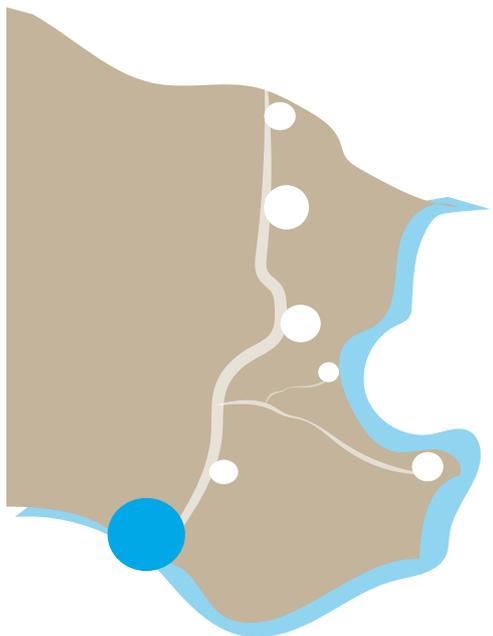


2022



**CARMEN DE PATAGONES**

# **CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y USOS DEL SUELO**

**Ord. 3680/22 - Dec. 1101/22**

## ÍNDICE

### CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

- I.1 OBJETIVOS GENERALES Y PARTICULARES
- I.2 PRINCIPIOS RECTORES
- I.3 GENERALIDADES DE LA NORMA
  - I.3.1 ALCANCE DE LA NORMA
  - I.3.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN
  - I.3.3 AUTORIDAD DE APLICACIÓN
  - I.3.4 RESPONSABILIDAD Y SANCIONES
  - I.3.5 COMISIÓN OFICIAL DE ACTUALIZACIÓN DE LA NORMA DE PLANEAMIENTO
  - I.3.6 INFORMACIÓN PÚBLICA
  - I.3.7 INTERPRETACIÓN
- I.4 PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO
  - I.4.1 INICIATIVA INSTITUCIONAL
  - I.4.2 INICIATIVA DE LA COMUNIDAD
  - I.4.3 ACTUALIZACIÓN PERIÓDICA
  - I.4.4 COMPATIBILIDAD ENTRE EL CÓDIGO VIGENTE Y SU MODIFICACIÓN
  - I.4.5 DIFUSIÓN DE LAS MODIFICACIONES
- I.5 CONCEPTOS GENERALES
- I.6 DEFINICIONES DE TÉRMINOS TÉCNICOS
- I.7 ABREVIATURAS

### CAPÍTULO II NORMAS GENERALES DE LA SUBDIVISIÓN Y PARCELAMIENTO

- II.1 CRITERIO GENERAL
- II.2 SUBDIVISIONES EN AREA URBANA Y COMPLEMENTARIA
- II.3 NUEVOS AMANZANAMIENTOS
- II.4 APERTURA DE CALLES
- II.5 PARCELAMIENTO
- II.6 ZONA DE RESERVA PARA ENSANCHE URBANO
- II.7 PROPAGANDA
- II.8 CESIONES
- II.9 PARCELAMIENTO DE MANZANAS PREEXISTENTES
- II.10 SUBDIVISIONES LINDERAS A CURSOS O ESPEJOS DE AGUA
- II.11 CONSERVACIÓN DE DESAGÜES NATURALES
- II.12 RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

### CAPÍTULO III NORMAS GENERALES DE MORFOLOGÍA URBANA

- III.1 OCUPACIÓN DEL SUELO
  - III.1.1 FOS
  - III.1.2 FOT
  - III.1.3 DENSIDAD POBLACIONAL
  - III.1.4 SUPERFICIE CUBIERTA MÍNIMA POR PERSONA
- III.2 MORFOLOGÍA URBANA
  - III.2.1. PLANO LÍMITE DE ALTURA
  - III.2.2. VOLÚMENES EDIFICABLES
  - III.2.3. ESPACIO URBANO
  - III.2.4. PATIOS
  - III.2.5. RETIROS
  - III.2.6. CORAZÓN DE MANZANA

## CAPÍTULO IV NORMAS GENERALES DE USOS DEL SUELO

IV.1. CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y EQUIVALENCIAS DE ZONAS S/ LEY 11459

IV.2. USOS RESIDENCIALES

IV.2.1 VIVIENDA UNIFAMILIAR

IV.2.2 VIVIENDA MULTIFAMILIAR

IV.2.3 VIVIENDA COLECTIVA

IV.2.4 VIVIENDA TEMPORARIA

IV.3. USOS COMERCIALES

IV.3.1. COMERCIOS MINORISTA

IV.3.2. COMERCIOS MAYORISTA

IV.3.3. COMERCIO INCÓMODO Y/O PELIGROSO

IV.4. EQUIPAMIENTOS

IV.4.1. SANITARIO

IV.4.2. SOCIAL Y DEPORTIVO

IV.4.3. CULTURAL

IV.4.4. RELIGIOSO

IV.5. SERVICIOS

IV.5.1 BÁSICOS Y GENERALES

IV.5.2 CENTRALES

IV.5.3 RECREATIVOS

IV.5.4 FÚNEBRES

IV.5.5 SEGURIDAD

IV.5.6 TALLERES

IV.5.7 LAVADEROS

IV.5.8 ESTACIONES DE SERVICIO

IV.5.9 TRANSPORTE Y COMUNICACIÓN

IV.5.10 DEPÓSITOS

IV.5.11 INFRAESTRUCTURA

IV.6. PRODUCTIVOS

IV.5.10 INDUSTRIA

IV.5.11 AGROPECUARIO

IV.7. REQUERIMIENTOS PARA TODOS LOS USOS DE GUARDA Y ESTACIONAMIENTO

## CAPITULO V DEL ESPACIO PÚBLICO

V.1 DEFINICIÓN

V.2 ESPACIO PÚBLICO EN ÁREA URBANA

V.3 AUTORIDAD DE APLICACIÓN

V.4 FORESTACIÓN

V.5 ACERAS

V.6 PUBLICIDAD

V.7 ILUMINACIÓN

V.8 SEÑALIZACIÓN

V.9 MOBILIARIO URBANO

V.10 MUROS Y CERCOS DE FRENTE

V.11 USO RESTRINGIDO DEL ESPACIO URBANO

## CAPÍTULO VI NORMAS PARTICULARES (HOJAS DE ZONA)

## CAPÍTULO VII PROCEDIMIENTOS Y TRAMITACIONES

VII.1 RELATIVO A LAS SUBDIVISIONES

VII.2 SUBDIVISIONES QUE NO IMPLICAN AMPLIACIONES, APERTURA DE CALLES O REESTRUCTURACIONES DEL ÁREA URBANA.

VII.3 CERTIFICACIÓN DE USO PERMITIDO

VII.4 USO NO PERMITIDO

VII.5 CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

- VII.6 LIMITACIÓN DE LA VALIDEZ DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN
- VII.7 PERMISO DE CONSTRUCCIÓN EN TRÁMITE
- VII. 8 PERMISO DE CONSTRUCCION, RECONSTRUCCION, REFORMA, TRANSFORMACIÓN Y AMPLIACIÓN
- VII.9 DISPOSICIONES PUNITIVAS
  - VII.9.1 RELATIVO A LAS SUBDIVISIONES
  - VII.9.1 RELATIVO A LOS USOS

## **CAPÍTULO VIII SISTEMA CIRCULATORIO**

- VIII.1 CRITERIOS GENERALES
- VIII. 2 CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS
- VIII. 3 TRÁNSITO PESADO

## **CAPÍTULO IX MANEJO AMBIENTAL**

- IX.1 CONCEPTO
- IX.2 NORMAS DE APLICACIÓN
- IX.3 NORMAS COMPLEMENTARIAS
- IX.4 RESIDUOS PELIGROSOS
- IX.5 CONTROL AMBIENTAL DE LOCALIZACIÓN DE NUEVAS ACTIVIDADES
- IX.6 EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

## **CAPÍTULO X PATRIMONIO NATURAL Y CONSTRUIDO**

- X.1 OBJETIVOS
- X.2 BIENES PATRIMONIALES
- X.3 DECLARACIÓN DE INTERÉS PATRIMONIAL Y/O PAISAJÍSTICO
- X.4 CATÁLOGO PATRIMONIAL
- X.5 PROCEDIMIENTOS DE PROTECCIÓN
- X.6 ESCALAS DE PROTECCIÓN
- X.7 TIPOS DE ACTUACIONES Y GRADOS DE INTERVENCIÓN
- X.8 DEL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE INTERVENCIONES EN BIENES INVENTARIADOS
- X.9 REGISTRO ÚNICO DE BIENES PATRIMONIALES

## **CAPITULO XI INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL HABITAT**

- XI.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES
- XI.2 AREA MUNICIPAL DE HÁBITAT
- XI.3 MECANISMOS DE MOVILIZACIÓN DEL SUELO Y EDIFICACIÓN
- XI.4 BANCO DE TIERRAS
- XI.5 FONDO DE DESARROLLO URBANO Y PROMOCIÓN DEL HÁBITAT
- XI.6 CELEBRACIÓN DE CONVENIOS/CONSORCIOS URBANÍSTICOS

## **ANEXOS**

- I. PLANILLAS DE USOS
- II. DELIMITACION DE AREAS Y ZONAS
- III. PLANO ZONIFICACIÓN
- IV. RESTRICCIÓN DE LA CIRCULACIÓN
- V. CATÁLOGO DE BIENES PATRIMONIALES DEL CASCO HISTÓRICO DE CARMEN DE PATAGONES
- VI. CATÁLOGO DE BIENES PATRIMONIALES DISPERSOS EN CARMEN DE PATAGONES

- VII. PLANOS LÍMITES Y GAMA DE COLORES DEL CASCO HISTÓRICO
- VIII. PLANO DUES: DISTRITOS DE URBANIZACIÓN ESPECIAL
- IX. PLANO ETAPAS DE HABILITACIÓN DE LAS ZONAS DE AMPLIACIÓN URBANA Y RESIDENCIAL EXTRAURBANA.
- X. PLANO PREDIOS SUJETOS A CONTRIBUCIÓN MUNICIPAL POR VALORIZACIÓN INMOBILIARIA
- XI. PLANO TRAMA VIARIA Y ESPACIOS VERDES PROYECTADOS.

#### AUTORIDADES MUNICIPALES Y EQUIPO TÉCNICO QUE ELABORÓ EL CÓDIGO

Intendente: Ing. José Luis Zara.

Secretario de Obras y Servicios Públicos: Ing. Jorge Isaac.

Subsecretario de Planeamiento: Ing. Juan Carlos Ricca.

Director de Urbanismo y Patrimonio Histórico: Arq. Ricardo Pablo Prati.

Subdirectora de Urbanismo y Patrimonio Histórico: Arq. Maria Virginia Brussino Kain.

Equipo técnico: Arq. Mariángel Aguirre, Arq. Solange Pinsolle, Arq. Maria Florencia Silverii.

# CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

## I.1 OBJETIVOS GENERALES Y PARTICULARES

Una Ordenanza es un acto normativo emitido por el Concejo Deliberante para cuestiones de organización y control relativas al gobierno del Municipio, en temas que revisten interés general y permanente para la población.

Representa la norma de mayor jerarquía emanada de dicho Cuerpo Legislativo, aunque está subordinada a las leyes Provinciales y Nacionales por ser de rango inferior.

Son originadas por proyectos efectuados por el Departamento Ejecutivo o por cualquiera de los Concejales y los debates para su redacción se dan en primer término en el marco de comisiones temáticas del CD, como paso previo a su tratamiento en el plenario.

Se reglamenta a través de Decretos del Departamento Ejecutivo, que puede realizar cambios en el marco de lo establecido originariamente por el CD e incluso vetar la misma.

Su aplicación y cumplimiento es de carácter obligatorio desde su publicación en el boletín oficial y se encontrará vigente mientras no sea derogada o abrogada.

La Ordenanza Zonificación y Uso del suelo para Carmen de Patagones, es el instrumento regulatorio que expresa las directrices generales de ordenamiento territorial y urbano, definiendo las facultades urbanísticas autorizadas sobre los bienes inmuebles y el ejercicio de la propiedad del suelo, con el objeto de custodiar el interés general urbano y ambiental de la comunidad.

Su espíritu y su letra se sustentan en lo dispuesto por las leyes de la provincia de Buenos Aires N° 8912 y N° 14.449 las que quedan como complementarias para todo lo normado en la presente.-

El objetivo de esta normativa es proporcionar racionalidad al proceso de desarrollo urbano con el propósito de mejorar las condiciones de calidad de vida de la población y asegurar un adecuado desenvolvimiento de las actividades económicas y sociales que se manifiestan en el territorio.-

En este sentido, se puede tener una actitud disruptiva, generando una interrupción y un cambio de rumbo en el proceso "natural" de crecimiento de una ciudad, o puede acompañar y potenciar lo que la sociedad que en ella vive, ha venido generando, en su interacción con el territorio.

Carmen de Patagones invita, claramente, a tomar la segunda postura ya que su vínculo con la naturaleza y con la historia, le han dado una fuerte identidad que debe resguardarse, sin que ello implique desconocer su necesidad de desarrollo.-

## OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Procurar la ocupación ordenada de los espacios urbanos y semi-urbanos por los nuevos asentamientos humanos, partiendo de la realidad actual y proyectando el futuro;

- Proveer equipamiento comunitario descentralizado que sirva a todos los sectores de la comunidad;
- Mejorar la accesibilidad a los espacios verdes, deportivos y recreativos;
- Desarrollar una trama viaria jerarquizada que asegure la accesibilidad de todos los barrios a la educación, la salud, el trabajo y la recreación;
- Avanzar en la peatonalización o semi peatonalización en el sector céntrico;
- Fomentar el desarrollo económico industrial (SIP) y comercial (servicios de ruta);
- Facilitar la instalación regulada de talleres y depósitos en áreas planificadas.

## I.2. PRINCIPIOS RECTORES

Los principios rectores que sostenemos para el desarrollo urbano de la ciudad, los podemos sintetizar en los siguientes:

- Preservación del medio ambiente;
- Interacción regulada con la naturaleza;
- Compromiso estético en las intervenciones urbanas;
- Baja densidad poblacional;
- Bajo límite para las edificaciones en altura;
- Respeto a la pluralidad étnica y cultural;

- Preservación y recuperación del patrimonio histórico cultural y arquitectónico;
  - Priorización del interés común sobre el particular;
- crecimiento ordenado de la ciudad sin renunciar o desatender otros principios rectores.

Para no desviarnos de estos principios rectores, el desarrollo urbano de Carmen de Patagones debe ser ambientalmente sustentable y socialmente equitativo, conducido mediante acciones articuladas entre sí de orden económico, social, ambiental, físico y legal.-

### I.3.GENERALIDADES DE LA NORMA

#### I.3.1 ALCANCE DE LA NORMA

La presente norma configura la pieza legal necesaria para la puesta en práctica de los objetivos de la zonificación en lo referente a uso, ocupación y subdivisión del suelo, densidad poblacional, morfología urbana e infraestructura de servicios.

La presente Norma Legal se constituye en el instrumento técnico jurídico tendiente a cubrir las necesidades del ordenamiento físico determinando una estructura general, la de cada una de las áreas y zonas constitutivas y estableciendo Normas de uso, ocupación, subdivisión del suelo y morfología urbana, y de gestión urbana.-

#### I.3.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las disposiciones de esta norma son de aplicación para la propiedad privada y bienes del dominio del Estado para el área urbana y complementaria del núcleo de Carmen de Patagones. Estarán sometidas a su cumplimiento las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, con la única excepción de razones de seguridad y defensa según lo establecido en el DL N° 8912/77 art. 4° y su Decreto Reglamentario N° 1549/83.-

#### I.3.3 AUTORIDAD DE APLICACIÓN

Actúa como autoridad de aplicación de la presente norma la Secretaría de Obras y Servicios Públicos a través de sus áreas competentes. La misma será la responsable de velar por el cumplimiento de estas disposiciones y evaluar la documentación técnica necesaria para cada tramitación, de acuerdo a lo requerido por las normas vigentes.-

#### FACULTADES DE LA SECRETARÍA DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS:

La autoridad de aplicación estará facultada para expedir los certificados de uso permitido, teniendo en cuenta lo siguiente:

- a) Podrá solicitar al peticionante y a otras autoridades nacionales, provinciales o municipales, las aclaraciones, informes o dictámenes que considere necesarios, previo a la resolución de otorgamiento o denegatoria del certificado.-
- b) Realizar todas las inspecciones o investigaciones e instruir las actuaciones administrativas tendientes a asegurar y verificar el estricto cumplimiento del presente Código y su reglamentación en los aspectos que son de su exclusiva competencia. En todas las actuaciones que se instruyan por presuntas infracciones a las presentes normas, deberá asegurarse la debida defensa de los derechos del administrado.-
- c) Recomendará al Intendente la aplicación de las sanciones previstas en la Ley Provincial 8912 Art. 93 al 97 y a las autoridades por la Ley Orgánica Municipal con sus modificatorias, previa intervención de los órganos de asesoramiento jurídico permanente del Municipio, a los usuarios y profesionales incurso en infracciones al presente código, verificadas de conformidad con lo normado en el inciso anterior.-
- d) Cuando fuere responsable de la infracción algún profesional, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, enviará los antecedentes al Consejo o entidad profesional respectiva, a los efectos de su juzgamiento. Sin perjuicio de ello, podrá disponer la exclusión del infractor en las actuaciones donde se constate la falta, debiendo el usuario proceder a designar un nuevo profesional en su reemplazo.-

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos estará facultada para realizar inspecciones en cualquier momento, pudiendo recorrer las obras, instalaciones, establecimientos en todos los

sectores, tomar muestras y realizar toda investigación tendiente a asegurar el cumplimiento de las presentes Normas y su reglamentación.

Si fuera menester, podrá recabar auxilio de la fuerza pública. -

De toda intervención o visita se dejará constancia en el registro o libro de inspecciones del establecimiento, de las observaciones, recomendaciones, infracciones o instrucciones que pudieren corresponder. -

Las actas de infracción deberán labrarse con intervención del presunto infractor, su representante o dependiente de la obra o establecimiento, quien acreditará su identidad y carácter en legal forma, las mismas contendrán lugar, día y hora; la mención y circunstancia concreta de la infracción que se tipifica y las normas en que se encuadra; las defensas y descargas que opusiere el particular involucrado y la firma del funcionario y del usuario, su representante o dependiente o bien la constancia de la negativa a firmar. Se labrarán en original y copia, debiendo entregarse ésta última al administrado, quien dejará constancia en el original de recepción.-

#### I.3.4 RESPONSABILIDAD Y SANCIONES

- Estarán sometidas al cumplimiento de esta Norma todas las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas.

- La principal obligación recae sobre los propietarios, los profesionales, los constructores y las empresas. -

- Todo propietario, profesional, constructor o empresa constructora están comprendidos en el alcance de esta Norma, tienen conocimiento de las condiciones que en la misma se exigen, quedando sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación. -

Serán responsables de las construcciones sin permiso o modificaciones en obra de planos aprobados que se opongan a las normas establecidas en el presente código. -

- Se consideran responsables de la documentación, los profesionales actuantes y los propietarios.

#### I.3.5 COMISIÓN OFICIAL DE ACTUALIZACIÓN DE LA NORMA DE PLANEAMIENTO: (Decreto Reglamentario N° 44/07)

Tiene como funciones:

a) Asesorar y proponer el dictado de las disposiciones tendientes a mantener permanentemente actualizado el texto de la citada Norma.-

b) Asesorar sobre el criterio a seguir en casos especiales no previstos en dicha Norma.

Está integrada por profesionales pertenecientes a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, un asesor letrado de la Municipalidad y un profesional representante de cada una de las siguientes entidades: Consejo Profesional de la Ingeniería, Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, Consejo de Agrimensura de Carmen de Patagones. Asimismo, convoca puntualmente a los responsables de área, que pueda considerar, para el mejor cometido de sus funciones. Esta Comisión estará presidida por el presidente del Honorable Concejo Deliberante de Patagones.-

#### I.3.6 INFORMACIÓN PÚBLICA

Se garantizará el derecho a la plena información pública de las normas y actos urbanísticos. Toda persona con domicilio real, legal o especial en la ciudad de Carmen de Patagones tendrá derecho a ser informado del régimen y condiciones aplicables a un inmueble o ámbito de actuación territorial determinados, así como sobre los actos urbanísticos que se dicten sobre los mismos.-

#### I.3.7 INTERPRETACIÓN

En caso de dudas, aclaraciones o discrepancias, las normas presentes se interpretarán atendiendo a su contenido integral y conforme a los objetivos antes expresados.

En el caso que se presenten discrepancias entre los documentos gráficos y escritos, primarán los primeros. En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor escala sobre el de menor escala.-

## I.4 PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO.

### I.4.1 INICIATIVA INSTITUCIONAL

El Departamento Ejecutivo podrá proponer al Honorable Concejo Deliberante cambios parciales en función de una propuesta fundada, siempre que no genere alteraciones de carácter genérico al Sector Urbano al que pertenece. Estos cambios deberán ser aprobados por Ordenanza Municipal convalidada por el Poder Ejecutivo Provincial (Art. 83, DL 8912/77, T.O. N°3.389/87).

Cuando se trate de implementación de reglamentaciones particularizadas que no introduzcan modificaciones al Código o se trate de aprobación de proyectos ejecutivos, no se requiere aprobación del Poder Ejecutivo Provincial. En este caso cuando la Ordenanza esté promulgada se deberá enviar dos (2) copias para toma de conocimiento de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Provincia de Buenos Aires.

La incorporación de tierras al Área Urbana se regirá por los mecanismos establecidos en el Capítulo II y por lo establecido para la Zona de Reserva de Urbana. De la misma forma se procederá con las restantes afectaciones indicadas en el Capítulo II. En el caso de Zonas Industriales se incorporarán según la metodología señalada en el Capítulo IV (Usos del Suelo).-

### I.4.2 INICIATIVA DE LA COMUNIDAD

Las iniciativas tendientes a la reformulación de las Normas del Código de Ordenamiento Urbano, sin perjuicio de las facultades propias del Honorable Concejo Deliberante según la Ley Orgánica Municipal y de los demás Órganos y Reparticiones Municipales Competentes, podrán surgir también de las presentaciones, que en forma fundada, realicen las Entidades Intermedias con domicilio en la ciudad de Carmen de Patagones con el objeto de poner a consideración los problemas que, a su juicio, surgen de la aplicación de la normativa vigente. Toda propuesta de modificación parcial podrá inscribirse en el marco del siguiente procedimiento:

- Toda entidad intermedia u Organización Barrial de la ciudad, podrá solicitar la reconsideración de las normas establecidas para su barrio o sector del barrio.

Las presentaciones realizadas serán efectuadas conforme las normas administrativas vigentes a la Secretaría de Obras Públicas., quien las procesará y evaluará en base al análisis global de los casos.

- Las modificaciones al Código de Ordenamiento y/o a los Proyectos con iniciativa del Departamento Ejecutivo que involucren la ciudad en su conjunto o importantes extensiones de la misma, deberán ser dadas a conocer a la población mediante Audiencia Pública. Las Audiencias, que serán de carácter extraordinario, deberán ser convocadas con antelación, no siendo vinculantes para el D.E. los resultados obtenidos. No obstante el Departamento Ejecutivo deberá dar a publicidad a la población a través de los medios masivos de comunicación, los contenidos de la consulta, la sistematización de la misma, y todo otro elemento que considere necesario para el interés comunitario.

- La Secretaría de Obras Públicas elevará al Honorable Concejo Deliberante las propuestas sectoriales y globales del Código que surjan de las iniciativas o reconsideración que hayan sido pertinentes.-

### I.4.3 ACTUALIZACIÓN PERIÓDICA

Se considerará al planeamiento urbano como un proceso dinámico en el que sus normas deben revisarse periódicamente con el objeto de absorber las transformaciones de la realidad, los cambios en el desarrollo registrado y para corregir rumbos no deseados, que pudieran verificarse de la puesta en práctica del Plan de Ordenamiento Urbano.

El presente Código plantea la racionalidad de su modificación, a partir de una evaluación obligatoria cada cinco (5) años.-

### I.4.4 COMPATIBILIDAD ENTRE EL CÓDIGO VIGENTE Y SU MODIFICACIÓN

Se asegurará la equidad en el tratamiento de las restricciones al dominio que se efectúen para cada zona y cada actividad. Cualquier cambio debe ser generalizado para todos los predios que se encuentren en iguales condiciones y sólo se podrán dictar normas especiales para los casos contemplados en el presente Código.-

#### I.4.5 DIFUSIÓN DE LAS MODIFICACIONES

Toda propuesta de modificación o cambio normativo deberá comunicarse a los vecinos que pudieran sufrir alguna afectación, en forma personal, mediante las instituciones intermedias, a través de los centros vecinales, o mediante los medios masivos de comunicación.

#### I.5 CONCEPTOS GENERALES

Para la fijación de los valores correspondientes a los indicadores urbanísticos se han tenido en cuenta:

- Tipo y características del centro de población.
- Tamaño distribución de la población.
- Factores fisiográficos.
- Requerimientos ambientales y de habitabilidad.
- Usos del suelo definidos en función o de lo de estructura urbana planteado para la zonificación propuesta.
- Dotación de infraestructura de servicios y equipamiento urbano.
- Características morfológicas y paisajísticas.

Los indicadores de uso, ocupación del suelo, parcelamiento y densidad poblacional actuarán en forma correlacionada para lograr las características ambientales, morfológicas y funcionales propuestas en el Código de Zonificación y Uso del Suelo.-

La Ocupación Total del Suelo (F.O.T.) se establece para asegurar la configuración de un espacio construido con condiciones aceptables de habitabilidad y morfología urbana para el desarrollo de la vida local, y se fija en base a coeficientes que surgen de relacionar:

Cantidad de población. -

Superficie cubierta útil necesaria por habitante y actividad. -

Morfología Urbana (volumen, altura, retiros de edificación, etc.). -

Tipo de parcelamiento existente.-

El Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) se establece con el objeto de lograr una adecuada relación entre espacios abiertos y cubiertos que aseguren:

- Correcta iluminación, asoleamiento y ventilación de locales.

- Permitir la expansión de la vivienda y de locales habitables a espacios abiertos.

- Mejorar las condiciones del microclima urbano.-

La Densidad de Población, regulada por la presente norma, tiene por objeto orientar a una ocupación racional de los espacios libres actuales.-

Se prevé una distribución de la población acorde a la disponibilidad de servicios y equipamientos en cada zona; con indicadores de densidad articulados con los usos dominantes y factores de ocupación que permitan un adecuado desarrollo respetando los valores identitarios locales.-

Las dimensiones mínimas de parcelas, se han fijado mediante un exhaustivo análisis de la situación existente, en relación a los usos propuestos, tendiendo a permitir y promocionar un parcelamiento en correspondencia con los criterios expuestos respecto a la densificación de la población.

#### I.6 DEFINICIONES DE TÉRMINOS TÉCNICOS

##### AMPLIACIÓN:

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

**ÁREA:**

Es el ámbito que representa la primera delimitación en la clasificación del territorio a nivel municipal, y a los fines de su ordenamiento se reconocen 3 áreas: urbana, complementaria y rural, cada una de las cuales puede comprender Zonas, Distritos y espacios.-

**ÁREA COMPLEMENTARIA:**

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

**ÁREA RURAL:**

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

**ÁREA URBANA:**

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

**BLOQUE:**

Unidad de terreno rodeada de vía pública o líneas férreas y/o registradas como tal en la Dirección de Catastro, con una superficie aproximada de 1 hectárea.-

**CONSULTA PREVIA:**

Para toda nueva obra de construcción, como así mismo de demolición, refacción, reconstrucción, restauración, transformación, y/o ampliación de los edificios existentes, se deberá realizar una consulta previa ante el departamento ejecutivo, con el objetivo de verificar que los preceptos de protección patrimonial establecidos en la presente, sean considerados al comenzar a desarrollar el proyecto respectivo.

Cuando se trate de edificaciones declaradas Monumentos Históricos Nacionales se deberá contar con la opinión favorable de la comisión nacional de museos, de monumentos y lugares históricos.-

**CORAZÓN DE MANZANA:**

Espacio verde, libre, privado, interno de la manzana, conformado por la sumatoria de los fondos de parcelas.-

**COTA DE PARCELA:**

Nivel de cordón "de la calzada" más el suplemento que resulta por la construcción de la vereda, medido en el punto medio de la línea Municipal que corresponde al frente de la parcela.-

**COTA DE PISO EN PLANTA BAJA:**

Nivel de piso en Planta Baja que podrá ubicarse hasta una cota de nivel +1,20 o +1,50 metros por sobre la cota de parcela.-

**DUE: (Distrito de Urbanización Especial)**

Unidad territorial destinada a la localización de viviendas mediante un proyecto urbanístico integral.-

**ESPACIO URBANO:**

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

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

Número que multiplicado por la superficie de la parcela establece la superficie máxima de suelo que puede ser ocupada con edificación en cada predio. Tiene carácter de límite máximo.-

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

Número que multiplicado por la superficie total de la parcela establece la superficie máxima construible en cada predio, contabilizando el total de las plantas. -  
Tiene carácter de límite máximo.-

**FRANJA PERIMETRAL EDIFICABLE:**

Corresponde a la superficie de la manzana que puede ser ocupada con volúmenes construidos comprendida entre la línea Municipal y la línea de frente interno. Delimita al Corazón de Manzana.-

**FRENTE DE PARCELA:**

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

**LÍNEA DIVISORIA DE FONDO DE PARCELA:**

La correspondiente al o los lados opuestos al que coincide con la línea municipal de la parcela.-

**LÍNEA DIVISORIA LATERAL DE PARCELA:**

La que intercepta la línea Municipal y la línea divisoria de fondo.-

**LÍNEA MUNICIPAL (L.M.):**

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

**MANZANA:**

Unidad de terreno rodeada de vía pública y registrada como tal en la Dirección de Catastro, con una superficie aproximada de 1 hectárea.-

**MÓDULO DE ESTACIONAMIENTO:**

Superficie necesaria para estacionamiento de un vehículo y su desplazamiento para ingreso y egreso desde y hacia la vía pública.-

**OCUPACIÓN DEL SUELO:**

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

**PARCELA - PREDIO- LOTE:**

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

**PATIO:**

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

**PATIO APENDICULAR:**

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

**PATIO DE FONDO:**

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

**PATIO DE PRIMERA CATEGORÍA:**

Es el espacio descubierto, cuyas dimensiones resultan aptas para iluminar y ventilar locales de primera clase (de habitación y trabajo, respectivamente). Se considera como Espacio Libre Urbano.-

**PATIO DE SEGUNDA CATEGORÍA:**

Es el espacio descubierto, cuyas dimensiones resultan aptas para iluminar y ventilar locales de segunda, tercera y cuarta clase.-

**PATIO INTERNO:**

Se denomina patio interno a la superficie libre de un bloque de edificación cerrado en todo su perímetro por construcción.-

A ese efecto se considera a las líneas divisorias de predios como paramentos edificados.

Se exceptuarán de ésta denominación los espacios entre parcela, cuya separación comprenda todo el ancho de la misma y la distancia entre paramentos y altura de edificación cumpla con la relación establecida en el código de edificación (Ord. 693/80).

Se considerará patio interno al que estando incorporado por uno de sus lados a otros espacios libres dentro de una parcela no cumplimente las exigencias en cuanto a dimensiones mínimas o relaciones fijados en el código de edificación.-

**PLANO LÍMITE DE ALTURA:**

Es el plano tope para la altura de una edificación en todo el desarrollo de la parcela. Se determina tomando sobre la línea municipal, la cota 0.00 de la cabeza del cordón y proyectándolo desde la línea municipal hasta el límite posterior del terreno de acuerdo a la altura máxima permitida para la zona en que se encuentre. Sobre esta base se aplican las restricciones correspondientes a corazón de manzana y a los indicadores urbanísticos correspondientes.-

**PLANTA LIBRE:**

Defínase como planta libre la totalidad de la superficie de un edificio ubicada en cualquier nivel con dos lados como mínimo abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable.-

**RECONSTRUIR:**

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

**REFORMA:**

Modificación de edificio sin aumentar el volumen edificado. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.-

**RETIRO OBLIGATORIO:**

Superficie libre de edificaciones comprendida entre la línea municipal o eje divisorio de parcelas, y las construcciones fijas que se ubiquen en la misma.-

**SEMI SÓTANO O SEMI SUBSUELO:**

Todo local en el cual la cota superior de su altura libre -cielorraso, losa, etc.- sobresalga por lo menos la mitad de ella por sobre el nivel de un patio, terreno natural o fondo en planta baja o acera, adyacentes. La aceptación de ubicación de ámbitos, locales habitables o de trabajo en los sótanos estará condicionada a las previsiones que se adopten para asegurar su iluminación y ventilación naturales.-

**SERVICIOS PÚBLICOS ESENCIALES:**

Son aquellos sin los cuales resulta inconveniente el normal funcionamiento de una zona y cuya dotación corresponde ser provista por los propietarios o desarrolladores privados al momento de subdividir o materializar el uso y que debe ser promovida y controlada desde la esfera oficial para satisfacer las necesidades de la comunidad en materia de salud, funcionalidad urbana y calidad de vida.-

**SUBPARCELA:**

Unidad de dominio exclusivo resultante de los planos de mensura y división bajo el régimen de propiedad horizontal.-

**TEJIDO ABIERTO:**

Se regulan retiros obligatorios tanto de frente como lateral. Con el fin de priorizar la preservación del medio.-

**TEJIDO CERRADO:**

No se admiten retiros tanto de frente como lateral. -

**TEJIDO MIXTO:**

No se regulan ni se prohíben retiros.-

**TRANSFORMAR:**

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

**USO COMPLEMENTARIO:**

Actividad a desarrollar destinada a satisfacer los requerimientos dentro de la misma parcela o de la misma zona como apoyo al uso predominante.-

**USO CONDICIONADO:**

Uso no permitido cuya subsistencia puede admitirse, determinando pautas y criterios con respecto al control de sus efectos negativos, para no afectar los requerimientos de los usos predominantes y complementarios.-

**USO PERMITIDO:**

Todos los usos ya sean predominantes o complementarios que puedan radicarse en las parcelas de cada zona.-

**USO DE SUELO:**

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

**USO PROHIBIDO:**

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

**USO NO CONSIGNADO:**

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

**USO NO PERMITIDO:**

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

**USO PREDOMINANTE:**

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

**VIAS DE CIRCULACION:**

Están constituidas por las vías públicas, vehiculares y peatonales, las que se clasificarán de acuerdo a su tránsito o función que cumplen en vías primarias, secundarias o terciarias.

I.- Se consideran Vías Primarias a aquellas que vinculan rutas o vías regionales con el núcleo urbano y sirven de acceso al mismo permitiendo por su diseño la máxima velocidad urbana.-

II.- Se consideran Vías Secundarias a aquellas que derivando de las vías primarias vinculan áreas específicas del núcleo urbano. Sobre ellas se ubican los usos residenciales y comerciales de mayor intensidad, así como el equipamiento urbano básico.-

III.- Se consideran Vías Terciarias a aquellas que sirven de tránsito interno de una determinada área, concurriendo a las vías secundarias. No forman parte de la red vial jerarquizada.

**ZONA:**

Representa la segunda delimitación. Cada una de las unidades territoriales, en que se dividen las áreas a los fines de su organización funcional y con el objeto de regular usos, subdivisión y parcelamiento, morfología e intensidad de ocupación del suelo, entre otros aspectos.-

#### ZONIFICACIÓN:

La zonificación consiste en la delimitación de áreas y zonas, u otros polígonos territoriales, que se caracterizan por su uso, grado de ocupación y subdivisión del suelo, dotación de servicios de infraestructura y densidad de población.-

#### ZONA CASCO HISTORICO

Comprende el casco antiguo de la ciudad, con usos predominantes Residencial, Gubernamental, institucional, religioso, cultural, recreativo, societario y administración pública, y servicio al turismo. A fin de "Promover la recuperación, rehabilitación o refuncionalización de edificios y sectores urbanos residenciales en proceso de degradación, preservando el valor del patrimonio histórico y social." (Ley 14.449, Artículo 8º inc. e).-

#### ZONA CENTRAL:

Unidad territorial dentro del área urbana, que concentra la mayor cantidad y diversidad de actividades institucionales, comerciales, financieras, administrativas y de servicios recreativos, y donde se propicia la mayor intensidad de ocupación del suelo con la residencia como uso complementario. Su escala en la prestación de servicios alcanza a todo el partido.-

#### ZONA COMERCIAL:

Unidad territorial donde predomina la actividad comercial y de servicios complementarios.

#### ZONA DE USOS ESPECÍFICOS:

La delimitada para usos del transporte (terrestre, marítimo o fluvial y aéreo), de las comunicaciones, la producción o transmisión de energía, la defensa, la seguridad y otros usos específicos. Por las particularidades del uso requieren de regulaciones especiales.-

#### ZONA INDUSTRIAL:

La destinada a actividades industriales y de almacenaje, así como de aquellos usos complementarios para asegurar su funcionamiento.-

#### ZONA RESIDENCIAL:

La destinada a la localización de viviendas como uso predominante y a veces exclusivo, con el fin de garantizar y preservar condiciones aptas de habitabilidad.-

#### ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA:

La destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente, emplazadas en pleno contacto con la naturaleza en el área complementaria o en el área rural. Se incluyen en esta zona los clubes de campo.-

#### ZONA RESIDENCIAL - INDUSTRIAL:

La destinada a localización de viviendas que admite la localización industrial inocua y de almacenaje como uso complementario.-

#### ZONA DE RESERVA PARA ENSANCHE URBANO

Es la zona ubicada fuera del Área Urbana, destinada a la extensión de la ciudad una vez que se hubieran cumplimentado las condiciones para su ampliación. La misma se destinará a la localización predominante de la vivienda, con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad.-

En caso de no estar subdividida requerirá de una propuesta de subdivisión, apertura de calles, cesión de espacios verdes y de reservas de uso público que deberá continuar con la trama urbana (Ver art. 17 DL 8912/77). La aprobación del proyecto permitirá su habilitación e incorporación a partir de la especificación de las etapas de urbanización y su efectiva ocupación.-

#### I.7 ABREVIATURAS

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

A.A.: Autoridad de Aplicación

A.D.A.: Autoridad del Agua

B.C.: Barrio Cerrado  
C.C.: Club de Campo  
C.D.: Concejo Deliberante  
D.E.: Departamento Ejecutivo  
D.O.P.: Dirección de Obras Particulares  
D.L.: Decreto Ley  
E.M: Eje Medianero  
F.O.S.: Factor de Ocupación de Suelo  
F.O.T.: Factor de Ocupación Total  
H. máx.: Altura máxima  
Ha.: Hectárea  
Hab.: habitante  
L.M.: Línea Municipal  
m.: metro lineal  
m2: metro cuadrado  
P.L.: Plano Límite

## CAPÍTULO II NORMAS GENERALES DE LA SUBDIVISIÓN Y PARCELAMIENTO

### II.1. CRITERIO GENERAL

La subdivisión de la tierra se ajustará a lo establecido en el DL. 8912/77, Título III, Capítulo III para cada una de las áreas.-

### II.2. SUBDIVISIONES EN ÁREAS URBANA Y COMPLEMENTARIA

Las subdivisiones en áreas urbana y complementaria se regirán por lo que establece esta Norma para cada área y zona en particular, habilitada por etapas en función del grado de consolidación de las zonas adyacentes. En tal sentido, se prohíben las subdivisiones y/o materializaciones de uso en los sectores de la etapa 2 según el plano Anexo VIII, hasta tanto los sectores ya habilitados en la etapa 1 no se encuentren subdivididos y ocupados en un 70%. En las zonas habilitadas del Área Urbana se admiten las subdivisiones de manzanas y/o manzanas existentes sin parcelar o parcialmente parceladas, cuando se asegure la dotación de agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.

En todo nuevo proyecto de urbanización, además de la provisión de los servicios de infraestructura esenciales exigidos en la zona (Art. 62 DL 8912), el organismo técnico provincial de competencia deberá certificar la Aptitud Hidráulica del predio.-

### II.3. NUEVOS AMANZANAMIENTOS

Los nuevos amanzanamientos deberán integrarse armónicamente a la trama de las zonas circundantes, no siendo obligatoria la cuadrícula tradicional, excepto para las vías de circulación principal.

En el momento de la efectiva incorporación al área urbana de las zonas de ampliación establecidas, y en parcelamientos de fracciones o materialización del uso urbano (Art. 4º Decreto 1549/83) que no hayan efectuado cesiones obligatorias registradas en el plano antecedente, y en reestructuraciones dentro del área urbana, los propietarios de los predios involucrados cederán gratuitamente a la Municipalidad las superficies destinadas a los espacios circulatorios, verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos establecidos en el artículo 56º de la DL 8912/77, en el Decreto 1.549/83 y las reglamentaciones particulares del presente Código.-

Para los sectores a subdividir circundados por fracciones amanzanadas en tres o más de sus lados, se exigirá que se respeten las dimensiones de la trama existente.-

En los casos que se creen dos o más manzanas o macizos se deberá presentar un anteproyecto general en la Dirección de Obras Públicas, de la fracción aun cuando ésta no se amanzane en la totalidad y efectuar las cesiones correspondientes a la superficie total.-

### II.4. APERTURA DE CALLES

El diseño de la trama circulatoria tiene como objetivo la vinculación e integración de los espacios parcelarios y verdes o libres públicos, procurando el más seguro y eficiente desplazamiento de los medios de transporte.

Su trazado tendrá en cuenta la interrelación con áreas y zonas adyacentes, diferenciando la circulación vehicular de la peatonal. El sistema permitirá el tránsito vehicular diferenciado, estableciendo dimensiones según densidades y usos urbanos previstos, de acuerdo a los criterios de cálculo más apropiados.-

Toda intervención en el territorio, como parcelamiento de fracciones o chacras ubicadas en el área urbana o en el área complementaria, materialización del uso urbano, y/o localización de actividades o ejecución de obras, deberá efectuar las cesiones obligatorias a la Municipalidad para apertura de calles respetando las siguientes dimensiones establecidos por el DL 8912/77 en su art. 12:

#### a) Trama interna

- Avenidas principales: cuarenta (40) metros.
- Avenidas secundarias: treinta (30) metros.

- Calles principales: veinte (20) metros.
- Calles secundarias o de servicios: quince (15) metros.
- Calles de penetración y retorno: doce (12) metros; trece (13) metros hasta doscientos cincuenta (250) metros y quince (15) metros para mayor extensión y, en todos los casos, un «cul de sac» de veinticinco (25) metros de diámetro.
- Calles peatonales: se admitirán únicamente en proyectos de conjunto. Su ancho mínimo será de seis (6) metros cuando sean accesos a edificios de hasta dos plantas y de una vez la altura de los edificios para más de dos plantas. En este último caso no será exigible un ancho mayor de doce (12) metros.

Para nuevos fraccionamientos se deberán ceder al dominio público municipal los espacios de Circulación (calles) para los cuales se fijan los siguientes anchos según la importancia de las vías de circulación.

CATEGORÍA	ANCH O ENTRE LM	ANCHO DE CALZAD A	ANCHO DE VEREDAS
Vía Primaria	20,00 m	12,00m	4,00 m
Vía Secundaria	15,00 m	9,00 m	3,00 m

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

En casos de vías férreas, rutas, cursos de agua se dejarán calles laterales a los mismos según lo establezcan los respectivos organismos responsables. Se deberá tener en cuenta en las calles colectoras de servicios de ruta y vías férreas el “cono de visibilidad reglamentario”.-

## II.5. PARCELAMIENTO

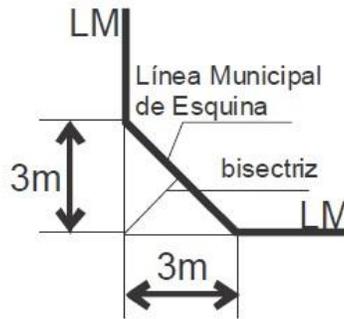
Los Fraccionamientos deberán cumplir lo establecido en la Carta Orgánica, este Código Urbano y los requisitos establecidos a continuación:

Amanzanamiento:

- Para sectores a subdividir circundados por fracciones amanzanadas en 3 o más de sus lados: Lado máximo: 150m. Lado mínimo: 60m. Superficie máxima: 15.000m<sup>2</sup>
- Sobre vías secundarias: Lado mínimo: 60 m.
- Sobre vías principales: Lado mínimo: 150 m.

Ochavas:

En las esquinas de las manzanas deberán ser de 3.00 m de lado a contar desde el vértice, generando una diagonal de 4.24 m. Cuando el ángulo sea igual o mayor de 135° se podrá prescindir del requisito de ochava.



Parcelas:

Las parcelas resultantes de Fraccionamientos deberán tener las dimensiones fijadas para la zona a la cual pertenezcan según lo establecido en el presente Código.-

Las dimensiones mínimas de parcelas serán las determinadas para cada área y zona, conforme a lo establecido en el presente código. En ninguna zona se permitirán subdivisiones que alteren las condiciones de frente y superficie fijadas para cada una de ellas, excepto en los siguientes casos:

a - Sanear un título afectado por una invasión de linderos, materializada por una construcción de difícil y de costosa remoción.-

b - Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción.-

c - Corregir una baja relación frente fondo, entendiendo por tal a la inferior a un tercio (1/3). En estos casos, el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.-

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

En todos los casos, sólo se admitirán dimensiones inferiores a las estipuladas con el fin de anexarlas a lotes linderos (Art. 54° DL 8912/77 y Dec. N° 1549/83).-

Las parcelas deberán ser preferentemente de forma rectangular. Cuando no puedan serlo por razones de trazado o por situaciones de hecho, deberán cumplir los siguientes requisitos.-

El promedio de sus anchos no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido para cada área.-

La superficie de la parcela deberá ser apta por su forma y dimensiones para el adecuado desarrollo de un proyecto que utilice los valores máximos de los indicadores urbanísticos de la zona, considerando las restricciones que la pudiera afectar. Solo se permitirá crear parcelas interiores sin salida a la vía pública cuándo tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera, pero siempre que no se originen quiebres o martillos que representen una inconveniente solución urbanística. La parcela remanente deberá tener superficie mínima establecida para la zona.-

Al subdividir parcelas edificadas, con o sin plano de construcción previamente aprobados, las parcelas resultantes deberán cumplir con la densidad, los factores de ocupación del suelo y de ocupación total y las dimensiones mínimas de parcelas admitidas en la zona o distrito.-

## II.6. ZONAS DE RESERVA PARA ENSANCHE URBANO

Serán de aplicación el artículo 17° y 18° del DL 8912-77 en el momento de su efectiva incorporación al área urbana, conjuntamente con las reglamentaciones específicas que surjan del estudio particularizado de la ampliación respectiva. Mientras tanto, no admite fraccionamientos y solo se podrá construir una vivienda por parcela acorde al grupo familiar. Las zonas de reserva para ensanche urbano no se pueden subdividir.-

## II.7. PROPAGANDA

Para proceder a la venta de tierra se exigirá al vendedor la exhibición del plano de subdivisión aprobado, el número y fecha de aprobación o la escritura pública que lo certifique, así como todas las restricciones que lo afecten surgidas del presente código. Igual criterio se exigirá para cualquier operación tendiente a la venta de bienes inmuebles en general.-

Para efectuar la publicidad respectiva se controlará el estricto cumplimiento de la Ley Provincial en la materia. Ley Provincial N°9078/78 y su modificatoria N° 9240/79.-

## II.8. CESIONES

En el momento de la efectiva incorporación al área urbana de las zonas de ampliación establecidas y/o en reestructuraciones dentro del área urbana, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente a la Municipalidad 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 establecidos en el artículo 56° del DL 8912/77 y en el decreto 1549/83.-

#### II.9.PARCELAMIENTO DE MANZANAS PREEXISTENTES

Para el caso de manzanas originadas con anterioridad al DL 8912/77 se exigirán cesiones a partir de una superficie mínima a subdividir de 10.000 m<sup>2</sup>, sin variar la densidad media bruta prevista por el sector, será compensada mediante el incremento proporcional de la densidad neta y el F.O.T. máximos según lo indica el artículo 57° de la DL 8912/77. Las cesiones en este caso se asimilarán a la reestructuración de áreas urbanas, correspondiendo la cesión hasta un máximo de 10% de la superficie a subdividir para espacio verde y 4% de reserva para equipamiento comunitario.-

#### II.10.SUBDIVISIONES LINDERAS A CURSOS O ESPEJOS DE AGUA

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

#### II.11.CONSERVACIÓN DE DESAGÜES NATURALES

Quedan sujetos al cumplimiento de la restricción establecida en la Ley N° 6253, de Conservación de Desagües Naturales y su Decreto Reglamentario N° 11368/61, todos los predios incluidos en las Áreas Urbana y Complementaria definidas por este Código.-

#### II.12. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Será de aplicación el régimen de Propiedad Horizontal dispuesto por el Código Civil y Comercial de la Nación (Título V, Libro Cuatro), exclusivamente para la subdivisión de edificios y casos expresamente admitidos en esa legislación. No será de aplicación para crear parcelamientos o urbanizaciones en las zonas que no admiten vivienda multifamiliar.

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

En estas áreas sólo podrán generarse Unidades Funcionales bajo el régimen de propiedad horizontal especial cuando se trate de clubes de campo o barrios cerrados debidamente aprobados en el marco de las normas municipales y provinciales vigentes en la materia. El resto de los parcelamientos se rigen exclusivamente por el régimen del DL 8912/77 y normas complementarias, de la aprobación municipal y de la Dirección de Geodesia.-

## CAPÍTULO III NORMAS GENERALES DE MORFOLOGÍA URBANA

### III.1. OCUPACIÓN DEL SUELO

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

#### III.1.1. FOS

Para cada zona el presente código establece el Factor de Ocupación del Suelo (FOS), número que, multiplicado por la superficie de la parcela, determina la superficie máxima de la misma que puede ser ocupada por edificación.-

#### III.1.2. FOT

Para cada zona se establece el Factor de Ocupación Total (FOT): número que multiplicado por la superficie de la parcela determina la superficie cubierta máxima edificable que se permite para la misma.-

No se computará dentro de este valor tope, la superficie de subsuelo o semisótano, que se destine a la ubicación de cocheras, locales auxiliares para máquinas o servicios generales, depósito de enseres o cualquier tipo de local no habitable.-

No será considerada como superficie cubierta la correspondiente a los cuartos de máquinas, tanques, depósitos o lavaderos en las azoteas ni tampoco la de su planta libre (con la restricción de no constituir lugares de habitación y/o trabajo, en ninguno de los casos precedentes). Sólo se permitirá la construcción de sistemas verticales de circulación con una ocupación máxima de 20% de la planta.-

#### III.1.3. DENSIDAD POBLACIONAL

Densidad poblacional neta: es la relación entre la población de una zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, sin contabilizar los espacios circulatorios y verdes públicos.-

Para cada zona de la presente norma, se establece la densidad poblacional neta máxima permitida.-

La aplicación de la misma, se hará con independencia de la resultante de las edificaciones existentes en la manzana. En cada parcela se aplicará su cálculo sobre el total de lo construido y por construir. Dadas las características del núcleo, se utiliza la densidad para distribuir racionalmente la población, tendiendo a la densificación de la misma.-

Densidad neta potencial: Se denomina así a la cantidad máxima de personas por hectárea que podrá alcanzar una zona, condicionada al completamiento de las infraestructuras de la zona.-

#### HABITANTES POR PARCELA

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

Número de habitantes = Superficie de parcela (m<sup>2</sup>) x densidad neta (hab/m<sup>2</sup>).

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

A efectos de establecer la cantidad de personas que puede alojar un edificio, se computarán dos personas por dormitorio. Si la unidad fuera de un (1) solo ambiente se computarán dos (2) personas como mínimo. La fracción impar de número de personas por parcela permitirá la realización de un dormitorio más.-

En hoteles o edificios de uso similar, deberán considerarse dos (2) personas por habitación como mínimo.-

Para las zonas que carezcan de agua corriente y cloacas podrá realizarse una (1) vivienda unifamiliar por parcela.-

Cuando la zona cuente con servicio de agua corriente, pero no cloacas, la densidad neta máxima establecida será de 150 hab/ ha.-

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

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

#### III.1.4. SUPERFICIE CUBIERTA MÍNIMA POR PERSONA

VIVIENDA UNIFAMILIAR: hasta 2 ambientes: 14 m<sup>2</sup>/persona.  
Más de 2 ambientes: 10 m<sup>2</sup>/personas.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR O COLECTIVA: hasta 2 ambientes: 15 m<sup>2</sup>/persona, más de 2 ambientes: 12 m<sup>2</sup>/persona.

Para la zona R1 DU, cuando cuente con servicio de agua corriente y desagües cloacales, se permite la vivienda multifamiliar condicionada a un módulo mínimo de terreno de 100 m<sup>2</sup> por vivienda, el número máximo de unidades será el que surja de la aplicación de este coeficiente establecido.-

Para las zonas donde se permita solamente la vivienda unifamiliar (R1) (que cuente con servicio de agua corriente y desagües cloacales) se admitirá un máximo de viviendas que resulte de la aplicación de módulos mínimos de superficie de terreno de (200 m<sup>2</sup>.) doscientos metros cuadrados por cada vivienda que se edifique separadamente, es decir que cada vivienda deberá poseer una superficie de terreno no inferior a 200 m<sup>2</sup>.-

#### III.2. MORFOLOGÍA URBANA

La tipología urbana predominante, es la manzana cerrada con la línea de edificación Municipal, lo que arroja calles de fachada continua, con predominio de la masa muraria. Estas características corresponden fundamentalmente a los sectores denominados: Casco Histórico y Zona Central.

Esta alternancia entre el vacío de la calle pública y el macizo periférico de la edificación tiene características decrecientes desde la zona central a la periferia donde el tejido se desdibuja. -

La evolución tipológica posterior incluyó el tipo suburbano, con retiro de la línea de edificación y una ocupación parcelaria diferente, dando respuesta al nuevo modo de vida ciudadano (y a la temática del automóvil) con edificación al fondo de la parcela. -

Respetando esta morfología urbana, en el Cap. VI, de Normas Particulares, se desarrolla el marco regulatorio que corresponde para cada zona.

##### III.2.1 PLANO LÍMITE DE ALTURA:

1 - EN TODOS LOS SECTORES URBANOS: Es la altura máxima que puede alcanzar el edificio, tomada sobre la línea municipal y que rige para toda la zona.-

Se trazará un plano imaginario resultante del promedio de las cotas de eje medianero a eje medianero, donde se tomará altura para el P.L.-

En ningún punto del terreno podrá construirse por arriba de la cantidad de pisos indicada; ni de la altura establecida, tomando para ello una altura promedio por piso de 3,50 m.-

No se computará dentro del tope de pisos establecido para cada zona, el nivel de subsuelo o semisótano, que se destine a la ubicación de cocheras, locales auxiliares para máquinas o servicios generales, depósito de enseres o cualquier tipo de local no habitable; siempre y cuando el edificio no sobrepase la altura máxima establecida en cada caso.-

2 - Solo podrá exceder el P.L. instalaciones de servicio del edificio: Ej: tanques de distribución de agua, salas de máquinas, antenas, conductos, pararrayos o señales de balizamiento. Sin superar un plano horizontal de 6 m. sobre el P.L.-

3 - EN CASO DE TOPOGRAFÍA DE BARRANCA: El Municipio expresa su voluntad de preservar la topografía de la barranca, a través de la Ord. N° 284 Decreto 1643/08.

Para garantizar un perfil urbano homogéneo, en ningún punto del terreno podrá construirse por arriba del plano límite de cada zona, tomando para ello una altura promedio por piso de 3,50 m. Por ello es razonable que una construcción que comienza con 7,00 mts. sobre línea municipal, pueda mantener esa altura hasta el fondo del terreno, sin que ello le impida el escalonamiento necesario para la habitabilidad de lo que allí se construya y sin eximirlo de la obligación de generar las superficies libres que el código urbano le estipula como factor de ocupación del suelo para esa zonificación.

En todos los casos las construcciones resolverán sus desagües cloacales y pluviales sin afectar a los linderos ni a las redes.

### III.2.2 VOLÚMENES EDIFICABLES

La construcción de edificios está regulada por los siguientes parámetros.

- FOS máximo.
- FOT máximo.
- Plano Límite de altura.
- Tipología edilicia.

### III.2.3. ESPACIO URBANO

Se denomina así el espacio aéreo abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad, en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos de saneamiento ambiental.-

Se consideran como espacio urbano:

- a) El espacio de vía pública comprendida entre líneas Municipales y el comprendido entre dichas líneas y los de retiro obligatorio o voluntario de edificación.-
- b) El espacio entre paramentos laterales de los edificios de perímetro libre y las líneas divisorias entre parcelas conectado directamente con el espacio de vía pública y con el corazón de manzana. Con un retiro mínimo de 3 metros.-
- c) El espacio entre paramentos verticales correspondiente a un mismo o diferentes volúmenes, edificado dentro de la misma parcela.-
- d) Los patios que quedan incorporados a algunos de los espacios anteriormente enumerados.-

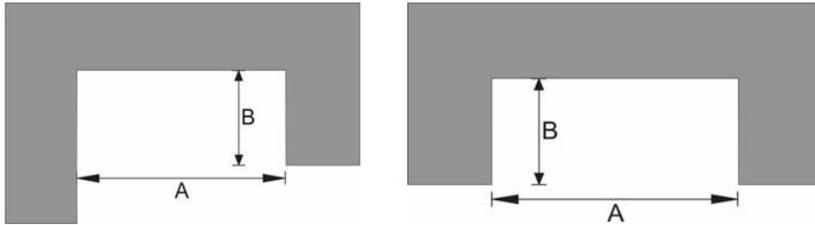
### III.2.4. PATIOS

#### PATIOS APENDICULARES

1- Los patios que se asimilen por uno de sus lados al espacio de la vía pública o patio de fondo. La profundidad (b) de estos patios deberá ser como mínimo igual a la abertura de los mismos.

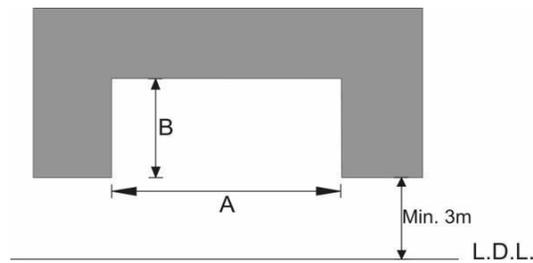
$$A = 2B$$

Se exceptúan de cumplir esta relación las viviendas unifamiliares cuándo dicho espacio se destine a cocheras, debiendo ser el lado menor de tres (3) metros como mínimo. -



2- Los patios que se asimilen por uno de sus lados a los espacios laterales de edificios de perímetro o semi-perímetro libre, cuando la profundidad (b) de los mismos cumple con la relación.

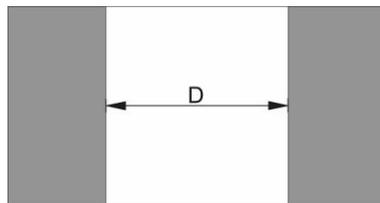
$$A > 2B$$



3- Los patios que se asimilen por uno de sus lados a espacios creados entre paramentos verticales de bloques de edificación de una misma parcela, que cumplan con la siguiente relación entre profundidad (b) y abertura (a).-

Espacio determinado entre bloques de edificación dentro de una misma parcela, cuándo la separación comprenda todo el ancho de la parcela y la distancia (d) entre paramentos verticales sea como mínimo de 6m. y cumpla con la siguiente relación:

$$D = \frac{h}{2} > 6m.$$



En caso de paramentos verticales de distinta altura para el cálculo de (h) se tomará la altura promedio.-

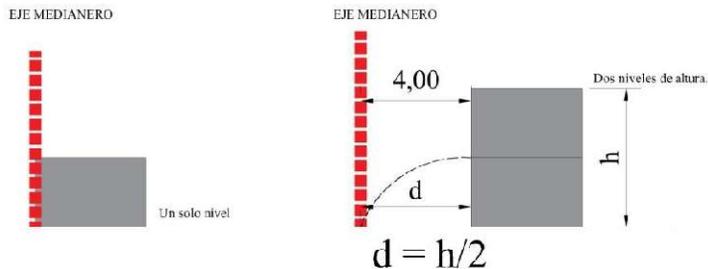
Se asimilará como ventilación a espacio libre urbano con capacidad para ventilar o iluminar locales de habitación y de trabajo a los espacios y patios que se señalan a continuación:

A- Para viviendas unifamiliares de hasta 1 planta y 1 piso alto al patio que tenga una superficie mínima de 18 m<sup>2</sup> y su lado menor sea igual o mayor a 3m.-

B- Los espacios cuyo lado menor sea igual o mayor a 8 m. Para iluminar o ventilar locales de habitación y de trabajo a patio de fondo.

Cuando las parcelas no acceden a Corazón de Manzana la edificación en altura, deberá retirarse de la línea divisoria de fondo una distancia (d) que guarde la relación con la altura de edificación (h) y una distancia mínima de 4mts.-

$$d = \frac{h}{2}$$



Este patio interno, no autorizará la iluminación de locales de primera clase, admitiéndose solamente su existencia para locales auxiliares: cocina, baños, salas de espera anexas a consultorios y oficinas, etc., según clasificación de locales y dimensiones mínimas establecidas en el Código de Edificación.(Ord. 693/80).-

### III.2.5 RETIROS DE EDIFICACIÓN DE LA LÍNEA MUNICIPAL Y LÍNEAS DIVISORIAS LATERALES

Estos retiros se prohíben, son obligatorios u optativos según lo establecido en las normas generales sobre volumetría edilicia y en las especificaciones particulares contenidas en las hojas de zona, (Capítulo VI) de igual manera que las distancias mínimas que deben respetar.-

#### COCHERAS EN RETIROS DE FRENTE

La Comisión de Actualización de la Norma de Zonificación o el organismo que lo remplace; estudiará la posibilidad de construir cocheras invadiendo los retiros de frente y laterales cuando por razones de proyecto o construcción existente no se pueda respetar los mismos.-

Se mantendrá el concepto de espacio libre y transparencias respetando las siguientes condiciones:

- 1- La superficie cubierta máxima será de 30 m<sup>2</sup> y la ocupación sobre línea municipal no mayor de 3 m.-
- 2- La altura máxima será la mínima necesaria para sus fines y la cubierta no será transitable.-
- 3- Se deberán respetar las características arquitectónicas de la construcción principal y no tendrán paramentos verticales excepto los permitidos por éste código.-

### III.2.6 CORAZÓN DE MANZANA

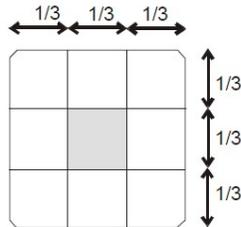
En los amanzanamientos regulares, cuándo uno de sus lados sea mayor de 60 m. no se aplicará el concepto de corazón de manzana.-

Esta superficie se materializará por el siguiente método:

1 - Para manzanas típicas regulares

$$P = \frac{A}{3}$$

Donde P es la profundidad del sector edificable y A es la medida del lado de manzana.-



2 - Para manzanas atípicas, la profundidad del sector edificable, será establecido por la Comisión de Actualización de la Norma de Zonificación, o el organismo que lo reemplace.-

3 - En los amezanamientos de forma rectangular, cuándo uno de sus lados sea menor de 60 m. no se aplicará el concepto de Corazón de Manzana. -

El Corazón de Manzana solo podrá ocuparse:

Con usos complementarios al principal admitido por la parcela: Quincho; parrillas; garajes; depósitos o similares.

El volumen a edificar en este sector, no podrá superar el plano límite de 3.50 mts. y la cubierta no podrá ser accesible. -

La superficie que se construya no podrá superar el 50 % del área correspondiente al Corazón de Manzana.-

## CAPÍTULO IV NORMAS GENERALES DE USO DEL SUELO

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

### IV.1.a CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO

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

ÁREA	ZONAS	NOMENCLADO RES
URBANA	Casco Histórico	CH
	Central	AC
	Comercial	Co
	Residencial 1	R1
	Residencial 1A	R1A
	Residencial 1Duplex	R1DU
	Comercial Residencial 1	CR1
	Comercial Residencial 1	CR2
	Residencial 2	R2
	Residencial 3	R3
	Residencial 4	R4
	Residencial 4a	R4a
	Residencial 5	R5
	Dist. Urb. Especial	DUE 10/11
	Usos Específicos	UE
COMPLEMENTARIA	Residencial Extraurbano	REU
	Reserva Ensanche Urbano	RU
	Servicio de Ruta	SR
	Zona Industrial	ZI
	Sector Industrial Planificado	SIP
RURAL	Zona Rural	AR

### IV.1.b. EQUIVALENCIAS DE ZONAS SEGÚN LEY 11459

En función de la delimitación de competencias entre la Provincia y el Municipio en cuanto a los trámites de habilitación por categoría de industria y a los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 40° y 41° de la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 531/19, en cumplimiento de las atribuciones municipales otorgadas por DL 8912/77, se establece la siguiente equivalencia de zonas:

ÁREA	ZONAS	NOMENCLADORES	EQUIVALENCIAS
URBANA	Casco Histórico	CH	ZONA A: Residencial Exclusiva
	Central	AC	ZONA A: Residencial Exclusiva
	Comercial	Co	ZONA A: Residencial Exclusiva
	Residencial 1	R1	ZONA A: Residencial Exclusiva
	Residencial 1A	R1A	ZONA A: Residencial Exclusiva
	Residencial 1Duplex	R1DU	ZONA A: Residencial Exclusiva
	Comercial Residencial 1	CR1	ZONA B: Mixta
	Comercial Residencial 1	CR2	ZONA B: Mixta
	Residencial 2	R2	ZONA B: Mixta
	Residencial 3	R3	ZONA B: Mixta
	Residencial 4	R4	ZONA A: Residencial Exclusiva
	Residencial 4a	R4a	ZONA B: Mixta
	Residencial 5	R5	ZONA A: Residencial Exclusiva
	Dist. Urb. Especial	DUE 10/11	ZONA A: Residencial Exclusiva
	Usos Específicos	UE	ZONA A: Residencial Exclusiva
COMPLEMENTARIA	Residencial Extraurbano	REU	ZONA A: Residencial Exclusiva
	Reserva Ensanche Urbano	RU	ZONA A: Residencial Exclusiva
	Servicio de Ruta	SR	ZONA B: Mixta
	Zona Industrial	ZI	ZONA C: Industrial Exclusiva
	Sector Industrial Planificado	SIP	ZONA C: Industrial Exclusiva
RURAL	Zona Rural	AR	ZONA A: Residencial Exclusiva

#### NOMENCLADOR DE USOS

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

Los criterios adoptados para la asignación del uso permitido de cada área y zona, se remiten a la premisa de preservar y/o promover el carácter de la zona, de acuerdo a su función urbana.

Para su regulación los usos se clasifican en 5 grandes grupos:

RESIDENCIALES

COMERCIALES

EQUIPAMIENTOS

SERVICIOS

PRODUCTIVOS

#### IV.2.USOS RESIDENCIALES

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

##### IV.2.1 Vivienda Unifamiliar

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

Limitaciones: En el marco de lo dispuesto por el DL 8912/77, art. 37° y su reglamentación, en las áreas Complementaria, Rural y Sub área semiurbanizada (DUE 11) se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular, más los locales y/o dependencias complementarias, constituyendo una unidad funcional inescindible. Esta condición será incorporada como anotación en la carátula en todos los planos municipales de visado y/o aprobación de construcción en dichas áreas.-

##### IV.2.2 Vivienda Multifamiliar

Dos o más unidades habitacionales por parcela, susceptibles de regularse bajo régimen de Propiedad Horizontal, destinadas al alojamiento familiar en forma estable o semipermanente. El acceso y circulación interna de distribución a cada vivienda es común a todas o a varias de ellas, y/o también son comunes los servicios de infraestructura (electricidad, gas, desagües).

Requisitos: mínimo un box de estacionamiento de 12.5 m2. cada dos Unidades Funcionales.

Limitaciones: En áreas Complementaria y Rural sólo podrán generarse Unidades Funcionales bajo el régimen de propiedad horizontal (PH especial) cuando se trate de Clubes de Campo o Barrios Cerrados debidamente aprobados en el marco de las normas municipales y provinciales vigentes en la materia.

##### IV.2.3 Vivienda Colectiva

Uso habitacional destinado al alojamiento de personas en forma estable con servicios e instalaciones comunes y régimen de relación interna comunitario. Incluye residencias de niños, jóvenes, madres, discapacitados, estudiantes y comunidades religiosas, casas de retiros espirituales y/o actividades relacionadas.-

##### IV.2.4 Vivienda Temporaria

Barrio Cerrado / Club de Campo:

Complejo residencial o recreativo/residencial en área territorial de extensión limitada que no conforma núcleo urbano, de vivienda de usos transitorio y/o permanente, con acceso controlado y cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento, de acuerdo a las prescripciones de la DL 8912/77 y sus reglamentaciones y Decretos N° 9404/86 y 27/98. Pueden poseer instalaciones recreativas y/o deportivas complementarias.-

Requisitos: únicamente podrán localizarse en Zona REU.-

Superficie máxima del BC: 4 Has.-

Superficie máxima del CC: 10 Has.-

Distancias mínimas: 400 metros respecto de otro Barrio Cerrado o Club de Campo.

Dimensión mínima: Las unidades que se generen a modo de loteo -por aplicación del régimen de propiedad horizontal especial correspondiente- respetarán una dimensión mínima de 20 m. de frente a espacio común y 600 m<sup>2</sup> de superficie. -

Ocupación máxima: una vivienda unifamiliar por unidad; FOS máximo: 0,3 y FOT máximo: 0,4.-

Cesiones: Las cesiones exigidas para cada caso deberán efectivizarse fuera del perímetro cerrado, en la parcela de origen o donde la AA de aplicación lo determine.-

Convenio: requiere la realización del Convenio correspondiente y cumplimentar con las compensaciones por participación municipal en la valorización inmobiliaria, de acuerdo con lo dispuesto por esta norma en el marco de lo prescripto por la Ley 14449.-

#### IV.3.USO COMERCIAL

El uso Comercial comprende actividades de intercambio, exposición, venta y/o reventa con destino a cualquier otro sector de actividad, sin que medie la transformación de materias primas, productos intermedios o productos finales. El D.E. podrá autorizar la radicación y habilitación de comercios minoristas de carácter cotidiano y/o esencial en áreas no estipuladas en la normativa general en aquellos casos en los que la densidad poblacional y la distancia a las centralidades urbanas más cercanas sean tal que signifique un perjuicio para sus habitantes.-

##### IV.3.1 Comercios minoristas

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

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

##### IV.3.1.1 De pequeña escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 150 m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

Locales comerciales: Superficie mínima 16m<sup>2</sup>.-

Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total cuando supere los 100m<sup>2</sup>.-

##### IV.3.1.2. De mediana escala

Establecimientos cuya superficie de exposición y venta no supera los 500 m<sup>2</sup>. Requisitos y limitaciones:

Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.-

##### IV.3.1.3.De Grandes Superficies

Establecimientos con una superficie de exposición y venta supera los 500 m<sup>2</sup>. Requisitos y limitaciones:

Depósito: mínimo 20% de la superficie cubierta.-

##### IV.3.2.Comercios mayoristas

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

##### IV.3.2.1 De pequeña escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 150 m<sup>2</sup>. Requisitos y limitaciones:

Locales comerciales: Superficie mínima 16 m<sup>2</sup> para el ambiente comercial.-

#### IV.3.2.2 De mediana y gran escala

Establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 150m<sup>2</sup>.

Requisitos y limitaciones:

Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. cada 300 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total.

#### IV.3.3.Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso

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

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

Requisitos y limitaciones:

Requiere "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental.

Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios.

Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>. cada 300 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total.-

### IV.4. EQUIPAMIENTOS

El uso Equipamiento comprende al conjunto de actividades destinadas a satisfacer las necesidades sociales y culturales en sus distintas formas, la atención social y la vida de relación.-

#### IV.4.1 Enseñanza e Investigación

Uso de equipamiento destinado a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades. Comprende establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías ubicados en predios cuya superficie total no supera la superficie de la manzana tipo del sector urbano.-

Requisitos y limitaciones:

Para cualquier categoría, se requerirá "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 5.000 m<sup>2</sup> o cuando se trate de establecimientos con laboratorios o centros de investigación con manejo de animales o materiales contaminantes o de presunta peligrosidad.-

Distancias mínimas: se establecen 120 metros radiales respecto a estaciones de servicio, comercios incómodos y/o peligrosos e industrias categorías 2 y 3 preexistentes, cuando la superficie destinada a enseñanza supere los 200 m<sup>2</sup> y cuando la matrícula supere los 50 alumnos por turno.-

##### IV.4.1.1 Educación Inicial

Incluye Jardines Maternales, Preescolar.

Requisitos y limitaciones:

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

##### IV.4.1.2 Educación Básica y complementaria

Incluye Educación General Básica y Escuelas especiales (Alumnos con capacidades diferentes). Educación Secundaria Básica, Escuelas e Institutos especializados (academias de oficios, de idiomas, artísticas).-

##### IV.4.1.3 Educación Superior e Investigación

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

## IV.4.2 SANITARIO

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

Requisitos y limitaciones:

Para los establecimientos con internación y/o prestación quirúrgica se exigirá el uso exclusivo por parcela, admitiéndose únicamente vivienda para personal.

Estacionamiento para unidades móviles. Podrán exceptuarse laboratorios o consultorios que no cuenten con instalaciones para tratamiento de pacientes. Para cualquier categoría se requerirá inscripción en el registro de actividades sanitarias dependiente de la Secretaría de Salud antes de otorgarse la habilitación correspondiente. Las actividades que resultarán fiscalizadas por organismos provinciales deberán gestionar factibilidad ante estos organismos.

### IV.4.2.1 EQUIPAMIENTOS DE SALUD

#### IV.4.2.1.1 De pequeña escala

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

#### IV.4.2.1.2 De mediana y gran escala

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

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

### IV.4.2.2 ATENCIÓN DE ANIMALES

#### IV.4.2.2.1 De pequeña escala

Comprende establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 150m<sup>2</sup>. Incluye consultorios veterinarios para pequeños animales.-

#### IV.4.2.2.2 De mediana y gran escala

Establecimientos cuya superficie cubierta es superior a 150 m<sup>2</sup>. Además de los enumerados en la categoría anterior incluye guardería de animales destinadas al cuidado, albergue y adiestramiento de animales, etc.-

## IV.4.3 SOCIAL Y DEPORTIVO

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

Incluye clubes sociales y/o deportivos, sociedades de fomento, agrupaciones tradicionalistas y otras organizaciones intermedias, así como asociaciones y centros recreativos de entidades públicas y privadas, gimnasios, piscinas y canchas de tenis, paddle, básquet, vóley.

Requisitos y limitaciones:

Se deberá cumplimentar con los requisitos y limitaciones generales del uso.-

Para cualquier categoría se requerirá inscripción en el registro de actividades sociales y deportivas dependiente de la Dirección de Deportes antes de otorgarse la habilitación correspondiente. Las actividades que resultaren fiscalizadas por organismos provinciales deberán gestionar factibilidad ante estos organismos.-

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

#### IV.4.3.1 Equipamiento social y deportivo de pequeña escala

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

#### IV.4.3.2 Equipamiento social y deportivo de mediana y gran escala

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

#### IV.4.3.3 Equipamiento social y deportivo con actividades incómodas y/o peligrosas

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

Incluye estadios, hipódromos, kartódromos, autódromos, aeroclubes, polígono de tiro, campos de golf.

Requisitos y limitaciones:

Su regulación se regirá por ordenanza particular, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante.

Requisitos y limitaciones particulares para Polígonos de Tiro cerrados y actividades análogas:

El uso deberá ser exclusivo en la parcela a afectar.

Localización: No podrán localizarse en ninguna de las zonas pertenecientes al Área Urbana.-

### IV.4.4 CULTURAL

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

Requisitos y Limitaciones:

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

Incluye museos, bibliotecas, archivos, salas de exposiciones, centros culturales y recreativos, cines, teatros, salas de espectáculos.-

#### IV.4.4.1 Equipamiento cultural con actividades incómodas

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

### IV.4.5 RELIGIOSO

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

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

## IV.5 SERVICIOS

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

### IV.5.1 BÁSICOS Y GENERALES

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

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

Requisitos y limitaciones:

Locales: Superficie mínima 16m<sup>2</sup>.

Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.-

#### IV.5.2 CENTRALES

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

Locales: superficie mínima 30m<sup>2</sup>.-

##### IV.5.2.1 HOTELERÍA

Servicios de administración central o común destinados al alojamiento circunstancial de personas sin régimen común de relación interna, cuyas unidades resultan inescindibles funcional y dominialmente, y por lo tanto no resultan subdividibles bajo ningún régimen.

1) Hospedaje: establecimiento destinado al albergue temporal, incluye hoteles en todas sus categorías (excepto hotel por horas), apart-hotel, residenciales, pensiones, cabañas y otros alojamientos de tipo turístico.

Requisitos: Estacionamiento mínimo, un módulo cada 50 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total. Cantidad máxima de cabañas: 1 cabaña cada 300 m<sup>2</sup>. de parcela.

2) Moteles o Albergues Transitorios: establecimientos o locales destinados a alojamiento de personas por lapsos inferiores a 24 horas, sin registro de huéspedes. Su localización se vincula a vías de comunicación de carácter regional.

Requisitos: Un box de estacionamiento por cada habitación (box mínimo 2,5 m. x 5m.)-.

#### IV.5.3 RECREATIVOS

Uso de servicios destinado a actividades de ocio, relación social y actividades asociadas. Incluye bares, confiterías, restaurantes; así como establecimientos, cualquiera sea su superficie cubierta, destinados a bares con manifestaciones artísticas, salones y casas de fiestas, salas de juegos, salas de juegos electrónicos, bingos.

Requisitos y limitaciones:

Cuando su superficie cubierta total sea mayor a 2.500 m<sup>2</sup> se requerirá Evaluación de Impacto Ambiental.

Los bares con manifestaciones artísticas, salones y casas de fiestas, salas de juegos, salas de juegos electrónicos o bingos, requieren tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.-

##### IV.5.3.1 SERVICIOS RECREATIVOS CON ACTIVIDADES INCÓMODAS

Incluye confiterías bailables, discotecas.

Requisitos y limitaciones:

Requiere Factibilidad de Localización.

Requieren tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.-

#### IV.5.4 FÚNEBRES

Uso destinado al funcionamiento de servicios funerarios, casas velatorias, cementerios y actividades relacionadas.

Requisitos y limitaciones:

Cuando los cementerios superen los 10.000m<sup>2</sup>, se requerirá Evaluación de Impacto Ambiental, y su regulación será establecida por ordenanza particular en el marco de la normativa provincial vigente.-

#### IV.5.5 SEGURIDAD

Uso de servicios destinado a las actividades propias de la defensa y seguridad del Estado y de la protección a ciudadanos y bienes.

Incluye comisarías, destacamentos y otras dependencias policiales, cuarteles de bomberos o defensa civil.-

##### IV.5.5.1 Servicios de seguridad con actividades incómodas y/o peligrosas

Presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, de las actividades que desarrollan, por requerir el complemento de vehículos especiales. Incluye unidades correccionales y otras dependencias, cárceles. Requisitos y limitaciones: Se requerirá Factibilidad Técnica y Evaluación de Impacto Ambiental.-

#### IV.5.6 TALLERES

##### DISPOSICIONES GENERALES:

Las construcciones destinadas a talleres deberán asegurar, cuándo sean talleres mecánicos, un ingreso directo y exclusivo desde la línea municipal de un ancho mínimo de 2.50 m., debidamente demarcado y provisto de piso sólido para el movimiento vehicular.-

En los casos en que la parcela afectada incluya vivienda y taller, estos deberán tener accesos independientes. -

Todas las instalaciones del establecimiento que produzcan ruidos y/o vibraciones deberán cumplimentar con los siguientes requisitos: distancia 0,30 m. de muros medianeros o divisiones de propiedades, pudiendo la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, requerir separaciones mayores en relación a la maquinaria a instalar. Asimismo, deberán dar cumplimiento a la ordenanza municipal N° 111/04.

Clasificación de los talleres:

A los efectos de la presente Norma, los talleres se clasifican por el grado de molestia, insalubridad, peligrosidad, de la siguiente manera:

- a) Talleres - I
- b) Talleres - II
- c) Talleres - III

##### a) TALLERES I

Los talleres de este artículo comprenden los siguientes tipos:

a. 1- Talleres del instrumental y accesorios. Electrodomésticos, electrónico, comprende el montaje y/o reparación de cerrajería, tapicería, equipos sonoros, aire acondicionado, etc.-

##### b) TALLERES II

Comprende los siguientes tipos:

b. 1- Taller Mecánico: Incluye aquellos donde se realice toda reparación mecánica de automotores, ya sea en forma conjunta o por especialidades, sean automóviles y automotores de transporte de pasajeros a cargo que no excedan los 4.000 Kg.-

b. 2- Gomerías: Comprende la reparación y recambio de cubiertas y cámaras. Excluye la reconstrucción de la misma.

##### c. TALLERES III

Se incluyen en esta clasificación los siguientes tipos:

c. 1.- Taller de Chapa y Pintura: Comprende todos los trabajos de chapa y pintura.-

c. 2.- Taller Integral: Comprende toda reparación mecánica, eléctrica rectificación, accesorios que además incluya chapa y pintura.-

c. 3.- Taller de reparación de transporte de pasajeros y cargas mayores de 4.000 Kg., máquinas destinadas a la actividad agrícola ganadera y construcciones civiles.-

#### IV.5.7 LAVADEROS

Los lavaderos se clasifican en:

##### IV.5.7.1 Lavaderos de pequeña escala

Establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles, en predios cuya superficie total no supera los 500 m2.-

##### IV.5.7.2 Lavaderos de mediana y gran escala

Establecimientos destinados al lavado de automóviles, camionetas, camiones, ómnibus y otros vehículos pesados, en predios cuya superficie total supera los 500 m2.-

Requisitos y limitaciones:

Requieren Evaluación de Impacto Ambiental, y su regulación será establecida por vía reglamentaria.-

#### IV.5.8 ESTACIONES DE SERVICIOS

Son estaciones de servicio del automotor de combustibles líquidos, gas natural comprimido (GNC) y mixtas. Podrá admitirse su localización e instalación a una distancia menor de quinientos (500) metros -medidos mediante una línea recta imaginaria entre los límites de parcela más próximos- de otra ya autorizada cuando existan condiciones de trazado vial o de tránsito que justifiquen dicha implantación. El DE evaluará mediante estudio particularizado dichas circunstancias, pudiendo autorizar mediante Resolución en el expediente el proyecto que así lo justifique. Esta particularidad se hará extensiva a los predios ubicados en zonas industriales y rurales.

#### IV.5.9 TRANSPORTE Y COMUNICACIÓN

De servicios destinados a actividades cuyo fin principal es el transporte de personas u objetos. Incluye agencias de remises, agencias de radio-llamado, receptorías de llamadas, agencias de taxi-flet, mudadoras, empresas de transporte.

Requisitos y limitaciones:

En todos los casos el Departamento Ejecutivo podrá requerir tratamiento particular respecto de la resolución de accesos y egresos vehiculares al predio. En zonas del área urbana no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos de porte superior a 4T.-

##### IV.5.9.1 Servicios de transporte con actividades incómodas

Presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro a causa de los productos que transportan, de su extensión, impacto en el medio a localizarse.-

Incluye terminales de líneas de transporte colectivo local, estaciones ferroviarias, terminales de ómnibus de corta, de media y larga distancia, centros de trasbordo, aeropuertos, helipuertos, playas de guarda de vehículos afectados al transporte y recolección de residuos.-

#### IV.5.10 DEPÓSITOS:

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

Requisitos y limitaciones:

- Carga y Descarga: un módulo de 30 m<sup>2</sup>. cada 500 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta total y no menos de un módulo por establecimiento.-
- En zonas del área urbana no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos superiores a 4 Toneladas.-

##### IV.5.10.1 Depósitos 1

Locales cuya superficie cubierta total no supera los 200 m<sup>2</sup>. y que en virtud de las características de los artículos a almacenar no genere ningún tipo de perturbación al entorno.-

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

##### IV.5.10.2 Depósitos 2

Locales cuya superficie cubierta total no supera los 1.000 m<sup>2</sup>. Admite almacenaje de artículos para el equipamiento urbano o comercial, pudiendo generar en pequeña magnitud y de manera controlada, ruidos, polvos y olores.-

##### IV.5.10.3 Depósitos 3

Locales cuya superficie cubierta total supera los 1.000 m<sup>2</sup>, o aquellos establecimientos que, independientemente de su superficie cubierta, registren sustancias que ofrezcan ciertos riesgos para la población o puedan generar focos de infección y/o proliferación de insectos o roedores.-

#### IV.5.10.4 Depósitos Peligrosos

Aquellos establecimientos que, independientemente de su superficie cubierta, registren existencia de líquidos agresivos, contaminantes, productos inflamables o productos explosivos.

Requisitos y limitaciones:

Requiere Evaluación de Impacto Ambiental.

#### IV.5.10.5 DEPÓSITOS COMPLEMENTARIOS

##### LIMITACIONES DE ALMACENAJE.

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

##### A - Depósitos complementarios de comercio mayorista y servicios:

Los depósitos complementarios que forman parte de la misma unidad de uso no pueden superar el 60% de superficie del local de venta; a los efectos de la zonificación se considerarán por el uso principal. Los depósitos complementarios de comercio mayorista se clasifican según el tipo de materia, elemento o mercancía que manipulan, en depósitos de material perecedero o no perecedero.-

##### B - Depósitos complementarios de comercio minorista:

Los depósitos complementarios de comercio minorista no excederán la superficie máxima destinada a almacenaje según el rubro.-

##### FRACCIONAMIENTO DE MATERIAS o MERCANCÍAS

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

##### CARGA Y DESCARGA

Toda función que por su índole implique la necesidad de maniobras de vehículos de carga, deberá contar con la previsión de espacios adecuados para que las operaciones de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y en forma de no afectar el tránsito de la vía pública. Estableciéndose un módulo mínimo de 30m2.-

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

#### IV.5.11 INFRAESTRUCTURAS

Uso de servicios destinado a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía, de comunicación y de evacuación de residuos que constituyen la infraestructura de las áreas urbana, complementaria y rural.

Incluye antenas, estaciones y centrales transmisoras de telefonía, televisión, y radio; plantas distribuidoras y/o de almacenamiento (energía, agua, gas), plantas depuradoras de líquidos cloacales, planta de almacenamiento y/o tratamiento y/o disposición de residuos sólidos urbanos.-

No quedan incluidas en esta categoría las plantas de tratamiento de residuos y/o efluentes peligrosos por encontrarse alcanzados por la Ley Pcial. 11.459 de Radicación Industrial.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere "Factibilidad Técnica" con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Planta depuradora de líquidos cloacales: A fin de determinar la localización de planta/s depuradora/s de líquidos cloacales dentro del Partido, el Departamento Ejecutivo deberá elevar un proyecto con la delimitación de zonas. A tal efecto en el plazo de 12 meses, con intervención de los órganos pertinentes (Dirección Provincial de Hidráulica y empresas prestatarias de servicios), se elaborará un proyecto de ordenanza.-

## ANTENAS

La evolución de las actuales tecnologías en telecomunicación y el incremento de solicitudes de instalación de determinados tipos de antenas (concretamente las que corresponden a la telefonía móvil), establece la necesidad de categorizarlas según el grado de molestia y regular las condiciones de su ubicación. A estos efectos se consideran:

Antenas: Dispositivos conductores utilizados tanto para la recepción como para la emisión de ondas electromagnéticas de radiodifusión, televisión, telecomunicación, telecomando etc.... en cualquiera de las posibles formas que la tecnología actual o futura haga posible. Se clasificarán de acuerdo a los tipos que a continuación se detalla:

Tipo A. De recepción de programas de servicios públicos y/o comerciales, de radiodifusión y televisión.-

Tipo B.- De emisión de programas de servicios públicos y/o comerciales de radiodifusión y televisión.-

Tipo C.- Antenas de radioaficionados.-

Tipo D.- Antenas de radio enlaces y comunicaciones privadas.-

Tipo E. Instalaciones para telefonía móvil personal y otros servicios de telefonía pública.-

El grado de molestia, generada por los distintos tipos de antenas considera, los previsible efectos de contaminación visual, seguridad e inocuidad, que las mismas puedan producir. De acuerdo a ello, se establecen grados de I a IV, según el cuadro que sigue:

Grado IV	Tipo A
Grado III	Tipo C y D
Grado II	Tipo B
Grado I	Tipo E

A excepción de las antenas consideradas del tipo A, toda instalación de antenas y sus elementos auxiliares, requerirá la previa aprobación municipal, con independencia de que el titular sea una persona privada física o jurídica o ente público.-

Las que se correspondan con el tipo E, deberán justificar la solución propuesta, utilizando la mejor tecnología disponible, compatible con la minimización del impacto visual y cumplimiento de la resolución 144/07. Su aprobación queda sujeta a ser refrendada por el Honorable Concejo Deliberante.-

Los titulares de las antenas instaladas con anterioridad para las cuales de acuerdo a la presente sea preciso el permiso municipal, deberá solicitarlo dentro del plazo máximo de un año.-

La instalación de antenas se rige por la Ordenanza 2178/16 y su Dto. Reglamentario 2969/20.-

Las antenas y/o soportes estructurales de antenas, no podrán superar la altura máxima definida según el plano límite de edificación que corresponda para cada una de las zonas determinadas por el presente Código de Zonificación.-

## IV.6 PRODUCTIVOS

### IV.6.1 INDUSTRIAS

(Ver Cuadro de equivalencias de zonas para uso industrial s/Ley 11459, al inicio de este Capítulo: Clasificación del Territorio).-

Se cumplirán, en todos los casos, las Disposiciones Provinciales: Ley N° 11459, Dto. N° 531/19, Dto. 973/20, y normas que los reemplacen.-

Según lo establecido por el Artículo 6° del Anexo I del Dto. 531/19: Los Municipios podrán establecer sus propias normas de trámite para la emisión del Certificado de Aptitud Ambiental (CCA) para establecimientos de 1° y 2° categoría. No obstante, en todos los casos, el titular o responsable del establecimiento deberá obtener previamente la Clasificación del Nivel de Complejidad Ambiental (CNCA) -Fase 1- por ante la Autoridad de Aplicación. A tales efectos, cada Municipio certificará la equivalencia de la zonificación que en ejercicio de las atribuciones establecidas en el Decreto Ley N° 8912/77 y sus normas modificatorias y complementarias hubiere determinado respecto de la aptitud de la parcela donde esté instalado o se pretenda instalar un establecimiento industrial, cotejando los usos del ordenamiento territorial de su partido, con las siguientes clasificaciones:

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

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

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

Zona D (Otras Zonas): Admite establecimientos industriales de primera, segunda y tercera categoría, teniendo en cuenta el Código de Ordenamiento Urbano y las ordenanzas locales respectivas, la compatibilidad de la actividad con la vocación de la zona o región en función de sus recursos, la distribución de la población y sus características geoeconómicas en general, a criterio del Municipio. El interesado no podrá gestionar ni obtener la Clasificación del Nivel de Complejidad Ambiental (CNCA), en caso de que el Municipio determine que (i) la zona no es apta para la radicación o funcionamiento del establecimiento respectivo o (ii) existe una prohibición municipal para el desarrollo de algún tipo de actividad industrial en su jurisdicción. El cumplimiento de los plazos determinados, estará condicionado a que no existan impedimentos tecnológicos circunstanciales que demoren a las partes intervinientes en la ejecución del trámite electrónico que se implementará en los términos que refiere el artículo 8° de la presente reglamentación, y a que el responsable del establecimiento industrial (o el apoderado designado por éste), cumpla en tiempo y forma los requerimientos establecidos por la Autoridad de Aplicación y/ o el Municipio.-

Según lo establecido por el Artículo 15° de la Ley 11.459, la totalidad de los establecimientos industriales, a instalarse o instalados en territorio de la Provincia de Buenos Aires, deberán ser clasificados en una de las tres (3) categorías, de acuerdo con su Nivel de Complejidad Ambiental (N.C.A.).-

El Nivel de Complejidad Ambiental (N.C.A.) de un proyecto o establecimiento industrial queda definido por:

La clasificación de la actividad por rubro (Ru), que incluye la índole de las materias primas, de los materiales que manipulen, elaboren o almacenen, y el proceso que desarrollen.-

La calidad de los efluentes y residuos que genere (ER).-

Los riesgos potenciales de la actividad, a saber: incendio, explosión, químico, acústico y por aparatos a presión que puedan afectar a la población o al medio ambiente circundante (Ri).-

La dimensión del emprendimiento, considerando la dotación de personal, la potencia instalada y la superficie (Di).-

La localización de la empresa, teniendo en cuenta la zonificación municipal y la infraestructura de servicios que posee (Lo).-

El Nivel de Complejidad Ambiental se expresa por medio de una ecuación polinómica de cinco términos:

$$N.C.A. = Ru + ER + Ri + Di + Lo$$

De acuerdo a los valores del N.C.A., según Anexo 2 del Dto. 973/20, las industrias se clasificarán en:

PRIMERA CATEGORÍA: hasta 15.

SEGUNDA CATEGORÍA: >15 < = 25 puntos.

TERCERA CATEGORÍA: > de 25.

Primera categoría, que incluirá aquellos establecimientos que se consideran inocuos porque su funcionamiento no constituye riesgo o molestia a la seguridad, salubridad e higiene de la población, ni ocasiona daños a sus bienes materiales ni al medio ambiente.-

Segunda categoría, que incluirá aquellos establecimientos que se consideran incómodos porque su funcionamiento constituye una molestia para la salubridad e higiene de la población u ocasiona daños graves a los bienes y al medio ambiente.-

Tercera categoría, que incluirá aquellos establecimientos que se consideran peligrosos porque su funcionamiento constituye un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población u ocasiona daños graves a los bienes y al medio ambiente.-

Los establecimientos contemplados en este artículo, deberán dar estricto cumplimiento a las disposiciones establecidas en la ley 11.459.-

#### AGRUPAMIENTOS INDUSTRIALES

En caso de creación de "Agrupamientos Industriales", que incluye:

Parque Industrial, Sector Industrial Planificado, Área de Servicios Industriales y Logística, Incubadoras de Empresas, Unidades Modulares Productivas y Parque Industrial Pequeño y Mediano, se deberá cumplimentar con los requisitos y condiciones establecidos en la Ley 13744.-

#### TRAMITACIÓN DE INDUSTRIAS

Todos los establecimientos destinados a actividades industriales, incluyendo los agrupamientos y parques industriales, requerirán el cumplimentar las siguientes tramitaciones:

1. "Informe de Zonificación Municipal": la Autoridad de Aplicación municipal certificará la Zona de emplazamiento actual o solicitada y su homologación, según lo dispuesto por la normativa provincial (Título I, Capítulo 4: "Cuadro Síntesis de Zonas e indicadores"), en forma previa a tramitar la categorización provincial.

2. "Categorización Industrial": la Autoridad de Aplicación Provincial evaluará cada caso y definirá su encuadre como establecimiento de Primera, Segunda o Tercera categoría,

3. "Certificado de Aptitud Ambiental": efectuada la categorización provincial, de acuerdo con los resultados de la misma y lo dispuesto por la Ley 11.459 y su reglamentación, los trámites para la obtención del "Certificado de Aptitud Ambiental" continuarán, según corresponda, en el municipio (establecimientos de 1° Categoría) o en el ámbito de la autoridad provincial (2° y 3° Categoría).-

#### ESTABLECIMIENTOS QUE NO CLASIFICAN COMO INDUSTRIA

De acuerdo a lo establecido por el Decreto Pcial. 531/19 anexo 2, no clasificarán como industria aquellos establecimientos cuyas actividades consistan en elaboración de productos a escala minorista para la comercialización directa al público en un mismo y único ámbito, o bien actividades de distribución, consolidación, des consolidación, empaque o envase con carácter minorista de productos para su venta directa al público en un mismo y único ámbito. En dichos

casos, las panaderías, heladerías, despachos de cerveza artesanal, fábricas de pastas, o establecimientos similares que sean de escala barrial y cuyos productos sean en su totalidad de venta minorista y directa en el mismo local, quedan reguladas según lo dispuesto para el uso comercial.-

#### IV.6.2 AGROPECUARIO

Uso productivo destinado a actividades tales como agricultura intensiva y extensiva, horticultura, ganadería y otras asociadas o complementarias. Incluye producción florícola, frutícola, apícola, granjas, avícola y otros criaderos.-

Los criaderos que incluyan matanza y faena de animales deberán clasificarse como establecimientos industriales según lo dispuesto por la normativa provincial.-

Establecimientos dedicados a la apicultura, cría de animales de granja y caballerizas deberán localizarse en el Área Rural, no pudiendo localizarse en un radio menor de 1.000m del límite del Área Urbana, Zona Residencial Extraurbana y de Reserva para Ampliaciones.-

Establecimientos ganaderos de engorde (feedlot) o de engorde y cría de porcinos sólo se admitirán en el Área Rural y a una distancia no menor a 5 Km del límite del Área Urbana, Zona Residencial Extraurbana, de Reserva para Ampliaciones Urbanas y de Reserva para Ampliación Extraurbana.

La Dirección de Obras Municipal evaluará las condiciones de localización y habilitación pudiendo solicitar los estudios y/o las certificaciones que estime convenientes en materia ambiental a fin de no degradar las condiciones del soporte natural, del sistema hidrológico superficial y subterráneo.

Cría, acopio, engorde y/o comercialización de porcinos se regirá por lo establecido en la ley 10.510.

Almacenaje de granos (silos), deberán localizarse en el Área Rural, en Zonas Industriales o en zonas donde expresamente se admita como uso predominante y a una distancia no menor de 1000 m del límite del Área Urbana, Zona Residencial Extraurbana y de Reserva para Ampliaciones Urbanas. Será de aplicación la Ley 12.605/01 de regulación de los establecimientos dedicados exclusivamente a la actividad de almacenamiento, clasificación, acondicionamiento y conservación de granos y decreto reglamentario 96/07.

Invernaderos para la protección de la producción fruti-hortícola, deberán ser declarados mediante croquis ante la D.O. adjuntando a los mismos, constancia de intervención ante la A.D.A., organismo que requerirá las condiciones mínimas para el escurrimiento de las aguas conforme a los estudios hidráulicos y geológicos pertinentes. El vertido de agua de origen pluvial hacia las redes de drenajes existentes deberá ser autorizado por parte de la A.D.A. en el marco de la LEY 12257 y su decreto reglamentario. Así mismo este organismo será quien otorgará el correspondiente permiso de uso del recurso hídrico subterráneo. En todos los casos queda absolutamente prohibida la evacuación de agua sobre linderos y calles públicas. La D.O. podrá fijar indicador F.O.S. máximo para la localización de estas estructuras.-

#### IV.7 REQUERIMIENTO de GUARDA y ESTACIONAMIENTO PARA TODOS LOS USOS:

Todas las construcciones de vivienda y locales de distinto tipo deben resolver sus necesidades de estacionamiento dentro de su propia parcela, según las siguientes consideraciones:

1. Las dimensiones mínimas de los módulos son:

Para automóviles: Un espacio de 12,50 m<sup>2</sup>. (Lado mínimo 2,50 m.)-

Para camionetas: Un espacio de 30 m<sup>2</sup>. (Lado mínimo 3,00 m.)-

2. En el caso de viviendas residenciales, 1 módulo por cada unidad habitacional de hasta 80 m<sup>2</sup> y un módulo adicional por cada 80 m<sup>2</sup> cubiertos. Si la superficie a construir se encuentra en un punto intermedio entre los valores establecidos, deberá adicionar un módulo solo si alcanza y/o supera el 50 % del límite anterior. Esta forma de ponderar los valores intermedios se aplicará al resto de los usos.

Ejemplo:

100 m<sup>2</sup> = 1 módulo

120 m<sup>2</sup> y más, hasta 199 m<sup>2</sup> = 2 módulos

3. En el caso de los hoteles, geriátricos, clínicas y cualquier otro servicio con alojamiento no permanente, se considerará como necesario un módulo por cada habitación construida. Si se proyectaran salas colectivas de alojamiento, se preverá un módulo cada 10 m<sup>2</sup>.

4. En el caso de los locales comerciales, de servicio y de industria, y cuando estos superen los 100 m<sup>2</sup>, será necesario un módulo por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

5. Para vivienda multifamiliar, se establece como mínimo, 1 (un) módulo por cada unidad de vivienda, (respetando los mínimos establecidos en el Art. 49° del DL 8912/77).

6. En los casos 3 y 4 deberá resolverse, además, dentro de la propia parcela, el estacionamiento transitorio que hace a su funcionamiento (transporte de carga y descarga de mercadería, ambulancias, remolques, coches de alquiler, etc.)

El requerimiento de estacionamiento será exigible en las ampliaciones de edificios que superen el 50% de la superficie cubierta preexistente, tomando como superficie total, lo resultante de sumar lo existente y lo ampliado. -

- No serán exigibles dichos requerimientos cuando las ampliaciones no superen el 50% de la superficie cubierta preexistente. -

- En edificios remodelados o reformados, cuándo el valor de las reformas supere el 50% del valor de las construcciones preexistentes se deberá cumplir con los requerimientos de estacionamiento. -

Las parcelas de superficie y / o ancho menor a la parcela mínima (12mts. frente, 300 m<sup>2</sup> sup.) podrán solicitar el pedido de excepción, quedando la misma sujeta al estudio particularizado por parte de la Comisión de Actualización de la Norma de Zonificación.-

## CAPÍTULO V ESPACIO PÚBLICO

### V.1 DEFINICIÓN

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

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

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

### ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

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

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

### V.2 ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS URBANAS

Constituyen elementos de regulación:

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

### V.3 AUTORIDAD DE APLICACIÓN

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

### V.4 FORESTACIÓN

#### GENERALIDADES

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

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

## PROHIBICIONES

Prohíbese la extracción, poda y tala no autorizadas expresamente, así como cualquier acción que pueda infligir algún daño a los bienes mencionadas en las generalidades.-

## DEFINICIONES

Con tal objeto se define:

Entiéndase por extracción la acción de desarraigar los ejemplares del lugar de implantación.

Entiéndase por poda el corte de ramas que se separen definitivamente de la planta madre.

Entiéndase por daño la poda de raíces, las heridas, aplicación de sustancias tóxicas, quemaduras por fuego, fijación de elementos extraños y todo tipo de agresión que altere el desarrollo de los ejemplares en forma normal o cause la muerte.-

## FORESTACIÓN EN LOS ESPACIOS PÚBLICOS

Declárese de interés público la preservación, ampliación y mejoramiento de las especies arbóreas y arbustivas ubicadas en propiedad pública, incluidos las plazas, plazoletas, parques, aceras de calles de la localidad de Carmen de Patagones.-

## RESPONSABILIDADES

Es responsabilidad de todos los habitantes frentistas (propietarios o no), la conservación, cuidado y reposición de los árboles colocados en la acera respectiva.

En los edificios de Propiedad Horizontal, el responsable del cumplimiento de los requisitos antes mencionados, será el consorcio o su administración; de no existir, lo será quien usufructúa la planta baja del inmueble.-

## ALCANCES DE LA OBLIGACIÓN

La responsabilidad indicada anteriormente, obliga a todos los frentistas de todas las zonas determinadas por este Código, salvo en los casos particulares que la Municipalidad determine, considerar inadecuada la plantación a cargo de los frentistas.

## PLANTACIÓN Y REPOSICIÓN

La plantación o reposición de los ejemplares de vereda se hará con las especies que la Autoridad de Aplicación determine.

Cuando la variedad implantada no se ajuste a la anterior o a la que determine la Autoridad de Aplicación, el responsable deberá proceder a su retiro y sustitución.-

## ESPECIES ARBÓREAS

Las especies arbóreas posibles de ser plantadas serán definidas por la Municipalidad para las Zonas establecidas en este Código, atendiendo al carácter de las mismas, forma de ocupación, usos permitidos y ejemplares existentes.-

## ELIMINACIÓN O SUSTITUCIÓN DE ÁRBOLES Y PODA

Cuando razones de interés público o privado, de carácter excepcional, hagan imprescindible la eliminación definitiva o cambio de uno o más ejemplares deberá, en todos los casos, obtenerse el permiso municipal correspondiente.

La poda de ejemplares arbóreos estará a cargo de la Municipalidad, por ejecución directa o a través de terceros y se ejecutará dando cuenta previamente a la población de los motivos que lo justifican.-

## DISPOSICIÓN DE LOS EJEMPLARES

No se aprobará la construcción de veredas, cualquiera sea el material a emplear en las mismas, si no se ha efectuado la reserva del espacio para la plantación de árboles, según los criterios que establezca la Autoridad de Aplicación.-

## COLOCACIÓN DE CANTEROS Y VEREDAS

En las zonas donde se disponga la parcial parquización de las aceras, la conservación y cuidado de las mismas será de responsabilidad del titular de la parcela frentista. La superficie parquizada deberá estar nivelada con la superficie pavimentada de la acera, no admitiéndose la construcción de muretes, cordones de borde o cualquier otro elemento físico que la delimite y que obstruya o dificulte el tránsito peatonal así como el ascenso y descenso de pasajeros.-

#### OBLIGACIÓN DE REPOSICIÓN

El propietario queda obligado a reponer a su cargo, dos (2) ejemplares por cada uno cuya extracción se autorice en cualquiera de las Zonas definidas por este Código, que pasarán a formar parte del patrimonio forestal público, quedando a criterio de la Autoridad de Aplicación la futura localización de dichos ejemplares. Las características de los ejemplares a reponer deberán ser idénticas, en cuanto a especie, a aquellos cuya remoción se autorice.-

#### PODA O EXTRACCIÓN

Únicamente se admitirá la poda o extracción de ejemplares, previa autorización municipal por la Autoridad de Aplicación en los siguientes casos:

Por razones de proyecto, no pudiendo superar la extracción el veinticinco por ciento (25%) del total de ejemplares existentes en la parcela.

Por razones de seguridad.-

#### PODA O EXTRACCIÓN POR RAZONES DE PROYECTO

Defínase como razones de proyecto a toda solicitud de construcción, reconstrucción, ampliación, remodelación, refacción, transformación y/o reforma de edificios, destinados a cualquier uso o actividad que se encontrare incluido en las Áreas Urbanas del partido. La misma deberá acompañarse con un plano en el que consten la cantidad, ubicación, nombre y edad aproximada de todas las especies arbóreas y/o arbustivas que contenga la parcela, con indicación, si correspondiere, de aquellas cuya poda o extracción se solicite, debidamente justificada, firmada por profesional responsable con incumbencias en la materia.-

#### PODA O EXTRACCIÓN POR RAZONES DE SEGURIDAD

Defínase como razones de seguridad, a los siguientes casos:

Estado de decrepitud o decaimiento del vigor, irre recuperables.

Ciclo biológico cumplido.

Cuando pudieran ocasionar daños que amenacen la seguridad de las personas o bienes.-

Cuando se trate de especies o variedades que la experiencia demuestre que no son aptas para arbolado urbano.

Cuando la inclinación del ejemplar amenace con su caída o provoque trastornos a las personas o bienes.-

#### TRAMITACIÓN

En todos los casos el propietario deberá presentar una solicitud en la que se especifique la causal de extracción o poda, que será evaluada por la Autoridad de Aplicación, y autorizada de considerarse justificada tal solicitud.-

#### SANCIONES Y/O MULTAS

Toda trasgresión a las normas establecidas en el presente Capítulo, hará pasible a los responsables de las mismas de las siguientes sanciones y/o multas:

a) Aquel que pade o dañe en cualquiera de sus formas las especies arbóreas o arbustivas alterando el desarrollo normal de los ejemplares, un (1) sueldo mínimo municipal, vigente a la fecha del efectivo pago de dicha multa, por cada uno de los ejemplares que hubieren sido podados o dañados.

b) Aquel que extraiga, tale o cause a las especies arbóreas o arbustivas un daño tal que sea irreparable u ocasione su muerte, un (1) sueldo mínimo municipal, vigente a la fecha del efectivo pago de dicha multa más la obligatoriedad de reposición de diez (10) ejemplares de idéntica especie, por cada uno de los que hubieren sido extraídos, talados o dañados, debiendo asimismo reponer en su emplazamiento original, con ejemplares de idéntica especie, cada uno de los extraídos, talados o dañados.-

En caso de reincidencia, los valores de las multas se duplicarán sucesivamente.-

#### INCREMENTO DEL PATRIMONIO FORESTAL PÚBLICO

El total de las especies arbóreas y/o arbustivas que se obtengan por la aplicación de las sanciones previstas, excepto las que deban reponerse en los espacios parcelarios privados afectados, pasarán a formar parte del patrimonio forestal público de la ciudad de Carmen de Patagones quedando a criterio de la Autoridad de Aplicación la futura localización de dichos ejemplares.-

## RESPONSABILIDAD SOLIDARIA

Se consideran solidariamente responsables de cualquier trasgresión a lo establecido en el presente Capítulo, a los propietarios de los espacios parcelarios privados, sus inquilinos u ocupantes y los que por cualquier causa lo detenten, exploten o tengan su cuidado, siendo facultad de la Autoridad de Aplicación, accionar contra uno o varios responsables, conjunta o sucesivamente.-

## V.5 ACERAS

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

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

En toda parcela con frente a la vía pública, es obligatoria la construcción y terminación de las aceras con materiales antideslizantes de un ancho mínimo de 1.50 m, quedando terminantemente prohibido los desniveles en sentido transversal. La misma debe ser mantenida en buen estado de conservación ó reconstruida cuando su estado a juicio de la DOP no permita una reparación adecuada. La obligación de reconstruir y conservar la vereda es a exclusivo cargo del propietario del terreno. Es obligatorio construir en las esquinas recesos para discapacitados, de acuerdo a las normas vigentes al respecto. Es obligatoria la construcción de cazuelas para arbolado las que serán cuadradas de 0.60 m de lado y distarán 0.20 m del cordón. Los bordes de estas cazuelas se protegerán con un cordón de 0.10 m de espesor que no podrá sobrepasar el nivel de vereda.

La distancia entre huecos deberá ser de 4.00 m. Es obligatoria la plantación de especies arbóreas adecuadas, las que serán determinadas por la oficina técnica correspondiente del municipio previa solicitud expresa.-

## PROHIBICIÓN DE CONSTRUCCIÓN SOBRE LAS ACERAS

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

Solo se admitirá la colocación de maceteros móviles, siempre que apoyen la estética del lugar, con tamaños y disposiciones que no afecten el libre tránsito peatonal.-

## PROHIBICIÓN DE OCUPACIÓN DE LA ACERA

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

La ocupación de aceras con equipamiento móvil (sillas, mesas, sombrillas, etc.) deberá ser autorizada por la A.A. quien determinará la superficie permitida de ocupar y forma de disposición de dichos elementos a fin de no obstruir el tránsito peatonal.-

## RAMPAS DE ACCESO

En la ejecución de obras públicas y privadas se evitará la generación de barreras arquitectónicas. El espacio público urbano deberá garantizar la accesibilidad, circulación y adecuada funcionalidad para permitir el libre desplazamiento de personas con capacidades reducidas. Será de aplicación la Ley Nac. N°24.314.

Los edificios de acceso público (administrativos, culturales, educativos, institucionales, etc.) deberán prever la colocación de rampas de acceso para discapacitados. En el caso de obras construidas y de dificultad para su materialización en el acceso al edificio, deberán efectuar la consulta respectiva a la A.A., a fin de minimizar la ocupación de la acera.-

## V.6 PUBLICIDAD

En las fachadas solo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie total de la fachada en plantas baja, no admitiéndose carteles luminosos.

Los letreros y su composición no menoscabarán la composición arquitectónica de la fachada ni desdibujarán los perfiles del edificio; tampoco ocultarán aberturas, balcones ni áreas de ventilación.

Se prohíben los anuncios pintados directamente sobre los muros. No se admiten marquesinas publicitarias. En los toldos podrá colocarse un (1) logotipo de marca comercial no repetido.

Los locales comerciales con un paño de carpintería, podrán ubicar en el mismo un espacio destinado a publicidad. A tal fin la carpintería se pintará totalmente en un color liso, que será el mismo del espacio destinado a publicidad, se indicará el nombre del local y/o el rubro de actividad, las letras podrán ser colocadas o pintadas.

Los servicios que presta el local irán descriptos sobre la vidriera en forma agrupada. En caso de contar el local comercial con dos o más paños de carpintería, en uno de ellos se procederá según lo indicado en el párrafo anterior y en el resto de los paños de carpintería, en uno de ellos se podrá publicitar el nombre de la razón comercial o los servicios que preste.

No podrá existir ningún tipo de publicidad en medianeras ni sobre los techos de las edificaciones. En las vías públicas solo se permitirá la fijación de afiches en las pantallas u otros elementos que la A.A. expresamente autorice.-

## V.7 ILUMINACIÓN

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

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

## V.8 SEÑALIZACIÓN

La utilización de marcas, letreros, señalización dentro del espacio privado se ajustará a lo dispuesto en el Art. V.6(publicidad), estando expresamente prohibida la inclusión de letreros o publicidad privada en los espacios públicos.

La A.A. definirá los criterios de localización, diseño y forma de cartelería y señalización urbana públicas.-

## V.9 MOBILIARIO URBANO

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

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

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

## V.10 MUROS DIVISORIOS Y CERCOS DE FRENTE:

En los casos que exista retiro obligatorio de frente, los cercos al frente y laterales no podrán tener muros que excedan de 1 m. de altura. Podrán sobre elevarse hasta una altura de 2 m. como máximo como cerco vivo, alambre tejido o verjas, no pudiendo hacer uso de este espacio para depósito de elementos de ninguna naturaleza.-

## ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS COMPLEMENTARIAS Y RURALES

### TRATAMIENTO DE CALLES EN LAS ÁREAS COMPLEMENTARIAS Y RURALES

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

#### PUBLICIDAD EN EL SISTEMA CIRCULATORIO PRINCIPAL

Se prohíbe la publicidad en las calles colectoras, vías principales de acceso y salida a las localidades del Partido así como señalización no autorizada expresamente por la Autoridad de Aplicación, quien estará facultada para su retiro en caso de incumplimiento de esta cláusula.-

#### TOLDOS

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

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

## CAPÍTULO VI NORMAS PARTICULARES

<b>ÁREA URBANA / ZONA CENTRAL</b>		<b>U/Z C</b>								
<b>CARÁCTER</b>	Zona que concentra el equipamiento administrativo centralizado de distintas jurisdicciones, junto a otros usos institucionales y comerciales. En razón del grado de saturación que la concentración mencionada produce, sumado a sus estrechas calzadas y veredas; se propone reducir las alturas y densidades antes permitidas y limitar el crecimiento de los usos institucionales y administrativos. Al ser un sector que, en términos relativos, cuenta con escasas viviendas, se promueve la radicación de usos recreativos y culturales que funcionen en horarios distintos de los administrativos y el comercial. Presenta tejido mixto.									
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Conformar un centro con fuerte identidad; Promover su valor simbólico como zona de uso permanente e intensivo; Preservar sus valores patrimoniales.									
<b>SUBDIVISIÓN</b>	<b>MORFOLOGÍA URBANA</b>									
	INDICADORES URBANOS	INDICADORES MORFOLÓGICOS								
<b>FRENTE (Min.)</b>	15 mts.	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;"><b>FOS (máx.):</b></td> <td style="text-align: center;">0.60</td> <td style="text-align: center;"><b>Altura Máx. Obligatoria:</b></td> <td style="text-align: center;">PB + 2 PISOS (10,50mts.). Según III.2.1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><b>FOT (máx.):</b></td> <td style="text-align: center;">1.80</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	<b>FOS (máx.):</b>	0.60	<b>Altura Máx. Obligatoria:</b>	PB + 2 PISOS (10,50mts.). Según III.2.1	<b>FOT (máx.):</b>	1.80		
<b>FOS (máx.):</b>	0.60	<b>Altura Máx. Obligatoria:</b>	PB + 2 PISOS (10,50mts.). Según III.2.1							
<b>FOT (máx.):</b>	1.80									
<b>SUPERFICIE (Min.)</b>	450 m2	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;"><b>DENSIDAD (Neta máx.):</b></td> <td style="text-align: center;">350 Hab/Ha</td> <td style="text-align: center;"><b>Retiro de Frente:</b></td> <td style="text-align: center;">No se admite.</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;"><b>Retiro Lateral:</b></td> <td style="text-align: center;">No se regula.</td> </tr> </table>	<b>DENSIDAD (Neta máx.):</b>	350 Hab/Ha	<b>Retiro de Frente:</b>	No se admite.			<b>Retiro Lateral:</b>	No se regula.
<b>DENSIDAD (Neta máx.):</b>	350 Hab/Ha	<b>Retiro de Frente:</b>	No se admite.							
		<b>Retiro Lateral:</b>	No se regula.							
<b>USOS</b>	PREDOMINANTES:	Comercio minorista, equipamiento y servicios centrales.								
	COMPLEMENTARIOS:	Residencial, estudios profesionales, consultorios, oficina, sanidad.								
	USOS ADMITIDOS:	Planilla de usos (Anexo I).								
<b>NORMAS GENERALES</b>	<b>RESTRICCIÓN DE ALTURA</b>	Sobre los últimos 4 mts. del fondo de Parcela las edificaciones no podrán sobrepasar los 3.50 mts. y los techos no serán accesibles. Según III.2.6								
	<b>CORAZÓN DE MANZANA</b>	Según III.2.6								
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	<b>RANGO DE MOLESTIA ADMISIBLE</b>	Ruidos medidos dentro del local lindero Residencial: ámbito II ord. 333/94 Ruidos medidos dentro del local lindero equivalente: ámbito III Ord. 333/94 Efluentes pluviales y cloacales: Libres de toda sustancia extraña. Olores: Libre Sin Uso ni depósito de materiales peligrosos o tóxicos. Usa vehículos de hasta 2000 Kg. de carga (transportes medianos).-								
<b>ESTACIONAMIENTO</b>	Todas las construcciones de vivienda y locales de distinto tipo deben resolver sus necesidades de estacionamiento dentro de su propia parcela. (Según IV.7).-									
<b>SERVICIOS EXIGIBLES</b>	Red de agua corriente, red de desagües cloacales, red de energía eléctrica domiciliaria, red de alumbrado público, desagües pluviales, cordón cuneta, mejoramiento y enripiado o pavimento de calles, red de gas, recolección de residuos.-									
<b>DELIMITACIÓN</b>	Ver Anexos II y III.									

## ÁREA URBANA / ZONA COMERCIAL

**U/Z CO**

<b>CARÁCTER</b>	Zona destinada preferentemente a la localización de usos comerciales, de servicios e institucionales, que sirven al núcleo urbano en su conjunto o a gran parte del mismo. Se complementa en lo funcional con la zona Central y estructura especialmente el sector más consolidado del área urbana. Tejido mixto.
-----------------	---

<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Conformar un alineamiento con actividades comerciales y de servicios complementarios a la Zona Central.
--------------------------	---

SUBDIVISIÓN		MORFOLOGÍA URBANA			
		INDICADORES URBANOS		INDICADORES MORFOLÓGICOS	
<b>FRENTE (Min.)</b>	25 mts.	<b>FOS (máx.):</b>	0.6	<b>Altura Máx. Obligatoria:</b>	P.B. + 3 pisos. (14 mts.) según III.2.1
		<b>FOT (máx.):</b>	2.5		
<b>SUPERFICIE (Min.)</b>	750 m2.	<b>DENSIDAD (Neta máx.):</b>	1000 hab/Ha (*)	<b>Retiro de Frente:</b>	No se admite.
				<b>Retiro Lateral:</b>	No se regula.

(\*): Se podrá adoptar 1100 hab/Ha solo para uso comercial.

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTES:</b>	Comercial y servicios.-
	<b>COMPLEMENTARIOS:</b>	Residencial y equipamiento.-
	<b>USOS ADMITIDOS:</b>	Planilla de usos (Anexo I).-

<b>NORMAS GENERALES</b>	<b>RESTRICCIÓN DE ALTURA</b>	Sobre los últimos 4 mts. del fondo de Parcela las edificaciones no podrán sobrepasar los 3.50 mts. y los techos no serán accesibles. Según III.2.6
	<b>CORAZÓN DE MANZANA</b>	Según III.2.6

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	<b>RANGO DE MOLESTIA ADMISIBLE</b>	Ruidos medidos dentro del local lindero Residencial: ámbito II Ord. 333/94 Ruidos medidos dentro del local lindero equivalente: ámbito III Ord. 333/94 Efluentes pluviales y cloacales: Libres de toda sustancia extraña. Olores: Libre Sin Uso ni depósito de materiales peligrosos o tóxicos. Usa vehículos de hasta 2000 Kg. de carga (transportes medianos).-
-----------------------------------	------------------------------------	--

<b>ESTACIONAMIENTO</b>	Todas las construcciones de vivienda y locales de distinto tipo deben resolver sus necesidades de estacionamiento dentro de su propia parcela. (Según IV.7).-
------------------------	---

<b>SERVICIOS EXIGIBLES</b>	Red de agua corriente, red de desagües cloacales, red de energía eléctrica domiciliaria, red de alumbrado público, desagües pluviales, cordón cuneta, mejoramiento y enripiado o pavimento de calles, red de gas, recolección de residuos.-
----------------------------	---

<b>DELIMITACIÓN</b>	Ver Anexos II y III.
---------------------	----------------------

**ÁREA URBANA / ZONA CASCO HISTÓRICO**
**U/Z CH**

<b>CARÁCTER</b>	Zona integrada por el área histórica, delimitada y reglamentada por Ordenanza 1571/87, y modificada por Ord. 478/90. - Tejido cerrado.-			
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Dar mayor identidad; Preservar sus valores patrimoniales; Promover los procesos de rehabilitación, protección y preservación de edificios y espacios de valor patrimonial.-			
<b>SUBDIVISIÓN</b>	<b>MORFOLOGÍA URBANA</b>			
	INDICADORES URBANOS		INDICADORES MORFOLÓGICOS	
Se mantendrá la estructura catastral existente, no permitiéndose la redistribución o subdivisión de tierra.-	<b>FOS (máx.):</b>	0.6	<b>Altura Máx. Obligatoria:</b> Según Cap. X	
	<b>FOT (máx.):</b>	1		
	<b>DENSIDAD (Neta máx.):</b>	450 hab/Ha.	<b>Retiro de Frente:</b>	No se admite. Según Cap. X
			<b>Retiro Lateral:</b>	No se admite. Según Cap. X
<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTES:</b>	Residencial, equipamiento, servicios.		
	<b>COMPLEMENTARIOS:</b>	Comercial (deberán cumplimentar con las normas edilicias establecidas en la ordenanza 1571/87. En ningún caso se permitirán carros gastronómicos, carpas ni establecimientos provisorios de ningún tipo. La actividad de estos usos en la vía pública, será reglamentada en cada caso por el HCD.		
	<b>USOS ADMITIDOS:</b>	Planilla de usos (Anexo I).-		
<b>NORMAS GENERALES</b>	<b>RESTRICCIÓN DE ALTURA</b>	Según III.2.6		
	<b>CORAZÓN DE MANZANA</b>	Según III.2.6		
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	<b>RANGO DE MOLESTIA ADMISIBLE</b>	Rango de Molestia admisible: Ruidos medidos dentro del local del lindero: ámbito II ord. 333/94 Efluentes pluviales y cloacales: Libres de toda sustancia extraña. Olores: Libre Sin Uso ni depósito de materiales peligrosos, tóxicos o molestos (desperdicios, chatarra etc.) Usa vehículos de hasta 1000 Kg. de carga (coches, combis y camionetas).		
<b>ESTACIONAMIENTO</b>	Todas las construcciones de vivienda y locales de distinto tipo deben resolver sus necesidades de estacionamiento dentro de su propia parcela. (Según IV.7). Quedan exceptuadas las parcelas en las que el cumplimiento de esta obligación implique la alteración de la tipología de la fachada de una edificación de valor patrimonial.			
<b>SERVICIOS EXIGIBLES</b>	Red de agua corriente, red de desagües cloacales, red de energía eléctrica domiciliaria, red de alumbrado público, desagües pluviales, cordón cuneta, mejoramiento y enripiado o pavimento de calles, red de gas, recolección de residuos.			
<b>DELIMITACIÓN</b>	Ver Anexos II y III.-			

## ÁREA URBANA / ZONA RESIDENCIAL 1

## U/Z R1

<b>CARÁCTER</b>	Zona destinada a vivienda unifamiliar, uso residencial permanente, de baja densidad con características de tejido abierto. -		
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Preservar el uso predominante, es decir, residencial. Consolidar la imagen residencial con un alto predominio del espacio abierto. Preservar sus cualidades ambientales a través del cuidado del espacio público y semipúblico.-		
<b>SUBDIVISIÓN</b>	<b>MORFOLOGÍA URBANA</b>		
		INDICADORES URBANOS	INDICADORES MORFOLÓGICOS
<b>FRENTE (Min.)</b>	18 mts.	<b>FOS (máx.):</b> <b>FOT (máx.):</b>	0.5 1
<b>SUPERFICIE (Min.)</b>	540 m2.	<b>DENSIDAD (Neta máx.):</b>	150 hab/ha. 400 hab/ha. (*)
		<b>Altura Máx. Obligatoria:</b>	P.B. + 1 PISO (7.00 mts.) s/L.M. cota 0.00 de vereda.) III.2.1.-
		<b>Retiro de Frente:</b>	3 mts.-
		<b>Retiro Lateral:</b>	Deberá retirarse de uno de sus ejes medianeros laterales 3 mts. (**).-
		<b>Retiros en parcelas de esquina:</b>	Retiro de 3 mts. sobre el frente menor, 1.5 mts. sobre el frente mayor.-
(*) : Exclusivamente para servicio de hotelería, se admite una densidad neta máx. de 400 hab/Ha, sujeto a la certificación de la conexión a red de desagües cloacales.-			
(**) : Cuando la parcela presente un frente igual o menor a 15 mts. Se desestimará el retiro lateral. -			
<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTES:</b>	Residencial. -	
	<b>COMPLEMENTARIOS:</b>	Consultorios y estudios profesionales, Comercio minorista (cuándo incluyan elaboración, su aceptación quedará a consideración de la Comisión de Actualización del Código), Servicios al Turismo, Depósitos (complementarios de usos permitidos) Equipamiento. -	
	<b>USOS ADMITIDOS:</b>	Planilla de usos (Anexo I).-	
<b>NORMAS GENERALES</b>	<b>RESTRICCIÓN DE ALTURA</b>	Cuando la parcela no se encuentre intervenida por el corazón de manzana las edificaciones no podrán sobrepasar los 3.50 mts. de altura sobre los últimos 4 mts. del fondo de parcela. Los techos no serán accesibles. III.2.6.-	
	<b>CORAZÓN DE MANZANA</b>	Solo podrá ocuparse con usos complementarios al principal admitido en la parcela: quincho, parrillas, garaje, depósitos o similares. La edificación en este sector, no podrá superar el plano límite de 3.50 mts. y la cubierta, no podrá ser accesible. - La superficie que se construya no podrá superar el 50 % máximo de ocupación del corazón de manzana. III.2.6.-	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	<b>ETAPABILIDAD</b>	Se prohíbe subdividir y/o materializar usos en sectores de la etapa 2 según el plano Anexo IX, hasta tanto los sectores aledaños habilitados en la etapa 1 no se encuentren ocupados y con servicios en un 70% .	
	<b>RANGO DE MOLESTIA ADMISIBLE</b>	Ruidos medidos dentro del local lindero: ámbito II ord. 333/94 Efluentes pluviales y cloacales: Libres de toda sustancia extraña. Olores: Libre Sin Uso ni depósito de materiales peligrosos, tóxicos o molestos (desperdicios, chatarra etc.) Usa vehículos de hasta 1000 Kg. de carga (coches, combis y camionetas).-	
<b>ESTACIONAMIENTO</b>	Todas las construcciones de vivienda y locales de distinto tipo deben resolver sus necesidades de estacionamiento dentro de su propia parcela. (Según IV.7).-		
<b>SERVICIOS EXIGIBLES</b>	Red de agua corriente, red de desagües cloacales, red de energía eléctrica domiciliaria, red de alumbrado público, desagües pluviales, cordón cuneta, mejoramiento y enripiado o pavimento de calles, red de gas, recolección de residuos.-		
<b>DELIMITACIÓN</b>	Ver Anexos II, III y plano de Etapabilidad Anexo IX.		

**ÁREA URBANA / ZONA RESIDENCIAL 1a**

**U/Z R1a**

<b>CARÁCTER</b>	Zona destinada a vivienda unifamiliar, uso residencial permanente, de baja densidad con características de tejido abierto.		
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Preservar el uso predominante, es decir, residencial. Consolidar la imagen residencial del barrio con un alto predominio del espacio abierto.		
<b>SUBDIVISIÓN</b>	<b>MORFOLOGÍA URBANA</b>		
		INDICADORES URBANOS	INDICADORES MORFOLÓGICOS
<b>FRENTE (Min.)</b>	15 mts.	<b>FOS (máx.):</b>	0.5
		<b>FOT (máx.):</b>	0.8
<b>SUPERFICIE (Min.)</b>	540 m2	<b>DENSIDAD (Neta máx.):</b>	150 hab/Ha.
			<b>Altura Máx. Obligatoria:</b> P.B + 1 PISO (7.00 mts). III.2.1
			<b>Retiro de Frente:</b> 3 mts.
			<b>Retiro Lateral:</b> 3 mts.
<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTES:</b>	Residencial.	
	<b>COMPLEMENTARIOS:</b>	Comercial, servicios y equipamiento.	
	<b>USOS ADMITIDOS:</b>	Planilla de usos (Anexo I).	
<b>NORMAS GENERALES</b>	<b>RESTRICCIÓN DE ALTURA</b>	Sobre los últimos 4 mts. del fondo de Parcela las edificaciones no podrán sobrepasar los 3.50 mts. y los techos no serán accesibles. Según III.2.6	
	<b>CORAZÓN DE MANZANA</b>	Según III.2.6	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	<b>RANGO DE MOLESTIA ADMISIBLE</b>	Ruidos medidos dentro del local del lindero: ámbito II ord. 333/94. Efluentes pluviales y cloacales: Libres de toda sustancia extraña. Olores: Libre. Sin Uso ni depósito de materiales peligrosos, tóxicos o molestos (desperdicios, chatarra etc.). Usa vehículos de hasta 1000 Kg. de carga (coches, combis y camionetas).	
<b>ESTACIONAMIENTO</b>	Todas las construcciones de vivienda y locales de distinto tipo deben resolver sus necesidades de estacionamiento dentro de su propia parcela. (Según IV.7).		
<b>SERVICIOS EXIGIBLES</b>	Red de agua corriente, red de desagües cloacales, red de energía eléctrica domiciliaria, red de alumbrado público, desagües pluviales, cordón cuneta, mejoramiento y enripiado o pavimento de calles, red de gas, recolección de residuos.		
<b>DELIMITACIÓN</b>	Ver Anexos II y III.		

**ÁREA URBANA / ZONA RESIDENCIAL 1 DUPLEX**

**U/Z R1DU**

<b>CARÁCTER</b>	Zona destinada predominantemente al uso residencial permanente de densidad media/baja y tejido mixto.-
-----------------	--

<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Preservar el uso predominante, es decir, residencial. Consolidar el tejido promoviendo el completamiento de parcelas y fracciones libres con edificación de viviendas. Preservar las características del desarrollo tipológico y morfológico de la zona. Mejorar y promover el desarrollo de una alta calidad urbana, del paisaje urbano y el cuidado del espacio público.
--------------------------	---

En el caso de proyectar más de una vivienda por parcela, las construcciones no deben presentar frentes y accesos hacia las parcelas linderas. Se deben proyectar fachadas paralelas a la línea municipal, tantas como la parcela y los indicadores lo permitan, proponiendo una morfología urbana de fachada continua.  
Cantidad de viviendas por parcela 1 Vivienda cada 100 m2.

SUBDIVISIÓN		MORFOLOGÍA URBANA			
		INDICADORES URBANOS		INDICADORES MORFOLÓGICOS	
<b>FRENTE (Min.)</b>	15 mts.	<b>FOS (máx.):</b>	0.5	<b>Altura Máx. Obligatoria:</b>	P.B. + 1 P. (7.00 mts.) (s/L.M. cota 0.00 de vereda) III.2.1
		<b>FOT (máx.):</b>	1		
<b>SUPERFICIE (Min.)</b>	450 m2.	<b>DENSIDAD (Neta máx.):</b>	300 hab/ha.	<b>Retiro de Frente:</b>	Retiro obligatorio 3 m.
				<b>Retiro Lateral:</b>	No regula.
				<b>Retiros Parcela de esquina:</b>	Cuando el ancho sea mayor a 12 mts. se exigirá además del retiro de 3 mts. sobre el frente menor, 1.5 mts. sobre el frente mayor.

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTES:</b>	Residencial.
	<b>COMPLEMENTARIOS:</b>	Comercial, servicio y equipamiento.
	<b>USOS ADMITIDOS:</b>	Planilla de usos (Anexo I).

<b>NORMAS GENERALES</b>	<b>RESTRICCIÓN DE ALTURA</b>	Sobre los últimos 4 mts. del Fondo de Parcela las edificaciones no podrán sobrepasar los 3.50 mts. de altura y los techos no serán accesibles.(según III.2.6)
	<b>CORAZÓN DE MANZANA</b>	Según III.2.6

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	<b>RANGO DE MOLESTIA ADMISIBLE</b>	Ruidos medidos dentro del local del lindero: ámbito II ord. 333/94. Efluentes pluviales y cloacales: Libres de toda sustancia extraña. Olores: Libre. Sin Uso ni depósito de materiales peligrosos, tóxicos o molestos (desperdicios, chatarra etc.). Usa vehículos de hasta 1000 Kg. de carga (coches, combis y camionetas).-
-----------------------------------	------------------------------------	--

<b>ESTACIONAMIENTO</b>	Cada construcción debe resolver un módulo de estacionamiento (15 m2) como mínimo dentro de la parcela. La cantidad de módulos exigibles para parcelas de 12 mts. de frente y más, será de un estacionamiento por cada unidad funcional. <b>(Según IV.7).</b>
------------------------	--

<b>SERVICIOS EXIGIBLES</b>	Red de agua corriente, red de desagües cloacales, red de energía eléctrica domiciliaria, red de alumbrado público, desagües pluviales, cordón cuneta, mejoramiento y enripiado o pavimento de calles, red de gas, recolección de residuos.
----------------------------	--

<b>DELIMITACIÓN</b>	Ver Anexos II y III.
---------------------	----------------------

**ÁREA URBANA / ZONA RESIDENCIAL 2**

**U/Z R2**

<b>CARÁCTER</b>	Zona residencial de densidad media/alta donde la vivienda está asociada con los usos complementarios directamente vinculados a ella; admitiéndose usos compatibles que, por sus dimensiones, movimiento de carga o flujo de tránsito, personal ocupado y/o potencia instalada no perturben el uso predominante ni modifiquen el carácter del área. Tejido mixto. Esta zona presenta características distintivas en parcelas ubicadas frente a plazas. (**).-		
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Preservar el uso predominante; Consolidar un tejido urbano mixto, promoviendo la inversión privada residencial y comercial; Consolidar focos urbanos modificando la morfología urbana frente a espacios públicos amplios (plazas). Tales como alturas e indicadores, con el fin de jerarquizar el sector y el espacio público. -		
<b>SUBDIVISIÓN</b>	<b>MORFOLOGÍA URBANA</b>		
		<b>INDICADORES URBANOS</b>	<b>INDICADORES MORFOLÓGICOS</b>
<b>FRENTE (Min.)</b>	15 mts. (*) 20 mts. (**)	<b>FOS (máx.):</b> <b>FOT (máx.):</b>	0.6 1.8 (*) / 2.5 (**) <b>Altura Máx. Obligatoria:</b> (*) P.B. + 2 P (10.50 mts.) (**) P.B + 3 PISOS (14.00 mts). (s/L.M. cota 0.00 de vereda.) III.2.1
<b>SUPERFICIE (Min.)</b>	375 m2. (*) 600 m2. (**)	<b>DENSIDAD (Neta máx.):</b>	500 hab/Ha.(*) / 800 hab/Ha. (**) <b>Retiro de Frente:</b> No se regula. <b>Retiros Lateral:</b> No se regula.
(*) : Corresponde a Zonificación R2.- (**) : Corresponde a Zonificación R2 cuando el frente de la parcela se encuentre frente a las plazas: Viedma Mz. 43, Chacabuco Mz. 48, Ituizangó Mz. 55.-			
<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTES:</b>	Residencial.	
	<b>COMPLEMENTARIOS:</b>	Comercio, equipamiento, servicios y productivo.	
	<b>USOS ADMITIDOS:</b>	Planilla de usos (Anexo I).	
<b>NORMAS GENERALES</b>	<b>RESTRICCIÓN DE ALTURA</b>	Sobre los últimos 4 m. del Fondo de Parcela las edificaciones no podrán sobrepasar los 3.50 m. de altura y los techos no serán accesibles. Según III.2.6	
	<b>CORAZÓN DE MANZANA</b>	Según III.2.6	
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	<b>RANGO DE MOLESTIA ADMISIBLE</b>	Ruidos medidos dentro del local del lindero: ámbito II ord. 333/94. Efluentes pluviales y cloacales: Libres de toda sustancia extraña. Olores: Libre Sin Uso ni depósito de materiales peligrosos, tóxicos o molestos (desperdicios, chatarra etc.). Usa vehículos de hasta 1000 Kg. de carga (coches, combis y camionetas).	
<b>ESTACIONAMIENTO</b>	Todas las construcciones de vivienda y locales de distinto tipo deben resolver sus necesidades de estacionamiento dentro de su propia parcela. (Según IV.7).		
<b>SERVICIOS EXIGIBLES</b>	Red de agua corriente, red de desagües cloacales, red de energía eléctrica domiciliaria, red de alumbrado público, desagües pluviales, cordón cuneta, mejoramiento y enripiado o pavimento de calles, red de gas, recolección de residuos.		
<b>DELIMITACIÓN</b>	Ver Anexos II y III.		

**ÁREA URBANA / ZONA RESIDENCIAL 3**

**U/ZR3**

<b>CARÁCTER</b>	Zona destinada predominantemente al uso residencial de densidad media, y tejido mixto. Admiten el uso comercial, equipamiento, productivo y servicios acordes al uso predominante. Se establece como Zona de Promoción del Hábitat Social, y admite la localización de proyectos urbanísticos encuadrados en la ley 14449.-
-----------------	--

<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Consolidar un tejido urbano mixto, promoviendo la inversión privada residencial y comercial sin perturbar el uso predominante.-
--------------------------	---

<b>SUBDIVISIÓN</b>		<b>MORFOLOGÍA URBANA</b>			
		INDICADORES URBANOS		INDICADORES MORFOLÓGICOS	
<b>FRENTE (Min.)</b>	15 mts.	<b>FOS (máx.):</b>	0.6	<b>Altura Máx. Obligatoria:</b>	P.B. + 2 pisos (10.50 m.) III.2.1
		<b>FOT (máx.):</b>	1.8		
<b>SUPERFICIE (Min.)</b>	375 m2.	<b>DENSIDAD (Neta máx.):</b>	300 hab/ha.	<b>Retiro de Frente:</b>	No se regula.
				<b>Retiros Lateral:</b>	No se regula.

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTES:</b>	Residencial.
	<b>COMPLEMENTARIOS:</b>	Comercio, equipamiento, servicios y productivo.
	<b>USOS ADMITIDOS:</b>	Planilla de usos (Anexo I).

<b>NORMAS GENERALES</b>	<b>RESTRICCIÓN DE ALTURA</b>	Sobre los últimos 4 mts. del Fondo de Parcela las edificaciones no podrán sobrepasar los 3.50 mts. de altura y los techos no serán accesibles. Según III.2.6.-
	<b>CORAZÓN DE MANZANA</b>	Según III.2.6

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	<b>ETAPABILIDAD</b>	Se prohíbe subdividir y/o materializar usos en sectores de la etapa 2 según el plano Anexo IX, hasta tanto los sectores aledaños habilitados en la etapa 1 no se encuentren ocupados y con servicios en un 70% .
	<b>RANGO DE MOLESTIA ADMISIBLE</b>	Ruidos medidos dentro del local del lindero Residencial: ámbito II ord. 333/94 Ruidos medidos dentro del local del lindero equivalente: ámbito II ord. 333/94 Efluentes pluviales y cloacales: Libres de toda sustancia extraña. Olores: Libre Sin Uso ni depósito de materiales peligrosos, tóxicos o molestos (desperdicios, etc.) Usa vehículos de hasta 2000 Kg. de carga (transportes medianos).-

<b>ESTACIONAMIENTO</b>	Todas las construcciones de vivienda y locales de distinto tipo deben resolver sus necesidades de estacionamiento dentro de su propia parcela. (Según IV.7).-
------------------------	---

<b>SERVICIOS EXIGIBLES</b>	Red de agua corriente, red de desagües cloacales, red de energía eléctrica domiciliaria, red de alumbrado público, desagües pluviales, cordón cuneta, mejoramiento y enripiado o pavimento de calles, red de gas, recolección de residuos. -
----------------------------	--

<b>DELIMITACIÓN</b>	Ver Anexos II, III y plano de Etapabilidad Anexo IX.
---------------------	--

**ÁREA URBANA / ZONA RESIDENCIAL 4**

**U/Z R4**

<b>CARÁCTER</b>	Zona destinada predominantemente al uso residencial permanente de densidad baja y tejido mixto. Se admite el uso comercial, equipamiento y servicios acordes al uso predominante. Se establece como Zona de Promoción del Hábitat Social, y admite la localización de proyectos urbanísticos encuadrados en la ley 14449.
-----------------	--

<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Conformar una zona de promoción del hábitat e incentivar el uso residencial con actividades complementarias.
--------------------------	--

SUBDIVISIÓN		MORFOLOGÍA URBANA			
		INDICADORES URBANOS		INDICADORES MORFOLÓGICOS	
<b>FRENTE (Min.)</b>	12 mts.	<b>FOS (máx.):</b>	0.6	<b>Altura Máx. Obligatoria:</b>	P.B. + 1 P (7.00 mts.) s/L.M. cota 0.00 de vereda.) Según III.2.1
		<b>FOT (máx.):</b>	1		
<b>SUPERFICIE (Min.)</b>	300 m2.	<b>DENSIDAD (Neta máx.):</b>	150 hab/ha.	<b>Retiro de Frente:</b>	No se regula.
				<b>Retiros Lateral:</b>	No se regula.

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTES:</b>	Residencial.
	<b>COMPLEMENTARIOS:</b>	Comercios, servicios y equipamientos.
	<b>USOS ADMITIDOS:</b>	Planilla de usos (Anexo I).

<b>NORMAS GENERALES</b>	<b>RESTRICCIÓN DE ALTURA</b>	Sobre los últimos 4 mts. del Fondo de Parcela las edificaciones no podrán sobrepasar los 3.50 mts. de altura y los techos no serán accesibles. Según III.2.6.-
	<b>CORAZÓN DE MANZANA</b>	Según III.2.6

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	<b>ETAPABILIDAD</b>	Se prohíbe subdividir y/o materializar usos en sectores de la etapa 2 según el plano Anexo IX, hasta tanto los sectores aledaños habilitados en la etapa 1 no se encuentren ocupados y con servicios en un 70%.
	<b>RANGO DE MOLESTIA ADMISIBLE</b>	Ruidos medidos dentro del local del lindero Residencial: ámbito II Ord. 333/94 Ruidos medidos dentro del local del lindero equivalente: ámbito II Ord. 333/94 Efluentes pluviales y cloacales: Libres de toda sustancia extraña. Olores: Libre Sin Uso ni depósito de materiales peligrosos, tóxicos o molestos (desperdicios, etc.) Usa vehículos de hasta 2000 Kg. de carga (transportes medianos).-

<b>ESTACIONAMIENTO</b>	Todas las construcciones de vivienda y locales de distinto tipo deben resolver sus necesidades de estacionamiento dentro de su propia parcela. (Según IV.7).
------------------------	--

<b>SERVICIOS EXIGIBLES</b>	Red de agua corriente, red de desagües cloacales, red de energía eléctrica domiciliaria, red de alumbrado público, desagües pluviales, cordón cuneta, mejoramiento y enripiado o pavimento de calles, red de gas, recolección de residuos.
----------------------------	--

<b>DELIMITACIÓN</b>	Ver Anexos II, III y plano de Etapabilidad Anexo IX.
---------------------	--

**ÁREA URBANA / ZONA RESIDENCIAL 4a**

**U/Z R4a**

<b>CARÁCTER</b>	Zona destinada predominantemente al uso residencial de densidad media y tejido mixto. Admiten el uso comercial, equipamiento, productivo y servicios acordes al uso dominante. Se establece como Zona de Promoción del Hábitat Social, y admite la localización de proyectos urbanísticos encuadrados en la ley 14449.-				
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Conformar una zona de promoción del hábitat e incentivar el uso residencial con actividades de trabajo y depósito.				
<b>SUBDIVISIÓN</b>		<b>MORFOLOGÍA URBANA</b>			
		INDICADORES URBANOS		INDICADORES MORFOLÓGICOS	
<b>FRENTE (Min.)</b>	15 mts.	<b>FOS (máx.):</b>	0.60	<b>Altura Máx. Obligatoria:</b> PB + 1 PISO (7,00mts.). Según III.2.1	
		<b>FOT (máx.):</b>	1.00		
<b>SUPERFICIE (Min.)</b>	450 m2	<b>DENSIDAD (Neta máx.):</b>	150 hab/ha.	<b>Retiro de Frente:</b>	No se regula.
				<b>Retiro Lateral:</b>	No se regula.
<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTES:</b>	Residencial.			
	<b>COMPLEMENTARIOS:</b>	Comercios, servicios y equipamientos.			
	<b>USOS ADMITIDOS:</b>	Planilla de usos (Anexo I).			
<b>NORMAS GENERALES</b>	<b>RESTRICCIÓN DE ALTURA</b>	Sobre los últimos 4 mts. del fondo de Parcela las edificaciones no podrán sobrepasar los 3.50 mts. y los techos no serán accesibles. Según III.2.6.-			
	<b>CORAZÓN DE MANZANA</b>	Según III.2.6			
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	<b>ETAPABILIDAD</b>	Se prohíbe subdividir y/o materializar usos en sectores de la etapa 2 según el plano Anexo IX, hasta tanto los sectores aledaños habilitados en la etapa 1 no se encuentren ocupados y con servicios en un 70% .			
	<b>RANGO DE MOLESTIA ADMISIBLE</b>	Ruidos medidos dentro del local lindero Residencial: ámbito II ord. 333/94. Ruidos medidos dentro del local lindero equivalente: ámbito III Ord. 333/94. Efluentes pluviales y cloacales: Libres de toda sustancia extraña. Olores: Libre. Sin Uso ni depósito de materiales peligrosos o tóxicos. Usa vehículos de hasta 2000 Kg. De carga (transportes medianos).-			
<b>ESTACIONAMIENTO</b>	Todas las construcciones de vivienda y locales de distinto tipo deben resolver sus necesidades de estacionamiento dentro de su propia parcela. (Según IV.7).-				
<b>SERVICIOS EXIGIBLES</b>	Red de agua corriente, red de desagües cloacales, red de energía eléctrica domiciliaria, red de alumbrado público, desagües pluviales, cordón cuneta, mejoramiento y enripiado o pavimento de calles, red de gas, recolección de residuos.				
<b>DELIMITACIÓN</b>	Ver Anexos II, III y plano de Etapabilidad Anexo IX.				

**ÁREA URBANA / ZONA RESIDENCIAL 5**

**U/Z R5**

<b>CARÁCTER</b>	<p>Uso residencial permanente de densidad media/baja con tejido mixto. Se establece como Zona de Promoción del Hábitat Social, y admite la localización de proyectos urbanísticos encuadrados en la ley 14449. Por la topografía, zona destinada a la localización de servicios hoteleros.-</p>
-----------------	---

<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	<p>Consolidar el tejido promoviendo el completamiento de parcelas y fracciones libres a fin de fortalecer la imagen urbana del barrio. Mejorar y promover el completamiento de la infraestructura de servicios. Promover la inversión privada y público para servicios al turismo.-</p>
--------------------------	---

<b>SUBDIVISIÓN</b>		<b>MORFOLOGÍA URBANA</b>			
		INDICADORES URBANOS		INDICADORES MORFOLÓGICOS	
<b>FRENTE (Min.)</b>	12 mts. 25 mts. (*)	<b>FOS (máx.):</b>	0.6	<b>Altura Máx. Obligatoria:</b>	P.B. + 1 P (7.00 mts.)
		<b>FOT (máx.):</b>	1 / 2.5 (*)		P.B. + 4 P (17.50 mts.) (*) Según III.2.1
<b>SUPERFICIE (Min.)</b>	300 m2 750 m2 (*)	<b>DENSIDAD (Neta máx.):</b>	200 hab/ha. 800 hab/ha. (*)	<b>Retiro de Frente:</b>	No se regula.
				<b>Retiro Lateral:</b>	No se regula.

(\*): Para uso servicio de hotelería.

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTES:</b>	Residencial y servicios hoteleros.-
	<b>COMPLEMENTARIOS:</b>	Comercios, servicios y equipamientos.-
	<b>USOS ADMITIDOS:</b>	Planilla de usos (Anexo I).

<b>NORMAS GENERALES</b>	<b>RESTRICCIÓN DE ALTURA</b>	Sobre los últimos 4 mts. del fondo de Parcela las edificaciones no podrán sobrepasar los 3.50 mts. y los techos no serán accesibles. Según III.2.6.-
	<b>CORAZÓN DE MANZANA</b>	Según III.2.6

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	<b>RANGO DE MOLESTIA ADMISIBLE</b>	<p>Ruidos medidos dentro del local lindero Residencial: ámbito II ord. 333/94 Ruidos medidos dentro del local lindero equivalente: ámbito III Ord. 333/94 Efluentes pluviales y cloacales: Libres de toda sustancia extraña. Olores: Libre. Sin Uso ni depósito de materiales peligrosos o tóxicos. Usa vehículos de hasta 2000 Kg. De carga (transportes medianos).-</p>
-----------------------------------	------------------------------------	---

<b>ESTACIONAMIENTO</b>	Todas las construcciones de vivienda y locales de distinto tipo deben resolver sus necesidades de estacionamiento dentro de su propia parcela. (Según IV.7).-
------------------------	---

<b>SERVICIOS EXIGIBLES</b>	<p>Red de agua corriente, red de desagües cloacales, red de energía eléctrica domiciliaria, red de alumbrado público, desagües pluviales, cordón cuneta, mejoramiento y enripiado o pavimento de calles, red de gas, recolección de residuos.</p>
----------------------------	---

<b>DELIMITACIÓN</b>	Ver Anexo II.
---------------------	---------------

**ÁREA URBANA / ZONA COMERCIAL RESIDENCIAL 1**
**U/Z CR1**

<b>CARÁCTER</b>		Zona corredor que estructure la localización de actividades comerciales, de equipamiento y servicios en PB para abastecer la población de los barrios. Acompañado el uso residencial de densidad media/baja, con características de tejido mixto.-			
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>		Consolidar un eje urbano comercial; Consolidar un zócalo comercial en planta baja; Complementar las zonas residenciales.-			
<b>SUBDIVISIÓN</b>		<b>MORFOLOGÍA URBANA</b>			
		INDICADORES URBANOS		INDICADORES MORFOLÓGICOS	
<b>FRENTE (Min.)</b>	15 mts.	<b>FOS (máx.):</b>	0.6	<b>Altura Máx. Obligatoria:</b>	P.B. + 2 P (10.50 m.) Según III.2.1
		<b>FOT (máx.):</b>	1.5		
<b>SUPERFICIE (Min.)</b>	375 m2.	<b>DENSIDAD (Neta máx.):</b>	500 hab/ha.	<b>Retiro de Frente:</b>	No se admite.
				<b>Retiro Lateral:</b>	No se regula.
<b>USOS</b>		<b>PREDOMINANTES:</b>	Comercial, residencial y servicios.-		
		<b>COMPLEMENTARIOS:</b>	Equipamiento.		
		<b>USOS ADMITIDOS:</b>	Planilla de usos (Anexo I).		
<b>NORMAS GENERALES</b>		<b>RESTRICCIÓN DE ALTURA</b>	Sobre los últimos 4 mts. del Fondo de Parcela las edificaciones no podrán sobrepasar los 3.50 mts. de altura y los techos no serán accesibles. (según III.2.6).-		
		<b>CORAZÓN DE MANZANA</b>	Según III.2.6		
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>		<b>ETAPABILIDAD</b>	Se prohíbe subdividir y/o materializar usos en sectores de la etapa 2 según el plano Anexo IX, hasta tanto los sectores aledaños habilitados en la etapa 1 no se encuentren ocupados y con servicios en un 70% .		
		<b>RANGO DE MOLESTIA ADMISIBLE</b>	Ruidos medidos dentro del local del lindero Residencial: ámbito II Ord. 333/94. Ruidos medidos dentro del local del lindero equivalente: ámbito II Ord. 333/94. Efluentes pluviales y cloacales: Libres de toda sustancia extraña. Olores: Libre. Sin Uso ni depósito de materiales peligrosos, tóxicos o molestos (desperdicios, etc.). Usa vehículos de hasta 2000 Kg. de carga (transportes medianos).-		
<b>ESTACIONAMIENTO</b>		Todas las construcciones de vivienda y locales de distinto tipo deben resolver sus necesidades de estacionamiento dentro de su propia parcela.(Según IV.7).-			
<b>SERVICIOS EXIGIBLES</b>		Red de agua corriente, red de desagües cloacales, red de energía eléctrica domiciliaria, red de alumbrado público, desagües pluviales, cordón cuneta, mejoramiento y enripiado o pavimento de calles, red de gas, recolección de residuos.			
<b>DELIMITACIÓN</b>		Ver Anexos II, III y plano de Etapabilidad Anexo IX.			

**ÁREA URBANA / ZONA COMERCIAL RESIDENCIAL 2**
**U/ ZCR2**

<b>CARÁCTER</b>	Zona corredor que articula diferentes zonas residenciales, destinada predominantemente a concentrar usos comerciales, equipamiento y servicios complementarios al uso residencial de densidad media / alta y tejido mixto.			
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Fortalecer y consolidar la imagen en altura sobre avenidas de gran tamaño; Consolidar un eje urbano comercial; Consolidar un zócalo comercial en planta baja; Complementar las zonas residenciales.			
<b>SUBDIVISIÓN</b>		<b>MORFOLOGÍA URBANA</b>		
		<b>INDICADORES URBANOS</b>		<b>INDICADORES MORFOLÓGICOS</b>
<b>FRENTE (Min.)</b>	20 mts.	<b>FOS (máx.):</b>	0.6	<b>Altura Máx. Obligatoria:</b> P. B. + 3 pisos. (14.00 mts.) III.2.1
		<b>FOT (máx.):</b>	2.5	
<b>SUPERFICIE (Min.)</b>	600 m2.	<b>DENSIDAD (Neta máx.):</b>	800 hab/ha.	<b>Retiro de Frente:</b> No se regula.
				<b>Retiros Lateral:</b> No se regula.
<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTES:</b>	Comercial, residencial y servicios.		
	<b>COMPLEMENTARIOS:</b>	Equipamiento y productivo.		
	<b>USOS ADMITIDOS:</b>	Planilla de usos (Anexo I).		
<b>NORMAS GENERALES</b>	<b>RESTRICCIÓN DE ALTURA</b>	Sobre los últimos 4 mts. del Fondo de Parcela las edificaciones no podrán sobrepasar los 3.50 m. de altura y los techos no serán accesibles. Según III.2.6.-		
	<b>CORAZÓN DE MANZANA</b>	Según III.2.6		
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	<b>RANGO DE MOLESTIA ADMISIBLE</b>	Ruidos medidos dentro del local del lindero Residencial: ámbito II Ord. 333/94. Ruidos medidos dentro del local del lindero equivalente: ámbito II Ord. 333/94 Efluentes pluviales y cloacales: Libres de toda sustancia extraña. Olores: Libre. Sin Uso ni depósito de materiales peligrosos, tóxicos o molestos (desperdicios, etc.). Usa vehículos de hasta 2000 Kg. de carga (transportes medianos).-		
<b>ESTACIONAMIENTO</b>	Todas las construcciones de vivienda y locales de distinto tipo deben resolver sus necesidades de estacionamiento dentro de su propia parcela. (Según IV.7).			
<b>SERVICIOS EXIGIBLES</b>	Red de agua corriente, red de desagües cloacales, red de energía eléctrica domiciliaria, red de alumbrado público, desagües pluviales, cordón cuneta, mejoramiento y enripiado o pavimento de calles, red de gas, recolección de residuos.-			
<b>DELIMITACIÓN</b>	Ver Anexos II y III.			

**ÁREA URBANA / DISTRITO DE URBANIZACIÓN ESPECIAL 10**

**U/ DUE10  
SECTOR I**

<b>CARÁCTER</b>	Zonas destinadas a emplazar proyectos urbanísticos integrales. Uso residencial permanente de densidad baja, con características de tejido mixto.			
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Propiciar el completamiento urbano Nor-Oeste de la localidad en coincidencia con el lineamiento de crecimiento deseable para la ciudad; Consolidar la imagen residencial del barrio.			
<b>SUBDIVISIÓN</b>		<b>MORFOLOGIA URBANA</b>		
		INDICADORES URBANOS		INDICADORES MORFOLÓGICOS
<b>FRENTE (Min.)</b>	12 mts.	<b>FOS (máx.):</b>	0.6	<b>Altura Máx. Obligatoria:</b>
		<b>FOT (máx.):</b>	1	P.B + 1P (7.00 mts).
<b>SUPERFICIE (Min.)</b>	280 m2	<b>DENSIDAD (Neta máx.):</b>	300 hab/Ha	<b>Retiro de Frente:</b>
				3 mts.
				<b>Retiros Lateral:</b> No regula.
<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTES:</b>	Residencial.		
	<b>COMPLEMENTARIOS:</b>	Comercio, consultorios profesionales.		
	<b>USOS ADMITIDOS:</b>	Planilla de usos (Anexo I).-		
<b>NORMAS GENERALES</b>	<b>RESTRICCIÓN DE ALTURA</b>	Sobre los últimos 4 mts. del Fondo de Parcela las edificaciones no podrán sobrepasar los 3.50 m. de altura y los techos no serán accesibles. Según III.2.6.-		
	<b>CORAZÓN DE MANZANA</b>	Según III.2.6		
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	<b>RANGO DE MOLESTIA ADMISIBLE</b>	Ruidos medidos dentro del local del lindero: ámbito II ord. 333/94 Efluentes pluviales y cloacales: Libres de toda sustancia extraña. Olores: Libre Sin Uso ni depósito de materiales peligrosos, tóxicos o molestos (desperdicios, chatarra etc.) Usa vehículos de hasta 1000 Kg. de carga (coches, combis y camionetas).-		
<b>ESTACIONAMIENTO</b>	Todas las construcciones de vivienda y locales de distinto tipo deben resolver sus necesidades de estacionamiento dentro de su propia parcela. (Según IV.7).-			
<b>SERVICIOS EXIGIBLES</b>	Red de agua corriente, red de desagües cloacales, red de energía eléctrica domiciliaria, red de alumbrado público, desagües pluviales, cordón cuneta, mejoramiento y enripiado o pavimento de calles, red de gas, recolección de residuos. -			
<b>DELIMITACIÓN</b>	Ver Anexos II y III.			

**ÁREA URBANA / DISTRITO DE URBANIZACIÓN ESPECIAL 10**

**U/ DUE10  
SECTOR  
II**

<b>CARÁCTER</b>	Zonas destinadas a emplazar proyectos urbanísticos integrales. Uso residencial permanente de densidad baja, con características de tejido mixto.			
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Propiciar el completamiento urbano Nor-Oeste de la localidad en coincidencia con el lineamiento de crecimiento deseable para la ciudad; Consolidar la imagen residencial del barrio.			
<b>SUBDIVISIÓN</b>		<b>MORFOLOGÍA URBANA</b>		
		INDICADORES URBANOS		INDICADORES MORFOLÓGICOS
<b>FRENTE (Min.)</b>	20 mts.	<b>FOS (máx.):</b>	0.6	<b>Altura Máx. Obligatoria:</b> P. B. + 3 pisos. (14.00 mts.) III.2.1.
		<b>FOT (máx.):</b>	2.5	
<b>SUPERFICIE (Min.)</b>	600 m2	<b>DENSIDAD (Neta máx.):</b>	800 hab/Ha	<b>Retiro de Frente:</b> No se regula.
				<b>Retiros Lateral:</b> No se regula.
<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTES:</b>	Comercial, residencial y servicios.		
	<b>COMPLEMENTARIOS:</b>	Equipamiento y productivo.		
	<b>USOS ADMITIDOS:</b>	Planilla de usos (Anexo I).		
<b>NORMAS GENERALES</b>	<b>RESTRICCIÓN DE ALTURA</b>	Sobre los últimos 4 mts. del Fondo de Parcela las edificaciones no podrán sobrepasar los 3.50 m. de altura y los techos no serán accesibles. Según III.2.6.-		
	<b>CORAZÓN DE MANZANA</b>	Según III.2.6.-		
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	<b>RANGO DE MOLESTIA ADMISIBLE</b>	Ruidos medidos dentro del local del lindero Residencial: ámbito II Ord. 333/94. Ruidos medidos dentro del local del lindero equivalente: ámbito II Ord. 333/94. Efluentes pluviales y cloacales: Libres de toda sustancia extraña. Olores: Libre. Sin Uso ni depósito de materiales peligrosos, tóxicos o molestos (desperdicios, etc.). Usa vehículos de hasta 2000 Kg. de carga (transportes medianos).-		
<b>ESTACIONAMIENTO</b>	Todas las construcciones de vivienda y locales de distinto tipo deben resolver sus necesidades de estacionamiento dentro de su propia parcela. (Según IV.7).			
<b>SERVICIOS EXIGIBLES</b>	Red de agua corriente, red de desagües cloacales, red de energía eléctrica domiciliaria, red de alumbrado público, desagües pluviales, cordón cuneta, mejoramiento y enripiado o pavimento de calles, red de gas, recolección de residuos.-			
<b>DELIMITACIÓN</b>	Ver Anexos II y III.			

**ÁREA URBANA / DISTRITO DE URBANIZACIÓN ESPECIAL 11**
**U/ DUE11**

<b>CARÁCTER</b>	Zona destinada predominantemente al uso residencial permanente de densidad baja y tejido mixto. Se admite el uso comercial, equipamiento y servicios acordes al uso dominante. Zona específicamente creada para mitigar la necesidad de vivienda. Presenta características compatibles a Zona de Promoción del Hábitat Ley 14.449.
-----------------	--

<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Promover el uso residencial en el zona; Mitigar la necesidad de vivienda.
--------------------------	--

<b>SUBDIVISIÓN</b>		<b>MORFOLOGÍA URBANA</b>			
		INDICADORES URBANOS		INDICADORES MORFOLÓGICOS	
<b>FRENTE (Min.)</b>	8 mts	<b>FOS (máx.):</b>	0.6	<b>Altura Máx. Obligatoria:</b>	PB + 1P (7.00 mts).-
		<b>FOT (máx.):</b>	1		
<b>SUPERFICIE (Min.)</b>	200 m2	<b>DENSIDAD (Neta máx.):</b>	1 vivienda por parcela (*)	<b>Retiro de Frente:</b>	No regula.
				<b>Retiros Lateral:</b>	No regula.

(\*): Número de dormitorios según las necesidades del núcleo familiar de su titular. Una (1) Vivienda por parcela.

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTES:</b>	Residencial.
	<b>COMPLEMENTARIOS:</b>	Comercial, equipamiento y servicios.
	<b>USOS ADMITIDOS:</b>	Residencial, comercial, equipamiento y servicios.

<b>NORMAS GENERALES</b>	<b>RESTRICCIÓN DE ALTURA</b>	Sobre los últimos 4 mts. del Fondo de Parcela las edificaciones no podrán sobrepasar los 3.50 m. de altura y los techos no serán accesibles. Según III.2.6.-
	<b>CORAZÓN DE MANZANA</b>	Según III.2.6

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	<b>RANGO DE MOLESTIA ADMISIBLE</b>	Ruidos medidos dentro del local lindero Residencial: ámbito II Ord. 333/94 Ruidos medidos dentro del local lindero equivalente: ámbito III Ord. 333/94 Efluentes pluviales y cloacales: Libres de toda sustancia extraña. Olores: Libre Sin Uso ni depósito de materiales peligrosos o tóxicos. Usa vehículos de hasta 2000 Kg. De carga (transportes medianos).-
-----------------------------------	------------------------------------	--

<b>ESTACIONAMIENTO</b>	Todas las construcciones de vivienda y locales de distinto tipo deben resolver sus necesidades de estacionamiento dentro de su propia parcela. (Según IV.7). -
------------------------	--

<b>SERVICIOS EXIGIBLES</b>	Red de agua corriente, red de desagües cloacales, red de energía eléctrica domiciliaria, red de alumbrado público, desagües pluviales, cordón cuneta, mejoramiento y enripiado o pavimento de calles, red de gas, recolección de residuos. -
----------------------------	--

<b>DELIMITACIÓN</b>	Ver Anexos II y III.
---------------------	----------------------

**ÁREA COMPLEMENTARIA RESIDENCIAL EXTRAURBANO**

**C/ REU**

<b>CARÁCTER</b>	Zona destinada a asentamientos de usos relacionados con la residencia, emplazados en pleno contacto con la naturaleza. Se incluyen en esta zona los clubes de campo.-
-----------------	--

<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Permitir el desarrollo residencial emplazado en pleno contacto con la naturaleza.-
--------------------------	--

<b>SUBDIVISIÓN</b>		<b>MORFOLOGÍA URBANA</b>			
		INDICADORES URBANOS		INDICADORES MORFOLÓGICOS	
<b>FRENTE (Min.)</b>	20 mts.	<b>FOS (máx.):</b>	0.30	<b>Altura Máx. Obligatoria:</b>	PB + 1 PISO (7,00mts.). Según III.2.1
		<b>FOT (máx.):</b>	0.40		
<b>SUPERFICIE (Min.)</b>	600 m2	<b>DENSIDAD (Neta máx.):</b>	150 hab/ha. (*)	<b>Retiro de Frente:</b>	5 mts.
				<b>Retiro Lateral:</b>	3 mts.

(\*): Sin dotación de servicio de agua y cloacas se admite 1 vivienda unifamiliar por parcela.

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTES:</b>	Residencial.
	<b>COMPLEMENTARIOS:</b>	Depósito.
	<b>USOS ADMITIDOS:</b>	Planilla de usos <b>(Anexo I)</b> .

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	<b>ETAPABILIDAD:</b>	Se prohíbe subdividir y/o materializar usos en sectores de la etapa 2 según el plano Anexo IX, hasta tanto los sectores aledaños habilitados en la etapa 1 no se encuentren ocupados y con servicios en un 70% .
-----------------------------------	----------------------	--

<b>ESTACIONAMIENTO</b>	Todas las construcciones de vivienda y locales de distinto tipo deben resolver sus necesidades de estacionamiento dentro de su propia parcela. (Según IV.7).-
------------------------	---

<b>SERVICIOS EXIGIBLES</b>	Red de agua corriente, red de desagües cloacales, red de energía eléctrica domiciliaria, red de alumbrado público, desagües pluviales, cordón cuneta, mejoramiento y enripiado o pavimento de calles, red de gas, recolección de residuos.-
----------------------------	---

<b>DELIMITACIÓN</b>	Ver Anexos II, III y plano de Etapabilidad Anexo IX.-
---------------------	---

**ÁREA COMPLEMENTARIA RESERVA URBANA**

**C/ RU**

<b>CARÁCTER</b>	Zona reservada para futuras ampliaciones del área urbana. Donde se mantienen los usos actuales.
-----------------	---

<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Preservar los usos actuales rurales que no generen molestias al área urbana, para la cual está destinada.-
--------------------------	--

<b>SUBDIVISIÓN</b>		<b>MORFOLOGÍA URBANA</b>			
		INDICADORES URBANOS		INDICADORES MORFOLÓGICOS	
<b>FRENTE (Min.)</b>	No se admite.	<b>FOS (máx.):</b>	---	<b>Altura Máx. Obligatoria:</b>	---
		<b>FOT (máx.):</b>	---	<b>Retiro de Frente:</b>	---
<b>SUPERFICIE (Min.)</b>	No se admite.	<b>DENSIDAD (Neta máx.):</b>	---	<b>Retiro Lateral:</b>	---

(\*): Sin dotación de servicio de agua y cloacas se admite 1 vivienda unifamiliar por parcela.-

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTES:</b>	Rurales agropecuarios, infraestructuras al servicio urbano.-
	<b>COMPLEMENTARIOS:</b>	1 vivienda como complemento del uso predominante.-
	<b>USOS ADMITIDOS:</b>	Planilla de usos (Anexo I).-

<b>DELIMITACIÓN</b>	Ver Anexos II y III.
---------------------	----------------------

**ÁREA COMPLEMENTARIA / ZONA SERVICIO DE RUTA**

**C/Z SR**

<b>CARÁCTER</b>	Zona destinada a la localización de actividades de servicio asociados a la ruta, relacionados con el transporte, la logística, las prestaciones para el área rural y sus complementarios.
-----------------	---

<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Definir un sector que permita orientar las actividades comerciales y servicios vinculados al sistema vial principal.
--------------------------	--

SUBDIVISIÓN		MORFOLOGÍA URBANA			
		INDICADORES URBANOS		INDICADORES MORFOLÓGICOS	
<b>FRENTE (Min.)</b>	40 mts.	<b>FOS (máx.):</b>	0.60	<b>Altura Máx. Obligatoria:</b>	PB + 1 PISO. Según III.2.1
		<b>FOT (máx.):</b>	1.80		
<b>SUPERFICIE (Min.)</b>	2000 m2	<b>DENSIDAD (Neta máx.):</b>	150 hab/ha. 450 hab/ha. (*)	<b>Retiro de Frente:</b>	5 mts.
				<b>Retiro Lateral:</b>	5 mts.

(\*): Exclusivamente para moteles se admitirá una densidad de 450hab/Ha. Sujeto a aprobación a conexión a red de desagües cloacales.-

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTES:</b>	Servicios.
	<b>COMPLEMETARIOS:</b>	Comercial.
	<b>USOS ADMITIDOS:</b>	Planilla de usos (Anexo I).

<b>ESTACIONAMIENTO</b>	Todas las construcciones de vivienda y locales de distinto tipo deben resolver sus necesidades de estacionamiento dentro de su propia parcela. (Según IV.7).-
------------------------	---

<b>SERVICIOS EXIGIBLES</b>	Red de agua corriente, red de desagües cloacales, red de energía eléctrica domiciliaria, red de alumbrado público, desagües pluviales, cordón cuneta, mejoramiento y enripiado o pavimento de calles, red de gas, recolección de residuos.-
----------------------------	---

<b>DELIMITACIÓN</b>	Ver Anexos II y III.
---------------------	----------------------

<b>ÁREA COMPLEMENTARIA / SECTOR INDUSTRIAL PLANIFICADO</b>	<b>C/ SIP</b>
--	---------------

<b>CARÁCTER</b>	Sector planificado destinado a la localización de establecimientos industriales, de almacenaje y depósitos.-
-----------------	--

<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Orientar la inversión privada hacia un sitio donde se puedan localizar usos molestos o incompatibles con el uso residencial. Fomentar la relocalización de todo emprendimiento que por su escala y molestia no pueda ubicarse en el área urbana o próximo a ella.-
--------------------------	---

<b>SUBDIVISIÓN</b>		<b>MORFOLOGÍA URBANA</b>			
		INDICADORES URBANOS		INDICADORES MORFOLÓGICOS	
<b>FRENTE (Min.)</b>	40 mts.	<b>FOS (máx.):</b>	0.60	<b>Altura Máx. Obligatoria:</b>	No se regula
		<b>FOT (máx.):</b>	1.20		
<b>SUPERFICIE (Min.)</b>	2000 m2	<b>DENSIDAD (Neta máx.):</b>	No se regula.	<b>Retiro de Frente:</b>	5 mts.
				<b>Retiro Lateral:</b>	3 mts.

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTES:</b>	Industrial.
	<b>COMPLEMENTARIOS:</b>	Serv. a la industria. Solo se admite 1 viv. asociada a la actividad predominante.
	<b>USOS ADMITIDOS:</b>	Planilla de usos (Anexo I).

<b>SERVICIOS EXIGIBLES</b>	Agua potable para consumo humano e industrial, tratamiento de desagües cloacales y efluentes industriales, red de energía eléctrica domiciliaria, red de alumbrado público, desagües pluviales, tratamiento de calles internas, red de gas, accesos pavimentados, cordón cuneta.-
----------------------------	---

<b>DELIMITACIÓN</b>	Ver Anexos II y III.
---------------------	----------------------

**ÁREA COMPLEMENTARIA / ZONA INDUSTRIAL****C/ ZI**

<b>CARÁCTER</b>	Zona destinada a la localización de establecimientos industriales, de almacenaje y depósitos.-				
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Orientar la inversión privada hacia un sitio donde se puedan localizar usos molestos o incompatibles con el uso residencial. Fomentar la relocalización de todo emprendimiento que por su escala y molestia no pueda ubicarse en el área urbana o próximo a ella.-				
<b>SUBDIVISIÓN</b>		<b>MORFOLOGÍA URBANA</b>			
		INDICADORES URBANOS		INDICADORES MORFOLÓGICOS	
<b>FRENTE (Min.)</b>	40 mts.	<b>FOS (máx.):</b>	0.60	<b>Altura Máx. Obligatoria:</b>	No se regula
		<b>FOT (máx.):</b>	1.20		
<b>SUPERFICIE (Min.)</b>	2000 m2	<b>DENSIDAD (Neta máx.):</b>	No se regula.	<b>Retiro de Frente:</b>	5 mts.
				<b>Retiro Lateral:</b>	3 mts.
<b>USOS</b>		<b>PREDOMINANTES:</b>	Industrial		
		<b>COMPLEMENTARIOS:</b>	Serv. a la industria. Solo se admite 1 viv. asociada a la actividad predominante.- predominante.		
		<b>USOS ADMITIDOS:</b>	Planilla de usos (Anexo I).		
<b>SERVICIOS EXIGIBLES</b>	Agua potable para consumo humano e industrial, tratamiento de desagües cloacales y efluentes industriales, red de energía eléctrica domiciliaria, red de alumbrado público, desagües pluviales, tratamiento de calles internas, red de gas, accesos pavimentados, cordón cuneta.-				
<b>DELIMITACIÓN</b>	Ver Anexos II y III.				

### D.U.E.: Distritos de Urbanización Especiales

USOS	
D.U.E. 1	Circ. I - Secc. E – Qta. 93 Ordenanza N°114/1998. Asimilado a R3
D.U.E. 2	Circ. I-Secc. E-Qta. 72 / 82/83. Ordenanza N°115/1998. Asimilado a R3
D.U.E. 3	Circ. I - Secc. E–Qta. 92b. Ordenanza N°116/1998. Asimilado a R3
D.U.E. 4	Circ. I - Secc. E –Qta. 71. Ordenanza N°117/1998 Asimilado a R3
D.U.E. 5	Circ. I - Secc. D – Qta. 38. Ordenanza N°109/1998. Asimilado a R3
D.U.E. 6	Circ. I - Secc. E – Qta. 75b – Parc. 9 a 13, 22 a 26 Ordenanza N° 29/1999. Asimilado a R3
D.U.E. 7	Circ. I - Secc. B – Mza.145 – Parc. 1,2 y 14 Ordenanza N° 16/1999. Asimilado a R3
D.U.E. 8	Circ. I - Secc. D - Qta. 45 /Qta. 59 /Qta. 58 Ordenanza N° 20/2005. Asimilado a R3 Asimilado a R5
D.U.E. 9	Circ. I - Secc. D – Mza. 26a– Pc. 1 Mza. 26d – Parc. 9 Asimilado a R3 Mza. 39ª – Parc 1 Ordenanza N° 713/2010.
D.U.E. 10	Circ. I - Secc. E - Fracc. II, Parc. 2, 3, 6. ordenanza 2742/18. Sector 1 Sector 2
D.U.E. 11	Circ. XIV - Secc. B - Fracc. II - Chacra 164/184. Ley 14.449.-
SERVICIOS	
Red de agua corriente y cloacas, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, gas natural, telefonía.-	
DISPOSICIONES PARTICULARES	
Los sectores delimitados como D.U.E. deberán mantener su uso y subdivisión actual. Los indicadores de morfología y ocupación del suelo se regulan por la Ordenanzas que le dieron origen, identificadas para cada DUE que se adjuntan como anexos y forman parte de este Código. Los distritos que no tengan asignados indicadores se registrarán por los indicadores dispuestos para la Zona R3.-	

**Z/UE** - Zonas de Usos Específicos: Cada una de las zonas específicas enumeradas a continuación deberán conservar el estado parcelario actual, debiendo resolver la Dirección de Obras Municipal, sobre proyectos de ampliación, reconstrucción y/o transformación de las instalaciones existentes mientras se mantenga el uso al que ha sido afectada.

1. Aeródromo
2. Chacra Experimental
3. Polideportivo
4. F.F.C.C
5. Hospital
6. Cementerio Municipal
7. Tiro federal
8. Sector Turístico Histórico "Cerro de la Caballada"
9. Sociedad Rural
10. Espacio deportivo - recreativo
11. Planta de tratamiento cloacal
12. Estación transformadora de electricidad.
13. Espacio deportivo - recreativo
14. Espacio deportivo - recreativo

## CAPÍTULO VII PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIONES RELATIVO A LAS SUBDIVISIONES

### VII.1 RELATIVO A LAS SUBDIVISIONES

Todo interesado en efectuar una subdivisión en el ámbito de aplicación de ésta Norma, deberá presentar su solicitud ante la Secretaría de Obras y Servicios Públicos cumplimentando con los siguientes requerimientos:

- Legales:

Nota de solicitud suscripta por profesional habilitado.

Copia del título de propiedad de la tierra objeto de la división.

Para el caso que el solicitante no posea título de propiedad, deberá acompañar la documentación que acredite su calidad de poseedor a título de dueño, o usufructuario, previa intervención del área legal correspondiente.

Libre deuda de gravámenes municipales.-

- Técnicos:

Original y tres copias del plano que se presenta con el correspondiente visado del Colegio Profesional habilitante.

En la solicitud antes referida y sin perjuicio de otros, deberán consignarse los datos catastrales, los linderos del inmueble a subdividir y las dimensiones. -

A dicha presentación deberá adjuntarse un croquis del área en la cual el inmueble esté ubicado y, tratándose de urbanizaciones, un diseño preliminar con la subdivisión que se pretenda realizar. -

La presentación referida deberá ser analizada por las Áreas de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, que correspondan. Aprobada la presentación deberá girarse al área competente de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, para que se pronuncie sobre la viabilidad, en principio, de la subdivisión que se pretende realizar (urbanización y parcelamiento) conforme a las disposiciones de esta Norma, indicando en su caso, de acuerdo a las relaciones con el resto de la trama urbana, la ubicación (o ubicaciones alternativas si así fuese posible) de las superficies a ceder a la Municipalidad.-

Para todos los casos de presentación de visado de planos de mensura y subdivisión de inmuebles, además de los requisitos estipulados en los puntos anteriores deberá presentar la siguiente documentación:

La certificación de la provisión de servicios de infraestructura según exigencias de la zonificación que le corresponda en el presente código.

Curvas de nivel donde se pueda establecer un escurrimiento básico.

Memoria descriptiva.

Plano de mensura, en la escala que determine la Municipalidad, cumplimentando las exigencias legales, lo determinado acerca de las relaciones correspondientes con las urbanizaciones o inmuebles, según se trate de urbanización o parcelamiento, e indicar la ubicación de las calles existentes con sus anchos reales. -

Plano de subdivisión en la escala que determine la Municipalidad donde se indicarán, con sus medidas lineales, angulares y de superficie, todas las parcelas y, en su caso, los espacios libres y calles. -

Balance de superficie por manzana y total indicando, en su caso, las superficies a ceder (s/Art. 56° DL 8912/77) a la Municipalidad discriminando su destino. -

En caso de urbanizaciones, un plan de ejecución de las obras e instalaciones de infraestructura que correspondieren-

Toda la documentación mencionada deberá ser firmada por el profesional inscripto en el Colegio de ingenieros, arquitectos y profesionales afines, cuya constancia se hará figurar en los planos.

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos, a través de sus áreas, controlará el cumplimiento de las exigencias de esta Norma, la calidad técnica de la Documentación presentada y el proyecto de subdivisión respectivo. -

Notificado de la visación, el interesado, deberá efectuar una presentación transfiriendo a título gratuito a la Municipalidad las áreas destinadas a calles y/o espacios verdes, libres públicos y/o reservas para equipamiento comunitario y los derivados de la aplicación de los artículos 46 a 51 de la Ley N° 14.449. -

Cuándo correspondiere la realización de obras de infraestructura, previamente a la aprobación definitiva por parte de la Municipalidad del proyecto de subdivisión, el interesado deberá presentar los respectivos proyectos firmados por un profesional habilitado por el Colegio de Ingenieros, Consejo de Agrimensores y el Colegio de Arquitectos y/o profesionales afines y constituir una garantía mediante depósito de dinero en efectivo, títulos oficiales, aval bancario o seguro de caución, por el importe total de las obras a realizar, el que será estimado por los distintos organismos competentes de la Municipalidad. Cuando el plazo de ejecución de los trabajos respectivos excediera de un año, la garantía antes referida, deberá ser actualizada trimestralmente del modo que pueda ejecutarse idéntica cantidad de obra, sin mengua alguna respecto de lo proyectado. -

Esta garantía se liberará progresivamente a medida que las obras e instalaciones previstas se vayan ejecutando satisfactoriamente, en una proporción equivalente al cincuenta por ciento (50%) del valor de lo realizado. -

Sólo cuándo todas las obras e instalaciones se hubieren ejecutado en la forma prevista, se liberará totalmente la garantía. -

Cumplimentados los trámites descriptos precedentemente, corresponderá a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, la aprobación de la subdivisión proyectada, la que deberá efectuarse en el plazo que para el caso se estableciera. Vencido el mismo y no mediando causa de fuerza mayor, sin que la misma se haya ejecutado, caducará de forma automática la aprobación respectiva. -

Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, el responsable de la subdivisión podrá solicitar la renovación de la aprobación, la que será concedida o denegada a juicio del Departamento Ejecutivo, previa intervención de las autoridades de aplicación. -

En caso de que las obras de infraestructura no se realizaren conforme a los proyectos y plan de ejecución aprobados por la Municipalidad (plazos y calidad), éste, sin perjuicio de aplicar a los responsables las sanciones pertinentes, podrá realizar las obras y/o instalaciones de que se trata, utilizando a tal fin, total o parcialmente, según corresponda, la garantía constituida por el interesado conforme a lo previsto en el articulado. -

Los loteadores y/o urbanizadores o quienes actúen en su representación, al publicar la subdivisión de que se trata, deberán consignar con exactitud y veracidad, respetando la terminología de esta Norma, la aprobación de los trámites respectivos ante la Municipalidad.

#### MANDATARIOS:

- Quien obrare por representación o mandato, deberá probar tal carácter en forma legal.

#### VIGENCIA DEL VISADO

El visado municipal tendrá una vigencia de doce (12) meses, vencido dicho plazo, el requirente deberá presentar un nuevo certificado de libre deuda, actualizado, respecto de los gravámenes municipales. Cumplido, se le otorgará una prórroga por otros 12 meses.

#### VII.2 SUBDIVISIONES QUE NO IMPLIQUEN AMPLIACIONES, APERTURA DE CALLES O REESTRUCTURACIONES DEL AREA URBANA.

a) Plano de mensura y/o subdivisión, en tres copias en la escala reglamentaria donde se indicarán, con sus medidas lineales, angulares y de superficie, todas las parcelas y, en su caso, los espacios libres y calles.-

b) Balance de superficie total indicando, en su caso, las superficies a ceder (s/Art. 56° Ley 8912/77) a la Municipalidad discriminando su destino. -

c) Nomenclatura existente. -

Toda la documentación mencionada deberá ser firmada por el profesional habilitado, cuya constancia se hará figurar en los planos.

La documentación presentada será intervenida por Subdirección de Catastro, quien procederá a su visación si cumple con las normas vigentes en el Municipio. -

Para urbanizaciones con obras finalizadas:

Certificado final de las obras ejecutadas otorgado por los entes prestadores de los servicios correspondientes

Para urbanizaciones con obras a ejecutar:

1) Presentar los respectivos proyectos aprobados por los entes prestadores de los servicios correspondientes y constituir una garantía mediante depósito de dinero en efectivo, títulos oficiales, aval bancario o seguro de caución, por el importe total de las obras a realizar, el que será estimado por los distintos organismos competentes de la Municipalidad. Cuando el plazo de ejecución de los trabajos respectivos excediera de un año, la garantía antes referida, deberá ser actualizada trimestralmente del modo que pueda ejecutarse idéntica cantidad de obra, sin mengua alguna respecto de lo proyectado. -

Esta garantía se liberará progresivamente a medida que las obras e instalaciones previstas se vayan ejecutando satisfactoriamente, en una proporción equivalente al cincuenta por ciento (50%) del valor de lo realizado.

Sólo cuando todas las obras e instalaciones se hubieren ejecutado en la forma prevista, se liberará totalmente la garantía. -

2) A solicitud del propietario podrá aprobarse la subdivisión previo a la ejecución de las obras y sin las garantías indicadas en 1, para lo cual se establecerá la correspondiente interdicción de venta para las parcelas hasta tanto cuenten con los servicios que corresponda ejecutar. -

### VII.3 CERTIFICACIÓN DE USO PERMITIDO

Para usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellas, con destino a cualquiera de las actividades autorizadas en ésta Norma para cada tipo de distrito, será obligatorio obtener el certificado de uso permitido aprobado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, el que deberá ser adjuntado con la iniciación de todo expediente de obra, instalación o habilitación. Será condición de validez de los permisos y habilitación otorgados, el mantenimiento de la vigencia de los certificados de uso. -

En el certificado constará la existencia de eventuales transferencias realizadas.

Requisitos de la solicitud, la misma contendrá:

a) Nombre y apellido del usuario. -

b) Ubicación de la parcela. -

c) Medidas de la 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 pretenda desarrollar. -

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos determinará en caso necesario, el dictamen previo a requerir de los organismos nacionales o provinciales competentes en la aplicación de los regímenes legales de promoción industrial, contaminación ambiental y cualquier otra norma vinculada con la materia regulada en éste Código. -

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos se expedirá dentro del término de quince (15) días hábiles administrativos a contar de la recepción de la solicitud o de la toma en conocimiento de los dictámenes mencionados en el punto anterior. -

Vencido dicho plazo sin que la Autoridad de Aplicación se haya pronunciado en forma expresa, el solicitante podrá requerir "pronto despacho". Si cumplido un nuevo plazo de quince (15) días hábiles, no hubiese obtenido respuesta, se considerará autorizado el "uso" solicitado.

-A los efectos de dar cumplimiento a la obligación establecida, en los supuestos de autorización fáctica prevista, el interesado acreditará dicha circunstancia con las constancias de presentación de la solicitud y el pedido de "pronto despacho". -

- El certificado de uso permitido perderá su vigencia si dentro de los seis (6) meses de su otorgamiento expreso o tácito, no fuera utilizado para los fines previstos. -

- El certificado de uso permitido caducará si dentro de los seis (6) meses de aprobada la obra, instalación o habilitación, por el órgano competente, ésta no se iniciare o no efectuare la instalación de la actividad que se autorizó. -

- El particular, por razones fundadas, podrá solicitar prórroga del plazo, quedando facultada la Secretaría de Obras y Servicios Públicos previa evaluación de aquellas para disponer el otorgamiento de dicha prórroga.-

- Operada la caducidad del certificado de uso permitido, el particular deberá presentar una nueva solicitud, la que se tramitará de acuerdo a las presentes Normas. -

#### VII.4 USOS NO PERMITIDOS

##### PROHIBICIÓN DE APLICACIÓN

Los usos no permitidos de edificios o porciones de ellos o de terrenos, no podrán ser ampliados como tampoco los usos complementarios de la actividad principal no permitida, aunque los mismos en sí sean conformes. -

Serán solamente admitidas las acciones de conservación de las estructuras e instalaciones existentes. -

Cuando un edificio destinado a uso no permitido fuere dañado por cualquier causa en más del cincuenta por ciento (50%), no se permitirá la restauración del uso no permitido. La determinación del porcentaje será efectuada por los organismos técnicos competentes de la Municipalidad.-

En caso de que el porcentaje destruido sea mayor al cincuenta por ciento (50%) la reconstrucción del edificio deberá ajustarse a las prescripciones de éste código en materia de factores de ocupación total y del suelo.-

Cuándo un uso no permitido cesara en su funcionamiento por un término de más de seis (6) meses, no podrá ser establecido en el futuro.-

Las obras en construcción, cuya ejecución se paralizara sin causa justificada, quedan comprendidas en la presente disposición siempre que no se concluyan en el término de un (1) año.-

Cuándo fuere necesario, debido a exigencias propias del ordenamiento urbano, el Departamento Ejecutivo podrá disponer, el cese de usos no permitidos, dentro del plazo que en cada caso se determine. Se deberá tener en cuenta para la fijación del plazo: la antigüedad y el estado de las construcciones, el monto de las inversiones realizadas, el grado de molestias que la persistencia del uso de permitido ocasionare y la factibilidad de relocalización de las actividades implicadas.-

##### GRAVAMEN A LOS USOS NO PERMITIDOS

La Municipalidad establecerá un gravamen especial a los usos no permitidos a fin de disuadir su continuidad, dicho gravamen será refrendado de acuerdo al nivel de incompatibilidad del uso no permitido respecto de los permitidos y creciente a través del tiempo.-

#### VII.5 CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

En la intervención que le compete a la Municipalidad previa a la transferencia de dominio y transacción inmobiliaria, se dejará constancia de la Norma de Zonificación que lo afecta y/o de su condición de edificio o uso no permitido.-

#### VII.6 LIMITACIÓN DE LA VALIDEZ DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN OTORGADOS CON ANTERIORIDAD A LA PUESTA EN VIGENCIA DE LA PRESENTE NORMA

Los permisos otorgados que no se ajusten a la Norma caducarán automáticamente si no se les diera inicio dentro de los 180 días contados a partir de la fecha de puesta en vigencia del mismo.-

## VII.7 PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN EN TRÁMITE

Los trámites o actuaciones relativos a proyectos de obra que cuenten con fecha cierta de iniciación anterior a la vigencia de la Norma, que hubieren cumplimentado todos los recaudos o estuviesen en trámite, se regirán por las disposiciones que posea la Municipalidad en vigencia al momento de la presentación.-

## VII.8 PERMISO DE CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN, REFORMA, TRANSFORMACIÓN Y AMPLIACIÓN

Todo proyecto de construcción o reconstrucción total o parcial, que afecte por lo menos al 60% de la superficie cubierta existente deberá ajustarse a la presente Norma.

Para todos los casos de reconstrucción parcial la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, en función de la índole del proyecto presentado, podrá exigir la cumplimentación de alguno o todos los indicadores correspondientes a la zona.-

Los proyectos de ampliación de edificios existentes aprobados según Normas anteriores a la vigencia de la Ley 8912 y/o a la presente Norma, podrán ser admitidos, para el caso de que ya estén excedidos de los valores admisibles por la aplicación del F.O.S., si no se aumenta la ocupación de la planta (en plantas excedidas), se respeten los topes máximos de F.O.T. y densidad población y se cumplan las siguientes condiciones:

- a- Que la construcción tenga planos aprobados o empadronados.-
- b- La superficie cubierta a adicionar, no sea mayor que la construida.-
- c- No se amplíe la superficie cubierta en las plantas existentes que superen el F.O.S. admitido y se respete el valor máximo en las plantas superiores.-
- d- Las obras a ejecutar no desmejoren las condiciones de ventilación e iluminación de la construcción existente.-

Para este caso de ampliaciones, no podrán adicionarse los incrementos de densidad y F.O.T que pudieran corresponder por aplicación de premios. -

En los proyectos de reforma de edificios existentes, autorizados con anterioridad a la vigencia de éste código, quedará a criterio de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos la exigencia de cumplimentación de algunos de los indicadores urbanísticos.-

En los casos de transformación de edificios existentes se utilizará el siguiente método:

- a) La ocupación del suelo y morfología se regirá por lo establecido en el Código de Edificación para los casos de reconstrucción o reforma según le correspondiera.-
- b) El cambio de destino (en el caso de que se tratara de la transformación de un uso condicionado o no permitido) podrá ser admitido por la Subdirección de Planificación Ambiental Urbana, para la localización de otro uso no permitido de grado de incompatibilidad menor, si fueran aprovechadas por lo menos el sesenta por ciento de la superficie cubierta de las instalaciones existentes.-

## VII.9 DISPOSICIONES PUNITIVAS

### VII.9.1 INFRACCIONES RELATIVAS A LAS SUBDIVISIONES

- Quienes fueran responsables de ventas a terceros de parcelas integrantes de subdivisiones de hecho, no susceptibles de ser aprobadas conforme a este código, sin perjuicio de las responsabilidades que pudieran corresponderles por aplicación de dichas leyes, se harán pasibles de una multa que será determinada periódicamente por el Departamento Ejecutivo, por cada parcela vendida.-

- Los urbanizadores que no cumplimentaren el plan de ejecución de obras de infraestructura en forma satisfactoria, se harán pasibles de una multa que será determinada periódicamente por el Departamento Ejecutivo Municipal.-

- En caso de reincidencia de las infracciones descritas en los artículos precedentes, la multa ascenderá al doble de la establecida por cada reiteración de infracción, en forma acumulada.-

#### VII.9.2 INFRACCIONES RELATIVAS A LOS USOS

- Todo uso en edificio o instalaciones de cualquier tipo que se iniciare con posterioridad a la sanción de esta Norma o cambio del existente sin autorización municipal, se hará pasible el o los responsables, de la aplicación de una multa que será determinada periódicamente por el Departamento Ejecutivo desde que el mismo comience hasta que se solicitare en legal forma tal autorización.-

- En caso previsto en el punto anterior, si el uso efectuado contraviniere además las Normas de localización previstas al respecto por esta Norma, hará pasible al o los responsables, de la aplicación de una multa que será determinada periódicamente por el Departamento Ejecutivo, según la gravedad de la infracción, desde que la misma comience hasta su cesación, sin perjuicio de ordenarse su clausura o demolición.-

- En caso de reincidencia de las infracciones descritas en el punto anterior la multa de que se trata ascenderá al doble de las establecidas por cada reiteración de la infracción en forma acumulada.-

#### MULTAS Y COMPENSACIONES

Por la presente se faculta al Departamento Ejecutivo al cobro de las multas y compensaciones urbanísticas previstas en esta Ordenanza dentro el marco de lo dispuesto por el Decreto Ley 6769/58 "Orgánica de las Municipalidades", art. 226°. Los montos percibidos bajo esos conceptos ingresarán al "Fondo de Desarrollo Urbano" según lo establecido en el Capítulo XI.-

## CAPÍTULO VIII SISTEMA CIRCULATORIO

El mejoramiento de la accesibilidad y la estructuración e integración físico-espacial de Áreas y Zonas, así como la vinculación fluida y segura entre las respectivas plantas urbanas y la microrregión, posibilitará la materialización de una estructura circulatoria y la fluidez de movimientos dentro de la estructura urbana propuesta.

Las obras y acciones necesarias estarán contenidas en los respectivos programas y proyectos previstos, siendo su materialización definida en etapas a fin de garantizar un uso adecuado de los recursos disponibles.-

### VIII.1 CLASIFICACIÓN

La red vial puede ser considerada como el elemento estructurador más importante del área urbana.

Dentro de este conjunto de canales que acomodan tránsitos tan diversos como los peatonales y los vehiculares, automóviles, camiones, ómnibus, motocicletas, bicicletas; se puede siempre reconocer una jerarquía que está fundamentada en los volúmenes que transporta que a su vez son una función de las actividades que vinculan.

Así se puede clasificar a la red vial en:

Accesos, unen los centros urbanos con las rutas provinciales y nacionales;

Calles Primarias, unen los principales usos del suelo entre sí con el área central y con los accesos a la ciudad. Están construidas para flujos más intensos, pueden presentar especializaciones como por ejemplo, tránsito para camiones, o tránsito de vehículos de transporte público; Calles secundarias, vinculan a grupos de viviendas o barrios entre sí y con las arterias principales o primarias, conducen volúmenes medios de tránsito pero todavía sin mayor diferenciación; Calles menores, terciarias, circuitos internos, que vinculan las viviendas con calles secundarias y conducen relativamente bajo volúmenes de tránsito, sin mayor especialización.-

### VIII.2 USO RESTRINGIDO DEL ESPACIO URBANO

Se establece **ÁREA de USO RESTRINGIDO con PROHIBICIÓN TOTAL DE CIRCULACIÓN**, para el Tránsito Pesado de Camiones (peso superior a 8000Kg y/ largo mayor a 8 metros).

Bernardino Rivadavia, desde Mitre hasta J. De la Piedra, continuación por J. D. Perón hasta México, hasta J. A. Roca, de esta hasta J. Pérez Brito, hasta Colón, de esta hasta Francisco de Viedma.

Desde intersección Ruta Nacional Nº 3 y Acceso a Carmen de Patagones por calle Hipólito Irigoyen.

Avenida de la Constitución, intersección calle Colón y Acceso a la Baliza, hacia puente Ferrocarrilero.

Se establece Prohibición de Estacionamiento en la Vía Pública, para remolques, acoplados, máquinas, implementos agrícolas y camiones jaula dentro del área que se establece por las calles:

Bvard. Moreno, desde Rivera del Río Negro hasta J. De la Piedra, hasta J. D. Perón hasta Av. De la Constitución, y de esta nuevamente hasta la Rivera del Río Negro.

Se establece para el Tránsito Semipesado, el **USO RESTRINGIDO DE CIRCULACIÓN, CONDICIONADA A HORARIO**.

Los mismos solo podrán operar en ésta dentro del horario de 0 a 9hs.

Ver Anexo IV.-

### VIII.3 TRÁNSITO PESADO

Se prohíbe la circulación del tránsito pesado en todas las calles del área urbana y extraurbana de la ciudad de Carmen de Patagones.

Se considera Tránsito Pesado a los camiones con o sin acoplados, jaulas o semirremolques, tractores con o sin maquinaria agrícola en enganche y todo otro tipo de maquinaria, autopropulsadas o de arrastre, cuyas ruedas y dispositivos de desplazamiento puedan dañar las vías de circulación.

Los vehículos de 12 tn o superior, que deban ingresar al área urbana deberán solicitar permiso especial, debiendo realizar los trabajos de carga y descarga en los horarios estipulados en el permiso.

Queda prohibida la circulación dentro de las áreas urbanas y extraurbanas, de los vehículos cargados de hacienda y/o faltos de higiene y los equipos de fumigación.

Se prohíbe el estacionamiento en las arterias de las áreas urbanas y extraurbanas, de vehículos descriptos en el punto b y/o de ómnibus de transporte, como así también todo implemento agrícola, camiones cargados de hacienda o descargados que carezcan de higiene y equipos de fumigación.

Los que posean depósitos de guarda de estos vehículos deberán solicitar al Departamento Ejecutivo autorización de las calles para ingreso y egreso de los mismos.

La falta de lo cumplimentado de lo dispuesto en este capítulo será objeto de multas, con monto a determinar según la infracción cometida.-

## CAPÍTULO IX MANEJO AMBIENTAL

### IX.1 CONCEPTO

El nivel de desarrollo de los asentamientos humanos, así como el tipo de producción dominante, favorece el logro de condiciones básicas de calidad del medio a los fines del desarrollo económico, social y físico – ambiental.

### DEFINICIONES DE TÉRMINOS TÉCNICOS

Se adapta a los efectos de la aplicación del presente capítulo, el glosario de términos que constituye el Anexo I de la Ley 11.723/95.

Se incluye el término desarrollo sostenible, entendiendo por tal al crecimiento constante o sostenido en el tiempo que compatibiliza la protección del ambiente con el desarrollo económico.

### IX.2 NORMAS DE APLICACIÓN

El derecho a un ambiente sano está consagrado por la Constitución Nacional en el Artículo 14º, que viene acompañado de una herramienta idónea como el amparo y reconoce la legitimación amplia para la protección.

La Ley Provincial N°11.723/95, que se encuadra en el artículo 28º de la Constitución de la Provincia tiene por objeto la protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del medio en general a fin de preservar la vida en su sentido más amplio, asegurando a las generaciones presentes y futuras la conservación de la calidad ambiental y la diversidad biológica.

El Decreto 8.751/77 T.O. N°8.526/86 es de aplicación con las modificaciones que se introducen con la Ley N°11.723/95.

Las fuentes fijas de contaminación atmosféricas se regirán por lo establecido en la Ley Provincial N°5.965, Decreto 2009/60 y sus modificatorias y la ley 11459/96 y Decreto Reglamentario.

Ley Nacional N°20.284/73 sobre Condiciones Atmosféricas y Efluentes Gaseosos.

Ley Provincial N°6.253/60 y Decreto Reglamentario N°11.368/61 sobre Conservación de Desagües Naturales.

Ley Provincial N°11.720/95 de Residuos Especiales para Establecimientos Asistenciales de todo tipo y su Decreto Reglamentario.

Ley Nacional N°11.347/92 y su Decreto Reglamentario 450/94 sobre Residuos Patogénicos que regulan todo lo atinente a la generación, manipuleo, transporte, tratamiento y disposición final de una manera sostenible, de los residuos derivados de los establecimientos asistenciales de todo tipo.-

La Ley Nacional N°24.051 de Residuos Peligrosos. Ley 20284/73.

Ley Provincial N° 12257/99. Código de Aguas.

Decreto Provincial N° 890/98 de Almacenamiento de Silos.

### IX.3 NORMAS COMPLEMENTARIAS

Las normas complementarias para detección, control y sanciones correspondientes serán establecidas por Ordenanza específica, en función a los estudios que se realicen, a los Convenios que realice el Municipio con la Autoridad de Aplicación y las reales posibilidades de control local.

Se referirán como mínimo a los siguientes ítems:

- Efluentes Gaseosos: fuentes contaminantes, fijas y móviles.
- Efluentes Líquidos: fuentes contaminantes, fijas y móviles. Ruidos molestos.
- Residuos Sólidos (domiciliarios, industriales, patogénicos): Límites máximos de emisión, formas de medición, sanciones equivalentes a la Ley de Orden Nacional.

#### IX.4 RESIDUOS PELIGROSOS

- Se prohíbe la instalación, radicación y habilitación de toda planta de almacenamiento transitorio y/o tratamiento de residuos peligrosos comprendidos en la Ley Provincial N°11.720 de Residuos Especiales no originados en la ciudad de Carmen de Patagones .
- La entrada y tránsito de Residuos Peligrosos incluidos en los Anexos I y II de la Ley 11.720, no originados en la ciudad de Carmen de Patagones, será permitida siempre y cuando, cumpliendo con las normas vigentes, tengan su destino final fuera del Municipio .
- Prohíbese la disposición final de los Residuos Peligrosos incluidos en los Anexos I y II de la Ley 11.720, cualquiera fuera su origen, aún los generados en la ciudad de Carmen de Patagones.
- Prohíbese la entrada, tránsito, vertido, depósito y/o tratamiento de materiales o desechos radioactivos sin importar su origen. Se excluyen aquellos materiales radiactivos utilizados en medicina.
- Prohíbese la entrada, tránsito, vertido, depósito y/o tratamiento de residuos domiciliarios o industriales no comprendidos en los Anexos I y II de la ley N°11.720, que no hayan sido generados dentro de la ciudad de Carmen de Patagones, salvo expresa autorización proveniente del Departamento Ejecutivo Municipal.
- Se exceptúan de esta prohibición los desechos de carácter inerte y no contaminante que sean utilizados como materia prima. Quedan asimismo exceptuados los subproductos de la Industria Frigorífica que tengan como destino un establecimiento para su industrialización.
- Prohíbese el vertido de productos tóxicos, contaminantes, así como residuos de desechos en redes cloacales o cualquier otro sitio que implique riesgo.
- Podrá permitirse la radicación y habilitación dentro del Municipio, de industrias que utilicen como materias primas, desechos industriales comprendidos dentro de la Ley N°11.720. Se incluyen aquí las industrias cuyas operaciones conduzcan a la recuperación de recursos, el reciclado, la generación o la reutilización directa de los desechos antes mencionados. Los residuos provenientes de estas industrias, cuando los tuviesen, no podrán ser los considerados como peligrosos ni contaminantes del medio ambiente, ni poseer una o varias de las características indicadas en el Anexo II de la Ley N°11.720.
- Toda industria debidamente radicada y habilitada dentro de la ciudad de Carmen de Patagones, que originase como consecuencia de su operación cualquier desecho incluido en la Ley N°11.720, deberá tener su propia planta de tratamiento, de acuerdo a las normas vigentes. Si los residuos generados, luego de su tratamiento, aún conservarán características de peligrosidad que se incluyen en el Anexo II de la Ley N°11720, o no pudieran ser tratados y se requiriese efectuar la disposición final como relleno de seguridad u otro depósito permanente.
- Toda industria que genere residuos especiales y no tuviese prevista la planta de tratamiento de los mismos, previo a su habilitación en el Municipio, deberá asegurar, mediante Declaración Jurada, la factibilidad de tratar y disponer los residuos a través de un tercero contratado.
- Facultase al Departamento Ejecutivo Municipal a formalizar acuerdos con distintos vecinos para impedir la contaminación, proveniente de otros lugares, de napas y cursos de agua de la ciudad de Carmen de Patagones.

#### IX.5 CONTROL AMBIENTAL DE LOCALIZACIÓN DE NUEVAS ACTIVIDADES

Para evitar y prevenir sobre problemas ambientales, se ha establecido la obligatoriedad de obtener Certificado Urbanístico en forma previa a la localización de actividades, presentando planos o ejecución de obras. En caso de actividades que por su naturaleza puedan potencialmente generar problemas ambientales, se les solicitará Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) y Evaluación de Impacto Urbano (EIU) en el entorno.

Podrá ser denegada la localización de actividades que puedan generar perjuicios al medio, aunque este rubro esté permitido en la zona por este Código, debiendo fundar técnicamente la denegatoria.

La Municipalidad también podrá condicionar la aprobación de localización y/o habilitación de establecimientos al cumplimiento de ciertos requisitos que establezca y que aseguren un funcionamiento ambiental satisfactorio. Asimismo, podrá condicionar la permanencia de actividades localizadas y habilitadas con anterioridad a la vigencia de este Código, al cumplimiento de medidas de mitigación y remediación de sus efectos sobre el medio. En casos de perjuicios comprobados e imposibilidad de corrección de los efectos ambientales negativos, se autoriza la clausura de la actividad y las oficinas técnicas municipales.-

## CAPÍTULO X PATRIMONIO NATURAL Y CONSTRUIDO

### X.1 OBJETIVOS

Los objetivos generales que se persiguen son la identificación, documentación, protección, rehabilitación y conservación de las edificaciones y lugares de valor patrimonial de Carmen de Patagones.

A través de diversos programas se llevan adelante las siguientes acciones:

- Elaboración de proyectos de restauración y puesta en valor de espacios y edificios públicos y de instituciones de la comunidad.
- Ejecución con personal propio de obras de pequeña y mediana magnitud, de restauración y puesta en valor de espacios y edificios públicos y el posterior mantenimiento permanente, incluyendo para ello la recuperación y práctica de antiguas técnicas constructivas.
- Diseño y colocación de cartelerías con infografías que rescatan el valor histórico y simbólico de los bienes puestos en valor.
- Seguimiento de obras de puesta en valor realizadas por empresas contratistas.
- Control del cumplimiento de la Ordenanza Municipal N°1571/87, que regula las obras de construcción dentro del área del Casco Histórico de Carmen de Patagones (expedientes de aprobación de planos y visados previos). También se brinda asesoramiento a los propietarios privados de edificaciones antiguas, en cuanto a la preservación de sus fachadas.
- Estudio, elaboración, actualización y difusión de la normativa patrimonial.
- Elaboración y actualización permanente de una base de datos de información y documentación, planos y fotografías del patrimonio histórico del Partido de Patagones (incluyendo un relevamiento digitalizado del paisaje urbano del Casco Histórico de Carmen de Patagones, que se actualiza periódicamente).-

### X.2 BIENES PATRIMONIALES

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

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

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

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

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

La secuencia de actuaciones indicada en los incisos precedentes deberá culminar, en un plazo no mayor a los dieciocho (18) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente código.-

### X.3 DECLARACION DE INTERES PATRIMONIAL

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

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

representatividad en la historia oficial, popular o de valor anecdótico, y aquellos que detentan significación relevante como referente urbano para la comunidad.-

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

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

## ALCANCES DE LA DECLARACIÓN DE INTERÉS PATRIMONIAL

La declaración de interés patrimonial comprende:

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

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

## X.4 CATÁLOGO PATRIMONIAL

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

### CRITERIOS DE VALORACIÓN

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

- Valor urbanístico: refiere a las cualidades que posee un edificio que define o califica la trama, el paisaje urbano o el espacio público.-
- Valor arquitectónico: refiere a los elementos poseedores de calidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica y otra particularidad relevante.-
- Valor histórico-Cultural: refiere a elementos testimoniales de una organización social o forma de vida que configuran la memoria histórica colectiva y un uso social actual.-
- Valor singular: refiere a las características irreproducibles o de calidad, en cuanto a los aspectos técnico- constructivos o al diseño de los edificios o sitios.-

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

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

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

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

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

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

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

#### X.5 PROCEDIMIENTOS DE PROTECCIÓN

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

Todo emprendimiento en algún bien protegido deberá encuadrarse en su correspondiente escala de protección, tipo de actuación y grados de intervención, de acuerdo a lo establecido en la presente norma.-

#### X.6 ESCALAS DE PROTECCIÓN

Se dispone para todos los inmuebles del poblado Histórico Nacional de Carmen de Patagones en su conjunto una protección ambiental general, referida a su morfología y tejido urbano, a fin de preservar el paisaje urbano que los distingue y consolidar sus atributos característicos, considerándose este como primer nivel de protección patrimonial.-

##### PROTECCIÓN ESPECIAL

Se dispone para todos los inmuebles del Poblado Histórico Nacional de Carmen de Patagones y los pertenecientes al Patrimonio Histórico Disperso del Partido de Patagones, niveles Particulares de protección y grados de intervención edilicia permitidos, así como diversos incentivos a su conservación y puesta en valor, conforme la calificación que en función de su valor patrimonial se les asigna.-

##### PROTECCIÓN AMBIENTAL GENERAL

El poblado histórico nacional de Carmen de Patagones gozará de una protección ambiental general, referida al espacio urbano, a las fachadas y a todos los muros exteriores de los inmuebles existentes que participan del mismo y de toda nueva edificación que se realice en su ámbito a fin de preservar el actual paisaje edilicio y consolidar los atributos que lo caracterizan: morfología, usos, carácter y formas de ocupación del área, proporciones y escala de la edificación, veredas y calles, líneas rectoras de frentes, elementos formales, colores y texturas. A ese efecto se establecen las *Normas generales del tejido, usos y tipología urbana* y las *Normas de conformación de fachadas*, que deberán ser cumplimentadas en toda nueva obra de construcción, como así mismo de refacción, reconstrucción, restauración, transformación y/o ampliación de los edificios existentes pertenecientes al poblado Histórico Nacional.-

Normas generales del tejido, usos y tipología urbana:

Estructura parcelaria: Se mantendrá la estructura catastral existente no permitiéndose la retribución o subdivisión de parcelas.

Carácter del área: el carácter está determinado por su condición de área histórica protegida y polo de desarrollo y su declaración como Poblado Histórico Nacional.

Morfología edilicia: Se preservará la actual morfología de manzana cerrada, en las que predominan construcción sobre línea municipal, con frentes de carácter continuo con prevalencia de la masa muraria, quedando libres los fondos de manzana.

La línea de edificación será coincidente con la línea municipal en todo el plano de fachada. Las edificaciones serán entre medianeras y no se permitirán en ningún caso retiro en la línea de edificación.

Perfil urbano: Se preservará el actual perfil urbano de escalonamientos y desniveles de cubiertas y frentes siguiendo la topografía del terreno.

Altura de edificación: La altura de la fachada de las nuevas edificaciones estará determinada en principio por la altura de los inmuebles linderos, no debiendo superar los 7,70 metros de altura máxima ni estar por debajo de los 4,00 metros de altura mínima permitida. En el caso de

construcciones que no ocupen la totalidad del ancho de la parcela, se materializará dicha línea con un cerco de frente, que tendrá una altura mínima de 2,50 mts.

Esta altura máxima podrá ser rebasada solamente con elementos de las instalaciones complementarias (tanques de reserva de agua, chimeneas, conductos, salas de máquina de ascensor, cajas de escaleras, pararrayos, antenas de radio y televisión individuales y cualquier otro conducto reglamentado por autoridades técnicas competentes), las que una vez ejecutadas no deben ser visibles desde la vía pública. Para ello estas construcciones complementarias deberán quedar retiradas 3 metros de la fachada y 2 metros de las paredes medianeras, medidos respectivamente desde la línea municipal y de los ejes medianeros hacia el interior de la parcela, agrupadas dentro de un volumen cuyo punto más alto no supere más de un 15% la altura máxima de edificación permitida.

Planos límite: para parcelas con frente a una calle de fuerte pendiente; parcelas con un pronunciado desnivel entre el frente y el fondo de las mismas; y parcelas con frente a dos calles paralelas con gran diferencia de nivel entre ellas, la altura máxima que alcancen las edificaciones que se realicen deberá encontrarse siempre por debajo del plano límite. Este plano límite más alto se trazará partiendo de la altura máxima permitida de 7,70 metros en el límite más alto del predio, sin alcanzar en ningún punto una altura superior a ese valor incrementando en un 15% (8.90 metros), y así sucesivamente. (Anexo VII)

Veredas: En las veredas del área se deberán utilizar calcáreas color rojo-teja- de 9 panes de 20x20, debiendo escalonarse los tramos de las mismas con fuerte pendiente.

Para el caso de topografías peculiares se deberá solicitar asesoramiento para trazado de los planos límites, siguiendo el procedimiento de "consulta previa".

## NORMAS DE CONFORMACIÓN DE FACHADAS

### Integración paisajística:

- Toda nueva edificación deberá integrarse con las características arquitectónicas predominantes en la cuadra o manzana, entendiéndose que la unidad tipológica es la calle, sin que ello implique la subordinación a un estilo determinado. Deberá armonizar plásticamente con los linderos preexistentes cuando se trate de edificaciones con protección especial, considerando para ellos los elementos arquitectónicos rectores de los inmuebles vecinos (altura total de fachadas, líneas de zócalo o basamento, cornisas, balcones, dinteles, altura de las carpinterías, etc.) como referentes para el diseño de la fachada. Estos mismos preceptos regirán para las obras de ampliación de inmuebles con protección especial, en relación a la edificación existente en la parcela.-

- En los planos de frente de toda nueva edificación, predominarán los espacios llenos sobre los vacíos. En las aberturas y carpinterías predominará la verticalidad, debiendo respetarse una relación mínima de 2 a 3 entre ancho y alto. Los portones de ingreso vehicular en los que no sea posible alcanzar esa proporción, se combinarán compositivamente con paños fijos superiores, o mochetas o molduras en la mampostería que tiendan a enfatizar la verticalidad de los vanos, teniendo como referencia para ello los antecedentes de ejemplos originales existentes en el área.-

- En toda nueva edificación no se permitirán balcones, losas o algún otro tipo de volúmenes que sobresalgan de los planos de frente por delante de la línea municipal.-

- No se permitirán fachadas a dos aguas sobre línea municipal, ni cubiertas inclinadas que se perciban visualmente desde la calle.-

- En las fachadas de edificaciones con protección cautelar, se permitirá la incorporación de un portón para el ingreso vehicular, siempre que, luego de un cuidadoso análisis de los elementos rectores de la fachada, se concluya que la realización de esa modificación no implica la alteración de la estructura original de la misma y/o la ruptura de pilastras, cornisas o cualquiera de los elementos formales principales, manteniendo la proporción y equilibrio entre muros y vanos. Para ello se tendrá como referencia los diversos ejemplos de fachadas originales de época con entradas para garajes, existentes en el área.-

### Tratamientos en fachadas (Anexo VII):

- Las fachadas principales de los edificios, así como aquellas de contrafrente y laterales que miren al y/o sean vistas desde el río y/o desde las calles circundantes, deberán ser tratadas con criterio homogéneo que permita dar un marco coherente al conjunto. Los colores deben ser congruentes con tal propósito.-

- En el tratamiento de las fachadas sólo se permitirá la utilización de muros de ladrillos a la vista y/o revoques comunes de frente, a la cal fratasados, bolseados y/o símil piedra. En las edificaciones con protección especial se fomentará la recuperación de los revoques "símil piedra", desaconsejándose el uso de pinturas u otro tipo de tratamientos que no se remitan a las texturas originales.-
- Solo se permitirá en las fachadas y muros medianeros, aparte de los colores propios de cada material, el uso del blanco, blanco tiza y la gama de los colores piedra y tierra claro(crema, arena, gris tierra, ocre claro, teja claro). En las carpinterías, grillas y trabajos de hierro también se permitirá el uso verde colonial, lacre, negro, gris u otros colores tradicionales.-
- Medianeras: Las medianeras o partes de ellas que queden a la vista deberán ser objetos de tratamientos para su integración al conjunto.-

#### Instalaciones complementarias:

- El diseño, materiales, tratamientos y textura de las instalaciones complementarias tendrán unidad de construcción e instalaciones con las fachadas.-
- Sobre los muros de frente se podrán instalar acondicionadores de aire con ventilación lateral y ventilaciones de calefactores de tiro balanceado, los que deberán estar previstos en el caso de nuevas edificaciones en el proyecto a fin de evitar que su posterior colocación atente contra la integridad edilicia y los valores arquitectónicos de las mismas.-
- En el caso de los inmuebles existentes con protección especial, los propietarios deberán presentar un estudio de fachada que organice la colocación de los mismos por vía de consulta previa.-
- Se deberá tener especial cuidado en los edificios con protección especial de no deteriorar o degradar sus fachadas mediante la realización de canalización para instalaciones complementarias ( de gas, energía eléctrica, agua, etc.) que queden evidenciadas en las mismas.-

#### Toldos en la vía pública:

En la fachada principal de los edificios se podrán colocar toldos rebatibles hacia la línea municipal, siempre que su parte más baja diste no menos de 2,20 metros del solado de la acera y la proyección del saliente sobre la misma diste por lo menos 50 centímetros de la arista del cordón del pavimento de la calzada.

Forma: serán de caída recta hacia la calle en un único faldón. La estructura estará suspendida de la mampostería del frente, sin ningún tipo de apoyo o columna que llegue hasta el solado de la vereda.

Materiales: La estructura será metálica y la cubierta de tela plástica.

Colores: Solo se permitirán telas de colores lisos, blanco tiza, gris, verde oscuro, negro o la gama de los colores piedra y tierra claro: crema-ocre-teja. Los colores a utilizar en las estructuras metálicas serán los mismos que los indicados para las carpinterías.

Estilo: No se permitirán construcciones imitativas de estilos, ya que con ello se contraría el espíritu de esta norma, que es el de preservación y restitución del genuino patrimonio arquitectónico y urbano, permitiéndose obras nuevas de diseño contemporáneo que se asimilen al contexto existente.

Se autorizará, en cambio, la reconstrucción documentada de edificaciones en la parcela originaria.-

#### Protección Especial:

Se establecen para los inmuebles del Poblado Histórico Nacional de Carmen de Patagones y los pertenecientes al Patrimonio Históricas Disperso Niveles particulares de protección y Grados de intervención edilicia permitidos, los que deberán ser cumplimentados en toda nueva obra de construcción, como asimismo de demoliciones, refacción, reconstrucción, transformación y/o ampliación de los edificios existentes.-

X.7 TIPO DE ACTUACIONES Y GRADOS DE INTERVENCIÓN

NIVELES DE PROTECCIÓN		GRADOS DE INTERVENCIÓN EDILICIA PERMITIDOS	
P R O T E C C I O N  E S P E C I A L	<p><b>PROTECCIÓN INTEGRAL:</b> Se protege la totalidad del edificio, exterior e interiormente, conservando todas sus características arquitectónicas y tipológicas. No se permite división catastral ni PH.-</p>	<p><b>GRADO I:</b> Comprende las obras y/o acciones dirigidas a preservar y/o restituir las condiciones originales del edificio. No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación, superficie construida, entresuelos, entresuelos ni la ocupación de patios interiores con construcciones. Se admiten los trabajos de consolidación y mantenimiento.-</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Restitución de partes alteradas y restauración de elementos originales.</li> <li>- Recuperación y rehabilitación de: elementos estructurales, espacios interiores, cubiertas, cielorrasos, pisos, fachadas exteriores e interiores con sus revoques, ornamentos, pinturas y carpinterías. Eliminación de todo elemento agregado que esté fuera de contexto. El tratamiento de restitución y conservación deberá ser realizado en forma integral, respetando el diseño y materiales originales, teniendo en cuenta como base la documentación gráfica y fotográfica existente.</li> <li>- Reparación, sustitución e incorporación de instalaciones, sistemas de aislación hidrófuga y térmica que no alteren la fisonomía de los edificios.</li> <li>- Reforma en los locales sanitarios, para adaptarlos a las necesidades actuales. -</li> </ul>
	<p><b>PROTECCIÓN ESTRUCTURAL:</b> Se protege el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio, permitiéndose modificaciones interiores que no alteren su volumen. No se permite división catastral y se condiciona el PH a la conservación de la tipología.-</p>	<p><b>GRADO II:</b> Comprende las obras y/o acciones dirigidas a la adecuación y mejora del espacio interior de los edificios, respetando su tipología ,los elementos formales y estructurales originales.-</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obras enunciadas en el Grado 1.</li> <li>- Ampliación de superficies por medio de entresuelos retirados de los muros y fachadas para permitir el accionar de las carpinterías sin alterar la tipología del edificio.</li> <li>-Consolidación y mantenimiento de las fachadas exteriores e interiores, de sus revoques, revestimientos, ornamentos, pinturas, carpinterías, balcones, etc., respetando el diseño original y teniendo como base la documentación existente.-</li> </ul>
	<p><b>NIVELES DE PROTECCIÓN</b></p>	<p><b>GRADOS DE INTERVENCIÓN EDILICIA PERMITIDOS</b></p>	
<p><b>PROTECCIÓN CAUTELAR:</b> Se protege fundamentalmente el exterior del edificio con el</p>	<p><b>GRADO III:</b> Comprende las obras y/o acciones dirigidas a la adecuación y mejora de las condiciones de</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Obras permitidas en los Grados de intervención 1 y 2.</li> <li>- Obras de modificación en los patios y/o de ampliación del volumen existente, las que</li> </ul>	

	<p>fin de preservar su participación en la conformación del paisaje urbano. Toda intervención en sus fachadas deberá remitirse a la memoria de las mismas y a la de todo el conjunto edilicio. No se permite división catastral y se condiciona el PH a la conservación de la tipología.-</p>	<p>habitabilidad mediante la reforma y/o transformación del espacio interior y la ampliación del volumen existente, preservando las fachadas y el volumen originales del edificio.-</p>	<p>deberán proyectarse previendo su integración y armonía plástica con las características arquitectónicas predominantes de la volumetría y fachadas existentes. En el caso de bienes pertenecientes al Poblado histórico Nacional deberán cumplir lo establecido en las normas de protección ambiental establecidas en la presente. - Renovación y sustitución de elementos estructurales con incorporación de soluciones de nuevo diseño compatibles con el mantenimiento de las fachadas exteriores.-</p>
	<p>PROTECCIÓN AMBIENTAL GENERAL, referida al espacio urbano, a las fachadas y a todos los muros exteriores de los inmuebles existentes que participan del mismo y de toda nueva edificación que se realice en su ámbito, a fin de preservar el actual paisaje edilicio y consolidar los atributos que lo caracterizan.-</p>	<p>GRADO IV: Comprende las obras de construcción de nuevas edificaciones y las obras de modificación y/o ampliación del volumen edilicio, enmarcadas todas en las normas de protección ambiental establecidas en la presente.-</p>	

## X.8 DEL PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE INTERVENCIONES EN BIENES INVENTARIADOS

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

### CONSULTA PREVIA ANTE LA DIRECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO

Se deberá presentar en Mesa de Entradas del Departamento de Obras Particulares:

Nota solicitando visado previo con la descripción de la propuesta; datos de la parcela; datos personales, domicilio y firma del propietario y del profesional interviniente.

Planos de la propuesta en dos (2) juegos, a nivel de esbozo o de croquis preliminares.

La SDPH procederá a emitir dictamen, y en el caso de no existir objeción entregará al propietario una copia del mismo y un juego de planos firmado y sellado, con la leyenda: "El presente visado no autoriza la iniciación de obra".

### APROBACIÓN DE PLANOS PARA CONSTRUCCION (TRÁMITE DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN):

Se deberá presentar en Mesa de Entradas del Departamento de Obras Particulares:

Carátula con la leyenda: "Parcela perteneciente al Casco Histórico/Ord. 1571/87", en hoja común tamaño oficio o A4 en letras grandes.

La documentación reglamentaria habitual visada por el Colegio Profesional respectivo en CUATRO (4) juegos con sus planillas correspondientes.

EL expediente se remitirá a la SDPH, que procederá a visar la documentación, constatando su correspondencia con la propuesta presentada previamente, EN CASO DE REALIZARSE OBSERVACIONES POR DIVERGENCIAS CON LA PROPUESTA VISADA PREVIAMENTE SE SOLICITARÁ LA REFORMULACIÓN DEL PROYECTO.

Obras Particulares dará la tramitación normal al expediente y una vez finalizada, girará una copia sellada a la SDPH. En caso de detectarse alguna anomalía durante el transcurso de la obra se notificará inmediatamente a esa Jefatura para las actuaciones del caso.

## X.9 REGISTRO ÚNICO DE BIENES PATRIMONIALES

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

## CAPÍTULO XI INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL HÁBITAT

### XI.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES

Los mecanismos de movilización del suelo y de gestión del hábitat son herramientas que deben utilizarse siguiendo los principios establecidos por el presente Código de Ordenamiento Urbano y sirven para:

- Ayudar a consolidar las áreas y zonas.
- Orientar el proceso de ocupación del suelo.
- Efectuar las ampliaciones urbanas en forma sincronizada con la demanda real de lotes.
- Mantener valores razonables del suelo urbano.
- Intervenir para lograr un desarrollo armónico del conjunto urbano, evitando fuertes desniveles de calidad urbana en las distintas zonas y especialmente la existencia de sectores marginales de precariedad socio –ambiental.

Las aplicaciones de estas medidas de movilización del suelo optimizarán su eficiencia al complementarlas con la disposición del Fondo de Desarrollo Urbano.-

### XI.2 ÁREA MUNICIPAL DE HÁBITAT (A.M.H.)

A través del Decreto Municipal N° 497/16 (convalidado por Ordenanza N° 2971/19), por su Art. 1° se creó en el ámbito de la Jefatura de Gabinete, el “Área Municipal de Hábitat” (A.M.H) que tiene como misión principal aportar a la construcción democrática de un Hábitat Digno, a través de la articulación de acciones municipales y la asociación público/privada. Sus funciones son:

- Cumplir con todas las tareas que el Dto. Ejecutivo disponga para el cumplimiento de su Misión.-
- Asesorar al Dto. Ejecutivo sobre la mejor vinculación posible entre los recursos disponibles y las acciones necesarias, relativas al cumplimiento de su Misión.-
- Solicitar información sobre Planes, Programas, Proyectos, acciones y recursos, con los que cada área municipal interviene en esta compleja temática. El AMH definirá, en conjunto con las distintas áreas involucradas, cuáles serán los formatos y métodos para su recolección y procesamiento.-
- Proponer sistemas de trabajo colectivo para la elaboración Programas y acciones integradoras.-
- Definir un “Mapa de Actores Sociales” (Organismos, Instituciones, Organizaciones de Base, Empresas, y/o particulares) afectados y/o interesados en participar en la construcción planteada.-
- Proponer mecanismos, acciones e instrumentos, para la asociación público/privada que resulte en aportes para el cumplimiento de su Misión.-
- Relevar y gestionar recursos en Organismos supramunicipales, que puedan aplicarse a las incumbencias propuestas.-
- Representar al Municipio ante Instituciones y Foros avocados a esta temática.-

### CONSEJO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT

Por el Art. 6° del Decreto N° 497/16 (convalidado por Ordenanza N° 2971/19), se crea el “Consejo Municipal de Vivienda y Hábitat”, dependiente de la A.M.H., en un todo de acuerdo a lo pautado por la Ley 14.449/12 para la Provincia, en sus artículos 60° a 63°, el que actúa como un órgano multiactoral de consulta y asesoramiento de las políticas y programas en materia de vivienda y hábitat.

El A.M.H. designa al Presidente del Consejo Municipal de Vivienda y Hábitat y ha dictado las normas y requisitos para su integración, organización y funcionamiento, garantizando la participación de: a) Representantes de la Autoridad de Aplicación; b) Representantes de las asociaciones civiles con incumbencias en temas vinculados en la presente ley; c) Representantes de Colegios Profesionales afines a la materia de esta ley; y d) Representantes del Honorable Concejo Deliberante.

Los integrantes cumplen sus funciones con carácter ad honorem y ejercen su cargo durante dos (2) años pudiendo ser renovables por igual período por una única vez.-

### REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDA HABITACIONAL (R.M.D.H.)

En el marco de los art. 4° y 6° de la Ley 14449, se crea el “Registro Municipal de Demanda Habitacional”, del Municipio de Patagones, por el Art. 7° del Decreto N° 497/16 (convalidado por

Ordenanza N° 2971/19). Este instrumento creado a fin de abordar integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional de la ciudad de Carmen de Patagones se articula con el existente en la Subsecretaría de Fortalecimiento Institucional y Gestión Social, la que mantiene la responsabilidad funcional coordinando las actividades con la A.M.H.

En el RMDH se inscribirán las personas o familias que manifiesten necesidades habitacionales, calidad insuficiente o inaccesibilidad a condiciones materiales, servicios, espacios aptos, u otros déficits de tipo cuantitativo o cualitativo. Los datos a registrar y la documentación a presentar están establecidos por vía reglamentaria.

Asimismo, por vía reglamentaria el Departamento Ejecutivo ha instrumentado la venta directa y/o adjudicación a título gratuito de lotes para planes de viviendas, lotes con servicio y los programas sociales que se instituyan en adelante.-

### XI.3 APLICACIÓN DE MECANISMOS DE MOVILIZACIÓN DEL SUELO

Los mecanismos de movilización del suelo urbano son de dos tipos:

I- Los que necesitan declaración específica y son:

- Parcelamiento y/o edificación obligatorios.
- Reajuste de tierras.
- Englobamiento parcelario.
- Zonas de Promoción del Hábitat Social.

Por nuevas Ordenanzas se podrá declarar la afectación de sectores a los mecanismos de movilización indicados precedentemente si no estuvieran previstos en la Zonificación.

II - Los que no necesitan declaración por estar identificados en la Zonificación y son: Las Reserva Urbana (R.U.) fijadas por este Código.-

### DECLARACIÓN DE PARCELAMIENTO Y/O EDIFICACIÓN OBLIGATORIOS

Se declara el parcelamiento y/o edificación obligatorios de aquellas parcelas baldías o edificaciones abandonadas o derruidas que se encuentren localizadas en el área urbana y provista de servicios básicos de infraestructura, estableciendo plazos y gravámenes para su cumplimiento, de acuerdo a lo normado por el art. 64° de la Ley 14.449, que modifica los arts. 84° al 90° y 92° del DL 8912/77.

Los inmuebles que así fuesen declarados por la Autoridad de Aplicación, previo relevamiento y certificación de dicha situación, y notificación al titular de dominio, tributarán la Tasa Municipal progresiva con una alícuota 300% mayor que la que le hubiere correspondido de acuerdo a la Ordenanza Fiscal vigente para cada ejercicio, una vez transcurridos los siguientes plazos:

1. Inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ordenanza: dos (2) años a partir de la fecha de notificación del Acta de Comprobación que practique la Autoridad de Aplicación.
2. Inmuebles urbanos con obras paralizadas, derruidas o demolidas con posterioridad a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ordenanza: dos (2) años a partir de la fecha de notificación del Acta de Comprobación que practique la Autoridad de Aplicación.
3. Inmuebles que pasen de área Rural o Complementaria a área Urbana: cinco (5) años a partir de la fecha de publicación de la Ordenanza que modifica la clasificación del suelo.

Los fondos provenientes de dicho cobro se incorporarán al Fondo de Desarrollo Urbano.

Los plazos establecidos no se suspenderán ni interrumpirán, aunque durante su transcurso se efectuarán transmisiones de dominio por cualquier título y causa.

La aplicación del régimen establecido cesará en todos los casos a partir de la fecha del Acta de Inicio o Reinicio de Obras.

Ante caso de fuerza mayor debidamente acreditada, la Autoridad de Aplicación podrá suspender los plazos excepcional y fundadamente, con previa intervención y dictamen del Consejo de Vivienda y Hábitat.

### REAJUSTE DE TIERRAS

Se refiere al sistema mediante el cual los propietarios de predios en un área o zona debidamente determinada, transfieran su respectivo derecho de propiedad a una entidad gestora o le permiten que bajo cualquier modalidad jurídicamente posible, utilice y ocupe

temporalmente sus inmuebles, con el fin exclusivo de que desarrolle y lleve a cabo un plan específico de construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de edificios y/o de infraestructura urbana básica, con la obligación, una vez concluidas las obras, de redefinir las unidades prediales y realizar las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio, que sean indispensables para ese mismo efecto. Deberá ajustarse a lo establecido en el art. 89° y 90° del DL 8912/77 modificados por el art. 64° de la Ley 14449/12.

#### ZONAS DE ENGLOBALAMIENTO PARCELARIO

Consiste en la delimitación de sectores donde debe unificarse el parcelamiento a fin de posibilitar un cambio de uso o un proceso de reestructuración urbana (nuevo trazado, apertura de calles, cesiones y re conformación parcelaria).

La declaración de englobamiento parcelario respecto de un determinado sector por parte del Municipio, implica la declaración de utilidad pública y sujeta a expropiación por parte del mismo de acuerdo a lo dispuesto en el art. 91° del DL 8912/77.

La Municipalidad favorecerá todos los procesos de permuta de inmuebles, compra, venta de calles, permuta por cesiones de Espacios Verdes y de Equipamiento Comunitario que sea menester, para facilitar los procesos de re conformación urbana que se encuentren previstos en el Código o en futuras modificaciones normativas y que cuenten con Proyecto Particularizado aprobado.

#### ZONAS DE PROMOCIÓN DEL HÁBITAT SOCIAL:

Se entiende por "Zonas de Promoción del Hábitat Social" a aquellas en las que se establecen parámetros urbanísticos, normas administrativas, incentivos fiscales y/o mecanismos de financiamiento específicos, con el fin de resguardar la permanencia de la población residente y promover la construcción de viviendas y urbanizaciones sociales planificadas, completas o de desarrollo progresivo, que cuenten con la infraestructura y los servicios así como las reservas de equipamiento comunitario y espacios verdes, en el marco de lo dispuesto por la Ley Provincial 14449 de Acceso Justo al Hábitat (arts. 8°, 44°, 45°).

En dichas zonas se asegurarán las condiciones legales para la ejecución de "Proyectos Urbanísticos Integrales" o generar subdivisiones por el "Programa Lotes con Servicios", en el marco de lo establecido por el art. 52° del DL 8912/77, y de los art. 17 a 24 de la ley 14449.

A fin de cumplir dichos propósitos se homologan como Zonas de Promoción del Hábitat Social a las Zonas Residenciales R3, R4, R4a y R5.

#### RESERVAS PARA ENSANCHE URBANO

Los sectores así designados en la Zonificación quedan sujetos para su efectiva incorporación al Área Urbana según lo establecido en el Capítulo II, punto 6 (Normas Generales).

Las ampliaciones deberán encuadrarse en el artículo 17° y 18° del DL 8912/77 mientras tanto conservarán su subdivisión actual y los usos de la zona a la que correspondan y sean compatibles con la Zona Urbana.

Queda expresamente prohibida la materialización de construcciones de carácter permanente sobre la prolongación de las trazas de la red circulatoria urbana existente, de las trazas planificadas en la propuesta de ordenamiento urbano y de las que surjan del estudio particularizado para la Reserva Urbana según lo estipulado en el Artículo V.1.6

Las construcciones que se realicen sobre las trazas de las restricciones establecidas, no serán objeto de compensación alguna, en caso de que la Municipalidad declare la utilidad pública de la apertura de la calle.

#### XI.4 BANCO DE TIERRAS

Por el Art. 9° del Decreto N° 497/16 (convalidado por Ordenanza N° 2971/19), se creó el "Banco de Tierras Municipal". El mismo está integrado por los inmuebles actualmente de propiedad municipal en territorio de las áreas urbana y complementaria según este Código, tanto de origen público como privado, más aquellos que se reciban o se adquieran con objeto de constituir una reserva de tierras, destinada exclusivamente a:

1. Viviendas o loteos para los sectores poblacionales con menores recursos, incluidos en el Registro Municipal de Demanda Habitacional.
2. Operatorias de viviendas oficiales o de cooperativas u organizaciones incorporadas en el "Registro Provincial de Organizaciones No Gubernamentales".

3. Provisión de espacios verdes públicos, de recreación y/o deportivos.
4. Equipamientos públicos municipales, educacionales, sanitarios y/o sociales.
5. Infraestructura y construcciones de dependencias edilicias con fines sociales de impacto comunitario.

El Banco estará conformado por:

1. Las tierras que provengan de:
  - a. Lotes y/o fracciones que actualmente integran el patrimonio municipal.
  - b. Donaciones y/o legados sin cargo específico provenientes de organismos no gubernamentales, personas físicas o jurídicas.
  - c. Traspaso de tierras provenientes del estado nacional y provincial.
  - d. Los bienes adquiridos en subasta judicial en los cuales la municipalidad fuese parte actora.
2. Las tierras que se adquieran mediante acciones administrativas y/o judiciales:
  - a. Adquisición directa del municipio.
  - b. Por prescripción administrativa (ley nº 24.320); por acciones judiciales por abandono y expropiación (conforme a los alcances del art. nº 58 de la ley orgánica de las municipalidades).
  - c. Los inmuebles aptos para consolidar su dominio con fines sociales que constituyen el registro inmobiliario, por condonación de deudas de impuesto inmobiliario y tasas de servicios. (Ley nº 11.622).

En el Registro Público de los inmuebles existentes en el Banco de Tierras deberán figurar los siguientes datos:

A) Información Dominial:

- a. Identificación catastral de todos los inmuebles afectados.
- b. Datos completos de los titulares anteriores y forma de ingreso al Banco Municipal.
- c. Datos registrales, tomo y folio de inscripción, tomo y folio de escritura, Escribanía interviniente, copia de plancheta dominial.
- d. Gravámenes, restricciones e interdicciones.

B) Información Técnica:

- a. Restricciones al dominio que impliquen utilización parcial o total de los predios afectados al Banco de Tierras Municipal.
- b. Certificados de aptitud de Hidráulica.
- c. Zonificación e indicadores urbanísticos.
- d. Relevamiento del equipamiento urbano del área.
- e. Subdivisiones.

C) Estado de deudas municipales y provinciales, que surjan por el incumplimiento en el pago de tasas, multas e impuestos que pesen sobre el inmueble.

D) Decretos de ocupación precaria y Ordenanzas con cargo de ocupación a favor de Entidades de Bien Público y/o adjudicación a particulares, y aquellas referidas a donaciones.

Gestiones con el Banco de Tierras

El A.M.H. es el responsable de regularizar el estado de dominio de los inmuebles asignados, para que los beneficiarios puedan disponer de ellos, o bien acogerse a planes de autoconstrucción, solicitar créditos o realizar las gestiones necesarias en cada caso. Asimismo, dispondrá de la forma/modalidad de pago por parte de los beneficiarios a quienes se les otorgan inmuebles, cuyos montos ingresarán al Fondo de Desarrollo Urbano municipal.

En la instancia de escrituración deberá constar, para el caso de demanda familiar que la utilización del bien adjudicado será exclusivamente con destino vivienda unifamiliar, única y permanente, además de una restricción de venta por el lapso de 20 (veinte) años. En el caso de terrenos para proyectos de infraestructura de impacto socio-comunitario deberá constar en la escrituración destino del mismo.

Se dará tratamiento prioritario de todos los proyectos de obra y/o fraccionamientos relacionados con la construcción sobre los bienes otorgados, mediante un mecanismo de trámite rápido de manera tal que se reduzcan los plazos de gestión, a fin de diferenciarlos de expedientes destinados a otros usos.

Evaluación de las adjudicaciones

El tratamiento de las solicitudes y adjudicaciones dependerá del A.M.H., en lo que respecta a tierras para construcción de viviendas familiares. En el caso de las solicitudes y otorgamiento de tierras para fines socio-comunitarios será el área de Infraestructura y obras públicas.

En todos los casos, en forma previa a proceder a asignar las parcelas administradas por el Banco a un uso determinado, deberá intervenir el Consejo Municipal de Vivienda y Hábitat, produciendo dictamen al respecto.

#### XI.5 FONDO de DESARROLLO URBANO Y PROMOCIÓN DEL HÁBITAT

El "Fondo de Desarrollo Urbano" tiene como objetivo, administrar los aportes monetarios provenientes de diferentes actuaciones urbanísticas, movilización del suelo o edificación obligatoria, contribuciones por aplicación de los artículos 46 al 51° de la Ley 14449, multas u otro origen.

La procedencia de los fondos a ingresar en el mismo y su asignación, estarán sujetos a mecanismos de información pública y transparencia en la gestión del Estado.

El Fondo de Desarrollo Urbano estará destinado exclusivamente al financiamiento de:

- Los gastos que demanden la compra, expropiación y demás tramitaciones vinculadas a cualquier forma de transferencia de tierras que se afecten al Banco de Tierras Municipal.
- La ejecución de planes y proyectos especiales y de regularización dominial de ocupaciones irregulares, programa lotes con servicios, mejoramiento barrial, operatorias de vivienda destinadas a familias o vecinos inscriptos en el Registro Municipal de Demanda Habitacional.
- La ejecución de redes de infraestructura de servicios básicos que beneficien directamente a sectores de escasos recursos y Programa de Lotes con Servicios.
- La ejecución de parques y espacios verdes públicos y/o sus equipamientos e instalaciones.

En forma previa a proceder a asignar los fondos a un uso determinado, deberá intervenir el Consejo Municipal de Vivienda y Hábitat, produciendo dictamen al respecto.-

#### PARTICIPACIÓN MUNICIPAL EN LAS VALORIZACIONES INMOBILIARIAS

Valorización inmobiliaria: A los fines de la participación municipal y el cobro de la contribución obligatoria, se entiende por valorización inmobiliaria a todo incremento del valor de un inmueble generado por acciones emprendidas por el Estado ajenas a las intervenciones del titular de la propiedad y por lo tanto, susceptibles de ser recuperados públicamente. Esta valorización se expresa en las diferentes valuaciones de los inmuebles beneficiados, previa y posterior, a la ocurrencia de cualquiera de los hechos generadores, por cambios en las normas de ordenamiento territorial o autorizaciones administrativas que posibilitan mayores aprovechamientos en cuanto a subdivisión del suelo, usos, intensidad de ocupación edificatoria y poblacional, o bien por la ejecución de obras, equipamientos, infraestructuras u otro tipo de acciones estatales.

En el marco de lo normado en la Sección V de la Ley Provincial N° 14449 (art 46), constituyen hechos generadores de la participación del Municipio en las valorizaciones inmobiliarias en su ejido, los siguientes:

- a) La incorporación al Área Complementaria o al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Rural.
- b) La incorporación al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Complementaria;
- c) El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación territorial.
- d) La autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, bien sea elevando el Factor de Ocupación del Suelo, el Factor de Ocupación Total y la Densidad en conjunto o individualmente.
- e) La ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras.
- f) Las autorizaciones administrativas que permitan o generen grandes desarrollos inmobiliarios.
- g) Todo otro hecho, obra, acción o decisión administrativa que permita, en conjunto o individualmente, el incremento del valor del inmueble motivo de la misma, por posibilitar su uso más rentable o por el incremento del aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen o área edificable.

Tal contribución no podrá ser inferior al diez por ciento (10%) de la nueva valorización inmobiliaria generada. En casos particulares, cuando un propietario y la Municipalidad así lo acuerden, podrán modificar estos porcentajes, pero nunca por debajo del diez por ciento (10%).

Esta contribución podrá hacerse con parte de los lotes producidos; con tierras ubicadas en otro lugar y que signifiquen un valor equivalente, siempre y cuando sean de conformidad de la Municipalidad; o en dinero en efectivo, por valor equivalente al porcentaje acordado (nunca inferior al 10%).

El momento de exigibilidad (previsto en el art. 48 de la Ley 14449) será según las siguientes situaciones son las siguientes:

a) Solicitud de aprobación definitiva del permiso de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 46 de la presente Ley.

b) Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.

c) Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble en forma total o parcial, con excepción de aquéllos resultantes de herencias y donaciones sin cargo, aplicable al cobro de la participación en la renta de que trata el artículo 46.

El monto y plazo de pago de la contribución, se establecerán de oficio conforme las pautas y el procedimiento que se fije por Ordenanza (s/ artículo 50 de la ley 14449).

El producido de estas cesiones pasará a integrar el Banco de Tierras o el Fondo de Desarrollo Urbano, según el caso.

Esta norma se aplicará para todas las presentaciones que se hagan a partir de la sanción de la presente Ordenanza, inclusive. Aquellas presentaciones aprobadas con anterioridad se registrarán por las normas vigentes en esos momentos.

Su reglamentación deberá establecerse por Ordenanza Fiscal e Impositiva vigente.

La contribución por la valorización inmobiliaria no exime a los propietarios de los predios involucrados de ceder gratuitamente a la Municipalidad 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 establecidos en el artículo 56° de la Ley 8912/77 y en el decreto 1549/83 de Desarrollo Urbano, según el caso.

#### XI.6 CELEBRACIÓN DE CONVENIOS/ CONSORCIOS URBANÍSTICOS:

La Municipalidad conducirá acuerdos o actuaciones articuladas entre el sector público y el privado, mediante la celebración de Convenios Urbanísticos y la ejecución de proyectos por medio de Consorcios Urbanísticos.

##### Convenio Urbanístico

Se entiende por "Convenio Urbanístico" al acuerdo celebrado entre el Municipio y otros organismos gubernamentales o particulares para la concreción de planes, proyectos u obras tendientes al cumplimiento de objetivos de Ordenamiento Territorial. En ningún caso, como resultado del mismo, podrá efectuarse modificación, alteración o excepción de la presente norma.

Los Convenios Urbanísticos deberán contener:

1. Objeto del convenio celebrado y metas a alcanzar dentro de los plazos totales o parciales.
2. Prestaciones y contraprestaciones a que se obligan las partes con indicación de tiempo y forma para su cumplimiento.
3. Documentación de los planes, proyectos u obras.
4. Controles periódicos de la Autoridad de Aplicación sobre los contenidos y resultados parciales de lo convenido, a los efectos de asegurar el éxito del Convenio.
5. La celebración de los convenios urbanísticos requerirá evaluación e informe por parte del Consejo Municipal de Vivienda y Hábitat, ser aprobado por Ordenanza y regirse por principios de transparencia y publicidad de los actos urbanísticos, pudiendo cualquier ciudadano tener acceso a sus contenidos.

##### CONSORCIO URBANÍSTICO

Se entiende por "Consortio Urbanístico" al acuerdo celebrado entre particulares propietarios y el municipio, para el desarrollo conjunto de propuestas de urbanización o edificación en las que cada parte recibe, como compensación por su inversión, unidades inmobiliarias debidamente urbanizadas y/o edificadas.

La realización de consorcios resulta aplicable por la implementación del "Programa de Lotes con Servicios" (Cap. IV- Sección I de la Ley 14449 y Dto. 1062/13) sobre parcelas de dominio

privado. También para el desarrollo de “Proyectos Urbanísticos Integrales” cuando se localicen en las “Zonas de Promoción del Hábitat”, ya que la zona posibilita un mayor aprovechamiento del suelo para este tipo de proyectos.

Sin perjuicio de las particularidades de cada caso, la proporción de unidades inmobiliarias recibidas como compensación (Ley 14.449 art. 55°) considerará las diferencias entre las posibilidades actuales de parcelamiento y edificación (zonificación e indicadores vigentes) y la futura, así como por la responsabilidad de ejecución de los servicios de infraestructura por parte del municipio, o a cargo de los propietarios de los predios.

Las parcelas o unidades edificadas que reciba el municipio como resultado de la ejecución del Consorcio serán asignadas al “Banco de Tierras Municipal”.

La celebración de los “Consortios Urbanísticos” requerirá evaluación e informe por parte del Consejo Municipal de Vivienda y Hábitat. Deberá ser aprobado por Ordenanza y se regirá por principios de transparencia y publicidad de los actos urbanísticos, pudiendo cualquier ciudadano tener acceso a sus contenidos.

Los Consortios Urbanísticos deberán contener:

1. Objeto del consorcio celebrado y metas a alcanzar dentro de los plazos totales o parciales.
2. Prestaciones y contraprestaciones a que se obligan las partes con indicación de tiempo y forma para su cumplimiento.
3. Plano de proyecto anexo, en el que se identifiquen claramente cada una de las parcelas o edificaciones a ceder al Municipio.
4. Controles periódicos de la Autoridad de Aplicación sobre los contenidos y resultados parciales de lo convenido, a los efectos de asegurar el éxito del Consorcio.

#### INFORMACIÓN, PARTICIPACIÓN y ARTICULACIÓN con la COMUNIDAD

La Municipalidad informará y promoverá la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas en la implementación y gestión del Ordenamiento Territorial, mediante el Consejo Municipal de Vivienda y Hábitat, la promoción de procesos de organización colectiva, la información pública y la publicidad de las normas y actos urbanísticos, y la convocatoria a Audiencias Públicas.

#### PROMOCIÓN DE PROCESOS DE ORGANIZACIÓN COLECTIVA

El municipio impulsará, a través de sus dependencias y por medio de programas específicos, todos aquellos proyectos e iniciativas habitacionales y de urbanización que sean promovidos o promuevan procesos de organización colectiva de esfuerzo propio, ayuda mutua y autogestión del hábitat, a través de cooperativas, mutuales o asociaciones civiles sin fines de lucro debidamente constituidas. Para actuar como tales, dichas organizaciones deberán cumplimentar los requisitos y tramitaciones establecidas por la Ley 14449 art. 5° y su reglamentación, para su incorporación en el “Registro Provincial de Organizaciones No Gubernamentales”.-

**ANEXO I – PLANILLAS DE USOS**

Anexo I - PLANILLA DE USOS.																							
USOS	REFERENCIAS																						
	PERMITIDO	X																					
	NO PERMITIDO																						
			ÁREA URBANA													ÁREA COMPLEMENTARIA				ÁREA RURAL			
			ZONA CENTRAL	COMERCIAL	R1	R1A	R1DU	C R1	C R2	R 2	R 3	R 4	R4A	R 5	DU E	Casco Histórico	Industrial	SI P	REU	S R	RU		
<b>2</b>	<b>RESIDENCIAL</b>																						
2.1	Vivienda unifamiliar		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X	X	X	
2.2	Vivienda Multifamiliar		X	X			X	X	X	X	X	X	X		X								
2.3	Vivienda colectiva		X	X				X	X	X	X		X										
2.4	Vivienda temporaria																	X					
<b>3</b>	<b>COMERCIAL</b>																						
3.1	Comercios minoristas	de pequeña escala	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				X			
		de mediana escala	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X			X					X		
		de grandes superficies	X	X				X		X		X									X		
3.2	Comercios mayoristas	de pequeña escala		X				X	X	X	X	X									X		
		Mediana esc.y grandes sup.		X					X		X	X	X								X		
3.3	Comercio minorista y/o mayorista incomodo y/o peligroso																			X		X	

Anexo I - PLANILLA DE USOS.																					
REFERENCIAS																					
	PERMITIDO	X																			
	NO PERMITIDO																				
USOS	ÁREA URBANA														ÁREA COMPLEMENTARIA					ÁREA RURAL	
	ZONA CENTRAL	COMERCIAL	R1	R1A	R1DU	C R1	C R2	R 2	R 3	R 4	R 4 A	R 5	DU E	Casco Histórico	Industrial	SI P	RE U	SR	RU		
4	EQUIPAMIENTOS																				
4.1	Enseñanza e investigación	Educación inicial	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X						
		Educación básica y complementaria	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X						
		Educación superior e investigación	X	X			X	X	X	X					X						
4.2	Sanitario	Equipamiento de Salud	de pequeña escala	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X							
		de mediana y gran escala		X			X	X		X											
	Atención de Animales	de pequeña escala	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					X		
		de mediana y gran escala								X									X		
4.3	Social y Deportivo	de pequeña escala	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X							
		de mediana y gran escala					X			X	X										
		act. incomodas/peligrosas																		X	
4.4	Cultural	Cultural	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X							
		act. Incomodas/peligrosas																		X	
4.5	Religioso		X	X		X	X	X	X		X	X		X							

Anexo I - PLANILLA DE USOS.

REFERENCIAS																					
	PERMITIDO	X																			
	NO PERMITIDO																				
USOS	ÁREA URBANA															ÁREA COMPLEMENTARIA					ÁREA RURAL
	ZONA CENTRAL	COMERCIAL	R1	R1A	R1DU	C R1	C R2	R 2	R 3	R 4	R 4A	R 5	DU E	Casc o Histórico	Indust rial	SI P	RE U	S R	RU		
<b>5</b>	<b>SERVICIOS</b>																				
5.1	Básicos y generales	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X						
5.2	Centrales	X	X	X		X	X	X	X	X			X	X							
5.2.1	Vivienda Transitoria	hoteles	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					X	
		moteles			X			X			X									X	
5.3	Recreativos	recreativos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X						
		act.incomoda																			
5.4	Fúnebres	X	X			X															
5.5	Seguridad	Seguridad		X		X	X	X	X	X		X									
		act. Incómodas/ peligrosas																			
5.6	Talleres Mecánicos	Talleres 1		X			X	X			X	X	X						X		
		Talleres 2					X	X		X	X	X							X		
		Talleres 3					X				X	X							X		
5.7	Lavaderos	Pequeña escala		X			X	X		X	X	X							X		
		de mediana y gran escala										X							X		
5.8	Estaciones de servicios	X	X			X			X			X							X		
4.9	Transporte y Comunicación	Transporte y comunicación	X	X			X	X	X	X	X	X	X						X		
		act. incómodas / peligrosas		X						X									X		
5.10	Depósitos	depósitos 1		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X		X			



## **A N E X O II DELIMITACIÓN DE ÁREAS Y ZONAS**

---

### **1- U/ZC**

Circ.I - Secc.C -

- Mz. 199 - Parc. 7, 8, 9, 10.
- Mz. 200 - Parc. 2e, 2f, 2b, 3a, 4b, 5a, 6b, 7a, 7c, 7d, 8, 9a, 11, 12, 13, 14a.
- Mz. 201 - Parc. 3a, 4a, 5a, 6a, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13.
- Mz. 202 - Parc. 2c, 3, 4, 5a, 5b, 5d, 6a, 5e, 6b, 7, 8, 9a, 9b, 11a.
- Mz. 203 - Parc. 1b, 4b, 6a, 7a, 8b, 8c, 8d, 8e, 8f, 8g, 8t, 8u, 9, 10d, 10b, 11, 12a.
- Mz. 204 - Parc. 10.
- Mz. 222 - Parc. 5d, 5f, 5g, 6a, 6b.
- Mz. 223 - Completa.
- Mz. 224 - Completa.
- Mz. 225 - Completa.
- Mz. 226 - Completa.
- Mz. 227 - Parc. 1e, 1d, 11b, 12a, 13, 14.
- Mz. 237 - Parc. 5, 6a, 8a, 9a.
- Mz. 238 - Parc. 1b, 1c, 2a, 3a, 4, 5, 6, 7a, 7b, 8, 9, 10, 11c, 16d, 16e, 17a, 17b.
- Mz. 239 - Parc. 1, 2, 3c, 4a, 4b, 7a, 7b, 8a, 8b, 9c, 15b, 15d.
- Mz. 240 - Parc. 1a, 2a, 3a, 4, 5b, 9c, 10a.
- Mz. 241 - Parc. 1a, 1b, 2a, 2b, 3, 3b, 4, 5, 6, 7, 8, 9a, 10a, 10c, 10d, 21c, 21d, 21f, 23a, 24, 25, 26.
- Mz. 242 - Parc. 1c, 13, 14, 15, 16d, 16a, 16 c, 17.

### **2- U/ZCO**

Circ. I -Secc. A

- Mz. 28 - Parc. 1, 2, 3a, 4, 5, 6a, 7a, 8a, 8b.
- Mz. 30 - Parc. 1, 10, 11.
- Mz. 50 - Parc. 3a, 3b, 4, 5, 6, 7, 8.
- Mz. 51 - Completa.
- Mz. 52 - Completa.
- Mz. 53 - Parc. 1a, 14b, 15, 16, 17, 18, 19, 20.
- Mz. 76 - Parc. 5a, 5b, 6a, 7, 8, 9, 10a, 10b.
- Mz. 77 - Completa..
- Mz. 78 - Completa..
- Mz. 79 - Parc. 1a, 10, 11, 12, 13.

Circ. I -Secc. B

- Mz. 103 - Parc. 4.
- Mz. 104 - Parc. 1f, 1g, 1h, 2a, 2c, 3.
- Mz. 105 - Completa.
- Mz. 106 - Completa.
- Mz. 107 - Parc. 1, 13, 14, 15, 16, 17.
- Mz. 108 - Parc. 1a.
- Mz. 121 - Parc. 4b, 5, 6.
- Mz. 122 - Parc. 5, 6, 7, 8, 9.
- Mz. 123 - Parc. 11, 12, 13, 14, 15.
- Mz. 131 - Parc. 4, 3c, 6a, 2e, 8, 9, 10.
- Mz. 133 - Parc. 1, 4a, 5b, 5c, 5d, 6a, 6b, 7a, 7b.
- Mz. 146 - Parc. 2, 3a, 3b, 3c, 3d, 4a, 4b, 4c, 4d, 5, 6.
- Mz. 148 - Parc. 1, 6, 7.
- Mz. 149 - Parc. 6, 7 a, 9, 10.
- Mz. 150 - Parc. 1 g, 1 h, 9, 10 a, 11 a, 12.
- Mz. 151 - Parc. 10 a, 10 b, 11, 12, 13a, 13b, 14a, 14b, 14d.
- Mz. 152 - Parc. 7, 8, 9 a, 9b, 10.

Mz. 153 - Parc. 2b, 9a, 9b, 10a, 10b, 11a, 11b, 12a.  
Mz. 154 - Parc. 5 f, 5 g, 6 b, 6 c, 7 e, 8f, 8m.  
Mz. 155 - Parc. 1e, 1t, 2, 3a, 4a, 5c, 5b, 6a, 6b, 6d, 6e.  
Mz. 156 - Parc. 1a, 1f, 1e, 5c, 5d, 6, 7a, 7c, 7h, 7k, 8a, 8b, 8g, 9, 10, 11.  
Mz. 157 - Parc. 9a, 9b, 9c, 10a, 10b, 10c, 11d.  
Mz. 158 - Parc. 2m, 2n, 2g, 2h, 3a, 4, 5.  
Mz. 159 - Parc. 2f, 3a, 4, 5, 6, 7.  
Mz. 160 - Parc. 10b, 10c, 10d, 10e, 10f, 10g, 10h.  
Mz. 161 - Parc. 8c, 8d, 9a, 9b, 10a, 11a.  
Mz. 162 - Parc. 4, 5, 6.  
Mz. 169 - Parc. 2, 3, 4s, 4c, 4d, 4n, 4p, 4e, 4f, 4x, 4z, 4h, 4k, 5, 6, 7.  
Mz. 170 - Completa.  
Mz. 171 - Completa.  
Mz. 172 - Completa.  
Mz. 173 - Completa.  
Mz. 174 - Completa.  
Mz. 175 - Completa.  
Mz. 176 - Completa.  
Mz. 177 - Completa.  
Mz. 178 - Completa.  
Mz. 179 - Completa.  
Mz. 180 - Completa.  
Mz. 181 - Completa.  
Mz. 182 - Completa.  
Mz. 183 - Completa.  
Mz. 184 - Completa.  
Mz. 185 - Completa.

#### Circ.I - Secc. C -

Mz.191 - Parc. 1a, 1b, 1c, 2a, 2b, 3a.  
Mz. 192 - Parc. 1a, 2, 3, 4.  
Mz. 193 - Parc. 1b, 1c, 2b, 3a, 3b.  
Mz. 194 - Parc. 1b, 1c, 3a, 3b, 4, 5a, 6a, 7a, 8b, 8c.  
Mz. 195 - Parc. 1, 2, 3, 4a, 4c, 4d.  
Mz. 196 - Parc. 1a, 1b, 1c, 2a, 2b, 3a, 3b.  
Mz. 197 - Parc. 1b, 1c, 2, 3a, 3b, 4.  
Mz. 198 - Parc. 1, 2, 3c, 3d, 3e, 4, 5, 6a, 6c, 6d.  
Mz. 199 - Parc. 1a, 3, 4a, 4b, 5a, 6a, 17a frente sobre calle Irigoyen.  
Mz. 200 - Parc. 1c, 1d, 1e, 2g, 2h.  
Mz. 201 - Parc. 1a, 2c, 2e.  
Mz. 202 - Parc. 1a, 1b, 2b.  
Mz. 203 - Parc. 1a, 2a, 2b, 3a, 3d, 4c, 5 b.  
Mz. 204 - Parc. 1, 2c, 2e, 3, 4.  
Mz. 205 - Parc. 1, 2b, 2c, 2d, 3, 4, 5a.  
Mz. 206 - Parc. 1a, 1b, 1c, 1e, 1f, 2.  
Mz. 207 - Parc. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.  
Mz. 208 - Parc. 1, 2, 3, 4, 5 a, 6, 7, 8.  
Mz. 209 - Parc. 1a, 2, 3, 4, 5.

### 3- U/ZCH

#### Circ. I - Sec. C -

Mz. 235 - Parc. 9a.  
Mz. 236- Parc. 9a, 10, 11, 12a, 12b, 13b, 14b.  
Mz. 237- Parc. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16a, 16c, 16d.  
Mz. 238- Parc. 11d, 12, 13, 14a, 16a, 16b.  
Mz. 239- Parc. 9d, 9e, 10a, 11b, 11c, 11d, 12b, 13a, 14a, 14b.

Mz. 240- Parc. 6h, 7, 8, 9e, 9f.  
Mz. 241- Parc. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17a, 18a, 18b, 19, 20.  
Mz. 242- Parc. 8c, 9, 10, 11, 12a, 12b.  
Mz. 257- Parc. 2 c.  
Mz. 258- Completa.  
Mz. 259- Completa.  
Mz. 260- Completa.  
Mz. 261- Completa.  
Mz. 262- Completa.  
Mz. 264 - Completa.  
Mz. 265 - Completa.  
Mz. 266 - Parc. 1a, 1f, 1g, 9, 10a, 10b, 11, 12.  
Mz. 269-Parc. 2, 3, 4, 5, 6b, 6c, 7a.  
Mz. 270 - Completa.  
Mz. 271 - Completa.  
Mz. 272 - Completa.  
Mz. 273 - Completa.  
Mz. 274 - Completa.  
Mz. 275 - Completa.  
Mz. 276 - Completa.  
Mz. 277a - Parc. 1,7.  
Mz. 278 - Parc. 3c.  
Mz. 279 - Parc. 1, 2, 3a, 3b, 4a, 4b, 5, 6, 7a, 7b, 8a, 8b, 9a, 10, 11, 12.  
Mz. 280- Completa.  
Mz. 282 - Completa.  
Mz. 283 - Completa.

Circ. I - Sec. E -

Qta. 123- Parc. 1, 2, 3, 4, 5a, 6a, 7, 8, 9, 10, 11, 12.  
Mz. 124a -Parc. 1a, 2a, 3, 4a, 6a, 7a, 8a, 13a, 14, 15, 16.  
Qta, 125- Parc. 1, 11.

#### **4- U/ZR1**

Circ. I -Secc. C. -

Mz. 215 - Parc. 3,4  
Mz. 216 - Parc. 9, 8, 7, 6,5d, 5c, 5b.  
Mz. 217 - Parc. 3 (sobre calle 7 de Marzo), 10a, 10b, 10d, 10e, 11a, 11b.  
Mz. 218 - Parc. 6,7,8.  
Mz. 219 - Parc. 8b,9a, 9b,10,11a,12b,12c.  
Mz. 250 - Completa.  
Mz. 251 - Completa.  
Mz. 252 - Completa.  
Mz. 253 - Completa.  
Mz. 254 - Completa.  
Mz. 255 - Completa. (Subprefectura)  
Mz. 256- Completa.  
Mz. 257 - Parc. 1a, 1b.  
Mz. 269 - Parc. 1, 7f, 8a, 9, 10.  
Mz. 278 - Parc. 1a, 2a, 2b, 3a, 3b, 4c, 4b.

Circ.I – Secc. E-

Qta.128 - Parc. 1m, 1k, 1g, 1h, 2 h, 3 e, 3h, 3k, 3m, 3n, 3x, 4, 5a, 5b,5c, 5d, 5e, 5f, 5g, 5k, 5m, 5n, 5r, 5s, 5t, 6, 7 b, 8, 9.  
Qta. 129 Fracc I- Parc. 2m, 2h, 2c, 4c, 4b, 4a, 15a, 1 b, 16a, 16b, 17, 18, 19, 20.  
Qta. 129 Fracc. III- Completa  
Mz. 129a - Parc. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

Mz. 129b - Parc. 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20- 21  
Mz. 129c - Parc. 11-12-13-14a-15a-16c-16d-17b-17c-18b  
Mz. 129d - Parc. 1 (sobre calle Jorge Musters), 2 (sobre calle Jorge Musters), 8-9-10-11-12-11 a-12 a-13-14-15-16-  
Mz. 129e - Completa.  
Mz. 129f - Completa.  
Qta. 129 Frac II- Completa.  
Qta. 107 – parte Suroeste. **De REU/AC a R1 - etapa 2**  
Qta.108- parte Suroeste. De REU/AC a R1 - etapa 1  
Qta.109 - parte Suroeste. **De REU/AC a R1- etapa 1**  
Qta. 110 - Parte Suroeste. De REU/AC a R1- etapa 1  
Qta.112 – Completa. De REU/AC a R1- etapa 2  
Qta.113 – Completa. De REU/AC a R1- etapa 1  
Qta.114 – Completa. De REU/AC a R1- etapa 1  
Qta.115 – Completa.  
Qta. 116- Parc. 1.- Completa  
Qta.117 – Completa. De REU/AC a R1- etapa 2  
Qta.118 – Completa. De REU/AC a R1- etapa 1  
Qta.119 – Completa. De REU/AC a R1- etapa 1  
Qta. 120 - Fracc. I – Parc. I – Completa.  
Qta. 120 – Fracc. II – Parc.I – Completa.  
Qta. 121 Fracc. I Completa. **De REU/AC a R1 - etapa 1**  
Qta. 121 Fracc. II Completa. **De REU/AC a R1- etapa 1**  
Qta. 121 Fracc. III - Parc. 1-2a. **De REU/AC a R1- etapa 1**  
Qta. 122 Fracc. I Completa. **De REU/AC a R1- etapa 1**  
Qta. 122 Fracc. II – Completa. **De REU/AC a R1- etapa 1**  
Qta. 122 Fracc. III – Completa. **De REU/AC a R1 - etapa 1**  
Qta. 122 Fracc. IV- Completa. **De REU/AC a R1 - etapa 1**  
Qta. 122 Fracc. V- Parte Norte. **De REU/AC a R1- etapa 1**  
Qta. 122 Fracc. VI- Parte Noreste. **De REU/AC a R1- etapa 1**

#### **5- U/ZR1a**

Circ. I - Secc. E-

Qta. 120 - parte de Qta. 120. Parte Suroeste  
Qta. 121 Fracc. IV - Parc. 1a.

#### **6- U/ZR1DU**

Circ. I - Secc.C-

Mz. 266 - Parc. 4, 5, 6, 7a, 8a, 8b.  
Mz. 267 - Parc. 3d, 4a, 4b, 5, 6a, 1e.  
Mz. 268 -Parte Suroeste  
Mz. 277a- Parc. 2, 3, 4, 5, 6a, 6b, 6c.  
Mz. 277b - Completa.

Circ. I - Secc.E -

Qta. 123 - Parc., 14, 15, 16, 17b, 17c.  
Qta. 124-Todas las parcelas.  
Mz. 124a - Parc. 5b, 9, 9a, 9b, 9c, 10, 11a, 11b, 12a, 12b.  
Mz. 124b - Completa.  
Mz. 124c - Completa.  
Qta. 125 Parc. 3a, 3b, 3c, 3d, 4a, 4b, 4c.

Mz 125a 4, 5,6,7,8,9,10,11.  
 Mz. 125d- Parc. 6b, 6c, 6m, 6n, 6p, 6r, 5c, 5b, 4b, 4a, 3b, 3a.  
 Mz. 125c - Completa.  
 Mz. 125e - 1, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6, 7, 13, 14, 15, 16, 17.  
 Mz. 125f - Completa.  
 Mz. 126a - Parc.16, 17, 18a, 18b, parte Sur Parc. 1.  
 Mz. 126g - Parc. 16, 17a.  
 Mz. 126m- Parc. 13, 14, 15, 16.  
 Mz. 126s - Parc. 2, 3, 4.  
 Mz. 126b - Parc.2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14.  
 Mz. 126h - Parc. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14.  
 Mz. 126n - Parc. 2, 3, 4, 5, 7a, 7c, 7d, 8, 9, 10.  
 Mz. 126t - Parc. 2, 3, 5, 6, 7, 8.  
 Mz. 126c - Completa.  
 Mz. 126j- Completa.  
 Mz. 126p - Completa.  
 Mz. 126u - Parc. 1, 2, 3, 4, 5, 10, 11, 12, 13.  
 Mz. 126d- Completa.  
 Mz. 126k - Completa.  
 Mz. 126r- Completa.  
 Mz. 126w - Completa.  
 Mz. 126x- Parc. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11,18, 19c, 19d, 20.  
 Mz. 126jj - Parc. 1, 2, 3 a, 3 b, 3 c, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 16, 17,18.  
 Mz. 126kk- Parc.1, 2, 3 parte 11s, 11r, 11t (parte Suroeste), 11, 11z, 11f, 11g, 12, 13, 14, 15.  
 Qta. 126 - Completa.  
 Qta. 127 - Parc. 1e, 1d, 1f.  
 Qta. 130 - Parte sobre Calle Combatientes Islas Malvinas y Av. Costanera Francisco Viedma. (Parte este) – **De UE a R1DU**

## 7- U/ZR2

Circ. I - Secc. A -

Fracc. I- Completa.  
 Fracc. II - Completa.  
 Mz. 3 - Completa.  
 Mz. 4 - Parc. 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 2b, 8b, 9.  
 Mz. 5 - Parc. 9, 10, 11.  
 Mz. 8 - Completa.  
 Mz. 9 - Completa.  
 Mz. 10 - Completa.  
 Mz. 11 - Parc. 6b, 6c, 7, 8, 9, 10, 11, 12a, 12b, 12c, 12d, 13.  
 Mz. 12 - Parc. 7b, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 a, 17 b, 18, 19.  
 Mz. 13 - Parc. 8, 9 a, 9b, 10, 11a, 11c, 11d, 11e.  
 Mz. 14 - Parc. 9, 10, 11, 12.  
 Mz. 15 - Parc. 4.  
 Mz. 19 - Completa.  
 Mz. 20 - Completa.  
 Mz. 21 - Completa.  
 Mz. 22 - Completa.  
 Mz. 23 - Completa.  
 Mz. 24 - Completa.  
 Mz. 25 - Completa.  
 Mz. 26 - Completa.  
 Mz. 27 - Completa.  
 Mz. 28 - Parc. 1a, 1b, 2, 9, 10, 11, 12, 13, 14.  
 Mz. 30 - Parc. 5c, 5d, 6b, 6c, 7d, 7b, 8a, 8b, 9.  
 Mz. 31a- Parc. Parte Suroeste de manzana sobre las calles, Villegas, Perú y Mariano Zambonini.  
 Mz. 42 - Parc. 2,3,4,5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12,13,14,15.

Mz. 44 - Completa.  
Mz. 47 - Completa.  
Mz. 49 - Completa.  
Mz. 54 - Completa.  
Mz. 56 - Completa.  
Mz. 66 - Completa.  
Mz. 67 - Completa.  
Mz. 68 - Completa.  
Mz. 71 - Completa.  
Mz. 72 - Completa.  
Mz. 73 - Completa.  
Mz. 74 - Completa.  
Mz. 75 - Completa.  
Mz. 80 - Completa.  
Mz. 81 - Completa.  
Mz. 82a - Completa.  
Mz. 82b - Completa.  
Mz. 83 - Completa.  
Mz. 84 - Completa.  
Mz. 31b - Parc. 2, 3, 4. Parte de manzana Suroeste sobre las calles 2 de abril, Perú y Mariano Zambonini.  
Mz. 32a - Parc. 2A, 2B, 2C, 3. Parte de manzana Suroeste sobre las calles Zambonini, Perú e Islas Malvinas.  
Mz. 32b- Parc. Parte de manzana Suroeste sobre las calles Islas Malvinas, Perú y Méjico.  
Mz. 33 - Parc.10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18,19,20, 21, 22.  
Mz. 34 - Parc. 5, 6, 7, 8a, 8b, 8c, 8 d, 9.  
Mz. 35- Parc. 4 a, 4 b, 4 c, 5a, 5b, 6a, 6b, 7a, 8, 9, 10, 11.  
Mz. 36 - Parc. 4b, 5, 6, 7, 8, 9.  
Mz. 37b - Completa.  
Mz. 38a - Completa.  
Mz. 38b - Completa.  
Mz. 45- Completa.  
Mz. 46 - Completa.  
Mz. 50- Parc. 1, 2, 9, 10a, 10b, 11, 12, 13, 14.  
Mz. 53 -Parc. 1b, 1d, 1e, 1f, 2, 3b, 3c, 4a, 5, 6, 7, 8, 9a, 9b, 9c, 10, 11, 12, 13a.  
Mz. 57 - Completa.  
Mz. 58 - Completa.  
Mz. 59a- Completa.  
Mz. 59b- Completa.  
Mz. 65-Parc. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20.  
Mz. 69 - Completa.  
Mz. 70 - Completa.  
Mz. 76- Parc. 1a, 1b, 1c, 3, 4, 11a, 11b,11c,11d, 11f, 11g,11h.  
Mz. 79 - Parc. 1b, 1c, 2a, 2b, 2c, 2d, 3, 4, 5, 6, 7a, 7b, 8, 9.  
Mz. 85- Completa.  
Mz. 86- Completa.  
Mz. 87- Completa.  
Mz. 88a- Completa.  
Mz. 88b- Completa.  
Mz. 89 - Parc. 2.

Circ. I - Secc. B -

Mz. 93 - Parc. 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 1h, 1k, 1m, 1n, 1p, 1r, 2a.  
Mz. 94 - Completa.  
Mz. 95- Completa.  
Mz. 96- Completa.  
Mz. 97- Completa.  
Mz. 98- Completa.  
Mz. 99- Completa.

Mz.100- Completa.  
Mz.101- Completa.  
Mz.102 - Completa.  
Mz.103- Parc. 1, 2, 3a, 5, 6, 7, 8, 9.  
Mz.104- Parc. 1 a, 1b, 1c, 1e, 4.  
Mz.107 - Parc. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.  
Mz.108 - Parc. 3a, 4, 5, 6, 7, 8a, 8b, 9, 10, 11, 12, 13a, 13b, 14.  
Mz.109a - Completa.  
Mz.109b - Completa.  
Mz.110 - Completa.  
Mz.111 - Completa.  
Mz.112 - Completa.  
Mz.113 - Completa.  
Mz.114- Completa.  
Mz.115 - Completa.  
Mz.116 - Completa.  
Mz. 117- Completa.  
Mz.121 - Parc. 1b, 1c, 1d, 1e, 2a, 3a, 3b, 3c, 4a.  
Mz.122 - Parc. 1c, 1b, 2a, 2b, 2c, 3a, 4, 10, 11,12, 13, 14.  
Mz.123 - Parc. 1a, 2, 3, 4, 5, 10b, 10a, 17, 18.  
Mz.124 - Completa. (Escuela N° 11)  
Mz.125 - Completa.  
Mz.126 - Completa.  
Mz.127- Completa.  
Mz.128 - Completa.  
Mz.129 - Completa.  
Mz.130- Completa.  
Mz.131 - Parc. 1a, 1b, 2c, 2d, 3b, 11, 13a, 13b, 14a, 14b, 14c, 14d, 14e, 14c, 14f, 15, 16.  
Mz.133 - Parc. 2, 3.  
Mz.134 - Completa.  
Mz.135- Completa.  
Mz.136 - Completa.  
Mz.137 - Completa.  
Mz.138- Completa.  
Mz.139 - Completa.  
Mz.140 - Completa.  
Mz.141 - Completa.  
Mz. 142 - Completa.  
Mz.148 - Parc. 2, 3, 4, 5.  
Mz.149 - Parc. 1, 2, 3, 4, 5, 7b, 8.  
Mz.150 - Parc. 1c, 1d, 1e, 1f, 1k, 1m, 2, 3, 4a, 5a, 6, 7a, 7b, 8 b.  
Mz.151- Parc. 1b, 2, 3a, 3b, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 15d, 15e, 16.  
Mz.152- Parc. 1, 2, 3, 4, 5, 6a, 6b, 6c, 11, 12b, 12c.  
Mz.153 -Parc. 1, 2a, 3a, 3c, 4b, 4c, 5, 6, 7, 8, 12b, 12c.  
Mz.154 - Parc. 1b, 2, 3a, 3c, 3b, 3d, 4a, 4b, 5c, 5e, 5k, 8c, 8h, 8k, 8f, 9a, 10, 11.  
Mz.155 - Parc.1d, 1m, 1r, 1s, 7.  
Mz.156 - Parc. 1b, 1c, 1d, 2a, 2b, 3b, 3c, 4a, 4b, 5e, 5f.  
Mz.157 - Parc. 1, 2, 3, 4, 5, 6a, 6b, 7, 8a, 8b, 11b, 11c, 11e, 12, 13.  
Mz.158- Parc. 1b, 1c, 1d, 1e, 2a, 2b, 2j, 2k, 2t, 2w, 2s, 6.  
Mz.159 - Parc. 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 1h, 1j, 1k, 2a , 2d, 2e, 8, 9, 10, 11, 12, 13.  
Mz.160 - Parc. 1a, 2, 3, 4a, 6, 7, 8, 9, 10a, 11a, 11b, 12, 002.  
Mz. 161 - Parc. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11b, 12, 13a, 13b.  
Mz. 162 - Parc. 1, 2, 3, 7.  
Mz. 163 - Completa.  
Mz. 165 - Todas las parcelas, excepto sector vías del ferrocarril.  
Mz. 187 - Todas las parcelas, excepto sector vías del ferrocarril.

Circ. I - Secc. C -

Mz. 191 - Parc. 3b, 4a, 4b, 4c, 4d, 4e, 4f, 4p, 4m, 4k, 5a, 5b, 5c, 14, 15, 16.

Mz. 192 - Parc. 5, 6a, 6b, 7, 8, 9, 10.  
Mz. 193 - Parc. 3c, 3d, 4, 5, 6a, 6b, 6c, 6d, 7, 8a, 9.  
Mz. 194- Parc. 2a, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16.  
Mz. 195- Parc.4h, 4e, 4g, 4f, 5, 6a, 6b, 6c, 7a, 7b, 8, 9, 10a, 10b, 10c, 10d, 10e.  
Mz. 196- Parc. 3c, 4a, 4b, 5a, 6, 7, 8a, 8b, 9, 10, 11, 12.  
Mz. 197- Parc.5, 6, 7, 8c, 8b, 9, 10, 11, 12, 13a, 13b, 14, 15, 16, 17, 18.  
Mz. 198- Parc.6e, 7, 8b, 9a, 9b, 10, 11, 12, 13, 14, 15a, 16b, 16c, 16d, 17a, 17b.  
Mz. 199- Parc.11, 12a, 12b, 13a, 14, 15a, 15b, 15c, 16a, 16b.  
Mz. 204- Parc. 5, 6b, 6c, 6d, 7, 8 a, 8 b, 9.  
Mz. 205- Parc. 5b, 6a, 6b, 7, 8, 9a, 10a, 10b, 11a, 12a, 13a.  
Mz. 206- Parc. 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19.  
Mz. 207- Parc. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18.  
Mz. 208 - Parc. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20.  
Mz. 209 - Parc. 6a, 6b, 6c, 7, 8, 9, 10.  
Mz. 211 - Todas las parcelas, excepto sector vías del ferrocarril.  
Mz. 213 - Completa. De RU a R2- 1ª etapa  
Mz. 214 - Completa. De RU a R2- 1ª etapa  
Mz. 215 - Parc. 1 y 2.  
Mz. 216 - 1d, 2, 3, 4, 5a.  
Mz. 217- 12, 1a, 2a, 3, 4, 5, 6, 7, 8a, 9a.  
Mz. 218- 1a, 1b, 1c, 1e, 2, 3a, 3b, 4, 5, 9a, 10.  
Mz. 219- 1a, 2a, 3a, 4a, 5c, 6h, 6f, 7, 8a, 14a, 13.  
Mz. 220- Completa.  
Mz. 221- Completa.  
Mz. 222 - Parc.1, 2, 3a, 4a, 4b, 7c, 7b, 9a, 9b, 9c, 9d, 10.  
Mz. 227- Parc.1f, 1g, 1h, 2b, 2c, 3a, 4a, 4b, 4c, 5a, 6b, 7, 8, 9a, 9g.  
Mz. 228- Completa.  
Mz. 229- Completa.  
Mz. 230- Completa.  
Mz. 231- Completa.  
Mz. 232 - Completa.  
Mz. 233 - 1a, 5, 4, 3.  
Mz. 234 - Todas las parcelas, excepto sector vías del ferrocarril.  
Mz. 235- Parc.1a, 2, 3, 4, 5, 6f, 6g, 6e, 7, 8a, 10a, 11a, 12d, 13f, 13k, 14a, 15.  
Mz. 236- Parc.1b, 2c, 2d, 3, 4, 5, 6c, 6e, 7a, 8, 14c, 15d, 15b, 16, 17.  
Mz. 237- Parc.1a, 2, 3a, 3b, 4a, 4b, 16b, 17, 18, 19, 20.  
Mz. 242- Parc. 2b, 3, 4, 5a, 6a, 7, 8a, 8b.  
Mz. 243- Parc. 1c, 1d, 2a, 3a, 4b, 4c, 5a, 6b, 6c, 6d, 6e, 6f, 6g, 7, 12b, 12c, 13a, 13b, 14.  
Mz. 244- Parc. 1a, 1b, 1c, 1d, 2, 3b, 3c, 8b, 8c, 8d, 9, 10, 11.  
Mz. 245- Parc. 1, 2a, 2b, 3, 4b, 4c.  
Mz. 246- Parc. 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 1h, 1k, 2a, 3b, 4a, 5a, 6a, 7b, 9b, 9c.  
Mz. 247- Todas las parcelas.  
Mz. 248- 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12.

Circ. I - Secc. D -

Mz. 52b- Completa.  
Mz. 52c - Completa.  
Mz. 52d- Completa.  
Mz. 53a- Completa.  
Mz. 53b- Completa.  
Mz. 53c- Completa.  
Mz. 53d- Completa.  
Mz. 63b - Completa.  
Mz. 63c - Completa.  
Mz. 63d - Completa.  
Mz. 63e - Completa.  
Mz. 63f - Completa.  
Mz. 63g - Completa.  
Mz. 63m- Completa.

Mz. 64a- Completa.  
Mz. 64b- Completa.  
Mz. 64c- Completa.  
Mz. 64d- Completa.  
Mz. 64e- Completa.  
Mz. 65a- Completa.  
Mz. 65b- Completa.

Circ. I - Secc. E -

Mz. 86a.- Completa.

### **8- U/ZR3**

Circ. I - Secc. A -

Mz. 16- Completa.  
Mz. 17- Completa.  
Mz. 18- Parc. 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 13, 14.  
Mz. 39 - Completa.  
Mz. 40- Completa.  
Mz. 41 - Parc. 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 13, 14.  
Mz. 62 - Completa.  
Mz. 63 - Completa.  
Mz. 64- Parc. 1, 2, 3, 4, 5, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22.

Circ. I - Secc. B -

Mz. 90- Completa.  
Mz. 91- Completa.  
Mz. 92- Parc. 1a, 1b, 2, 7, 8, 9, 10, 11.  
Mz. 118- Completa.  
Mz. 119- Completa.  
Mz. 120- Parc. 1, 2, 3, 8, 9, 10, 11, 12, 13.  
Mz. 143- Completa.  
Mz. 144- Completa.  
Mz. 145- Parc. 1, 2, 3, 9, 10, 11, 12, 13, 14.  
Mz. 166- Completa.  
Mz. 167- Completa.  
Mz. 168- Parc. 1, 2, 3, 4, 14.

Circ. I - Secc. C-

Mz. 189- Completa.  
Mz. 190- Completa.

Circ. I - Secc. D -

Mz 8b- Completa.  
Mz.8d- Completa.  
Mz 9b- Completa.  
Mz 9c- Completa.  
Mz 9d - Completa.  
Mz 10a- Completa.  
Mz 10b- Completa.  
Mz 10c- Parc. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16.  
Mz 10d -Parc. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16.  
Qta 10 - Mz. 10e - Parc. 10,11,12,13,14,15,16,17.  
Mz 11b- Completa.  
Mz 11c- Parc. 1, 2, 8, 9, 10, 11, 12.

Mz 11d- Completa.  
 Mz 11e - Completa.  
 Mz 11f- Parc. 1, 2, 8, 9, 10, 11, 12.  
 Mz 11g- Completa.  
 Mz 11h- Completa.  
 Mz 11i- Parc. 1, 2, 9, 10, 11, 12, 13, 14.  
 Mz 12a- Parc. 2, 3, 4, 5, 6.  
 Mz 12b - Parc. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14.  
 Mz 12c- Parc. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15.  
 Mz 12e - Parc. 1, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3.  
 Qta.19 - Parte de Quinta 19 frente sobre calle Spurr, S. Ramírez y V. Fielberg (Parte Noes oeste, Norte y Noreste). **De AC a R3 - 2ª etapa**  
 Qta.20 - Parte de Quinta 20 frente sobre calle V. Fielberg, Spurr, y M. Bejarano. (Parte Noes oeste, Norte y Noreste) **De AC a R3 - 2ª etapa**  
 Qta.21 Fraccion I – Completa **.De AC a R3 -2ª etapa**  
 Mz 21a - Parc. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 25, 26, 27, 28.  
 Mz.21b - Parc. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 25, 26, 27, 28.  
 Qta.23 - Parc.4a, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15.  
 Mz. 24a- Completa.  
 Mz. 24b- Completa.  
 Mz. 24c- Parc. 1, 2, 3, 11, 12, 13, 14.  
 Mz. 24d- Completa.  
 Mz. 24e- Completa.  
 Mz. 24f - Parc. 1, 2b (parte norte), 3, 4, 7b, 10, 11, 12, 13, 14, 16.  
 Mz. 24g- Completa.  
 Mz. 24h- Parc. 1b, 13.  
 Mz. 24i- parte de manzana sobre las calles Julia Dufour y Churlaquin.  
 Mz. 25a- Parc. 16, 17, 18, 2, 3, 4.  
 Mz. 25b- Completa.  
 Mz. 25c- Parc. 2, 4, 17, 18, 4b, 6, 7, 8a, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16.  
 Mz. 25d- Completa.  
 Mz. 25e- Parc. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.  
 Mz. 25f- Parc. 1b. Excepto parcela en esquina, en la intersección de calles Fournier y Churlaquin.  
 Mz. 26a - Completa.  
 Mz 26d - Completa.  
 Mz 26e - Parte sobre calle Sargento Cabral (Res. Fiscal)  
 Qta. 32- Parc .1 – De DUE 8 a R3 1ª etapa  
 Qta. 33 - Parte de Qta. 33, frente sobre calle Feilberg, A. Chapeco y M. Bejarano. **De AC a R3 -1ª etapa**  
 Mz. 34a - Parc. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28.  
 Mz. 34b- Parc. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28.  
 Mz. 34c- Completa.  
 Mz. 34d- Completa.  
 Qta. 36 - Parc.1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 1h, 5, 6, 7a, 7c, 7d, 8a, 9.  
 Mz. 37a- Completa.  
 Mz. 37b - Parc. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16.  
 Mz. 37c- Parc. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16.  
 Mz. 37d- Completa.  
 Mz. 37e- Completa.  
 Mz. 37f- Parc. 1, 2, 3, 11, 12, 13, 14, 15, 16.  
 Mz. 37g- Completa.  
 Mz. 37h- Completa.  
 Mz. 37i - Parte de manzana, frente de parcelas sobre las calles Paulino Rojas, Julia Dufour, Benito Vázquez.  
 Mz. 38b- Parc. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18.  
 Mz. 38c- Parc. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18.  
 Mz. 38d- 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22  
 Mz. 38e- Parc. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18.  
 Mz. 38f- Completa.  
 Mz. 38g- Parc. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18.  
 Mz. 38h- Completa.

Mz. 39a- Completa.  
Mz. 39b- Completa.  
Mz. 39c- Completa.  
Mz. 39d- Completa.  
Mz. 39e - Completa.  
Mz. 39f - Completa.  
Qta. 40 – Completa. Excepto sector vías del ferrocarril. **De AC a R3- 1ª etapa**  
Qta. 41 – Completa. Excepto sector vías del ferrocarril. **De AC a R3- 1ª etapa**  
Mz. 46a - Completa.  
Mz. 46b - Completa.  
Mz. 46c - Completa.  
Mz. 46d- Completa.  
Mz. 47a- Completa.  
Mz. 47b- Completa.  
Mz. 47c- Completa.  
Mz. 47d- Completa.  
Mz. 49a- Parc. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16.  
Mz. 49b- Parc. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28.  
Qta. 49b- Parte sobre calle Vinter y calle a ceder.  
Mz. 50a- Completa.  
Mz. 50b- Completa.  
Mz. 50c - 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18.  
Mz. 50d- Completa.  
Mz. 50f- Parc. 1, 2, 3, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16.  
Mz. 50g- Completa.  
Mz. 50h - Completa.  
Mz. 50k- Parc. 1, 2, 3, 4, 5, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 6, 11.  
Mz. 51a- Parc. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19.  
Mz. 51b- Completa.  
Mz. 51c - Parc. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16.  
Mz. 51d- Completa.  
Mz. 51e- Parc. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15.  
Mz. 51f- Completa.  
Qta. 61- Parc. 2, 3, 4, 5, 6b, 7, 8, 10a, 10b, 17a, 18.  
Mz. 61a- Parc. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.  
Mz. 61d- Completa.  
Qta. 62 Frac. I - Completa.  
Mz. 62a- Completa.  
Mz. 62b- Completa.  
Mz. 62c- Parc. 1, 2, 3, 4, 5, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17.  
Mz. 62d- Completa.  
Mz. 62e- Completa.  
Mz. 63a - Parc. 2.

Circ. I - Secc. E -

Qta 59 - sobre calle Cramer y Bejarano.  
Mz. 60a- Completa.  
Mz. 60b- Completa.  
Mz. 60c- Parc. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 25, 26, 27, 28.  
Mz. 60d- Parc. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 25, 26, 27, 28.  
Qta. 66 - Completa. De AC a R3 2ª etapa  
Qta. 70 - Parte de Qta. Parte Noroeste, Oeste y Suroeste. **De AC a R3 2ª etapa**  
Qta. 71- Parte de Qta. frente sobre calle Mariano Bejarano. Parte Sureste.  
Mz. 73a- Parc. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28.  
Mz. 73b- Parc. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28.  
Mz. 73c- Completa.  
Mz. 73d- Completa.  
Mz. 74a- Parc. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24.  
Mz. 74b- Parc. 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24.

Mz. 74c- Completa.  
Mz. 74d- Completa.  
Mz. 75a- Parte sobre calles Nicolás Descalzi, Mascarello y Gayone.  
Mz. 75b- Parc. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28.  
Mz. 75c- Parc. 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24.  
Mz. 75e- Completa.  
Mz. 75f- Completa.  
Mz. 75g- Parc. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28.  
Qta. 80 - Completa. De AC a R3 2ª etapa  
Qta. 81 – Mz. 81ª Parc. 1a, 1b, 2ª, 3. Parte Noroeste, Oeste y Suroeste. **De AC a R3 2ª etapa**  
Qta. 82 - Completa.  
Mz. 83a- Todas las parcelas. (Parc. 1 Espacio comunitario, Parc. 2 Espacio verde)  
Mz 83b- Completa.  
Mz 83c- Completa.  
Mz 83d- Completa.  
Mz 83e- Completa.  
Mz 83f- Completa.  
Mz 84a- Completa.  
Mz 84b- Completa.  
Mz 84c- Completa.  
Mz 84d- Completa.  
Mz 84e- Completa.  
Mz 84f- Completa.  
Mz. 85a- Completa.  
Mz. 85b- Completa.  
Mz. 85c- Completa.  
Mz. 85d- Completa.  
Mz. 85e- Completa.  
Mz. 85f- Completa.  
Mz. 85g- Completa.  
Mz. 85k – Parc. 1,2,3,4,5,6.  
Mz.85h – Parc. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11  
Qta. 90 - Completa. De AC a R3 2ª etapa  
Qta. 91 - De la Qta. 91, parc. 1. **De AC a R3- 1ª etapa**  
Mz. 93a - Completa.  
Mz. 93b - Completa.  
Mz. 93c - Completa.  
Mz. 93d - Completa.  
Mz. 94a- Completa.  
Mz. 94b- Completa.  
Mz. 94c- Completa.  
Mz. 94d- Completa.  
Mz.188 - Parc. 17,13.  
Qta 100 - Completa. De AC a R3 2ª etapa  
Qta. 102- Completa.  
Qta. 103 - Todas las parcelas.  
Qta. 107- Parte Noreste de la Qta 108- frentista a la ruta prov. 248. **De AC a R3 2ª etapa**  
Qta. 108 - Parte Noreste de la Qta 108- frentista a la ruta prov. 248. **De AC a R3 2ª etapa**

Circ. XIV- Secc. B-

Qta. 197- Completa. De AR a R3 - 2ª etapa

Qta. 205- Parc. b. De AR a R3 - 2ª etapa

## 9- U/ZR4

Circ. I - Secc. D -

Qta. 1 – Completa. De AC a R4 – 1ª etapa  
Qta. 2, 1 - Completa. De AC a R4 – 1ª etapa  
Qta. 2, 2 - Completa. De AC a R4 – 1ª etapa  
Qta. 3- Completa. (Manzanas 3 A, 3B, 3C y 3D) **De AC a R4 – 2ª etapa**  
Qta. 12- Parc. 2. De UM/AC a R4 – 1ª etapa  
Qta. 13 – Completa, excepto sector frente a Av. de la Constitución. **De UM/AC a R4 – 1ª etapa**  
Qta. 14 - Todas las manzanas. Excepto sector vías del ferrocarril. **De UM/AC a R4 – 1ª etapa**  
Qta. 15 – Completa, excepto sector vías del ferrocarril. **De UM/AC a R4 – 1ª etapa**  
Qta. 26 Mz. 26b- Excepto sector sobre Av. de la Constitución. **De UM/AC a R4 – 1ª etapa**  
Qta. 27 Mz. 27a, 27b, 27c, 27d -Excepto sector vías del ferrocarril. **De UM/AC a R4 – 1ª etapa**  
Qta. 28 Mz. 28a, 28b, 28c, 28d, 28e, 28f - Excepto vías del ferrocarril. **De AC a R4 – 1ª etapa**

Circ. I - Secc. A -

Mz. 38y- Completa.  
Mz. 38z- Completa.  
Mz. 61z – Completa, excepto sector sobre Av. de la Constitución.  
Mz. 88z- Completa, excepto sector sobre Av. de la Constitución.

Circ. I - Secc. B -

Mz. 116z - Completa.  
Mz. 141 z - Completa.

## 10 - U/ZR4A

Circ. XIV – Secc. B-

Ch. 166 – Completa.- De UM/AC a R4a - 2ª etapa  
Ch. 185 – 1a. De UM/AC a R4a - 1ª etapa  
Ch. 185 - Mz.185n, 185t. De UM/AC a R4a - 1ª etapa  
Ch. 185 - Fr. I, Fr. II. De UM/AC a R4a - 1ª etapa

## 11- U/ZR5

Circ.I – Secc.E –

Mz. 85k – Parc.7,8,9,10,11,12,13,14,15  
Mz.85h – Parc.12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23  
Mz. 85m – Completa. **De RU a R5**  
Mz. 85n – Completa. **De RU a R5**  
Mz. 85p-20 - De RU a R5  
Qta. 32 - Parc.2. 111. **De DUE 8 a R5**  
Qta. 111 - Parte de Qta. 111. **De RU a R5**  
Qta. 116 - Parte de Qta. 116. **De RU a R5**  
Mz.188 - Parc. 8, 9,10,11,12. **De RU a R5**  
Mz. 212 - Completa. **De RU a R5**

Circ.I – Secc.E –

Parte de Fracción II frentes sobre calle Le blanc. **De UE a R5**

Circ.I – Secc.D

Qta. 32- Parc 2. De DUE 8 a R5 1ª etapa

## 12- U/ZCR1

Circ.I – Secc. C-

Mz. 243 - Parc. 8 a, 9 a, 10, 11b, 11c, 11d, 11e, 12a.  
Mz. 244 - Parc. 4, 5 a, 6, 7, 8 a.  
Mz. 245 - Parc. 6 a, 6 b, 7, 8 a, 8 b, 9 a.  
Mz. 246 - Parc. 9 a.  
Mz. 266 - Parc. 1c, 1d, 1 m, 2b, 2c, 3a, 3b.  
Mz. 267 - Parc. 1a, 1b, 1c, 1d, 2, 3c, 3e.  
Mz. 268 - parte s/ calle Marcelino Crespo

Circ.I – Secc. D-

Mz. 11c - Parc. 3, 4, 5, 6, 7.  
Mz. 12a - Parc. 1, 7, 8, 9, 10.  
Mz. 11f - Parc. 3, 4, 5, 6, 7.  
Mz. 12b - Parc. 1, 15, 16, 17, 18.  
Mz. 11i - Parc. 3, 4, 5, 6, 7, 8.  
Mz. 12c - Parc. 1, 16, 17, 18, 19, 20.  
Mz. 24c - Parc. 4, 5, 6, 7a.  
Mz. 25a - Parc. 1, 19, 20, 21, 22a.  
Qta. 19 - Parte Qta. frentes de parcelas sobre Av. Fermín Cernadas. (Parte Suroeste) **De AC a CR1- 2ª etapa**  
Qta. 20 - Parte Qta. frentes de parcelas sobre Av. Fermín Cernadas. (Parte Suroeste) **De AC a CR1- 2ª etapa**  
Mz. 21a - Parc. 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24.  
Mz. 21b - Parc. 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24.  
Mz. 24f - Parc. 5, 6, 7b, 9.  
Mz. 25c - Parc. 1, 19, 20, 21, 22.  
Qta. 32 - Parc. 1 frente de parcela sobre Av. Fermín Cernadas (Parte Noreste) **De DUE 8 a CR1- 1ª etapa**  
Qta. 33 - Parte Qta. Frentes de parcelas sobre Av. Fermín Cernadas (Parte Noreste) **De AC a CR1- 1ª etapa**  
Mz. 34a - Parc. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.  
Mz. 34b - Parc. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.  
Mz. 24h - Parc. 9, 10.  
Mz. 24i - Parc. 1b.  
Mz. 25e - Parc. 1, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22.  
Mz. 25f - Parte de Parc. 1b.  
Mz. 37b - Parc. 4, 5.  
Mz. 37c - Parc. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.  
Mz. 38a - Parc. 2.  
Mz. 38b - Parc. 1, 2, 19, 20, 21, 22.  
Mz. 37f - Parc. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.  
Mz. 38c - Parc. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 19, 20, 21, 22.  
Mz. 38e - Parc. 1, 2, 19, 20, 21, 22.  
Mz. 37i - Parc. Parte de Mz. frentes de parcelas sobre las calles Sor Vállese, Benito Vázquez y Paulino Rojas.  
Mz. 38g - Parc. 1, 2, 19, 20, 21, 22.  
Mz. 50c - Parc. 7, 8, 9, 10.  
Mz. 51a - Parc. 1, 2, 20, 21, 22, 23.  
Mz. 50f - Parc. 5, 6, 7, 8.  
Mz. 51c - Parc. 1, 2, 17, 18, 19, 20.  
Mz. 50k - Parc. 7, 8, 9, 10.  
Mz. 51e - Parc. 1, 2, 16, 17, 18.  
Mz. 62c - Parc. 7, 8, 9, 10.  
Mz. 63a - Parc. 1.

Circ.I – Secc.E-

- Mz. 124d - Parc. 3, 4, 5, 6, 7, 8.
- Mz. 125e - Parc. 8, 9, 10, 11, y 12.
- Mz. 125d- Parc. 6d,6e, 6f, 6g, 6h, 6k.
- Mz. 126a - Parc. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15.
- Mz. 126b - Parc. 1, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23.
- Mz. 126g - Parc. 4, 5, 6, 7.
- Mz. 126h - Parc. 1, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22.
- Mz. 126m - Parc. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12.
- Mz. 126n - Parc. 1, 11, 12, 13, 14b, 15.
- Mz. 126s- Parc. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14.
- Qta. 126-Parte Parc. 14 sobre calle Colon y Patagonia.
- Mz. 126t - Parc.1,9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18.
- Mz. 126u- Parc. 6 ,7c, 8, 9.
- Mz. 126x- Parc. 13d, 14, 15, 16, 17.
- Mz. 126jj- Parc. 10, 11, 12, 13a, 14, 15.
- Mz. 126kk -Parc. 8, 9, 10, 11h ,11r, 11s, 11t, 11w.
- Qta. 127- Parc. 1a, 1b, 1c, 2, 3.
- Qta. 128- Parc. 1c, 1d,1e,1 n, 2b, 2k, 2n, 2p, 2d, 2e, 2f, 2g, 3c, 3g, 3 r, 3 t, 3 w, parte parc. 7 b s/ calle Colon.
- Qta. 129 Frac. I - Parc. 1n, 1p, 1r, 1 t, 1e, 1f, 1g, 2c, 2g, 2k, 3.
- Mz. 129a - Parc. 1, 2, 3.
- Mz. 129b - Parc. 1a, 3, 4, 5, 6, 7,8, 9, 10.
- Mz. 129c - Parc. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.
- Mz. 129d - Parc. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.
- Qta. 129 Frac II - Parc. 1 y 2 (parte s/calle Colón) ,10a.
- Qta. 130- Parc. 5, 6,parte parc,10b, 10e, 10f, 10h,10m,11a, s/ calle Colon.

**13- U/ZCR2**

Circ. I - Secc. A -

- Mz. 4- Parc. 1g, 2a, 3a, 4a, 5a.
- Mz. 5- Parc. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.
- Mz. 11- Parc. 1, 2, 3, 4, 5, 6a.
- Mz. 12- Parc. 1a, 2, 3, 4, 5, 6, 7a, 20.
- Mz. 13- Parc. 1, 2, 3a, 3b, 4a, 5, 6a.
- Mz. 14- Parc. 1a, 2a, 3a, 4d, 5a, 6.
- Mz. 15- Parc. 1, 2, 3.
- Mz. 18- Parc. 5, 6, 7, 8.
- Mz. 30- Parc. 2, 3, 4, 5a, 5b.
- Mz. 31a- Parte de manzana, frentes de parcelas sobre Av. Juan Domingo Perón.
- Mz. 31b - Parte de manzana, frentes del parcelas sobre Av. Juan Domingo Perón.
- Mz. 32a - Parte de manzana, frentes de parcelas sobre Av. Juan Domingo Perón.
- Mz. 32b- Parte de manzana, frentes de parcelas sobre Av. Juan Domingo Perón.
- Mz. 33- Parc. 1b, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.
- Mz. 34- Parc. 1, 2, 3, 4.
- Mz. 35- Parc. 1a, 2a, 2b, 2c, 2d, 3.
- Mz. 36- Parc. 1a, 1b, 2a, 2b, 3a, 3b, 4a.
- MZ. 37a- 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.
- Mz. 41- Parc. 5, 6, 7, 8.
- Mz. 42- Parc. 1b, 16, 17, 18, 19, 20, 21.
- Mz. 44- Completa.
- Mz. 64- Parc. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12.
- Mz. 65- Parc. 1, 21, 22, 23, 24, 25.

Circ. I - Secc. B –

- Mz. 92- Parc. 3, 4, 5, 6.

Mz. 93- Parc. 1a, 3a, 3b, 3c, 4, 5, 6.  
Mz. 120- Parc.4, 5, 6, 7b.  
Mz. 121- Parc. 1a, 7, 8, 9, 10.  
Mz. 145- Parc. 4, 5, 6, 7, 9, 10.  
Mz. 146- Parc. 1, 5, 6, 7, 9, 10.  
Mz. 168- Parc. 5.  
Mz. 169- Parc. 1.

Circ.I-Secc. D

Mz. 10c - Parc. 1, 2, 3, 4, 17, 18, 19, 20.  
Mz. 10d- Parc. 1, 2, 3, 4, 17, 18, 19, 20.  
Mz. 10e- Parc. 1a, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 18, 19.  
Qta. 23- Parc. 1, 2a, 2b, 3, 5, 7, 16, 17, 18.  
Qta. 36- Parc. 1a, 2a, 2b, 2c, 2d, 3a, 3b, 4, 10, 11, 12, 13, 23a, 23b, 23c, 23d, 23e, 23f, 23g, 24a, 24b, 24c, 25, 26.  
Mz. 49a- Parc. 1, 17, 18, 19, 20, 21, 22.  
Mz. 49b- Parc.1, 29, 30, 31, 32, 33, 47, 48.  
Qta. 49b- Parte sobre calles Celedonio Miguel y calle a ceder  
Mz. 61a- Parc.1, 21, 22.  
Qta. 61- Parc. 11a, 11b, 12, 13, 14a, 16.

Circ. I - Secc. E -

Qta. 59 - Parte de Qta. 59, frentes de parcelas sobre Av. Juan de la Piedra.  
Mz. 60c - Parc. 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24.  
Mz. 60d - Parc. 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24.  
Qta. 71 - Parte. frentes de parcelas sobre Avenida Juan de la Piedra.  
Mz. 73a- Parc. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.  
Mz. 73b- Parc. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10.  
Mz. 74a- Parc. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.  
Mz. 74b- Parc. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.  
Mz. 75a- Parte frente de parcela sobre Avenida Juan de la Piedra.  
Mz. 75b- Parc. 1, 2, 3, 4, 5, 6.  
Mz. 75c- Parc. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13.  
Mz. 75g- Parc. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15.

**D.U.E:**

**U/Z DUE 1** (Asimilado a R3)

Circ. I-Secc. E-

Qta. 93.

**U/Z DUE 2** (Asimilado a R3)

Circ. I-Secc. E-

Qta. 72

Qta. 82

Qta. 83

**U/Z DUE 3** (Asimilado a R3)

Circ. I-Secc. E-

Qta. 92 - Parcela 2

**U/Z DUE 4** (Asimilado a R3)

**U/Z DUE 5** (Asimilado a R3)

Circ.I - Secc. D -

Qta. 38

**U/Z DUE 6** (Asimilado a R3)

Circ. I-Secc. E-

Mz. 75b. Parc. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28.

**U/Z DUE 7** (Asimilado a R3)

Circ. I-Secc. B-

Mz. 145. Parc. 1- 2- 14.

**U/Z DUE 8** (Asimilado a R3)

Circ. I-Secc. D-

Qta. 32.

Qta. 45 parte sobre calles Chapaco y Feilberg.

Qta. 59 parte sobre calles Feilberg, Cramer, Juan de la Piedra.

Qta. 58 parte sobre calles Cramer y Feilberg.

**U/Z DUE 9** (Asimilado a R3)

Circ. I-Secc. D -

Mz.26a Parc. 1

Mz. 26d Parc. 9

Mz. 39a Parc. 1

**14 - U/Z DUE 10**

Circ. I - Secc. E -

Fracc. II, Parc. 2, 3, 6. Sobre calles Julián Murgas, Aarón Anchorena, Teodoro Fels, Le blanc, Jorge Newbery, Eduardo Bradley, Ángel Pacheco, Álvarez García, Ángel María Zuloaga, Amalia Celia Figueredo, J. M. Mascarello y N. Descalzi. (Viviendas unifamiliares Pro.Cre.Ar)

**15 - U/Z DUE 11**

Circ. XIV - Secc. B - Fracc. II –

Ch. 164 – Completa.

Ch. 165– Parte de Ch.165.

Ch. 183 – Parte de Ch.183. (la mitad sureste de la Ch 183) **De AR a DUE 11 – 1ª etapa**

Ch. 184 – Completa.

## **16 - C/ZREU**

Circ. XIV - Secc. B – Fracc. I -

Qta. 5 De AR a REU – 1ª etapa

Qta. 7d

Qta. 17

Qta. 18 De AR a REU – 1ª etapa

Qta. 19

Qta. 20

Qta. 21 De AR a REU – 1ª etapa

Circ.I - Secc.E –

Qta. 77a – Club de Golf De AR a REU – 1ª etapa

## **17 - C/ZRU**

Circ.I - Secc.D – Fracc. I -

Qta. 16 – Completa.

Qta. 17 - Completa.

Qta. 18 - Completa.

Qta. 29 - Completa.

Qta. 30 - Completa.

Qta. 31 - Completa.

Qta. 42 - Completa.

Qta. 43 - Completa.

Qta. 44 - Completa.

Qta. 55 - Completa.

Qta. 56 - Completa.

Qta. 57 - Completa.

Circ.I - Secc.D

Qta. 67 - Completa.

Qta. 68 - Completa.

Qta. 69 - Completa.

Circ. XIV - Secc. B –

Fracc. II - Parc. 6a, 7b, 7c, 8, 9, 10, 11,12, 13, 14a, 14b, 15, 16.

## **18 - C/ZSR**

Circ.I - Secc.D -

Qta .45 - Parte de Qta. 45. (frentes de parcelas sobre colectora y Ruta Nac. N°3)

Circ. I - Secc. E -

Qta. 58 - Fracc. I. Parte de Qta. 58. (frentes de parcelas sobre colectora y Ruta Nac. N°3)

Qta. 59- Parte de Qta. 59(frentes de parcelas sobre colectora y Ruta Nac. N°3)

Qta. 70 - Parte de Qta. 70 (frentes de parcelas sobre colectora y Ruta Nac. N°3)

Qta. 71 Fracc. I – Parte Este. (Frentes de parcelas sobre colectora y Ruta Nac. N°3).

Qta. 71- Parte Oeste. (Frentes de parcelas sobre colectora y Ruta Nac. N°3).

Qta. 81 - Parte de Qta. 81 (frentes de parcelas sobre colectora y Ruta Nac. N°3).

Mz. 1b.  
Qta. 91- Parc. 2,3,4,5 y 6.  
Qta. 92a- Manzana completa.  
Qta. 101- Todas las parcelas. (Frentes de parcelas sobre colectora y Ruta Nac. N°3).  
Qta. 109 – Parte Norte.

Circ. XIV - Secc. B -

Ch. 167- Parte de Ch. sobre Ex Ruta Nac. N°3.

## **19 - C/SIP**

Circ. XIV - Secc. B –

Chacra 186 – Mzs. 186a; 186b; 186c; 186 Fracc. I.

## **20 - C/ZI**

Circ. XIV - Secc. B –

Fracc. II - Chacra 167.

## **21 - C/ZUE**

Circ. I - Secc. A

UE 5 - Mz. 29 – “Hospital Pedro Ecay”

Circ. I - Secc. D

UE 1 - Aeródromo.

UE 2 - Chacra Experimental Spegazzini.

UE 3 – Polideportivo.

Circ. I - Secc. E

UE 4 – Fracc. II – Predio Ferrocarril.

UE 6 – Parte de Qta. 76 – Cementerio Municipal.

UE 7 – Parte de Qta. 96 – Tiro Federal.

UE 8 – Parte de las Qtas. 95, 104, 105, 106a – Sector Histórico Turístico “Cerro de la Caballada”

UE 9 – Parte de Qta. 130 – Sociedad Rural.

UE 10 – Qta. 99 – Uso Deportivo - Recreativo.

Circ. XIV, Sección B, Fracción 1, parcelas 15 y 16

UE 11 - Planta de Tratamiento de Líquidos cloacales

Circ. I, Sección D, Quinta 54, Parcela 1

UE 12 - Planta transformadora de energía

UE13 – Cracra 165 Uso Deportivo - Recreativo.

UE14 –Qta 66. Uso Deportivo - Recreativo.

## **22 - EV**

Circ. I -Secc. A

Mz. 1 – Parte de Mz. 1 sobre Boulevard Moreno y Juan de la Piedra.  
Mz. 7 – Completa.  
Mz. 43 – Completa.  
Mz. 48 – Completa.  
Mz. 55 – Completa.  
Mz. 60– Completa.

Circ. I -Secc. B

Mz. 132 – Completa (Plaza 7 de Marzo).  
Mz. 164 – Completa.  
Mz. 166 – Parte de Mz. 166 sobre Av. Hipólito Irigoyen.  
Mz. 167 – Parte de Mz. 167 sobre Av. Hipólito Irigoyen.  
Mz. 168 – Parte de Mz. 168 sobre Av. Hipólito Irigoyen.  
Mz. 147 – Parte de Mz. 168 sobre Av. Hipólito Irigoyen (Plaza Lacarra).  
Mz. 186 – Completa.

Circ. I -Secc. C

Sector lateral a Av. Hipólito Irigoyen entre Padre Juan Bertolone y Boulevard Moreno.  
Mz. 210 - Completa.  
Mz. 233 - Parte de Mz. 233  
Mz. 234 - Parte de Mz. 234  
Mz. 248 - Parte de Mz. 248  
Mz. 249 - Parte de Mz. 249  
Mz. 263 - Completa.

Circ. I -Secc. D

Qta. 45 – Parte de Qta. 45  
Mz. 9a – Completa.  
Mz. 11a – Completa.  
Qta. 10 - Mz. 10e – Parc. 5.  
Qta. 23 – Parc. 6a.  
Qta. 12- Parte de Qta. 12 frente a Av. de la Constitución.  
Mz. 12d – Completa.  
Mz. 12e – Parc. 6a.  
Qta. 13 – Parte de Qta. 13 frente a Av. de la Constitución.  
Mz. 38a – Completa.  
Mz. 26e- Parte de Mz. 26e.  
Mz. 39b- Parte de Mz. 39b.  
Mz. 50e – Completa.  
Qta. 39 – Parte de Qta. 39 frente a Av. de la Constitución.  
Polígono entre vías, delimitado por la calle Jorge Humble, Av. de la Constitución, calle Oris de Roa Y Sor Vállese.  
Fr. II Mz. 39 – Parc. 1 y 2.  
Mz. 63 – Completa.  
Mz. 52 – Completa.  
Polígono entre las calles Corsario Fiori y Cnel. Felipe Pereyra.  
Polígono entre las Vías del Ferrocarril y Oris de Roa.  
Qta. 53 – Parte de Qta. 53 frente a Av. de la Constitución (Pista de Salud).

Circ. I -Secc. E

Qta. 122 – Parte de Qta. 122 Fr. V frente a Av. Costanera "Emita Nozzi" (Parte Sur)  
Qta. 122 – Parte de Qta. 122 Fr. VI frente a Av. Costanera "Emita Nozzi" (Parte Suroeste)

Qta. 58 – Parte de Qta. 58  
Qta. 72 – Parte de Qta. 72 (Mz. 72f)  
Qta. 82 – Parte de Qta. 82 (Mz. 82g)  
Qta. 92 – Mz B y Mz. C – Completas.  
Sectores laterales a Av. Hipólito Irigoyen entre Ruta Nacional 3 y Padre Juan Bertolone. (Plazoletas)  
Fracc. II, Parc. 2, 3, 6. Parte de Fracc. II, Parc. 2, 3, 6.  
Polígono entre calle Intendente Ezcurra y Marcelino Crespo (Plazoleta 22 de Abril).  
Qta.130–Mz.130n.(Quinta Mau).  
Qta.130–Parc.1.(Club Deportivo Patagones).

ANEXO IV – RESTRICCIÓN DE LA CIRCULACIÓN

ANEXO V: CATÁLOGO DE BIENES PATRIMONIALES DEL CASCO HISTÓRICO DE CARMEN DE PATAGONES

MZ.	Parcela	Domicilio	N° Partida	Observaciones	Nivel de protección patrimonial			Grados de intervención edilicia permitidos				
					Protección ambiental general	Protección especial			Grado 1	Grado 2	Grado 3	Grado 4
						Integral	Estructural	Cautelar				
235	9A	B.RIVADAVIA Y 7 DE MARZO 256	002376/6-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
236	9	7 DE MARZO Y GARIBALDI	009553/0-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
236	10	7 DE MARZO 216	002564/9-00	Cautelar restringida	*	----	----	*	-	-	*	-
236	11	7 DE MARZO 222	009556/1-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
236	12A	7 DE MARZO 228	003233/7-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
236	12B	7 DE MARZO 230	005077/7-00	Lote interno	*	----	----	----	-	-	-	*
236	13B	7 DE MARZO 232	003234/4-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
236	14B	7 DE MARZO Y B.RIVADAVIA	006473/2-00	Lote sin construir	*	----	----	----	-	-	-	*
237	10	7 DE MARZO 154/156	002191/3-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
237	11	7 DE MARZO 160/164/168	001607/8-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
237	12	7 DE MARZO 174	001400/3-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
237	13	7 DE MARZO 180	006662/2-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
237	14	7 DE MARZO 186	001804/3-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
237	15	7 DE MARZO	002390/2-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
237	16A	7 DE MARZO Y GARIBALDI	002237/4-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
238	11D 0001	DR. BARAJA 201/3	004411/2-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
	11D	7 DE MARZO 110	019633/2-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*

	0002											
238	12	7 DE MARZO 118	003300/2-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
238	13	7 DE MARZO 122/126	002156/2-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
238	14A	7 DE MARZO 138	002018/7-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
238	16A	7 DE MARZO 142	002488/2-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
238	16B	7 DE MARZO 150	005552/9-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
239	9D	7 DE MARZO Y C.RIVADAVIA	001367/3-00	Cautelar restringida	*	----	----	*	-	-	*	-
239	9E	7 DE MARZO 64	004877/0-00	Cautelar restringida	*	----	----	*	-	-	*	-
239	10A0001	7 DE MARZO 68	001978/7-00 001978/7-02	----	*	----	----	----	-	-	-	*
	10A0002	7 DE MARZO 64	001978/7-01 001978/7-03	----	*	----	----	----	-	-	-	*
239	11C	7 DE MARZO 70	009692/2-00	Cautelar restringida	*	----	----	*	-	-	*	-
239	11D	7 DE MARZO 72	016638/4-00 012839/3-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
239	12A	7 DE MARZO 78	001979/4-00 012840/9-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
239	13A0001	7 DE MARZO 90	001586/0-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
	13A0002	7 DE MARZO 88	019070/9-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
	13A0003	7 DE MARZO	019071/6-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
	13A0004	7 DE MARZO 92	019072/3-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
	13A0101	7 DE MARZO	501521/6-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
239	14A	7 DE MARZO 96	004347/8-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
239	14B	7 DE MARZO 98	004348/5-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
240	06H	7 DE MARZO	002809/9-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
240	07	7 DE MARZO 40	002153/1-00	----	*	----	*	----	-	*	-	-
240	08		001980/0-00	----	*	----	*	----	-	*	-	-
240	09E	7 DE MARZO Y C.RIVADAVIA	006466/4-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
240	09F0001	7 DE MARZO 40	002613/0-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
240	09F0002	7 DE MARZO 42	002613/0-01	----	*	----	----	----	-	-	-	*
241	11	VILLEGAS 211	001651/1-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
		CRESPO 41		----	*	----	----	*	-	-	*	-
241	12	CRESPO 45/49	003891/5-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
241	13	CRESPO 37	002391/9-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-

241	14	CRESPO 33/35	001484/3-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
241	15A	CRESPO 25/27	002508/3-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
241	16A	CRESPO 44	002509/0-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
241	17A	CRESPO 31	004908/7-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
241	18A	CRESPO 29	002327/8-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
241	19	CRESPO 9	003481/4-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
241	20	CRESPO 3/7	003480/7-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
242	08C	CRESPO Y ZAMBONINI	016316/3-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
242	09	CRESPO 83	002401/1-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
242	10	CRESPO 77/79	002651/2-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
242	11 0001/00 02	CRESPO 71/73	001655/9-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
242	12A	CRESPO 55	003740/0-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
242	12B	CRESPO 51	001654/2-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
243	12A	CRESPO 109	013068/0-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
257	2B	B.RIVADAVIA	002402/8-01	----	*	----	----	----	-	-	-	*
257	2C0001	7 DE MARZO/ B.RIVADAVIA/ OLIVERA	002402/8-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
257	2C0002	7 DE MARZO 261	002402/8-02	----	*	----	----	----	-	-	-	*
258	1B	7 DE MARZO 233 ESQ.B.RIVADAVIA	002356/8-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
258	1C	7 DE MARZO 231 OLIVERA 228	012006/1-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
258	02	7 DE MARZO S/N 7 DE MARZO 229	001985/5-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
258	03	OLIVERA 222	001772/9-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
258	04	GARIBALDI 157/197	001387/1-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
259	01	GARIBALDI 198	001292/2-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
259	2A	7 DE MARZO 191	001857/9-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
259	2B	7 DE MARZO 185	006456/5-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
259	03	7 DE MARZO 181 7 DE MARZOS/N	002736/2-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
259	04	7 DE MARZO 177	001167/7-00	Lote sin construir	*	----	----	----	-	-	-	*
259	05A	7 DE MARZO 169	002452/3-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
259	05B	7 DE MARZO 161	016884/7-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*

259	06A	7 DE MARZO 155	001853/1-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
259	06B	FAGNANO 167	010851/3-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
259	07	FAGNANO 161	001852/4-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
259	08B	FAGNANO 155/153	001462/1-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
259	09	OLIVERA 178	002247/3-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
259	10	OLIVERA 196	005103/9-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
259	11		001894/4-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
259	12	OLIVERA Y GARIBALDI	001919/0-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
260	01	7 DE MARZO 147	001511/2-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
260	2A	7 DE MARZO 135	001667/2-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
260	3A	7 DE MARZO 133	006455/8-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
260	3B	7 DE MARZO	050974/3-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
260	4A-0001	7 DE MARZO 125	001658/0-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
	4A-0002	G.MOLINA 179	020735/7-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
	4A-0003	7 DE MARZO 125	020736/4-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
	4A-0004	G.MOLINA 177	020737/1-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
	4A-0005	G.MOLINA 171	020738/8-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
	4A-A		ACCESORIA S	----	*	----	----	----	-	-	-	*
	4A-B			----	*	----	----	----	-	-	-	*
4A-C		----		*	----	----	----	-	-	-	*	
260	05A	G. MOLINA 163	006453/4-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
260	06A	G.MOLINA 153/159	002807/5-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
260	07A	OLIVERA 132	006454/1-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
260	08	OLIVERA S/N	001855/5-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
260	09B	FAGNANO Y OLIVERA	001419/5-00 001419/5-01	----	*	----	----	----	-	-	-	*
261	01	7 DE MARZO 154	002696/3-00	Teatro España	*	----	----	*	-	-	*	-
		OLIVERA 130		----	*	----	----	----	-	-	-	*
261	02	DR.BARAJA	002192/0-00	Biblioteca Popular Cervantes	*	----	----	*	-	-	*	-
261	03-0001	OLIVERA 118	002210/7-00	Cautelar restringido	*	----	----	*	-	-	*	-
261	03-0002	DR.BARAJA 171	017018/9-00		*	----	----	----	-	-	-	*
261	04B	DR.BARAJA 165/7	002208/4-00 012831/7-00		*	----	----	----	-	-	-	*

261	05A	DR.BARAJA 151/5	006683/7-00	Cautelar restringido	*	----	----	*	-	-	*	-
261	06A	OLIVERA 124	001256/4-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
262	01	7 DE MARZO 85 Y DR. BARAJA	001020/9-00	Instituto San José	*	----	----	*	-	-	*	-
262	02	C.RIVADAVIA 193	002263/3-00	Palacio Municipal	*	----	----	*	-	-	*	-
262	03A	C.RIVADAVIA 175	004557/3-00	Parroquia Ntra. Sra. Del Carmen (MHN)	*	*	----	----	*	-	-	-
				Casa parroquial	*	----	*	----	-	*	-	-
262	04	C.RIV. Y OLIVERA	001450/8-00	Ex - Esc. N° 2	*	----	----	*	-	-	*	-
				Fuerte del Carmen (MHN)	*	*	----	----	*	-	-	-
264	01A	BYNON 196	002566/3-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
264	01C	BYNON 188	011050/3-00 011051/0-00 011052/7-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
264	03A	CRESPO 20	002576/2-00	Instituto Ma. Auxiliadora	*	----	----	*	-	-	*	-
264	05	VILLEGAS Y CRESPO	002646/8-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
264	06		001769/9-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
264	07	PARAGUAY 45	002789/8-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
264	08	PARAGUAY 43	001587/7-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
264	09A	PARAGUAY 39	001596/9-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
264	09B	PARAGUAY	012529/5-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
264	10	PARAGUAY	001294/6-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
264	11	PARAGUAY 3 BYNON 154	002352/0-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
264	12	BYNON 158/160	002255/8-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
264	13A	BYNON 164	001954/1-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
264	14A	BYNON 172	004887/9-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
264	15B	BYNON 176 BYNON 178/180 BYNON 184 BYNON 186 BYNON 182 BYNON 176	001273/1-01	----	*	----	----	*	-	-	*	-
264	15C/000 1		001273/1-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
	15C/000 2			----	*	----	----	*	-	-	*	-
	15C/000 3			----	*	----	----	*	-	-	*	-
	15C/000			----	*	----	----	*	-	-	*	-

	4												
	15C/000 5			----	*	----	----	*	-	-	*	-	
265	01B	CRESPO 62	006452/7-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*	
265	01D	CRESPO 54	001485/0-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-	
265	02	CRESPO 64	001679/5-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*	
265	03	CRESPO 82	001493/5-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-	
265	04A- 0001	CRESPO 90	001521/1-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*	
265	04A- 0002	ZAMBONINI 183	020411/2-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*	
265	05	ZAMBONINI 165 CRESPO 94	002882/2-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-	
265	06	ZAMBONINI 175	001661/0-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-	
265	07	ZAMBONINI 167	001196/7-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*	
265	08	ZAMBONINI 157 ESQ.PARAGUAY	001947/3-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-	
265	09	PARAGUAY 91	001776/7-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-	
265	10	PARAGUAY 85	001197/4-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-	
265	11	PARAGUAY 75	002535/9-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*	
265	12	PARAGUAY 69	002183/8-00	Cautelar restringida	*	----	----	*	-	-	*	-	
265	13	PARAGUAY 63	002182/1-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-	
265	14	PARAGUAY Y VILLEGAS	001783/5-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*	
265	15A	VILLEGAS 162	001714/9-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-	
265	16	VILLEGAS 170	001470/6-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-	
265	17	VILLEGAS 180/186	001485/0-01	----	*	----	----	----	-	-	-	*	
266	01A	CRESPO Y ZAMBONINI	001397/0-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*	
266	01F	ZAMBONINI 144	011400/0-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*	
266	09	PARAGUAY 103 ZAMBONINI 152	001929/9-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*	
266	10A	ZAMBONINI 136	002355/1-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*	
266	10B	ZAMBONINI 168	011996/8-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*	
266	11	ZAMBONINI 140	011399/1-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*	
266	12	ZAMBONINI142	017009/7-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*	

269	02	B.RIVADAVIA Y OLIVERA	002107/4-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
269	03	B.RIVADAVIA 139	002479/0-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
269	04	B.RIVADAVIA 133	001236/6-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
269	05	B.RIVADAVIA 129	001429/4-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
269	06B	B.RIVADAVIA	010463/4-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
269	06C	B.RIVADAVIA 115	017026/4-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
269	07A-0001	B.RIVADAVIA Y MITRE	001535/8-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
269	07A-0002		001535/8-01	----	*	----	----	----	-	-	-	*
270	01B	B.RIVADAVIA Y OLIVERA	001709/5-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
270	02	OLIVERA	010470/2-00	Lote sin construir	*	----	----	----	-	-	-	*
270	03A	OLIVERA 231	004408/2-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
270	03B	OLIVERA 223	002039/2-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
270	04A	OLIVERA 219/215	002059/0-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
270	05	OLIVERA 209/11	001863/0-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
270	06A	OLIVERA 199	001801/2-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
270	07	OLIVERA 193	001326/0-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
270	08C	FAGNANO 147	016878/6-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
270	08F	OLIVERA	002150/0-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
270	08G	FAGNANO 147	168781/9-00	Lote interno	*	----	----	----	-	-	-	*
270	10	FAGNANO 113/119	002149/4-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
270	11A	MITRE 158	001463/8-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
270	12	MITRE 164	001127/1-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
270	13	MITRE s/Nº	010499/3-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
270	14	MITRE 166	002211/4-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
270	15	MITRE 194	001745/3-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
270	16B	MITRE 223	019052/5-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
270	16C	MITRE 208/6	001873/9-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
270	17	MITRE 238	002737/9-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
270	18A	B.RIVADAVIA 110	016734/9-01	----	*	----	----	----	-	-	-	*

270	19		016734/9-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
270	20-0001	B.RIVADAVIA 116	002086/6-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
270	20-0002	B.RIVADAVIA 112	020885/5-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
270	21	B.RIVADAVIA	016827/4-00	Cuevas Maragatas	*	----	*	----	-	*	-	-
270	22		016828/1-00									
270	23	B.RIVADAVIA 136	016939/0-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
271	01A 0001/2/3	MITRE 144	002145/6-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
		OLIVERA 149		----	*	----	----	*	-	-	*	-
		FAGNANO 136		----	*	----	----	*	-	-	*	-
271	02A	OLIVERA 141	006447/3-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
271	03	OLIVERA 133	001284/7-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
271	04	J.J.BIEDMA Y G.MOLINA	001282/3-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
271	05	MITRE 196	002637/6-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
271	06	MITRE 199 FAGNANO 110	001497/3-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
272	01A	OLIVERA 131	001866/1-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
272	01B	OLIVERA 129	010906/6-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
272	02E	OLIVERA 119	002073/6-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
272	02G	OLIVERA 117	006449/7-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
272	03	OLIVERA 113	002017/0-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
272	04	OLIVERA 103	002126/5-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
272	05C	MITRE 114	001477/5-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
272	07	MITRE 110	002308/7-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
272	09	MITRE 116	002748/5-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
272	10	MITRE 118	002710/2-00	Cautelar restringida	*	----	----	*	-	-	*	-
272	11	MITRE 122	001547/1-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
272	12	MITRE 132	006446/6-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
273	01A	OLIVERA 97	001574/7-00	Cautelar restringida	*	----	----	*	-	-	*	-
273	01B	OLIVERA 95	012940/2-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
273	02A	OLIVERA 85	001426/3-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
273	03B	OLIVERA 81	010858/2-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
273	03D		108581/1-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
273	03C	OLIVERA 77/79	001333/8-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
273	04A	OLIVERA 71	003196/9-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
273	05A	OLIVERA 67	003249/8-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
273	06A	OLIVERA 57	001478/2-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*

273	07	OLIVERA 55 C.RIVADAVIA 133	001479/9-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
273	08C-0001	C. RIVADAVIA 109	002808/2-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
273	08C-0002	C.RIVADAVIA 115	002808/2-01	----	*	----	----	----	-	-	-	*
273	08C-0003	C.RIVADAVIA	002808/2-02	----	*	----	----	----	-	-	-	*
273	09B-0001	C.RIVADAVIA 105	012017/7-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
273	09B-0002	MITRE 54	012017/7-01 120172/3-00 012017/7-03	----	*	----	----	----	-	-	-	*
273	10A/11	MITRE S/N	010560/6-00 001348/2-00	Plaza de la Cofradía	*	----	----	*	-	-	*	-
273	12	MITRE 80/76	001814/2-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
273	13	MITRE 84/86	002410/3-00	----	*	----	*	----	-	*	-	-
273	14	MITRE 90	001222/9-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
273	15C	MITRE 94	002561/8-00	Rancho Rial (MHN)	*	----	*	----	-	*	-	-
273	15E	MITRE 98	012028/3-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
273	15F	MITRE 96	012027/6-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
273	15G		012027/6-01	Lote sin construir	*	----	----	----	-	-	-	*
273	16A		012941/9-00		*							
274	01A	OLIVERA 45	004528/3-00 004529/0-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
274	01B	OLIVERA 37/43	001622/1-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
274	02	OLIVERA 31	004325/6-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
274	03A	OLIVERA 11/21	001216/8-00	Cautelar restringida	*	----	----	*	-	-	*	-
274	04A	BYNON 125	001594/5-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
274	04D-0001	BYNON 121	004764/7-01 004764/7-02	----	*	----	----	----	-	-	-	*
274	04D-0002	BYNON 117/115	004764/7-00 004764/7-03 019033/4-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
274	05B	BYNON 113	001752/1-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
274	06	BYNON 109 MITRE Y BYNON	002880/8-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
274	07A	MITRE 12	001486/7-00	Ex parte de Casa	*	----	----	*	-	-	*	-

				Cultura								
274	08	MITRE 27	002565/6-00	Casa de la Cultura (MHN)	*	----	*	----	-	*	-	-
274	09A	C. RIVADAVIA 122	016137/2-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
274	09B	C.RIVADAVIA 126	002877/8-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
275	01	BYNON Y PARAGUAY	010580/4-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
275	02	PARAGUAY 14	002857/0-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
275	03	PARAGUAY 16	002304/9-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
275	04	PARAGUAY 18	001635/1-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
275	05A	PARAGUAY	002267/1-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
275	06	PARAGUAY 34	02035/4-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
275	07A	PARAGUAY 38	016317/0-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
275	07B	PARAGUAY 42	010623/4-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
275	08	BIAGETTI S/N	002246/6-00	Cautelar restringida (lote sin construcción)	*	----	----	*	-	-	*	-
275	09	BIAGETTIS/N	002656/7-00	Cautelar restringida (lote sin construcción)	*	----	----	*	-	-	*	-
275	10	BIAGETTI 15	002121/0-00	Cautelar restringida	*	----	----	*	-	-	*	-
275	11	BIAGETTI 13	002063/7-00	Cautelar restringida	*	----	----	*	-	-	*	-
275	12	BYNON Y BIAGETTI	002596/0-00	Rancho La Carlota (MHN)	*	*	----	----	*	-	-	-
275	13		002137/1-00									
275	14A	BYNON 122/6	002309/4-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
276	01A	VILLEGAS 136	002324/7-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
276	01B	BIAGETTI 58	011475/8-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
276	02A	PARAGUAY 72	002139/5-00 009501/1-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
276	02B	ROCA 81	002138/8-00 009500/4-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
276	03	PARAGUAY 78	001747/7-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
276	04	PARAGUAY 86	002835/8-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
276	05	PARAGUAY 92	002201/5-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
276	06A	PARAGUAY 98 ZAMBONINI 131/7	002009/5-00	Cautelar restringida	*	----	----	*	-	-	*	-
276	08	ROCA Y ZAMBONINI	002108/1-00	Lote sin construir	*	----	----	----	-	-	-	*
276	09	ROCA 95	002408/0-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
276	10	ROCA 91	001997/8-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-

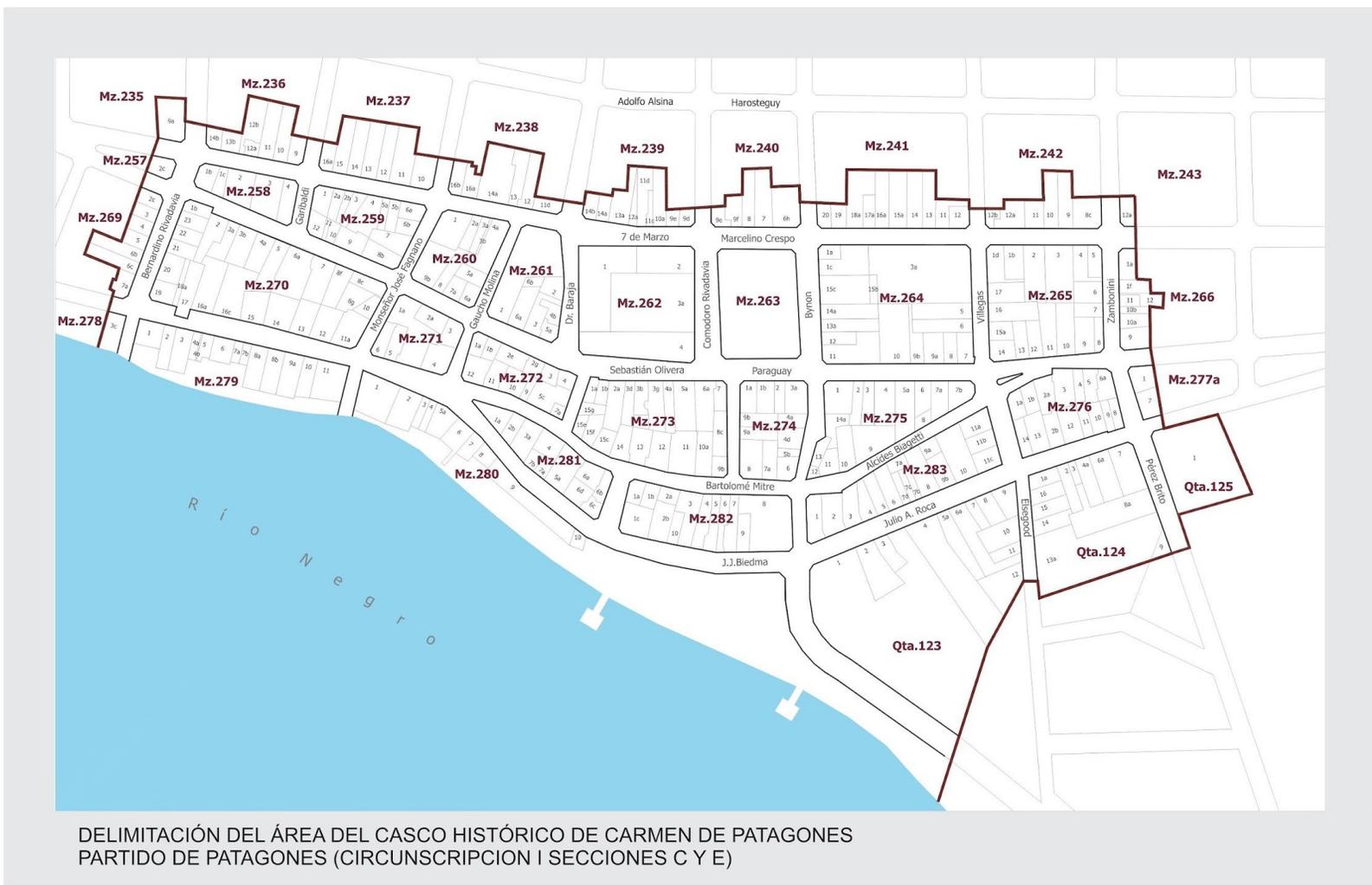
276	11	ROCA 87/89	002399/5-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
276	12	ROCA 85 ROCA 83	003208/5-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
276	13	ROCA 73	002425/7-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
276	14	ROCA 59	002970/2-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
277A	01	ZAMBONINI 130	002007/1-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
		PARAGUAY 143 PARAGUAY Y ZAMBONINI		----	*	----	----	*	-	-	*	-
277A	07	ROCA 103	001225/0-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
278	03C	MITRE 254	016400/5-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
279	01	MITRE Y B.RIV.	010681/4-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
279	02	MITRE 243	001753/8-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
279	03	MITRE 239	001240/3-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
279	04A	MITRE 231	002222/0-00	Cautelar restringida	*	----	----	----	-	-	*	-
279	04B		020916/2-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
279	05	MITRE S/N°	001494/2-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
279	06	MITRE 219/223	002688/8-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
279	07A	MITRE 205	002850/1-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
279	07B	MITRE 197	004929/2-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
279	08A	MITRE 195	010690/6-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
279	08B	MITRE 185	016318/7-00	Lote sin construir	*	----	----	----	-	-	-	*
279	9A	MITRE 172	010691/3-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
279	10	MITRE 167	001495/9-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
279	11	MITRE Y FAGNANO	002069/9-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
280	01	MITRE Y FAGNANO	002130/2-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
280	02	MITRE 141	002159/3-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
280	03	MITRE 131	002299/2-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
280	04	MITRE 129	006442/8-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
280	5A	J.J.BIEDMA 309	001297/7-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
280	06	MITRE 111	001710/1-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
280	07	J.J.BIEDMA 303	002615/4-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
280	08	J.J.BIEDMA	001906/0-00	Lote sin construir	*	----	----	----	-	-	-	*
280	09	J.J.BIEDMA 87	001725/5-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
280	10	J.J.BIEDMA	010693/7-00	Lote sin construir	*	----	----	----	-	-	-	*
281	01A	J.J.BIEDMA Y MITRE 110	010694/4-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*

281	02B	MITRE 135	001993/0-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
281	03A	J.J.BIEDMA 92	016746/2-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
281	04	MITRE 99	003290/0-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
281	05A	J.J.BIEDMA 86	001295/3-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
281	06A	MITRE 93	002244/2-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
281	06B	DR.BARAJA 73 ó MITRE 91	010695/1-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
281	06C	J.J.BIEDMA 93 ó DR.BARAJA 51	010696/8-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
281	06D	J.J.BIEDMA 82	010697/5-00	Cautelar restringida	*	----	----	*	-	-	*	-
281	07A	J.J.BIEDMA 88/90	003283/2-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
281	07B	J.J.BIEDMA 92/94	005079/1-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
282	01A	MITRE 72 C.DEL MUELLE 64	006054/9-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
282	01B	MITRE 79	006055/6-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
282	01C	J.J.BIEDMA 64	002241/1-00	Museo H.R.E. Nozzi (MHN)	*	----	*	----	-	*	-	-
282	02A	MITRE	002004/0-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
282	02B	J.J.BIEDMA 58/56	010985/1-00	Casa anexa Museo (MHN)	*	----	*	----	-	*	-	-
282	03	J.J.BIEDMA 44/40 MITRE 67	001134/9-00	Cautelar restringida	*	----	----	*	-	-	*	-
				----	*	----	----	----	-	-	-	*
282	04	J.J.BIEDMA 38/36	004020/2-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
282	05	J.J.BIEDMA 34	002381/0-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
282	06	J.J.BIEDMA 26	002387/2-00	Cautelar restringida	*	----	----	*	-	-	*	-
282	07	J.J.BIEDMA 22 MITRE 17	003278/8-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
				----	*	----	----	----	-	-	-	*
282	08	MITRE 5 JJBIEDMA 6	002179/1-00	Casa de Andrés García (MHN)	*	----	----	*	-	-	*	-
				----	*	----	----	*	-	-	*	-
282	09	J.J.BIEDMA 14	002480/6-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
282	10	J.J.BIEDMA 48/46	001342/0-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
283	01	BIAGETTI 4 ROCA 3	002002/6-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
283	02	ROCA 9	002172/2-00	Cautelar restringida	*	----	----	*	-	-	*	-
283	03	ROCA 13/15	002174/6-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*

283	04	ROCA 29	002632/1-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
283	05	ROCA 27	002994/8-00	Cautelar restringida	*	----	----	*	-	-	*	-
283	06	ROCA 31	003129/7-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
283	07A	BIAGETTI	001662/7-00	Lote sin construir	*	----	----	----	-	-	-	*
283	07B	ROCA 41	011315/1-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
283	07C	ROCA39	011316/8-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
283	07D	ROCA 35	011317/5-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
283	08	ROCA 45	002486/8-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
283	9A	BIAGETTI 36	011494/9-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
283	9B	ROCA 49/51	002489/9-00	Cautelar restringida	*	----	----	*	-	-	*	-
283	10	ROCA 54/59 (43)	002787/4-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
283	11A	BIAGETTI 49	005969/9-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
283	11B	VILLEGAS 63	005968/2-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
283	11C	ROCA 63	002785/0-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
Q.123	01	ROCA 24		Sindicato Municipal	*	----	----	----	-	-	-	*
Q.123	02	ROCA	01453/9-00	Escuela N° 501	*	----	----	----	-	-	-	*
Q.123	03	ROCA 24	02322/3-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
Q.123	04	ROCA 30	001363/5-00	Antigua Barraca	*	----	----	*	-	-	*	-
Q.123	05A	ROCA 44	004399/7-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
Q.123	06A	ROCA 52/54	001380/2-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
Q.123	07	ROCA 56	001803/6-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
Q.123	08	ROCA 64/66	002335/3-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
Q.123	09	ROCA 72 Y ELSEGOOD	001934/3-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
Q.123	10	ELSEGOOD 35	002583/0-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
Q.123	11	ELSEGOOD 31	008172/8-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
Q.123	12	ELSEGOOD	001733/0-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
Q.124	01A	ROCA Y ELSEGOOD	002828/0-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
Q.124	02	ROCA 78	008307/6-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
Q.124	03	ROCA	001787/3-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
Q.124	4A	ROCA 88	001785/9-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
Q.124	06A	ROCA 92/94	002012/5-00	Cautelar restringida	*	----	----	*	-	-	*	-
Q.124	07	ROCA Y PEREZ BRITO	001522/8-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*
Q.124	08A	PEREZ BRITO 71	001975/6-00	----	*	----	----	*	-	-	*	-
Q.124	09	PEREZ BRITO	002638/3-00	Cautelar restringida	*	----	----	*	-	-	*	-
Q.124	13A	ELSEGOOD	001974/9-00	Palacio Landalde	*	----	*	----	-	*	-	-
Q.124	14	ELSEGOOD 17	011932/6-00	----	*	----	----	----	-	-	-	*

Q.124	15	ELSEGOOD 32	011931/9-00	----	----	*	----	----	----	-	-	-	*
Q.124	16	ELSEGOOD s/Nº	011930/2-00	----	----	*	----	----	----	-	-	-	*
Q.125	01	PEREZ BRITO 42	002243/5-00	----	----	*	----	----	----	-	-	-	*
Ex Muelle Nacional		J.J.BIEDMA 50	----	----	----	*	----	*	----	-	*	-	-
Muelle Mihanovich		AV. COSTANERA	----	----	----	*	----	*	----	-	*	-	-

NOTAS: Cautelar restringida: La protección se aplica a la masa muraria y a los elementos formales como ornamentos, molduras y/o cornisas, que permanecen en su estado original y en algunos casos las aberturas aisladas que se conservan en la fachada.



**NES ANEXO VI: CATÁLOGO DE BIENES PATRIMONIALES DISPERSOS EN CARMEN DE PATAGONES**

NOMENCLATURA CATASTRAL	IDENTIFICACION DEL INMUEBLE	PROPIETARIO	DOMICILIO LOCALIDAD	N° Partida	Observaciones	Nivel de protección patrimonial			Grados de intervención edilicia permitidos			
						Integral	Estructural	Cautelar	Grado 1	Grado 2	Grado 3	Grado 4
CIRC. I SECC. A MZ. 29 PARC. 1A	Viejo Hospital – actual Sede de la Universidad del Sur	Municipalidad de Patagones	Lavalle 40 Carmen de Patagones	8133	----	----	----	*	----	----	*	----
CIRC. I SECC. D FRACC.2	Estación de Ferrocarril		J. de la Piedra e/ Garibaldi y Fagnano Carmen de Patagones		La protección se aplica al edificio principal	----	*	----	----	*	----	----
CIRC. I SECC. E QTA. 105 y 106a	Cerro de la Caballada		Carmen de Patagones		La protección se aplica al monolito	*	----	----	*	----	----	----
CIRC. I SECC. E QTA. 130 PARC. 11B	Sitio Chañar Histórico		Carmen de Patagones		La protección se aplica al árbol y su entorno inmediato	*	----	----	*	----	----	----
CIRC.V PARC. 259B	Cuevas camino al Paraje de Laguna Grande		Carmen de Patagones		La protección se aplica a las cuevas y los restos edilicios de la escuela	*	----	----	*	----	----	----
CIRC.I SECC. B MZ. 91 PARC. 1A y 1B	Chimenea de Villa Mazzini		Sánchez de Rial y Descalzi Carmen de Patagones	6227	La protección se aplica a la chimenea y su basamento	----	*	----	----	*	----	----
CIRC. I SECC. C MZ. 225 PARC. 8	Sede del Banco Pcia. Bs. As.	BAPRO	C. Rivadavia y Alsina Carmen de Patagones	1430	----	----	----	*	----	----	*	----

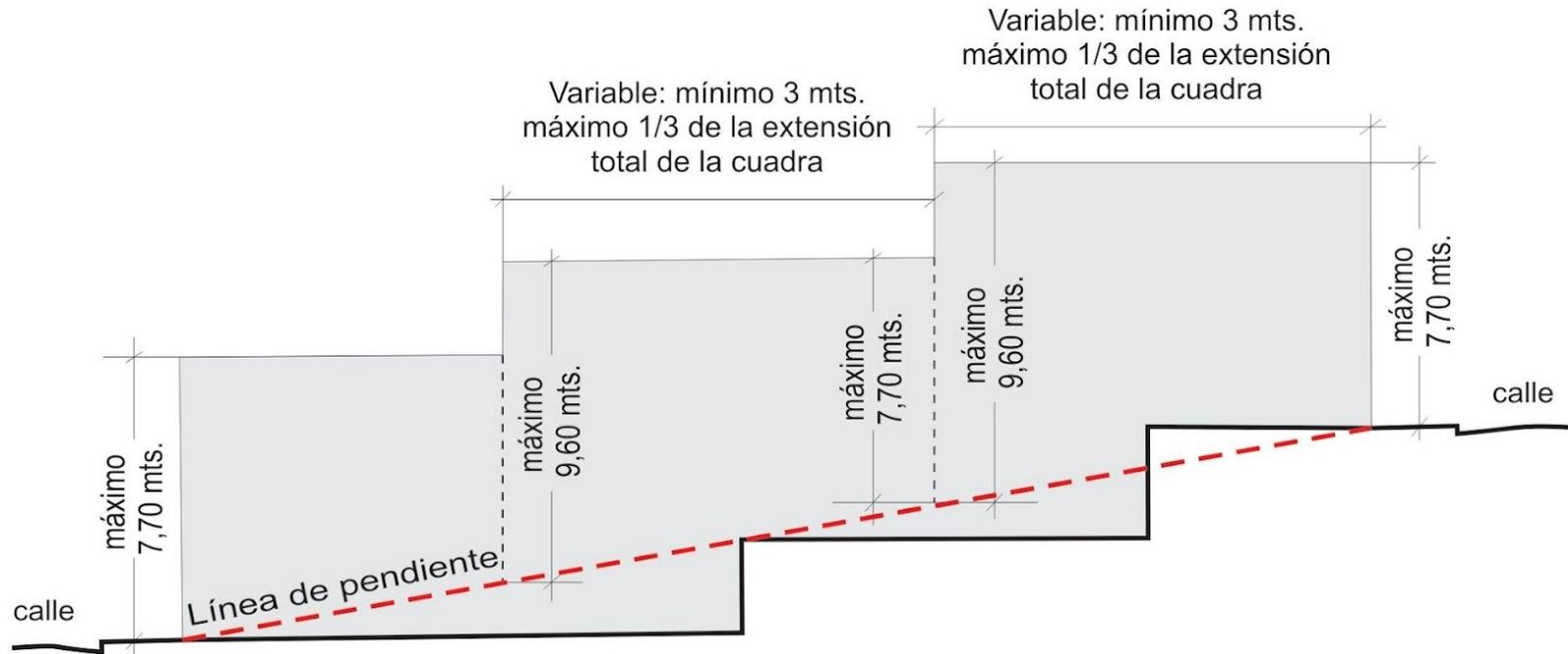
CIRC. I SECC. C MZ. 224 PARC.6B y 7A	Sede de la Escuela de Arte Alcides Biagetti		Comodoro Rivadavia Carmen de Patagones	1145 20604	----	----	----	*	----	----	*	----
CIRC. I SECC. B MZ. 177 PARC. 1	Sede Correo Viejo	Correo Argentino	Dr. Baraja y Suipacha Carmen de Patagones	4546	----	----	----	*	----	----	*	----
CIRC. I SECC. C MZ. 255 PARC.1A	Sede Prefectura Naval Argentina	Gobierno de la Nación	Brown y Costanera Carmen de Patagones	9941	La protección se aplica al edificio principal	----	*	----	----	*	----	----
CIRC. I SECC. E QTA. 95	Sede del Club Tiro Federal	Club Tiro Federal 7 de Marzo	Ex Ruta 3 Carmen de Patagones	7771	----	----	----	*	----	----	*	----
CIRC. I SECC. D FRACC. I	Chacra Experimental Carlos Spegazzini	Provincia de Bs.As.	Humble y Celedonio Miguel Carmen de Patagones	641	----	----	----	*	----	----	*	----
CIRC. I SECC. C (Tierra no catastrada)	Edificio de la Toma de Agua de la Chacra Spegazzini		Moreno y Costanera (ex Estados Unidos) Carmen de Patagones		La protección se aplica al edificio principal	----	*	----	----	*	----	----
CIRC.I SECC. C MZ. 221 PARC. 4	Sede de la Asociación Italo-Argentina de Patagones		España y Garibaldi Carmen de Patagones	2699	La protección se aplica al edificio del Teatro Garibaldi	----	*	----	----	*	----	----
	Puente ferrocarrilero s/el Río Negro		Carmen de Patagones/Viedm a		La protección se aplica al puente específicamente y toda su estructura	*	----	----	*	----	----	----
CIRC. I SECC. C MZ. 235 PARC.1A	Vivienda particular	Roche Insolina	Italia 240 y Alsina Carmen de Patagones	1802	----	----	----	*	----	----	*	----
CIRC. I SECC. C MZ. 225 PARC.4	Edificio comercial y de viviendas conocido como "Casa Imperiale"	Juan Imperiale	España y Bynon Carmen de Patagones	1935	----	----	----	*	----	----	*	----

CIRC. I SECC. B MZ. 155 PARC. 1R	Vivienda particular	Elsa Pickempack	Monseñor Fagnano 438 Carmen de Patagones	6158	----	----	----	*	----	----	*	----
CIRC. I SECC. E QTA. 130 PARC. 4	Casa Quinta conocida como "Quinta Mau"		Carmen de Patagones	994	----	----	*	----	----	*	----	----
CIRC. VI SECC.A MZ. 17	Capilla San Blas		San Blas		----	----	*	----	----	*	----	----
CIRC. VI 305ac	Casco Estancia Wassermann		San Blas	2684	----	----	----	*	----	----	*	----
CIRC. VI SECC. A MZ. 2 PARC. 10	Correo Viejo		San Blas	7753	----	----	----	*	----	----	*	----
	Portal de Ingreso a la Isla del Jabalí sobre el Puente Viejo		San Blas		----	*	----	----	*	----	----	----
CIRC. VI 304g	Parque Mar República de Croacia (Complejo edilicio "Reina de la paz" y "Monumento a los Caídos en el Mar")		San Blas	857	----	----	----	*	----	----	*	----
CIRC. VI SECC. B MZ. 83 PARC. 5	Hotel Pueblo Viejo	Olga Noemí Llambay	Labouyle y Kennedy San Blas	2032	----	----	----	*	----	----	*	----
CIRC. VII SECC. A	Estación de FFCC de Stroeder		Stroeder			----	*	----	----	*	----	----
Circ. VII Parcela 661D	Ermita Virgen Ma. Auxiliadora "Patrona del Agro Argentino"	Schmidt, Juan C.	Ruta Nacional N° 3 y acceso sur a la localidad de Stroeder	23169	----	----	----	*	----	----	*	----

CIRC. XIII	Estación de FFCC		Villalonga		La protección se aplica al edificio principal	----	*	----	----	*	----	----
CIRC. XIII SECC. A MZ.11 PARC. 4	Casa de la Cultura		Villalonga		----	----	*	----	----	*	----	----
CIRC. VII	Estación de FFCC		Casás		La protección se aplica al edificio principal	----	*	----	----	*	----	----
CIRC. XII SECC. A	Estación de FFCC		Pradere		La protección se aplica al edificio principal	----	*	----	----	*	----	----
CIRC. XII SECC. A MZ.30 PARC. 2	Capilla		Pradere		----	----	*	----	----	*	----	----
CIRC. XII SECC. A	Mástil central de Juan A. Pradere		Intersección de calles Nº 4 y Nº 14			*	----	----	*	----	----	----
Situación geográfica Lat. 40°46'34,65" S Long. 62°16'27,5 "W	Faro 2º Barranca		20 km al sur de San Blas		La protección se aplica al faro específicamente.	*	----	----	*	----	----	----
CIRC. II PARC. 61 A	Restos del Fortín El Invencible				La protección se aplica a los restos del fortín	*	----	----	*	----	----	----

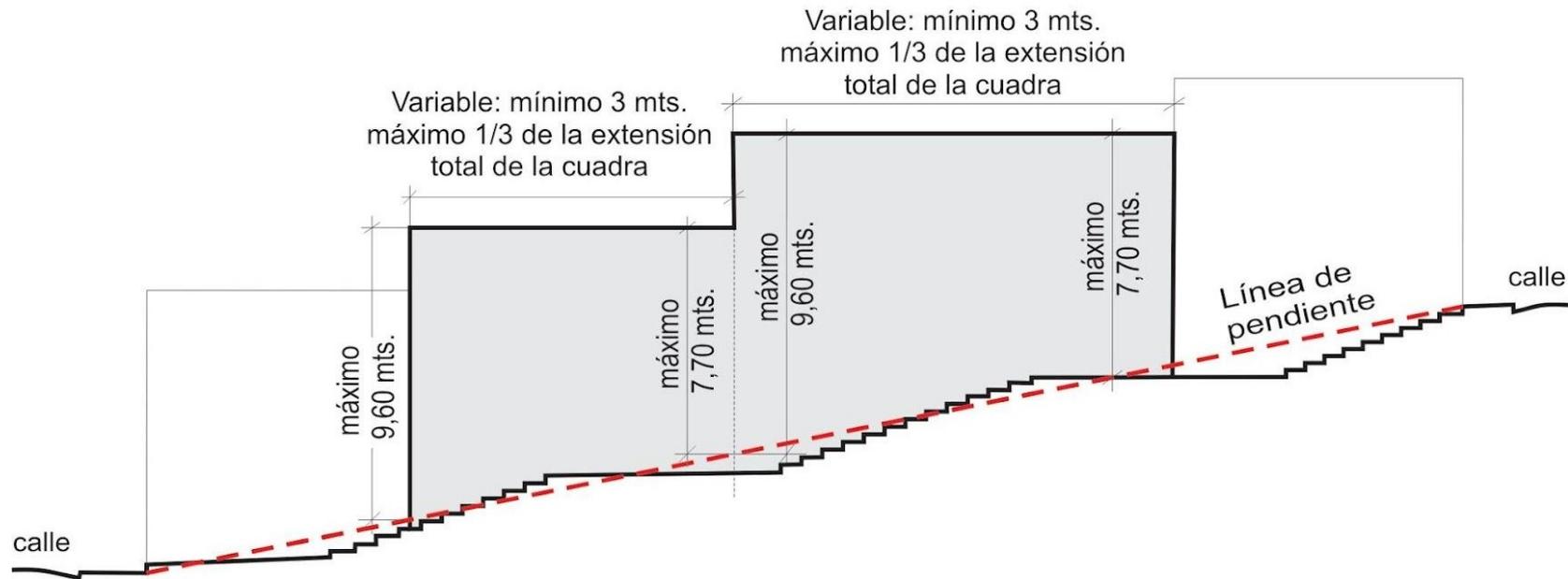
**ANEXO VII: PLANOS LÍMITES Y GAMA DE COLORES DEL CASCO HISTÓRICO**

PLANOS LÍMITES PARA PARCELAS CON FRENTE SOBRE CALLE CON GRAN PENDIENTE



Planos límite para parcelas con gran desnivel entre frente y fondo o entre frentes a calles paralelas

“PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO EDILICIO, URBANO Y RURAL DE PATAGONES”



## GAMA DE COLORES PERMITIDO

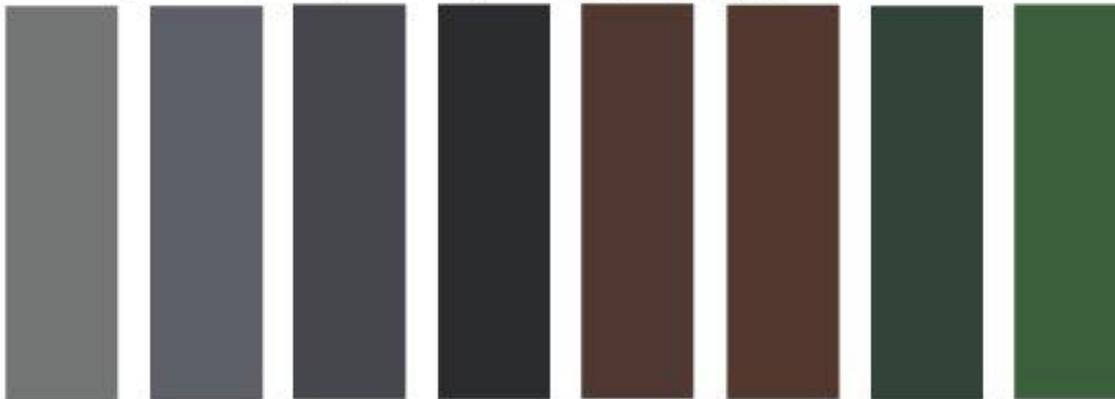
### COLORES PARA PAREDES

Los colores propios de cada material, y el blanco. Blanco tiza, y la gama de crema, ocre y marron claro.



### COLORES PARA ABERTURAS Y ENREJADOS

Los colores permitidos en paredes, verde colonial, verde inglés, lacre, negro y grises.





Secretaría de  
**Planeamiento**  
**Obras y Servicios**  
**Públicos**

The logo for the Secretaría de Planeamiento Obras y Servicios Públicos features a vertical blue line on the left. To the right of the line, the text "Secretaría de" is in a small black font. Below it, the words "Planeamiento", "Obras y Servicios", and "Públicos" are stacked vertically in a bold, blue sans-serif font.