



INTRODUCCION

El acelerado aumento poblacional es una de las constantes que han contribuido en forma destacada a marcar la fisonomía del mundo contemporáneo, tanto en sus aspectos sociales como en las ciudades. Este incremento poblacional ha coincidido con otro hecho singular, la aglomeración de las personas en los centros urbanos en una medida tal que se estima que, para el año 2.000 no menos del 96 % de la población mundial estará radicada en las ciudades, lo que nos plantea que el habitante del futuro será eminentemente urbano.

No obstante, no debe perderse de vista el concepto regional, especialmente, a lo que hace al aspecto económico, es decir, al del intercambio y abastecimiento con la zona rural en la cual la ciudad se inserta. Sin este concepto el planteo de urbe, en forma aislada carece de significación. Tampoco debe olvidarse a la región en su rol de proveedor de recreación a nivel turístico de esos conglomerados.-

OBJETIVOS

Con el objeto de efectuar correcciones profundas sobre los problemas urbanos actuales y prevenir los futuros se instrumentarán normas orientadas a mejorar substancialmente la calidad de vida.-

Debe tenerse en cuenta que la adquisición de la vivienda propia constituye para el hombre medio la inversión más importante de su vida, es justamente esa vivienda y el equipamiento urbano lo que define fundamentalmente la calidad de vida del individuo, la cual no está relacionada directamente al lujo o la suntuosidad sino a las condiciones de asoleamiento, ventilación, vistas, etc. unida a un buen equipamiento en materia de espacios verdes, infraestructura sanitaria, educación, salud, etc.-

En tal caso aún tratándose de viviendas económicas, puede o debe llegarse a un nivel de vida superior, sobre todo teniendo en cuenta que es bajo en general el valor de la tierra urbana con relación a todos los demás componentes de la construcción.-

Concordantes con esa idea central los objetivos de este Código propone a:

- 1- Orientar el desarrollo de la ciudad dentro de una clara estructura física que determine la distribución de la edificación regulando su densidad, de acuerdo con el carácter y funciones de cada distrito;*
- 2- Garantizar los requerimientos ambientales, vinculados con la iluminación, ventilación, asoleamiento acústico, privacidad, higrometricidad, visuales y ángulo de visión del cielo en todos los espacios habitables;*
- 3- Regular la intensidad del uso de las parcelas y determinar el área de superficies libre envolventes de los edificios, tendiendo a la mayor liberación del suelo urbano y a la construcción de edificios de perímetro libre;*
- 4- Regular la forma de subdivisión de la tierra en parcelas óptimas promoviendo específicamente el englobamiento de parcelas;*
- 5- Proteger el carácter y la estabilidad de área de residencia, comercio, equipamiento e industria, prohibiendo usos y edificios incompatibles con el carácter de cada distrito;*
- 6- Promover la adopción de un sistema vial primario, complementando con redes secundarias y terciarias, garantizando la fluidez del tránsito sobre las arterias de circulación, regulando el uso de la tierra sobre sus bordes, incluyendo las áreas de estacionamiento y de carga y descarga de vehículos y facilitando la apertura de nuevas vías de circulación con el fin de mejorar las condiciones del transporte público y privado.*
- 7- Reactivar sectores postergados o congelados de la ciudad, tales como la zona del FF.CC y otras afectaciones a Distritos mediante un plan de conjunto basado en normas especiales y generales;*
- 8- Atender la estética urbana, fijando líneas de edificación y estableciendo disposiciones específicas en distritos especiales;*



- 9- *Preservar los ámbitos y edificios de valor histórico, tradicional o arquitectónico salvaguardando sus características;*
- 10- *Controlar el mantenimiento de niveles de calidad ambiental acorde con las exigencias de salud, seguridad y bienestar de la población, especialmente en lo relativo a la emisión de gases en las zonas industrializadas;*
- 11- *Establecer una adecuada relación de espacio verde por habitante, teniendo en cuenta las necesidades actuales de la población y su crecimiento previsible;*
- 12- *Proveer adecuadas reservas teóricas para servicios públicos de toda clase y para la instalación de nuevos conjuntos habitacionales destinados a solucionar el déficit de viviendas;*
- 13- *Promover la complementación entre región y ciudad;*

MEDIOS

Se interpreta por medios al conjunto de instrumentos legales que posibilitan alcanzar los objetivos anteriormente enunciados. En un estricto orden de importancia ellos son:

1- *LEY 8912: Es la Ley de ordenamiento Territorial y Uso del Suelo sancionada por el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires y que constituye un conjunto de normas de aplicación en todo el ámbito del Primer Estado Argentino y cuyo cometido es el reglar un racional desarrollo urbano posibilitando la puesta en marcha de un conjunto de acciones debidamente compatibilizadas, cuyo diseño ha sido responsabilidad de los organismos provinciales y su materialización es de incumbencia municipal. Haciendo uso de ese cometido es que la Municipalidad de Tres Arroyos instrumenta el Plan Director, Planes Particularizados, Código de Edificación y se encuentra abocada a la organización de la Dirección de Planeamiento.*

2- *PLAN DIRECTOR: Siendo la Ley 8912 la principal herramienta del planeamiento físico a escala provincial, el plan director a escala regional se constituye en el instrumento rector a nivel comunal. Corresponde aquí recordar algunos conceptos de lo que significa un Plan Director.-*

El mismo constituye un conjunto orgánico de normas que regulan el desarrollo urbano y regional de una manera general correspondiendo a los planes particularizados, códigos de edificación, etc., formular en forma más precisas esas normas.-

Una de las características del Plan Director es que no fija inmediatamente el detalle de las operaciones definitivas. Es fácil comprenderlo si se piensa que el planeamiento de una aglomeración y su región se escalona en el tiempo y exige una continuidad, es decir una larga serie de decisiones tomadas por autoridades diversas y cuyas consecuencias financieras serán soportadas por presupuestos diferentes, de ahí la necesidad de obtener antes del comienzo de la ejecución el asentamiento de los representantes autorizados de la población y de los funcionarios encargados de llevar adelante el presente plan.-

El plan director define los principios que deben guiar el planeamiento del territorio, traza de la línea de conducta que debe seguirse en este terreno y es considerado como meramente enunciativo. Es por ello que en algunos casos contendrá normas que permanecerán inmutables. Pero en la mayoría de los casos, en especial, en lo referente a las estructuras urbanas, el plazo de proyección podría ser extendido a unos 25 años aproximadamente, considerando que a nivel mundial se admite una vida útil para las construcciones de orden del medio siglo, periodo en base a la cual se efectúan las provisiones de amortización de inversiones. Tal aceptación significa tomar un promedio entre la obsolescencia de las obras existentes y las que se comienzan a construir.



Proponer plazos que excedan dichos términos implica suponer que las pautas y previsiones actuales se mantendrán en su futuro, que con el desarrollo tecnológico actual se torna casi imposible evaluar prospectivamente.-

3- **PLANES PARTICULARIZADOS:** *Constituye una profundización de estudios parciales de planeamiento. Sin embargo no se les debe tomar como normas inflexibles a las que hay que dar cumplimiento sino todo lo contrario, constituyen pautas que permiten ir pasando de lo general a lo particular, siempre que las posibilidades técnico-económicas de concretar la obra lo permitan.-*

Para fijar ideas es conveniente recordar que el plan director está destinado a la región y a sus núcleos urbanos en conjunto mientras que los planes particularizados son a escala más reducidos contemplando aspectos de detalle, ya sea en un área de la ciudad o en una zona de la región.-

4- **CODIGO DE EDIFICACION:** *Es el instrumento legal que reglamenta fundamentalmente la construcción urbana, no solamente desde el punto de vista de proyecto, sino también, el proceso administrativo de control y de ejecución de obra propiamente dicha.-*

5- **DIRECCION DE PLANEAMIENTO:** *Con anterioridad, se afirmaba la necesidad de asegurar una continuidad, una permanente adaptación del planeamiento a ese organismo vivo que es el espacio físico donde el hombre desarrolla sus actividades. Por otro lado, en la mayoría de los aspectos de la planificación surge la necesidad de profundizar más los estudios, de recabar más datos, apelando frecuentemente al seguimiento estadístico a través del tiempo.*

Elo origina censos y cómputos necesarios para poder desarrollar la tarea propuesta. Por otro lado, hasta aquí nos hemos ocupado del espacio físico, pero no debemos olvidar el otro aspecto esencial que hace a la planificación, el espacio económico. Los dos espacios se encuentran estrechamente ligados entre sí introduciendo condicionantes que hacen que no pueda contemplarse uno sin tener en cuenta el otro.-

Todo ello hace un conjunto complejo de variables, las cuales son necesarias evaluar, acotar, y procesar para poder llegar a la toma de decisiones a nivel gubernamental.-

Este cometido lo debe cumplir la Dirección de Planeamiento, la cual vista la importancia de su función, deberá depender directamente del Intendente.-

El Organigrama propuesto en el presente Plan Regulador es el siguiente:

GRAFICO DE ORGANIGRAMA

INTENDENTE

Secretaría de
Gobierno

Secretaría de
Hacienda

Secretaría de Obras
y Servicios Públicos

Secretaría de Salud
Acción Social y
Desarrollo Humano

Dirección de
Obras Públicas

División
Planeamiento

Departamento de
Estadística

Depto. de Planif.
y Desarrollo

Depto. de Acción
Turística

Se observa que dentro de las dependencias de la Dirección se contempla una dedicada a la planificación turística. Ello es así debido a las especiales características del Partido de Tres Arroyos.-



EL MEDIO AMBIENTE

GENERALIDADES: Ninguna planificación del espacio físico puede ignorar el ambiente como hábitat natural, en el cual el ser humano desarrolla sus actividades. Por ello no puede dejarse de lado las implicancias ecológicas que tiene el desarrollo de las actividades del hombre y los peligros que encierra de actuar negativamente, a través de la contaminación ambiental, sobre sus propias condiciones de vida.-

Es así que en este Código se intenta dar los primeros pasos que permitan desarrollar luego una adecuada legislación comunal para la protección de los recursos básicos, aire, suelo y agua.-

Para ello es que este Plan Director contiene normas tendientes a prevenir la acción contaminante de Industrias, automóviles, incineradores, etc. Las mismas están dirigidas esencialmente al ámbito urbano, pero no debe perderse de vista el rural, que a través de fumigaciones, uso indebido de elementos tóxicos, etc., pueden generar serios problemas de contaminación.-

Tres Arroyos aún no posee cantidad de Industrias contaminantes, usina termoeléctricas, automóviles en exceso, etc., que afecten substancialmente la pureza del aire. Sus recursos hídrico- Río Quequén Salado, Arroyo Claromecó y sus tres afluentes, Arroyo Cristiano Muerto- no presentan cargas en D B O por encima de las que son capaces de absorber.-

Además los grandes espacios abiertos de que se dispone, permiten la disposición de los desechos sólidos sin afectar el medio ambiente.-

No obstante debe estudiarse a corto plazo la contaminación producida por otros agentes menos conocidos: agroquímicos, detergentes, agentes tóxicos tales como compuestos químicos y metales pesados, sales inorgánicas y organismos patógenos, virus, bacterias, etc.-

En tal sentido, el municipio deberá instrumentar una acción decidida capacitando gente que tome a su cargo el control y el relevamiento de datos; incorporando equipos y tecnología acorde con el poder de policía que se pretenda ejercer, suscribiendo convenios de ayuda técnica y economía con organismos provinciales - SEPLADE, DOSBA, etc., nacionales, laboratorios, etc.-

LA REGION

GENERALIDADES: La región asume una particular importancia en el caso de Tres Arroyo, ya que constituye en sí el fundamento económico del hecho urbano. Es por ello que merece dedicarle especial atención. Una primera zonificación lleva a establecer las siguientes cuatro áreas y correspondientes sub-áreas.-

1- ZONA URBANA COMPLEMENTARIAS: Con una extensión del orden de las 5.000 hs. distribuidas en un centro principal- Tres Arroyos- y otros menores- Orense, Copetonas, Claromecó, Reta, etc.- representa el 1% aproximadamente de la superficie del partido y contiene del orden del 90 % de la población.-

2- ZONA TURISTICA: La misma se ubica sobre la Costa Atlántica y se desarrolla sobre una extensión de 78 Km. de playas. Si bien en la actualidad la misma es aprovechada en puntos localizadas - Claromecó -Reta y Balneario Orense- como propuesta se contempla integrar toda la costa con un camino vecinal que recorre además la ribera del Cristiano Muerto y el Río Quequén Salado. Sin perjuicio de una posterior profundización del estudio por parte de D. de P..Se contempla desarrollar en la próxima etapa un plan particularizado destinado a esta zona.-

3- ZONA RURAL: La misma se la ha dividido en dos sub-zonas:

A- Sub-zona de cultivos de producción preferentemente diaria: Esta zona es la más apta para desarrollar preferentemente aquella producción que por sus características debe ser llevadas diariamente a los centros de consumo- Instalación de ponederos, tambos, apicultura, cultivo de hortalizas, legumbres, flores, etc.



B- Sub-zona rural de producción preferentemente estacional: Esta sub-zona está destinada a alojar la producción principal del tipo cerealero, forrajes, oleaginosos, ganadería para consumo, cerdos, ovinos, etc.-

4- ZONA DE DESTINO ESPECÍFICO: Las mismas quedarían sujetas a estudio posterior para determinar exactamente su alcance e importancia y serían:

- a) Zona Canteras de Yeso*
- b) Zona Canteras de Arena*
- c) Zona Industrial aislada*

PLANIFICACION RURAL: Tiene como principal objetivo optimizar el desarrollo de toda la región y para ello se debe obtener una adecuada promoción que arranque en una planificación que luego se debe concretar en obras de infraestructura, crédito, desgravación de impuestos selectivos, etc.

INFRAESTRUCTURA RURAL:

RED CAMINERA: Deberá prestarse prioridad a estas obras ya que si se tiene en cuenta la escala actual del agro regional, resulta más económico concentrar todos los servicios- educación, salud, comercio, abastecimiento, etc., en algunos pocos centros urbanos para lo cual deberá garantizarse el acceso a los mismos.-

RED DE ELECTRIFICACION RURAL: Es el 2º gran paso para dotar de infraestructura moderna al agro-regional, sin embargo por razón de garantía de un buen mantenimiento de la red, la misma deberá planificarse de forma tal que cuando se instala, en lo posible exista camino entoscado que corra paralelo a ella.-

RECURSOS HIDRICOS: Los recursos hídricos de la región a través de tres cursos superficiales Río Quequén Salado, Arroyo Claromecó y sus tres afluentes y Arroyo Cristiano Muerto, así como los recursos subterráneos, de gran potencialidad en la región, deben ser estudiados en detalle. Se deberá arbitrar los medios para impedir los desbordes durante las crecidas, se debe compatibilizar con una red de drenaje adecuada que preserve los caminos y las tierras cultivables, así como se deberá controlar y estudiar la posibilidad de erosión, salinización, etc. de las tierras. La Dirección de Planeamiento en relación con las reparticiones correspondientes, estará encargada de llevar adelante los estudios y la concreción de las obras pertinentes.-

CAPACIDAD DE ALMACENAMIENTO: Los mismos junto con el sistema vial constituyen los principales medios de comercialización de los productos de la región. El almacenamiento junto con el sistema de transporte adecuado irá adquiriendo cada vez más importancia, con mayor razón si se tiene en cuenta el desarrollo del Complejo Agro-Industrial y la necesidad de disponer de reservas de productos para comercializarlo recién en los momentos favorables del mercado internacional. Con la finalidad de instrumentar en un plan en este sentido la Dirección de Planeamiento debe arbitrar los medios para establecer la capacidad de almacenamiento tanto oficial como privada, así como también la existente en chacra. A partir de estos datos formular, conjuntamente con los organismos provinciales y nacionales correspondientes, una política integral en ese sentido para la región.-

MEDIOS DE COMUNICACION, SALUD, EDUCACION: La necesidad de retener la población rural haciendo que el grupo familiar supervise y lleve a cabo las tareas en forma directa, preservando así la productividad de las parcelas menores, hace que sea necesario dotar la zona rural de una infraestructura mínima que garantice un nivel de vida similar al urbano.-

Desde el punto de vista de las comunicaciones nuestra región se encuentra bien servida por radio y televisión, pero deberá arbitrarse los medios para promocionar el teléfono. En este sentido la telefonía rural



que en fecha reciente se ofrece en el mercado es una respuesta adecuada a esa necesidad de comunicación privada e inmediata. De manera que el D. de P. deberá estudiar el mecanismo para llevarla al alcance de la totalidad de los posibles usuarios.-

En cuanto a salud y educación se presentan dos opciones: La primera es descentralizar a través de puestos sanitarios y escuelas rurales en las distintas zonas del partido; la otra, es centralizar, es decir, determinar tres o cuatro núcleos urbano donde se los dotará de la infraestructura necesaria y a través de una red caminera segura, los interesados concurrirán a través de transportes escolares o particulares a esos centros urbanos. Es prioritario para la D.de P. estudiar estas alternativas y formular una política a mediano plazo.-

PROMOCION RURAL: El municipio se ocupará de la promoción regional a través de Planes de Desarrollo formuladas por su D. de P. y a través de obras de infraestructuras llevadas a cabo con recursos propios, etc.

Además proveerá y gestionara ante Organismos Provinciales y Nacionales, la instrumentación de planes de obras, líneas de crédito promocionales desgravaciones y todo lo que este al alcance del sector oficial y del privado para acelerar el crecimiento económico de la región.-



SECCION I

GENERALIDADES

1. GENERALIDADES

1.1. DE LAS NORMAS

1.1.1. ALCANCES

El presente Código rige el ordenamiento del territorio del Partido de Tres Arroyos y regula el uso, la ocupación, la subdivisión, el equipamiento del suelo, la preservación de sus ámbitos arquitectónicos y paisajísticos y todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento territorial.-

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

1.1.2. AMBITO DE VIGENCIA

Estarán sometidos al cumplimiento de este Código las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, cualquiera fuera la afectación de sus bienes, con la única excepción de razones de seguridad y defensa.-

1.1.3. FECHA DE PUESTA EN VIGENCIA:

El presente Código entrará en vigencia a partir de su homologación por parte del Ejecutivo Provincial, hasta tanto regirá la Ordenanza de Delimitación Preliminar de Areas.

1.2. DEFINICION Y TERMINOS TECNICOS

1.2.1. SIGNIFICADO

Las palabras y expresiones de este Código tienen los siguientes significados:

a) CONCEPTOS GENERALES

AMPLIAR, modificar un edificio aumentando la superficie, y/o el volumen edificado; modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente.-

RECONSTRUIR, edificar de nuevo en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.-

REFORMAR; Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.-

TRANSFORMAR: Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar.-

UNIDAD DE USO: Ámbito compuesto de uno o más locales, que admite un uso funcionalmente independiente, por ejemplo: departamento, local de comercio, etc.-

USO: El uso de un inmueble es la función para la cual el terreno, el edificio o estructura asentados en él, ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido.-

USO COMPLEMENTARIO: El destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.-

USO CONDICIONADO: El que será sujeto a requisitos de ubicación, tamaño, de potencia instalada, etc. según cada distrito.-

USO PERMITIDO: El que puede implantarse en un distrito, según las prescripciones de estas normas.-



USOS REQUERIDOS: Son aquellos que se consideren complemento necesario de los usos que se permiten implantar, para asegurar su funcionamiento, evitar molestias y garantizar fluidez de tránsito.-

b) DE LOS TIPOS DE USO:

Los tipos de uso considerados en el presente Código, se refieren a actividades y a espacios, instalaciones y edificios necesarios para su desenvolvimiento.-

Se prescinde de la definición de cada actividad considerando que se trata de prácticas sociales y económicas, urbanas o rurales reconocidas y cuyo concepto corresponde al significado que le asigne el lenguaje habitual de usuarios y autoridades.-

En la sección referente a usos del suelo se incluye la tipificación de las actividades que a continuación se señalan:

Actividades Primarias:

*Agricultura.
Caza.
Ganadería.
Pesca.
Silvicultura y forestación.
Minas y Canteras.*

Actividad Secundaria:

*Administración Pública.
Comercio Mayorista.
Comercio Minorista.
Cultura, Culto y esparcimiento.
Depósitos.
Educación.
Industria.
Infraestructura de Servicios.
Residencia.
Sanidad.
Servicios.
Transporte.*

c) DE LAS SUBSTANCIAS:

EXPLOSIVO: Se denomina explosivo a cualquier especie química o grupo de ellas que por acción del calor o por percusión, comprensión, interacción o fricción, produce una sobrepresión casi instantánea con generación de calor y grandes volúmenes de gases.-

El oxígeno, si es necesario para ese proceso, puede provenir de su molécula o del ambiente circundante o de otra especie química.-

Los combustibles por auto combustión, en medios especiales, pueden constituir mezclas explosivos, pero no están incluidas en el grupo anterior.-

Se considera como explosivos, los siguientes compuestos: nitroglicerina; trotyl, gelimita, gelamón, amonita, pólvora negra, pólvora granulada, iniciadores de explosión, detonadores, espoletas, buscapíes, cohetes, atinentes a voladuras, etc.-

GASES INFLAMABLES: Los que en condiciones normales, mezclados con un mínimo de 13% de aire, forman mezclas inflamables.-



INFLAMABLES DE PRIMERA: Son los que en aparato TAG.- v.a.- se inflaman o no más de 40 grados centígrados.-

INFLAMABLES DE SEGUNDA: Son los que en aparato TAG. v.a., se inflaman entre 40 a 135 grados centígrados; y en aparato Cleveland, a menos de 80 grados centígrados.-

LIQUIDOS INFLAMABLES: Son los líquidos o mezclas de líquidos conteniendo sólidos en solución o suspensión que se inflamen a no más de 66 grados centígrados en aparato TAG. v.a.-

SÓLIDOS INFLAMABLES: Comprenden los sólidos no explosivos que pueden calentarse en condiciones accidentales, causando incendio por fricción. Así también los que en otras condiciones físicas como absorción de humedad, por cambio físico o químico, o por desarrollo de calor en la preparación originan incendios.-

SÓLIDOS ESPONTANEAMENTE INFLAMABLES: Son los sólidos que en contacto con el aire por fricción originan inflamación espontánea. Los sólidos que en contacto con el agua o humedad desprenden gases muy inflamables.-

SUBSTANCIAS CARBURANTES: Son las substancias que aunque no sean combustibles, liberan fácilmente oxígeno y activan la combustión de otras substancias intensificando la violencia de la misma.-

1.2.1.1. 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 PARCELA: Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita una parcela con la vía o lugar público.-

LINEA DIVISORIA LATERAL DE LA PARCELA: La que intersecta la línea Municipal o la Línea Divisoria de fondo.-

LINEA DIVISORIA DE FONDO DE LA PARCELA: La correspondiente al o los lados opuestos al que coincide con la línea municipal de la parcela.

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

LINEA MUNICIPAL DE EDIFICACION: La que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma. Dicha línea coincidirá con la línea municipal, salvo cuando se exigiera retiro obligatorio.-

LINEA MUNICIPAL DE ESQUINA: Línea determinada por estas normas para delimitar la vía pública en las esquinas en el encuentro de dos líneas municipales.-

OCHAVA: Ver línea municipal de esquina.-

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



NIVEL DE CORDON: Cota fijada por la Municipalidad para el cordón de la calzada, en el punto que corresponda con el medio de frente de la 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.-

PARCELA INTERMEDIA: Aquella que no es "parcela de esquina".

PREDIO: Ver parcela.-

VIA PÚBLICA: Autopista, avenida, calle, callejón, pasaje senda o pase abierto al tránsito, declarado expresamente "vía pública" por la Municipalidad.-

1.2.1.2. RELATIVOS AL TEJIDO URBANO:

ALTURA DE LA FACHADA: Medida vertical de la fachada principal, tomada sobre la línea municipal o la línea municipal de edificación a partir de la cota de la parcela.-

BASAMENTO: Parte del edificio construida sobre el nivel del terreno sobre la cual se asientan los volúmenes sobreelevados y retirados del mismo edificio.-

CENTRO LIBRE DE MANZANA: Superficie no edificable, a nivel de terreno, destinada a espacio libre verde y comprendida entre las líneas internas de basamento.-

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

EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS: El que pueda extenderse hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.-

EDIFICIO DE PERIMETRO LIBRE: Aquél cuyos paramentos desde el nivel del suelo o por encima de la altura permitida por el basamento, está retirados por las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecida en estas normas.-

ESPACIO LIBRE DE MANZANA: Espacio aéreo del interior de la manzana limitado por los planos verticales que pasan por las líneas de frente interno e interna de basamento.-

ESPACIO URBANO: Espacio aéreo comprendido entre los volúmenes edificados de la ciudad que permite lograr las condiciones de iluminación y ventilación en los ambientes habituales.-

FACHADA PRINCIPAL: Paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la Línea Municipal de Edificación.-

FACTOR DE OCUPACION TOTAL- FOT-: Coeficiente que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie cubierta total máxima edificable.-

Se denomina superficie cubierta edificable máxima (F.O.T.) de una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas de cada planta ubicadas por encima del nivel de la vereda a "cota de nivel" establecida para la parcela por el Municipio, incluyendo espesores de tabique, muros interiores o exteriores, como también las superficies de locales destinados a instalaciones de servicios centrales (gas, electricidad, agua corriente, desagües pluviales y cloacales, calefacción, refrigeración, máquina de ascensores, montacarga,



compactadores, depósitos de residuos). La superficie de ambientes semicubiertos (galerías, planta libre, balcones y pórticos) se computará el 50% de la superficie cubierta de dichos locales.

FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO – FOS -: Porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con los usos establecidos.-

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 los edificios no podrá exceder el porcentaje de la superficie total del terreno establecido para el uso de mayor FOS, el resto será destinado a espacio libre, con tratamiento paisajístico.-

Cantidad de Unidades Funcionales (CUF).

Se entiende por **CUF** a la relación que determina para cada zona al número máximo de Unidades Funcionales permitido por parcela.-

Para el cálculo del **CUF** en edificaciones sujetas al régimen de Propiedad Horizontal, no se computan los espacios y circulaciones comunes, los locales de servicios ni cocheras.-

Se entiende por Unidad Funcional a la unidad mínima capaz de albergar usos admitidos en una zona y susceptible de encuadrarse en el régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13.512).-

LINEA DE FRENTE INTERNO: Traza del plano que limita la edificación permitida del basamento con el centro libre de manzana.-

LINEA INTERNA DE BASAMENTO: Traza del plano que limita la edificación permitida del basamento con el centro libre de manzana.-

MANZANA: Superficie de terreno delimitada por la vía pública o vía férrea y/o registrada como tal.-

PATIO APENDICULAR DEL ESPACIO URBANO: Patio ubicado entre los volúmenes construidos en las parcelas, que por adoptar dimensiones acordes a las establecidas pueden ser asimilados al espacio urbano y por lo tanto iluminar y ventilar locales de cualquier tipo.-

PLANO LÍMITE: Plano virtual que limita la altura permitida de cualquier punto del edificio.-

PLANTA LIBRE: Planta de un edificio, sin cerramientos perimetrales que permite la intercomunicación del espacio urbano.-

SUPERFICIE CUBIERTA: Total de las sumas de las superficies parciales de los locales, entresuelos, voladizos, pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas, hasta las líneas divisorias y laterales de la parcela.-

TEJIDO URBANO: Relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano.-

VOLUMEN EDIFICABLE: Volumen máximo que puede construirse en una parcela, según las presentes normas.-

VOLUMEN EDIFICADO: Volumen total construido en la parcela.-

VOLUMEN NO CONFORME: El volumen edificado que no se ajusta a las prescripciones de este Código.-



1.2.1.3. RELATIVOS A LAS CONDICIONES AMBIENTALES:

Ver capítulo correspondiente al medio ambiente. SECCION X



SECCION II

NORMAS ADMINISTRATIVAS

2.1. USO CONFORME

2.1.1. CONSTANCIA:

Será obligatorio disponer constancia de uso conforme para usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos, con destino a cualquiera de las actividades nominadas en el listado de usos de la sección respectiva.-

2.1.2. ESPECIFICACIONES

La constancia especificará:

- a) Nombre y Apellido del propietario y del usuario;*
- b) Ubicación de la parcela;*
- c) Medidas y superficie de la parcela;*
- d) Superficie cubierta existente y proyectada;*
- e) Especificación de la actividad a desarrollar;*
- f) Todo otro dato que la autoridad de aplicación considere necesario para la evaluación del uso que se busca desarrollar, tales como: número de operarios y empleados ocupados y a ocupar, potencia instalada expresada en KVA, boca de expendio y/o prestación de servicios, al por mayor o menor, especificación del tipo de producto que elabora o comercializa determinación del área de mercado previsto en el corto, mediano o largo plazo, peligrosidad de la actividad, etc..-*
- g) Zonificación y uso asignado conforme al Código.-*

2.1.3. TRAMITE:

La constancia, será considerada por la autoridad de aplicación quien podrá requerir en caso necesario el pronunciamiento previo del organismo competente a nivel provincial, en materia de promoción industrial o saneamiento ambiental.-

2.1.4. VERIFICACION Y/O RESOLUCION:

La autoridad de aplicación visará la constancia, previa verificación de su conformidad a las disposiciones del Código. en caso necesario o no previsto, se expedirá dentro del término que fija el art.77 °, inc. g) de la Ordenanza General N° 267 (Código de Procedimientos), 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 previsto en el artículo 2.1.3.-

2.1.5. OBLIGATORIEDAD:

En caso de ser aprobada la solicitud, la autoridad de aplicación otorgará el certificado de uso conforme, que deberá ser adjuntado como requisito indispensable para la iniciación de todo expediente de obra, instalación o habilitación.-



2.1.6. VIGENCIA:

La constancia de uso conforme, perderá su validez en forma automática, sin necesidad de previa notificación, si dentro de los doce (12) meses de su otorgamiento por la autoridad de aplicación, no es utilizado para los fines previstos por el artículo 2.1.5.

La constancia de uso conforme utilizada para los fines previstos por el artículo 2.1.5., concedida de acuerdo a las previsiones y disposiciones del presente Código, tendrá una vigencia limitada, de acuerdo a la periódica renovación que requiera la Municipalidad.-

2.2. USO NO CONFORME

2.2.1. ACTUALIZACION

La Municipalidad, a través del organismo de aplicación, requerirá la renovación del uso no conforme existente periódicamente a fin de proceder a la actualización del estado de usos en áreas urbanas.-

2.2.2. AMPLIACION

El uso no conforme de un edificio, o parte de un edificio o de parcela, no podrá ser objeto de ampliación alguna, así como uso complementario, conforme de actividad principal no conforme, excepto en aquellos casos en que la ampliación resulte de exigencias de organismos oficiales a los fines de cumplir con normas de trabajo, seguridad e higiene. Las autorizaciones concernientes a tales casos, serán resueltas por el Departamento Ejecutivo, previa constancia de normas invocadas e informe de los organismos técnicos correspondientes.-

2.2.3. CONSERVACION:

2.2.4.

El uso no conforme de un edificio, o parte de un edificio o de parcela, sólo podrá ser objeto de acciones de conservación de las instalaciones y/o de las estructuras existentes.-

2.2.4. INTERRUPCION DEL USO

El uso no conforme que no se ejercite por un período mayor de seis (6) meses no podrá ser establecido en el futuro, así como aquel uso no conforme cuya autorización no se renueve en término.-

2.2.5. GRAVAMEN A USOS NO CONFORMES:

La Municipalidad establecerá un gravamen especial a los usos no conformes a fin de disuadir su continuidad. Dicho gravamen será diferenciado de acuerdo al nivel de incompatibilidad del uso no conforme respecto de los usos permitidos y creciente a través del tiempo.-

2.2.6. PROGRAMACION DE CESE DE USOS NO CONFORMES DE INDUSTRIA Y DEPOSITOS

Los usos no conforme de industria y depósitos en distritos residenciales, centrales y de equipamiento, considerando niveles de incompatibilidad del uso no conforme con las características y usos admisibles de cada distrito, cesarán automáticamente de acuerdo a los plazos que la Municipalidad determine, y que en ningún caso podrá exceder un lapso de 10 años a partir de la vigencia del Código.-



2.2.7. TRANSFERENCIA DE USOS NO CONFORMES

No se permitirá la transferencia de la titularidad de usos no conformes que resultaren de la aplicación del presente Código. La presente restricción comprende la transferencia de la titularidad mediante modificación de la entidad social.-

2.2.8. CESE FORZOSO DEL USO

Cuando resultare necesario, considerando exigencias de ordenamiento urbano, el Departamento Ejecutivo, podrá disponer el cese de usos no conformes dentro de un plazo a determinarse en cada caso en razón de los perjuicios que la continuidad del uso no conforme ocasionare. Podrá considerarse a tal efecto la antigüedad y el estado de las construcciones y el monto de inversiones realizadas.-

2.2.9. DAÑO A EDIFICIO

Cuando un edificio destinado a uso no conforme, resultare dañado por cualquier causa en más del cincuenta por ciento de su cotización de mercado, no se permitirá restablecer el uso no conforme. El porcentual afectado será determinado por los organismos técnicos correspondientes de la Municipalidad. Si el daño no superara el porcentual indicado, la reconstrucción del edificio, deberá atenerse a las normas de ocupación total y de suelo incluidas en el presente Código.-

2.2.10. ASISTENCIA CREDITICIA:

El Departamento Ejecutivo podrá convenir con el Banco de la Provincia de Buenos Aires, la habilitación de una línea de créditos especiales, con objeto de asistir financieramente a los titulares de usos no conformes que, por encontrarse afectados por la aplicación de los artículos 2.2.6. y 2.2.7., deben reubicarse en distritos en los cuales estuvieran permitidos los usos que se vieran obligadas a interrumpir.-

2.3. NORMAS PARTICULARES

2.3.1. CONSTANCIA DE ZONIFICACION

Al solicitarse la intervención que le compete a la Municipalidad, previa a la enajenación del inmueble, se dejará constancia de la zonificación respectiva y/o de su condición de uso mediante un Certificado de Uso conforme que el escribano interviniente adjuntara a la documentación correspondiente.-

2.3.1.1. RENOVACION DE USO CONFORME

En oportunidad de procederse a la renovación de uso no conforme, las actividades serán habilitadas en los siguientes casos:

- a) Si el emplazamiento es correcto y cumple con los restantes requisitos del presente Código y normas especiales de regulación de la actividad.*
- b) Si el emplazamiento es correcto y no cumple con los restantes requisitos del presente Código o normas especiales de regulación de la actividad, cuando en plazo razonable estipulado por la Municipalidad considere que por precisas y fundadas circunstancias resulta eximible del cumplimiento de determinado requisito*
- c) Si el emplazamiento no es correcto, se le permitirá continuar funcionando en carácter de uso precario, de acuerdo a lo previsto en el capítulo 2.2. del presente Código, respecto de usos y casos de usos no conformes.-*



2.3.1.2. SUBASTA PÚBLICA

Previo al acto de la subasta el martillero interviniente deberá tramitar el certificado de uso conforme, cuyos términos estarán obligados a publicitar antes y en el momento del acto de remate.-



SECCION III

DE LA CREACION Y AMPLIACION DE AREAS URBANAS Y DE LA SUBDIVISION DEL SUELO

3.1. DE LA CREACION DE AREAS URBANAS

3.1.1. GENERALIDADES

Se entenderá por creación de área o núcleo urbano al proceso de acondicionamiento de un área con la finalidad de efectuar localizaciones humanas intensivas de usos vinculados con la residencia, las actividades de servicio y la producción y abastecimiento compatibles con la misma; más el conjunto de previsiones normativas destinadas a orientar su ocupación a fin de garantizar el desarrollo equilibrado y la preservación de la calidad del medio ambiente.-

3.1.2. REQUISITOS

Toda creación deberá responder a una necesidad debidamente fundada, ser aprobada por el Poder Ejecutivo Provincial a propuesta de la Municipalidad, por iniciativa de entidades estatales o de promotores privados, y fundamentarse mediante un estudio que se integra con los elementos de juicio requeridos por la Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo - Ley 8912 Provincia de Bs. Aires.-

3.1.3. OPORTUNIDAD

La Municipalidad no dará curso a propuestas de creación de áreas urbanas, en tanto áreas urbanas existentes cubran las necesidades y motivaciones que inducen a propiciar la creación del nuevo núcleo.-

3.2. DE LA AMPLIACION DE LAS AREAS URBANAS

3.2.1. GENERALIDADES

Se entenderá por ampliación de un núcleo urbano al proceso de expansión ordenada a sus áreas o zonas, a fin de cumplimentar las necesidades insatisfechas, o satisfechas deficientemente, de las actividades correspondientes a los distintos usos que en dicho núcleos se desarrollan.-

3.2.2. REQUISITOS

Toda ampliación deberá responder a necesidad fundada, ser aprobada por el Poder Ejecutivo Provincial a propuesta del municipio y justificarse mediante un estudio que se integre con los elementos de juicio requerido por la ley de ordenamiento Territorial.-

Tales requisitos son los siguientes:

- a) La coincidencia con algunos de los ejes de crecimiento establecidas en la introducción del presente Código y que las zonas o distritos adyacentes no cuentan con más del 30 % de sus parcelas sin edificar- o sea, posea una consolidación del tejido equivalente al 70 % de ocupación efectiva.*
- b) La existencia de fuentes de aprovisionamiento de agua potable, en calidad y cantidad apta para satisfacer las necesidades totales de la población total a servir.*
- c) La disponibilidad de tierra para el desarrollo de los usos urbanos y para la demanda previsible en el futuro inmediato.*
- d) La aptitud del sitio elegido para el desarrollo de los usos urbanos.*
- e) La factibilidad de dotar el área de los servicios de infraestructura y equipamiento comunitario.*



f) La formulación de un Plan Director que defina y justifique la magnitud de la ampliación, la densidad poblacional propuesta, la trama circulatoria propuesta y su conexión a la red existente, la localización y dimensión de los espacios libres y verdes públicos y reservas fiscales.-

g) El plan previsible de prestación de servicios esenciales y de dotación de servicios esenciales.

Aún cuando las zonas o distritos adyacentes cuenten con más del 30 % de sus parcelas sin edificar, podrá disponerse la ampliación si se lleva a cabo una operación de carácter integral, y la misma comprende, además de los restantes requisitos exigidos, lo siguiente:

1) Habilitación de nuevas parcelas urbanas dotadas de los servicios esenciales y el equipamiento comunitario.

2) Construcción de edificios en el total de las parcelas.

3) Apertura y cesión de espacios varios dotados de equipo urbano completo - pavimento y redes de servicio.

4) Construcción de vía principal que vincule la ampliación con la trama circulatoria existente.-

También podrán habilitarse nuevos espacios edificables sin haberse cubierto el grado de edificación establecido, cuando la Municipalidad constate las situaciones generalizadas que derivan de la ausencia de oferta de inmueble o excesivo precio de los ofrecidos, o cuando se ofrezca urbanizar zonas no aprovechables para otros usos por sus condiciones físicas y mediante la aplicación de técnicas de recuperación.-

3.3. CREACION Y AMPLIACION DE ZONAS DE USOS ESPECIFICOS.

3.3.1. GENERALIDADES Y REQUISITOS:

La creación o ampliación de zonas de usos específicos deberá responder a necesidad fundada, ser aprobada por el Poder Ejecutivo Provincial a propuesta de la Municipalidad, localizarse en sitio apto para la finalidad, ajustarse a las orientaciones definidas en la introducción al presente Código y cumplir con las normas de legislación vigente relativas al uso de que se trate.-

3.4. SUBDIVISION DEL SUELO

3.4.1. PARCELAMIENTO

Solo se podrán subdividir manzanas o macizos sin parcelar o parcialmente parcelados, si están dotados de agua corriente y de cloacas. Las manzanas y macizos sin parcelar o parcialmente parcelados, carentes de agua corriente y cloacas se podrán subdividir sólo cuando se asegure la provisión de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovechamiento de agua.-

Las subdivisiones urbanas tanto en el interior del partido como frente al litoral marítimo corresponden al Art. N° 52 de la Ley 8912.-

3.4.1.1. DIMENSIONES DE PARCELAS

Las dimensiones mínimas de parcelamiento se establecen en las normas específicas para cada distrito, consignando ancho mínimo y superficie mínima. Las parcelas deberán ser preferentemente de forma rectangular, cuando resulten irregulares, deberán admitir la inscripción de un rectángulo con las dimensiones prescritas.

3.4.1.2. PROYECTOS URBANISTICOS INTEGRALES

Las dimensiones mínimas no serán de aplicación cuando se trate de proyectos urbanísticos integrales que signifiquen la construcción de la totalidad de las edificaciones, dotación de infraestructura y equipamiento comunitario para los cuales la Municipalidad mantenga la densidad establecida y fije normas específicas sobre FOS, FOT y CUF, aspectos constructivos, ubicación de áreas verdes y libres públicas y otras de



aplicación para el caso. El dictado de disposiciones reglamentarias o la aprobación de proyectos exigirá el previo dictamen de la Secretaría de Tierras y Desarrollo Urbano.

3.4.1.3 ANEXION DE PARCELAS

Sólo podrá admitir la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas para el distrito respectivo con el fin de anexarlos a lotes linderos, cuando la operación tenga por objeto:

- a) Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializados por una construcción de difícil y costosa remoción.
- b) Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos, queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en el Código de Edificación.
- c) Rectificar una inadecuada relación de frente- fondo, entendiendo por tal a la inferior de un tercio - 1/3-, en cuyo caso la parcela remanente deberá mantener la superficie para el distrito;
- d) Transferir superficies entre los lotes linderos para permitir englobamiento parcelario, y por lo tanto soluciones urbanísticas adecuadas; tal caso se admite aún cuando la parcela resultante no alcance a tener las dimensiones mínimas.-

3.4.2. SUBDIVISION DE AREAS URBANAS DEL PARTIDO

Las dimensiones en áreas urbanas y complementarias serán las siguientes:

- a) **Unidades rodeadas de calles:** para sectores a subdividir circundados por fracciones amanzanadas en tres (3) o más de sus lados, las que determine la Municipalidad en cada caso. Para sectores a subdividir no comprendidos en el párrafo anterior: lado mínimo sobre vía de circulación secundaria: 50 m.

Lado mínimo sobre vía de circulación principal: 150 m.

Se podrá adoptar el trazado de una o más calles internas de penetración y retorno, preferentemente con accesos desde una vía de circulación secundaria.

- b) **Parcelas:**

Área Urbana en general hasta 200 pers./ha. Ancho mínimo 12 m, con una superficie de 300 m². como mínimo. De 201 hasta 500 pers./ha. 15 m. como ancho mínimo y 375 m² como superficie mínima. De 501 hasta 800 pers./ha. ancho mínimo de parcela 20 m. y superficie mínima 600 m². De 801 hasta 1500 pers./ha. 25 m. de ancho mínimo y 750 m² de superficie mínima. Más de 1500 pers./ha. 30 m. frente mínimo y 900 m² de superficie mínima.

Áreas urbanas frente al Océano Atlántico (hasta 5 km. desde la ribera)

Hasta 200 pers./ha. frente mínimo de parcela 15 m. y 400 m² de superficie mínima; de 201 a 500 pers./ha. 20 m de frente mínimo y 500 m² de superficie; de 501 hasta 800 pers./ha 25 m de frente mínimo y 750 m² de superficie; más de 800 pers./ha frente mínimo 30 m y 900 m² de superficie mínima.

3.4.3. SUBDIVISION EN AREAS COMPLEMENTARIAS:

En áreas complementarias las dimensiones de parcelas deberán guardar relación al tipo y a la intensidad del uso asignado, la unidad mínima de parcela tendrá 40 m .lineales de frente y 2000 m² de superficie mínima. En todos los casos la relación entre ancho y fondo de la parcela no será inferior a 1/3.

3.4.4. SUBDIVISION EN AREAS RURALES DEL PARTIDO:

En áreas rurales las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación intensiva, y sus dimensiones mínimas que determinan en la forma establecida por el Código Rural, así como también las de aquellas parcelas destinadas a usos complementarios de la actividad rural.-

Prohíbese realizar subdivisiones en áreas rurales que impliquen la creación de áreas urbanas con densidad bruta mayor de treinta (30) habitantes por hectárea a menos de un kilómetro de las rutas troncales nacionales



y provinciales y de trescientos (300) metros de los accesos a centros de población, con excepción de las necesarias para asentar actividades complementarias al uso diario y las industriales, que establezca la zonificación correspondiente.

3.5. CESIONES

Al crearse o ampliarse núcleos urbanos, áreas y zonas, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al Estado Provincial, las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos que a continuación se indican :

En nuevos centros de población:

Hasta 60.000hab. se deberá ceder para área verde 6 m² por hab. (mínimo 1ha.) y como reserva de uso público 3m² por hab. como mínimo; más de 60.000 hab. será determinado por la Secretaría de Tierras y Desarrollo Urbano de la Provincia de Buenos Aires mediante estudio especial.

En ampliaciones de áreas urbanas:

De hasta 2000hab. se cede como mínimo para área verde 3,5m² por hab. y para reserva de uso público 1 m² por hab.; de 2001 a 3000hab. 4m² por hab. para área verde y 1 m² por hab. para reserva de uso público; de 3001 a 4000hab. para área verde se deberá ceder 4,5m² por hab. y para reserva de uso público 1m² por hab.; de 4001 a 5000hab. 5m² por hab. para área verde y 1,5m² por hab. para reserva de uso público; y más de 5000 hab. 6m² por hab. para área verde y 2 m² por hab. para reserva de uso público.

3.6. HABILITACION DE AREAS CREADAS, AMPLIADAS Y RESTRUCTURADAS

3.6.1 INFRAESTRUCTURA

Las áreas o zonas que se originen como consecuencia de la creación, ampliación o reestructuración de núcleos urbanos y zonas de usos específicos, podrán habilitarse total o parcialmente sólo después que se haya completado la infraestructura y la instalación de los servicios esenciales fijados para el caso y verificado el normal funcionamiento de los mismos.-

A tales efectos, se consideran infraestructura y servicios esenciales:

a) Área Urbana;

Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.-

b) Zonas residenciales extraurbanas:

Agua corriente, cloacas para sectores con densidades netas previstas, mayores de ciento cincuenta habitantes por Ha. (150 Hab/Ha); alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria, pavimento en vías principales de circulación y tratamiento de estabilización o mejorados por vías secundarias; desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso. Para los clubes de campo, regirá lo dispuesto en el capítulo correspondiente.-

c) Otras Zonas:

Los que correspondan por analogía con los exigidos para las áreas o zonas mencionadas precedentemente, y según las necesidades de cada caso, a establecer por el municipio.-

En cualquier caso, cuando las fuentes de agua potable están contaminadas fácilmente por las características del subsuelo, se exigirá el servicio de cloacas.-



3.6.2. EQUIPAMIENTO

Se entiende por equipamiento comunitario a las edificaciones de instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades de la comunidad en materia de salud, seguridad, educación, cultura, administración pública, justicia, transporte, comunicaciones y recreación.-

En cada caso la autoridad de aplicación fijará los requerimientos mínimos, que estarán en relación con la dimensión y funciones del área o zona de que se trate.-



SECCION IV

DEL TEJIDO URBANO

4.1. AREA DESCUBIERTA ENTRE VOLUMENES EDIFICADOS

4.1.1. ESPACIO URBANO

A los efectos de este Código, se denomina 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 de cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos de saneamiento ambiental.-

4.1.1.1. FUNCIONES DE ESPACIO URBANO

El espacio urbano, define al espacio apto para la ventilación e iluminación de los locales habitables de cualquier tipo, de acuerdo a los requisitos indicados en las condiciones de habitabilidad en el presente Código.-

4.1.1.2. CONFORMACION DEL ESPACIO URBANO

Se considera como espacio urbano:

- a) El espacio de vía pública comprendida entre las líneas municipales, y el comprendido entre dichas líneas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.*
- b) El espacio libre de manzana.*
- c) El espacio entre parámetros laterales de los edificios de perímetro libre y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con el espacio de vía pública y con el espacio libre de manzana.*
- d) El espacio entre parámetros verticales correspondientes a una misma o diferentes volúmenes, edificados dentro de la misma parcela.*
- e) Los patios apendiculares que quedan incorporados a algunos de los espacios anteriormente enumerados.*

Los espacios urbanos, serán considerados como tales, a partir de la cota de parcela, salvo en los casos expresamente previstos en cada distrito.-

El dimensionamiento de dichos espacios se reglamenta en ésta Sección y en particular, según cada distrito.-

4.1.1.3. PATIOS APENDICULARES DEL ESPACIO URBANO - Ver Gráfico 4.1.1.3.

Se consideran extensiones del espacio urbano, aquellos patios apendiculares abiertos por un lado - a - de su planta a dicho espacio- espacio de vía pública o libre de manzana.-

La abertura – a - de unión con el espacio urbano, deberá ser igual o mayor de dos veces la profundidad – p - del patio, y no podrá ser inferior a 4,00 metros.-

4.1.2. PATIOS ASIMILABLES A ESPACIO URBANO

Se denominan así las áreas descubiertas ubicadas entre los volúmenes construidos en las parcelas, que por sus dimensiones, se considera asimilables a espacio urbano. A tales patios, pueden iluminar y ventilar locales de cualquier tipo.-



4.1.2.1. CARACTER Y DIMENSIONES DE LOS PATIOS ASIMILABLES A ESPACIO URBANO.-

Los lados y superficie de los patios asimilables a espacio urbano deberán dimensionarse según la altura de los paramentos que rodean el área descubierta, de acuerdo a la siguiente relación:

$$R_p = \frac{h}{d} = 1.5$$

Siendo – h - la altura de los paramentos y – d - la distancia que será constante de toda la extensión del patio. En casos de paramentos de diferente altura, el valor de – h -, será igual a la semisuma de las alturas de ambos paramentos. La superficie del patio será igual a $S=d^2$; el lado mínimo del mismo, obtenido según la relación R_p podrá reducirse hasta un veinte por ciento (20%), no pudiendo ser nunca menor de 4,00 metros.-

Se admitirá paramentos nuevos, siempre que se respete la relación R_p , en la cual la dimensión – h - corresponde a la generatriz de la superficie cilíndrica resultante.-

4.1.3. PATIOS AUXILIARES

Se denominan así las áreas descubiertas ubicadas entre los volúmenes construidos en las parcelas, que por sus dimensiones, no son aptas para conformar el espacio urbano.

Tales patios pueden iluminar y ventilar a los locales que expresamente se autorizan en las Normas del Código de Construcción.-

4.1.3.1. CARACTER Y DIMENSIONES DE LOS PATIOS AUXILIARES

Los lados y superficies de los patios auxiliares, deberán dimensionarse según la altura de los paramentos que rodean el área descubierta, de acuerdo con la siguiente relación:

$$R_p = \frac{h}{d} = 5$$

Siendo -h- la altura de los paramentos y – d -, la distancia que debe existir entre paramentos enfrentados, que será constante en toda la altura del patio. En casos de paramentos de diferente altura el valor de -h- será igual a la semisuma de las alturas de ambos parámetros.-

La superficie mínima del patio, será igual a $S= d^2$; el lado mínimo del mismo obtenido según la relación R_p , podrá reducirse hasta en un veinte por ciento (20%), no pudiendo ser nunca menor de 3,20 metros. Se admitirá paramentos curvos siempre que se respete la relación R_p , en la cual la dimensión -h- corresponde a la generatriz de la superficie cilíndrica resultante.-

4.1.3.2. EXTENSIONES APENDICULARES EN LOS PATIOS AUXILIARES

Se admiten extensiones apendiculares en los patios auxiliares para proporcionar iluminación y ventilación natural a los locales mencionados en el artículo 4.1.3, siempre que la distancia -d- desde el paramento en el cual se ubican los vanos que iluminen y ventilen por el patio hasta que otro lo enfrente, cumpla con lo establecido en el párrafo 4.1.3.1..La abertura – C - de la unión con el patio debe ser igual o mayor que dos veces la profundidad - P - de estas extensiones. La superficie de las extensiones apendiculares no podrán computarse para satisfacer la superficie mínima del patio auxiliar, según se establece en el artículo 4.1.3.1.



4.1.3.3. PATIOS AUXILIARES EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES

En este caso se permitirán patios auxiliares de 10 m², como mínimo donde el lado menor debe ser de no menos de 2,50 metros.-

4.1.4. NORMAS COMUNES A TODAS LAS AREAS DESCUBIERTAS

4.1.4.1. FORMA DE MEDIR LAS AREAS DESCUBIERTAS

Las dimensiones de las áreas descubiertas, se determinan con exclusión de la proyección horizontal, de voladizos de saliente mayor que 0,10 metros. En el caso de que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra parcela, la medida de la distancia – d -, se tomara desde un eje distante 0,15 metros del eje divisorio entre las parcelas.-

Cuando en un área descubierta se ubique una escalera se la considerará como superficie cubierta hasta que la misma alcance una altura de 2,30; a mayores alturas se le computa como superficie semicubierta-cubierta, siempre que no tenga cerramiento lateral.-

4.1.4.2. ARRANQUE DE LAS AREAS DESCUBIERTAS

El arranque del espacio urbano es un plano horizontal virtual anivel de la cota de la parcela determinada de acuerdo a lo prescrito en el presente Código.-

El arranque de los patios auxiliares es un plano horizontal virtual a nivel de parcela o de basamento.- La cota del plano de arranque se consignará en el proyecto.-

4.1.4.3. PROHIBICIONES RELATIVAS A LAS AREAS DESCUBIERTAS

Las áreas descubiertas en las parcelas que constituyen espacio urbano o patios auxiliares, no podrán cubrirse con elementos fijos ni claraboyas vidriadas corredizas. No se permitirá la ejecución de salientes abiertos o cerrados, que disminuyan las dimensiones y relaciones mínimas establecidas, sólo se permiten los toldos plegables de tela o metálicos.-

4.1.4.4. ACCESO AL PATIO AUXILIAR

El patio auxiliar a cota de plano de arranque será de uso común, para lo cual deberá estar conectado al espacio urbano o el hall de entrada por una abertura de un ancho inferior a su lado menor y una altura equivalente a la planta baja del edificio.-

4.2. VOLUMENES EDIFICABLES

4.2.1. CONDICIONES GENERALES

El tejido urbano resultante de la construcción de edificios entre medianera, estará regulado por los parámetros que a continuación se anuncian:

*a) El Factor de Ocupación Total, **FOT**, que indica la relación entre la superficie de la parcela y la superficie cubierta máxima edificable, por encima de la cota de la referencia adoptada.*

*b) El Factor de Ocupación del Suelo, **FOS**, que indica el porcentual máximo de la superficie de la parcela que puede construirse por encima de la cota de la referencia adoptada.*

*c) Cantidad de Unidades Funcionales (**CUF**).*



Se entiende por **CUF** a la relación que determina para cada zona al número máximo de Unidades Funcionales permitido por parcela.-

Para el cálculo del **CUF** en edificaciones sujetas al régimen de Propiedad Horizontal, no se computan los espacios y circulaciones comunes, los locales de servicios ni cocheras.-

Se entiende por Unidad Funcional a la unidad mínima capaz de albergar usos admitidos en una zona y susceptible de encuadrarse en el régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13.512).-

d) La tipología Edilicia, que establece las alternativas de volúmenes edificables, según distritos y dimensiones de parcela.

e) Los Planos Límite que regulan las alturas máximas admisibles en función del ordenamiento general de los volúmenes edificados.

f) La franja perimetral edificable, correspondiente a la superficie de la manzana comprendida entre la Línea Municipal y las líneas de frente interno, puede ser ocupada con volúmenes construidos.

g) La Línea de Frente Interno, constituida por la proyección del plano vertical que separa la franja perimetral edificable del espacio libre de manzana.

h) El Basamento, que posibilita la ocupación parcial de la parcela, según el carácter de los distritos y los usos permitidos.

i) La Línea Interna de Basamento, proyección de los planos que delimitan el centro libre de manzana.

4.2.2. FACTOR DE OCUPACION TOTAL - FOT -

El factor de ocupación del suelo, se establece para cada distrito y tipos de usos, en función de los usos permitidos, de una adecuada relación entre los volúmenes edificables y los verdes y libres públicos, y del gran grado de presentación de los servicios.

4.2.3. FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO - VER DEFINICION-

El Factor de Ocupación del Suelo, se establece para la totalidad de los distritos 0,6, índice que no podrá ser superado en ningún caso. El nivel de la referencia para la consideración del **FOS**, se define para cada distrito de acuerdo a su conformación actual y previsible y tipos de usos permitidos y probables. El nivel de la referencia, se establece dentro de las siguientes alternativas:

a) Nivel de parcela.

b) Nivel de Basamento: 1,30 metros.

En los distritos donde se puede optar por nivel de basamento para la aplicación del **F.O.S.**, deberá cumplirse con los siguientes requisitos - Ver figura 4.2.3.-

a) Por debajo del nivel de basamento a cota +1.30 sólo se podrá ocupar hasta un 80 % de la parcela dejando el 20 % libre en el corazón de la manzana.-

b) Sobre cota de basamento, el **F.O.S.** máximo será de 0,4 debiendo dejar retiro de frente para la primer planta.-

c) La proyección de las plantas situadas por encima de la primera - a partir de la cota +4,80 - podrá alcanzar un valor de **F.O.S.** máximo 0,6.

4.2.4. TIPOLOGIA EDILICIA - VER GRAFICO 4.2.4.-

El volumen edificable de cada parcela, podrá optar su conformación definitiva dentro de la tipología edilicia adoptada en el presente Código y que prevé los siguientes tipos:

a) Edificio entre medianeras.

b) Edificio entre medianeras con retiro de frente.

c) Edificio entre medianeras con basamento.



- d) Edificio de semiperímetro libre.
- e) Edificio de semiperímetro libre con basamento.
- f) Edificio de perímetro libre.
- g) Edificio de perímetro libre con basamento.

Dentro de los tipos mencionados, la opción se limita en cada distrito, de acuerdo a sus características funcionales y de usos permitidos y en ciertos casos, por parcela de acuerdo a sus dimensiones y ubicación.-

4.2.5. INCREMENTOS DEL FOT. ESTIMULOS

Por sobre los valores máximos del **FOT** se establece un plan de incrementos, considerando dimensión de las parcelas, tipología edilicia adoptada, volumen edificable proyectado y espacios libres propuestos. Los incrementos en conjunto no podrán superar el setenta por ciento (70%) del valor básico máximo y se autorizarán expresamente en cada distrito, discriminándose del siguiente modo:

a) **Por ancho de parcela;** a partir de diez metros se incrementa del siguiente modo: el 0,5% por metro, de 15 m. a 30 m.: el 1,5% por metro; y hasta un incremento máximo del veinticinco por ciento (25%) del **F.O.T.** máximo básico.

b) **Por edificación separada de ejes divisorios laterales,** se incrementa del modo siguiente: a partir de los 4 m. de retiro lateral se incrementa un diez por ciento (10%) y hasta un quince por ciento (15%) tomándose un uno por ciento (1%) por cada metro que se retira a partir de los 4 m. por cada eje divisorio como máximo, computándose hasta un treinta por ciento (30%) en total.

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

d) **Por menor superficie de suelo** ocupada que la resultante del **FOS** máximo establecido se incrementa hasta un diez por ciento (10%) del **FOT** máximo mediante un incremento porcentual del 0,5% por cada uno por ciento (1%) de superficie reducida o menor **F.O.S.** que el establecido.

e) **Por espacio libre público** existente al frente, (plaza, parque, avenidas urbanas, etc.) medido desde la línea municipal hasta un eje de dicho espacio, cero cinco por ciento (0,5%) por cada metro, a partir de los diez metros (10 m.) y con un máximo del diez por ciento (10%) del **F.O.T.** permitido.

4.2.6. FRANJA PERIMETRAL EDIFICABLE - VER GRAFICOS 4.2.6 -.

La franja perimetral edificable, se extiende entre la Línea Municipal o la Línea de Edificación, y la línea de frente interno. El polígono resultante, será semejante al formado por las Líneas Municipales de la manzana y delimita por el espacio libre de manzana.-

Su conformación se rige por las dimensiones según figura 4.2.6.

Para el caso de manzana tipo de 100 metros de lado. Cuando las dimensiones de la manzana no sean éstas, la distancia -d- de cada línea municipal se tomará como un 30 % de la longitud del lado menor de la manzana.

Cuando las líneas de frente interno de una parcela, resulta una línea quebrada, se podrá regularizar dicha línea de Frente Interno, siempre que no se desvirtúe la continuidad del espacio originario, con la cesión al espacio libre de manzana de un área equivalente a la que se invade.-

Ningún paramento, o la proyección real o virtual de éstos, con excepción de los que correspondieran al basamento, podrá sobrepasar la Línea de Frente Interno, salvo balcones y cornisas como los permitidos por las fachadas principales en el presente Código.-

No regirán las siguientes disposiciones para las manzanas en las cuales la semisuma de sus lados opuestos resulte inferior a 30,00 metros o su superficie inferior a 3.000 m².

Cuando la superficie de una parcela se encuentre inscrita en su totalidad dentro de la franja perimetral edificable, se deberá observar un retiro de fondo obligatorio de 4,00 m., si el espacio resultante del retiro se integra al espacio libre de manzana; en caso contrario, se atenderá a las prescripciones de retiros.-



4.2.7. BASAMENTO

El espacio libre de manzana, podrá ser invadido hasta la línea interna de basamento con la construcción de un cuerpo cuya altura estará regulada según los distritos.-

La Línea Interna de Basamento, será un polígono semejante al de la manzana que lo contiene, trazado mediante paralelas a las Líneas Municipales de Edificación opuestas. El centro libre de manzana, queda delimitado por la Línea Interna de Basamento, será destinado exclusivamente a espacio libre parquizado, de lo cual, no más del 20 % podrá tener tratamiento diferente al del terreno absorbente, excepto en los distritos en que expresamente se adopta criterio diferente. Las cercas divisorias de parcelas, dentro del centro libre de manzana, no podrán sobrepasar la altura máxima establecida en Código de Edificación.-

4.2.8. PLANO LIMITE

*Se establece plano límite para el **Distrito R3** de la ciudad de Tres Arroyos para todo tipo de edificio, constando de Planta Baja y un piso, no pudiendo superar los siete metros y medio (7.50 m) medidos desde el nivel de cordón cuneta, excepto tanques de agua y chimeneas.-*

*Se establece plano límite para el **Distrito C6** de la ciudad de Tres Arroyos para todo tipo de edificio, constando de Planta Baja y tres pisos, no pudiendo superar los doce metros de altura (12,00 m) medidos desde el nivel de cordón cuneta, excepto tanques de agua y chimeneas.-*

ALTURA DE EDIFICIOS EN CASOS ESPECIALES

4.2.9.1. ALTURA DE EDIFICACION DE PARCELA UBICADA EN ZONA ADYACENTE A PLAYA Y/O RIBERA MARITIMA, FLUVIAL O LACUSTRE

A fines de garantizar el desenvolvimiento adecuado de las actividades de recreación al aire libre en zonas de playa (marítimo, pluvial o lacustre), se establece la zona de protección que no podrá ser invadida por conos de sombra, en un todo de acuerdo a la Ley 7978/72.

Por lo tanto, toda construcción, (edificios, carteles o cualquier tipo de superestructura estable o provisoria ubicado en la zona adyacente a la zona de protección y localizado a una distancia menor de 100 m. del borde mencionado, y cuya altura supere los siete metros (7,00 m.) deberá limitar su altura a fin de evitar que el cono de sombra producido se proyecte sobre la zona de protección según la Ley 7978/72.

La zona de protección prevista por la Ley 7978/72 (playas) no podrá ser afectada por conos de sombra de ningún tipo entre las 9 y 15 horas en ningún período del año.

En la zona de protección mencionada se podrán hacer edificaciones para uso exclusivo de balnearios que no superen los 6 m. de altura desde el nivel 0,00 del terreno natural y 2,00 m. desde el nivel del cordón de la costanera. Se prohíbe la instalación y construcción de carteles publicitarios en toda la zona de protección mencionada.

4.2.9.2. ALTURA DE EDIFICACION EN ZONA DEL AEROPUERTO:

Toda construcción o instalación, permanente o transitoria, existente o a construirse en un radio de 3,00 Km., a partir de los límites del aeropuerto de Tres Arroyos, están sujetas a las siguientes normas restrictivas:

Referencia clave de aeródromo N° 2: para pista de 800 a 1.200 m. inclusive. Anchura de pista 25 m., anchura de la franja a cada lado del eje de pista: 40 m., para pista de vuelo visual. Longitud de la franja antes del umbral de pista y más allá del extremo de la misma: 60 m



a) *Superficie de transición: es una parte de la superficie de aproximación dependiente ascendente y hacia afuera hasta alcanzar la superficie horizontal interna. Sirve para la protección de la pista, de los edificios, instalaciones, etc. Comienza en el borde exterior de la franja lateral de la pista con una pendiente del 20 % y hasta una distancia en superficie de 900 m. desde el borde externo de la franja hacia afuera del aeropuerto y 45 m. de altura.*

b) *Pendiente de la superficie de aproximación: delimita las distintas alturas hasta un radio de 2.500 m. En la primera sección. Brinda seguridad a la aeronaves que se hallan efectuando aproximación a la pista. La pendiente de aproximación visual para la pista de clave N° 2 es de un 4%, la longitud de esta primera sección es de 2.500 m., con una divergencia a cada lado de un 10%, una distancia desde el umbral de pista de 60 m., con un ancho del borde interior sobre la pista de 80m.y un ancho externo de 580m.*

c) *Superficie horizontal interna: se encuentra ubicada en un plano horizontal sobre el aeródromo y sus alrededores, tomando como referencia el centro del mismo. para clave N° 2 tiene un radio de 2.500m. y una altura sobre el nivel del terreno o pista de 45m.*

d) *Superficie cónica: brinda un nivel de regularidad y seguridad para las aeronaves que maniobran visualmente en las proximidades de aeródromo, comienza desde el borde exterior de la superficie horizontal interna (2.500 m de la pista), con una pendiente ascendente y hacia afuera hasta alcanzar una altura determinada sobre la superficie horizontal interna de 55 m. y una pendiente del 5%. El ancho de esta superficie es de 1.100 m. (alrededor del aeropuerto)*

e) *Todos los objetos, instalaciones, construcciones, etc., transitorios o permanentes, cuyas alturas sobrepasen los planos dependientes ya citados, y que por razones especiales no debieran ser eliminados, deberán ser señalados conforme a las prescripciones de la autoridad competente.*

f) *Fuera de las proximidades inmediatas del Aeródromo, deberá consultarse a la autoridad competente, para las construcciones, que sin estar comprendidas en las limitaciones señaladas, pudieran por su naturaleza o altura constituir un obstáculo a la navegación aérea.-*

g)

4.3. EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS

4.3.1. GENERALIDADES

Quedan comprendidos dentro de las disposiciones de este Capítulo los edificios cuyos paramentos no se retiran de las líneas divisorias de la parcela, constituyendo medianeras.-

4.3.2. CARACTERISTICAS DE LOS EDIFICIOS

El tejido conformado por los edificios entre medianeras, será regulado por las disposiciones correspondientes a áreas descubiertas y a volúmenes edificables.

4.3.3. CONDICION DE LAS PARCELAS

El edificio entre medianeras podrá adoptarse en todos los distritos, pero en determinados distritos sólo podrá adoptarse en parcelas de frente menor a la dimensión consignada para cada distrito en la Normas Particulares.-

4.3.4. VOLUMEN EDIFICABLE

El volumen edificable es el que resulta de la ocupación de la parcela desde la Línea Municipal hasta la Línea de Frente Interno y dentro de la altura establecida para el Plano Límite en cada distrito.-

4.3.5. EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS RETIRADO



De acuerdo con lo consignado en la Normas Particulares, en ciertos distritos podrá o deberá adoptarse el tipo de edificio entre medianeras retirado de la Línea Municipal a una distancia mínima obligatoria. El espacio correspondiente al retiro de frente deberá ser jardín o ser tratado arquitectónicamente.-

4.3.6. EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS CON BASAMENTO

De acuerdo con lo consignado en las Normas Particulares, en ciertos distritos podrán adoptarse el tipo de edificio entre medianeras con basamento.

4.3.7. TRATAMIENTO ARQUITECTONICO

Las medianeras que se creen como consecuencia de la adopción de los tipos previstos, serán tratados arquitectónicamente dentro de las características empleadas en frente y contrafrente.-

4.3.8. ESTIMULOS

En caso de optarse por edificios entre medianeras, retirado y/o con basamento, en los distritos donde se autorizan, podrá incrementarse el FOT en las proporciones indicadas en las Normas Particulares.-

4.4. EDIFICIO DE SEMIPERIMETRO LIBRE

4.4.1. GENERALIDADES

Quedan comprendidos dentro de las disposiciones de este Capítulo los edificios en uno de cuyos paramentos laterales, no se retire de la línea divisoria de parcela, constituyendo medianera.-

4.4.2. CARACTERISTICAS DE LOS EDIFICIOS

El tejido conformado por los edificios de semiperímetro libre, será regulado por las disposiciones correspondientes a Áreas descubiertas y a Volúmenes Edificables.

4.4.3. CONDICION DE LAS PARCELAS

El edificio de semiperímetro libre, podrá adoptarse en todos los distritos, pero en ciertos distritos se condiciona a la ubicación o a la dimensión de frente de parcela.-

4.4.3. VOLUMEN EDIFICABLE

El volumen edificable de edificio de semiperímetro libre, es el que resulta de la ocupación desde la Línea de Edificación hasta la Línea de Frente Interno correspondiente, y desde la Línea Divisoria Lateral- con medianera existente si fuera el caso- hasta la Línea de Retiro Lateral, dentro de la altura de Plano Límite consignada en las Normas Específicas de cada distrito.-

4.4.4. PLANO LIMITE

El Plano Límite se establece en las Normas Específicas de cada distrito.-

4.4.5. EDIFICIO DE SEMIPERIMETRO LIBRE CON BASAMENTO

De acuerdo con lo consignado en las Normas Específicas en ciertos distritos, podrá adoptarse el tipo de edificios de semiperímetro libre con basamento. La altura de basamento en la Línea Municipal, y en la Línea de Frente interno correspondiente, se establece en cada caso.-

4.4.6. LINEA DE EDIFICACION O DE RETIRO DE FRENTE



La Línea de Edificación para el edificio de semiperímetro libre, sobre cota de basamento si correspondiera, se podrá definir a partir de una distancia mínima a la Línea Municipal que con relación a cada distrito se consigna, distancia que podrá superarse sin restricciones.-

4.4.8. LINEA DE RETIRO LATERAL

El paramento perimetral de un edificio de semiperímetro libre, deberá guardar una separación mínima del eje divisorio lateral de la parcela de acuerdo a la siguiente relación:

$$Rr = \frac{h}{d} = 6$$

Siendo – h - la altura del perímetro y -d- la distancia que debe existir de retiro lateral mínimo obligatorio constante en toda la altura. En caso de paramento enfrentado a paramento medianero de edificio lindero que supere la altura del paramento del edificio, el valor de -h- será igual a la semisuma de las alturas de ambos perímetros. La dimensión – d - del retiro obligatorio no podrá ser nunca menor de 4,00 metros.-

4.4.9. PATIOS AUXILIARES Y PATIOS ASIMILABLES A ESPACIO URBANO

Se autoriza la ejecución de patios asimilables a espacio urbano y auxiliares, sobre cota de parcela o sobre basamento si lo hubiere.-

4.4.10. TRATAMIENTO ARQUITECTONICO

La medianera que pudiera resultar visible sobre el eje divisorio lateral no ocupado, podrá ser tratado arquitectónicamente de acuerdo a lo dispuesto en el Código de Edificación.-

4.4.11. ESTIMULOS

En caso de optarse por edificio de semiperímetro libre podrá incrementarse el **FOT**, en las proporciones que en cada caso se indican en las Normas Específicas de distrito.-

4.4.12. CASO PARTICULAR

Cuando la dimensión de frente de parcela lo permite, podrá optarse por realizar dos (2) edificios de semiperímetro libre, apoyados sobre ambos ejes divisorios laterales sin basamento o con basamento único si así se exige o permite el distrito.

En tal caso la separación entre ambos edificios en toda su extensión, no podrá ser menor del doble de la dimensión mínima prevista de retiro lateral obligatorio, de acuerdo a una relación mínima:

$$r = \frac{h}{d} = 6$$

4.5. EDIFICIO DE PERIMETRO LIBRE

4.5.1. GENERALIDADES

Quedan comprendidos dentro de las prescripciones de este Capítulo los edificios cuyos paramentos estén retirados de las líneas divisorias de la parcela, y no constituyan medianera. Sólo podrán llegar hasta las líneas divisorias los basamentos, cuando de acuerdo a las Normas Específicas de distrito, se autorice.-



4.5.2. CARACTERISTICAS DE LOS EDIFICIOS

El tejido conformado por los edificios de perímetro libre, será regulado por las disposiciones correspondientes a Áreas Descubiertas entre Volúmenes Edificados y a Volúmenes Edificables.-

4.5.3. CONDICION DE LAS PARCELAS

Cada distrito se consigna la dimensión de parcela que hace posible la adopción de tipo edilicio. El edificio de perímetro libre podrá adoptarse en todos los distritos, en ciertos distritos exclusivamente con basamento, pero siempre en parcelas de frente mayor a la dimensión consignada en las Normas Específicas para cada distrito.-

4.5.4. VOLUMEN EDIFICABLE

El volumen edificable de edificio de perímetro libre es el que resulta de la ocupación de la parcela desde la Línea de Edificación hasta la Línea de Frente Interno correspondiente, y entre las líneas de Retiro Lateral, dentro de la altura de Plano Limite consignada en las Normas Específicas para cada distrito.-

4.5.5. EDIFICIO DE PERIMETRO LIBRE CON BASAMENTO

De acuerdo con lo consignado en las Normas Específicas, en ciertos distritos podrá adoptarse el tipo de edificio de perímetro libre con basamento. La altura de basamento en la Línea Municipal y en la Línea de Frente Interno correspondiente, se establece en cada caso.-

4.5.6. LINEA DE EDIFICACION O DE RETIRO DE FRENTE

La línea de Edificación para el edificio de Perímetro Libre, sobre cota de parcela, o sobre cota de basamento si correspondiere, se podrá definir de una distancia mínima a la Línea Municipal que en relación a cada distrito se consigna, distancia que podrá superarse sin restricciones. El espacio correspondiente al retiro de frente, será parqueizado o tratado arquitectónicamente. En el caso que se materialice separación de la vía pública, será sometido a aprobación o deberá atenerse a lo dispuesto en el Código de Edificación.-

4.5.7. LINEAS DE RETIRO LATERAL

El paramento perimetral de un edificio de perímetro libre, deberá guardar una separación mínima de los ejes divisorios laterales de la parcela, de acuerdo a una relación entre la altura del paramento y la distancia al eje equivalente a 6, y no menor a la dimensión que se consigne en las Normas Específicas de cada distrito.-

4.5.8. PATIOS AUXILIARES Y PATIOS ASIMILABLES A ESPACIO URBANO:

Se autoriza la ejecución de patios asimilables a espacios urbanos y auxiliares sobre cota de parcela o basamento si lo hubiere.-

4.5.8. TRATAMIENTO ARQUITECTONICO DE MEDIANERAS

Las medianeras que pudieran resultar visibles podrán ser tratadas arquitectónicamente, de acuerdo a lo dispuesto en Código de Edificación.-



4.5.10. TRATAMIENTO ARQUITECTONICO DEL REMATE

En edificios de perímetro libre cuya altura supera 20,00 metros, podrá autorizarse la envolvente virtual de las instalaciones ubicadas sobre plano límite. El concepto de envolvente virtual, excluye cualquier pantalla opaca de delimitación.-

4.5.11. MANCOMUNIDAD DE ESPACIO AEREO EN CASOS DE EDIFICIOS DE PERIMETRO LIBRE

En los distritos en que se consigne para acrecentar el espacio aéreo circundante de un edificio de perímetro libre o para alcanzar la separación mínima requerida, podrán constituirse servidumbres reales entre parcelas colindantes.

En cada una de las parcelas afectadas, podrán construirse servidumbres reales aunque éstas sean del mismo propietario y perdurarán mientras subsistan los edificios de perímetro libre. Antes de concederse el permiso de obra, las servidumbres deberán ser formalizadas mediante escrituras públicas e inscriptas en el Registro de la Propiedad Inmueble. La mancomunidad de espacio aéreo deberá establecerse por sobre la altura máxima permitida en el distrito para el basamento, en toda la profundidad de la parcela y sin limitación de altura.-

4.5.12. ESTIMULOS

En caso de optarse por edificios de perímetro libre, podrá incrementarse el FOT en las proporciones que en cada caso se indican en las Normas Específicas de distrito.-

4.6. DE LA LINEA MUNICIPAL

4.6.1. ALINEACION

Toda nueva obra que se levante con frente a la vía pública debe seguir la Línea Municipal o la Línea de Edificación.

4.6.2. LINEA MUNICIPAL DE EDIFICACION

En todas las nuevas construcciones que se levanten con frente a las vas comprendidas en el listado "Vías con Líneas Municipales de Edificación Particularizadas", de la sección de este Código, deberán respetarse los retiros de frente al eje de calle que allí se indican. La franja de terreno comprendida entre la línea municipal y la línea de edificación resultante de retiro previsto, deberá permanecer libre de toda construcción.-

4.6.3. OBRAS DETRAS DE LA LINEA MUNICIPAL Y DE LA LINEA DE EDIFICACION

4.6.3.1. EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS:

Se permitirá edificar detrás de la Línea Municipal o de la Línea de Edificación.-

- a) *Con retiro total: de acuerdo a las prescripciones consignados en las Normas Específicas para cada distrito.*
- b) *Con retiro parcial: Que la profundidad -p- del retiro parcial sea menor o igual a la mitad de ancho -a- del retiro parcial.-*



4.6.3.2. EDIFICIOS DE SEMIPERIMETRO LIBRE Y DE PERIMETRO LIBRE SIN BASAMENTO:

Se permitirá edificar detrás de la Línea de Edificación.-

- a) Con retiro total: Sin restricciones;
- b) Con retiro parcial: Siempre que la profundidad -p- del retiro parcial sea menor o igual a la mitad del ancho -a- del retiro parcial.-

4.6.3.3. EDIFICIOS DE SEMIPERIMETRO LIBRE Y DE PERIMETRO LIBRE CON BASAMENTO

- a) Sobre basamento con retiro total: sin restricciones.-
- b) Sobre basamento con retiro parcial: de acuerdo a lo indicado en

4.6.4. AVANCES SOBRE LA LINEA MUNICIPAL O SOBRE LA LINEA DE EDIFICACION, CON SOTANO BAJO ACERA

En ningún caso se permitirá trasponer la Línea Municipal, la Línea de Edificación, o la Línea de Retiro Obligatorio establecida en el artículo 4.5.4. con construcciones bajo nivel de acera.

4.7. LINEA MUNICIPAL DE ESQUINA:

4.7.1. FORMACION DE ESPACIO LIBRE EN LAS ESQUINAS

En la parcela de esquina se prohíbe la construcción en la superficie del terreno comprendido entre la Línea Municipal concurrentes, y la Línea Municipal de Edificación a los efectos de asegurar una mayor visibilidad para el tránsito.-

4.7.2. OBLIGACION DE MATERIALIZAR LA LINEA MUNICIPAL DE EDIFICACION

Es obligatorio materializar la Línea Municipal de Edificación cuando se realicen aperturas, ensanches o rectificaciones de vías públicas, se construyan edificaciones o aceras, o se modifiquen las existentes.-

4.7.3. TRAZA Y DIMENSION DE LA LINEA MUNICIPAL DE EDIFICACION:

4.7.3.1. CASO GENERAL- FORMA OCHAVA - DECRETO PROVINCIAL N° 7015

- a) Toda ochava se trazará por medio del corte de un triángulo isósceles con vértice en la esquina y cuyos lados iguales tendrán tres (3) metros de longitud. En las esquinas a encuadre en consecuencia la ochava tendrá 4,24 metros de longitud.-
- b) Las superficies formadas por los triángulos indicados, (ochava) serán excluidas del dominio del solar de esquina correspondiente y por ende no será objeto de transmisiones dominiales.-
- c) No se harán ochavas en las esquinas, cuyo ángulo sea superior a 135 grados sexagesimal.-

4.7.3.2. EN URBANIZACIONES ESPECIALES:

La línea municipal de edificación de una parcela comprendida en una urbanización especial aprobada por la Municipalidad, se ajustará la traza fijada en la urbanización.-

4.7.4. EDIFICACION DETRAS DE LA LINEA MUNICIPAL DE EDIFICACION

En los casos en que fuera obligatorio el retiro. podrá edificarse retirado o detrás de la Línea Municipal de Edificación, determinada en el artículo 4.7.3., siempre que se conserve deslindada la parcela mediante signos materiales que acusen esa Línea Municipal de Edificación, a fin de establecer que la superficie del



terreno comprendida entre la traza oficial y la adoptada, pertenece a la parcela de esquina. Lo precedente no rige para lugares con regulaciones especiales, expresamente determinadas.-

4.7.5. CUERPOS SALIENTES CERRADOS SOBRE LA LINEA MUNICIPAL DE EDIFICACION:

Por encima de los tres (3) metros sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las Líneas Municipales concurrentes, separados 0.60 mts. de los ejes medianeros, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la Línea Municipal de Edificación, formando cuerpo saliente cerrada con un vuelo limitado como sigue:

**Angulo formado por las Líneas Municipales
de las calles concurrentes**

**Vuelo máximo del
cuerpo cerrado**

< a 75 grados

1,50 m (*)

> a 75 grados

hasta el encuentro
de las Líneas Municipales

En ningún caso la edificación excederá una línea trazada en la acera paralela al cordón del pavimento y distante 2,50 metros de la arista exterior de ésta.-

En los edificios de esquina que avancen en pisos altos hasta el encuentro de las líneas Municipales de las calles concurrentes, según lo establecido en este artículo, no se permitirá emplazar en la acera ningún apoyo para el soporte del voladizo.-

4.7.6. CUERPOS SALIENTES CERRADOS SOBRE EL TEJIDO OBLIGATORIO DE LA LINEA MUNICIPAL DE EDIFICACION.

Por encima de los 3,00 metros sobre el nivel de la acera, separados 0,60 mts de los ejes medianeros, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la línea de retiro obligatorio de esquina, siguiendo la prolongación de las líneas municipales de edificación hasta su intersección formando cuerpo saliente cerrado con la única limitación de que cuando el ángulo formado por las mismas sea inferior a 75 grados, dicho cuerpo tendrá un vuelo máximo de 1,50 metros.-

4.8. DE LA COTA DE LA PARCELA

4.8.1. CRITERIO A APLICARSE - VER GRAFICOS 4.8.1.-

La cota de parcela resulta de considerar la diferencia entre las cotas máximas y mínimas de frente de manzana, ubicada en la intersección de las líneas municipales. De acuerdo a la diferencia de cotas señaladas, se definen sectores de frente de manzana, de aplicación de cotas diferentes de parcela, según la distancia a la intersección de las líneas municipales.-

4.8.2. APLICACION

A tal fin para frentes de manzana con pendientes uniforme distribuidas, se consideran los siguientes casos de desnivel:

1. Menor o igual a 2,50 metros de diferencia entre cotas;
2. Mayor de 2,50 m. y menor o igual a 5,00 m. de diferencia entre cotas;
3. Mayor de 5,00 metros y menor o igual a 7,50 metros de diferencia entre cotas;
4. Mayor de 7,50 m. entre cotas;



Si la parcela se encuentra comprendida en un sólo sector, se adopta la cota del sector como cota de parcela. Si la parcela se encuentra comprendida en dos sectores contiguos, se adopta la cota del sector cuyo frente comprende en mayor proporción.-

Si la parcela comprende más de dos sectores, se adopta la cota del sector intermedio como cota de parcela.-

4.8.3. CASOS PARTICULARES

En el caso de diferencia entre cotas mayores de 7,50 m o con una inflexión intermedia, se solicitará la definición de cota de parcela a la Municipalidad. A través del organismo municipal competente se definirá la cota de parcela de esquina, la parcela adoptada será de acuerdo a lo señalado en el artículo 4.8.2.

SECCION V

DE LA DENSIDAD POBLACIONAL Y NORMAS DE HABITABILIDAD

5.1. INTENSIDAD DE OCUPACION

La intensidad de ocupación se medirá por la densidad poblacional por Ha.-

5.1.1. AREAS URBANAS

Las áreas de población agrupada corresponden a las áreas urbanas y su edificación predominante es la vivienda individual o la colectiva con los edificios complementarios, servicios y equipamiento integral de la población.-

5.1.2. AREAS RURALES:

Las áreas rurales se integran de áreas de población dispersa correspondientes a la explotación rural y de la población semiagrupada correspondiente a colonias rurales.-

5.1.3. DENSIDAD POBLACION BRUTA:

Denomínase densidad poblacional bruta a la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma. La densidad poblacional bruta promedio adoptada en el presente Código corresponde al siguiente criterio:

- a) Áreas Urbanas: 150 hab./Ha.
- b) Áreas rurales de población semiagrupada: hasta 30 hab./Ha.
- c) Áreas rurales de población dispersa: hasta 5 Hab./Ha.

5.1.4. DENSIDAD POBLACIONAL NETA:

Denomínase densidad poblacional neta a la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificados, libre de espacios circulatorios y verdes públicos. La zonificación en distritos adoptada en el presente Código, establece la densidad neta máxima para cada distrito.-

La densidad neta máxima para cada distrito, se establece con independencia de la resultante de las edificaciones existentes y es de aplicación para cada parcela, motivo de nuevas construcciones.-

En caso de ampliación se ha de considerar la incidencia de la edificación en la parcela.-



5.1.4.1. RESTRICCIONES A LA DENSIDAD NETA MAXIMA:

El Código ha adoptado los niveles de densidad neta máxima considerando las condiciones urbanas de dotación de los servicios, estableciendo densidad neta máxima potencial para los distritos carentes de ciertos servicios y que podrá alcanzarse al proveerse dichos servicios.-

Las restricciones para uso residencial por insuficiente dotación de servicios y hasta su provisión, corresponden a los siguientes criterios:

- a) Carente de agua corriente y cloacas: sólo podrá permitirse una vivienda por parcela.-
- b) Carente de cloaca, pero con agua corriente: sólo permitirse una densidad neta máxima de 150 hab./Ha., y una vivienda por parcela.-
- c) Carente de agua corriente pero con cloacas, se establece una densidad neta máxima de 150 habitantes por hectárea permitiéndose viviendas multifamiliares, siempre y cuando se establezca la provisión abundante y de calidad de la fuente agua potable certificado por Organismos Municipales o Provinciales.

5.2. HABITANTES POR PARCELA:

La cantidad máxima de personas por parcela, se ha contemplado al adoptar las dimensiones mínimas de locales, incluidos en el presente Código en las normas de habitabilidad. No obstante, al efecto de su eventual verificación de acuerdo a lo previsto por la Ley 8912, se establece:

5.2.1. CANTIDAD MAXIMA DE PERSONAS POR PARCELA EN USO RESIDENCIAL DE VIVIENDAS COLECTIVAS

A los efectos de verificar la cantidad máxima de personas por parcela, se procederá a multiplicar la superficie de parcela - m² - por la densidad neta hab/m². En caso que de acuerdo a ubicación de la parcela y edificio proyectado, corresponda incrementos del FOT, la densidad neta se incrementara en proporción similar.

$$\text{Sup. parcela} = \frac{\text{densidad}}{10.000}$$

5.2.2. CAPACIDAD MAXIMA DE ALOJAMIENTO DE CADA EDIFICIO

A fin de verificar la correspondencia de la cantidad de personas y la capacidad de alojamiento del edificio multifamiliar afectado al régimen de propiedad horizontal, se computará de acuerdo a lo siguiente:

- a) dos – 2 - ambientes o más corresponde considerar dos personas por dormitorio y una superficie cubierta total mínima a reglamentarse para cada distrito;
- c) para el caso de hoteles corresponde considerar dos personas por dormitorio y una superficie cubierta total de 12 m² por persona;

En ningún caso la superficie cubierta resultante podrá ser mayor de la que resulte de aplicar el FOT para el caso.-

5.3. NORMAS DE HABITABILIDAD:

Las normas de habitabilidad adoptadas en el presente Código plantean los requisitos dimensionales, de ventilación, de iluminación y de acondicionamiento mínimo y obligatorio de los locales.-



5.3.1. NORMAS DE HABITABILIDAD DE VIVIENDA

Toda vivienda que se proyecte o edifique por iniciativa pública o privada, deberá atenerse a los requisitos establecidos en el Código de Edificación y/o Normas Particulares de la actividad.-

5.3.2. NORMAS DE HABITABILIDAD DE FUNCIONES VARIAS

Todo local de edificio, que se proyecte o edifique por iniciativa pública o privada, deberá atenerse a los requisitos establecidos en el Código de Edificación y/o Normas Particulares de la actividad.-

5.3.3. NORMAS DE REQUISITOS ESPECIALES

La Municipalidad podrá disponer requisitos específicos para edificios y locales especiales no previstos en el presente Código, atendiendo a sus características funcionales y sus condiciones ambientales.

Los mencionados requisitos integrarán el Código de Edificación y hasta el momento de su aprobación integral, los titulares y/o profesionales deberán atenerse a las normas vigentes para tales edificios y/o locales, en todo aquello no expresamente señalado en el presente Código.-



SECCION VI

DEL USO DEL SUELO Y LA OCUPACION DEL SUELO

6.1. DEL USO DEL SUELO

6.1.1. GENERALIDADES

A fin de regular el uso del suelo en áreas urbanas, complementarias y rurales del partido de Tres Arroyos, se han listado las actividades de acuerdo a su función básica, en los siguientes grupos:

Actividad primaria.

Administración.

Comercio Mayorista.

Comercio Minorista.

Culto, cultura y esparcimiento.

Depósitos.

Educación.

Industria.

Infraestructura de servicios.

Residencia.

Sanidad.

Servicios.

Transportes.

6.1.2. CRITERIOS

En el listado de actividades correspondientes a cada grupo se consigna

- a) clasificación;
- b) superficie mínima de parcela al uso;
- c) condición de uso exclusivo de parcela;
- d) requisitos de guarda y/o estacionamiento de vehículos;
- e) requisitos de espacio de carga y descarga;
- f) información respecto de normas particulares de aplicación a dicho uso.-

Los criterios adoptados para la clasificación de las actividades en cada grupo, se remiten exclusivamente a la consideración de los aspectos que inciden en su localización.-

- a) en comercio mayorista se considera la existencia de depósitos y el carácter perecedero o no perecedero del producto.-
- b) en comercio minorista se considera el alcance del mercado consumidor y la frecuencia del consumo.-
- c) en culto, cultura y esparcimiento, se considera el área de influencia del servicio y la frecuencia de la actividad.-
- d) en depósitos e industrias, se considera el nivel de molestias de la actividad en relación a las restantes actividades urbanas.-
- e) en servicios se considera el área de influencia del servicio y la frecuencia de la demanda.-

En la tabla de usos, con relación a cada distrito se consigna:

- a) usos permitidos;
- b) factor de ocupación para dichos usos
- c) en ciertos casos, límite máximo de superficie cubierta máxima afectable al uso y potencia instalada.-

Los criterios adoptados para la asignación de usos permitidos en cada distrito, se remiten a la premisa de preservar y/o promover el carácter del distrito de acuerdo a su función urbana.-



6.1.3. LISTADO DE ACTIVIDADES, CLASIFICACION Y REQUISITOS-

Las actividades agrupadas de acuerdo a lo indicado en artículo 6.1.1., se ordenan en los siguientes listados:

- a) **de administración, de edificación, de infraestructura de servicios de residencia, de sanidad y transporte.-**
- b) **de comercio minorista.**
- c) **de culto, cultura y esparcimiento.**
- d) **de depósitos.**
- e) **de industria.**
- f) **de servicios.-**

6.1.4. LOCALIZACION DE ACTIVIDADES- VER TABLAS 6.1.3.

Las actividades clasificadas según el listado a que remite el artículo 6.1.3., podrán localizarse de acuerdo a lo determinado en las tablas de usos permitidos y de acuerdo al FOT establecido para cada tipo de actividad según distrito.-

6.1.5. LIMITACION DE ALMACENAJE DE INDUSTRIAS Y DEPOSITOS

6.1.5.1. CANTIDAD MAXIMA DE MATERIA PRIMA POR METRO CUADRADO:

La cantidad máxima de materia por metro cuadrado de área de parcela que será permitido almacenar en las distintas clases de industrias y depósitos, será la indicada en Tabla de Cantidades Máximas Admisibles en Depósitos - Ver Tabla 6.1.3.-

Los depósitos especiales de inflamables deberán cumplir con normas de seguridad que garanticen el control de probables accidentes.-

A los efectos de lo enunciado en el artículo anterior se establece que junto con la documentación del proyecto de depósito deberá presentarse planos particulares y memoria técnica de los recaudos y dispositivos de seguridad que se contemple para su aprobación por parte de la Municipalidad.-

6.1.6. NUEVA RADICACION INDUSTRIAL

Para la radicación de nuevas actividades industriales, además de los requisitos incluidos en el listado respectivo, deberán cumplirse las disposiciones de las leyes nacionales y provinciales, que rigen en la materia.-

6.1.7. DEPOSITOS COMPLEMENTARIOS

Cuando los depósitos resulten complementarios de una o más actividades principales, se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

- a) **deposito complementario de comercio mayorista, minorista y servicios. Los depósitos complementarios de comercio mayorista, minorista y servicios que forman parte de la misma unidad de uso y que no superen el 60 % de dicha unidad, a los efectos de la zonificación, se considerarán por el uso principal.-**

Las superficies del local de venta, dependencias y almacenaje sumadas, no excederán la superficie máxima establecida por el rubro correspondiente en cada distrito, según cuadros de usos según distritos.-

- b) **deposito complementario de comercio mayorista. Los depósitos complementarios de comercio mayorista que no cumplan con lo establecido en el inciso a) de este artículo, se ajustaran a los efectos de zonificación por las normas que regulan la actividad principal.-**
- c) **fraccionamiento de materia, elementos o mercaderías.-**



De no encontrarse el rubro consignado en el listado de actividades, se lo clasificará según el grado de molestia correspondiente al depósito de la materia, elemento o mercadería que se fraccione.-

6.1.8. USOS NO CONSIGNADOS

La incorporación o modificación de rubros en los listados, será dispuesta por el organismo municipal responsable, sea por propia iniciativa a sugerencia de otro organismo municipal a petición de parte.-

6.1.9. REGLAMENTACION PARTICULAR PARA DEPOSITOS EXISTENTES.

6.1.9.1. DEPOSITOS UBICADOS FUERA DE ARERAS PERMITIDAS Y QUE CUMPLEN CON LA REGLAMENTACION

6.1.9.2. Los depósitos existentes ubicados fuera de las áreas que según el presente Código correspondan, podrá seguir operando siempre que a la fecha de aprobación de éste Código, cumplan con los requisitos enunciados en el presente Capítulo.-

6.1.9.3. DEPOSITOS QUE NO CUMPLAN CON LA REGLAMENTACION:

Los depósitos que no cumplen con la presente reglamentación deberán proceder a su adecuación de acuerdo a la misma sin que para ello se aumente la superficie actual por anexión de una parcela vecina. El plazo que se concede para realizar tal adecuación es de 12 meses a partir de la aprobación del presente Código.

6.1.9.4. TRASLADO DE LOS DEPOSITOS

Para el caso de depósitos instalados fuera de las zonas permitidas y de no ser posible su acondicionamiento de acuerdo a esta reglamentación, deberán ser trasladados a las zonas permitidas por el Código, en un plazo no mayor de 60 meses.-

6.1.9.5. OBSOLESCENCIA DE LOS DEPOSITOS

Operada la obsolescencia de los depósitos existentes fuera de las zonas que este Código establece, los mismos no podrán ser reconstruidos o refaccionados, siendo obligatorio su traslado a las zonas determinadas en el presente Código.-

6.2. CARGA Y DESCARGA - GUARDA Y ESTACIONAMIENTO:

6.2.1. REQUISITOS DE CARGA Y DESCARGA - VER LISTADO 6.1.3.-

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 de la vía pública.-

Se entiende por tales operaciones, además de la carga y descarga propiamente dicha de los vehículos, las maniobras que éstos tengan que realizar para salir marcha adelante y la espera de los mismos.-

El espacio requerido para carga y descarga para cada actividad, se establece en el listado de actividades correspondientes a cada uno de los grupos indicados en el artículo 6.1.3. El módulo dimensional para cada camión con superficie mínima de carga y descarga es de 40 m². En ciertos casos se establece la superficie de carga y descarga en relación proporcional a la superficie de parcela o superficie cubierta total,



en todos los casos ha de considerarse el número de módulos resultante. En casos determinados se establece que deberán solicitarse normas especiales a la Municipalidad

6.2.2. REQUISITOS DE GUARDA Y ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS -VER LISTADO 6.1.3.-

En toda función que por su índole implique la necesidad de espacios de guarda y estacionamiento de vehículos, deberán disponer de los espacios mínimos requeridos, garantizando a cada vehículo el libre ingreso y egreso de la parcela, sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado. El espacio requerido para guarda y estacionamiento de vehículos para cada actividad, se establece en el listado de actividades correspondientes a cada uno de los grupos indicados en el artículo 6.1.3.-

El módulo dimensional de guarda y estacionamiento de vehículos en ciertos casos se establece la superficie de estacionamiento en relación proporcional a la superficie de parcela o superficie total, en todos los casos ha de considerarse el número de módulos resultante. En casos determinados se establece que deberán solicitarse normas especiales a la Municipalidad.-

En zonas con densidad mayor de 150 hab./ha. y en la construcción de edificios multifamiliares será obligatoria la previsión de espacios para estacionamiento o de cocheras, previéndose una superficie de 3,50 m² por persona como mínimo. El Municipio podrá establecer excepciones a esta disposición cuando las características de la zona o el proyecto así lo justifican.

6.2.2.1. EN EDIFICIO DE VIVIENDA COLECTIVA:

Los módulos requeridos para guarda y estacionamiento de vehículos en edificios de vivienda colectiva, se determina de acuerdo al número y dimensión de las unidades de vivienda.-

a) unidades de hasta 75 m²; 1 módulo cada 2 unidades.

b) el módulo mínimo establecido para cocheras es del 12,5 m² conforme al Artículo N° 49 de la Ley 8912 que prevé una superficie de 3,5 m² por persona como mínimo para cochera.

6.2.2.2. EN EDIFICIOS DE OFICINAS

Los módulos requeridos para guarda y estacionamiento de vehículos en edificios de oficinas, se determinan de acuerdo al número y dimensión de las unidades de oficinas:

a) Unidades de hasta 25 m².; 1 módulo cada 2 unidades; -III-

b) Unidades de mas de 25 m².; 1 módulo por unidad; -IV-

6.2.2.2. ALCANCES DEL REQUISITO EN EDIFICIO DE VIVIENDA COLECTIVA Y HOTEL

Toda la disminución de la superficie destinada a guarda y estacionamiento en edificio de vivienda, de oficinas y de hotel, derivada de impedimentos constructivos, dará lugar a la disminución proporcional de las unidades, análoga a la proporción requerida y no cumplimentada de acuerdo al número y/o dimensiones de las unidades. En estos casos, y con el fin de evitar tal disminución, se admitirá la previsión de espacios para tal destino en parcelas ubicadas en un radio máximo del edificio. La habilitación del edificio estar a condicionada a la previa habilitación del estacionamiento y constitución de la correspondiente servidumbre.-

Similar alternativa puede plantearse con relación a la satisfacción del requisito de estacionamiento planteado en otras actividades.-

a) Un módulo cada 2 habitaciones -V -

b) Un módulo cada habitación -VI -

6.2.3. GUARDA Y ESTACIONAMIENTO EN ZONA ESPECIAL - VER GRAFICO 6.2.4.

En la zona delimitada en el plano 6.2.4., con las excepciones indicadas en dicho plano, se permite la localización de edificios destinados al uso de guarda y estacionamiento de automóviles, de acuerdo a las siguientes pautas:



Uso exclusivo de parcela: Estacionamiento.
F.O.T. máximo: 3 –
F.O.S.: 0,6 según cota de aplicación.
Tipología edilicia: edificio entre medianeras.

6.3. DE LA OCUPACION DEL SUELO

6.3.1. OCUPACION TOTAL

La ocupación total se define como la superficie cubierta del edificio y se regula de acuerdo al Factor de Ocupación Total Máximo establecido para cada uso y para cada distrito.-

6.3.1.1. INCREMENTOS AL FOT

De acuerdo a lo previsto en el artículo 4.2.5, determinados distritos se permiten incrementos del FOT en conceptos de estímulos por características de la parcela o del edificio.-

6.3.1.2. RESTRICCIONES AL FOT

En determinados distritos y para ciertos usos, se establecen restricciones al FOT, en término de superficie cubierta máxima o de potencia instalada máxima para dichos usos.-

6.3.1.3. USO MIXTO DE PARCELA

Se denomina uso mixto de parcela a la coexistencia en una parcela de dos o más usos permitidos. Los indicadores urbanísticos se aplicarán para cualquier parcela según la potencialidad que corresponde al Distrito Urbano.

6.3.1.4. RESTRICCIONES AL USO MIXTO

En determinados distritos y para ciertos usos, no se permite su coexistencia en la misma parcela con el uso residencial. Para ciertos usos se establece el uso exclusivo de parcela. Las restricciones señaladas se indican en el listado de actividades.- Ver listados 6.1.3.-

6.3.2. OCUPACION DEL SUELO

La ocupación del suelo, define la superficie utilizable de la parcela para la construcción edilicia y se regula de acuerdo al FOS máximo establecido para cada distrito.-

6.3.2.1. COTA DE APLICACION DEL FOS

En los Distritos Centrales se establece la cota de aplicación obligatoria del FOS, considerando la ocupación actual, la función urbana y los usos permitidos. Por debajo de la cota de referencia, (nivel de vereda, cota de nivel no se permite el uso residencial ni lugar de trabajo.-

6.3.3. AMPLIACIONES

Sólo podrán realizarse ampliaciones en las parcelas, cuando no se hubiera cubierto el F.O.T. y F.O.S. máximo permitido para la parcela y dentro de los requisitos de tejido urbano establecidos para el distrito.-

Cuando no se hubiere utilizado el F.O.T. máximo permitido, y exista un F.O.S. superior al máximo permitido podrán realizarse ampliaciones en planta alta siempre y cuando dichas ampliaciones respeten al



F.O.S. máximo permitido y a los requisitos del tejido urbano. No podrán realizarse ampliaciones de ningún tipo cuando el F.O.T. se halla en el valor máximo permitido o superado el establecido para el Distrito.

6.3.4. MODIFICACIONES:

Serán admisibles las modificaciones parciales de edificios aprobados según normas anteriores a la vigencia del presente Código, aún cuando las construcciones anteriores superan a los establecidos, siempre que no importen el aumento de factor de ocupación total ni el incremento de la capacidad de alojamiento preexistentes, y que no se trate de reformas que impliquen su renovación integral.-

Podrán autorizarse modificaciones de obras en curso, cuyo exclusivo objeto sea la adaptación a las normas del tejido planteadas en el presente Código para el distrito, siempre que no importen aumentos de la superficie cubierta sobre cota de parcela, ni incremento de la capacidad de alojamiento preexistente.-

6.3.5. ANEXION DE PARCELA

En caso de anexión de parcelas, si se amplían construcciones existentes, se deben aplicar los indicadores urbanísticos del Distrito a la parcela resultante con la intervención de la construcción existente.



SECCION VII

AREAS TERRITORIALES – ZONIFICACION -

7.1. NOMENCLATURA Y DEFINICION DE LAS AREAS

A los efectos de cumplimentar los propósitos y previsiones contenidas en el presente Código, el Partido de Tres Arroyos, se divide en las siguientes áreas, para las cuales se define el carácter y se regula la subdivisión de la tierra, el tejido y los usos del suelo.-

- a) **Áreas rurales:** destinadas a emplazamientos de uso relacionados con la producción agropecuaria, intensiva y extensiva, forestal, mineral y otros, e industrialización en el área de los productos mencionados.-
- b) **Áreas urbanas:** destinadas a asentamiento humanos intensivos en la que se desarrollan usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatibles.-
- c) **Áreas complementarias:** son las zonas circundantes o adyacentes al área urbana relacionadas funcionalmente.

7.2. AREA URBANA DE LA CIUDAD DE TRES ARROYOS

A los efectos de cumplimentar los propósitos y previsiones contenidos en el presente Código, la ciudad de Tres Arroyos se divide en los siguientes tipos de distritos, para los cuales se define el carácter y se regula la subdivisión de la tierra, el tejido urbano y los usos del suelo.-

7.2.1. DISTRITOS CENTRALES

Se denominan así los agrupamientos de usos administrativos, financieros, comercial y de servicios a distintos niveles cuali-cuantitativos, que definen riesgos diferenciales entre distintas categorías de centros.

Tales funciones producen algún tipo de molestia- congestión vehicular y peatonal-; ruidos, etc., que podrían perturbar las condiciones de habitabilidad de las áreas residenciales, por ello, en estos distritos sólo se admite el uso residencial con ciertas restricciones.-

- C1** Área Central de afluencia urbana y zonal.-
- C2** Área Central de crecimiento de afluencia urbana y zonal.
- C3** Centros locales de afluencia zonal y vecinal.-
- C4** Centros de afluencia vecinal y zonal.-
- C5** Centros locales de afluencia vecinal y zonal de baja densidad.-
- C6** Centro de afluencia vecinal y zonal de baja densidad.-

7.2.2. DISTRITOS RESIDENCIALES

Son zonas destinadas a la localización preferente de la vivienda con el fin de garantizar, y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose en ciertos distritos residenciales usos conexos o compatibles con el uso residencial.-

- R1** Residencial de alta densidad 350 hab/Ha.
- R2** Residencial de densidad media 250 hab/Ha.
- R3** Residencial de baja densidad 150 hab/Ha.
- R4** Residencial de baja densidad 130 hab/Ha.
- R4.1** Residencial de baja densidad de 150 hab./Ha
- R5** Residencial de baja densidad 130 hab./Ha.
- R5.1** Residencial de baja densidad 130 hab/Ha.
- RE** Residencial baja densidad 80 hab/Ha. permanente emplazada en pleno contacto con la naturaleza.



RE.1 Residencial de baja densidad de 80 hab/Ha permanente emplazada en pleno contacto con la naturaleza

7.2.1. DISTRITOS INDUSTRIALES

Corresponde a zonas destinadas a la localización de usos industriales, de los diferentes niveles y sectores.-

RI 1 Distrito mixto de vivienda dominante con uso compatible de industria y depósito.

RI 2 Distrito mixto de industria dominante con uso compatible de vivienda.-

ZI Distrito destinado a alojar industrias de niveles incompatibles con el uso residencial.

DI Distrito destinado a alojar actividades complementarias con la actividad industrial.-

P.I Parque Industrial: Industrias exclusivamente y bajo reglamentación especial.

Z.U.E.I. Zona de uso específico Industrial: Industrias exclusivamente con reglamentación específica.

7.2.4. DISTRITOS EQUIPAMIENTOS- SERVICIOS

Son zonas o distritos destinados a alojar usos que por sus características singulares o molestas pueden perjudicar en carácter de los distritos residenciales y centrales.

E.G. Equipamiento general: zona destinada actividades singulares, molestas o marginales que sirven a toda la población. Crematorio, Antenas de Telecomunicaciones, etc.-

B.V.S. Banda Vial de servicio: se localizan usos de servicios e industriales de niveles compatible con la residencia.

B.S.A. Banda de Servicio Agropecuario: se localizan servicios exclusivamente agropecuarios.

Z.I.E. Zona de uso específico de industria y acopio.

U.E. Usos Específicos: dedicados al transporte, las comunicaciones, la producción o transmisión de energía, de la defensa y seguridad, y otros usos específicos afines a los mencionados.

7.2.5. DISTRITOS ESPECIALES

Son zonas o distritos dedicados a usos exclusivos y creados especialmente.

U.P. Urbanización parque: corresponde a áreas destinadas a espacios verdes y parquización de uso público o privado dedicadas al esparcimiento o recreación.

V.1 Urbanización Especial para Planes de Viviendas Oficiales: distrito residencial de baja densidad

D.E. Urbanización parque: Corresponde a campus universitario.-

7.3. AREA COMPLEMENTARIA DE LA CIUDAD DE TRES ARROYOS

A.C. Son zonas adyacentes al área urbana destinadas a la localización de usos complementarios.

7.3. AREA URBANA DE LAS LOCALIDADES DE COPETONAS, SAN FRANCISCO DE BELLOCQ Y ORENSE

A los efectos de cumplimentar los propósitos y previsiones contenidos en el presente Código, estas localidades se dividen en los siguientes tipos de distrito, para los cuales se define el carácter y se regula la subdivisión de la tierra, el tejido urbano y los usos del suelo.-



7.4.1. DISTRITOS MIXTOS

Se denomina así a los agrupamientos de usos residencial, comercial, administrativo relacionado con otros usos como talleres o servicios que no producen molestias o que los mismos puedan ser controlados, técnicamente, en virtud de que su función específica es brindar servicios a la zona rural que los circunda.

D.M. Distrito Mixto: Comercial residencial e industrial artesanal (talleres).

7.4.2. DISTRITOS INDUSTRIALES

Se denomina así aquellos distritos destinados a la localización de usos industriales compatibles con el uso residencial.

R.I. Residencial Industrial: Residencial compatible con industria, predominio industria.

7.4.3. DISTRITOS EQUIPAMIENTOS- SERVICIOS

Se denomina así a las áreas cuyos usos predominantes son la prestación de servicios a la población el general.

U.E. Usos Específicos: Del transporte, comunicaciones, energía, defensa y seguridad.

D.E. Zona de servicios al turista que transita por la Ruta Prov.72, se desarrolla como elemento de transición entre el sector residencial y el distrito de uso específico.

7.5 AREA COMPLEMENTARIA DE LAS LOCALIDADES DE COPETONAS, SAN FRANCISCO DE BELLOCQ Y ORENSE

Se denomina así a las áreas que rodean la zona urbana y se destina a la localización de usos complementarios.

7.6. AREAS URBANAS DE LA ZONA RURAL: CASCALLARES - SAN MAYOL - VILLA RODRIGUEZ-LIN-CALEL:

Son agrupamientos urbanos que desarrollan actividades complementarias del área rural que lo circunda.-

Por ser urbanización de poca importancia y sin crecimiento en los últimos años, los distritos en que se divide el área urbanizada de cada uno de ellos son de características similares sin un uso sobresaliente o predominante.

7.6.1. DISTRITOS MIXTOS

Se denomina así a los agrupamientos de usos residencial, comercial, administrativo relacionado con otros usos como talleres o servicios que no producen molestias o que los mismos puedan ser controlados, técnicamente, en virtud de que su función específica es brindar servicios a la zona rural que los circunda.

D.M. Distrito Mixto: Comercial residencial e industrial artesanal (talleres).

7.6.2. DISTRITOS INDUSTRIALES

Se denomina así aquellos distritos destinados a la localización de usos industriales compatibles con el uso residencial.

R.I. Residencial Industrial: Residencial compatible con industria, predominio industria.



7.6.3. DISTRITOS EQUIPAMIENTOS- SERVICIOS

Se denomina así a las áreas cuyos usos predominantes son la prestación de servicios a la población en general.

U.E. Usos Específicos: Del transporte, comunicaciones, energía, defensa y seguridad.

7.7. AREAS URBANAS DE LOS BALNEARIOS CLAROMECO-DUNAMAR - RETA Y ORENSE

A los efectos de cumplimentar los propósitos y previsiones contenidos en el presente Código, estos Balnearios se dividen en los siguientes tipos de distritos, para los cuales se define el carácter y se regula la subdivisión de la tierra, el tejido urbano y los usos del suelo.-

7.7.1. DISTRITOS CENTRALES

Se denominan así a los agrupamientos de uso administrativo, financieros, comercial y de servicios a distintos niveles cuali-cuantitativos que definen riesgos diferenciales entre distintas categorías de centros.

Tales funciones producen algún tipo de molestias: congestión vehicular y peatonal, ruidos, etc que podrían perturbar las condiciones de habitabilidad de las áreas residenciales, por ello, en estos distritos solo se admite el uso residencial con ciertas restricciones.

C.1. Área Central de afluencia urbana y zonal.

C.6. Área Central de afluencia vecinal y zonal de baja densidad.

7.7.2. DISTRITOS RESIDENCIALES

Son zonas destinadas a la localización preferente de la vivienda con el fin de garantizar, y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose en ciertos distritos residenciales usos conexos o compatibles con el uso residencial.

R.0. Residencial Especial: de baja densidad 150hab/ha.

R.1. Residencial Baja Densidad 150 hab/ha.

R.2. Residencial Baja Densidad 130 hab/ha.

R.3. Residencial Baja Densidad 130 hab/ha.

R.4. Residencial Baja Densidad 130 hab/ha.

R.5. Residencial Baja Densidad 130 hab/ha.

R.P. Residencial Parque Baja Densidad 130 hab/ha.

R.E. Residencial baja Densidad: 40 hab/ha no permanente emplazada en pleno contacto con la naturaleza, en el área complementaria o rural. Se incluyen en esta zona los Clubes de Campo.

7.7.3. DISTRITO EQUIPAMIENTO- SERVICIOS

Se denomina así a las zonas o áreas cuyos usos predominantes son la prestación de servicios a la población en general.

U.E. Usos Específicos: del transporte, comunicaciones, energía, defensa y seguridad.

7.7.4. DISTRITOS ESPECIALES

Son zonas o áreas dedicadas a asentamientos de usos exclusivos creados especialmente.



Z.R. Zona de Rivera: paseo público, esparcimiento y recreación público o privado.

C.R. Camping y Recreación: uso camping y recreación con infraestructura correspondiente.

U.P. Urbanización Parque: espacios verdes y parquización de uso público y privado para esparcimiento y recreación

7.8. AREA VIVERO DUNICOLA DEL BALNEARIO CLAROMECO

Es una zona rural de propiedad estatal con forestación planificada actuando como parque local y regional de uso público.



SECCION VIII

DESCRIPCION DE LOS DISTRITOS

8.1. CIUDAD DE TRES ARROYOS

8.1.1. DISTRITO CENTRALES

8.1.1.1. DISTRITO CENTRAL - C.1.-

Carácter:

Zona destinada a la localización de usos urbanos centrales, de índole administrativa, comercial, financiera, institucional y afines, compatibles con uso residencial de alta densidad.-

Subdivisión:

Unidad mínima de parcela: frente mínimo de 25 m. y superficie mínima de 750 m2.

Delimitación:

Delimitado por las calles L.V.López desde Av. Moreno hasta Sarmiento, Sarmiento desde L.V.López hasta Vías del FF.CC., Vías del FF.CC. desde Sarmiento hasta pasaje Tte. H. Volponi, pasaje Tte. H. Volponi desde Vías del FF.CC. hasta Ituzaingo, Ituzaingo desde pasaje Tte. H. Volponi hasta 25 de Mayo, 25 de Mayo desde Ituzaingo hasta Betolaza, y Betolaza desde 25 de Mayo hasta Av. Moreno.

Indicadores básicos:

Densidad poblacional neta máxima comercial 1400 hab/Ha.

Densidad poblacional neta máxima residencial 1000 hab/Ha.

F.O.T. máximo residencial: 2.5

F.O.T. máximo comercial, administrativo o análogos (cocheras): 3

F.O.S. máximo sobre cota + 1,30m: 0,6

C.U:F.: 30.

Tipología edilicia:

Se permiten edificios entre medianeras, de semiperímetro libre y perímetro libre, con basamento en todos los casos reglamentado en 4.2.3.

DISPOSICIONES PARTICULARES

a) Edificio entre medianeras.

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4.

Incremento del FOT: de acuerdo a estímulos previstos.

Incremento de densidad neta de parcela: de acuerdo a incremento del FOT

b) Edificio entre medianeras con basamento:

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales de la sección 4.

Altura obligatoria de basamento: 1,30 m. máximo.

Retiro de frente sobre basamento obligatorio: mínimo: 4.00 m.

Incremento del FOT: de acuerdo a estímulos previstos.-

Incremento de densidad neta de parcela: de acuerdo a Incrementos del FOT



c) *Edificio de semiperímetro libre con basamento.*

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4.-

Altura de basamento máximo: 1,30 m.

Retiro de frente sobre basamento obligatorio: Mínimo 4,00 m

Retiro lateral sobre basamento obligatorio: Mínimo 4,00 m.

Incremento del FOT: de acuerdo a estímulos previstos.-

Incremento de densidad neta máxima de parcela: de acuerdo a incremento del FOT.

d) *Edificios de perímetro libre con basamento.*

Tejido: De acuerdo con las disposiciones generales de la Sección 4.-

Altura de basamento: máximo 1,30 m.

Retiro de frente sobre basamento obligatorio: mínimo 4,00 m.

Incremento del FOT: de acuerdo a estímulos previstos.

Incremento de densidad neta de parcela: de acuerdo a incremento del FOT.

Espacio urbano: deberá atenerse a las disposiciones de franja perimetral edificable y centro libre de manzana, de acuerdo al gráfico 4.2.6. El centro libre de manzana obligatorio sobre cota 0.00, deberá ser parquizada o tratada arquitectónicamente.-

En la construcción de edificios multifamiliares será obligatoria la previsión de espacios para estacionamiento o cochera, previéndose una superficie de 3,50 m² por persona como mínimo.

Usos permitidos:

Se admiten los usos indicados en cuadros 6.1.3. de acuerdo al FOT máximo o superficie cubierta máxima indicada, se permite uso residencia de acuerdo a los indicadores básicos.-

8.1.1.2. DISTRITO CENTRAL C2

Carácter:

Zona destinada a la localización de usos urbanos centrales de índole comercial, financiera y afines, compatibles con uso residencia de densidad media.

Delimitación:

Delimitado por las calles Betolaza desde Saavedra hasta 25 de Mayo, 25 de Mayo desde Betolaza hasta Ituzaingo, Ituzaingo desde 25 de Mayo hasta Saavedra y Saavedra desde Ituzaingo hasta Betolaza.

Subdivisión:

Unidad mínima de parcela: frente mínimo de 20 m. y una superficie mínima de 600 m².

Indicadores básicos:

Densidad poblacional neta máxima: 800 hab/Ha.

FOT máximo 2.5

FOS máximo: 0.6.

C.U.F.: 30

Tipología edilicia:

Se permiten edificios entre medianeras, de semiperímetro libre y de perímetro libre, con basamento en todos los casos. En la construcción de edificios multifamiliares será obligatoria la previsión de espacios para estacionamiento o cochera, previéndose una superficie de 3,50 m² por persona como mínimo.



DISPOSICIONES PARTICULARES

a) Edificio entre medianeras.

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales de la sección 4.

Incremento del F.O.T.: de acuerdo a estímulos previstos.

Incremento de densidad neta de parcela: de acuerdo al incremento del F.O.T.

b) Edificio entre medianeras con basamento

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales de la sección 4.

Altura obligatoria de basamento: 1,30 m.

Retiro de frente sobre basamento obligatorio: mínimo 4,00 m.

Incremento del FOT: De acuerdo a estímulos previstos.-

Incremento de densidad neta de parcela: de acuerdo a incremento del FOT

c) Edificios de semiperímetro libre con basamento

Condición de parcela: frente mínimo 20 m.

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales de la sección 4.

Altura obligatoria de basamento: 1,30 m.

Retiro de frente sobre basamento obligatorio: mínimo 4,00 m.

Retiro lateral sobre basamento obligatorio: mínimo 4,00 m.

Incrementos del FOT: De acuerdo a estímulos previstos.

Incremento de densidad neta de parcela: de acuerdo a incremento del FOT.

d) Edificio de perímetro libre con basamento.

Condición de parcela: frente mínimo 20m.

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4.

Altura obligatoria de basamento: 1,30 m.

Retiro de frente sobre basamento obligatorio: mínimo 4,00 m.

Retiro lateral sobre basamento obligatorio: mínimo 4,00 m.

Incremento del FOT: de acuerdo a estímulos previstos.

Incremento de Densidad neta máxima de parcela: de acuerdo a incrementos del FOT.

Espacio Urbano:

Deberá atenerse a las disposiciones de franja perimetral edificable y centro libre de manzana de acuerdo al gráfico 4.2.6. El centro libre de manzana obligatoria sobre cota de parcela, deberá ser parqueizada o tratada arquitectónicamente. Podrá utilizarse el centro de manzana bajo cota de parcela.-

Usos permitidos:

Se permiten los usos indicados en los cuadros 6.1.3.de acuerdo al FOT máximo o superficie cubierta máxima indicada. Se permite uso residencial de acuerdo a los indicadores básicos.-

Restricciones al uso residencial:

No se permite vivienda bajo cota de 1,30 m.

8.1.1.3. DISTRITO CENTRAL - C3 –

Carácter:



Zona destinada a la localización de usos urbanos centrales, a escala de zonas residenciales desde densidad media.-



Delimitación:

Delimitado por las calles Pringles desde Av. Esteban Echeverría hasta Av. San Martín, T. Gomila desde Av. San Martín hasta Av. O.Duggan, Av. O.Duggan desde T. Gomila hasta Av. Belgrano, Av. 1ra Junta desde Av. Belgrano hasta L. V. López, L. V. López desde Av. 1ra. Junta hasta Av. Moreno, Betolaza desde Av. Moreno hasta Av. Aníbal Ponce, Av. Aníbal Ponce desde Betolaza hasta Av. Rivadavia, Av. Esteban Echeverría desde Av. Rivadavia hasta Pringles.

Subdivisión:

Unidad mínima de parcela: frente mínimo de 20 m. y superficie mínima de 600 m².

Indicadores básicos:

*Densidad poblacional neta máxima 700 hab/Ha
FOT máximo: 2.
FOS máximo: 0.6
C.U.F.:40.*

Tipología edilicia:

*Se permiten edificios entre medianeras, semiperímetro libre y de perímetro libre todos los casos
Retiro obligatorio de frente: 3,00 m.
En la construcción de edificios multifamiliares será obligatoria la provisión de espacios para estacionamiento o cochera, previéndose una superficie de 3,50 m². Por persona como mínimo.*

DISPOSICIONES PARTICULARES

a) Edificio entre medianeras.

*Tejido: cumplirá con las disposiciones generales de la sección 4.-
Incremento del FOT: de acuerdo a estímulos previstos.
Incrementos de densidad neta de parcela: de acuerdo a incremento del FOT.*

b) Edificio entre medianeras con basamento:

*Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la sección 4.
Altura obligatoria de basamento: 1,30 m.
Retiro de frente sobre basamento obligatorio: mínimo 4,00 m.
Incremento del FOT: de acuerdo a estímulos previstos.
Incremento de densidad neta de parcela: de acuerdo a incremento del FOT*

c) Edificio de semiperímetro libre con basamento:

*Condición de parcela: frente mínimo 20 m.
Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4.-
Altura obligatoria de basamento: 1,30 m.
Retiro de frente sobre basamento obligatorio: mínimo 4.00 m.
Retiro lateral sobre basamento obligatorio: mínimo 4,00 m
Incremento del FOT: de acuerdo a estímulos previstos.
Incremento de densidad neta máxima de parcela: de acuerdo a incremento del FOT*

d) Edificio de perímetro libre con basamento:

*Condición de parcela: frente mínimo 20 m.
Tejido: cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4.
Altura obligatoria de basamento: 1,30 m.
Retiro de frente sobre basamento obligatorio: mínimo 4,00 m.
Retiro lateral sobre basamento obligatorio: mínimo 4,00 m.
Incremento del FOT: De acuerdo a estímulos previstos.*



Incremento de densidad neta máxima de parcela: de acuerdo a incremento del FOT

Espacio urbano:

Deberá atenderse a las disposiciones de franja perimetral edificable y centro libre de manzana de acuerdo al gráfico 4.2.6. El centro libre de manzana obligatorio sobre cota de parcela, deberá ser parquizado o forestado. No se admite ocupar el centro de manzana bajo cota de parcela.-

Usos permitidos:

Se admiten los usos indicados en cuadro 6.1.3, de acuerdo al FOT máximo o superficie cubierta mínima indicada. Se permite uso residencial de acuerdo a los indicadores básicos.

8.1.1.4. DISTRITO CENTRAL - C4 –

Carácter:

Zona destinada a la localización de usos urbanos centrales, a escala zonal.

Delimitación:

Delimitado por las calles Formosa desde Av. San Martín hasta Quintana, Quintana desde Formosa hasta La Rioja, La Rioja desde Quintana hasta Av. San Martín, Av. San Martín desde la Rioja hasta Av. Almagro, Av. Almagro desde Av. San Martín hasta Quintana, Quintana desde Av. Almagro hasta Gomila, Gomila, desde Quintana hasta Av. San Martín, Pringles desde Av. San Martín hasta Alsina, Alsina desde Pringles hasta Chaco, Chaco desde Alsina hasta Av. San Martín.

Subdivisión:

*Unidad mínima de parcela: frente mínimo de 15 m
Superficie mínima: de 375 m².*

Indicadores básicos:

*Densidad poblacional neta máxima 500 hab/Ha.
FOT máximo: 1,5
FOS máximo: 0,6
C.U.F.: 50.*

Tipología edilicia:

Se permiten edificios entre medianeras, de semiperímetro libre y de perímetro libre, con basamento en todos los casos. En la construcción de edificios multifamiliares será obligatoria la provisión de espacio para estacionamiento o cocheras, previéndose una superficie de 3,50 m² por persona como mínimo.

DISPOSICIONES PARTICULARES

a) Edificios entre medianeras retirado.

*Tejido: cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4.
Retiro de frente: optativo.
Incremento del FOT: de acuerdo a estímulos previstos*

Espacio urbano:

Deberá atenderse a las disposiciones de franja perimetral edificable y centro libre de manzana de acuerdo al gráfico 4.2.6. El centro libre de manzana obligatorio, deberá ser parquizado o forestado. No se permite ocupar centro de manzana bajo cota de parcela.

Usos permitidos:



Se permiten los usos indicados en cuadros 6.1.3. de acuerdo al FOT máximo o superficie máxima indicada. Se permite uso residencial de acuerdo a los indicadores básicos.-

8.1.1.5. DISTRITO CENTRAL - C 5 –

Carácter:

Zona destinada a la localización de usos urbanos centrales, a escala de zona residencial de baja densidad.

Delimitación:

Delimitado por las calles Sarmiento desde Vías del FF.CC. hasta Av. Monteagudo, Av. Monteagudo desde Sarmiento hasta Av. Moreno, Av. Alem desde Av. Moreno hasta Colón, Colón desde Av. Alem hasta Vías del F.F.C.C, y Vías del F.F.C.C. desde Colón hasta Sarmiento.

Subdivisión:

Unidad mínima de parcela: frente mínimo de 15 m. y superficie mínima de 375 m².-

Indicadores básicos:

Densidad poblacional neta máxima de 350 hab/Ha.

FOT máximo: 1,2

FOS máximo: 0,6

C.U.F.: 100.

Tipología edilicia:

Se permiten edificios entre medianeras de semiperímetro libre y de perímetro libre, con basamento en todos los casos.-

En las construcciones de edificios multifamiliares será obligatoria la provisión de espacio para estacionamiento o cocheras, previéndose una superficie de 3,50 m² por persona como mínimo.

DISPOSICIONES PARTICULARES

a) Edificio entre medianeras retirado.

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4.-

Retiro de frente: optativo

Incremento del FOT: De acuerdo a estímulos previstos

Espacio Urbano:

Deberá atenderse a las disposiciones de franja perimetral edificable y centro libre de manzana de acuerdo al gráfico 4. 2. 6. el centro libre de manzana obligatoria, deberá ser parqueizado o forestado. No se permite ocupar centro de manzana bajo cota de parcela.-

Usos permitidos:

Se permiten los usos indicados en cuadros 6.1.3. de acuerdo al FOT máximo o superficie máxima indicada. Se permite uso residencial de acuerdo a los indicadores básicos.

8.1.1.6. DISTRITOCENTRAL-C6-

Carácter:

Zona destinada a la localización de usos urbanos centrales, a escala de zona residencial de baja densidad.



Delimitación:

Sector 1:

Todos los lotes frentistas a la Av. Guemes desde E. Betolaza hasta las vías del FF.CC.

Sector 2: *Todos los lotes frentistas a la Av. Caseros desde Av. Ameghino hasta calle Pringles.*

Sector 3:

Todos los lotes frentistas a la Av. Ameghino desde Av. Caseros hasta calle Alsina.

Sector 4:

Todos los lotes frentistas a la Av. Almafuerde desde calle Quintana hasta Av. Lisandro de la Torre.

Sector 5:

Todos los lotes frentistas a la Av. Olivero Duggan desde calle Formosa hasta Av. Belgrano.

Sector 6:

Todos los lotes frentistas a la Av. Primera Junta desde Av. Belgrano hasta Vías del FF.CC..

Subdivisión:

Unidad mínima de parcela: frente mínimo de 15 m. y superficie mínima de 375 m2.-

Indicadores básicos:

Densidad poblacional neta máxima de 250 hab./Ha.

FOT máximo: 1,2

FOS máximo: 0,6

C.U.F.: 100.

Tipología edilicia:

Se permiten edificios entre medianeras de semiperímetro libre y de perímetro libre, con basamento en todos los casos.-

En las construcciones de edificios multifamiliares será obligatoria la provisión de espacio para estacionamiento o cocheras, previéndose una superficie de 3,50 m2 por persona como mínimo.

DISPOSICIONES PARTICULARES

b) Edificio entre medianeras retirado.

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4.-

Retiro de frente: optativo

Incremento del FOT: De acuerdo a estímulos previstos

Plano Límite:

Se establece Plano Limite para el Distrito C6 para todo tipo de edificación, no pudiendo superar los doce metros (12 m.) de altura medidos desde el nivel de cordón cuneta, excepto tanques de agua y chimeneas.-

Usos permitidos:

Se permiten los usos indicados en cuadros 6.1.3. de acuerdo al FOT máximo o superficie máxima indicada. Se permite uso residencial de acuerdo a los indicadores básicos.



8.1.2. DISTritos RESIDENCIALES

8.1.2.1. DISTRITO RESIDENCIAL R1

Carácter:

Zona destinada a la localización del uso residencial de densidad alta de vivienda individuales y colectivas.-

Delimitación:

Sector 1:

Delimitado por las calles H. Primo desde L.V.López hasta Vías del FF.CC., Vías del F.F.C.C. desde H. Primo hasta Sarmiento, Sarmiento desde Vías del F.F.C.C. hasta L. V. López y L.V.López desde Sarmiento hasta H. Primo.

Sector 2:

Delimitado por las calles Quintana desde D. Vázquez hasta T. Gomila, T. Gomila desde Quintana hasta Av. San Martín, Pringles desde Av. San Martín hasta Alsina, Alsina desde Pringles hasta Azcunaga, Azcunaga desde Alsina hasta Av. San Martín, y calle D. Vázquez desde Av. San Martín hasta Quintana.

Subdivisión:

Unidad mínima de parcela, frente mínimo de 15 m. y superficie mínima de 450 m2.-

Indicadores básicos:

Densidad poblacional neta máxima 350 hab/Ha.

FOT máximo en uso residencial: 1,5

FOS máximo sobre cota de parcela: 0,6

C.U.F.: 100.

Tipología edilicia:

Se permiten edificios entre medianeras, de semiperímetro libre (sin y con basamento).

DISPOSICIONES PARTICULARES:

a) Edificios entre medianeras.

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4.-

Incremento al FOT: De acuerdo a estímulos previstos, máximo 70 %.

Incremento de densidad neta de parcela: de acuerdo a incremento del FOT

b) Edificios entre medianeras con basamento.

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4.-

Altura máxima de basamento: 1,30 m.

Retiro de frente obligatorio sobre basamento

Incremento del FOT: De acuerdo a estímulos previstos, máximo 70 %.

Incremento de densidad neta de parcela: de acuerdo a incremento del FOT

c) Edificios de semiperímetro libre.

Condición de parcelas: exclusivamente en esquina

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4.-

Retiro de frente obligatorio: mínimo 3,00 m.

Retiro lateral obligatorio: mínimo 4,00 m. y relación H/d = 6.

Incremento del FOT: De acuerdo a estímulos previstos.

Incremento de la densidad neta de parcela: de acuerdo a incremento del FOT.



- d) *Edificios de semiperímetro libre con basamento*
Condición de parcela: frente mínimo 25,00 m.
Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4.-
Altura máxima de basamento: 1,30 m.
Retiro obligatorio de frente sobre basamento: mínimo 5 m.
Retiro lateral obligatorio sobre basamento: mínimo 7,00 m. y relación H/d = 6
Incremento del FOT: de acuerdo a estímulos previstos.
Incremento de densidad neta de parcela: de acuerdo a incremento del FOT
- e) *Edificios de perímetro libre.*
Condición de parcela: exclusivamente en esquina.
Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4.-
Retiro de frente obligatorio
Incremento del FOT: de acuerdo a estímulos previstos.
Incremento de densidad neta de parcela: de acuerdo al incremento del FOT
- f) *Edificios de perímetro libre con basamento*
Condición de parcela: frente mínimo 15,00 m.
Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4.-
Altura máxima de basamento: 1,30 m.
Retiro de frente obligatorio: 3,00 m.
Retiro lateral obligatorio de ambos ejes divisorios: 4,00 m. y relación H/d = 6.
Incremento del FOT: de acuerdo a estímulos previstos, máximo 70 %.
Incremento de densidad neta de parcela: de acuerdo a incremento del FOT.
Incrementos del FOT: Pueden aplicarse los estímulos previstos en 4.2.5., excepto inciso e) hasta el máximo indicado en cada tipo edilicio.

Usos permitidos:

Además del uso residencial, se permiten los usos indicados en cuadros 6.1.3. de acuerdo al FOT máximo o superficie cubierta máxima indicada.

8.1.2.2. DISTRITO RESIDENCIAL - R2 –

Carácter:

Zona destinada a la localización del uso residencial de densidad alta con viviendas individuales y colectivas.

Delimitación:

Sector 1:

Delimitado por las calles Av. Almafuerde desde Quintana hasta Av.O.Duggan, Av. O. Duggan desde Av. Almafuerde hasta T. Gomila, T. Gomila desde Av. O.Duggan hasta Quintana, y Quintana desde T. Gomila hasta Av. Almafuerde.

Sector 2:

Delimitado por las calles Saavedra desde Betolaza hasta Ituzaingo, Ituzaingo desde Saavedra hasta Castelli, Castelli desde Ituzaingo hasta P.N.Carrera, P. N. Carrera desde Castelli hasta Av. Guemes y Av. Guemes desde P.N.Carrera hasta Betolaza.

Sector 3:

Delimitado por las calles Alsina desde Av. Ameghino hasta Pringles, Pringles desde Alsina hasta Av. Caseros, Av. Caseros desde Pringles hasta Av. Ameghino y Av. Ameghino desde Av. Caseros hasta Alsina.



Subdivisión:

Unidad mínima de parcela: frente mínimo de 15 m. y superficie mínima de 375 m²

Indicadores básicos:

Densidad poblacional neta máxima 250 hab/Ha.

FOT máximo en uso residencial: 1,3

FOS máximo sobre cota de parcela: 0.6

C.U.F.: 100.

Tipología edilicia:

Se permiten edificios entre medianeras de semiperímetro libre y de perímetro libre, (sin o con basamento). En la construcción de edificios multifamiliares será obligatoria la provisión de espacio para estacionamiento o cochera, previéndose una superficie de 3,50 m² por persona como mínimo.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

a) Edificio entre medianeras:

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales de la sección 4.-

Incremento del FOT: De acuerdo a estímulos previstos.

Incremento de Densidad neta de parcela: De acuerdo a incremento del FOT.

b) Edificios entre medianeras con basamento:

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4.-

Altura máxima de basamento: 1,30 m.

Retiro de frente obligatorio sobre basamento: mínimo 3 m.

Incremento del FOT: De acuerdo a estímulos previstos.

Incremento de densidad neta de parcela: De acuerdo a incremento del FOT

c) Edificios de semiperímetro libre:

Condición de parcela: exclusivamente en esquina.

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4.-

Retiro lateral obligatorio: mínimo 3,00 m.

Incremento del FOT: De acuerdo a estímulos previstos.

Incremento de densidad neta de parcela: de acuerdo a incrementos del FOT

d) Edificios de semiperímetro libre con basamento:

Condición de parcela: frente mínimo 15 m.

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4.-

Altura máxima de basamento: 1,30 m.

Retiro de frente obligatorio sobre basamento: mínimo 3m.

Retiro lateral obligatorio sobre basamento: mínimo 3 m.

Incremento del FOT: de acuerdo a estímulos previstos.

Incremento de densidad neta de parcela: de acuerdo a estímulos del FOT.

e) Edificios de perímetro libre.

Condición de parcela: exclusivamente en esquina.

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4.-

Retiro lateral obligatorio de ambos ejes divisorios: 3,00 m.

Incremento del FOT: de acuerdo a estímulos previstos, máximo 70 %.



Incremento de densidad neta de parcela: de acuerdo a incremento del FOT.

f) *Edificios de perímetro libre con basamento.*

Condición de parcela: frente mínimo 15 m.

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4.-

Altura máxima de basamento: 1,30 m.

Retiro lateral obligatorio de ambos ejes divisorios: 3,00 m.

Incremento del FOT: de acuerdo a estímulos previstos

Incremento de densidad neta de parcela: de acuerdo a incremento del FOT

Espacio Urbano:

Deberá atenderse a las disposiciones de franja perimetral edificable y centro libre de manzana deberá ser parqueizado o forestado, y podrá ser utilizado bajo cota de parcela con locales permitidos.

Incrementos del FOT: Pueden aplicarse los estímulos previstos en 4.2.5., excepto inciso e), hasta el máximo indicado en cada tipo edilicio.

Usos permitidos:

Además del uso residencial se permiten los usos indicados en los cuadros 6.1.3. y de acuerdo al FOT máximo o superficie cubierta máxima indicada.

8.1.2.3. DISTRITO RESIDENCIAL- R3 -

Carácter:

Zona destinada a la localización del uso residencial de densidad baja con viviendas individuales admitiéndose más de una vivienda individual por predio. Delimitación:

Sector 1:

Delimitado por las calles Av. 1ra Junta desde L. V. López hasta Suipacha, Suipacha desde Av. 1ra. Junta hasta Olavarría, Olavarría desde Suipacha hasta límite Arroyo del Medio, Arroyo del Medio desde Olavarría hasta Av. Constituyentes, Av. Constituyentes desde Arroyo del Medio hasta Sarmiento, Sarmiento desde Av. Constituyentes hasta Vías del FF.CC., Vías del FF.CC. desde Sarmiento hasta H.Primo, H.Primo desde Vías del FF.CC. hasta L.V.López y L.V.López desde H.Primo hasta Av. O.Duggan.

Subdivisión:

Unidad mínima de parcela: frente mínimo de 15 m.-

Superficie mínima 450 m².

Indicadores básicos:

Densidad poblacional neta máxima: 150 hab/Ha.

FOT máximo en uso residencial: 1.

FOS máximo sobre cota de parcela: 0.6.

C.U.F.: 200.

Tipología edilicia:

Se permiten edificios entre medianeras, entre medianeras retirado, de semiperímetro libre y de perímetro libre.

Plano Límite: Se permiten edificios de Planta Baja y un Piso, no pudiendo superar los siete metros y medio (7.50 m) medidos desde el nivel de cordón cuneta, excepto tanques de agua y chimeneas.-

Retiro de frente obligatorio:

Mínimo 3,00 m.



DISPOSICIONES PARTICULARES:

- a) *Edificios entre medianeras.*
Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4.-
Incremento del FOT: de acuerdo a estímulos previstos.
Incremento de densidad neta de parcela: de acuerdo a incremento del FOT.
- b) *Edificios entre medianeras retirado*
Tejido: cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4.-
Retiro de frente obligatorio: mínimo 3,00 m.
Incremento del FOT: de acuerdo a estímulos previstos.
Incremento de densidad neta de parcela: de acuerdo a incremento del FOT.
- c) *Edificios de semiperímetro libre*
Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4.-
Condición de parcela: frente mínimo: 15,00 m.
Retiro de frente obligatorio: 3,00 m.
Retiro lateral obligatorio: 3,00 m.
Incremento del FOT: De acuerdo a estímulos previstos.
Incremento de la densidad neta de parcela: De acuerdo a incrementos del FOT.
- d) *Edificios de perímetro libre:*
Condición de parcela: frente mínimo: 15,00 m.
Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4.-
Retiro de frente obligatorio: 3,00 m.
Incremento del FOT: De acuerdo a estímulos previstos
Incremento de la densidad neta de parcela: De acuerdo a incrementos del FOT.
Incremento del FOT: Puede aplicarse los estímulos previstos en 4.2.5.excepto inciso e) hasta el máximo indicado en cada tipo edilicio.-

Usos permitidos:

Además del uso residencial se permiten los usos indicados en cuadros 6.1.3.y de acuerdo al FOT máximo o superficie cubierta indicado.-

8.1.2.4. DISTRITO RESIDENCIAL R4

Carácter:

Zona destinada a la localización del uso residencial de densidad baja con viviendas individuales y colectivas.-

Delimitación:

Sector 1:

Delimitado por las calles Av. L.de LaTorre desde Formosa hasta Av. Belgrano, Av. Belgrano desde Av.L.de Latorre hasta Av. Olivero Duggan, Av. Olivero Duggan desde Av. Belgrano hasta calle Formosa, Av. Juan B. Justo desde Av. Belgrano hasta Av. Constituyentes, Av. Constituyentes desde Av. Juan B. Justo hasta calle Entre Ríos ,calle Entre Ríos desde Av. Constituyentes hasta Av. Monteagudo, Av. Monteagudo desde Entre Ríos. hasta Av. Primera Junta y Av. Primera Junta desde Av. Monteagudo hasta Av. Belgrano.-

Sector 2:

Delimitado por Arroyo del Medio desde Av. Constituyentes hasta calle B. Machado, calle B. Machado desde Arroyo del Medio hasta Falucho, calle Falucho desde B. Machado hasta 20 de Junio, 20 de Junio desde Falucho hasta Brandsen, Brandsen desde 20 de Junio hasta Av.



Monteagudo, Av. Monteagudo desde Brandsen hasta Sarmiento, Sarmiento desde Av. Monteagudo hasta Av. Constituyentes y Av. Constituyentes desde Sarmiento hasta arroyo del Medio. **CIRC. II SECC: A- CHACRA 59-** Parcelas 9b-10-11.-

Sector 3:

Delimitado por las calles Colón desde Vías del FF.CC. hasta Av. L.N. Alem, Av. L.N. Alem desde Colón hasta Av. Moreno, Av. Moreno desde Av. L.N. Alem hasta Av. Gral. O'higgins, Av. O'higgins desde Av. Moreno hasta Av. Aníbal Ponce, Av. Aníbal Ponce desde Av. Gral. O'higgins hasta Av. L. N. Alem, Av. L. N. Alem desde Av. Aníbal Ponce hasta Av. Guemes, Av. Guemes desde Av. L. N. Alem hasta calle Gral. Zapiola, calle Gral. Zapiola desde Av. Guemes hasta calle Castelli, calle Castelli desde calle Gral. Zapiola hasta Av. L. N. Alem, Av. L. N. Alem desde calle Castelli hasta Av. Guemes, Av. Guemes desde Av. L. N. Alem hasta Av. Libertad, Av. Libertad desde Av. Guemes hasta calle Saavedra, Saavedra desde Av. Libertad hasta Av. Del Trabajador, Av. del Trabajador desde Saavedra hasta Pasaje Te. Volponi, Pasaje Tte. Volponi desde Av. del Trabajador hasta Vías del FF.CC., y Vías del FF.CC. desde pasaje Tte. Volponi hasta Colón.

Sector 4:

Delimitado por las calles Av. Guemes desde calle Betolaza hasta Vías del FF.CC., Vías del FF.CC. desde Av. Guemes hasta Av. A. Ponce, Av. A. Ponce desde Vías del FF.CC. hasta calle Betolaza y calle Betolaza desde Av. A. Ponce hasta Av. Guemes.

Sector 5:

Delimitado por las calles Av. O. Duggan desde Formosa hasta Av. Almagro, Av. Almagro desde Av. O. Duggan hasta Lamadrid, Lamadrid desde Av. Almagro hasta La Rioja, La Rioja desde Lamadrid hasta Quintana, Quintana desde La Rioja hasta Formosa, Formosa desde Quintana hasta calle French, calle French desde Formosa hasta Mendoza, calle Mendoza desde calle French hasta Paso, calle Paso desde Formosa hasta Av. O. Duggan.

Sector 6:

Delimitado por las calles Alsina desde Chaco hasta Av. Ameghino, Av. Ameghino desde Alsina hasta Av. Caseros, Av. Caseros desde Av. Ameghino hasta Chaco, Chaco desde Caseros hasta Alsina.

Sector 7:

Delimitado por las calles Av. O. Duggan desde prolongación E. de los Andes hasta calle F.L. Beltrán, calle F.L. Beltrán desde Av. O. Duggan hasta Gral. Necochea, Gral. Necochea desde F.L. Beltrán hasta Alberdi, Alberdi desde Gral. Necochea hasta E. de los Andes, E. de los Andes desde Alberdi hasta prolongación E. de los Andes, prolongación de E. de los Andes hasta Av. O. Duggan.

Sector 8:

Comprende las Chacras 218 parcelas 2e-2d-3c-3d-3e y 3f, chacra 219 parcela 2-3-4-5-6-7—11 y chacras 220 y 221 parcelas y Chacra 100 sector noroeste de la parcela

Subdivisión:

Unidad mínima de parcela: frente mínimo de 12,00 m. y superficie mínima de 360 m².

Indicadores básicos:

Densidad poblacional neta máxima: 130 hab/Ha.

FOT máximo en uso residencial: 1,00

FOS máximo: 0.6

C.U.F.: 220

Tipología edilicia:

Residencial de baja densidad, vivienda unifamiliar y colectivas.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

a) Condición de parcela:



*Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4.-
Incremento del FOT: de acuerdo a estímulos previstos.*

CASOS PARTICULARES

- a) *Parcelas de superficie menor de 200 m²., podrán emplear hasta una ocupación total del 80% de la parcela, aún cuando supere la superficie resultante de aplicar al FOT correspondiente.*
- b) *Parcelas comprendidas en la zona de protección del aeropuerto: verificar restricciones.*

8.1.2.5. DISTRITO RESIDENCIAL R4.1

Carácter:

Zona destinada a la localización del uso residencial de densidad baja con viviendas individuales y colectivas.-

Delimitación:

El cuadrante comprendido por la Av. Ameghino, Av. Caseros, Pringles y AV. Esteban Echeverría.-

Subdivisión:

Unidad mínima de parcela: frente mínimo de 12,00 m. y superficie mínima de 360 m².

Indicadores básicos:

Densidad residencial neta máxima: 150 hab./Ha.

Densidad comercial neta máxima: 150 hab./Ha.

FOT máximo: 1,00

FOS máximo: 0.6

C.U.F.: 150.

Tipología edilicia:

Residencial de baja densidad, vivienda unifamiliar y colectivas.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

a) Condición de parcela:

*Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4.-
Incremento del FOT: de acuerdo a estímulos previstos.*

CASOS PARTICULARES

a) Dicho sector admitirá la implantación de conjuntos de urbanización especial para albergar Proyectos Urbanísticos de Carácter Integral (Art. 52° DL 8912/77), los cuales tendrán los siguientes parámetros:

Densidad residencial: 250 hab./Ha.

FOT máximo: 1,00

FOS máximo: 0.6

C.U.F.: No se permite subdivisión por P.H...

Parcela mínima de frente 10 metros y 200 m² de superficie, en caso de Proyectos Urbanísticos de Carácter Integral .Art. 52 de Decreto Ley 8912/78.-

Usos: Residenciales y comerciales anexas a residencia. Comercio diario y periódico.-

b) Parcelas de superficie menor de 200 m²., podrán emplear hasta una ocupación total del 80% de la parcela, aún cuando supere la superficie resultante de aplicar al FOT correspondiente.

c) Parcelas comprendidas en la zona de protección del aeropuerto: verificar restricciones.



8.1.2.6. DISTRITO RESIDENCIAL R5

Carácter:

Zona destinada a la localización de uso residencial de densidad baja con una vivienda unifamiliar por predio.-

Delimitación:

En el cuadrante delimitado por las calles: Av. Constituyentes, Av. Juan B. Justo, 17 de Agosto y Entre Ríos.-CIRC.II-SECC.A-Chacras 60-69.-

Subdivisión:

*Unidad mínima de parcela: frente mínimo de 12 m.-
Superficie mínima 360 m²*

Indicadores básicos:

*Densidad poblacional neta máxima: 130 hab./Ha.
FOT máximo en uso residencial: 1.
FOS máximo sobre cota de parcela: 0.6.
C.U.F.: No se permite subdivisión por P.H.*

Tipología edilicia:

*Se permiten edificaciones de perímetro libre.
Plano Límite: Se permiten edificios de Planta Baja y un Piso, no pudiendo superar los siete metros y medio (7.50 m) medidos desde el nivel de cordón cuneta, excepto tanques de agua y chimeneas.-*

Retiro de frente obligatorio:

Mínimo 3,00 m.

Retiro de Fondo obligatorio

Mínimo 1,00 m

Retiros Laterales:

*Mínimo 1.00 m por cada lado.-
Límites de lotes (ejes divisorios) con cercos vivos.
Forestación de parcelas obligatorias.*

DISPOSICIONES PARTICULARES:

a) Condición de parcela:

*Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4.-
Incremento del FOT: de acuerdo a estímulos previstos.-*

8.1.2.7. DISTRITO RESIDENCIAL EXTRAURBANO - RE -

Carácter:

Zona destinada a usos relacionados con la residencia no permanente ni intensivos, emplazada en pleno contacto con la naturaleza.

Delimitación:

Se halla delimitado o conformado por las siguientes Chacras:



CIRC.II - SECC.A - CHACRAS:6-19-20-21-33-34 -36 (Parcelas 8-9-10-11-1213-14-15-16-17-18) 42-43-44-50 (Parcela 2) 51-52-53-55-56-61(Parcels 5-6-7)-62-64-65-70-71-73-74-79-84 (Parcela 7-8-10) 88- 93.-

CIRC.II - SECC. C - CHACRAS: 139-151-152-163-164-217(Parcels 4-5)-218(Parcels 1E-1F-1G)-219 (Parcelas 8-9-10) 230 - 231 -232-233(Parcels 3-4-5-6-7-9-10-11-12-13-17-18-19-20-21-23-24-25-40 A- 40 B-41 A-41B)-256(Parcels 2-4)-269(Parcels 2A-2B-3-5).-**CIRC: VI. – PARCELAS** 429-430 A-430 B- 433.-

Subdivisión:

Mínimo ancho de parcela 20 m. y 600 m² de superficie.

Indicadores Básicos:

Densidad poblacional neta máxima: 80 hab./ha.

F.O.S.: 0,60

F.O.T.: 1

C.U.F.: No se permite subdivisión por P.H.

Tipología edilicia:

Vivienda unifamiliar y una sola vivienda por parcela.

Retiro obligatorio de frente: 3 m.

Retiro obligatorio de fondo: 3 m.

Retiro obligatorio de ejes divisorios: 3 m.

Usos Permitidos:

Vivienda unifamiliar por parcela de perímetro libre.-

8.1.2.8 DISTRITO RESIDENCIAL EXTRAURBANO UNO – RE.1 –

Carácter:

Área o distrito exclusivamente residencial de baja densidad y con características de parque. Presenta un lento desarrollo en infraestructura urbana.

Delimitación:

Se halla delimitado o conformado por la siguiente Chacra:

CIRC.II - SECC.B - CHACRA: 140.-

Subdivisión:

Mínimo ancho de parcela 30 m. y 1.200 m² de superficie.

Indicadores Básicos:

Densidad poblacional neta máxima: 80 hab. /ha.

F.O.S.: 0,60

F.O.T.: 1

C.U.F.: No se permite subdivisión por P.H.

Disposiciones Particulares

- retiro de frente obligatorio mínimo 3 m.

- retiro lateral obligatorio mínimo 3 m.

- retiro de fondo obligatorio mínimo 3 m.

- incremento o premios de FOT y densidad no se permite.

- disponibilidad de los servicios esenciales: alumbrado público, energía eléctrica domiciliaria, agua potable, mejorado de calles y abovedamientos.



- límites de lotes (ejes divisorios) con cercos vivos.
- forestación de parcelas obligatorias.

Tipología edilicia:

Vivienda unifamiliar por parcela de perímetro libre.-

8.1.3. DISTRITOS INDUSTRIALES

8.1.3.1. DISTRITO INDUSTRIAL - RI 1-

Carácter:

Zona destinada a la localización de usos industriales de niveles compatibles con el uso residencial dentro del ejido de Tres Arroyos.

Delimitación:

Delimitado por Vías del FF.CC. desde Av.A.Ponce hasta Castelli, Castelli desde Vías del FF.CC. hasta Av. del Trabajador, Av. del Trabajador hasta Saavedra, Saavedra desde Av. del Trabajador hasta Av. Libertad, Av. Libertad desde Saavedra hasta Av. Gral. Guemes desde Av. Libertad hasta Av. L.N.Alem, Av. L.N. Alem desde Av. Gral. Guemes hasta Av.A.Ponce y Av.A.Ponce desde Av. L.N.Alem hasta Vías del FF.CC.

Subdivisión:

Unidad mínima de parcela: frente mínimo 12,50 m. y superficie mínima de 360 m²

Indicadores básicos:

FOT máximo en uso industrial: 1,2
FOS máximo: 0.5
C.U.F.: 200
Densidad: 130 hab/Ha.

Tipología edilicia:

Se permiten edificios de semiperímetro libre y de perímetro libre, zona mixta: predominio **VIVIENDA**.

DISPOSICIONES PARTICULARES

a) Tejido:

Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4.-

Retiro de fondo obligatorio: mínimo 5,00 m.

Incremento del FOT: no se permite.

Espacio urbano:

No rigen para el distrito las normas respecto de franja perimetral y centro libre de manzana debiéndose atener a los retiros mínimos obligatorios y al FOT máximo. Los espacios libres de frente, laterales y de fondo, deberán ser parqueados o tratados como solados para su eventual uso descubierto. Los espacios libres no podrán ser utilizados bajo cota de parcela.

Usos permitidos:

Se permiten los usos indicados en cuadros 6.1.3. de acuerdo al F.O.T. máximo o superficie cubierta máxima indicada.



8.1.3.2.

8.1.3.3. **DISTRITO INDUSTRIAL - RI 2-**

Carácter:

Zona destinada a la localización de usos industriales de niveles compatibles con el uso residencial dentro del ejido de Tres Arroyos.

Delimitación:

Sector 1:

Delimitado por las calles Av. Gral. Mosconi desde Arroyo Orellano o 3er brazo hasta Av. Caseros, Av. Caseros desde Av. Gral. Mosconi hasta Av. Ameghino, Av. Ameghino desde Av. Caseros hasta calle Aconcagua, calle Aconcagua desde Av. Ameghino hasta Catamarca, Catamarca desde Aconcagua hasta Ayacucho, Ayacucho desde Catamarca hasta Arroyo Orellano, Arroyo Orellano desde Ayacucho hasta Av. Gral. Mosconi, Gral. Mosconi desde Arroyo Orellano hasta Av. Caseros.-

Sector 2:

El cuadrante delimitado por Av. Primera Junta, Av. Monteagudo, Arroyo del Medio hasta 17 de Agosto, 17 de Agosto desde Arroyo del Medio hasta Olavarría, Olavarría desde 17 de Agosto hasta Av. Constituyentes y Av. Constituyentes hasta Av. Primera Junta.-

Subdivisión:

Unidad mínima de parcela: frente mínima de 25 m .y superficie mínima de 750 m2.

Densidad: 130 Hab/ha.

Indicadores básicos: FOT máximo 1,2

FOS máximo 0,5

C.U.F.: 200.

Tipología edilicia:

Se admiten edificios de semiperímetro libre y de perímetro libre.

*Zona mixta: predominio **INDUSTRIAS***

DISPOSICIONES PARTICULARES

a) Tejido:

Cumplirá con las disposiciones generales de la sección 4.-

Retiro lateral obligatorio: mínimo 3,00 m. en una medianera.

Retiro de fondo obligatorio: mínimo 5,00 m.

Incremento del FOT: No se permite.

Espacio urbano:

No rigen para el distrito las normas respecto de franja perimetral edificable y centro libre de manzana, debiendo atenerse a los retiros mínimos obligatorios y al FOS máximo. Los espacios libres de frente, laterales y de fondo, deberán ser parquizados o tratados como solados para su eventual uso descubierto. Los espacios libres no podrán ser utilizados bajo cota de parcela.

Usos permitidos:

Se permiten los usos indicados en cuadros 6. 1. 3. de acuerdo al FOT máximo o superficie cubierta máxima indicada.



8.1.3.4. ZONA INDUSTRIAL - Z I –

8.1.3.5.

Carácter:

Zona destinada a la localización de usos industriales de niveles incompatibles con el uso residencial.

Delimitación:

Delimitado por las Chacras 214, 227, 241, 242, 243, 255, 256 Parcelas N° 1-3, 268, 269 Parcelas-1b-4a-4b de la Sección C, CIRC. II.-

Subdivisión:

Unidad mínima de parcela: frente mínimo de 50 m. y superficie mínima de 2.500 m².

Indicadores básicos:

FOT máximo en uso industrial: 1.2

FOS máximo: 0,5.

C.U.F.: No se permite subdivisión por P.H.

Tipología edilicia:

Se admiten edificios de perímetro libre exclusivamente

DISPOSICIONES PARTICULARES

- a) Franja perimetral forestada de una profundidad mínima de 7,50 m*
- b) Espacio libre destinado a estacionamiento y movimiento de vehículos mínimos del 10 % de la superficie de parcela.*
- c) Parquización de todo espacio libre no destinado a usos complementarios de la actividad.-*
- d) Disponibilidad de los servicios esenciales, dotación de agua y eliminación de afluentes, aprobado por organismos pertinentes.*
- e) condiciones ambientales de acuerdo a las normas especiales para la actividad.-*

Usos permitidos:

Se admiten los usos indicados en cuadros 6.1.3. o aquellos sujetos a estudio cuando resultaren aceptados.

8.1.3.6. ZONA INDUSTRIAL EXCLUSIVA - Z I E –

8.1.3.7.

Carácter:

Zona destinada a la localización de usos industriales de niveles incompatibles con el uso residencial.

Delimitación:

Delimitado por las Chacras 254, 267.-

Subdivisión:

Unidad mínima de parcela: frente mínimo de 50 m. y superficie mínima de 2.500 m².

Indicadores básicos:

FOT máximo en uso industrial: 1.2

FOS máximo: 0,5.

C.U.F.: No se permite subdivisión por P.H.

Tipología edilicia:

Se admiten edificios de perímetro libre exclusivamente



DISPOSICIONES PARTICULARES

- f) Franja perimetral forestada de una profundidad mínima de 7,50 m
- g) Espacio libre destinado a estacionamiento y movimiento de vehículos mínimos del 10 % de la superficie de parcela.
- h) Parquización de todo espacio libre no destinado a usos complementarios de la actividad.-
- i) Disponibilidad de los servicios esenciales, dotación de agua y eliminación de afluentes, aprobado por organismos pertinentes.
- j) condiciones ambientales de acuerdo a las normas especiales para la actividad.-

Usos permitidos:

Se admiten los usos indicados en cuadros 6.1.3. o aquellos sujetos a estudio cuando resultaren aceptados.

8.1.3.8. PARQUE INDUSTRIAL - P.I. –

Carácter:

Zona destinada a la localización de usos industriales de niveles incompatibles con el uso residencial.

Delimitación:

Delimitado por las Chacras 215, 228 y 229 de la CIRC.II SECC.B.

Subdivisión:

Unidad mínima de parcela: frente mínimo de 50m. y superficie mínima de 2.500m².

Indicadores Básicos:

F.O.T. máximo: 0.6

F.O.S. máximo: 1.2.

C.U.F.: No se permite subdivisión por P.H.

DISPOSICIONES PARTICULARES

- a) Franja perimetral forestada de una profundidad mínima de 7,50 m.
- b) Espacio libre destinado a estacionamiento y movimiento de vehículos mínimos del 10% de la superficie de parcela;
- c) Parquización de todo espacio libre no destinado a usos complementarios de la actividad.
- d) Disponibilidad de los servicios esenciales, dotación de agua y eliminación de efluentes, aprobado por organismos pertinentes;
- e) Condiciones ambientales de acuerdo a las normas especiales para la actividad.

8.1.3.9. PARQUE INDUSTRIAL - PI.- Sector B.-

Carácter:

Zona destinada a la localización de usos industriales de niveles incompatibles con el uso residencial.

Delimitación:

Delimitado por la Chacra 215 de la CIRC. II SECC. B .parcelas: 1aw-1at -1as- 1ar- 1an- 1am- 1ah- 1ag- 1w- 1x- 1y- 1z- 1aa- 1ae- 1ad- 1ay- 1bb- 1bf- 1bg- 1be- 1bh- 1bm- 1bn.-

Subdivisión:

Unidad mínima de parcela: frente mínimo de 40m. y superficie mínima de 2.000m².



Indicadores Básicos:

F.O.T. máximo: 0.6

F.O.S. máximo: 1.2.

C.U.F.: No se permite subdivisión por P.H.

DISPOSICIONES PARTICULARES

- a) *Franja perimetral de retiro: Frente 7,50 m. de línea municipal- Contrafrente 5,00 m. de línea de fondo- Laterales: 1ª 5,00m de línea divisoria- 2ª 2,00 m de línea divisoria.-*
- b) *Espacio libre destinado a estacionamiento y movimiento de vehículos. Mínimos del 10% de la superficie de parcela;*
- c) *Parquización de todo espacio libre no destinado a usos complementarios de la actividad.*
- d) *Disponibilidad de los servicios esenciales, dotación de agua y eliminación de efluentes, aprobado por organismos pertinentes;*
- e) *Condiciones ambientales de acuerdo a las normas especiales para la actividad.*

8.1.3.10. ZONA DE USO ESPECIFICO INDUSTRIAL (Z.U.E.I.)

Carácter:

Zona destinada a la localización de industrias exclusivamente.

Delimitación:

Se halla delimitado por Av. Caseros desde Arroyo Orellano hasta Av. G. Mosconi, Av. Gral. Mosconi desde Av. Caseros hasta Arroyo Orellano, Arroyo Orellano desde Av. G. Mosconi hasta Av. Caseros.

Subdivisión:

No podrán efectuarse nuevas subdivisiones.

Indicadores Básicos:

FOT máximo 0,3.

FOS máximo 0,2

C.U.F.: No se permite subdivisión por P.H.

Tipología Edilicia:

Se admiten edificios de perímetro libre exclusivamente.

DISPOSICIONES PARTICULARES

- a) *Franja perímetro forestada de una profundidad mínima de 7,50 m.;*
- b) *Espacio libre destinado a estacionamiento y movimiento de vehículos mínimos del 10% de la superficie de parcela.*
- c) *Parquización de todo espacio libre no destinado a usos complementarios de la actividad.*
- d) *Disponibilidad de los servicios esenciales, dotación de agua y eliminación de afluentes, aprobado por organismos pertinentes. La evacuación y tratamiento de los efluentes industriales deberán resolverse dentro de los límites de las zonas.*
- e) *Condiciones ambientales de acuerdo a las normas especiales para la actividad.*
- f) *Solamente se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar destinada al encargado del establecimiento fabril.*
- g) *No podrán efectuarse construcciones de carácter permanente en una franja de 50 m. a partir del borde superior del Tercer Brazo de los Tres Arroyos, conocido como Arroyo Orellano.*

Centro Urbano:

No rigen para el distrito las normas de franja perimetral y centro libre de manzana.

Usos Permitidos:



Se admiten los usos indicados en cuadros 6.1.3., o aquellos sujetos a estudio cuando resultaren aceptados.

Restricciones de uso residencial:

Sólo se permiten vivienda complementaria de otro uso, cuya superficie cubierta máxima no supere 42 m². A los efectos de computar el FOT se la considerará superficie afectada al uso principal.-

8.1.3.11. DISTRITO COMPLEMENTARIO de la ACTIVIDAD INDUSTRIAL (D.I.)

Carácter:

Zona destinada a la localización de usos industriales de niveles incompatibles con el uso residencial.

Delimitación:

Delimitado por las Chacras 216, 217 Parcela N° de la CIRC.II SECC.B.

Subdivisión:

Unidad mínima de parcela: frente mínimo de 40m. y superficie mínima de 2.000m².

Indicadores Básicos:

F.O.T. máximo: 1.2

F.O.S. máximo: 0.6

C.U.F.: No se permite subdivisión por P.H.

DISPOSICIONES PARTICULARES

- a) Franja perimetral forestada de una profundidad mínima de frente 5,50 m, contrafrente 5.00m de línea de fondo. Laterales 1ª 5.00 m de línea divisoria- 2ª 2,00 m de línea divisoria.-
- b) Espacio libre destinado a estacionamiento y movimiento de vehículos mínimos del 10% de la superficie de parcela;
- c) Parquización de todo espacio libre no destinado a usos complementarios de la actividad.
- d) Disponibilidad de los servicios esenciales, dotación de agua y eliminación de efluentes, aprobado por organismos pertinentes;
- e) Condiciones ambientales de acuerdo a las normas especiales para la actividad.

8.1.4. DISTRITOS EQUIPAMIENTOS-SERVICIOS

8.1.4.1. DISTRITO EQUIPAMIENTO GENERAL- E.G.-

Carácter:

Zona destinada a actividades singulares, que sirven a la población total de la ciudad y ocasionan considerables molestias. Se ubican en áreas marginales a los distritos residenciales.

Delimitación:

Se halla delimitada por las siguientes chacras:

CIRC.II, SECC. B, CHACRA: 101

CIRC.II, SECC. B, CHACRA: 222,234.

Subdivisión:



Se permiten nuevas subdivisiones acorde con el emprendimiento específico a la actividad a desarrollar.-

Ancho mínimo de parcela 40 m. Superficie mínima 2000 m².

Indicadores básicos:

FOS: 0,60

FOT: 1,20

C.U.F.: No se permite subdivisión por P.H.

Usos permitidos:

Cementerios públicos o privados, planta de tratamiento de residuos sólidos urbanos, planta de tratamiento de líquidos cloacales o efluentes industriales, etc.

Disposiciones particulares:

- a.) Franja perimetral forestada de una profundidad mínima de frente 5,50 m, contrafrente 5.00m de línea de fondo. Laterales 1ª 5.00 m de línea divisoria- 2ª 2,00 m de línea divisoria.-
- b.) Parquización de todo espacio libre no destinado a usos complementarios de la actividad.
- c.) Se permite la construcción de una única vivienda unifamiliar destinada al encargado del lugar con una superficie máxima de 60 m².
- d.) Edificios de perímetro libre exclusivamente

8.1.4.2. BANDA VIAL DE SERVICIO - B.V.S. –

Carácter:

Zona destinada a la localización de usos de servicios e industriales de niveles compatibles con el uso residencial dentro del ejido de Tres Arroyos

Delimitación:

Se halla delimitado por las calles Av. L. de la Torre desde F.L.Beltrán hasta Formosa, Formosa desde Av. L. de La Torre hasta Av. San Martín, Chaco desde Av. San Martín hasta Av. Caseros, Av.Caseros desde Chaco hasta Gral. Necochea, Gral. Necochea desde Av.Caseros hasta Av. San Martín, y F.L.Beltrán desde Av. San Martín hasta Av. L.de La Torre. Incluye los lotes 3-6-9-11-12 y 13 de la Chacra 84.-

Subdivisión:

Unidad mínima de parcela: frente mínimo 12,50 m.

Superficie mínima 375 m².

Indicadores Básicos:

F.O.T. máximo 1,2

F.O.S. máximo 0,6

C.U.F.: No se permite subdivisión por P.H.

Densidad 130 hab/ha.

Tipología Edilicia:

Se permiten edificios de semiperímetro libre y de perímetro libre.

Zona mixta predominio Depósitos y Servicios.

DISPOSICIONES PARTICULARES

a) Tejido:

Cumplirá con las disposiciones generales de la sección 4.-

Retiro de Frente Obligatorio: mínimo 5.00 m.



*Retiro Lateral Obligatorio: mínimo 3.15 m.
Retiro de Fondo Obligatorio: mínimo 5.00 m.
Incremento del F.O.T.: no se permite.*

Espacio Urbano:

No rigen para el distrito las normas respecto de franja perimetral y centro libre de manzana debiéndose atener a los retiros mínimos obligatorios y al F.O.T. máximo. Los espacios libres de frente, laterales y de fondo, deberán ser parqueizados o tratados como solados para su eventual uso descubierto. Los espacios libres no podrán ser utilizados bajo cota de parcela. Las parcelas con frente a calles Gral. Necochea, F.L. Beltrán, Formosa y Chaco tendrán las características del Distrito al que dan frente.

Usos Permitidos:

Se permiten los usos indicados en cuadros 6.1.3. de acuerdo al F.O.T. máximo o superficie cubierta máxima indicada.

8.1.4.3. BANDA DE SERVICIO AGROPECUARIO - B.S.A.-

Carácter:

Zona destinada a la localización de servicios exclusivamente agropecuarios (depósitos de agroquímicos) incompatibles con el uso residencial e industrial.

Delimitación:

Se halla delimitado por las siguientes chacras:

CIRC.II, SECC. C, CHACRAS: 239a (parcelas 1b, 50% parte sur) 254 (50% chacra parte norte) 266 (parcelas 1 y 2 ,50% parte sur) y 267 (parcelas 1, 3,5a, 5b, y 5c.)

Subdivisión:

Ancho mínimo de parcela 40 m. Superficie mínima 2.000 m2.

Indicadores básicos:

Densidad: no se permiten residencias.

FOS: 0,60

FOT: 0,60

C.U.F.: No se permite subdivisión por P.H.

Disposiciones particulares:

a.) Franja perimetral forestada: profundidad mínima 7,50 m.

b.) Parqueización de todo espacio libre no destinado a usos complementarios de la actividad.

c.) Restricción constructiva de 15 m. de ancho de cada uno de los ejes divisorios de las parcelas

d.) Edificios de perímetro libre exclusivamente.

8.1.4.4. DISTRITO USO ESPECIFICO-U.E.

Carácter:

Zona destinada a usos específicos del transporte, las comunicaciones, la producción o transmisión de energía, defensa, o usos específicos afines a los mencionados.

Delimitación:



Sector 1:

Delimitado por las calles Lamadrid desde la Rioja hasta Av. Almafuerde, Av. Almafuerde desde Lamadrid hasta Av. San Martín, Av. San Martín desde Av. Almafuerde hasta calle La Rioja, y La Rioja desde Av. San Martín hasta Lamadrid.

Sector 2:

Delimitado por las calles Pasaje Tte. Volponi desde Ituzaingo hasta Av. del Trabajador, Av. del Trabajador desde pasaje Tte. Volponi hasta Castelli, Castelli desde Av. del Trabajador hasta vías del FF.CC , vías del FF.CC desde Castelli hasta Av. Guemes, Av. Guemes desde vías FF.CC hasta P.N. Carrera, P.N.Carrera desde Av. Guemes hasta Castelli, Castelli desde P.N.Carrera hasta Ituzaingo, Ituzaingo desde Castelli hasta Pasaje Tte. Volponi.

Sector 3:

Delimitado por las chacras:

CIRC.II, SECC. C, CHACRAS: 239a (parcela 2) y 240a parcelas 1, 2,3a, 3, b, y 3c.

Subdivisión:

No se permiten nuevas subdivisiones.

Indicadores básicos:

FOT máximo 0,5

FOS máximo 0,5

C.U.F.: No se permite subdivisión por P.H.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

No se permiten viviendas de carácter residencial.

8.1.5. DISTRITOS ESPECIALES

8.1.5.1. DISTRITO URBANIZACION PARQUE - U.P.-

Carácter:

Zona de espacios verdes y parquización de uso público o privado destinado al esparcimiento y recreación.

Delimitación:

Se halla delimitado por las siguientes chacras:

CIRC.II, SECC. A, CHACRAS: 22 (parcela 2), 35,36, (parcelas 1-2a-6-13a y 13b).

CIRC.II, SECC. C, CHACRAS: 233 (parcelas 1-2-8-14-15-16-22-26-27-28-29-30-31-32-33-34- 35-36-37-38-39).-

CIRC:II, SECC.A,CHACRA: 100 (Sector Sudeste- Emilio de la Calle, O'higgins, Av. A. Ponce Suárez

Subdivisión:

No se permiten nuevas subdivisiones.

Indicadores básicos:

FOS: 0,20

FOT: 0,20

C.U.F.: No se permite subdivisión por P.H.

Usos permitidos:

Esparcimiento y recreación exclusivamente.

8.1.5.2. DISTRITO DE URBANIZACION DE INTERES SOCIAL – V.

Carácter:



Zona destinada a usos relacionados con la residencial de carácter permanente.

Delimitación:

Se halla delimitado por las calles E.G. de la Calle, Urquiza, Primero de Mayo, León, Jujuy y Av. Libertad.-

Av. Aníbal Ponce, H. Irigoyen Bis, av. Costanera y Av. Costanera.-

Calle Aconcagua, Av. Ameghino arroyo Orellano y Catamarca.-

Cerrito, San Luis, Talcahuano Bis y San Juan.-

Granadero Baigorria entre Isabel la Católica y Liniers.-

Alsina, Gral. Soler, Balcarce, Uspallata, San Lorenzo y Ejercito de los Andes.-

Paso, Mendoza, French y Formosa.-

Canadá, Arroyo del Medio, Mitre Estados Unidos.-

Falucho, Tucumán, Brandsen y 20 de Junio.-

Castelli, Gral. Zapiola, Av. Guemes y Av. Alem.-

Subdivisión:

Ancho mínimo de parcela 10 m. Superficie mínima 250 m².

Indicadores básicos:

Densidad poblacional neta máxima: 130 hab/Ha.

FOS: 0,60

FOT: 1

Tipología Edilicia:

Vivienda unifamiliar permanente y una sola vivienda por parcela.

Retiro obligatorio de frente 3 m.

Servicios Esenciales: Alumbrado Público, Servicio Eléctrico Domiciliario, Agua Corriente, Mejoramiento de calles, abovedamientos y alcantarillado.

8.1.6. AREA COMPLEMENTARIA DE LA CIUDAD DE TRES ARROYOS.

Carácter:

Zona adyacente al área urbana destinada a la localización de usos complementarios.

Delimitación:

Se halla delimitado o conformado por las siguientes chacras:

CIRC.II - SEC. A - CHACRAS: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 37, 38, 39, 40, 41, 54, 63, 72, 80, 81, 82, 83, 89, 90, 91, 92, 102.-

CIRC. II, SECC. C - CHACRAS: 211, 212, 213, 223, 224, 225, 226, 235, 236, 237, 238, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 270, 271, 272, 273, 274, 275.-

CIRC. II, SECC. B - CHACRAS: 103-104-115-116-127-128-175-176-187-188-199-200-328-329-340-341-352-353-364-365-376-377.-

Subdivisión:

Ancho mínimo de parcela: 40 m. Superficie mínima: 2.000 m².

Indicadores básicos:

Densidad poblacional

FOS: 0,20

FOT: 0,20



C.U.F.: No se permite subdivisión por P.H.

Usos Permitidos:

Se pueden asentar además de los usos permitidos por Ley 8912 los de explotación de agrícola intensiva (quintas hortícolas) y agrícola extensiva (chacra con sembradío) o pecuaria (avicultura, canaricultura, etc.)

Usos Prohibidos:

Se hallan prohibidos la instalación y explotación de criaderos de cerdos, apiarios, depósitos de agroquímicos, cereales y oleaginosos.



DISTRITOS URBANOS DE LAS LOCALIDADES DEL PARTIDO DE TRES ARROYOS.

8.2. LOCALIDAD DE COPETONAS

8.2.1. DISTRITOS MIXTOS

8.2.1.1. DISTRITO MIXTO - D.M.- Carácter:

Zona destinada al uso comercial, residencial e industrial artesanal. Predominio vivienda y comercio.

Delimitación:

Delimitado por las calles So. del Estero desde Vías del FF.CC. hasta La Pampa; La Pampa desde So. Del Estero hasta Antártida Argentina; Antártida Argentina desde La Pampa hasta 25 de Mayo, 25 de Mayo desde Antártida Argentina hasta Malvinas Argentinas; Malvinas Argentinas desde 25 de Mayo hasta Italia; Italia desde Malvinas Argentinas hasta Armada Argentina; Armada Argentina desde España hasta Aramburu; Aramburu desde Armada Argentina hasta San Martín; San Martín desde Aramburu hasta La Rioja; La Rioja desde San Martín hasta Tucumán; Tucumán desde La Rioja hasta Independencia; Independencia desde Tucumán hasta Vías del FF.CC. y Vías del FF.CC. desde Independencia hasta So. Del Estero.

Subdivisión:

Unidad mínima de parcela: frente mínimo 12 m. superficie mínima 300 m².

Indicadores básicos:

FOT máximo: 2

FOS máximo: 0,60

Densidad poblacional neta máxima 130 hab.

8.2.2. DISTRITOS INDUSTRIALES

8.2.2.1. RESIDENCIAL- INDUSTRIAL – RI -

Carácter:

Zona destinada a la vivienda residencial permanente compatible con industrias y depósitos.

Delimitación:

Delimitado por las calles Sgo. del Estero desde La Pampa hasta Tierra del Fuego; Tierra del Fuego desde Sgo. del Estero hasta Antártida Argentina; Antártida Argentina desde Tierra del Fuego hasta La Pampa; La Pampa desde Antártida Argentina hasta Sgo. del Estero.

Subdivisión:

Unidad mínima de parcela frente mínimo 25 m. y superficie mínima 750 m².

Indicadores básicos:

FOT: 1,2

FOS: 0,6

Densidad poblacional neta máxima: 130 hab/Ha.



8.2.3. DISTRITOS EQUIPAMIENTOS SERVICIOS

8.2.3.1. DISTRITO USO ESPECIFICOS - U.E. -

Carácter:

Zona destinada a usos específicos de transporte, de las comunicaciones, la producción o transmisión de energía, defensa, seguridad y usos específicos afines a los mencionados.

Delimitación:

Delimitado por las calles Diagonal Norte de camino rural Lateral Este hasta Sgo. del Estero Sgo. del Estero desde Diagonal Norte hasta ruta Pcial.72; ruta Pcial.72 desde Sgo. del Estero hasta Independencia; Diagonal Sur desde Independencia hasta camino rural Lateral Este y camino rural Lateral este desde Diagonal Sur hasta Diagonal Norte.

Subdivisión:

No se permiten nuevas subdivisiones.

Indicadores básicos:

FOT máximo: 0,5

FOS máximo: 0,5

Densidad máxima: 130 Hab/Ha.

8.2.3.2. DISTRITO EQUIPAMIENTO - D.E -

Carácter:

Zona destinada al uso comercial y de servicios destinados al turismo que pasa por la Ruta 72.

Delimitación:

Sector 1

Delimitado por las calles 25 de Mayo desde Armada Argentina hasta San Martín; San Martín desde 25 de Mayo hasta Italia; Italia desde Armada Argentina hasta Tucumán; Tucumán desde Italia hasta España; España desde Tucumán hasta Chaco; Chaco desde España hasta Aramburu; Aramburu desde Chaco hasta Formosa; Formosa desde Aramburu hasta La Rioja; La Rioja desde Formosa hasta Sgo. del Estero; Sgo. del Estero desde La Rioja hasta Diagonal Norte y Diagonal Norte desde Sgo. del Estero hasta 25 de Mayo.

Sector 2

Delimitado por las calles Diagonal Sur desde Cajamarca hasta Chaco; Independencia desde Chaco hasta Tucumán; Tucumán desde Independencia hasta La Rioja; La Rioja desde Tucumán hasta San Martín; San Martín desde La Rioja hasta Aramburu; Aramburu desde San Martín hasta Armada Argentina; Armada Argentina desde Aramburu hasta España; España desde Armada Argentina hasta Malvinas Argentinas; Malvinas Argentinas desde España hasta Italia; Italia desde Malvinas Argentinas hasta Catamarca y Catamarca desde Italia hasta Diagonal Sur.

Subdivisión:

Unidad mínima de parcela: frente mínimo 12 m. y superficie mínima 300 m2.

Indicadores básicos:

FOT: 1,2

FOS: 0,60

Densidad poblacional neta máxima: 130 hab./Ha.



8.2.4. AREA COMPLEMENTARIA - A.C. DE LA LOCALIDAD DE COPETONAS

Carácter:

Zona adyacente al área urbana destinada a la localización de usos complementarios.

Delimitación:

Se halla delimitado o conformado por las siguientes quintas:

CIRC. XIII - SEC. B - QUINTAS: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, (manzanas 13a - 13b- 13c- 13d) 14, (manzanas 14^a -14b -14c -14d) 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, (fracción I - manzanas 22a - 22b) 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 y 40.

Subdivisión:

Ancho mínimo de parcela: 40 m. Superficie mínima: 2.000 m.

Indicadores básicos:

Densidad poblacional

FOS : 0,20

FOT: 0,20

Usos Permitidos:

Se pueden asentar, además de los usos permitidos por Ley 8912, los de explotación de agrícola intensiva (quintas hortícolas) y agrícola extensiva (chacra con sembradío) o pecuaria (avicultura, canaricultura, etc.)

Usos Prohibidos:

Se hallan prohibidos la instalación y explotación de criaderos de cerdos, apiarios, depósitos de agroquímicos, cereales y oleaginosos.

8.3. LOCALIDAD DE SAN FRANCISCO DE BELLOCQ

8.3.1. DISTRITOS MIXTOS

8.3.1.1. DISTRITO MIXTO - D.M. -

Carácter:

Zona destinada al uso comercial, residencial e industria de carácter artesanal.

Delimitación:

Delimitado por las calles N° 23 desde calle 28 hasta calle 14; calle 14 desde calle 23 hasta Av. A; Av. A desde calle 14 hasta calle 16; calle 16 desde Av. A hasta calle 17; calle 17 desde calle 16 hasta calle 18; calle 18 desde calle 17 hasta calle 15; calle 15 desde calle 18 hasta Av. Cnel. Girado; Av. Cnel. Girado desde calle 15 hasta calle 5 de Circunvalación; calle 5 de Circunvalación desde Av. Cnel. Girado hasta calle 44; calle 44 desde calle 5 de Circunvalación hasta calle 7; calle 7 desde calle 44 hasta calle 11; calle 11 desde calle 7 hasta calle 28 y calle 28 desde calle 11 hasta calle 23.

Subdivisión:

Unidad mínima de parcela: frente mínimo 12 m. superficie mínima 300 m2.

Indicadores básicos:

FOT máximo: 2

FOS máximo: 0,60



Densidad poblacional neta máxima 130 hab.

8.3.2. DISTritos INDUSTRIALES

8.3.2.1. RESIDENCIAL- INDUSTRIAL-R.I.

Carácter:

Zona destinada a la vivienda residencial permanente compatible con industrias y depósitos.

Delimitación:

Delimitado por las calles: calle 27 desde 28 hasta Ruta Prov. 72, calle 4 desde Ruta Prov. 72 hasta Av. A, Av. A desde calle 4 hasta calle 8, calle 8 desde Av. A hasta calle 48, calle 48 desde calle 8 hasta calle 23 y calle 23 desde calle 8 hasta calle 27.

Subdivisión:

Unidad mínima de parcela frente mínimo 25 m.y superficie mínima 750 m.

Indicadores básicos:

FOT: 1,2

FOS: 0,6

Densidad poblacional neta máxima: 130 hab./Ha.

8.3.3. DISTritos EQUIPAMIENTOS SERVICIOS

8.3.3.1. DISTRITO USO ESPECIFICOS -U.E.-

Carácter:

Zona destinada a usos específicos de transporte, de las comunicaciones, la producción o transmisión de energía, defensa, seguridad y usos específicos afines a los mencionados.

Delimitación:

Se halla delimitado por las calles 5 circunvalación desde calle 46 hasta calle 48, calle 48 desde 5 circunvalación hasta Ruta Prov. 72, Ruta Prov. 72 desde 48 hasta calle 46, y calle 46 desde Ruta Prov. 72 hasta 5 circunvalación.

Subdivisión:

No se permiten nuevas subdivisiones.

Indicadores básicos:

FOT máximo: 0,5

FOS máximo: 0,5

8.3.3.2. DISTRITO EQUIPAMIENTO - D.E. -

Carácter:

Zona destinada al uso comercial y de servicios destinados al turismo que pasa por la Ruta 72.

Delimitación:



Sector 1

Delimitado por las calles Av. Coronel Girado desde calle 5 o circunvalación hasta calle 15, calle 15 desde Av. Coronel Girado hasta calle 18, calle 18 desde calle 15 hasta calle 17, calle 17 desde calle 18 hasta calle 16, calle 16 desde calle 17 hasta Av. A, Av. A desde calle 16 hasta calle 14, calle 14 desde Av. A hasta calle 23, calle 23 desde calle 14 hasta calle 5 o circunvalación y calle 5 o circunvalación hasta Av. Coronel Girado.

Sector 2

Conformado por las manzanas 68 y 69 de las CIRC.XIV, SECC B y por las quintas 27 y 32 de las CIRC.XIV, SECC B.

Subdivisión:

Unidad mínima de parcela: frente mínimo 12 m. y superficie mínima 300m².

Indicadores básicos:

FOT: 1,2

FOS: 0,60

Densidad poblacional neta máxima: 130 hab./Ha.

8.3.4. AREA COMPLEMENTARIA - A.C. DE LA LOCALIDAD DE SAN FCO. DE BELLOCQ

Carácter:

Zona adyacente al área urbana destinada a la localización de usos complementarios.

Delimitación:

Se halla delimitado o conformado por las siguientes quintas:

CIRC. XIV - SEC. B - QUINTAS: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38 y 39.

Subdivisión:

Ancho mínimo de parcela: 40 m. Superficie mínima: 2.000 m.

Indicadores básicos:

Densidad poblacional

FOS: 0,20

FOT: 0,20

Usos Permitidos:

Se pueden asentar, además de los usos permitidos por Ley 8912, los de explotación de agrícola intensiva (quintas hortícolas) y agrícola extensiva (chacra con sembradío) o pecuaria (avicultura, canaricultura, etc.)

Usos Prohibidos:

Se hallan prohibidos la instalación y explotación de criaderos de cerdos, apiarios, depósitos de agroquímicos, cereales y oleaginosos.

8.4. LOCALIDAD DE ORENSE.

8.4.1. DISTRITOS MIXTOS

8.4.1.1. DISTRITO MIXTO - D.M. –



Carácter:

Zona distiende al uso comercial, residencial e industrial de carácter artesanal.

Delimitación:

Delimitado por las calles: Av. Gral. Paz 1 desde Av. Almagro hasta Av. San Martín, Av. San Martín desde Av. Gral. Paz 1 hasta José Hernández, José Hernández desde Av. San Martín hasta Sarmiento, Sarmiento desde José Hernández hasta Liniers, Liniers desde Sarmiento hasta López y Planes, López y Planes desde Liniers hasta 25 de Mayo, 25 de Mayo desde López y Planes hasta Alvear, Alvear desde 25 de Mayo hasta J. P. Riglos, calle 58 desde Alvear hasta Av. Alberdi, Av. Alberdi desde calle 58 hasta Moreno, Moreno desde Av. Alberdi hasta M. Riglos, M. Riglos desde Moreno hasta Mitre, Mitre desde Riglos hasta Av. 9 de Julio, Av. 9 de Julio desde Mitre hasta Saavedra, Saavedra desde Av. 9 de Julio hasta Sáenz Peña, Sáenz Peña desde Saavedra hasta Sargento Cabral, Sargento Cabral desde Sáenz Peña hasta J.M. Estrada. J. M. Estrada desde Sargento Cabral hasta Av. Alberdi, Av. Alberdi desde Estrada hasta Av. Gral. Paz1, Av. Gral. Paz 1 desde Av. Alberdi hasta Passo, Passo desde Av. Gral. paz 1 hasta Lizardi, Lizardi desde Passo hasta Benito Machado, Benito Machado desde Lizardi hasta Av. Alem, Av. Alem desde Benito Machado hasta Av. Almagro, Av. Almagro desde Av. Alem hasta Av. Gral. Paz 1.

Subdivisión:

Unidad mínima de parcela: frente mínimo 12 m. superficie mínima 300 m2.

Indicadores básicos:

FOT máximo: 2

FOS máximo: 0,60

Densidad poblacional neta máxima 130 hab.

8.4.2. DISTritos INDUSTRIALES

8.4.2.1. RESIDENCIAL- INDUSTRIAL - R.I. -

Carácter:

Zona destinada a la vivienda residencial permanente compatible con industrias y depósitos.

Delimitación:

Delimitado por las calles: Av. Gral. Paz 1 desde Passo hasta Av. Gral. Paz 2, Av. Gral. Paz 2 desde Av. Gral. Paz 1 hasta Av.H.Irigoyen, Av.H.Irigoyen desde Av. Gral. Paz 2 hasta Passo, Passo desde Av.H.Irigoyen hasta Av. Gral. Paz 1.

Subdivisión:

Unidad mínima de parcela frente mínimo 25 m. y superficie mínima 750 m2.

Indicadores básicos:

FOT: 1,2

FOS: 0,6

Densidad poblacional neta máxima: 130 hab./Ha.

8.4.3. DISTritos EQUIPAMIENTOS SERVICIOS

8.4.3.1. DISTrito USO ESPECIFICOS - U.E. -



Carácter:

Zona destinada a usos específicos de transporte, de las comunicaciones, la producción o transmisión de energía, defensa, seguridad y usos específicos afines a los mencionados.

Delimitación:

Delimitado por las calles: Av. Gral. Roca desde calle 58 hasta Av. Gral. Paz 1, Av. Gral. Paz 1 desde Av. Gral. Roca hasta Av. Alberdi, Av. Alberdi desde Av. Gral. Paz 1 hasta calle 58, calle 58 desde Av. Alberdi hasta Av. Gral. Roca.

Subdivisión:

No se permiten nuevas subdivisiones.

Indicadores básicos:

FOT máximo: 0,5

FOS máximo: 0,5

8.4.3.2. DISTRITO EQUIPAMIENTO - D.E. -

Carácter:

Zona destinada al uso comercial y de servicios destinados al turismo que pasa por la Ruta 72.

Delimitación:

Sector 1

Delimitado por las calles 25 de mayo desde Alvear hasta L. y Planes, L. y Planes desde 25 de Mayo hasta Liniers, Liniers desde L. y Planes hasta Sarmiento, Sarmiento desde Liniers hasta Hernández, Hernández desde Sarmiento hasta Av. San Martín, Av. San Martín desde Hernández hasta Av. Gral. Paz1, Av. Gral. Paz 1 desde Av. San Martín hasta Av. Gral. Roca, Av. Gral. Roca desde Av. Gral. Paz1 hasta J. P. Riglos, J. P. Riglos desde Av. Gral. Roca hasta Alvear y Alvear desde J. P. Riglos hasta 25 de Mayo.

Sector 2

Delimitado por las calles Av. Alberdi desde Brown hasta Estrada, Estrada desde Av. Alberdi hasta Sgto. Cabral, Sgto. Cabral desde Estrada hasta Sáenz Peña, Sáenz Peña desde Sgto. Cabral hasta Saavedra, Saavedra desde Sáenz Peña hasta Av.9 de Julio, Av. 9 de Julio desde Saavedra hasta Mitre, Mitre desde Av.9 de Julio hasta M. Riglos, M. Riglos desde Mitre hasta Moreno, Moreno desde M. Riglos hasta Av. Alberdi.

Subdivisión:

Unidad mínima de parcela :frente mínimo 12 m. y superficie mínima 300 m2.

Indicadores básicos:

FOT: 1,2

FOS: 0,60

Densidad poblacional neta máxima: 130 hab/Ha.

8.4.2. AREA COMPLEMENTARIA - A.C. DE LA LOCALIDAD DE ORENSE

Carácter:

Zona adyacente al área urbana destinada a la localización de usos complementarios.

Delimitación:

Se halla delimitado o conformado por las siguientes quintas:



CIRC. XVIII - SEC. C - QUINTAS: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, fracción 1 y 2 – 9, 10, 11, 12, fracción 1 y manzanas 12b - 12d 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 y 49.

Subdivisión:

Ancho mínimo de parcela: 40 m. Superficie mínima: 2.000 m².

Indicadores básicos:

Densidad poblacional

FOS: 0,20

FOT: 0,20

Usos Permitidos:

Se pueden asentar, además de los usos permitidos por Ley 8912, los de explotación de agrícola intensiva (quintas hortícolas) y agrícola extensiva (chacra con sembradío) o pecuaria (avicultura, cunicultura, etc.)

Usos Prohibidos:

Se hallan prohibidos la instalación y explotación de criaderos de cerdos, apiarios, depósitos de agroquímicos, cereales y oleaginosos.

**AREAS URBANAS A LA ZONA RURAL- CASCALLARES-
SAN MAYOL - VILLA RODRIGUEZ (BARROW) Y LIN-CALEL**

8.5. CASCALLARES

8.5.1. DISTRITOS MIXTOS

8.5.1.1. DISTRITO MIXTO- D.M.

Carácter:

Zona destinada al uso comercial, residencial e industrial compatible.

Delimitación:

Delimitado por las calles: Camino de Circunvalación desde Namuncurá hasta Pringles, Pringles desde Camino de Circunvalación hasta Dorrego, Dorrego desde Pringles hasta Namuncurá, Namuncurá desde Dorrego hasta Camino de Circunvalación.

Subdivisión:

Unidad mínima de parcela: frente mínimo 12 m. superficie mínima 300 m².

Indicadores básicos:

FOT máximo: 2

FOS máximo: 0,60

Densidad poblacional neta máxima 130 hab.

8.5.2. DISTRITOS INDUSTRIALES

8.5.2.1. RESIDENCIAL- INDUSTRIAL -R.I.-

Carácter:



Zona destinada a la vivienda residencial permanente compatible con industrias y depósitos.

Delimitación:

*Delimitado por la: **CIRC. VIII, SECC. A**, Manzanas.1, 8, 9, 16, 17, 24, 25, 32, 33, 40, 41, 51, 52 y hasta la 69 inclusive.*

Subdivisión:

Unidad mínima de parcela frente mínimo 25 m. y superficie mínima 750 m2.

Indicadores básicos:

FOT: 1,2

FOS: 0,6

Densidad poblacional neta máxima: 130 hab./Ha.

8.5.3. DISTritos EQUIPAMIENTO SERVICIOS

8.5.3.1. DISTRITO USO ESPECIFICOS -U.E.-

Carácter:

Zona destinada a usos específicos de transporte, de las comunicaciones, la producción o transmisión de energía, defensa, seguridad y usos específicos afines a los mencionados.

Delimitación:

Delimitado o conformado por el ex Cuadro de la Estación del Ferrocarril General Roca.

Subdivisión:

No se permiten nuevas subdivisiones.

Indicadores básicos:

FOT máximo: 0,5

FOS máximo: 0,5

8.6. ESTACION SAN MAYOL

8.6.1. DISTRITOS MIXTOS

8.6.1.1. DISTRITO MIXTO- D.M.

Carácter:

Zona destinada al uso comercial, residencial e industrial compatible artesanal..

Delimitación:

*Se halla delimitado por la: **CIRC. XI, SECC. A**, Manzanas.1, 2, 3, fracción 4, 5, 6 y 7.*

Subdivisión:

Unidad mínima de parcela: frente mínimo 12 m. superficie mínima 300 m2.

Indicadores básicos:

FOT máximo: 2

FOS máximo: 0,60

Densidad poblacional neta máxima 130 hab."

8.6.2. DISTRITOS INDUSTRIALES



8.6.2.1. RESIDENCIAL- INDUSTRIAL -R.I.-

Carácter:

Zona destinada a la vivienda residencial permanente compatible con industrias y depósitos.

Delimitación:

Delimitado por la: CIRC. XI, SECC.A, Manzanas: 16, 17, 23, 24 y 25.

Subdivisión:

Unidad mínima de parcela frente mínimo 25 m. y superficie mínima 750 m2.

Indicadores básicos:

FOT: 1,2

FOS: 0,6

Densidad poblacional neta máxima: 130 hab/Ha.

8.6.3. DISTRITOS EQUIPAMIENTO SERVICIOS

8.6.3.1. DISTRITO USO ESPECIFICOS -U.E.-

Carácter:

Zona destinada a usos específicos de transporte, de las comunicaciones, la producción o transmisión de energía, defensa, seguridad y usos específicos afines a los mencionados.

Delimitación:

Delimitado o conformado por el Ex Cuadro de la Estación Ferrocarril General Roca.

Subdivisión:

No se permiten nuevas subdivisiones.

Indicadores básicos:

FOT máximo: 0,5

FOS máximo: 0,5

8.7. VILLA RODRIGUEZ (ESTACION BARROW)

8.7.1. DISTRITOS INDUSTRIALES

8.7.1.1. RESIDENCIAL- INDUSTRIAL-R.I.

Carácter:

Zona destinada a la vivienda residencial permanente compatible con industrias y depósitos.

Delimitación:

Delimitado por la: CIRC. VI, SECC.A, Manzanas: 1 a la 19 inclusive.

Subdivisión:

Unidad mínima de parcela frente mínimo 25 m.y superficie mínima 750 m2.

Indicadores básicos:

FOT: 1,2



FOS: 0,6

Densidad poblacional neta máxima: 130 hab./Ha.

8.7.2. DISTRITOS EQUIPAMIENTOS-SERVICIOS

8.7.2.1. DISTRITO USO ESPECIFICOS -U.E.-

Carácter:

Zona destinada a usos específicos de transporte, de las comunicaciones, la producción o transmisión de energía, defensa, seguridad y usos específicos afines a los mencionados.

Delimitación:

Delimitado por el Ex Cuadro de la Estación del Ferrocarril General Roca.

Subdivisión:

No se permiten nuevas subdivisiones en el Área Rural que la circunda.-

Indicadores básicos:

FOT máximo: 0,5

FOS máximo: 0,5

8.8. ESTACION LIN-CALEL

8.8.1. DISTRITOS INDUSTRIALES

8.8.1.1. RESIDENCIAL- INDUSTRIAL- R. I.

Carácter:

Zona destinada a la vivienda residencial permanente compatible con industrias y depósitos.

Delimitación:

Delimitado por la: **CIRC. XII, SECC. D**, Manzanas: 1 a la 9 inclusive.

Subdivisión:

Unidad mínima de parcela frente mínimo 25 m. y superficie mínima 750 m2.

Indicadores básicos:

FOT: 1,2

FOS: 0,6

Densidad poblacional neta máxima: 130 hab. /Ha.

8.8.2. DISTRITOS EQUIPAMIENTOS-SERVICIOS

8.8.2.1. DISTRITO USO ESPECIFICOS -U.E.-

Carácter:

Zona destinada a usos específicos de transporte, de las comunicaciones, la producción o transmisión de energía, defensa, seguridad y usos específicos afines a los mencionados.

Delimitación:

Delimitado por el Ex Cuadro de la Estación del Ferrocarril General Roca.



Subdivisión:

No se permiten nuevas subdivisiones en el Área Rural que la circunda.-

Indicadores básicos:

FOT máximo: 0,5

FOS máximo: 0,5

DISTRITOS URBANOS DE LOS BALNEARIOS CLAROMECO – DUNAMAR - RETA Y ORENSE

8.9. BALNEARIO CLAROMECO

GENERALIDADES:

El caso particular de Claromecó, población fundada en 1920 y cuyo carácter de asentamiento destinado a balneario implicaba un desarrollo específicamente turístico.

Diez años antes de su fundación, en la desembocadura del arroyo Claromecó, se origina el primer asentamiento estable con la construcción de un hotel.

En el año 1919 la familia Bellocq teniendo en cuenta la importancia adquirida por Claromecó como centro Balneario, propone al Ministerio de Obras Públicas de la provincia de la formación del Pueblo; y como encargado de su mensura al Ing eniero Arsenio Bergallo. El trazado queda definido y aceptado el 30 de Junio de 1920. El mismo es de zona poligonal y su superficie incluyendo las áreas de reserva es de 514 Ha. 50a. Desde su comienzo el desarrollo edilicio determina una pauta de crecimiento paralela al mar y limitada por la Avenida 26. Este desarrollo es durante los primeros veinte -20- años de lenta evolución, circunstancia motivada por la precariedad de sus caminos, único medio de acceso. Con el advenimiento de la ruta y el loteo del área de la reserva se extiende rápidamente la zona urbana, manteniéndose las tensiones de crecimiento en dirección al Faro como así también el Area adyacente a la ribera del arroyo.

En los últimos diez años estas características se han acentuado con la presencia de edificación en altura con el sector "corazón del asentamiento urbano"; así como la aparición de un sector de vivienda permanente, de población con nivel de ingreso medio bajo.

También en terrenos del Vivero Municipal y ubicados de manera tal que funcione como verdadero "fuelle" entre el ejido urbano y el área forestada del vivero se desarrolla la Zona de Esparcimiento y Recreación en una superficie aproximada a las 160 Ha. y que será destinada a ser receptora de actividades deportivas y recreativas, adjudicando a clubes o entidades privadas, áreas preestablecidas mediante concesiones o cualquier otra figura jurídica similar que garantice la administración del sistema de la autoridad municipal.

Entre las entidades de posible radicación estarán los Clubes de fútbol, golf, equitación y polideportivos en general. Esta zona asimismo quedará configurada como paseo público integrándose con el resto del vivero mediante su trama circulatoria.

8.9.1. DISTRITOS CENTRALES

8.9.1.1. DISTRITO CENTRAL - C 1

Carácter:

Agrupa usos financieros, administrativos, comerciales y de servicios a distintos niveles. Estos usos generalmente perturban las condiciones de habitabilidad, debido a ello en este distrito se admite el uso residencial como complemento de estas funciones, convirtiéndose en un distrito Mixto. No se exige retiro de frente. El corazón de manzana y patios interiores según especificaciones del Código de Edificación. Será obligatorio para cada lote entrada de vehículo o garage y en viviendas multifamiliares el 70 % de las mismas con estacionamiento.

Delimitación:



Se halla delimitado por las calles: calle 23 desde Av. 26 hasta calle 30, calle 30 desde 23 hasta Av Costanera, Av Costanera desde calle 30 hasta Av. 26, Av. 26 desde Costanera hasta calle 23.

Subdivisión:

Tratándose de un área totalmente parcelada no se permitirá en éste distrito lotes menores de 15 m de frente 450 m² de superficie. Para edificación de más de 3 plantas se exigirá un lote mínimo de 20 m de frente y 600 m² de superficie.

Indicadores Básicos:

F.O.S.:0,6

F.O.T.:1,8

Densidad Habitacional: 400 hab/ha.

Densidad Comercial: 500 hab/ha.

DISPOSICIONES PARTICULARES

En uso residencial se permitirán viviendas unifamiliares y multifamiliares.

Usos Comerciales: Exposición y venta - Mayorista y Minorista .Depósitos cubiertos no mayores de 100m².

Hotelería: Hoteles en general, excepto alojamientos.

Esparcimiento: Cines, teatros, salones de fiesta, etc.

Automotores: Garajes y Estacionamientos.

Servicios Asistenciales: Sanidad, Sanatorios, Clínicas, etc.

Público: Asociaciones culturales, comerciales, y profesionales, oficinas en general.

Finanzas: Bancos, sucursales, etc.

Administración Pública: Servicios asistenciales y públicos.

Educación: todos en general, excepto guarderías y Jardín de Infantes.

Varios: Aseo y cuidado personal, Tintorerías y Lavaderos.

8.9.2. DISTRITOS RESIDENCIALES

8.9.2.1. DISTRITO RO

Carácter:

Por tratarse de un sector residencial especial que no presenta parcelamiento urbano se prevé para el mismo retiro de frente de 3m. mínimo: entrada para vehículos o garage en vivienda unifamiliar y para el 70% de las unidades en caso de viviendas multifamiliares. Centro de manzana y patios interiores según Código de Edificación.

Delimitación:

Se halla delimitado por las siguientes calle: calle 19 desde calle 22 hasta calle 24, calle 24 desde calle 29 hasta calle 17, calle 17 desde calle 24 hasta Av.26,Av 26 desde calle 17 hasta Av.15, Av.15 desde Av.16 hasta calle 22 y calle 22 desde Av.15 hasta calle 19.

Subdivisión:

Sin loteo actual, el lote mínimo permitido será de frente mínimo de 15m. y superficie mínima: 450m².

Indicadores básicos:

F.O.S.: 0,6

F.O.T.: 1,2



Densidad: 130hab/ha.

DISPOSICIONES PARTICULARES

Zona eminentemente residencial de uso familiar y multifamiliar pudiendo establecerse en ella comercios diarios, minoristas, guardería, aseo y cuidado personal, estacionamiento vehicular y culto (capillas).

8.9.2.2. DISTRITO R1

Carácter:

Por tratarse de un área de plena expansión edilicia y cuyos servicios de Infraestructura se encuentra en constante desarrollo para ésta zona un retiro de frente de 3.00 m. mínimo de la línea Municipal se exige garaje o entrada de auto para vivienda unifamiliar y cocheras para el 70% de las unidades de viviendas multifamiliares. Centro de manzana y patios interiores según Código de Edificación.

Delimitación:

Av. 15 desde calle 10 a Av. 26, Av. 26 desde Av. 15 a Av. Costanera, Av. Costanera desde Av. 26 a calle 24, desde Av. Costanera y 24 hasta calle 3 y 22, calle 22 desde calle 3 a calle 5, calle 5 desde calle 22 a calle 20, calle 20 desde calle 5 a calle 7, calle 7 desde calle 20 a calle 16, calle 16 desde calle 7 a calle 9, calle 9 desde calle 16 a calle 14, calle 14 desde calle 9 a calle 11, calle 11 desde calle 14 a calle 12, calle 12 desde calle 11 a calle 13, calle 13 desde calle 12 a camino de ribera, camino de ribera desde calle 13 a Av. 15.

Subdivisión:

Tratándose de un área totalmente loteada se respetará el parcelamiento existente no permitiéndose una subdivisión menor a 15 m. de frente y 450 m².de superficie mínima.

Indicadores básicos:

FOS: 0,6

FOT: 1

Densidad: 150 hab/ha.

DISPOSICIONES PARTICULARES

Se exigirá un nivel constructivo de primera calidad por tratarse de un distrito primordialmente residencial que admite usos compatibles que no alteren su característica principal. Vivienda unifamiliar y multifamiliar, afectando a éste último caso con una superficie mínima de lote de 125 m². por unidad de vivienda.

Uso comercial: se aceptará comercio diario minorista en general, restaurantes y afines.

Culto: capilla.

Hotelería: hotelería y residenciales.

Enseñanza: jardín de infantes, primaria y secundaria.

Oficinas: profesionales y semiprofesionales.

Automotores: garajes y estacionamientos.

Esparcimientos: en locales cerrados, en zona de ribera se aceptará la radicación de confiterías y Whiskerías.



8.9.2.3.. DISTRITO R2 (VER ordenanza Modif)

Carácter:

Distrito residencial con desarrollo lento de infraestructura. Se exige retiro de frente de 2 m. mínimo de L.M. y entrada de auto o garage en vivienda unifamiliar y el 70% de los mismos para vivienda multifamiliar. El corazón de manzana y patios interiores según Código de Edificación.

Delimitación:

Sector 1:

Av. 27 desde calle 28 hasta calle 50 y Av. Costanera, Av. Costanera desde Av. 27 hasta calle 30, calle 30 desde Av. Costanera hasta calle 46, calle 46 desde 30 hasta calle 23, calle 23 desde calle 30 hasta calle 28, calle 28 desde calle 23 hasta Av 27.

Sector 2:

Calle América del Norte desde América Central hasta Av. Costanera, Av. Costanera desde América del Norte hasta América del Sur, América del Sur desde Av. Costanera hasta América Central y América Central desde América de Sur hasta América del Norte.

Subdivisión:

Tratándose de un área íntegramente parcelada, se respetarán los lotes existentes, no permitiéndose una subdivisión de lote menor de 15m. de frente y 450m. de superficie.

Indicadores básicos:

F.O.S.: 0,6

F.O.T.: 1,0

Densidad: 150hab/ha.

DISPOSICIONES PARTICULARES

Primordialmente residencial, se exigirá en éste distrito un nivel constructivo de primera calidad. Se admite usos compatibles que no alteren sus características primordiales. Vivienda unifamiliar y multifamiliar, afectando en éste último caso una superficie mínima del lote de 125m². por unidad de vivienda.

Uso Comercial:

Minorista en general, alimentación y refrigerio: aseo y cuidado personal.

Hotelería: Hoteles, Residenciales y Pensiones.

Automotores: Estacionamiento y garages.

Enseñanza: Jardín de Infantes y primaria.

Oficinas: Profesionales y semi-profesionales.

Público: Asociaciones de fomento, culturales, comerciales y gremiales.

Culto: Capillas.

Servicios Asistenciales: Preventiva y de urgencia.

Servicios Públicos: Servicios en General.

Varios: Tintorerías y Lavaderos.

H.C.D. Expte. N° 052-D-04

D.E. Expte. N° 1813-J-04



TESTIMONIO:

////// el Honorable Concejo Deliberante de Tres Arroyos, en uso de facultades que le son propias, dicta la siguiente

ORDENANZA:

Artículo 1º: *Incorpórase al Punto 8.8.2.3. Distrito R2. del Código de Planeamiento, los siguientes p en:*

Carácter: *Distrito residencial con desarrollo lento de infraestructura. Se establece un retiro de frente op de 2m. mínimo de la línea municipal y entrada de auto o garaje en vivienda unifamiliar. En vivie multifamiliares se establece que la superficie destinada a estacionamiento no podrá ser inferior a 3.5 m habitante, siendo el módulo mínimo de 25 m2.*

El patio de fondo: *Se permite la ocupación de la totalidad de fondo del lote con instalac complementarias de la vivienda principal como quincho, parrilla, garaje, vestuarios o similar.*

El plano límite de altura para las construcciones complementarias en el fondo del lote será de 4.50 mt patio anterior. Sobre esta altura sólo se permitirán conductos de ventilación y humos.

Los cercos divisorios de los predios de este distrito podrán ser de mampostería, madera o cercos vivi hasta 2.00 mts. de altura.

Altura máxima: *Planta baja y dos pisos, no pudiendo superar con ningún elemento la cota 10 mts. me de la cota + - 00 de cordón de vereda o Planta Baja si no existiese la nivelación previa. Los basam quedan incorporados en los diez metros de altura.*

Sobre estas alturas sólo se permitirá conductos de ventilación, humos y depósitos de agua

Artículo 2º: *La presente Ordenanza será refrendada por el Sr. Secretario del H.C.D.-*

Artículo 3º: *Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.-*



8.9.2.4. DISTRITO R3

Carácter:

En esta zona no se exigirá retiro de frente. En Vivienda unifamiliar no se exigirá entrada para auto o garaje. En caso de tratarse de vivienda multifamiliar se exigirá un garage o lugar para auto para el 50% de las mismas. Corazón de manzana y patios interiores según el Código de Edificación.

Delimitación:

Calle 35 desde Av. 26 a calle 44 desde calle 35 hasta calle 37, calle 37 desde calle 44 hasta calle 46, calle 46 desde calle 37 hasta calle 35, calle 35 desde calle 46 hasta América Central, América Central desde América del Sur hasta calle 50, calle 50 desde 33 hasta Av.27. Av.27 desde calle 50 hasta Av.26 y Av.26 desde Av.27 hasta calle 35.

Subdivisión:

En éste Distrito se observa la presencia de sectores sin parcelamiento, el que será expresamente permitido, ateniéndose al lote mínimo de 15 m. de frente y 450 m² de superficie.

Indicadores Básicos:

F.O.S.: 0,6

F.O.T.: 1,2

Densidad: 130 hab./Ha.

DISPOSICIONES PARTICULARES

En este distrito la vivienda está asociada en su uso a otro que por su tipo y magnitud no lleguen a desvirtuar su carácter predominante, permitiendo el desenvolvimiento de actividades mixtas correspondientes a sectores de ingresos medio y medio bajo. Esto posibilita la asociación de la vivienda con el comercio, taller, almacenaje y depósitos de no más de 300 m². Se permite la vivienda unifamiliar, bi. Familiar y multifamiliar.

Uso Comercial:

Mayorista y minorista en general: alimentación y refrigeración, almacenaje cubierto de no más de 300m².

Automotores: Garajes y Estacionamientos.

Oficinas: Profesionales y semiprofesionales.

Enseñanza: Guarderías, Jardín de Infantes y Primaria.

Talleres: De reparación y mantenimiento de 200 m² cubiertos.

Servicios Asistenciales: Preventivos y de Urgencia.

Culto: Capilla.

Esparcimiento: En locales cerrados.

Público: Asociaciones en general.

Hoteles: Residenciales y Pensiones.

Varios: aseo y cuidado personal, tintorería y lavadero.

8.9.2.5. DISTRITO R4

Carácter:

En este distrito se exigirá retiro mínimo de 3 m de L.M., entrada para auto o garage y en vivienda bifamiliar, un garage o lugar para vehículo por cada vivienda. Corazón de manzana y patios interiores de acuerdo a Código de Edificación. Se exigirá forestación mínima en todo este distrito por intermedio de la Oficina Municipal de competencia.



Delimitación:

Av. 43 desde Av. 26 a calle 46, calle 46 desde Av. 43 a calle 41, calle 41 desde calle 46 a calle 44, calle 44 desde calle 41 a Av. 35, Av. 35 desde calle 44 a Av.26 y Av.26 desde calle 35 hasta Av.43.

Subdivisión:

Dentro de este distrito que en su mayor parte se encuentra loteado, se observan sectores sin parcelamiento que serán expresamente habilitados para su loteo de acuerdo a la exigencia mínima de 15m. de frente y 450 m² de superficie.

Superficie neta del distrito: 26Ha.

Indicadores Básicos:

F.O.S.: 0,6

F.O.T.: 0,9

Densidad: 130 hab./ha.

DISPOSICIONES PARTICULARES

Es de característica residencial exclusivamente con forestación previa exigible y característica constructiva de primera calidad

Uso comercial:

Diario Minorista de Aprovechamiento General.

Alimentación y Refrigerio.

Hotelería: Hosterías, Residenciales y Moteles.

Recreación: Esparcimiento en locales cerrados y abiertos. Salones de fiesta. Boites Whiskerías, etc.

Varios: Aseo y cuidado personal, Tintorerías y lavaderos.

Automotores: Estacionamiento vehicular.

8.9.2.6. DISTRITO RESIDENCIAL PARQUE R.P.

Carácter:

Área o distrito exclusivamente residencial de baja densidad y con características de parque. Presenta un lento desarrollo en infraestructura urbana.

Delimitación:

Se halla delimitado por Ruta de Acceso Prov. N° 73 desde calle 10 hasta Av. 27, Av. 27 desde calle 18 hasta calle 24, calle 24 desde Av. 27 hasta calle 19, calle 19 desde calle 24 hasta calle 22, calle 22 desde calle 19 hasta Av. 15, Av. 15 desde calle 22 hasta calle 10, calle 10 desde Av. 15 hasta Ruta de Acceso Prov. n° 73.

Subdivisión:

Unidad mínima de parcela: frente mínimo 15 m. Superficie mínima 450 m².

Indicadores básicos:

F.O.T. máximo: 0,9

F.O.S. máximo: 0,6



Densidad: 130 hab/ha.

Tipología edilicia:

-viviendas de perímetro libre.

Disposiciones Particulares

- retiro de frente obligatorio mínimo 3 m.
- retiro lateral obligatorio mínimo 3 m.
- retiro de fondo obligatorio mínimo 3 m.
- incremento o premios de FOT y densidad no se permite.
- disponibilidad de los servicios esenciales: alumbrado público, energía eléctrica domiciliaria, agua potable mejorado de calles y abovedamientos.
- límites de lotes (ejes divisorios) con cercos vivos.
- forestación de parcelas obligatorias.

8.9.2.7. DISTRITO RESIDENCIAL EXTRAURBANO- R.E.-

Carácter:

Zona destinada a usos relacionados con la residencia no permanente ni intensiva emplazada en plano contacto con la naturaleza.

Delimitación:

Se halla delimitado: por las calles 43 desde Ruta de Acceso Prov. N° 73 hasta Av.26, Av.26 desde calle 43 hasta Av.27, Av.27 desde Av.26 hasta Ruta de Acceso Prov. N° 73 y Ruta de Acceso Prov. N° 73 hasta calle 43.

Subdivisión:

Ancho mínimo de parcela 20 m. y superficie mínima 600 m².

Indicadores básicos:

Densidad poblacional neta máxima 80 hab/ha.
FOS máximo 0,60
FOT máximo 0,60

Tipología edilicia:

- vivienda unifamiliar y una sola vivienda por parcela
- retiro de frente obligatorio mínimo 3 m.
- retiro obligatorio de ejes divisorios: mínimo 3 m.

Usos Permitidos:

Vivienda de carácter no permanente exclusivamente.
Se incluyen los clubes de campo.

8.9.3. DISTRITO EQUIPAMIENTO SERVICIOS

8.9.3.1. DISTRITO USO ESPECIFICOS -U.E.-

Carácter :

Área destinada a la localización de usos relacionados con el transporte, las comunicaciones la provisión y transmisión de energía, defensa y seguridad.

Delimitación:



Sector 1:

Delimitado por calle 19 desde calle 24 hasta Av.26, Av.26 desde calle 19 hasta calle 17, calle 17 desde Av.26 hasta calle 24, calle 24 desde calle 17 hasta calle 19.

Sector 2:

Delimitado por las calles: Av.27 desde Av.26 hasta calle 28, calle 28 desde Av.27 hasta calle 23, calle 23 desde calle 28 hasta Av.26 y Av.26 desde calle 23 hasta Av.27.

Subdivisión:

No se permiten nuevas subdivisiones.

Indicadores básicos:

F.O.T. máximo: 0,5

F.O.S. máximo: 0,5

DISPOSICIONES PARTICULARES

Su uso quedará restringido exclusivamente en la localización general de transportes y equipamiento complementario.

8.9.4. DISTRITOS ESPECIALES

8.9.4.1. DISTRITO ZONA DE RIBERA -Z.R.-

Carácter:

Zona destinada al uso de paseo público, esparcimiento y recreación de uso público o privado.

Delimitación:

Se halla delimitado por las calles 11 desde rivera del arroyo Claromecó hasta calle 14, calle 14 desde calle 11 hasta calle 9, calle 9 desde calle 14 hasta calle 16, calle 16 desde calle 9 hasta calle 7, calle 7 desde calle 16 hasta calle 20, calle 20 desde calle 7 hasta calle 5, calle 5 desde calle 20 hasta calle 22, calle 22 desde calle 5 hasta calle 3, calle 3 desde calle 22 hasta Av.Costanera, Av.Costanera desde calle 24 hasta rivera del arroyo Claromecó, rivera del arroyo Claromecó desde Av.Costanera hasta calle 11.

Subdivisión:

Frente mínimo de parcela 20 m. y superficie mínima 600 m².

Indicadores básicos:

FOS: máximo 0,6

FOT: máximo 0,9

Densidad comercial: 400 hab/ha.

Disposiciones Particulares

- No se permiten viviendas unifamiliares ni multifamiliares.
- No se permiten hoteles o edificios de alojamiento en general.
- Se permite usos de esparcimiento y recreación: cines, teatros, salones de fiesta, confiterías, boliches bailables, clubes, gimnasio, etc.

8.9.4.2. DISTRITO CAMPING Y RECREACION - C.R. -

Carácter:



Área destinada al establecimiento de camping o recreos con infraestructura correspondiente. Se pueden desarrollar otros usos complementarios como confitería, estacionamientos, primeros auxilios, etc.

Delimitación:

Sector 1:

Se halla delimitado por las siguientes calles: calle 41 desde calle 44 hasta calle 46, calle 46 desde calle 41 hasta calle interna del vivero, calle interna Vivero desde calle 46 hasta calle 50, calle 50 desde calle interna del Vivero hasta Av 35, Av 35 desde calle 50 hasta calle 46, calle 46 desde Av.35 hasta calle 37, calle 37 desde calle 46 hasta calle 44, y calle 44 desde calle 37 hasta calle 41.

Sector 2:

Se halla conformada por la siguiente parcela: **CIRC.: XVII - Parcela rural 1.834 c.**

Subdivisión:

No se permiten nuevas subdivisiones inferiores a 80 m. de frente y 9.600 m². de superficies.

Indicadores básicos:

F.O.S.: 0,4

F.O.T.: 0,4

Densidad: 130 hab/ha.

Disposiciones Particulares

- No se permiten viviendas de carácter permanente.
- Se halla prohibida la instalación de depósitos, administración pública, educación, etc.

8.9.5. AREA VIVERO DUNICOLA DEL BALNEARIO CLAROMECO

Carácter:

Zona rural con forestación planificada de propiedad municipal, que funciona como parque regional de uso público en el que se desarrollan actividades complementarias a su función específica de recuperación forestal (Vivero Municipal), como son las de esparcimiento y recreación.

Dichas actividades recreativas y deportivas, etc. Pueden desarrollarse mediante entidades públicas o privadas, previa adjudicación de las respectivas concesiones o cualquier otra figura jurídica que garantice la administración del sistema de la autoridad municipal.

Dada la extensión territorial del Vivero se prevén también otras actividades dentro del mismo bajo el régimen de administración estatal como ser basurero municipal, planta depuradora, aeródromo, etc.

8.9. BALNEARIO DUNAMAR

GENERALIDADES:

La característica emergente de este Balneario es su profusa vegetación, loteo particular y especial amanzanamiento, originada en la inquietud de su fundador don Ernesto Gesell, determinan la necesidad de mantener las premisas básicas en su crecimiento manteniendo este Balneario, como un área de predominante carácter residencial, dentro del cual se destina un sector, ya existente, a camping y recreación, así como un desarrollo similar en su sector de Ribera. El desplazamiento propuesto del área destinada a zona de lanchas deportivas, permitirá la integración franca de la zona



balnearia en una extensión aproximada a los 2.600m. donde podrán desarrollarse las actividades inherentes a dicha zona y su infraestructura correspondiente.

8.9.1. DISTritos CENTRALES

8.9.1.1. DISTRITO CENTRAL- C6

Carácter:

Zona destinada al equipamiento turístico, residencial y comercial

Delimitación:

Se halla delimitado por las siguientes calles: Austria desde Neuquén hasta Av.Costanera, Av.Costanera desde Austria hasta Belgrano, Belgrano desde Av.Costanera hasta Neuquén y Neuquén desde Belgrano hasta Austria.

Subdivisión:

Unidad mínima de parcela: frente mínimo 15 m, superficie mínima 450 m2.

Indicadores básicos:

F.O.S. máximo: 0,6

F.O.T. máximo: 1,2

Densidad máxima: 130 hab./ha.

8.9.2. DISTRITOS RESIDENCIALES

8.9.2.1. DISTRITO R5 -

Carácter:

Área urbana situada en la margen derecha del arroyo Claromecó; exclusivamente residencial con nivel constructivo de primera calidad. Se exige retiro de frente mínimo de 3 m. de la L.M., así como entrada de auto o garage obligatorio por vivienda. Se permite la construcción de una vivienda por lote. Corazón de manzana y patios interiores según Código de Edificación.

Delimitación:

Calle Belgrano desde Av. Corrientes a Calle Gesell, calle Gesell desde Av. Belgrano a calle Austria, calle Austria desde calle Gesell a calle Neuquén, calle Neuquén desde calle Austria hasta calle Belgrano, calle Belgrano desde calle Neuquén a Av. Costanera, Av. Costanera desde calle Belgrano a calle Rivadavia, calle Rivadavia desde Av. Costanera a calle Salta, calle Salta desde calle Rivadavia a calle Sarmiento, calle Sarmiento desde calle Salta hasta Av.Córdoba, Av.Córdoba desde Sarmiento hasta Rivadavia, desde Av. Córdoba a Av. Corrientes y Av. Corrientes desde calle Rivadavia a calle Belgrano.

Subdivisión:

Es un área totalmente parcelada. En nuevas parcelas se deberá respetar el frente mínimo de 15 m. y 450 m2 de superficie.

Indicadores Básicos:

F.O.S.: 0,6

F.O.T.: 1,2



Densidad: 130 hab/ha.

DISPOSICIONES PARTICULARES

Se permitirán solamente usos complementarios que no desvirtúen el definitivo carácter residencial del distrito.

Uso Comercial: Minorista de alimentación y refrigerio.

Culto: Capillas e Iglesias.

Servicios Asistenciales: preventivo y de urgencia.

Recreación: Esparcimientos en lugares cerrados y abiertos, confiterías y Wiskerías en zona de ribera.

Varios: Cuidado y aseo personal.

8.9.3. DISTRITO ESPECIALES

8.9.3.1. DISTRITO CAMPING Y RECREACION - C.R. -

Carácter:

Area destinada al establecimiento de camping o recreos con infraestructura correspondiente. Se pueden desarrollar otros usos complementarios como confitería, estacionamientos, primeros auxilios, etc.

Delimitación:

Se halla delimitado por las siguientes calles: Sarmiento desde Av.Córdoba hasta Salta, Salta desde Sarmiento hasta Rivadavia, Rivadavia desde Salta hasta Av.Córdoba y Av. Córdoba desde Rivadavia hasta Sarmiento.

Subdivisión:

No se permiten nuevas subdivisiones inferiores a 80 m de frente y 9.600 m2. de superficies.

Indicadores básicos:

F.O.S. : 0,4

F.O.T. : 0,4

Densidad: 130 hab/ha.

Disposiciones Particulares

- No se permiten viviendas de carácter permanente.

- Se halla prohibida la instalación de depósitos, administración pública, educación, etc.

8.10. BALNEARIO RETA

8.10.1. DISTRITOS CENTRALES

8.10.1.1. DISTRITO CENTRAL- C6

Carácter:



Zona destinada al equipamiento turístico, residencial y comercial

Delimitación:

Se halla delimitado por las siguientes calles: Av. Viejo Marino desde calle 23 hasta Av. 1ra de Circunvalación; Av. 1ra de Circunvalación desde Av. Viejo Marino hasta calle 62; calle 62 desde Av. 1ra Circunvalación hasta calle 31; calle 31 desde calle 62 hasta calle 52; calle 52 desde calle 31 hasta calle 29; calle 29 desde calle 52 hasta calle 48; calle 48 desde calle 29 hasta calle 25; calle 25 desde calle 48 hasta calle 46; calle 46 desde calle 25 hasta calle 23, calle 23 desde calle 46 hasta Av. Viejo Marino.

Subdivisión:

Unidad mínima de parcela: frente mínimo 15 m., superficie mínima 450 m2.

Indicadores básicos:

F.O.S. máximo: 0,6

F.O.T. máximo: 1,2

Densidad máxima: 130 hab/ha.

8.10.2. DISTRITOS RESIDENCIALES

8.10.2.1. DISTRITO R5 -

Carácter:

Área urbana exclusivamente residencial con nivel constructivo de primera calidad. Se exige retiro de frente mínimo de 3m de la L.M., así como entrada de auto o garage obligatorio por vivienda. Se permite la construcción de una vivienda por lote. Corazón de manzana y patios interiores según Código de Edificación.

Delimitación:

Sector 1:

Se halla delimitado por las siguientes calles: Av del Pescador desde calle 54 hasta Av.del Viejo Marino, Av.del Viejo Marino desde Av del Pescador hasta calle 23, calle 23 desde Av.del Viejo Marino hasta calle 46, calle 46 desde calle 23 hasta calle 25, calle 25 desde calle 46 hasta calle 48, calle 48 desde calle 25 hasta calle 29, calle 29 desde calle 48 hasta calle 52, calle 52 desde calle 29 hasta calle 31, calle 31 desde calle 52 hasta calle 54, calle 54 desde calle 31 hasta Av.del Pescador..

Sector 2:

Se halla delimitado: calle 40 desde Av.del Viejo Marino hasta Av.Costanera, Av.Costanera desde calle 40 hasta Av.del Viejo Marino y Av.Del Viejo Marino hasta calle 40 y calle 23.

Subdivisión:

Es un área totalmente parcelada. En nuevas parcelas se deberá respetar el frente mínimo de 15 m. y 450 m2 de superficie.

Indicadores Básicos:

F.O.S.: 0,6

F.O.T.: 1,2

Densidad: 130 hab/ha.

DISPOSICIONES PARTICULARES

Se permitirán solamente usos complementarios que no desvirtúen el definitivo carácter residencial del distrito.



*Uso Comercial: Minorista de alimentación y refrigerio.
Culto: Capillas e Iglesias.
Servicios Asistenciales: preventivo y de urgencia.
Recreación: Esparcimientos en lugares cerrados y abiertos, confiterías y Wiskerías en zona de ribera.
Varios : Cuidado y aseo personal.*

8.10.2.2. RESIDENCIAL EXTRA URBANO -R.E.

Carácter:

Zona destinada a usos relacionados con la residencia no permanente ni intensivos, emplazada en pleno contacto con la naturaleza.

Delimitación:

Sector 1:

Se halla delimitados por las calles: calle 16 desde calle 63 hasta calle 23, calle 23 desde calle 16 hasta Av.del Pescador, Av.del Pescador desde calle 23 y20 hasta calle 68, calle 68 desde Av .del Pescador hasta calle 63 y calle 63 desde calle 68 hasta calle 16.

Sector 2:

Se halla delimitado por las calles: calle desde calle 23 hasta Av.Costanera, Av.Costanera desde calle 2 hasta calle 40, calle 40 desde Av.Costanera hasta Av.del Viejo Marino, Av.del Viejo Marino desde calle 40 y 23 hasta Av.del Pescador, Av del Pescador desde Av.Viejo Marino y calle 34 hasta calle 20 y 23 y calle 23 desde Av.del Pescador y calle 20 hasta calle 2.

Sector 3:

Se halla delimitado por las calles: calle 54 desde Av.del Pescador hasta calle 31, calle 31 desde calle 54 hasta calle 60, calle 60 desde calle 31 hasta Av.Stella Maris, Av.Stella Maris desde calle 60 hasta calle 68, calle 68 desde Av.Stella Maris hasta Av.del Pescador y Av.del Pescador desde calle 68 hasta calle 54.

Subdivisión:

Ancho mínimo de parcela: 20 m., 600 m2. de superficie mínima.

Indicadores básicos:

Densidad máxima: 80 hab./ha.

F.O.S.: 0,60

F.O.T.: 0,60

Tipología edilicia:

- una sola vivienda por parcela*
- retiro de frente obligatorio igual 3 m*
- retiro de ejes divisorios 3 m.*

Usos permitidos:

Vivienda de carácter no permanente exclusivamente.

8.10.3. DISTRITOS ESPECIALES

8.10.3.1. DISTRITO URBANIZACION PARQUE - U.P.-

**Código de Planeamiento
Página N° 101/139**



Carácter:

Área destinada al uso público en carácter de paseo, esparcimiento y recreación con forestación implementada por el organismo municipal correspondiente. Zona de parque urbano.

Delimitación:

Se halla delimitado por las siguientes calles: Av. Stella Maris desde calle 68 hasta Av. del Viejo Marino, Av. del Viejo Marino desde Av. Stella Maris hasta Av. Costanera, Av. Costanera desde Av. del Viejo Marino hasta calle 68 y calle 68 desde Av. Costanera hasta Av. Stella Maris.

Subdivisión:

No se permiten nuevas subdivisiones.

Indicadores básicos:

F.O.S.: 0,2

F.O.T.: 0,2,

USOS PERMITIDOS

Esparcimiento y recreación exclusivamente.

8.11. BALNEARIO ORENSE (Punta Desnudez)

8.11.1. DISTRITOS CENTRALES

8.11.1.1. DISTRITO CENTRAL C 6

Carácter:

Zona destinada al equipamiento turístico, comercial y residencial

Delimitación:

Se halla delimitado por la: **CIRC. XVIII, SECC E, FRACC I**, Manzanas 3, 6, 10, 13 y 15.

Subdivisión:

Unidad mínima de parcela: 14 m, superficie mínima 450 m².

Indicadores básicos:

F.O.S. máximo 0,6

F.O.T. máximo 1,2

Densidad máxima: 130 hab/ha.

USOS PERMITIDOS

- Comercial, periódico y diario.
- Recreación, esparcimiento en lugares cerrados, confiterías, Whiskerías, boliche bailable.

8.11.2. DISTRITOS RESIDENCIALES

8.11.2.1. DISTRITO R.5

Carácter:

Área urbana exclusivamente residencial con nivel constructivo de primera calidad.



Delimitación:

Se halla delimitado por la: **CIRC. XVIII, SECC. E, FRACCION 1**, Manzanas 1, 2, 4, 5, 7, 8, 11, 12, 14, 16 y 17.

Subdivisión:

En nuevas parcelas se deberá respetar el frente mínimo de 15 m de ancho y 450 m².de superficie mínima.

Indicadores básicos:

F.O.S. máximo 0,6

F.O.T. máximo 0,9

Densidad: 130hab/ha.

DISPOSICIONES PARTICULARES

- Una sola vivienda por lote.
- Retiro de frente mínimo obligatorio 3 m.
- Entrada para auto o garage obligatorio por vivienda

USOS PERMITIDOS:

- Comercial minorista de alimentación y refrigerio.
- Capillas e Iglesias.
- Servicio asistenciales preventivos y de urgencia.
- Cuidado y aseo personal.

8.11.3. DISTRITO ESPECIALES

8.11.3.1. DISTRITO URBANIZACION PARQUE- U.P.

Carácter:

Zona destinada a espacios verdes y parquización de uso público o privado dedicada al esparcimiento y recreación.

Subdivisión:

No se permiten nuevas subdivisiones.

Indicadores básicos:

FOS máximo: 0,2

FOT máximo: 0,2

Densidad máxima: 130 hab/ha.



SECCION IX

SISTEMA VIAL

9.1. INFRAESTRUCTURA VIAL DEL PARTIDO

9.1.1. CARACTERISTICAS DE LA VIA PÚBLICA

Clasificación:

Las vías se clasifican de acuerdo con su función, como integrantes de la red-Inter-Regional, Red Regional y Red Inter-regional - ver plano 10.1.1. -

9.1.1.1. RED INTER-REGIONAL

- a) Composición: está integrada por las rutas Nac. N° 3; Nac. N° 228 y Prov. N° 85.*
- b) Función: vías que vinculan al Partido con los centros urbanos de la provincia y del país.*

9.1.1.2. RED REGIONAL



- a) *Composición: está integrada por la ruta P.Nº 72; Prov. Nº 73 y el camino a Copetonas.*
- b) *Función: vías que vinculan centros urbanos del Partido y partidos adyacentes que confieren entidad regional al área de influencia de Tres Arroyos.*

9.1.1.3. RED INTRA-REGIONAL

- a) *Composición: está integrada por los caminos que conforman la trama vial del partido.*
- b) *Función: vías que vinculan las diferentes áreas rurales del Partido y se conectan con la red vial primaria de Mar del Plata.*

9.1.2. APERTURAS PREVISTAS

- a) *Camino de cintura de Tres Arroyos y vías de penetración a la ciudad.*
- b) *Pavimentación total de ruta P. N. 72 que vinculará Orense, San Francisco, Lin Calel, Copetonas con los Partidos vecinos de Dorrego y San Cayetano y los accesos al Balneario Orense y Retá.*

9.2. INFRAESTRUCTURA VIAL DEL EJIDO

9.2.1. CARACTERISTICAS DE LA VIA PUBLICA

Clasificación:

Las vías se clasifican de acuerdo con su función, como integrantes de las redes, Secundaria y Terciaria -ver listados y planos.-

9.2.2. RED VIAL PRIMARIA

- a) *Composición: está integrada por las avenidas de tránsito rápido de acuerdo con lo establecido en listado y plano.*
- d) *Función: prolongar, dentro de la ciudad los accesos que vinculan a ésta con su región y el resto del país, distribuir el tránsito regional a la Red Secundaria y permitir el rápido ingreso y egreso a los distritos centrales.*

9.2.3. RED VIAL SECUNDARIA

- a) *Composición: Está integrada por las avenidas de mano única, las de doble mano, con o sin giro a la izquierda y las calles o pares de calles de distribución de acuerdo con lo establecido en listado y plano.*
- b) *Función: Son colectores y distribuidores que conectan los centros generadores de tránsito entre sí y con la Red Primaria. Absorben el máximo caudal de transporte público automotor y sirven de interconexión entre diferentes áreas urbanas.*

9.2.4. RED VIAL TERCIARIA

- a) *Composición: está integrado por las calles de acceso o servicio local, los pasajes y las calles peatonales. Pertenecen a esta red todas las calles de la Ciudad que no integran las redes Primaria y Secundaria.*
- b) *Función: servir al tránsito local.*

9.3. ACTIVIDADES A DESARROLLARSE EN LA VIA PUBLICA DEL EJIDO



9.3.1. RELACIONADAS CON LA CIRCULACION

- a) *Transporte público de media y larga distancia.*
- b) *Transporte público urbano.*
- c) *Circulación de vehículos medianos de pasajeros y de carga.*
- d) *Circulación de camiones medianos.*
- e) *Circulación de camiones pesados.*
- f) *Estacionamiento*
- g) *Circulación de motocicletas.*
- h) *Circulación de bicicletas.*
- i) *Parada de taxímetros.*

La ocupación de las calzadas y aceras como consecuencia de las actividades antedichas, se ajustará a las limitaciones establecidas en la tabla 10.3.1., y las normas especiales al efecto.

9.3.2. RELACIONADAS CON LA OCUPACION DE LAS ACERAS.

- a) *Kiosco o puesto de exposición y venta de flores.*
Kiosco o puesto de exposición y venta de golosinas y cigarrillos.
Kiosco o puesto de exposición y venta de diarios y revistas.
Kiosco o puesto de exposición y venta de libros.
- b) *Servicios públicos o comerciales.*
Acceso o ventilación de cámaras y de servicios públicos.
Recolección de correspondencia.
Mesas y sillas de confiteras y bares.

En ocupación de las calzadas, y aceras como consecuencia de, las actividades antedichas, se ajustará a las limitaciones establecidas en la tabla 9.3.1. y las normas especiales al efecto.

9.4. CONTROLES VIALES EN LA VIA PUBLICA DEL EJIDO

9.4.1. ZONA DE SEGURIDAD DE LA BOCACALLE

Se denomina "Zona de seguridad de la bocacalle" el polígono determinado por las líneas Municipales de Edificación y sus prolongaciones virtuales. Dentro de la Zona de seguridad de la Bocacalle, quedan prohibidos el estacionamiento de vehículos y la colocación de cualquier objeto con la excepción de las columnas publicas, las de señalización luminosa y las de nomenclatura vial. Se admitirán también los cuerpos salientes cerrados por encima de los 3.00 m. sobre e nivel de la acera, permitidos en éste código.

9.5. RED VIAL RURAL

Clasificación:

Estas vías se clasifican de acuerdo a su función, como integrantes de la red primaria y secundaria.

9.5.1. RED VIAL RURAL PRIMARIA

Son aquellos caminos que por su condición de troncales concentran el tránsito rural que fluye en forma radial hacia la ciudad de Tres Arroyos a escala de Partido. A escala zonal son los caminos troncales que conducen a las localidades de Orense y Copetonas. En general estos caminos constituyen la Red de caminos de Tierra de la Dirección de Vialidad de la Provincia de Buenos Aires, y cuentan normalmente con un ancho igual o mayor de 17 metros.



9.5.2. RED VIAL RURAL SECUNDARIA

Son aquellos caminos vecinales que dan salida desde los distintos establecimientos rurales hacia la Red Vial Rural Primaria. Son los caminos municipales en anchos menores de 17 m. en general.

9.5.3. CAMINOS RURALES SUJETOS A ENSANCHES

Todos los caminos rurales están sujetos a ensanche de no menos de 5 metros para ser posible su correcto terraplenado con el posterior mejorado de tosca. Todos los alambrados nuevos a realizarse sobre los caminos rurales deberán contemplar en retiro de no menos de 5 metros.



SECCION X

DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES

10.1 DEFINICIONES TECNICAS BASICAS.

A los efectos del presente Código se entiende por:

AMBIENTE URBANO

Conjunto del espacio aéreo urbano, las aguas superficiales, entubadas o subterráneas, el suelo, el subsuelo y demás constituyentes del medio natural.

ESPACIO AEREO URBANO:

La atmósfera, en interior y por fuera de los edificios y construcciones. En lo que se refiere a actividades que tengan su origen en el Municipio y sean capaces de contaminar el aire, el espacio aéreo urbano se entenderá extendido hacia arriba hasta el borde de la atmósfera, y horizontalmente hasta cualquier distancia del límite jurisdiccional del Municipio.

CONTAMINACION AMBIENTAL:

La presencia en el ambiente de cualquier agente físico, químico o biológico, o de una combinación de varios agentes, en lugares, formas y concentraciones tales que sean o puedan ser nocivos para la salud, seguridad o bienestar de la población o perjudiciales para la vida animal o vegetal o impidan el uso y goce normal de las propiedades y lugares de recreación.

CONTAMINANTE:

Cualquier agente físico, químico o biológico capaz de producir contaminación ambiental.

GAS:

Fluido que no tiene superficie límite y tiende a ocupar todo el espacio disponible. Se denomina "gas permanente" cuando no puede ser licuado mediante sólo un aumento de presión, debido a hallarse por encima de su temperatura crítica.

VAPOR:

Gas por debajo de su temperatura crítica, que puede licuarse mediante un aumento de presión

LIQUIDO:

Fluido de volumen definido que adopta la forma de su recipiente.

POLVO:

Sustancia sólida finamente dividida, suspendida en el aire, el tamaño de cuyas partículas es superior a un micrómetro.

HUMO:

Sustancia sólida finamente dividida, suspendida en el aire, el tamaño de cuyas partículas es inferior a un micrómetro.

NIEBLA:

Suspensión, coloidal o no coloidal, de un líquido en la atmósfera.

RESIDUO:

Materia sólida o líquida remanente de la limpieza o de cualquier otra actividad urbana. No incluye residuos gaseosos.

DEPOSICION FINAL DE LA BASURA:



Descarga de residuos en un lugar definitivo, en forma tal que no provoquen contaminación apreciable del ambiente. La transformación de la basura en un material inocuo puede haberse llevado a cabo antes o bien puede producirse en el sitio de la deposición final.

RUIDO:

Cualquier sonido que ocasione molestias y/o perjuicios a la salud o actividades de la población.

EMISION:

Introducción al ambiente urbano de un contaminante. Cuando el contaminante pase a un recinto no diseñado específicamente como parte de un sistema de control de contaminación, el pasaje será considerado como una emisión al ambiente.

FUENTE DE CONTAMINACION:

Instalación o elemento temporario o permanente, fijo o móvil que emita contaminase al ambiente urbano.

FUENTE FIJA:

La diseñada para operar en un lugar fijo. No pierde su condición de tal aunque se halle montada sobre un vehículo que la transporte.

FUENTE MOVIL:

La diseñada para desplazarse de un lugar a otro, por medio de un elemento propulsor.

INCINERADOR:

Horno destinado al quemado de basura.

INCINERADOR DOMICILIARIO:

El que se utiliza para quemar residuos producidos en casas o departamentos destinados a vivienda.

INCINERADOR INDUSTRIAL:

El que se utiliza para quemar residuos provenientes de la actividad industrial.

INCINERADOR COMERCIAL O INSTITUCIONAL:

El que se utiliza para el quemado de residuos provenientes de oficinas, comercios, escuelas y otras actividades no industriales.

INCINERADOR PARA RESIDUOS PATOLOGICOS:

El que se utiliza para la esterilización y quemado de residuos que podrían incorporar al ambiente urbano virus, microbios, organismos vivos o sus toxinas y que debe utilizarse en bioterios, laboratorios biológicos, hospitales, sanatorios, mataderos, crematorios, cementerios y otros lugares de actividad similar.

INCINERADOR MUNICIPAL:

El destinado a quemar residuos provenientes de un servicio público de recolección, sea de propiedad nacional, municipal, privada o mixta.

COMPACTADOR:

Dispositivo mecánico que puede reducir el volumen de la basura.

EMISION MAXIMA PERMISIBLE:

Concentración de un determinado contaminante, medida en el punto de emisión del efluente, que se tolerará como la máxima a emitir en la unidad de tiempo.



10.2. DE LOS EFLUENTES GASEOSOS - FUENTES CONTAMINANTES MOVILES

10.2.1. AUTOMOTORES CON MOTOR DIESEL

A partir de la fecha de publicación del presente Código todo vehículo automotor equipado con motor diesel, que transite o permanezca en zonas urbanas del partido de Tres Arroyos no podrá emitir, durante su funcionamiento, humos negros cuya capacidad exceda el 80 % de la nebulosidad total, controlada según se establece en el presente Código. Dicho valor será reducido al 75 % a partir de un año de la misma publicación y al 65% a partir de los dos años de la misma.

La medición de la nebulosidad u opacidad del humo emitido se realizará mediante un equipo de toma de muestras por filtración de los gases de escape a través de un papel de filtro, completado por un equipo dotado de reflectómetro, o cualquier otro equipo de aparato que la tecnología aconseje para llenar ese fin. El procedimiento de la toma de muestras se ajustará a las características y especificaciones que se establezcan en la reglamentación del presente Código.

10.2.2. AUTOMOTORES CON MOTOR DE IGNICION A CHISPA - a nafta-

A partir de los tres años de la publicación de la presente Ordenanza los motores de recorrido cero kilometro, propulsados por ignición a chispa, que ingresen al parque nacional automotor y que circulen por el ejido del Partido de Tres Arroyos, deberán dar cumplimiento a las normas establecidas en el Anexo I de la Ley Nacional Nº 20.284, con una emisión máxima permisible de monóxido de carbono, medido en el escape, con el motor en funcionamiento, regulando en "rallenti", de ocho décimos por ciento medido en volumen a presión y temperatura normales - una atmósfera y veinte grados centígrados.-

A partir de los tres años de la publicación de la presente Ordenanza, todo nuevo vehículo automotor que transite o permanezca en el Partido de Tres Arroyos, no podrá emitir contaminantes por encima de los límites que se indican a continuación:

- a) Monóxido de carbono:
 - a1) en un ciclo de manejo - a reglamentarse -
 - a2) en rallenti: 45% en volumen.
- b) Hidrocarburos totales:
 - b1) en un ciclo - a reglamentarse -
 - b2) desde el cárter del motor: 0,15% en peso.
- c) Oxido de nitrógeno:
 - c1) en un ciclo de manejo - a reglamentarse -

La infracción a las disposiciones de los artículos del presente Código será sancionada con una multa de hasta la suma máxima que autorice el Código Municipal de Faltas. Las actas de infracción, sanciones reincidencias y procedimientos administrativos se ajustaran a la reglamentación a dictarse.

10.3. FUENTES CONTAMINANTES FIJAS.

10.3.1. CLASIFICACION

Las fuentes contaminantes fijas se clasifican en:

1. QUEMA DE BASURAS

- 1.2.- Incineradores comerciales e institucionales.
- 1.3.- Incineradores industriales.
- 1.4.- Incineradores para residuos patológicos.
- 1.5.- Incineradores municipales.



1.6.- Fuegos a cielo abierto.

2. COMBUSTIONES.

2.1.- Generación de electricidad.

2.2.- Combustión por calefacción: departamentos, casas, oficinas e instituciones.

2.3.- Combustión de industrias - procesos y/o calefacción.-

3. INDUSTRIAS: PERDIDAS DE PROCESOS

3.1.- Industrias químicas.

3.2.- Industria alimentaria.

3.3.- Industria metalúrgica.

3.4.- Productos minerales.

3.5.- Del petróleo.

3.6.- Del papel y pulpa de papel.

3.7.- Evaporación de solventes y naftas.

3.8.- Otras.

Todo establecimiento que descargue, o pueda descargar a la atmósfera efluentes gaseosos provenientes de su actividad, deberá estar dotado de las instalaciones de depuración adecuadas y que a juicio de la Municipalidad de Tres Arroyos sean las aptas para cumplir con las emisiones máximas permisibles fijadas en este Código. Estas instalaciones depuradoras deberán ser aprobadas por la Municipalidad de Tres Arroyos, la que para dicha aprobación tendrá en cuenta que las mismas permitan en forma mecánica o manual, la fácil limpieza de las distintas partes y el retiro del material particulado sin que se altere la calidad de los efluentes sólidos, líquidos y gaseosos del establecimiento. El destino de los desechos retenidos deberá ser detallado explícitamente en la Memoria Técnica presentada para la obtención del Certificado de Uso Conforme a que se refiere el artículo 10.9.2 de esta Ordenanza.

10.4. INCINERADORES DOMICILIARIOS

10.4.1.

Prohíbese la instalación o puesta en marcha de Incineradores domiciliarios a partir de la entrada en vigencia del presente capítulo asimismo, se prohíbe sus instalaciones en las obras cuyos planos deban aprobarse luego de la puesta en vigencia de este Código.

10.4.2.

Se establece la obligación de instalar en todos los edificios de viviendas colectivas de más de cuatro pisos y con más de veinticinco unidades de vivienda. Sea a construirse o ya existentes, un sistema de compactación de basura domiciliaria que cumpla con los requisitos que se establezcan en el presente Código.

10.4.3.

En edificios de vivienda de hasta tres unidades de uso se admitirá la acumulación y entrega de basura en bolsas normalizadas de papel impermeable, polietileno o bien en baldes normalizados.

10.4.4.

En los edificios de vivienda que posean entre cuatro y veinticuatro unidades habitacionales, se admitirá la acumulación de basura en recipientes normalizados, cuyos requisitos se especifican en el presente Código.



10.4.5.

La Municipalidad de Tres Arroyos podrá autorizar, en el futuro, cualquier otro sistema de disposición domiciliar de basura, con excepción de la incineración. Para obtener esta autorización, el constructor deberá presentar una Memoria Descriptiva y Técnica y los correspondientes ensayos de funcionamiento, todo ello a satisfacción de la autoridad municipal.

10.4.6.

La obligación de tener en funcionamiento equipos de compactación regirá para todos los edificios con más de veinticinco unidades de uso y más de cuatro pisos, a partir de dos años de la publicación del presente Código. Para los propietarios que hayan omitido su cabal cumplimiento, regirá la obligación de pagar un suplemento a la tasa de "Alumbrado Barrido Limpieza", el cual será del cincuenta por ciento de dicha tasa para el primer año; del cien por cien de la tasa básica para el segundo año; del doscientos por ciento de la tasa básica para el tercer año y del trescientos por ciento de la tasa básica; a partir del cuarto año. El suplemento deberá pagarse hasta la puesta en servicio y/o reparación del correspondiente equipo. Tales suplementos deberán ser abonados en forma espontánea por los propietarios, conjuntamente con la tasa básica de "Alumbrado, Barrido y Limpieza". La omisión del pago espontáneo dará motivo a la indexación de la deuda, más un recargo punitivo del cien por cien en caso de presentación espontánea fuera de término.

10.4.7.

A partir de la fecha establecida en el Artículo 10.4.1. del presente capítulo quede prohibido, de pleno derecho y sin necesidad de intimación alguna, la existencia o funcionamiento de sistemas de incineración domiciliar de basuras, siendo esa prohibición aplicable a todo edificio, público o privado, destinado a vivienda, oficinas u otra actividad cualquiera. Esta prohibición es aplicable aunque el edificio no reúna las condiciones determinadas en el Artículo 10.4.2., siendo ello, por lo tanto, independiente de la obligación que eventualmente exista de instalar, substitutivamente, un sistema de compactación de basuras u otro permitido por la autoridad competente.

10.4.8.

La infracción a lo establecido en el Artículo 10.4.7. será sancionada con una multa de hasta el máximo autorizado por Código Municipal de Faltas, al edificio en infracción, multa que se aplicará contra el consorcio de propietarios si lo hubiere o, en su defecto, en forma solidaria contra todos los propietarios de los departamentos del edificio.

10.4.9.

Además de la multa a que se refiere el artículo precedente, la autoridad municipal competente procederá de oficio y con el auxilio de la fuerza pública si fuere necesario, a inhabilitar en forma definitiva el sistema de incineración y a decomisar los elementos esenciales del mismo. Tal inhabilitación estará a cargo, indistintamente, del Departamento de Obras Particulares o de la Inspección General, cualquiera de las cuales, al tener conocimiento de la infracción, solicitará al Tribunal Municipal de Faltas, la clausura y el decomiso del incinerado, incurriendo en falta grave el funcionamiento que no lo hiciere.

10.5. INCINERADORES COMERCIALES E INSTITUCIONALES.

10.5.1.

Prohíbese la instalación o funcionamiento de Incineradores comerciales e institucionales para todos los edificios a partir de la entrada en vigencia del presente Código. Queda establecido que dentro de la



categoría "comercial o institucional" se incluyen los Hospitales, restaurantes y demás lugares en los que se expendan, prepare o distribuya comidas o bebidas.

10.5.2.

En edificios de uso comercial o institucional, inclusive comercios, casas de comida, oficinas etc., cuya superficie total supere 1500 m². será obligatorio instalar un sistema de compactación de basura, sus requisitos serán los mismos que para los compactadores a que se refiere el artículo 10.4.2., los que serán fijados en la reglamentación del presente Código.

10.5.3.

En edificios de uso comercial o institucional, inclusive comercios, casas de comida, oficinas, etc., cuya superficie total cubierta no supere los 1500 m². , Los residuos se dispondrán en recipientes normalizados para su recolección, cuyos requisitos se especificarán en el reglamento del presente Código.

10.5.4.

Para los casos en que los propietarios omitieren el cumplimiento de lo establecido en el Artículo 10.5.2. dentro de los quince meses de la publicación de este Código, regirán las mismas alternativas y procesamientos que se describen en el artículo 10.4.6.

10.6 INCINERADORES INDUSTRIALES, PATOLOGICOS Y MUNICIPALES

10.6.1

Los incineradores industriales, patológicos y municipales que están autorizados en virtud del presente Código deberán cumplir los límites de emisión Máxima Permisible que se fijan en el artículo 10.11.1. de este Código.

10.6.2.

Los incineradores para residuos patológicos serán obligatorios en los casos en que los residuos tengan carácter patógeno. En su diseño será obligatorio que la totalidad del material a incinerar se vea sometido a una temperatura suficiente para asegurar la muerte de todo organismo, durante todo el tiempo suficiente como para que dicha temperatura sea alcanzada con absoluta seguridad en todos los puntos del interior de los elementos introducidos para la incineración antes de que ninguna parte o emanación pueda alcanzar el ambiente urbano.

10.6.3.

Los residuos patológicos serán esterilizados o incinerados obligatoriamente en los lugares de su producción. Su procesamiento se deberá hacer en condiciones que aseguren que no pueda fugar al ambiente urbano gérmenes, tales como la de presurización, el trabajo en cámaras de guantes y otros. En todos los casos deberá estar presente un profesional especializado responsable.

10.6.4

Las chimeneas de los incineradores deberán cumplir las mismas normas que se establecen en el artículo 10.8.1. para las demás instalaciones de combustión.

10.6.5.

Independientemente de los residuos que quemen, los incineradores industriales deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:



a) A partir de un año de la publicación de este Código queda prohibido en funcionamiento fuera de las áreas clasificadas como distritos industriales de acuerdo con este Código. Los que se hallen fuera de un distrito industrial, deberán ser trasladados o inutilizados. Esta prohibición comprende todas las industrias clasificadas como tales, en todas las clases. La autorización para funcionar como industria fuera de los distritos industriales no implica autorización para construir, mantener o utilizar incinerador de tipo alguno.

b) Los incineradores industriales actualmente existentes dentro de los distritos industriales deberán ajustarse a las normas de emisión del artículo 10.11.1. de esta Ordenanza, dentro de un plazo de dos años a partir de la publicación de la misma.

10.6.6.

Los propietarios y/o responsables de la operación de incineradores industriales, inclusive los de propiedad estatal, deberán registrarlos en un plazo de seis meses a partir de la publicación de esta Ordenanza ante la autoridad municipal competente, en la forma que la misma establezca.

10.7. FUEGOS A CIELO ABIERTO

10.7.1.

A partir de la publicación de esta Ordenanza, quedan prohibidas en todas las zonas urbanas del partido de Tres Arroyos las combustiones o quemas a cielo abierto, con las siguientes excepciones:

- a) Los incendios o combustiones que se realicen sin la intervención deliberada de personas.
- b) Las que tengan por objeto la cocción de alimentos.
- c) Las que se realicen con fines experimentales, o para instruir a personas en la lucha contra el fuego, previo aviso a la autoridad municipal y de acuerdo con las condiciones de tiempo y lugar que la misma fije, sin perjuicio de las correspondientes actuaciones del cuerpo de Bomberos.
- d) En todos los demás casos que la autoridad municipal autorice en forma expresa.

10.8 COMBUSTIONES

10.8.1.

Las instalaciones de combustión, tanto internas como externas, deberán evacuar sus humos por medio de chimeneas. Las mismas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Altura de remate respecto a la azotea o techo. Dos metros sobre una azotea transitable; 0,60 m. sobre una azotea intransitable o techo con pendiente igual o menor del 25%; 0,60 m sobre un techo con inclinación superior al 25% y 0,20 m. sobre cualquier cumbre que diste menos de 3,00 m. del remate.
- b) Ubicación del remate respecto al vano de un local. La salida de una chimenea no puede estar a menos de 2,60m. por encima del nivel de una abertura de local habitable o no.
- c) Ubicación del remate respecto del eje divisorio entre predios. El remate de chimeneas se ubicarán a una distancia igual o mayor que 2,00m. del eje divisorio entre predios.
- d) En las chimeneas de alta temperatura, el remate se situará a 6,00m sobre el punto mas elevado de techo o azotea que se encuentre en un radio de proyección de 15,00m. medido desde el centro geométrico de la misma y a una distancia de 15,00m. de todo eje divisorio del predio.
- e) La emisión máxima global de contaminantes atmosféricos salidos líquidos y gaseosos estará relacionada con la altura efectiva de la chimenea y con su distancia al borde mas próximo del predio por la relación que se establece en este Código y su reglamentación, en cuanto a altura de chimeneas.
- f) La emisión máxima global de contaminantes salidos será la que se establece en este Código y su reglamentación.



10.9. PERDIDAS DE PROCESOS EN INDUSTRIAS

10.9.1.

A partir de la fecha de publicación del presente Código, las fuentes fijas de contaminación, que únicamente podrán instalarse en distritos clasificados como industriales por este Código, deberán ajustar sus emisiones a los límites permisibles establecidos en el presente Código y su reglamentación. Las fuentes fijas de contaminación ya instaladas tendrán un plazo de dos años a partir de la fecha de publicación de la citada Ordenanza para adecuar sus emisiones a los límites máximos permisibles establecidos en este Código y su reglamentación.

10.9.2.

Para el funcionamiento de una fuente fija contaminante se exigirán los siguientes permisos:

- a) a) Certificado de uso conforme: será obligatorio para poder usar una parcela, edificio, estructura instalación o parte de ellos con destino a actividades que especificará la Secretaría de Obras Públicas, organismo que determinará, además, los requisitos para la obtención del permiso citado. Para ello se requerirá la presentación de una Memoria Técnica agregada a la documentación del proyecto, conteniendo los sistemas de control que se adopten para mantener los niveles de emisión dentro de los valores máximos permisibles y la forma de disposición final de los residuos retenidos por los elementos depuradores.
- b) Habilitación: deberá diligenciarse ante el organismo municipal competente.
- c) c) Permiso de descarga: previo a la emisión del efluente se exigirá una autorización de descarga, la que en todos los casos será de carácter precario y sujeta por su índole, a las modificaciones que, en cualquier momento, exijan los organismos competentes cuando así lo creyeran necesario.

Vencidos los plazos establecidos, cuando un establecimiento no cumpla los requisitos de emisión estipulados en el presente Código, se dispondrá el cese forzoso del uso, en los plazos que en cada caso establezca el Departamento Ejecutivo con el asesoramiento de la Secretaría de Obras Públicas. En las fuentes de emisión de contaminantes deberán instalarse los dispositivos idóneos que aseguren que las emisiones de contaminantes atmosféricos no tengan valores que superen los límites máximos permisibles a que se refiere el presente Código. La altura real de la chimenea será la que se establece en el presente Código.

10.9.3

El límite máximo de emisión de contaminantes específicos, ya en estado sólido, líquido o gaseoso, cuya emisión se admite en una planta industrial o establecimiento destinado a cualquier actividad, será independiente para cada uno de los contaminantes y se aplicará al conjunto de todos los procesos de la planta industrial.

Cuando se realicen ampliaciones o modificaciones de los procesos, deberán establecerse nuevas determinaciones para el cumplimiento del presente Artículo para el conjunto de la planta.

10.9.4.

Los propietarios y/o responsables de las fuentes fijas de contaminación por pérdida de los procesos de la actividad industrial, comprendiéndose la pertenencia privada o las de propiedad pública, nacional o municipal, organismos centralizados, procederán dentro de los seis – 6 - meses de la publicación del presente Código a registrarlos ante la autoridad municipal competente en la forma que la misma determine.

La falta de cumplimiento de este requisito dará lugar a la aplicación de una multa de hasta el máximo autorizado en el Código Municipal de Faltas.

10.9.5.

Para otorgar los permisos de funcionamiento a que se refiere el Artículo 10.9.2. de la presente Ordenanza, en todos los casos de procesos que utilicen radiaciones de origen nuclear de cualquier clase, Rayos X o cualquier otra radiación electromagnética cuya energía por cuanto sea igual o superior a los



100.000 electrón - volt., la Municipalidad de Tres Arroyos exigirá la presentación de un certificado de Aprobación expedido por la Comisión Nacional de Energía Atómica o, en el caso de instalaciones de Rayos X, por la Secretaría de Estado de Salud Pública.

10.10. EMISIONES FUGITIVAS

10.10.1.

Se prohíbe la emisión a la atmósfera de polvos en general, desde cualquier tipo de fuente fija o móvil, salvo en los siguientes casos:

- a) Construcción o demolición de edificios, siempre que se ajusten a las normas pertinentes del Código de la Construcción del Partido de Tres Arroyos.
- b) Nivelación de rutas y calle, pavimentación, movimiento de tierra, limpieza de terrenos.
- c) Carga y descarga de materiales diversos.
- d) Productos de mecanizado o abrasión en aquellas industrias o servicios que no se exija el control de polvos.

Se prohíbe expresamente el verter productos de limpieza al espacio urbano, sea a la calle o a patios interiores o a cualquier otro lugar en comunicación con la atmósfera, mediante operaciones de barrido, sacudido, agitación, soplado u otras semejantes.

10.10.2.

Los responsables de las fuentes indicadas en el artículo precedente deberán adoptar medidas razonables para evitar que los materiales contaminantes puedan pasar en forma incontrolada a la atmósfera.

Sin perjuicio de ello se considera de pleno derecho como emisión incontrolada la que sea visible, en cualquier momento, en el punto en que la misma sale de los límites de la propiedad que la provoca, sin tener en cuenta su concentración de material particulado.

10.10.3.

La autoridad municipal podrá regular en forma general las emisiones autorizadas de material en partículas a la atmósfera.

10.10.4.

La infracción a las disposiciones del presente Código en lo que hace a la emisión de polvos, hará pasible al responsable de una multa de hasta el máximo autorizado en el Código Municipal de Faltas.

10.11. DE LOS LIMITES MAXIMOS DE EMISION - LIMITES MAXIMOS DE EMISION PARA FUENTES FIJAS

10.11.1. EMISIONES VISIBLES

A partir de la fecha de publicación del presente Código, no se permitirá eliminar, a la atmósfera, desde una fuente única de emisión, cualquier contaminante del aire tanto o más oscuro en sombra que el señalado como número "dos" de la Carta de Ringelmann o su equivalente del cuarenta por ciento - 40% - de opacidad excepto por un periodo o periodos que agregados sumen hasta tres -3- minutos por hora, en que la emisión podrá alcanzar el número "tres" de la Carta de Ringelmann o su equivalente el sesenta por ciento - 60% - en opacidad.

A partir de los dos años - 2 - de publicado el presente Código, no se permitirá la eliminación, a la atmósfera, desde una fuente única de emisión, cualquier contaminante del aire tanto o más oscuro en sombra que el señalado como número "uno" de la Carta de Ringelmann o su equivalente del veinte por ciento -20%- de opacidad.



Se admite la excepción para un periodo o periodos que agregados sumen hasta tres -3- minutos por hora, en que la emisión podrá alcanzar el numero "tres" de la citada Carta o su equivalente el sesenta por ciento – 60 % - de opacidad.

MATERIAL PARTICULADO

Para los equipos de incineración de residuos sólidos y líquidos se establecen los siguientes límites máximos de emisión:

1) A partir de la fecha de publicación del presente Código, no podrán eliminarse, a la atmósfera, desde cualquier incinerador u otro equipo utilizado para la disposición de residuos por medio del quemado, partículas que excedan de los siguientes límites:

- un -1- gramo por metro cúbico de gas - calculado a doce por ciento -12%- de dióxido de carbono en condiciones estándares - para equipos con tasas de quemado mayores de cincuenta – 50 - kilogramos por hora.
- dos - 2 - gramos por metro cúbico de gas - calculado a doce por ciento - 12% - de dióxido de carbono, en condiciones estándares para equipos con tasas de quemado menores de cincuenta – 50 - kilogramos por hora.
- el dióxido de carbono, producido por la combustión de cualquier combustible líquido o gaseoso, será excluido del calculo del doce por ciento – 12 % - de dióxido de carbono.

2) No podrá eliminarse partículas que individualmente sean lo suficientemente grandes como para ser visibles mientras se hallan suspendidas en la atmósfera.

3) No podrá emitirse a la atmósfera, provenientes de incineradores industriales o usinas incineradoras privadas u oficiales, partículas que excedan las concentraciones fijadas en el cuadro siguiente:

Toneladas por hora	Kg por hora
4	4,535
8	6,803
12	9,070
18	12,250
24	14,970
32	18,140
40	a razón de Kg.
más de 40	0,45 por tonelada

De los equipos para quemar combustible sólido.

No podrá eliminarse, a la atmósfera, desde cualquier equipo de combustión, no móvil material particulado en cantidades superiores a dos décimos de kilogramo - Kg. 0,20 - por millón calorías.

Tampoco se admitirán contaminantes de combustión que excedan la concentración, en el punto de eliminación, de siete decimos de kilogramo - Kg. 0,7 - por metro cúbico de gas calculado al doce por ciento - 12%- de dióxido de carbono en condiciones estándares.

Del material particulado de procesos industriales.

Concentración.

No podrán emitirse, a la atmósfera, desde cualquier fuente partículas que excedan las concentraciones fijadas en la tabla siguiente:

Volumen eliminado, metro cúbico por minuto, calculado como gas seco en condiciones estándares	Concentración máxima de partículas permitidas; en gramos por metro cúbico cúbico de gas seco en condiciones estándares
50 -o menos-	1000



100	704
150	615
200	535
250	485
300	460
400	400
500	380
700	341
1000	292
1250	267
1500	247
2000	225
2500	207
5000	163
7500	145
10000	125
15000	105
20000	93
25000	85
35000	75
50000	65

En los casos en que la cifra del volumen eliminado no se encuentre expresada en la tabla precedente, la concentración exacta permitida, a ser eliminada, será calculada por interpolación lineal.

Las disposiciones del presente artículo no se aplicaran a las emisiones que resulten de la combustión de combustibles líquidos o gaseosos en generadores a vapor o turbina a gas. A fines de esta regla, el término "partículas" incluye cualquier material que se convierta en partículas cuando se enfríe en condiciones estándares.

No podrá eliminarse, en cualquier periodo de una hora, desde ninguna fuente, partículas salidas, que excedan el valor surgido de la siguiente tabla, en la cual el signo "P" es el "Peso del proceso por hora", es decir el peso total de todos los materiales introducidos en un proceso específico que implique una emisión a la atmósfera.

Los combustibles salidos cargados se consideraran como parte del proceso, no así los combustibles líquidos y gaseosos y el aire de combustión.

El peso del proceso por hora se obtendrá dividiendo el peso del proceso total por el numero de horas en una operación completa desde el comienzo de cualquier proceso hasta su finalización, con exclusión de los lapsos de inactividad.

"P" Peso en kilogramo	Limite máximo de eliminación para partículas sólidas. Kg. por hora
250-o menos-	2,500
300	2,800
350	3,075
400	3,350
450	3,600
500	3,850
750	4,950
1000	5,950
1200	6,650
1400	7,325



1600	7,975
1800	8,575
2000	9,150
2500	10,525
3000	11,800
3500	12,975
4000	14,100
4500	15,175
5000	16,225
6000	18,175
7000	20,000
8000	21,750
9000	22,500
10000	25,000
12000	26,000
14000	27,000
16000	28,000
18000	28,750
20000	29,500
25000	31,000
30000	32,500
35000	33,750
40000	34,750
45000	35,750
50000	36,750
60000	38,250
70000	39,750
80000	41,000
90000	42,250
100000	43,250
120000	45,250
140000	47,000
160000	48,500
180000	49,750
200000	51,000
250000	54,000
300000- o más-	56,250

OTROS CONTAMINANTES

En el caso de los contaminantes que se detallan a continuación no podrán eliminarse a la atmósfera, en cantidades superiores a las que en cada caso se indica:

I- Proceso de combustión

1) Óxidos de azufre como SO₂

Combustión de combustibles sólidos: 2,13Kgs. por un millón de calorías.

Combustión de combustibles líquidos: 1,45 Kg por un millón de calorías.

2) Óxidos de Nitrógeno - como NO₂-: 0,55 Kg por un millón de calorías.

3) Monóxido de carbono -CO-: 0,2% en volumen, base seca, en condiciones estándares.

II- Procesamiento de azufre

Oxido de azufre como SO₂: 0,1% en volumen calculado como SO₂



III- Refinerías

Ácido sulfúrico: 0,23 gr. por metro cúbico, expresado en SH2.

10.11.2.

La emisión máxima de cada contaminante específico, ya sea en estado salido, líquido o gaseoso, cuya emisión se admite en una planta industrial o edificio destinado a cualquier actividad, no superará el 0,1% en volumen, base seca, para los gases y los vapores. En cuanto a los sólidos y líquidos, se cumplirá lo especificado en la "tabla de los pesos por hora". En todos los casos, la autoridad podrá fijar el respectivo límite específico, a medida que la actividad industrial así lo exija en virtud de su progreso y del perfeccionamiento de la tecnología.

10.12 DE LAS EMISIONES OLOSAS

10.12.1.

No podrá emitirse, a la atmósfera, olores que causen molestias o afecten el bienestar de las personas y que sean perceptibles desde propiedades vecinas al lugar de la emisión.

La prohibición precedente comprenderá las siguientes actividades:

- 1) transporte, almacenaje y procesamiento de animales o productos animales;
- 2) combustión, incluyendo combustión de residuos;
- 3) procesamiento de alimentos y bebidas;
- 4) manufactura, almacenaje y aplicación de pinturas, lacas, barnices y solventes comerciales;
- 5) manufactura y almacenaje de productos químicos;
- 6) manufactura y procesamiento de plásticos o caucho;
- 7) manufactura de asfalto y productos asfálticos;
- 8) revestimiento y tratamiento de superficies;
- 9) fundición y colada;
- 10) fabricación de noyos y/o moldes de fundición;
- 11) manufactura del caucho;
- 12) manufactura de gases lacrimógenos;
- 13) refinación de petróleo crudo y manufactura;
- 14) descomposición de residuos - desechos;
- 15) tratamiento de líquidos residuales y cloacales;
- 16) procesos - operaciones de limpieza en seco;
- 17) procesos de impresión y otras artes gráficas.

10.13 DE LOS EFLUENTES LIQUIDOS

10.13.1.

A los fines del presente Código se adoptan como límites admisibles para el vuelco de efluentes líquidos, los valores establecidos por la Dirección de Obras Sanitarias de la Provincia de Buenos Aires, que estén vigentes a la fecha de publicación de dicho Código.

El Organismo Municipal competente podrá hacer las inspecciones y/o extracciones de muestras del efluente, a fin de evaluar las condiciones de vuelco, dando cuenta, con las debidas formalidades de DOSBA de toda infracción o inconvenientes que registrare.

10.14. DE LOS RUIDOS MOLESTOS A LA POBLACION



10.14.1. NIVELES DE RUIDO PROVENIENTES DE FUENTES FIJAS

A fines del presente Código, se adoptan como niveles de ruido capaces de originar molestias a la población, los fijados en la norma Iram 4062 "ruidos molestos al vecindario" - Agosto 1973 - como también el método de medición que establece la citada norma.

10.14.2. MULTAS

La infracción a lo establecido en el artículo 10.14.1. será sancionada con una multa de hasta el máximo autorizado en el Código Municipal de Faltas. Las actas de infracción, sanciones reincidencias y procedimientos administrativos se ajustarán a la reglamentación que se dictará para el presente Código.

10.15 MEDIDAS CONTRA LOS ESCAPES Y BOCINAS DE AUTOMOTORES

A- Los vehículos deberán estar provistos de un dispositivo de señalización acústica tipo bocina, de no más de dos tonos que suenen simultáneamente, cuyo sonido, sin ser estridente ni prolongado, se oiga en condiciones de campo libre a cien – 100 - metros de distancia, debiendo cumplir las siguientes condiciones acústicas:

a) En los automóviles, vehículos de carga de transporte público de pasajeros, el nivel sonoro del dispositivo, medido en el eje longitudinal del vehículo en campo libre, mirándolo de frente, a dos metros de distancia del mismo y 1,20 m de altura sobre el nivel del suelo, estará comprendido entre 100 y 125 db. escala C.

b) En las motocicletas, motonetas y bicicletas a motor a nivel sonoro del dispositivo, medido en las condiciones señaladas en el apartado a), estará comprendido entre los 90 y 105 db escala C.

c) Las ambulancias, vehículos policiales, de bomberos, y los de Brigadas de servicios públicos de apuntalamientos y derrumbe, podrán estar equipados, además de los dispositivos normales, con avisos sonoros suplementarios y de diferentes tonos. Estos dispositivos adicionales deberán presentar en las condiciones señaladas en el apartado a) ,un nivel sonoro comprendido entre los 120 y 140 db. escala C.

d) Para los vehículos comprendidos en los apartados a) y b) , el sonido emitido deberá presentar en la banda de 2.400 a 3.500 Hertz un nivel sonoro netamente superior al de todo componente con frecuencia superior a 3.500 Hez.

e) Los triciclos y bicicletas deberán llevar un timbre u otro dispositivo sonoro similar, que no puede ser campana batintín, sirena u otro dispositivo de sonoridad estridente.

B- Se entiende por mediciones en condiciones de campo libre, a aquellas las realizadas sobre superficie llana, en momentos de falta de viento y en la que los obstáculos - árboles, arbustos, paredes, etc.- que podrían estorbar a causa de su resonancia o de la amortiguación, se encontraren a una distancia de por lo menos 15.000 metros de los lugares de origen, y recepción del sonido.

C- Prohíbese la circulación de vehículos provistos de artefactos sonoros o dispositivos de señalización acústico distintos de los estipulados en el Art. I de la presente Ordenanza.

D- Las señales acústicas reglamentadas en los precedentes artículos sólo podrán ser utilizadas en caso de extrema necesidad, cuando los conductores carezcan de otros recursos para evitar accidentes.

La disposición antedicha no es aplicable a los vehículos de policía, bomberos y ambulancias y brigadas de apuntalamientos y derrumbes, cuando se dirigen a lugares donde su intervención es urgente y necesaria.

E- Todo vehículo automotor accionado por un motor a combustión interna o en el que se haya instalado un motor de ese tipo, estará provisto de un aparato o dispositivo silenciador que amortigüe los ruidos de gases del automotor.



F- En la vía pública se prohíbe la circulación de vehículos automotores que no estén provistos del dispositivo establecido en el artículo precedente o cuyo funcionamiento sea deficiente.

Se prohíbe asimismo la circulación de vehículos cuando los gases expulsados de los motores, en lugar de atravesar un dispositivo silenciador eficaz, salgan del motor a través de uno incompleto, o directamente.

G- Los silenciadores provistos de fábrica deberán reunir las condiciones exigidas por esta Ordenanza, y no podrán ser modificadas en tanto no sea para mejorar o por lo menos mantener la eficacia del dispositivo silenciador original. La eficacia del silenciador modificado, podrá valorarse por cotejo con los del modelo original. Cuando se trate de vehículos fuera de serie o de aquellos para los cuales no se encuentran habitualmente en el comercio repuestos que permitan ajustar el silenciador a las condiciones precedentes, la unidad automotriz se registrará solamente por lo dispuesto en el artículo siguiente. Todo silenciador deberá estar montado de tal manera que el conductor no pueda interrumpir su funcionamiento durante la marcha del vehículo.

H- El ruido total emitido por un vehículo a motor, incluido el del escape no podrá exceder de los valores indicados en la tabla siguiente. Esos valores son susceptibles de una tolerancia de dos decibeles.

TIPO DE VEHICULO	NIVEL SONORO MAXIMO EN DECIBELES
Motocicletas livianas, incluye bicicletas y triciclos con motor acoplado - cilindrada hasta 50 c.-	75
Motocicletas de 50cc. a 125 c. de cilindrada	82
Idem a las anteriores, pero de cuatro tiempos	86
Automotores hasta 3,5 Tn. de tara	86
Automotores de más de 3,5 Tn. de tara	90

Y- Las medidas del nivel sonoro se efectuarán siguiendo las siguientes prescripciones:

a) Condiciones de ensayo: El ensayo se efectuará con el vehículo en marcha, siendo primordial que las mediciones se refieran a condiciones de manejo normal en ciudad, incluyendo ruido proveniente de la transmisión, etc. Las mediciones también referidas a las condiciones del vehículo que dan el más alto nivel de ruido compatible con un manejo normal y que implica una emisión de ruido reproducible.

b) Ambiente para los ensayos: El método de ensayo requiere como ambiente acústico un terreno amplio y sin obstáculos. Toda medición hecha en condiciones distintas de las descritas, puede apartarse apreciablemente de los resultados obtenidos en las condiciones especificadas.

c) Interpretación de los resultados: los resultados obtenidos por los métodos especificados dan una medición objetiva del ruido emitido en las condiciones de ensayo prescritas.

d) Instrumental de medición: El medidor de niveles sonoro utilizado debe de ser de alta precisión. Debe utilizarse la red de compensación y la constante de tiempo del aparato que más se ajuste a la curva A del aparato y a la "respuesta rápida" respectivamente según las especificaciones de la recomendación N°123 de la comisión Electrotécnica Internacional relativa a medidores de niveles.

Las lecturas a registrarse deben ser las más altas obtenidas durante el pasaje del vehículo. No debe tenerse en cuenta ningún pico que esté muy apartado de la lectura general del medidor.



Debe presentarse atención especial a las indicaciones del fabricante respecto a orientación y ubicación del medidor y del observador durante la medición. Si se usa un protector contra el viento sobre el micrófono, su influencia sobre la sensibilidad del medidor debe ser tomada en cuenta.

e) Ambiente acústico de la medición: el terreno de ensayo debe ser de naturaleza tal que asegure una divergencia hemisférica dentro de +1db. debe estar libre de obstáculos y tener unos 50 metros de radio alrededor del punto de medición, y una pista central de por lo menos 20 metros de extensión pavimentada en hormigón, asfalto o material resistente similar frente a la posición de medición. Será horizontal o poco inclinado, debiendo estar libre en el área de medición de obstrucciones importantes, dentro de los 25 metros. El nivel de ruido ambiente incluyendo vientos no podrá exceder un valor inferior en 10db. al producido por el vehículo de ensayo. Deberá tenerse precaución de que ráfaga de viento no perturben las mediciones. No se permitirá la presencia de otras personas alrededor del vehículo o del medidor quedando solamente el observador frente al medidor durante la medición. Si hay observadores, deberán estar a una distancia tal del vehículo que alcance a por lo menos dos veces la distancia desde el vehículo al micrófono.

f) Pista de ensayo: La pista de ensayos será a nivel y su superficie no debe causar excesivo ruido de cubiertas - asfalto u hormigón-.

g) Posiciones de medición: La distancia de las posiciones de medición a la línea de referencia CC -fig. I- sobre el camino debe ser de 7,50m. El vehículo debe seguir sobre la línea CC con tanta aproximación como sea posible. El micrófono estará ubicado a 1,20 m. sobre el nivel del terreno.

h) Números de mediciones: Se harán por lo menos dos mediciones de cada lado al pasar el vehículo frente a la posición de medición. Se recomienda hacer algunas mediciones previas de ajuste que no se incluirán en los resultados finales.

i) Procedimiento: (ver figura).

1- Condiciones Generales:

El vehículo no deberá llevar carga y debe aproximarse a la línea AA en las condiciones que se especifica más abajo. Cuando el frente del vehículo llega con respecto al micrófono, a la posición AA de figura I, se aprieta el acelerador a fondo tan rápido como sea posible y se lo mantiene así hasta que la parte posterior del vehículo llega a la posición BB de figura I soltando entonces totalmente el acelerador tan rápido como sea posible.

2- Condiciones Particulares:

Vehículo sin caja de velocidades: El vehículo debe aproximarse a la línea AA a una velocidad de entre 50 y 60 Km/hora.

Vehículo con caja de velocidades de operaciones manual:

El vehículo debe aproximarse a la línea AA a una velocidad uniforme de entre 50 y 60 Km/hora. Si el vehículo tiene caja de velocidades de cuatro marchas hacia adelante, se utilizará la tercera. Si caja de velocidades de tres marchas hacia adelante se utilizará la segunda.

Vehículo con caja automática: el vehículo debe aproximarse a la línea AA a la velocidad uniforme de 50 a 60 Km/hora y al alcanzar la línea AA debe apretarse el acelerador a fondo dejando que la caja automática cambie a la velocidad que requiere esa maniobra en la práctica.

Presentación de los resultados: Todas las lecturas tomadas deben indicarse en el informe, promediando los resultados e indicando ese promedio como valor definitivo

10.16. INSTALACION DE COMPACTADORES

10.16.1. INSTALACION EN EDIFICIOS EXISTENTES

Sólo se deberán instalar sistemas de compactación aprobados, tanto en edificios existentes como en los no habilitados o a construirse en el futuro. El propietario deberá preparar un plano de la instalación del compactador adoptando el sistema a la obra civil existente. En todos los casos deberán cumplirse las siguientes condiciones:



- a) *El local deberá tener salida, directa o indirecta, a la calle, por medio de ascensor o escalera que ofrezca suficiente grado de seguridad para el transporte de cargas, o bien hallarse a nivel de la acera.*
- b) *En el conducto de descarga, se proveerá e instalará la plancha de cierre a que se refiere el artículo.*
- c) *En caso de hallarse instalado en sótano, deberá proveerse un sistema de desagote automático por presencia de agua en el sumidero. Además deberá poderse instalar una segunda bomba manual, aunque no será obligatorio dejarla instalada en forma permanente.*

10.16.2. INSTALACION EN OBRAS NUEVAS

En todas las obras en las que aún no se hayan aprobado los planos, y que cumplan las condiciones que establece este Código deberá instalarse el sistema de compactación en las siguientes condiciones:

- a) *el local del compactador deberá tener acceso directo y a nivel desde la calle. En caso de que ello no sea posible, el acceso deberá verificarse por medio de uno de los ascensores del edificio, o bien proveerse un medio mecánico para el transporte vertical de la basura.*
- b) *La capacidad total de la compactación se calculará a razón de 0,75 litros por metro cuadrado de superficie cubierta total del edificio.*
- c) *El espacio libre mínimo para el manipuleo en la salida del compactador en la salida del compactador no será inferior a 1,20 por 1,20 metros.*
- d) *El recinto para el compactador será de las características que se establecen en el artículo 47 y siguientes.*

10.16.3. RECINTO DEL COMPACTADOR

Las paredes, pisos, cielorasos, puertas, elementos protectores y conductos de ventilación deberán ser de material resistente al fuego, paramentos lisos, impermeables anticorrosivos; de fácil limpieza y resistentes al impacto. Zócalos de tipo sanitario. Carpintería resistente a la corrosión.

10.16.4. VENTILACION

Habrá entrada inferior y salida superior de aire, que podrá ser forzada por medios mecánicos. La salida será independiente de cualquier otra del edificio. La sección de cada ventilación no será inferior a 200cm² y estará protegida contra el acceso de insectos y roedores por medio de mallas de material inoxidable. Como salida superior de aire podrá utilizarse el conducto de descarga.

10.16.5. INSTALACIONES

Se proveerá como mínimo al local del compactador de un pico de abastecimiento de agua del tipo "para manguera", y un desagüe primario. La pendiente del piso será del 2%. El líquido exprimido por el compactador también se verterá al desagüe cloacal primario. La provisión de energía eléctrica será la necesaria para el compactador, más un toma corriente monofásico, más alumbrado con una iluminación de 150 lux más el eventual requerimiento de ventilación mecánica.

10.16.6. PROTECCION CONTRA INCENDIO

Se deberá colocar una instalación de rociadores de agua con mando manual desde el exterior, además del rociador de descarga automático al que se hizo referencia en el artículo y que es propio del compactador.

10.16.7. CONDUCTOS DE DESCARGA



Deberán construirse con material resistente al fuego, al impacto, liso resistente, anticorrosivo y de fácil limpieza. El trazado será vertical, sin resaltos ni discontinuidades en su superficie interna. La masa por unidad de superficie de las paredes no será inferior a 120 Kg/m². La sección será constante, o bien creciente hacia abajo. La mínima será circunscrita a un círculo de 40 cm de diámetro. En caso de disponer de toboganes al pie de la recepción de los residuos arrojados la pendiente de estos no será inferior a 60° y su construcción será masiva, de modo de evitar o morigerar los ruidos de impacto.

10.16.8. COMPUERTA TERMINAL

La boca terminal del tubo de descarga estará dotada de una compuerta metálica de chapa de acero, de espesor no inferior a 2mm.

10.16.9. ABERTURAS DE CARGA

Tendrán una superficie no inferior al 50% ni superior al 60% de la sección del conducto vertical. Estarán equipadas con tolvas de cierre automático y hermético, de modo que la abertura quede cerrada mientras se carga la tolva y que cuando la misma esté cerrada no reduzca la sección del conducto vertical. Las puertas serán de material resistente al fuego, al impacto y a la corrosión de fácil limpieza y cierre silencioso y hermético. Estarán ubicadas a una altura de 50 cm. y 80 cm. del solado, medidos hasta el borde inferior de la abertura de carga. No podrán abrir a locales o pasos comunes del edificio, sino a antecámaras, locales cocina, ante cocina, lavadero y otros lugares propios de permanencia transitoria.

10.16.10. ANTECAMARAS

Las antecámaras para bocas de carga serán de no menos de 0,65 m². de superficie y de un lado mínimo de 0,75 m., con recubrimiento impermeable hasta 2 m. de altura y piso impermeable. Serán ventiladas por conducto de diámetro mínimo no inferior a 15cm. La cara interior de la puerta será de material impermeable.

10.17. SUPERVISION DE COMPACTADORES EN USO

10.17.1. NORMAS DE UTILIZACION

Cada compactador deberá tener una persona para su manejo, que representara al propietario en dicho menester y cuyo nombre y documentos personales deberán ser comunicados al organismo municipal correspondiente. Los compactadores deberán mantenerse en buen estado conservación, operación y limpieza. Como criterio básico se tomará en consideración que la basura compactada se expida en perfectas condiciones de recubrimiento en su envase respectivo, depositada en la acera en forma ordenada, a las horas que establecerá en cada zona el organismo municipal que corresponda. En caso de mal funcionamiento del compactador, el Propietario estará obligado a requerir y ordenar su reparación en un plazo de 48 horas.-

10.17.2. CONTRAVENCIONES

Se hallará en contravención todo propietario que no tenga en buenas condiciones de operación mantenimiento o limpieza la instalación del sistema de compactación a que esté obligado. En caso de contravención, el Inspector Municipal labrará un acta y podrá requerir la aplicación de una multa de hasta el máximo de lo previsto. La Inspección podrá realizarse de oficio o por denuncia de terceros.

10.17.3. SERVICIOS DE MANTENIMIENTO



Los propietarios podrán utilizar servicios de mantenimiento regular de sus equipos de compactación, entre cuyas cláusulas se incluya la responsabilidad por infracciones municipales por incorrecto mantenimiento o condiciones operativas. En caso de comprobarse infracciones, los propietarios podrán traspasar su responsabilidad, en tales casos al servicio autorizado por la Municipalidad, el cual tendrá a su cargo el mantener en perfecto estado todas las instalaciones bajo su responsabilidad. El mismo servicio deberá responder ante la Municipalidad por las multas que procediere. La Municipalidad podrá retirar la autorización al servicio en caso de infracciones reiteradas.

10.18. RECIPIENTES PARA LA BASURA

10.18.1. RECIPIENTES DESECHABLES

Los recipientes desechables serán de uso obligatorio en los sistemas de compactación domiciliaria. Deberán tener las siguientes características:

- a) Serán de papel impermeabilizado u otro material biodegradable, aprobado por la Municipalidad;
- b) Serán opacos, de modo, que no se vea el contenido;
- c) El espesor y la resistencia serán tales que no puedan romperse y provocar pérdidas en uso normal.
- d) Su cierre será seguro y hermético y deberá producirse al salir del compactador;
- e) Su peso incluido en de la basura, deberá estar comprendida entre 20 y 30 Kg.
- f) Su forma deberá permitir el manipuleo cómodo y seguro, o bien deberán tener asas o prolongaciones que lo permitan, cuya resistencia será suficiente y proporcionada al peso total del paquete;
- g) Deberán cumplir las normas que fije IRAM para este tipo de envases.

10.19. NORMAS VIGENTES DE APLICACION

En todo lo que se contradiga con el presente Código serán aplicabilidad las siguientes normas:

- a) La ley Provincial N° 5965 y su decreto reglamentario Nro. 2209/60. Ley Provincial N° 7229 y su Decreto Reglamentario N° 7488/72, Disposición 16507 de la División de Transporte del Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires.
- b) Sobre preservación y control del medio ambiente y recursos naturales. Ley 8912/77. Provincia de Buenos Aires. Sistema provincial de preservación del medio ambiente. Indicaciones del proyecto nacional de preservación de ambiental Subsecretaría de Planeamiento Ambiental. SETUP. Ley Nacional N°2053/63. Sobre conservación y desarrollo de recursos naturales renovables e inciso 40, sobre implementación y control de la política sobre contaminación industrial, con el Ministerio de Bienestar Social. Decreto Nacional N° 75/73. Sobre conservación y desarrollo de recursos naturales renovables.
- c) Sobre condiciones atmosféricas y afluentes gaseosos. Ley Nacional N° 2084/73. Sobre prevención y control de contaminación atmosférica.
- d) Sobre condiciones de afluentes líquidos. Ley N° 6.253/60 Provincia de Buenos Aires. Reglamentada por Decreto N° 11368, sobre zonas de conservación de desagües naturales. Ley N° 4.406/71. Provincia de Buenos Aires. Sobre obras hidráulicas y condiciones altimétricas. Ley Nacional N° 2.0481/73. Sobre prevención de contaminación de aguas en zonas del puerto.
- e) Sobre condiciones del suelo, costas y terrenos. Ley Nro. 6254/60. Provincia de Buenos Aires. De fraccionamientos urbanos en cotas inferiores a 3.75. Ordenanza General N° 38/69. Provincia de Buenos Aires. Sobre terrenos baldíos que afectan a la higiene y seguridad pública. Decreto Municipal N°. 1.220/72. Sobre normas de ocupación del área costera, para asegurar la preservación del paisaje natural, sin perjuicio de usos de equipamientos especiales Decreto Municipal N° 1119/65. Sobre áreas de seguridad de vuelo contenidas en el código aeronáutico.



f) Sobre condiciones de habitabilidad. Ordenanza General N° 27/68. Provincia de Buenos Aires. Sobre erradicación de ruidos molestos y parásitos. Ordenanza 67/69. Provincia de Buenos Aires. Sobre ruidos molestos.



SECCION XI

FORESTACION

11.1. GENERALIDADES

La forestación de los espacios urbanos aptos constituye un elemento primordial del equilibrio biológico en el área urbana. A tal fin se considera de interés social la parqueización y forestación de los espacios libres, aceras de calles y avenidas, parques y paseos y centros de manzana.

11.2. FORESTACION EN ACERAS DE CALLE Y AVENIDAS.

11.2.1. OBLIGACION DE FORESTAR

Los titulares de las parcelas frentistas deben proceder a la plantación y/o reposición de árboles y asumir la responsabilidad de su conservación y cuidado.

11.2.2. ESPECIES ARBOREAS

Las especies arbóreas posibles de ser plantadas serán definidas por la Municipalidad para los distritos delimitados en la zonificación atendiendo el carácter del distrito, consecuencia de la ocupación, usos permitidos y forestación existente.

11.2.3. ALCANCES DE LA OBLIGACION

La responsabilidad indicada es obligatoria en todos los distritos, excepto en los casos particulares que la Municipalidad determine por considerar inadecuada la forestación.

11.2.4. ELIMINACION DE ARBOLES

Cuando razones de interés público o privado haga imprescindible la eliminación definitiva o poda de uno o más ejemplares deberá obtenerse autorización a través del organismo municipal competente.

11.2.5. DISPOSICION DE LOS EJEMPLARES

Los ejemplares se dispondrán en las aceras de acuerdo a las normas previstas.

11.2.6. COLOCACION DE CANTEROS

En determinados distritos se dispondrá la parcial parqueización de las aceras, cuya conservación y cuidado será de responsabilidad del titular de la parcela frentista.

11.3. PARQUIZACION Y FORESTACION EN CENTROS DE MANZANA

11.3.1. OBLIGACION DE PARQUIZAR Y FORESTAR

En los distritos en que se permite la ocupación del centro de manzana bajo cota de basamento o cota de parcela, el centro libre podrá tener tratamiento arquitectónico previendo sectores de jardín. En los distritos en que no se permite la ocupación del centro de manzana, deberá respetarse la forestación existente o en su caso parqueizar y forestar con especies adecuadas.



11.3.2. ALCANCES DE LA OBLIGACION

La disposición de jardinizar y/o parquizar y forestar, es obligatoria para toda ocupación de parcela que se realice a partir de la vigencia del presente Código y optativa para las parcelas ocupadas con anterioridad.

11.3.3. RESPONSABILIDAD

Los titulares de la parcela serán responsables de la plantación, reposición, conservación y cuidado de la forestación de los centros de manzana.



SECCION XII

CLUBES DE CAMPO

12.1. DEFINICION

Se entiende por Club de Campo o complejo recreativo residencial, a un área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y se localice en un área no urbana.

12.2. UBICACION

Los Clubes de Campo, podrán localizarse en las Áreas Complementarias. En las Areas Complementarias Marítimas podrán localizarse sin que se requiera distancia mínima respecto de los Clubes existentes. Cuando se radiquen fuera de las áreas antedichas no podrán erigirse nuevos clubes de campo dentro de un radio inferior a 7Km. de los existentes contados desde los respectivos perímetros de sus puntos más cercanos.

12.3. USOS

a) de equipamiento para práctica de actividades de esparcimiento, deportivas, sociales y culturales en pleno contacto con la naturaleza.

b) de residencia, en viviendas de uso transitorio.

El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación polifuncional y jurídica que las convierte en todo imprescindible. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrá reemplazarse unas actividades por otras; tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.

12.4. CREACION

La creación de Clubes de Campo, estará supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1- Contar con la previa aprobación Municipal, y posterior convalidación técnica de los organismos competentes del Ministerio de Obras Públicas. A estos efectos los municipios designarán y delimitarán zonas del área rural para la localización del campo indicado, la densidad máxima bruta promedio para cada zona.

2- El patrocinador del proyecto, debe asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de los servicios esenciales y de asegurar la prestación de los mismos, de efectuar el tratamiento de las vías de circulación y accesos de parquizar y arbolar el área en toda su extensión y de materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural.

12.5. INDICADORES URBANISTICOS

La superficie total mínima del club, la densidad media bruta máxima de unidades de vivienda por hectárea, la superficie mínima de las sub. parcelas o unidades funcionales y el porcentaje mínimo de área común de esparcimiento común con relación a la superficie total, se interrelacionarán del modo que se establece en el siguiente cuadro:



Cantidad Máxima de Viviendas	80	225	350
Densidad Bruta Máxima viv/hab	8.	7.5	7
Superficie Total Mínima -Ha-	10	30	50
Superficie Mínima de U.F.-Lotes m2-	600	600	600
Área esparcimiento Mínima sobre el total del Club.	40%	30%	30%

Los valores intermedios se obtienen por simple interpolación lineal. La superficie excedente que se obtiene de respetar la densidad bruta, la superficie mínima de unidad funcional configurada como lote, y el porcentaje mínimo de área común de esparcimiento o la que resulte de superar el proyecto de Club de Campo, la superficie total mínima establecida, pueda ser utilizada según convenga en cada caso, para ampliar las unidades funcionales o el área común de esparcimiento.

12.6. ESPECIFICACIONES BASICAS

12.6.1. DIMENSIONES MINIMAS DE UNIDADES FUNCIONALES

12.6.2.

Regirán para las unidades funcionales cuando las mismas se configuren como lotes y variarán con la superficie total del Club debiendo tomar veinte –20 m.- de ancho como mínimo y la superficie que establece el cuadro anterior presente. La relación ancho-profundidad, no podrá ser inferior a un tercio -1/3 -.

12.6.2. AREA DE ESPARCIMIENTO

Deberá ser arbolada, parqueizada y equipada de acuerdo a la finalidad del club y a la cantidad prevista de usuarios. Podrá computarse los espejos de agua comprendidos dentro del título de dominio.

12.6.3. CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES EN GENERAL

Las construcciones podrán tener como máximo, planta baja y dos – 2 - pisos altos y no podrán ubicarse a menos de cinco – 5 - metros de los límites de las vías de circulación.

12.6.4. CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS

Cuando se proyectan viviendas aisladas, la distancia de cada una de ellas a la líneas divisoria entre las unidades funcionales configuradas como lotes, no podrán ser inferior al sesenta por ciento -60%- de la altura del edificio con un mínimo de tres -3-metros. En casos de techos inclinados, la altura se tomará desde el nivel del suelo hasta el baricentro del polígono formado por las líneas de máxima pendiente de la cubierta y el plano de arranque de ésta. En los casos en que las unidades funcionales no se generen como lotes o se proyecten viviendas apareadas, cualquiera de sus formas, la separación mínima entre volúmenes, será igual a la suma de las alturas de cada uno de ellos.

12.6.5. HECHOS GEOGRAFICOS EXISTENTES



Deberán respetarse los hechos naturales de valor paisajístico, tales como arboledas, particularidades topográficas, lagunas, ríos y arroyos así como cualquier otro elemento de significación en los aspectos indicados.

12.7. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

12.7.1. AGUA

Deberá asegurarse el suministro para el consumo humano en la cantidad y calidad necesaria, a fin de satisfacer los requerimientos máximos previsibles, calculados en base de la población tope estimada para el club. Deberá garantizarse también la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común.

Podrá autorizarse el suministro mediante perforaciones individuales cuando:

- a) La napa de agua a explotar no está contaminada ni pueda contaminarse fácilmente por las características del suelo;*
- b) Los pozos de captación se efectúan de acuerdo a las normas provinciales vigentes;*
- c) La densidad neta no supere -12- unidades de viviendas por hectárea.*

12.7.2. CLOACAS

Se exigirán servicios concentrados - red de evacuación y piletas y/o sistemas de tratamientos de afluentes cloacales -, cuando no sea posible el sólo empleo de cámaras sépticas individuales y puedan contaminarse las napas de agua por características del suelo o por concentración de viviendas.

12.7.3. ENERGIA ELECTRICA

Se exigirá provisión de energía eléctrica disponiéndose de la red correspondiente de baja tensión para viviendas, locales de uso común, vías de circulación, alumbrado de áreas de esparcimiento, deportivas, etc. las fuentes de provisión del fluido podrán ser propias o por extensión de las redes troncales de las áreas urbanas cercanas de acuerdo, a disposiciones que exijan las entidades proveedoras del servicio.

12.7.4. PLUVIALES

Se exigirá el trazado de la red correspondiente, adyacente a trazas de circulación, pudiendo ser canalizaciones abiertas o cubiertas.

12.7.5. ELIMINACION DE RESIDUOS

Se exigirá la utilización exclusiva de sistemas concentrados de tratamiento de uso común de todo el conjunto del Club de Campo, para no provocar alteraciones ambientales, además será obligatorio la recolección de residuos domiciliarios y de equipamiento comunitario, ya que se prohibirá cualquier tipo de alimentación individual ya sea por entierre de sustancias o "fogatas".

12.8. SISTEMA VIAL

12.8.1. ACCESO AL CLUB

Se exigirá la pavimentación de la vía de circulación que una el acceso principal con las instalaciones centrales del club, con una capacidad de soporte de -5.000- kilogramos por eje. Las vías de circulación secundaria deberán ser mejoradas con materiales o productos que en cada caso acepte el municipio. El



acceso que vincule al club con la vía externa pavimentada deberá ser tratado de modo que garantice su uso en cualquier circunstancia.

12.8.2. FRANJA PERIMETRAL DEL CLUB

Deberá cederse una franja perimetral de ancho no inferior a siete cincuenta - 7,50 - metros con destino a vía de circulación que deberá arbolarse en su borde lindero al Club. Dicha franja se ampliará cuando el Municipio lo estima necesario. No se exigirá la cesión en los sectores del predio que tenga resuelta la circulación perimetral. Mientras la comuna no exija que dicha franja sea librado el uso público, la misma podrá ser utilizada por el Club.

12.8.3. RED DE CIRCULACION INTERNA

Deberá proyectarse de modo que se eliminen al máximo los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz. Las calles principales tendrán un ancho mínimo de quince – 15 - metros, las secundarias y las sin salida, once -11- metros. En éstas últimas, el "cul de sac", deberá tener un diámetro de veinticinco – 25 - metros como mínimo.

12.9. PRESTACION DE SERVICIOS MUNICIPALES

En las situaciones existentes, cuando una misma entidad jurídica agrupa a los propietarios de un Club de Campo y existen calles públicas, podrá convenirse con la respectiva municipalidad el cerramiento total del área y la prestación de los servicios habitualmente de carácter comunal bajo la responsabilidad de la institución peticionante.

En todos los casos se garantizará que los organismos públicos, en el ejercicio de su poder de policía tengan libre acceso a las vías de circulación interna y control sobre los servicios comunes.

12.10. RESPONSABILIDAD DE LA INFRAESTRUCTURA Y EL EQUIPAMIENTO

La infraestructura de servicios, así como el equipamiento comunitario propio de las áreas urbanas, será siempre responsabilidad de los titulares del dominio de los clubes de campo.

12.11. AMPLIACION Y/O MODIFICACION DE LOS CLUBES DE CAMPO EXISTENTES

Toda ampliación que se efectúe en las radicaciones ya existentes, que puedan considerarse como complejos recreativos-residenciales, de extensión limitada, según la definición y carácter indicados respecto de clubes de campo, al inscribirse dentro de esta categoría de asentamientos, deberá cumplir los siguientes requisitos para ser aprobados:

a) Justificación por parte de los responsables de los titulares de dominio de tales radicaciones, que reúnen las condiciones requeridas.

b) Aprobación de la prestación que se efectúe ante la Municipalidad, por parte del organismo técnico responsable.

c) Al aceptarse dichas radicaciones como Clubes de Campo, todas las ampliaciones y/o modificaciones que se realicen deberá responder a los requisitos vigentes.

d) No se permitirán ampliaciones territoriales de radicaciones, que superen los límites de los terrenos en que se ubican.

e) Considerada dicha radicación como Club de Campo, las nuevas radicaciones que se realicen distarán 7 km de la precedente, excepto cuando se realicen en los sectores ya establecidos.



SECCION XIII

DE LAS RESPONSABILIDADES Y SANCIONES

13.1. DE LAS RESPONSABILIDADES Y SANCIONES

Las infracciones a las obligaciones establecidas en el presente Código, serán sancionadas por la autoridad municipal, de acuerdo al Código Municipal de Faltas y a lo previsto en la Ley 8912 de Ordenamiento Territorial.

13.2. *Las multas se graduarán según la importancia de la infracción cometida, y serán:*

1- De hasta un sueldo mínimo de la administración municipal, cuando se trate de faltas meramente formales;

2- De uno - 1 - a cincuenta - 50 - sueldos mínimos de la administración municipal, en los supuestos de violación a los planes de ordenamiento territorial que perjudique a terceros o inflijan lo dispuesto en materia de infraestructura de servicios, dimensiones mínimas de parcelas, cambio de usos, factores de suelo y ocupación total densidad y alturas máximas de edificación.

13.3. *Podrán disponerse igualmente as medidas accesorias previstas en el Código Municipal de Faltas, y en especial disponer la suspensión de obras, remoción, demolición o adecuación de las construcciones erigidas indebidamente.*

A fin de su aplicación, el Departamento Ejecutivo podrá tipificar una de las figuras contravencionales estableciendo en cada caso. La pena a aplicar - mínimo y máximo - dentro de los parámetros mencionados en el artículo precedente.

La falta de pago de las multas en el término de diez – 10 - días siguientes a la notificación, permitirá la actualización de su monto de acuerdo a la variación producida hasta el momento de pago efectivo, según los índices y procedimientos establecidos en el Código Fiscal.

13.4. *Cuando fuere responsable de la infracción algún profesional, la autoridad administrativa, enviará los antecedentes al Concejo o entidad profesional respectiva, a los efectos de su juzgamiento.*

Sin perjuicio de ello, podrá exponerse la exclusión del infractor en las actuaciones donde se constate la falta.

13.5. *Serán solidariamente responsables por las infracciones cometidas, el peticionante, propietarios, empresas promotoras o constructoras y profesionales en su caso.*



SECCION XIV

DE LA APLICACIÓN DE LA LEY 11459 DE ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES

14.1. EQUIVALENCIAS URBANISTICAS

A los efectos de la aplicación del Art. 40 del decreto 1741 reglamentario de la Ley 11459, que establece zonas aptas para la radicación e instalaciones de establecimientos industriales, se define las equivalencias correspondientes con los distritos Urbanísticos del Partido de Tres Arroyos.

14.2. AREA URBANA DE LA CIUDAD DE TRES ARROYOS

14.2.1. DISTRITOS CENTRALES

Distrito Central C1 = Zona A: Residencial exclusiva.
Distrito Central C2 = Zona A: Residencial exclusiva.
Distrito Central C3 = Zona A: Residencial exclusiva.
Distrito Central C4 = Zona A: Residencial exclusiva.
Distrito Central C5 = Zona A: Residencial exclusiva.
Distrito Central C6 = Zona A: Residencial exclusiva.

14.2.2. DISTRITOS RESIDENCIALES

Residencial R1 = Zona A: Residencial exclusiva.
Residencial R2 = Zona A: Residencial exclusiva.
Residencial R3 = Zona A: Residencial exclusiva.
Residencial R4 = Zona A: Residencial exclusiva.
Residencial R4.1 = Zona A: Residencial exclusiva.
Residencial R5 = Zona A: Residencial exclusiva.
Residencial Extraurbano = Zona A: Residencial exclusiva.

14.2.3. DISTRITOS INDUSTRIALES

Distrito Residencial Industrial RI1 = Zona B = Residencial Mixto
Distrito Residencial Industrial RI2 = Zona C = Industrial Mixto
Zona Industrial ZI = Zona D = Industrial Exclusivo
Parque Industrial P.I. = Zona D = Industrial Exclusivo
Distrito Industrial D.I. = Zona D = Industrial Exclusivo

14.2.4. DISTRITOS EQUIPAMIENTO – SERVICIOS

Equipamiento Gral. E.G. = Zona E Rural



Banda Vial de Servicio B.V.S. = Zona C: Industrial Mixto
Banda de Servicio Agropecuaria B.S.A. = Zona E Rural
Usos Específicos U.E. = Zona A Residencial Exclusiva

14.2.5. DISTRITOS ESPECIALES

Urbanización Parque U.P. = Zona A = Residencial Exclusivo
Urbanización de Interés Social V. = Zona A = residencial Exclusiva.-

14.2.6. AREA COMPLEMENTARIA DE LA CIUDAD DE TRES ARROYOS

Área Complementaria A.C. = Zona E = Rural

DISTRITOS URBANOS DE LAS LOCALIDADES DEL PARTIDO DE TRES ARROYOS

14.3. LOCALIDAD DE COPETONAS

14.3.1. DISTRITOS MIXTOS

Distrito mixto D.M. = Zona B = Residencial Mixta

14.3.2. DISTRITOS INDUSTRIALES

Residencial Industrial R.I. = Zona C = Industrial mixta.

14.3.3. DISTRITO EQUIPAMIENTO SERVICIOS

Distrito Uso Especifico U.E. = Zona A = Residencial Exclusivo

Distrito Equipamiento D.E. = Zona A = Residencial Exclusiva

14.3.4. AREA COMPLEMENTARIA DE LA LOCALIDAD DE COPETONAS

Área Complementaria A.C. = Zona E. = rural

14.4. LOCALIDAD DE SAN FRANCISCO DE BELLOCQ

14.4.1. DISTRITOS MIXTOS

Distrito Mixto D.M. = Zona B = Residencial Mixto



14.4.2. DISTRITOS INDUSTRIALES

Residencial – Industrial R.I. = Zona C = Industrial Mixto

14.4.3. DISTRITO EQUIPAMIENTO SERVICIO

Distrito Usos Específicos U.E. = Zona A = Residencial exclusivo

Distrito Equipamiento D.E. = Zona A = Residencial exclusivo

14.4.4. AREA COMPLEMENTARIA DE LA LOCALIDAD DE SAN FRANCISCO DE BELLOCQ

Area Complementaria A.C. = Zona E = Rural

14.5. LOCALIDAD DE ORENSE

14.5.1. DISTRITOS MIXTOS

Distrito Mixto D.M. = Zona B = Residencial Mixto

14.5.2. DISTRITOS INDUSTRIALES

Residencial – Industrial R.I. = Zona C = Industrial Mixto

14.5.3. DISTRITO EQUIPAMIENTO SERVICIO

Distrito Usos Específicos U.E. = Zona A = Residencial exclusivo

Distrito Equipamiento D.E. = Zona A = Residencial exclusivo

AREAS URBANAS A LA ZONA RURAL – CASCALLARES – SAN MAYOL Y VILLA RODRIGUEZ (BARROW)

14.6. CASCALLARES

14.6.1. DISTRITOS MIXTOS

Distrito Mixto D.M. = Zona B = Residencial Mixto

14.6.2. DISTRITOS INDUSTRIALES

Residencial Industrial R.I. = Zona C = Industrial Mixto

14.6.3. DISTRITOS EQUIPAMIENTO SERVICIOS

Distrito Usos Específicos U.E. = Zona A = Residencial Exclusiva



14.7. ESTACION SAN MAYOL

14.7.1. DISTRITOS MIXTOS

Distrito Mixto D.M. = Zona B = Residencial Mixto

14.7.2. DISTRITOS INDUSTRIALES

Residencial - Industrial R.I. = Zona C = Industrial Mixto

14.7.3. DISTRITOS EQUIPAMIENTO SERVICIOS

Distrito uso específico U.E. = Zona B = Residencial Mixto

14.8. VILLA RODRIGUEZ (ESTACIÓN BARROW)

14.8.1. DISTRITOS INDUSTRIALES

Residencial Industrial R.I. = Zona C = Industrial Mixto

14.8.2. DISTRITO EQUIPAMIENTO SERVICIOS

Distrito Usos Específicos U.E. = Zona B = Residencial Mixto.

14.9. ESTACIÓN LIN-CALEL

14.9.1. DISTRITOS INDUSTRIALES

Residencial Industrial R.I. = Zona C = Industrial Mixto

14.9.2. DISTRITO EQUIPAMIENTO SERVICIOS

Distrito Usos Específicos U.E. = Zona B = Residencial Mixto.

**DISTRITOS URBANOS DE LOS BALNEARIOS
CLAROMECO – DUNAMAR – RETA Y ORENSE**

14.10. BALNEARIO CLAROMECO

14.9.1. DISTRITOS CENTRALES

Distrito Central C1 = Zona A = Residencial Exclusiva



14.9.2. DISTRITOS RESIDENCIALES

Residencial RO = Zona A = Residencial Exclusivo
Residencial R1 = Zona A = Residencial Exclusivo
Residencial R2 = Zona A = Residencial Exclusivo
Residencial R3 = Zona A = Residencial Exclusivo
Residencial R4 = Zona A = Residencial Exclusivo
Residencial Parque R.P. = Zona A = Residencial Exclusivo
Residencial Extraurbano R.E. = Zona A = Residencial Exclusivo

14.9.3. DISTRITOS EQUIPAMIENTO - SERVICIOS

Distrito Uso Específico U.E. = Zona A = Residencial Exclusivo

14.9.4. DISTRITOS ESPECIALES

Distrito Zona Rivera Z.R = Zona A = Residencial Exclusivo
Distrito Camping y Recreación C.R. = Zona A = Residencial Exclusivo

14.9.5. AREA VIVERO DUNICOLA DEL BALNEARIO CLAROMECO

Área Vivero Dunícola A.V.D. = Zona E = Área Rural

14.11. BALNEARIO DUNAMAR

14.10.1. DISTRITOS CENTRALES

Distrito central C6 = Zona A = Residencial Exclusivo

14.10.2. DISTRITOS RESIDENCIALES

Residencial R5 = Zona A = Residencial Exclusivo

14.10.3. DISTRITOS ESPECIALES

Distrito Camping y Recreación C.R. = Zona A = Residencial Exclusivo

14.12. BALNEARIO RETA

14.11.1. DISTRITOS CENTRALES

Distrito central C6 = Zona A = Residencial Exclusivo



14.11.2. DISTRITOS RESIDENCIALES

Residencial R5 = Zona A = Residencial Exclusivo
Residencial extraurbano R.E. = Zona A = Residencial Exclusivo

14.11.3. DISTRITOS ESPECIALES

Distrito Urbanización Parque U.P. = Zona A = Residencial Exclusivo

14.12. BALNEARIO ORENSE

14.12.1. DISTRITOS CENTRALES

Distrito central C6 = Zona A = Residencial Exclusivo

14.12.2. DISTRITOS RESIDENCIALES

Residencial R5 = Zona A = Residencial Exclusivo

14.12.3. DISTRITOS ESPECIALES

Distrito Urbanización Parque U.P. = Zona A = Residencial Exclusivo