 (El Candil) se permitirán, además, los siguientes usos: Recreativo 1 y 2. Hotelería 1, 3 y 4 (sólo sobre calle colectora de RN 8). Servicios 1. Administrativo 1 y 2. Comercio 1. Sanidad Humana 1 y 2. Sanidad Animal 1 y 2.

En parcelas frentistas a Ruta Nacional N° 8 de esta zona se admitirán también los usos permitidos en la Zona Residencial Cuatro R4.

Para las cesiones obligatorias se utilizarán las exigidas para zonas residenciales extraurbanas. En las parcelas frentistas al Arroyo de Giles se aplicará la restricción al dominio establecida por la Ley 6.253, Decreto 11.368 y para nuevas subdivisiones es de aplicación la cesión establecida por el artículo 59° del Decreto Ley 8.912/77.

5.3.2.1.3. ZONA CAgr. - COMPLEMENTARIA AGROPECUARIA

DELIMITACIÓN:

Sector 1: Área comprendida por la línea imaginaria paralela al camino Nuestra Señora de Luján, trazada cien (100) metros al Oeste del mismo; el camino divisorio entre las parcela rural 99a con las parcelas rurales 101a y 100b; la proyección de este camino hasta los trescientos (300) metros, considerados desde el Acceso C. Colón, del límite entre las parcelas rurales 98a y 95f; la línea imaginaria paralela al acceso citado, trazada cien (100) metros al Norte de este; la línea imaginaria paralela a R.P. 41, trazada cien (100) metros al Oeste de esta última; y la proyección de la R.N. 193.

Se excluyen de esta área las parcelas rurales 57d, 59a y 60.

Sector 2: Área comprendida por el límite entre las parcelas rurales 36u y 36z de la Sec. C – Circ. II; las vías del FFCC Gral. Urquiza; el límite entre la parcela rural 73a con las parcelas rurales 71d, 71c y 71b; línea imaginaria trazada desde el vértice Este de la parcela rural 71k, hasta el vértice Oeste de la Fracción I - Sec. A – Circ. II; límite entre la parcela rural 83a con las Fracciones I y II; límite entre la parcela rural 84f con las Fracciones II, III, IV, V y VI; límite de la Circ. II con la Circ. IX; límite de la Circ. I con la Circ. IX; límite de la Circ. I con la Circ. XI; límite de la Circ. II con la Circ. XI; camino vecinal que va desde el límite entre las parcelas rurales 154b y 188d hasta el límite entre las parcelas rurales 149b y 183a de la Circ. II; límite entre las parcelas rurales 134, 133 y 132 con la 181a; límite de la Sec. E – Circ. II, con las parcelas rurales 132 y 131; calle 50; prolongación Sur de calle Maipú; línea imaginaria paralela a R.N. 7, trazada cien (100) metros al Sur de esta; prolongación Sur de calle Alem; límite entre las parcelas rurales 140 y 144; límite de la Circ. I con la Circ. II; calle 50 bis; calle 35; límite de Sec. E con Sec. D de la Circ. I; calle 41; línea imaginaria paralela a R.N. 7 trazada cien (100) metros al Sur de la misma; límite entre Quinta 13 y manzana 16a de la Sec. D – Circ. I; proyección Sur de la calle Rawson; R.N. 7; límite de Circ. I con Circ. II; límite entre las parcelas rurales 76 y 77 de la Circ. II; límite entre la parcela rural 76 con las parcelas rurales 71p, 71f, 70c, 70b, 70e y 70d; y el camino a Azcuénaga.

Se excluyen de esta área la parcela rural 1 de la Qta. 3 – Sec. A – Circ. II, la Qta 2 – Sec. E – Circ. II y el UE10 (Cementerio Sur – Viejo-).

Sector 3: Comprenden este sector las parcelas rurales 124p, 124a, 124b, Fracciones I y II, parcelas rurales 124f, 130a, 180a, 180j, 180k, 180h, 180m, 180n y 180g de la Circ. II.

(Ver plano).

CARÁCTER:

Agropecuario intensivo y extensivo.

OCUPACIÓN

Densidad neta máxima:	1 viv/parcela
Factor de ocupación del suelo FOS	0,3
Factor de ocupación total FOT	0,3
Retiro de frente:	6 m (*)
Retiro de fondo:	6 m
Retiro lateral:	-
Retiro bilateral:	6 m
Altura máxima:	-

(*) Sobre Ruta Prov. 41, Ruta Nac. 7. el retiro de frente será de 20 m.

SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 40 m
Superficie mínima: 2.000 m²

USOS PERMITIDOS

Agropecuario 1, 2 y 3. Cementerio Parque. Industria 1 y 2 (cuyos procesos industriales involucren materias primas derivadas en forma directa de la actividad agropecuaria). Recreativo 2. Vivienda 1. Construcciones propias de la explotación rural.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

En el Sector 1 (parcelas rurales 77, 78, 79b, 79d, 79e y 73a de la Sec. A – Circ. II); y (parcelas rurales 121e, 121y, 121z, 121ab, 122c, 122d y 122e de la Sec. E – Circ. II) se establece una restricción a la edificación sobre la continuidad de la proyección de la traza de las calles siguientes:

Parcelas rurales 77, 78, 79b, 79e y 73a

Prolongación Este de la calle 102, desde el Parque hasta la prolongación de la calle 49 (límite entre las parcelas rurales 73a y 82a)

Prolongación Este de la calle 104, desde el Parque hasta la prolongación de la calle 49

Calle paralela a la anterior (prolongación de calle 104), trazada cien (100) metros al Norte de esta, desde el Parque hasta la prolongación de la calle 49

Calle trazada como prolongación del límite Norte de la parcela 76 (Parque Municipal), desde el Parque hasta la prolongación de la calle 49

Prolongación Norte de la calle Manchi, desde la prolongación de la Avda. Scully hasta la calle trazada como prolongación del límite Norte de la parcela 76 (Parque Municipal)

Prolongación Norte de la calle San Andrés, desde la prolongación de la Avda. Scully hasta la calle trazada como prolongación del límite Norte de la parcela 76 (Parque Municipal)

Prolongación Norte de la calle Larrañaga, desde la prolongación de la Avda. Scully, hasta la calle trazada como prolongación del límite Norte de la parcela 76 (Parque Municipal)

Prolongación Norte de la calle 41, desde la prolongación de la Avda. Scully hasta la calle trazada como prolongación del límite Norte de la parcela 76 (Parque Municipal)

Prolongación Norte de la calle 43, desde la prolongación de la Avda. Scully hasta la calle trazada como prolongación del límite Norte de la parcela 76 (Parque Municipal)

Prolongación Norte de la calle 45, desde la prolongación de la Avda. Scully hasta la calle trazada como prolongación del límite Norte de la parcela 76 (Parque Municipal)

Prolongación Norte de la calle 47, desde la prolongación de la Avda. Scully hasta la calle trazada como prolongación del límite Norte de la parcela 76 (Parque Municipal)

Prolongación Norte de la calle 49, desde la prolongación de la Avda. Scully hasta la calle trazada como prolongación del límite Norte de la parcela 76 (Parque Municipal)

Prolongación Norte de la calle 51, desde la prolongación de la Avda. Scully hasta la calle trazada como prolongación del límite Norte de la parcela 76 (Parque Municipal)

Prolongación Norte de la calle 53, desde la prolongación de la Avda. Scully hasta la calle trazada como prolongación del límite Norte de la parcela 76 (Parque Municipal)

Prolongación Norte de la calle 55, desde la prolongación de la Avda. Scully hasta la calle trazada como prolongación del límite Norte de la parcela 76 (Parque Municipal)

Parcelas rurales 121e, 121y, 121z, 121ab, 122c, 122d y 122e

Prolongación Oeste de la calle 40, desde la calle 29 hasta la proyección Sur de la calle Maipú

Prolongación Oeste de la calle 42, desde la calle 29 hasta la proyección Sur de la calle Maipú

Prolongación Oeste de la calle 44, desde la calle 29 hasta su intersección con la siguiente calle, proyectada al Sur de esta

Calle paralela a la calle 50, trazada cien (100) metros al Norte de la misma, desde la calle 29 hasta la proyección Sur de la calle Maipú

Prolongación Sur de la calle Maipú, desde R.N. 7, hasta la calle 50

Prolongación Sur de la calle Chacabuco, desde R.N. 7, hasta la calle 50

Prolongación Sur de la calle España, desde R.N. 7, hasta la calle 50

Prolongación Sur de la calle Lavalle, desde R.N. 7, hasta la calle 50

Prolongación Sur de la calle Italia, desde R.N. 7, hasta la calle 50

Prolongación Sur de la calle San Lorenzo, desde R.N. 7, hasta la calle 50

Prolongación Sur de la calle Ituzaingo, desde R.N. 7, hasta la calle 50

La D.P. realizará a pedido del interesado el estudio particularizado del sector e indicará la zona de restricción que afecta la parcela.

5.3.2.2. ZONA ZIE - INDUSTRIAL EXCLUSIVA

DELIMITACIÓN:

Sector 1: Área comprendida por la proyección de la R.N. 193; la margen izquierda del Arroyo de Giles no incluida en la restricción hidráulica (PUN); la calle que divide las Fracciones I y III de la Fracción II de la Circ. II - Sec. C; la proyección de la calle Chacabuco hasta el límite entre la zona de vías del FFCC Gral. Urquiza y la Avda. Morgan, continuando éste por el límite entre la Avda. Lucas Scully y las vías del ferrocarril hasta la intersección entre ambas; el camino Nuestra Señora de Luján (proyección de la Avda Scully) y su prolongación hasta su encuentro con la proyección de R.N. 193. Se excluyen de este sector la restricción hidráulica en ambos márgenes del arroyo (PUN).

Sector 2: Área comprendida por la R.P. 41; calle vecinal prolongación Sur de la calle Soulé (San Martín); camino vecinal que divide la parcela rural 195a de la 195b; límite de la Circ. II con la Circ. V; y la R.N. 7.

(Ver plano).

CARÁCTER:

Industrial exclusivo.

OCUPACIÓN

Densidad neta máxima:	-
Factor de ocupación del suelo FOS	0,4
Factor de ocupación total FOT	0,8
Retiro de frente:	15 m
Retiro de fondo:	15 m
Retiro lateral:	-
Retiro bilateral:	15 m
Altura máxima:	-

SUBDIVISIÓN

Frente mínimo:	75 m
Superficie mínima:	7.500 m ²

USOS PERMITIDOS

Comercio 3 y 4. Depósito 3a, 3b, 4a y 4b. Industria 1, 2 y 3. Servicios Públicos Vivienda 1 (las necesarias para personal de vigilancia y servicios generales)..

USOS COMPLEMENTARIOS

Administrativo 1 y 2. Sanidad humana 1. Servicios 1a, 1b, **3 a, 3b, 3c, 3 d**, 3g, 3i, 4a y 4b.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Mientras las parcelas no se afecten al uso industrial se admitirán para el Sector 1 los usos permitidos en la Zona Complementaria Mixta (CM) y para el Sector 2, los usos permitidos en la Zona Rural, **sin que ello implique prioridad de uso o preexistencia.**

Se establece para las parcelas frentistas al Camino de Las Tropas la obligación de implantar una barrera forestal (cuyas especies, componentes y disposición deberá ser aprobada por la D.P.) en el retiro de frente establecido para la presente zona.

Queda prohibida la localización de las industrias de 3ª categoría correspondientes a los siguientes rubros de actividad detallados en el Anexo I de la Ley 11.459 de Radicación Industrial:

Curtido y adobo de cuero.

Industrias de adobo y teñido de pieles.

Fabricación o fraccionamiento de sustancias químicas industriales.

Fabricación de Productos Químicos, N.C.P. (No clasificados en otra parte).

Refinerías de petróleo.

Fabricación de otros productos minerales no metálicos.

Fabricación de productos minerales no metálicos, N.C.P. (No clasificados en otra parte).

Industrias Metálicas Básicas.

Centros de Tratamiento y Reciclado.

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

5.3.2.2.1. **DISTRITO SIM - SECTOR INDUSTRIAL MUNICIPAL**

DELIMITACIÓN:

Circ. II – Secc. C. – Fracción I – Parcelas 1 a y **Circ. II – Secc. C – Fracción II – parcelas 1,2,3 y 17** (Ver plano).

CARÁCTER:

Industrial exclusivo.

OCUPACIÓN

Densidad neta máxima:	-
Factor de ocupación del suelo FOS	0,5
Factor de ocupación total FOT	1,2
Retiro de frente:	5 m
Retiro de fondo:	10 m
Retiro lateral:	-
Retiro bilateral:	5 m
Altura máxima:	-

SUBDIVISIÓN

Frente mínimo:	40 m
Superficie mínima:	2.000 m ² .

USOS PERMITIDOS

Comercio 3 y 4. Depósito 3a, 3b, 4a y 4b. Industria 1, 2 y 3. Servicios Públicos. Vivienda 1 (las necesarias para personal de vigilancia y servicios generales).

USOS COMPLEMENTARIOS: Servicios 3i, 4b.

DISPOSICIONES PARTICULARES

Banda perimetral: ancho mínimo 15 m.

Área Verde Obligatoria: mayor al 10% de la superficie total (sobre Banda perimetral o restricción sobre arroyo de Giles)

Cerco perimetral: alambre romboidal de altura mínima 2 m. y postes de H°.

Calles internas: ancho mínimo 20 m.

Queda prohibida la localización de las industrias de 3ª categoría correspondientes a los siguientes rubros de actividad detallados en el Anexo I de la Ley 11.459 de Radicación Industrial:

Curtido y adobo de cuero.

Industrias de adobo y teñido de pieles.

Fabricación o fraccionamiento de sustancias químicas industriales.

Fabricación de Productos Químicos, N.C.P. (No clasificados en otra parte).

Refinerías de petróleo.

Fabricación de otros productos minerales no metálicos.

Fabricación de productos minerales no metálicos, N.C.P. (No clasificados en otra parte).

Industrias Metálicas Básicas.

Centros de Tratamiento y Reciclado.

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

5.3.2.3.

ZONA SR - SERVICIOS DE RUTA**DELIMITACIÓN:**

Sector 1: Franja comprendida por la proyección de la R.N. 193; la línea imaginaria paralela a la R.P. 41, trazada cien (100) metros al Este de la misma; la línea imaginaria paralela al Acceso C. Colón, trazada cien (100) metros al Norte de este; el límite entre las parcelas rurales 96 y 95f con la 98a; el Acceso C. Colón; y R.P. 41.

Sector 2: Área comprendida por la R.N. 7; el límite de la Circ. I con la Circ. II (proyección Sur de calle Alem); la línea imaginaria paralela a R.N. 7, trazada cien (100) metros al Sur de esta; y la proyección Sur de la calle Maipú.

Sector 3: Área comprendida por la R.N. 7; la calle Rawson; la línea imaginaria paralela a R.N. 7, trazada cien (100) metros al Norte de esta; el límite de la Circ. I con la Circ. II; R.N. 7; proyección Sur de la calle Rawson; límite entre la Quinta 13 y la manzana 16a de la Sec. D – Circ. I; línea imaginaria paralela a R.N. 7, trazada cien (100) metros al Sur de la misma; y proyección Sur de la calle 47 (límite de Sec. E con D de la Circ. I).

Sector 4: franja comprendida por las parcelas frentistas a la Ruta Nacional N° 7 de las manzanas 185b, 185c y 185d.

CARÁCTER:

Se destina a usos relacionados con los servicios a los automotores y viajeros.

SERVICIOS ESENCIALES:

Agua corriente

Teléfono

Pavimento

Energía eléctrica

Alumbrado público

Desagües pluviales

Apertura de calle colectora

OCUPACIÓN:

Densidad neta máxima: Exclusivamente para hotelería 300 hab/ha (sujeto a aprobación del sistema centralizado de eliminación de líquidos cloacales)

Factor de ocupación del suelo FOS 0,4

Factor de ocupación total FOT 0,5

Retiro de frente: 10 m

Retiro de fondo: -

Retiro lateral: -

Retiro bilateral: -

Altura máxima: -

SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 40 m

Superficie mínima: 2.000 m²

USOS PERMITIDOS:

Administrativo 2. Cementerio Parque. Comercio 1, 2 y 4. Hotelería 1, 3 y 4. Recreativo 1 y 4. Sanidad Animal 1. Sanidad Humana 1. Servicios 1a, 1b, 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f, 3g, 3h, 3i, 4a y 4b. Servicios Públicos. Vivienda 1 (como complementario al uso principal).

Industria 1 y 2 (solo para los sectores 1, 3 y 4, previo estudio de impacto ambiental).

USOS COMPLEMENTARIOS: Agropecuario 3(sólo para los sectores 1 y 3), a escala familiar y solo pequeños animales, excluidos criaderos de ave de corral. (se agraga)

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Tratamiento paisajístico de espacios abiertos.

Tratamiento y disposición de efluentes líquidos o residuos sólidos que pudieran generar las actividades.

Estudio y proyección de accesos y trazado de colectora.

La D.P. con aprobación del H.C.D. establecerá normas particulares para la zona y podrá denegar cualquier solicitud que produzca inconvenientes al medio circundante o que no se corresponda con la imagen que se pretende para el Acceso de San Andrés de Giles.

5.3.2.4. **DISTRITO PUN - PARQUE URBANO NATURAL**

DELIMITACIÓN:

Sector 1: El correspondiente al Área Urbana que comprende las restricciones hidráulicas de ambas márgenes del Arroyo de Giles; las parcelas 2, 3 y 4 de la manzana 63 de la Circ. I – Sec. A; la parcela 118n de la Circ. II y parcela 9 de la la manzana 150 de la Circ. I – Sec. B.

Sector 2: El correspondiente al Área Complementaria que comprende las restricciones hidráulicas de ambas márgenes del Arroyo de Giles, aguas abajo hasta el límite con el Área Rural.

Sector 3: El correspondiente al Área Complementaria que comprende las restricciones hidráulicas de ambas márgenes del Arroyo de Giles, aguas arriba hasta el límite con el Área Rural.

(Ver plano).

CARÁCTER:

Parque lineal que recupera los márgenes del arroyo de Giles como Reserva Ecológica verde de uso activo por la población. Está sujeto a un Proyecto particularizado.

SERVICIOS ESENCIALES:

Sector 1: Control de Desagües Industriales y aguas servidas.

Avda. Costanera.

Sector 2: Control de Desagües Industriales

Sector 3: Control de Desagües Industriales.

OCUPACIÓN:

Sector 1: El Proyecto particularizado para este Distrito fijará los retiros y/o restricciones a las parcelas frentistas.

SUBDIVISIÓN

Frente mínimo:	40 m
Superficie mínima:	2.000 m ²

USOS PERMITIDOS:

Sector 1: Hotelería 1, 3 y 4. Recreativo 1, 2 y 4. Servicios 1a y 1b. Vivienda 1 (como complementario al uso principal).

DISPOSICIONES PARTICULARES:

El Parque está sujeto a un Proyecto Particularizado que contemple al Arroyo de Giles como elemento de integración espacial entre los 2 márgenes, que potencie las características recreativas urbanas y de paisaje natural protegido.

En el sector 2 y 3 se contemplará el volcado de efluentes industriales con estricto cumplimiento de las normas legales vigentes.

Con la sanción de este Código se declara a los sectores aledaños al Arroyo de Giles como Patrimonio Natural del Partido. La afectación ambiental del Distrito por parte de cualquier sujeto público o privado será sancionado con la máxima multa establecida en el Código de Faltas Municipal.

ÁREA RURAL

DELIMITACIÓN:

Comprende las parcelas del Partido que no están incluidas en las Áreas Urbana y Complementaria, ni en la Zona Industrial Exclusiva.

5.3.3.1. ZONA R - RURAL

DELIMITACIÓN:

Pertencen a esta Zona las parcelas del Partido que no están incluidas en las Áreas Urbana y Complementaria, ni en las Zonas Industrial Exclusiva y Club de Campo.

CARÁCTER:

Rural.

OCUPACIÓN

Densidad neta máxima: 5 hab/ha
Factor de ocupación del suelo (FOS): -
Factor de ocupación total (FOT): -
Retiro de frente: 20 m
Retiro de fondo: 10 m
Retiro lateral: -
Retiro bilateral: 10 m
Altura máxima: 10 m o planta baja y dos pisos altos

SUBDIVISIÓN

Según lo dispuesto por el Artículo 53° del Decreto Ley N° 8912/77, las parcelas no podrán ser inferiores a la Unidad Económica de explotación de cada sistema de producción y sus dimensiones mínimas serán determinadas en la forma establecida por el Código Rural (Decreto Ley N° 10081/83). **Los proyectos de nuevas subdivisiones con cesión de calles deberán responder a necesidades concretas y justificadas que la D.P. avale y finalmente apruebe el HCD.**

Podrá autorizarse en esta Zona, previa propuesta de la D.P. y aprobación del H.C.D., la creación de parcelas de dimensiones inferiores a la Unidad Económica correspondiente, siempre y cuando sea para casos puntuales y se cumplan las condiciones previstas en el Artículo 7° del Decreto N° 1549/83, reglamentario del Decreto Ley N° 8912/77.

USOS PERMITIDOS

Administrativo 2 (sólo sólo establecimientos rurales de educación inicial y general básica o polimodales con orientación agraria). Agropecuario 1, 2, 3, 4 y 5 (sujeto a reglamentación particularizada). Cementerio Parque. Club de Campo (en el marco establecido por el Decreto Ley N° 8912/77 y su reglamentación y el Decreto N° 9404/86). Aeródromos y pistas de aterrizaje. Hotelería (vinculada al turismo rural). Industria 1, 2 y 3 (cuyos procesos industriales involucren materias primas derivadas en forma directa de la actividad agropecuaria). Plantas de disposición final de residuos sólidos domiciliarios generados en el Partido. Recreativo 2 y 3. Sanidad Animal 3. Sanidad Humana 3. Vivienda 1. Comercios, depósitos y servicios relacionados con la actividad rural. Actividades concernientes al automotor y a la gastronomía.

USOS PERMITIDOS EN PREDIOS FRENTISTAS A RUTAS

En lotes frentistas a Rutas Nacionales o Provinciales **y a caminos pavimentados** de esta Zona se admitirán los siguientes: Hotelería 2 y 4. Industrias 1 y 2. Recreativo 1. Servicios 4a y 4b. Podrán ser autorizados también, previa propuesta de la D.P. (fundada en un estudio particularizado que asegure la compatibilidad con el entorno) y aprobación del H.C.D., los siguientes: Comercio 3. Depósitos 4a y 4b. Grandes equipamientos de carácter regional (parques temáticos, logísticos o tecnológicos, campos universitarios, centros comerciales o deportivos, etc.).

USOS PERMITIDOS EN EL ENTORNO DE LAS LOCALIDADES RURALES

En las parcelas comprendidas en un sector circundante de tres (3) km del límite urbano de las localidades de Azcuénaga, Solís, Cucullú, Villa Ruiz y Villa Espil y de un (1) Km del límite urbano de las localidades de Villa San Alberto, Tuyutí y Franklin –que se consideran genéricamente como Área Complementaria a los efectos del uso del suelo– se admitirán los siguientes: Administrativo 1 y 2. Comercio 1, 2 y 4. Depósitos 1a, 1b, 2a, 2b, 3a y 3b. Industrias 1 y 2. Recreativo 1. Sanidad Animal 1 y 2. Sanidad Humana 1 y 2. Servicios 1a, 1b, 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f, 3g, 3h, 3i, 4a y 4b.

En los citados sectores se dará curso favorable, además, a solicitudes de Urbanizaciones Privadas de Perímetro Cerrado (Barrios Cerrados y/o Clubes de Campo) y de Barrios Extraurbanos.

Las parcelas comprendidas en los sectores mencionados conservan la calificación de Zona Rural, manteniendo los indicadores de la misma, excepto que se autorice la localización de alguno de los usos admitidos precedentemente.

DISPOSICIONES PARTICULARES

Para aprobar la radicación o localización de cualquiera de los emprendimientos admitidos en el entorno de las localidades rurales, la D.P. deberá prever que la materialización de los mismos no sea incompatible con el futuro crecimiento de las respectivas plantas urbanas y no interrumpa la continuidad de la trama circulatoria actual de las mismas.

Establécese que las parcelas que obtengan radicación o localización para el emplazamiento de cualquiera de los emprendimientos admitidos en el entorno de las localidades rurales, pasarán a integrar en forma automática el Área Complementaria y serán afectadas en forma específica al uso que le dio origen.

Podrán autorizarse hasta dos (2) Urbanizaciones Privadas de Perímetro Cerrado en el entorno de cada localidad y ninguna de ellas podrá superar la capacidad máxima de mil quinientos (1.500) habitantes. Una vez otorgadas las respectivas radicaciones o localizaciones y alcanzado el cupo máximo establecido para alguna localidad, se admitirán las nuevas solicitudes de radicación o localización en el entorno de la misma en forma condicionada, pasando a una lista de espera por orden de presentación y debiendo ser aprobadas sólo ante la pérdida de los derechos adquiridos por alguno de los emprendimientos. Una vez materializadas las Urbanizaciones Privadas de Perímetro Cerrado que completan el cupo máximo para alguna localidad, se suspenderá la recepción de nuevas solicitudes de radicación o localización en el entorno de la misma.

Todo emprendimiento público o privado que supere en capacidad máxima los mil quinientos (1.500) habitantes será considerado como creación de un Nuevo Centro de Población, debiendo integrarse al sistema urbano del Partido y encuadrarse en lo establecido por los Artículos 14° y 15° del Decreto Ley N° 8912/77. Sólo se autorizará su radicación o localización en el sector de la Zona Rural que está vinculado a la Ruta Nacional N° 7 y ubicado al oeste del Partido, entre las dos vías ferroviarias y las proximidades del antiguo camino a Mercedes, según indicación aproximada del Plano de Delimitación y Zonificación del Área Rural del Partido.

Queda prohibida la localización de las industrias de 3ª categoría correspondientes a los siguientes rubros de actividad detallados en el Anexo I de la Ley N° 11.459 de Radicación Industrial:

Curtido y adobo de cuero.

Industrias de adobo y teñido de pieles.

La D.P. con aprobación del H.C.D. podrá denegar la radicación de industrias de 3ª categoría admitidas, si se consideran incompatibles sus características con actividades materializadas en el entorno y/o con la Zona Rural de San Andrés de Giles.

5.3.3.1.1. **DISTRITOS DCC - CLUB DE CAMPO**

DELIMITACIÓN:

Conforman Distritos Club de Campo las siguientes parcelas:

DCC1: “Nait S.A.”; Circ. VII, parcela 671.

DCC2: “San Anselmo”; Circ. VI parcela 534a.

DCC3: “Los Bastos”; Circ. VI, parcela 631ad.

DCC4: “Frustasi”; Circ. II parcela 200b.

CARÁCTER:

Residencial exclusivo.

Clubes de Campo con tramitación de prefactibilidad anterior a la aprobación de los lineamientos y normativa de Ordenamiento para el Área Rural.

SERVICIOS ESENCIALES, OCUPACIÓN, SUBDIVISIÓN Y USOS PERMITIDOS:

Los indicados para estos emprendimientos en el Punto 6.1.1. del presente Código de Planeamiento del Partido.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

En caso de no concretarse la aprobación y/o materialización de alguno de los proyectos a emplazarse en el DCC1, el DCC2 y/o el DCC3, las parcelas correspondientes al distrito respectivo, volverán a integrar la Zona Rural. En caso de no concretarse la aprobación y/o ejecución del proyecto a emplazarse en el DCC4, la parcela correspondiente a este distrito volverá a integrar la Zona Industrial Exclusiva.

Los Clubes de Campo a emplazarse en el DCC1, el DCC2, el DCC3 y el DCC4 deberán ceder una franja perimetral de ancho no inferior al necesario para resolver la mitad del correspondiente dimensionamiento del camino público o para adecuar el preexistente a su respectiva jerarquía, no debiendo ser menores a doce (12) metros. No se exigirá cesión sólo en los sectores del predio linderos a caminos que posean el respectivo ancho mínimo, según su jerarquía en la estructura circulatoria de la Red Vial Rural Municipal. Mientras la D.P. no exija que la referida franja perimetral -o sectores de la misma- sea liberada al uso público, la misma podrá ser usufructuada por la entidad jurídica promotora del emprendimiento, de quien dependerá su mantenimiento. Las obras de apertura, tratamiento y desagües pluviales de los caminos perimetrales corresponden al emprendedor y deberán ser ejecutadas como requisito previo a la habilitación del Club de Campo o en el momento que la Municipalidad lo solicite si hubiese otorgado el usufructo de la misma.

Para el Club de Campo a emplazarse en el DCC4 se establecen como dimensiones mínimas de parcela: superficie mínima dos mil (2000) metros cuadrados y frente mínimo cuarenta (40) metros.

5.3.3.1.2. **DISTRITOS DBC - BARRIO CERRADO**

DELIMITACIÓN:

Conforman distritos Barrio Cerrado las siguientes parcelas:

DBC1: “Chacras de San Andrés”; Circ. XIII, parcelas 1659a, 1660a, b, c, d, e, f.

DBC2: “El Chemical”; Circ. XIII, Parcela 1788a.

DBC3: “Ekstrom” ; Circ. V, Parcelas 465, 467, 468, 470 y 562. |

Comentario [U1]: Reemplazar por el nombre del emprendimiento.

CARÁCTER:

Residencial exclusivo.

Barrios Cerrados con tramitación de prefactibilidad anterior a la aprobación de los lineamientos y normativa de Ordenamiento para el Área Rural y de Uso No Permitido en la Zona donde se gestiona su emplazamiento.

SERVICIOS ESENCIALES, OCUPACIÓN, SUBDIVISIÓN Y USOS PERMITIDOS:

Los indicados para estos emprendimientos en el Punto 6.1.2. del presente Código de Planeamiento del Partido.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

En caso de no concretarse la aprobación y/o materialización de alguno de los proyectos a emplazarse en el DBC1, el DBC2 y/o el DBC3, las parcelas correspondientes al distrito respectivo, volverán a integrar la Zona Rural.

Los Barrios Cerrados a emplazarse en el DBC1, el DBC2 y el DBC3 deberán ceder una franja perimetral de ancho no inferior al necesario para resolver la mitad del correspondiente dimensionamiento del camino público o para adecuar el preexistente a su respectiva jerarquía, no debiendo ser menores a doce (12) metros. No se exigirá cesión sólo en los sectores del predio linderos a caminos que posean el respectivo ancho mínimo, según su jerarquía en la estructura circulatoria de la Red Vial Rural Municipal. Mientras la D.P. no exija que la referida franja perimetral -o sectores de la misma- sea liberada al uso público, la misma podrá ser usufructuada por la entidad jurídica promotora del emprendimiento, de quien dependerá su mantenimiento. Las obras de apertura, tratamiento y desagües pluviales de los caminos perimetrales corresponden al emprendedor y deberán ser ejecutadas como requisito previo a la habilitación del Barrio Cerrado o en el momento que la Municipalidad lo solicite si hubiese otorgado el usufructo de la misma.

En los Barrios Cerrados a emplazarse en el DBC1, el DBC2 y el DBC3 no se determina un porcentaje mínimo de superficie común de esparcimiento para uso interno de sus habitantes, el que será dimensionado por la D.P. según el diseño de cada proyecto en particular.

SECCIÓN 6

NORMAS GENERALES SOBRE URBANIZACIONES

6.1. URBANIZACIONES PRIVADAS DE PERÍMETRO CERRADO

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

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

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

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

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

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

Las Urbanizaciones Privadas de Perímetro Cerrado deberán poseer cercos perimetrales transparentes, desarrollados en forma compatible y con materiales adecuados al medio

rural, no permitiéndose construir muros de mampostería de altura superior a cincuenta centímetros (0,50 m).

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

Por aplicación del presente Código de Planeamiento del Partido las Urbanizaciones Privadas de Perímetro Cerrado (Barrios Cerrados y/o Clubes de Campo) deberán dividirse por el Régimen Geodesia.

Las infracciones a las obligaciones establecidas por el presente Código de Planeamiento del Partido, el Decreto N° 9404/86 y/o el Decreto N° 27/98, serán sancionadas de conformidad a lo dispuesto en el Título V Artículos 93° al 97° del Decreto Ley N° 8912/77.

6.1.1. Clubes de Campo

Se regirán por lo dispuesto en el Decreto Ley N° 8912/77 y su reglamentación, encuadrándose en lo previsto en el Capítulo V del Título III (Artículos 64° al 69°) de dicho cuerpo normativo, ajustándose además a lo establecido en el Decreto N° 9404/86.

Se fija como Densidad Máxima Bruta para estos emprendimientos a la resultante directa y/o interpolación lineal de la interrelación de los valores de los indicadores urbanísticos y especificaciones básicas señalados en el cuadro incluido en el Artículo 66° del Decreto Ley N° 8912/77.

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

CARÁCTER:

Residencial exclusivo.

SERVICIOS ESENCIALES

Agua potable: viviendas unifamiliares perforaciones individuales

viviendas multifamiliares servicio común

Desagües cloacales: viviendas unifamiliares sistemas individuales

viviendas multifamiliares servicio centralizado de tratamiento aprobado por la autoridad competente

Acceso: tratamiento que garantice su uso en cualquier circunstancia

Calles internas: Pavimento en la vía que una al ingreso principal con las instalaciones centrales del club y tratamiento de estabilización o mejorado en vías secundarias

Energía eléctrica

Alumbrado público

Desagües pluviales

OCUPACIÓN

Densidad neta máxima: uso unifamiliar 1 viv/parcela

uso multifamiliar 60hab/ha

Factor de ocupación del suelo (FOS): 0,2

Factor de ocupación total (FOT): 0,3

Retiro de frente: 20 m

Retiro de fondo: 10 m

Retiro lateral: -

Retiro bilateral: 10 m

Altura máxima: 10 m o planta baja y dos pisos altos

SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 50 m

Superficie mínima: 5000 m²

USOS PERMITIDOS

Vivienda 1. Vivienda 2 (Sólo en una proporción menor al 10 % del total de las residencias del emprendimiento). Recreativo (Sólo instalaciones deportivas, sociales, culturales o de cualquier tipo de esparcimiento en los espacios de dominio común).

6.1.2. Barrios Cerrados

Se regirán por lo dispuesto en el Decreto Ley N° 8912/77 y su reglamentación, ajustándose además a lo establecido en el Decreto N° 27/98.

Los Barrios Cerrados deberán ceder a la Municipalidad una superficie destinada a espacio verde de uso público y reserva para equipamiento comunitario de cuatro y medio metros cuadrados por habitante (4,5 m²/hab); siendo la cesión obligatoria mínima, por aplicación del presente Código de Planeamiento del Partido, la correspondiente a la superficie de la parcela prototípica de cada Barrio Cerrado. Dichas cesiones se concretarán, en la dimensión que corresponda según lo dispuesto precedentemente y en ubicación a convenir -según valores equivalentes- con el Municipio, a fin de satisfacer de mejor forma el destino establecido y el interés público, de acuerdo a lo previsto en los Artículos 60° y 61° del Decreto Ley N° 8912/77.

Los Barrios Cerrados deberán contar con una superficie común de esparcimiento para uso interno de sus habitantes, igual o superior al quince por ciento (15%) del total de la superficie del emprendimiento.

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

CARÁCTER:

Residencial exclusivo.

SERVICIOS ESENCIALES

Agua potable: viviendas unifamiliares perforaciones individuales
viviendas multifamiliares servicio común

Desagües cloacales: viviendas unifamiliares sistemas individuales
viviendas multifamiliares servicio centralizado de tratamiento aprobado por la autoridad competente

Pavimento: en vías principales y tratamiento de estabilización o mejorado en vías secundarias

Energía eléctrica

Alumbrado público

Desagües pluviales

OCUPACIÓN

Densidad neta máxima: uso unifamiliar 1 viv/parcela
uso multifamiliar 60hab/ha

Factor de ocupación del suelo (FOS): 0,3

Factor de ocupación total (FOT): 0,3

Retiro de frente: 6 m

Retiro de fondo: 6 m

Retiro lateral: -

Retiro bilateral: 6 m

Altura máxima: 10 m o planta baja y dos pisos altos

SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 40 m

Superficie mínima: 2000 m²

USOS PERMITIDOS

Vivienda 1. Vivienda 2 (Sólo en una proporción menor al 10 % del total de las residencias del emprendimiento). Recreativo (Sólo instalaciones deportivas, sociales, culturales o de cualquier tipo de esparcimiento en los espacios de dominio común).

6.2. BARRIOS EXTRAURBANOS

Se regirán por lo dispuesto en el Decreto Ley N° 8912/77 y su reglamentación, especialmente por lo previsto en los Artículos 7°, 37°, 52°, 56° y 62° de dicho cuerpo normativo, ajustándose además a lo establecido en los Artículos 3° y 5° del Decreto N° 1549/83.

Los Barrios Extraurbanos deberán ceder a la Municipalidad una superficie destinada a espacio verde de uso público y reserva para equipamiento comunitario de cuatro y medio metros cuadrados por habitante (4,5 m²/hab); siendo la cesión obligatoria mínima, por aplicación del presente Código de Planeamiento del Partido, la correspondiente a la superficie mínima de subdivisión establecida para estos emprendimientos residenciales.

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

CARÁCTER

Residencial parque

SERVICIOS ESENCIALES

Agua potable: perforación individual

Desagües cloacales: sistemas individuales

Pavimento: en vías principales y tratamiento de estabilización o mejorado en vías secundarias

Energía eléctrica

Alumbrado público

Desagües pluviales

OCUPACIÓN

Densidad neta máxima: 60hab/ha (1 viv/parcela)

Factor de ocupación del suelo (FOS): 0,3

Factor de ocupación total (FOT): 0,3

Retiro de frente: 6 m

Retiro de fondo: 6 m

Retiro lateral: -

Retiro bilateral: 6 m

Altura máxima: 10 m o planta baja y dos pisos altos

SUBDIVISIÓN

Frente mínimo: 40 m

Superficie mínima: 2000 m²

USOS PERMITIDOS

Recreativo 2. Sanidad animal 1. Sanidad humana 1. Servicios 1a. Vivienda 1.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

En las parcelas correspondientes a los Barrios Extraurbanos los espacios correspondientes a los retiros de edificación deberán ser parqueizados y, si se materializaran cercos perimetrales, deberán ser transparentes y desarrollados en forma

compatible al entorno, no permitiéndose construir muros de mampostería de altura superior a cincuenta centímetros (0,50 m).

Las obras de apertura, tratamiento y desagües pluviales de las vías de circulación de los Barrios Extraurbanos corresponden al emprendedor y deberán ser ejecutadas previa habilitación del emprendimiento.

SECCIÓN 7

NORMAS GENERALES SOBRE MEDIO AMBIENTE

7.1. RESIDUOS

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

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

Considérense *Residuos Especiales* a los alcanzados por el régimen establecido en la Ley N° 11720/95 y su Decreto Reglamentario N° 806/97; incluyéndose en esta denominación a todos los provenientes de las “corrientes de desechos” detallados en el Anexo I de la Ley, que posean alguna de las “características peligrosas” descriptas en el Anexo II de la misma o que comprendan entre sus constituyentes algunas de las “sustancias especiales” enumeradas en el Anexo I de su Decreto Reglamentario.

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

Considérense *Residuos Patogénicos* a los alcanzados por el régimen establecido en la Ley N° 11347/92 y su Decreto Reglamentario N° 450/94 (modificado por su similar N° 405/97); incluyéndose en esta denominación a los definidos en el Artículo 2° de la Ley y clasificados como Tipos A, B y C en el Artículo 2° del Decreto Reglamentario.

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

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

Considérense *Residuos Radiactivos* a los alcanzados por el régimen establecido en la Ley Nacional N° 25018/98; incluyéndose en esta denominación a todos los que se enmarquen en las previsiones del Artículo 3° de la Ley, entendiéndose como material radiactivo al derivado de las actividades nucleares o al que sea o contenga material nuclear (teniendo en cuenta las definiciones del Artículo 30° de la Ley Nacional N° 24804/97 o “Ley Nacional de la Actividad Nuclear”).

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

Prohíbese en el Partido de San Andrés de Giles el almacenamiento transitorio y la radicación o localización de plantas de tratamiento y/o disposición final de Residuos Domiciliarios no generados en el distrito, con excepción de propuesta fundada de la D.P. y aprobación mediante Ordenanza del H.C.D.

7.2. ZONAS DE PROTECCIÓN DE DESAGÜES NATURALES

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

En el momento de realizar trámites correspondientes a planos de mensura, planos de construcción, radicación o habilitación de cualquier actividad, con los que se afecten parcelas rurales sujetas a restricción, si es exigible cesión de vías de comunicación (por necesidad de apertura del trazado de la Red Vial Rural Municipal o por tipología del emprendimiento: Clubes de Campo, Barrios Cerrados y/o Barrios Extraurbanos), será obligatoria la cesión de la Zona de Restricción al Fisco Provincial, además de la cesión de los caminos y/o las calles a la Municipalidad, para asegurar el acceso público a los cursos de agua. Dichas cesiones serán efectivizadas con la aprobación del plano de mensura y división y la correspondiente inscripción al dominio. Cuando no correspondan las cesiones a la Municipalidad citadas precedentemente, se establecerá únicamente la restricción al dominio en los términos establecidos por la legislación hidráulica vigente, excepto que un Plan Particularizado aprobado por Ordenanza modifique ese criterio para determinados sitios especiales.

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

7.3. CARTELERÍA

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

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

La cartelera no relacionada con la actividad desarrollada en la parcela, podrá localizarse dentro de predios ubicados en lotes frentistas a Caminos Principales de la Red Vial Rural Municipal y a las Rutas Nacionales o Provinciales, debiendo emplazarse

a una distancia mínima de 15 metros de la línea de frente. En caso de que los citados lotes posean frentes o laterales linderos a cruces de vías ferroviarias u otros caminos o rutas, la distancia mínima deberá ser de 50 metros de la intersección de los mismos.

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

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

Artículo 2º: Sustitúyese el Anexo III – del Código de Ordenamiento Urbano y Territorial del Partido de San Andrés de Giles, “Plano de Zonificación Área Urbana”, por el siguiente:

Artículo 3º: Apruébase el texto compilado del Código de Planeamiento del Partido de San Andrés de Giles, Ordenanza N° 652/01 y Ordenanza N° 745/02 con las incorporaciones y modificaciones establecidas al mismo por la presente.

Artículo 4º: De forma.

Dada en la Sala de Sesiones del H.C.D. de San Andrés de Giles en Sesión Ordinaria celebrada el día diecisiete de mayo de dos mil seis.-----

Hugo A. Alasia
Secretario HCD

Gustavo Ambrune Santía
Presidente HCD