

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO
DEL MUNICIPIO DE ESTEBAN ECHEVERRÍA
TEXTO ORDENADO
MAYO DE 2019

Tabla de contenidos

| | |
|---|----|
| INTRODUCCION | 3 |
| TITULO I | 4 |
| GENERALIDADES | 4 |
| Capítulo I..... | 4 |
| 1.1. DE LAS NORMAS | 4 |
| 1.2. NORMAS ESPECIALES..... | 5 |
| 1.3. CÓDIGO DE EDIFICACIÓN | 5 |
| 1.4. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS | 5 |
| TITULO II | 9 |
| DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL | 9 |
| Capítulo I..... | 9 |
| EJIDO URBANO | 9 |
| 2.1. CRITERIO GENERAL DE ESPACIOS ABIERTOS Y VOLUMENES EDIFICADOS..... | 9 |
| TITULO II | 14 |
| CAPITULO II | 14 |
| SUBDIVISIONES DEL SUELO | 14 |
| 2.2. NORMAS GENERALES | 14 |
| TITULO II | 17 |
| CAPITULO III | 17 |
| 2.3. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS..... | 17 |
| Comercio Ocasional:..... | 18 |
| TITULO II | 25 |
| CAPÍTULO IV..... | 25 |
| 2.4. USO DEL SUELO - ZONIFICACION | 25 |
| TITULO III | 32 |
| ZONIFICACION | 32 |
| CAPITULO I | 32 |
| 3.1. NOMENCLATURA Y DELIMITACION DE LOS DISTRITOS..... | 32 |
| TITULO III | 35 |
| CAPITULO II | 35 |
| 3.2. NORMAS GENERALES SOBRE USOS DEL SUELO COMUNES A LAS ZONAS RESIDENCIALES..... | 35 |
| TITULO III | 37 |
| CAPITULO III | 37 |
| 3.3. NORMAS EN PARTICULAR PARA CADA DISTRITO..... | 37 |
| Anexo I: Plano de Zonificación..... | 68 |

INTRODUCCION

Se presenta a continuación el Texto Ordenado del Código de Planeamiento Urbano del Municipio de Esteban Echeverría a la fecha (Mayo de 2019).

Dicho Código se encuentra vigente a partir de la sanción de la Ordenanza 1594/79, dando cumplimiento al mandato del Decreto Ley 8912/1977 de Ordenamiento Territorial de la Provincia de Buenos Aires, y recibió sucesivas modificaciones a través de más de 70 ordenanzas, que se recopilan en el presente volumen, reemplazando los artículos de ordenanzas anteriores.

Como metodología, se tomó como insumo la compilación de Ordenanzas vinculadas a la modificación del Código Planeamiento Urbano obrantes en la Dirección General de Obras de Urbanización, Subsecretaría de Planificación, Gestión y Desarrollo Territorial.

Al mismo tiempo, se requirió mediante Nota, con fecha 28/02/2018, a la Secretaría de Gobierno, a la Subsecretaría de Inspección General y Promoción Industrial, a la Subsecretaría de Tierras y Vivienda, a la Subsecretaría Agencia para el Desarrollo Sostenible y al Archivo del Honorable Concejo Deliberante de Esteban Echeverría, que remitan con fecha límite el 9 de marzo de 2018 toda Ordenanza que se considere modificatoria de la normativa urbanística del Municipio.

Asimismo, conforme a la subdivisión establecida por la Ley Provincial 11550/94, en el texto se han suprimido las referencias territoriales a las localidades del actual partido de Ezeiza y del actual partido de Presidente Perón.

Los artículos modificados o incorporados al Código de Planeamiento Urbano se identifican por la tipografía en *itálica*. Al finalizar la modificación figura entre paréntesis y en **negrita** la ordenanza modificatoria.

El presente Texto Ordenado del Código de Planeamiento Urbano apunta a transparentar la normativa urbanística local vigente, que se encuentra dispersa en un gran número de ordenanzas, de modo de facilitar su lectura e interpretación y constituye un insumo básico para analizar y proponer oportunamente una actualización y modernización de la normativa urbanística municipal.

TITULO I

GENERALIDADES

Capítulo I

1.1. DE LAS NORMAS

1.1.1. Alcances

Las disposiciones de este Código preliminar, alcanzan y rigen en todos aquellos aspectos relacionados con la Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, comprendiendo directa o indirectamente todo lo relativo a Uso del Suelo, polución ambiental, factores de ocupación del espacio urbano y rural, fijando al respecto densidades de edificación y limitando usos, subdivisión parcelaria, tejido urbano, equipamiento, servicios de infraestructura y preservación del ambiente histórico y paisajístico, incluyendo todos los hechos que tengan relación con el ordenamiento del territorio. Para ello a su vez serán de aplicación las leyes y normas técnicas generales de la Provincia o aquellas Nacionales en que la misma delegue funciones que sean de competencia en temas específicos, complementando las disposiciones de la Ley 8912.

1.1.2. Normas administrativas

1.1.2.1. Certificado de Zonificación

Será obligatorio requerir este Certificado para usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellas, con destino a cualquiera de las actividades de uso del suelo.

1.1.2.2. Vigencia del Certificado de Zonificación

El Certificado de Zonificación tendrá una vigencia de 180 días a partir de su otorgamiento por la oficina de Planeamiento Urbano y Rural de la Municipalidad.

1.1.2.3. Permisos de Construcción otorgados con anterioridad.

Los permisos de construcción otorgados con anterioridad a la vigencia de la Ordenanza N° 214/77 del día 26 de diciembre de 1977, y ordenanza N° 218 de fecha 25 de abril de 1978, caducarán automáticamente en los siguientes casos:

- a) Dentro del término de seis (6) meses, si en ese lapso no se hubiera incorporado, de modo definitivo y firmemente adheridos al suelo, materiales hasta un nivel de estructura como mínimo de una planta, ya sea en subsuelo o en planta baja.
- b) Si las obras a que se refieren los permisos no se finalizaran dentro del plazo que la Municipalidad acuerde a propuesta del interesado y que se formule en el término perentorio que la Comuna establezca.
- c) A falta de propuesta prevista en el inciso anterior, presentada en término.

1.1.2.4. Los trámites o actuaciones relativas a proyectos de obra que cuenten con fecha cierta de iniciación anterior a la vigencia de las ordenanzas N° 214/77 y 218/78 que hubieran acreditado el cumplimiento total de los recaudos, o estuviesen en trámite, y que, según su estado, era menester conforme a las respectivas normas, se regirán por las disposiciones que poseía la Municipalidad en vigencia al momento de presentación.

1.1.2.5. Intervendrán en el proceso de ordenamiento territorial a nivel Municipal, la Oficina de

Planeamiento y Desarrollo, y a nivel Provincial, el Ministerio de Obras Públicas, Dirección de Ordenamiento Territorial, la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo y la Secretaría de Asuntos Municipales.

1.1.2.6. Vigencia

Las presentes normas preliminares de Planeamiento, así como sus distintas etapas entrarán en vigencia, luego de su aprobación por Ordenanza, y lo dispuesto por la Ley.

1.1.3. Responsabilidades y Sanciones

Las sanciones a aplicar a los infractores de la presente Ordenanza, serán las establecidas por la Ley 8912-en su Título V, Artículo 93 al 97, reglamentados por la Municipalidad, conforme a sus prescripciones.

1.1.4. Ámbito de vigencia

Estarán sometidos al cumplimiento de la presente ordenanza, las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, con la única excepción de razones de seguridad y Defensa.

1.2. NORMAS ESPECIALES

Cualquier propietario de una parcela baldía que no posea destino específico, ubicada dentro de radio urbano, en zonas residenciales, incluidos además zonas E1, cuya superficie exceda 1 Ha., (10.000 m²) hasta 5 Ha. (50.000 m²) en block, podrá por motivos fundamentados en conservación del paisaje natural, requerir el dictado de normas especiales en particular, a juicio del equipo técnico y del Departamento Ejecutivo Municipal, para elaboración de planes integrales con los factores de ocupación establecidos para el Distrito y predios de medidas no inferiores a las indicadas para el mismo, conforme a lo establecido en los Arts. 17 y 18 de la Ley.

1.2.1. Limitaciones de alturas

Todos los conjuntos habitacionales, cuyas características y ubicación, requieran de la creación de un distrito de urbanización especial; con infraestructura, servicios, y equipamiento comunitario, de acuerdo con la Ley 8912, tendrán limitada su altura únicamente a las restricciones del Código Aeronáutico Ley 17285 para lo cual formará parte de la documentación y certificaciones a presentar la factibilidad de Fuerza Aérea. (Conforme a las modificaciones introducidas por la Ordenanza 4042/CD/92).

1.3. CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

Serán de aplicación en las tramitaciones que se originen en función de este Código, las normas de presentación de planos y documentación que se requiere en el Código de Edificación Municipal.

1.4. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS

Las palabras y expresiones de este CODIGO poseen los siguientes significados:

Ambiente Urbano y Rural: El conjunto de espacio aéreo urbano y rural, las aguas superficiales, entubadas o subterráneas, el suelo, el subsuelo y demás constituyentes del medio natural.

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

Área Rural: La destinada a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria, forestal, minera y otras.

Basamento: Parte del edificio construido sobre el nivel del terreno, sobre la cual se asientan los volúmenes sobreelevados retirados en forma parcial o total del mismo.

Centro Libre de Manzana: Superficie no edificable a nivel del terreno, destinada a espacio libre verde y comprendida entre las líneas de frente interno de edificación y fondo de parcela.

Club de Campo: Se entiende por club de campo o complejo recreativo residencial, a un área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las siguientes características básicas:

- a) Está localizada en área no urbana.
- b) Una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza, no admitiéndose otro tipo de soluciones como el de "ciudad cerrada" o "centro urbano cerrado", etc., que no posean espacios públicos comunes.
- c) La parte restante se encuentra acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio.

Cochera: Unidad de estacionamiento de automotores, definida en superficie dentro de un garaje.

Cota de Parcela: Cota del "nivel del cordón de vereda" más el suplemento que resulte por la construcción de la acera en el punto medio de la línea municipal (LM) que corresponda al frente de la parcela.

Contaminante: Cualquier agente físico, químico o biológico, capaz de producir contaminación ambiental.

Contaminación Ambiental: La presencia en el ambiente de cualquier agente físico, químico o biológico, o de una combinación de varios agentes, en lugares, formas y concentraciones tales que sean o puedan ser nocivos para la salud, seguridad, o bienestar de la población, o perjudiciales para la vida animal o vegetal, que impidan el uso y goce normal de las propiedades o lugares de recreación.

Densidad Poblacional Neta: A la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir libre de los espacios circulatorios y verdes públicos.

Densidad Poblacional Bruta: A la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.

Edificio: Cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase, y que está fija al suelo.

Edificio entre Medianeras: El que se extiende hasta las líneas divisorias laterales a la parcela.

Edificio de Perímetro Libre: Aquel cuyos parámetros desde el nivel del suelo o por encima de la altura permitida para el basamento, están retirados de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancias establecidas en estas normas.

Equipamiento: Se entiende con este término el conjunto de usos que satisface las distintas necesidades del hombre como individuo y como integrante de la comunidad, y también el conjunto de usos al servicio de otras funciones.

Ejemplo: el equipamiento educacional, satisface las necesidades del hombre como individuo y al mismo tiempo es una función necesaria al servicio de la función residencial.

Lo mismo se aplica al equipamiento comercial, que satisface la necesidad de abastecimiento y de intercambio de bienes del individuo y completa necesariamente la función residencial. El equipamiento puede también ser de seguridad, salud, cultura, administración pública, justicia, transportes, recreación, deportes, etc.

Espacio Libre de Manzana: Espacio aéreo del interior de la manzana limitado por los planos verticales que pasan por las líneas de frente interno de edificación.

Espacio Urbano: Espacio aéreo comprendido entre los volúmenes edificados de la ciudad, que permite lograr aceptables condiciones de iluminación y ventilación en los ambientes habitables.

Factor Ocupacional del Suelo: (FOS) Denomínase Factor Ocupacional del Suelo (FOS) a la relación entre la superficie máxima de suelo ocupado por el edificio y la superficie de la parcela.

A los efectos del cálculo del FOS deberá considerarse la proyección del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semicubiertas. No se incluyen en él, los aleros con una saliente de hasta 0,80 mts. ni las cocheras y locales auxiliares de unidades habitables a partir de la cota 0 (cordón de vereda) hasta + 1,50 mts.

Factor Ocupacional Total: (FOT) Denominase al coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella.

A los efectos de cómputo del FOT no será considerada como superficie cubierta la correspondiente a los cuartos de máquinas, tanques, depósitos, lavaderos en las azoteas, cajas de escalera y ascensores en más de una planta, las cocheras y locales auxiliares de unidades habitables a partir de la cota 0 (cordón de vereda) hasta + 1,50 mts., ni la de planta libre, asimilándose a tal concepto los balcones, lavaderos, quinchos, cocheras, terrazas con dos (2) lados como mínimo abiertos y los aleros o galerías con un (1) lado como mínimo abierto; siempre que todos estos espacios libres mencionados cuenten con el 40% (como mínimo) de su perímetro libre de todo tipo de cerramientos.-

Planta Libre: Defínese como planta libre la totalidad de la superficie del edificio ubicado en cualquier nivel con dos (2) lados como mínimo abiertos y que no constituyen ningún tipo de local habitable. (Conforme a las modificaciones introducidas por la Ordenanza 3337/89)

Garaje Privado: (de uso residencial multifamiliar): El destinado a cumplir con los requisitos para guarda y estacionamiento de coches, previstos en este Código, vinculado a vivienda multifamiliar.

Garaje Comercial: Destinado exclusivamente a guardar vehículos, conforme al régimen de propiedad horizontal o mediante el pago de un alquiler, no vinculado directamente a vivienda.

Garaje para Camiones y/o Material Rodante: El destinado a la guarda de vehículos de carga y/o equipos rodantes ya sean automotores o remolcados.

Guarda Coche: Lugar anexo a residencia individual para la guarda de vehículos de uso exclusivo de los propietarios u ocupantes de aquella. Puede ser cubierto, semicubierto o descubierta.

Infraestructura de Servicios Públicos: Son aquellas instalaciones que cumplen servicios de distribución de energía, agua potable, de desagües, comunicaciones, etc.

Línea de Frente Interno: Traza del plano que limita la edificación permitida en una parcela con el espacio libre de manzana.

Línea Interna de Basamento: Traza del plano que limita la edificación permitida del basamento, cuando existe, con el centro libre de manzana.

Patio Apendicular del Espacio Urbano: Patio generado por entrantes y retiros parciales de los cuerpos edificados, abierto por un lado al espacio urbano.

Planeamiento Físico: Se entiende, dentro del ordenamiento territorial, por proceso de planeamiento físico, al conjunto de acciones técnico administrativas para la realización de estudios, la formulación de propuestas y la adopción de medidas específicas en relación con la organización del territorio, a fin de adecuarlo a las políticas y objetivos de desarrollo general establecidos por los distintos niveles jurisdiccionales (Nación, Provincia, Municipio).

Plano Límite: Plano virtual que limita la altura permitida de cualquier punto del edificio.

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

Subsistencia: Cuando se admite un uso condicionado ubicado en zona no apta, reuniendo la condición de no molesto, insalubre o peligroso.

Tejido Urbano: Relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano.

Unidad de Uso: Ámbito compuesto por uno o más locales, que admite un uso funcionalmente independiente, por ejemplo: departamento, local de comercio, etc.

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

Uso Característico: Es aquel uso apto para la zona en que se halla ubicado.

Uso Complementario: Es aquel uso destinado a satisfacer necesidades, funcionales que provienen del uso característico, con limitación de superficie cubierta, y número de unidades.

Uso Condicionado: Actividad inconveniente, ubicada en zona no apta para ello, pero que por constituir un hecho existente puede admitirse, siempre que se adopten prevenciones y constituya una actividad no molesta, insalubre o peligrosa que afecte a terceros, caso contrario se aplicarán las disposiciones de la Ley 7229/67 al respecto.

Uso Permitido: Es aquel uso apto para la zona en que se halla emplazado, según las normas.

Uso Artesanal: Denominase uso artesanal al uso que transforme o elabore elementos en pequeña escala, para servicio directo del vecindario con comercio al frente, con una capacidad que no supere los 3 HP de potencia y 3 operarios, y una superficie de local que se especifique para cada Distrito.

Uso no Permitido: Es aquel uso no apto para la zona, de acuerdo a los usos característicos y complementarios de la misma.

Zonificación: Se entiende por zonificación según usos, al instrumento técnico jurídico tendiente a cubrir las necesidades mínimas de ordenamiento físico territorial, determinando su estructura general, la de cada una sus áreas y zonas constitutivas, en especial las de tipo urbano, estableciendo normas de uso, ocupación y subdivisión del suelo, dotación de infraestructura básica y morfología para cada una de ellas.

TITULO II

DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Capítulo I EJIDO URBANO

2.1. CRITERIO GENERAL DE ESPACIOS ABIERTOS Y VOLUMENES EDIFICADOS

2.1.1. Normas Generales sobre Ejido Urbano.

2.1.1.1. Espacio Urbano: según la definición general del Capítulo I, 1.4.

2.1.1.2. El espacio urbano estará constituido por:

- a) El espacio de la Vía Pública.-
- b) El fondo libre (retiro mínimo 4 mts.).-
- c) El espacio entre paramentos laterales de edificios retirados de la línea divisoria de predios que vinculan el fondo libre con el espacio de la vía pública (ancho mínimo 3 mts.).-
- d) Los patios principales.-
- e) Las extensiones apendiculares que se asimilan por uno de sus lados al espacio urbano, la relación de los lados de estas extensiones será $a - 1,5b$, siendo "a" la abertura al espacio urbano y "b" la profundidad del área.-

2.1.1.3. Patios

Se denominan patios a los que están cerrados en todos sus lados, debiendo contar con un acceso practicable para su limpieza.-

- a) Patios principales: El que sirva a locales de habitación y de trabajo.-
- b) Patio auxiliar: El que sirve a locales auxiliares (cocina, baño, lavadero, vestuarios, guardarropa, cuarto de costura y demás locales auxiliares, anexos o similares).

2.1.1.4. Medidas mínimas de patios

- a) Patio principal: Tendrá en su cota de arranque un área mínima de 15 mts.2., lado mínimo de 4 mts. y en cualquier nivel ningún lado será menor del 50% de la altura "h" medida desde ese arranque hasta el respectivo nivel.
- b) Patio auxiliar: Tendrá en su cota de arranque un área mínima de 9 mts.2. lado mínimo de 3 mts. y en cualquier nivel ningún lado será menor del 20% de la altura "h" medida desde ese arranque hasta el respectivo nivel.- (Conforme texto modificado por Ordenanza 3337/89)

2.1.1.5. Normas Comunes a las áreas descubiertas

2.1.1.5.1. Arranques de las áreas descubiertas.

El arranque del espacio urbano es un plano horizontal virtual a nivel de cota 0 (cero) de parcela.-

2.1.1.5.2. Arranque de patios.

El arranque de los patios es un plano virtual ubicado donde el patio comienza a ser indispensable a los efectos de la iluminación y ventilación de los locales.

2.1.1.5.3. Prohibiciones relativas a las zonas que constituyen espacios urbanos o patios auxiliares, estas zonas no podrán cubrirse mediante cubierta alguna, aunque se trate de claraboya corrediza con armadura vidriada. Solo son permitidos los toldos de tela, metálicos o de material plástico, siempre conservan su carácter de móvil, ya sea en su totalidad o en sus partes integrantes.

En virtud de ello los toldos que cumplen esos requisitos son aquellos totalmente plegables y que si bien poseen un armazón fijo, sus aletas son móviles con giro no menor de 90° a su posición de cierre, quedando expresamente prohibido la colocación de canaletas para desagües que reduzcan las dimensiones mínimas de dichas zonas. La permanencia de estos toldos queda supeditada a que no produzcan molestias a terceros, en cuyos casos se deberán retirar de inmediato.-

2.1.1.5.4. Forma de medir zonas descubiertas.

Las dimensiones de las zonas descubiertas se determinarán con exclusión de la proyección horizontal de voladizos, que superen en superficie el 10% del área mínima correspondiente. Asimismo se tomará con relación a una paralela distante 0,15 mts. del eje divisorio entre predios. Cuando haya una escalera puede incorporarse al área de la zona descubierta, la proyección horizontal de ésta, hasta una altura de 2,20 mts. sobre el solado de la zona. Aparte de los especificados precedentemente en el caso de aleros con una saliente de hasta 0,80 mts. ubicados sobre el frente, laterales o fondo libre, las dimensiones de los retiros se tomarán con la inclusión de los mismos.

2.1.1.5.5. Separación entre paramentos.

Podrá dejarse un espacio de 3 mts. para la iluminación y ventilación de locales de primera categoría cuando la edificación cuente con una altura máxima de 4,50 mts. y constituya una vinculación del espacio urbano. (Conforme texto modificado por Ordenanza 3337/89)

2.1.2. Volúmenes edificables

2.1.2.1. Edificios en altura en la zona central de Monte Grande.

Características generales: Partiendo de la cota 0 (cero) se admitirán edificios en altura cumplimentando los factores de ocupación y/o limitaciones referentes a retiros y altura máxima de edificación, de acuerdo a los siguientes parámetros:

- a) La altura máxima de edificación sobre fachada a la vía pública, será igual o menor a 1,5 veces de la separación de la misma a la línea municipal (LM) de la acera de enfrente, comprendiendo en tal medida al ancho de la calle más el retiro de la fachada si lo hubiera, en el edificio que se proyecte.-*
- b) La altura máxima de edificación sobre su frente interno, a partir de la cota 0 (cero) de parcela, será igual o menor al 60% de la longitud del predio, o bien igual o menor a dos veces la medida correspondiente al retiro de fondo proyectado y no superior a 1/3 de la mitad del eje respectivo de la manzana.-*
- c) Para el retiro de fondo de la zona central será de aplicación lo indicado en los croquis de manzana con sus correspondientes retiros (Regularizados en base al 30% de la longitud del predio) y que forman parte del presente código, siendo de aplicación el inc. 2. del art. 3.2.-*
- d) Para edificios entre medianeras se establece un plano límite horizontal a las construcciones de más de 27 mts. como máximo, medidos desde el cordón de la vereda (cota 0). En los edificios que a partir de +10,60 mts. cuenten con perímetro libre, ese plano límite horizontal será el resultante de lo indicado en b).*
- e) Los espacios libres se destinarán a espacios parquizados (terreno absorbente) de los cuales no*

más del 40% podrán tener tratamiento diferente.-

- f) *Se admitirá a partir de la cota 0 (cordón de vereda) hasta +1,50 mts. sin considerarlo en el FOS y FOT, la ubicación de cocheras y locales auxiliares de unidades habitables, debiendo asimismo cumplimentarse sobre esa superficie, el espacio libre parquizado que corresponda.-*
- g) *Retiros laterales: Los retiros laterales en edificios de altura, deberán observar una distancia no inferior a $d - h/2$ siendo "h" la altura de paramento menor considerado como edificación posible determinado por las alturas máximas de edificación posibles establecidas en el presente código y con un mínimo de 5 mts. de retiro lateral.-*
- h) *Limitaciones de altura por circulación aérea: todo espacio o construcciones de altura que supere los 25 mts. deberá poseer la aprobación previa de su altura por las autoridades de la Fuerza Aérea Argentina.- (Conforme texto modificado por Ordenanza 3337/89)*

2.1.2.2. Proyectos Integrales previstos en 1.2.

Los proyectos integrales conforme a los artículos 17 y 18 de la Ley 8912, con servicios de infraestructura completos sujetos a la aprobación previa del Poder Ejecutivo Provincial, cuya radicación se solicita en las zonas indicadas en 1.2. de las presentes normas, no deberán superar los factores de ocupación de FOS 0,15 y FOT 0,20, referidos a toda el área que se considera.

2.1.2.3. Proyectos de edificación de dos o tres plantas:

Para edificios de dos o tres plantas que se edifiquen en el Partido, se aplicarán las disposiciones de retiro de fondo, de frente y laterales indicados para cada una de las zonas y Distritos, debiendo ser sus alturas máximas de edificación de + 8 m. y + 10,50 m. respectivamente.

Las edificaciones principales, destinadas a vivienda mantendrán la altura máxima de 8,50 mts.

La presente disposición se implementará únicamente en los sectores denominados: Residencia y E1. (Conforme texto modificado por Ordenanza 2014/CD/84)

RETIROS DE EDIFICACION

2.1.2.4.- *Será de aplicación para toda construcción superior a 1,50 mts. sobre el terreno natural y en todas las zonas del Partido a excepción del área central o las indicadas específicamente.-*

RETIROS DE FRENTE

- 1) *Zonas residenciales y de esparcimiento.-*
 - 1.1) *Predios centrales: 3 mts.*
 - 1.2) *Predios de esquina:*
 - a) *Hasta 200 m2 no es obligatorio.-*
 - b) *Mayores de 200 m2 y hasta 20 mts. de ancho: un retiro de 3 mts.*
 - c) *Mayores de 200 m2 y hasta 20 mts. de ancho: 2 retiros de 3 mts.*
- 2) *Zonas comerciales:*

El retiro será optativo. En caso de realizarse no será menor a 2 metros.

- 3) *Zona industrial:*
 - 3.1. *Predios centrales: 6 mts.*
 - 3.2. *Predios en esquina.*
 - a) *Hasta 200 m²: sin retiro.*
 - b) *Más de 200 m² y hasta 200 mts. y/o mts. de ancho: un retiro de 6 mts.*
 - c) *Más de 600 m² y/o más de 200 mts. de ancho: 2 retiros de 6 mts. cada uno.-*

RETIROS DE FONDO

- 1) *Para predios de hasta 30 mts. de longitud media no se exigirá retiro de fondo hasta la altura máxima indicada, para construcciones admitidas en el fondo libre, debiendo observar más allá de esa altura, un retiro del 20% de la longitud del predio.*
- 2) *Para predios mayores de 30 mts. de longitud se observará un retiro del 50% del excedente (de 30 mts.), el que podrá ser ocupado hasta el 30% de la superficie resultante, con destino a quincho y/o pileta. En este caso, las construcciones a realizar en dicha zona no podrán superar los 3 mts. de altura media con una altura máxima de 4 mts. Para construcción en altura se aplicará lo indicado en 1, no siendo este retiro inferior al de planta baja.-*

RETIROS LATERALES

En zonas de esparcimiento residencial e industrial se dejarán dos retiros laterales de 4 mts. como mínimo cada uno para predios de más de 30 mts. de ancho y un retiro lateral de 4 mts. como mínimo para predios de 20 a 30 mts. de ancho.- (Conforme texto modificado por Ordenanza 3337/89)

Se admitirá la no observancia de los retiros en las construcciones destinadas a: culto, carácter administrativo oficial, sociedad de fomento, edificios de carácter histórico, educación oficial y Privada, seguridad, salud (privada y oficial). El Departamento Ejecutivo podrá aprobar los casos que se presenten en el futuro en forma individual, y observando el estricto cumplimiento de lo normado.- (Conforme texto modificado por Ordenanza 3162/CD/89)

2.1.2.6. Excepciones

Sólo podrán admitirse aquellas excepciones previstas en el artículo 4º de la Ley, fundada en razones de Defensa y Seguridad.

2.1.2.7. Cantidad de unidades máximas admitidas de viviendas, por parcelas:

A excepción de las correspondientes a unidades multifamiliares, de acuerdo a lo permitido en el Área Central (AC), o en Zona Residencial (R2), o como complementario en los Distritos Comerciales (C1, C2 y C3), en el resto del Partido, cumplimentando los factores de ocupación (FOS y FOT), retiros, alturas, separación entre paramentos, y las densidades establecidas para la zona de acuerdo a los servicios de infraestructura que ésta posea; se podrán admitir por parcelas de hasta 850 m², de superficie, un máximo de viviendas que resulte de la aplicación de módulos mínimos de superficie de terreno de 250 m². por cada vivienda que se edifique separadamente, es decir que en este caso cada vivienda deberá poseer una superficie de terreno no inferior a 250 m²., siempre que cumpla con las densidades netas de la zona y los servicios de infraestructura que correspondan en relación a la misma. Únicamente podrán variarse esos valores en el caso de planes integrales fundados en razones paisajísticas y al solo

efecto de conseguir con ello no afectar la vegetación natural del lugar, pudiéndose realizar en este caso transferencias de superficies edificadas y libres.

2.1.2.8. Construcciones de quinchos y/o parrillas en el área destinada a Fondo libre.

En todos los distritos podrán admitirse construcciones de quinchos y/o parrillas en el área destinada a Fondo Libre, cuando dichas construcciones tengan como mínimo dos lados abiertos y su superficie no supere el 30 % de ese fondo y no sea mayor de 30 m². (treinta metros cuadrados), dentro de los factores establecidos para cada zona, pudiéndose incorporar en esa superficie hasta 6 m² con destino a local de enseres, office y lavado de vajilla o sanitario.

Se reglamentará la altura máxima de las edificaciones exclusivamente ubicadas en el sector denominado Fondo Libre destinada para quincho, dependencias y/o garage, las que no podrán superar los techos "Planos" los 3,50 m. y los techos "inclinados", los 4,00 m. (Conforme texto modificado por Ordenanza 2132/CD/85)

TITULO II

CAPITULO II

SUBDIVISIONES DEL SUELO

2.2. NORMAS GENERALES

2.2.1. Criterio General:

La subdivisión de la tierra se ajusta a lo establecido en el Capítulo III de la Ley 8.912, determinado para cada una de las áreas urbana o rural en base a densidades, necesidades y crecimiento poblacional conforme a las siguientes pautas generales.

2.2.1.1. Subdivisiones en áreas urbanas:

Las subdivisiones en áreas urbanas se regirán por lo que establece el estudio en particular para cada Distrito en relación a su densidad, admitiéndose las subdivisiones que establece la Ley para manzanas y/o macizos existentes sin parcelar o parcialmente parcelados, permitiéndose las nuevas parcelas cuando se asegure la dotación de agua potable (no contaminada) y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovisionamiento de agua, y ello, cuando la densidad de ocupación en su alrededor supere el 70 %. Pudiéndose exceptuar de esta última disposición aquellos casos en que por requerimientos del Plan de Infraestructura Municipal sea necesaria la apertura de vía pública contemplada dentro de un Plan General para el Distrito.

2.2.1.2. Dimensiones mínimas de parcelas:

Las dimensiones mínimas de parcelas será la determinada para cada Distrito conforme a las prescripciones de la Ley, básicamente respecto a densidades y a las necesidades del área; teniendo en cuenta todos los factores concurrentes físicos, sociales o económicos financieros, incluyendo en éstos últimos la financiación de planes de infraestructura. A juicio del Departamento Ejecutivo Municipal se podrán admitir subdivisiones de parcelas linderas compensando carencias para los factores de ocupación del suelo, siempre que no se afecten en el predio cedente, los mismos y no se afecte su relación frente-fondo y superficies de acuerdo a lo establecido por el Decreto n° 1359/78 del Gobierno de la Provincia.

2.2.1.3. Planes Integrales

Planes Integrales fundados en razones paisajísticas o económico sociales para subdivisiones de manzanas o macizos de 191 Ha. o superiores existentes en áreas urbanas, zonas residenciales; incluyendo además zonas E1 de acuerdo a los artículos 1.2. y 2.1.2.2. de estas Normas.

Fundado en razones paisajísticas o económico sociales, podrán disponerse planes integrales en los que sea diferente la subdivisión del suelo a la indicada en la zona respectiva, manteniendo las densidades de población establecidas para la misma, y la ocupación prescrita en el artículo 2.1.2.2.

2.2.1.4. Unificación de Parcela

Cuando se construye en dos predios contiguos un mismo edificio, deberán observarse los siguientes requisitos:

- a) En el caso que la construcción ocupe dos o más parcelas, no se requerirá plano previo de mensura para su englobamiento.
- b) En el caso que la construcción se efectúe en un predio solamente y la superficie

total involucre otros predios linderos, deberá procederse previamente al englobamiento de las parcelas.

2.2.1.5. Áreas Verdes y Libres Públicos

En razón de la carencia de espacios verdes y libres públicos en dimensiones y ubicaciones acordes con las necesidades urbanas a nivel local de plazas o parques públicos, determinados en el presente en base a los índices prescriptos y densidades de población; se establecerá por parte de la Municipalidad un plan para aquellos predios fiscales que no tengan, o no sean de utilidad al uso indicado, y constituyan un remanente no utilizable para fines de equipamiento o infraestructura y que se determinarán en el Plan. En este caso, se aplicará lo dispuesto en los artículos 60 y 61 del Capítulo III de la Ley 8.912/77, para permutar los mismos por inmuebles de propiedad particular con el fin de conformar reservas fiscales de mayor dimensión que las preexistentes o ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.

2.2.2. Subdivisiones en el Sector Rural

Las subdivisiones en el Sector Rural se ajustarán a lo especificado en el Distrito respectivo, a las determinaciones del estudio agroeconómico que se realice para la misma, y a las siguientes prescripciones generales:

- a) *Subdivisiones que se realicen hasta una distancia de 1 km. (un kilómetro) del perímetro urbano medido en forma perpendicular al mismo, serán como mínimo de 1 Ha. (un hectárea).*
- b) *Las subdivisiones que se realicen desde 1 km. (un kilómetro) hasta 2 km. (dos kilómetros) del perímetro urbano serán como mínimo de unidades de 5 Ha. (cinco hectáreas).*
- c) *Las subdivisiones que se realicen a continuación de los 2 km. (dos kilómetros) de distancia al perímetro urbano serán como mínimo de unidades de 20 Ha. (veinte hectáreas). (Conforme a las modificaciones según texto Ordenanza 3337/89)*

Su determinación y su resolución se basará en la siguiente relación del análisis:

1. Estudio agroeconómico de unidad mínima y;
2. En lo establecido en los incisos a, b, y c del presente teniendo carácter de prioridad el análisis agroeconómico de unidad mínima de explotación y cuando efectivamente se destine el inmueble a la explotación prescripta en él (con excepción de áreas complementarias industriales (I) y de Recreación y Esparcimiento (E1).

Perímetro Urbano: Se entenderá como tal al límite que comprende a todas las zonas residenciales urbanas y suburbanas (R) ya constituidas y alineadas a lo largo de la Ruta 205 desde el Camino de Cintura hasta el límite con el Partido de Cañuelas.

Asimismo quedan exceptuadas aquellas subdivisiones, efectivizadas o no, de carácter extraurbano existentes fuera de los núcleos ya descriptos.

2.2.2.1. Cesiones para la estructura vial

En el sector rural la Comuna fijará las restricciones del dominio para la estructura vial de acuerdo al Plan General.

2.2.3. Cesiones

Toda subdivisión para crear o ampliar núcleos urbanos, áreas o zonas urbanas, los propietarios cumplimentarán las cesiones indicadas en el inciso b) del Capítulo III de Subdivisiones del suelo, Artículo 56 de la Ley 8.912.

Asignándose a los efectos del cómputo de población la establecida para el sector en que se halle el predio a subdividir. Este mínimo de superficie que indica la Ley podrá ser ajustado por el Departamento Ejecutivo Municipal fundado en razones de variación de la densidad de población, como consecuencia de obras de infraestructura y equipamientos que se realicen en el Sector.

Dimensiones mínimas de nuevas manzanas que se formen dentro de áreas urbanas.

Las manzanas que se originen por subdivisiones dentro de radios urbanos podrán responder a las tres siguientes soluciones a juicio del Departamento Ejecutivo Municipal.

- a) Dimensionadas de acuerdo a plan particularizado e integral de la zona.
- b) Manteniendo las condiciones del trazado urbano en ese sector con las dimensiones de manzanas.
- c) Incorporando al trazado urbano la manzana mínima de 18.000 m². y lado menor de 80 m., según estudios del Plan Municipal de Infraestructura.

2.2.5. Parcelas existentes de medidas insuficientes

Parcelas existentes de medidas insuficientes o que por su ubicación en la manzana se hallen restringidas por retiros de centro de manzana.

En estos casos se admitirá la ocupación existente de las mismas cuando existan construcciones anteriores a las presentes normas. Admitiéndose en caso de no existir edificación, la construcción de una vivienda, pudiendo proponer el propietario un plan en particular con una ocupación mínima de la superficie del terreno del 20% de la misma para el FOS y FOT del 0,3, ello cuando no sean utilizables por medidas insuficientes el acceso desde la vía pública para tal fin.

TITULO II

CAPITULO III

2.3. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS

2.3.1. Plan de Equipamiento

El plan de Equipamiento se establece conforme a las necesidades de cada Distrito diferenciándose de acuerdo a funciones y estableciéndose los usos correspondientes, los que deberán cumplimentar los factores máximos admitidos por esta reglamentación en base a la Ley 8.912, con las únicas excepciones de Seguridad y Defensa.

2.3.2. Clasificación de los usos y definición de los términos

Significado de los términos y clasificación, según los usos a los efectos de la zonificación de este Código.

Artesanías:

Denomínase a aquella actividad personal preferentemente manual en pequeña escala que no constituya un uso industrial, anexas a comercio diario periódico y ocasional de servicio directo o público, para reparación, elaboración o colocación de productos de venta en el comercio, cuando observe la condición de no molesta, insalubre o peligrosa, con tres (3) operarios y una capacidad en Fuerza Motriz máxima establecida en 3 HP, extensible a 5 HP como máximo cuando requiera algún aparato en especial que hace a su razón comercial, como ser compresores en bicicletería; o artesanías de elaboración de pastas frescas y pan, no incluyendo en este concepto la de productos panificados o envasados o pequeñas elaboradoras de soda en sifones con distribución a domicilio en el vecindario, en las que se admite hasta 8 HP.

Clasificación de Comercio

Comercio básico, diario y periódico:

Locales destinados a la exposición y venta de artículos de adquisición diaria, tales como:

De la alimentación: despensas, carnicerías, lecherías, panaderías, fruterías, verdulerías, etc.; de la sanidad: farmacias; del vestido: mercaderías; varios: cigarrerías, librerías, venta de periódicos, etc., de acuerdo a lo siguiente:

| Clase | Clase |
|---------------------------|-----------------------------|
| 1 Almacén | 1 Art. Hombre-Mujer |
| 2 Aceiterías | 1 Art. Eléctricos del Hogar |
| 1 Aves y Animales | 1 Art. de Tocador |
| 1 Art. Sastre y Modista | 1 Art. Plástico y Goma |
| 1 Art. Fumadores | 1 Art. Bebés y Niños |
| 1 Art. de Limpieza | 3 Almacén Ramos Generales |
| 1 Bebidas con alcohol | 2 Lubricantes y aceites |
| 1 Bebidas sin alcohol | 1 Mercaditos |
| 1 Bombonería y Confitería | 1 Medias |
| 1 Blanco ropa cama | 1 Mercado |
| 1 Boutiques | 2 Microferia, etc. |
| 1 Bazar - Menaje | 2 Nafta y demás |
| 2 Botones | 1 Panadería |
| 1 Carnicería | 1 Pescaderías |
| 1 Cortinados | 1 Proveedurías |

| Clase | Clase |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| 1 Cigarrería | 1 Pastelerías |
| 1 Cerrajerías | 1 Pastas Frescas y Fideos |
| 1 Cafés, Tés, Yervas | 1 Peluquerías |
| 1 Carteras y Guantes | 1 Productos Dietéticos |
| 1 Casimires - Sedas | 1 Productos de Granja |
| 1 Cotillón | 1 Perfumerías |
| 1 Diarios y Revistas | 1 Quioscos |
| 1 Discos | 1 Quesería |
| 1 Empapelados | 1 Refrescos |
| 1 Fruterías | 2 Repostería |
| 1 Farmacia | 1 Repuestos art. eléctricos |
| 1 Feria Modelo | 1 Del Hogar |
| 1 Ferretería Industrial | 1 Rotisería |
| 1 Fiambrería | 1 Regalos y Fantasías |
| 1 Ferretería | 1 Sombreros |
| 1 Galletitas y Golosinas | 2 Supermercados |
| 1 Garrafas (ordenanza N° 80) | 1 Tiendas |
| 1 Hielo | 1 Tintorería, lavado a seco |
| 1 Herboristería | 1 Útiles escolares |
| 3 Hilados y Tejidos | 1 Verdulería |
| 1 Impermeables y Paraguas | 3 Venta de cereales |
| Imprenta venta a público hasta 70 m2 | 1 Venta facturas de cerdo |
| 1 Juguetería | 1 Venta de especias |
| 1 Leche y derivados | 1 Zapatería |
| 1 Loterías | 1 Ropería |
| | 1 Lencería - Bordados |

Comercio Ocasional:

Locales destinados a la exposición y venta de artículos de consumo ocasional. Según su naturaleza pueden constituir alineamientos o áreas comerciales.

| Clase | Clase |
|--|--|
| 3 Aceites de uso industrial venta a granel hasta 10.000 litros de depósito | 2 Automóviles, Camiones y Tractores y Repuestos en general |
| 1 Amoblamientos | 1 Artículos de Granja |
| 1 Arboles, plantas y macetas | 3 Artículos odontológicos |
| 2 Artículos Navales | 3 Alambres tejidos p/postes |
| 1 Adornos | 1 Art. Regionales |
| 1 Alfombras | 1 Alquiler de Bicicletas |
| 1 Armería - Cuchillería | 2 Alquiler muebles y útiles |
| 2 Artículos de caza y pesca | 1 Animales domésticos |
| 1 Artículos de deportes | 3 Alimentos balanceados |
| 3 Artículos de arte | 1 Antigüedades |
| 1 Artículos Sanitarios | 2 Alimentos aves y ganado |
| 2 Artefactos de gas y Eléctricos | 3 Art. Eléctricos mayor y menor |
| 1 Art. cerámicos y alfarería | 2 Art. Rurales |
| 3 Alquiler pianos | 2 Encuadernación |
| 1 Alquiler carpas y toldos | 1 Cooperativa de Consumo |
| 3 Alquiler máquinas rurales | 1 Flores artificiales |
| 3 Ebanistería | 1 Filatelia |
| | 1 Florería |

| Clase | Clase |
|--|---|
| 3 Grandes tiendas y anexos | 1 Forrajes |
| 2 Electrónica | 1 Instrumentos musicales |
| 1 Instrumentos ingeniería | 1 Óptica y Fotografías |
| 2 Equipos para soldar | 1 Ortopedia |
| 2 Insecticida | 3 Panificación por mayor y menor |
| 2 Instrumento cirugía y servicio médico | 1 Peletería |
| 2 Insecticidas agrícolas | 1 Productos de Pesca |
| 1 Joyería - Relojería | 1 Papelería |
| 1 Juego de Jardín | 1-2 Rodados menor 70 m2., mayor 70m2 |
| 1 Jaulas | 3 Refrigeración |
| 3 Laboratorios biológicos químicos o industriales hasta 100 m2 | 1 Semillas |
| 1 Lavarropas, heladeras, cocinas | 1 Santería |
| 2 Máquinas de coser | 2 Tapicería (hogar) |
| 2 Máquinas de tejer | 3 Taxidermia |
| 1 Marroquinería | 2 Útiles para comercio |
| 2 Máquinas Industriales | 2 Útiles para oficina |
| 3 Baterías y acumuladores | 1 Veterinaria |
| 1 Bicicletas | 3 Venta de Abonos y Fertilizantes |
| 3 Balanzas reparación y venta | 3 Venta de Maderas hasta 100m2.de acopio |
| 1 Bicleterías | 3 Zinguería |
| 3 Carrocerías venta y repuestos | 1 Amoblamientos |
| 2 Cubiertas-Accesorios para automóviles | 1 Árboles - plantas |
| 1 Carpas - Toldos | 1 Art. Navales |
| 2 Consignación Automotores | 2Matafuegos |
| 2 Cartonería | 3 Maniqués |
| 2 Casas prefabricadas | 2 Mosaicos |
| 2 Cámaras Frigoríficas | 1 Mueblería y Colchonería |
| 1-2 Carpinterías metálicas y de Madera | 3 Motores en general |
| 1 Estantería | 2 Vidrios, cristales, espejos |
| 1 Decoración | 1-2 Materiales de construcción (Según clasificación especial) |
| | 3 Matrices venta y repuestos |
| | 2-3 Metales no ferrosos |

Culto:

Edificios destinados a la realización de oficios religiosos tales como iglesias, capillas, basílicas, catedrales, santuarios, templos; y en donde se tributa reverencia y homenaje a seres desaparecidos: cementerio.

Cultura:

Instalaciones y/o edificios destinados a cultivar los conocimientos humanos y las facultades intelectuales tales como: galerías de exposición, museos, salones de exposición, salas de conferencias, bibliotecas.

Educación Primaria:

Establecimientos destinados a impartir la enseñanza elemental.

Educación Secundaria:

Establecimientos en que se imparte la enseñanza media (bachillerato, magisterio, industrial).

Exposición y Venta:

Locales anexos a las actividades administrativas que integran el establecimiento industrial.

Gobierno y Administración:

Comprende:

- a) Edificios destinados a albergue de las sedes de Gobierno y Administración tales como: Intendencia, Tribunales, que por sus características requieren una ubicación en el área central urbana, y
- b) Oficinas Públicas en general que pueden estar descentralizadas del Gobierno y de la Administración.

Guardería Infantil:

Establecimientos dedicados al cuidado y atención de los niños desde su nacimiento hasta los 3 años de edad cuyas madres trabajan.

Hoteles:

Residencia ocasional o transitoria de personas sujetas a reglamentaciones propias de la hotelería.

Comprende asimismo todos los servicios y complementarios' de la residencia como ser: lavaderos y planchado, restaurante, biblioteca, escritorio, salones de recreación y de baile, deportes, juegos, guarderías infantiles, espectáculos, bar, confitería, peluquería de damas y caballeros, salón de belleza, garages, agencia de turismo, quiosco, sucursal de correos.

Instalaciones de carácter imprescindible e instalaciones en general:

Comprenden los locales destinados a la prestación de servicios públicos tales como usinas eléctricas, usinas de gas, usinas de bombeo, estudios de radio y televisión, filtros de agua, torres de radio, antenas de T.V., planta transmisora.

Jardín de Infantes:

Establecimientos donde se imparte la enseñanza preescolar.

Oficinas generales:

Locales donde se ejercen actividades comerciales y mercantiles, tales como representaciones, comisiones, corretajes, administración de propiedades, agencia de publicidad, agencia de viajes, seguros, compra y venta de propiedades.

Oficinas profesionales:

Locales donde se ejercen actividades profesionales tales como estudios de abogados, arquitectos, consultorios privados.

Pensiones:

Pequeños hoteles generalmente administrados por una familia con organización de tipo familiar.

Sanidad:

Edificios destinados a la atención de la salud de la población y de la conservación de la vida de la comunidad.

Servicios de la alimentación:

Locales destinados a la venta de alimentos para ser consumidos en el mismo lugar.

| | |
|---------------|-------------|
| Bares | Parrillas |
| Bares lácteos | Pizzerías |
| Confiterías | Restaurante |
| Heladerías | Salón de Té |
| Lecherías | |

Servicios asistenciales y de urgencia:

Locales donde se prestan servicios preventivos asistenciales básicos, tales como unidades sanitarias, salas de primeros auxilios, consultorios, dispensarios, de medicina preventiva.

Servicios del automotor:

Locales o edificios donde se prestan los servicios para el funcionamiento de medios de transporte automotor privado y/o públicos, así también como su estacionamiento tales como: playas de estacionamiento, terminales o estaciones de colectivos.

| | |
|-----------------------------|------------------------|
| Estaciones de Servicio | Taller de Carburadores |
| Taller mecánica General | Gomería |
| Encendido mecánica ligera | Tapicería automotores |
| Reparación y carga baterías | Taller de electricidad |
| Garajes | |

Servicios auxiliares del comercio y de la industria:

Locales destinados al depósito, almacenaje y distribución de productos y artículos. Comprenden los depósitos de alimentos, de productos químicos y depósitos en general.

Servicios del espectáculo y de los entretenimientos:

Locales donde concurre la población para recuperar energía física gastada en el trabajo por

medio de prácticas agradables y voluntarias, comprende:

| | |
|------------------|------------------------|
| Billar | Parques de diversiones |
| Cines | Piletas de natación |
| Cabaret y Boite | Pistas de patinaje |
| Cancha de bochas | Salas de Espectáculos |
| Cancha de paleta | Salones de baile |
| Gimnasios | Teatros |

Artículo 1º: Reglaméntese por la presente la construcción y funcionamiento de canchas de tenis; paddel; gimnasios; playones polideportivos; canchas de fútbol reducido y actividades similares en general, para uso privado y comercial.

Artículo 2º: Admítase la ubicación de los usos citados en el artículo 1º. a excepción de las canchas de fútbol reducido comerciales, en todas las zonas del Distrito.

Artículo 3º: Las canchas de fútbol reducido comerciales se admitirán únicamente en las zonas comerciales, viales, de esparcimiento, industriales y rurales, no permitiéndose su radicación en áreas residenciales, permitiéndose solamente para uso privado.

Artículo 4º: Las instalaciones cubiertas y semicubiertas deberán cumplimentar los valores de ocupación para uso complementario de comercio en las áreas residenciales y de esparcimiento.

Artículo 5º: En los distritos residenciales las instalaciones cubiertas y descubiertas deberán respetar los retiros de frente establecidos para la zona no así los restantes si los hubiere, para el caso de construcciones descubiertas.

Artículo 6º: En las zonas no residenciales y en área central (AC) se admitirá la ocupación de todos los retiros con instalaciones descubiertas.

Artículo 7º: En todos los casos además de la superficie correspondiente a estacionamiento, deberá dejarse un área parquizada y/o forestada (terreno absorbente) no menor del 10% de la superficie de la parcela.

Artículo 8º: Los muros divisorios que pertenezcan a las canchas deberán ser de mampostería, con una altura de 2,20 mts. a 3,00 mts., el resto de alambre tejido, acorde con las necesidades, con una altura total de 5,00 mts. Las mismas poseerán una aislación acústica necesaria que evite molestias a terceros y adosada a la misma un muro de 0,15 mts. de espesor como mínimo. En todo momento el propietario será responsable de las molestias que por ésta índole ocasione a colindantes (Art. 4.10.33 y Art.4-10-4 Código de Edificación). En el caso de gimnasios no podrán adosarse aparatos a los muros medianeros. Asimismo cuando los lotes linderos se encuentren ocupados o se ocupen con construcciones destinadas a vivienda, se deberán tomar los recaudos necesarios para interceptar las vistas a estos predios y/o a unidades de uso independiente que se encuentren dentro de los mismos.

Artículo 9º: Las instalaciones contarán con vestuarios y servicios sanitarios para ambos sexos, en cantidad y características conforma a la envergadura del proyecto y disposiciones del Código de Edificación.

Artículo 10º: Los usos complementarios de bar; confitería; restaurant; local de ventas, deberán cumplimentar las disposiciones establecidas al respecto.

Artículo 11º: Las canchas de fútbol reducido deberán contar con un módulo de estacionamiento de 30 m² por cada cancha, asimismo para el resto de las canchas deportivas y comerciales regirá lo establecido al respecto en el artículo 21.13 Inciso 4º punto 15 de Código de Planeamiento.

Artículo 12º: La iluminación se proyectará de manera tal que no afecte a los predios linderos. Tdo artefacto lumínico deberá estar provisto de reflectores o cualquier otro elemento que evite que el

haz introduzca en las parcelas linderas.

Artículo 13º: Los horarios de funcionamiento de éstas actividades, en zonas residenciales y de esparcimiento, serán de 8 a 13 horas y de 16 a 24 horas para el período del 1º de noviembre al 31 de marzo, y de 8 a 13 horas y de 16 a 22 horas para el período del 1º de abril al 31 de octubre.

Artículo 14º: Los establecimientos que se encuentren en funcionamiento deberán ajustarse a la presente norma en un plazo no mayor de 90 (noventa) días de la vigencia de la presente reglamentación, en lo referente al artículo 12º y un plazo no mayor de 30 (treinta) días para el cumplimiento del artículo 13º.

Artículo 15º: El Departamento Ejecutivo considerará en cada caso en particular las autorizaciones y el Honorable Concejo Deliberante mediante Ordenanza permitirá las mismas, de todas las actividades deportivas con asistencia masiva de público, como así también de canchas de fútbol reducido en clubes y/o instalaciones de Bien Público, para zonas residenciales en particular. (Conforme texto Ordenanza 3182/CD/91)

Servicios de internación especializada:

Edificios donde se presta atención hospitalaria de carácter especializado o centros hospitalarios que prestan servicios a grandes zonas y necesitan importantes superficies para su desarrollo.

Servicios de internación general:

Edificios destinados a la prestación de servicios asistenciales y de atención interna y cuyo equipamiento permite la permanencia del enfermo un período determinado. Comprende: hospitales, maternidades, sanatorios, clínicas.

Servicios generales:

Locales donde se prestan toda clase de servicios relacionados con el aspecto físico de la población, tales como:

Peluquerías

Pedicuro

Salón de lustrar

Servicios Públicos:

Locales de prestación de servicios públicos, oficinas destinadas a la prestación de servicios públicos de comunicaciones, energía, salubridad, etc. y en donde se preste atención directa al usuario, tales como: cabinas telefónicas, oficinas postales y telegráficas, correos y teléfonos, centrales telefónicas.

Servicios varios de la vivienda:

Locales donde se prestan servicios de atención y reparación del equipo familiar, tales como:

Arreglos de camisas

Composturas de muebles

Compostura de portafolios y carteras

Cerrajería

Reparación de radios

Reparación Art. eléctricos

Reparación de enceradoras y licuadoras

Reparación de adornos

Guardarropas
Máquinas de picar carnes
Reparación de cocinas
Reparación de gasificadores

Reparación de calzado
Tintorerías y lavaderos a seco
Taller zurcido de medias

Sociales:

Locales o edificios destinados al desarrollo de actividades recreativas. Comprenden: A) Lugares de reunión sociales y deportivas tales como: clubes privados, clubes sociales, salas las de reunión, fraternidades. B) Instituciones tales como: asociaciones filantrópicas, amigos del arte.

Vivienda en Instituciones:

Residencia estable de personas sujetas a reglamentación de internados. Este tipo de viviendas incluye instituciones sociales (asilo de ancianos, asilo de niños, colonias de vacaciones); instituciones educacionales (internados en colegios primarios, secundarios y especializados); instituciones religiosas (conventos, monasterios).

Viviendas multifamiliares:

Edificio constituido por dos o más unidades de habitación.

Vivienda rural:

Edificio constituido por una o más unidades de habitación unido al desarrollo de actividades rurales intensivas como: criaderos, granjas, huertas.

Vivienda unifamiliar:

Edificio constituido por una unidad de habitación.

TITULO II

CAPÍTULO IV

2.4. USO DEL SUELO - ZONIFICACION

2.4.1. Generalidades

Las áreas urbanas y complementarias que se han zonificado conforme a usos característicos y complementarios y planes de equipamiento o infraestructura, con las densidades establecidas por la Ley, subdividiendo las zonas en distritos y sub-districtos de características especiales a los efectos de un mejor ordenamiento funcional; responden a la siguiente clasificación general:

- Zona Central ubicada en la Ciudad de Monte Grande, posee equipamiento institucional, administrativo y comercial; y servicios de infraestructura completos.
- Zona Comercial: C1, C2 y C3, caracterizada por calles comerciales y/o centros locales. Admitiéndose aparte de esas concentraciones el comercio de barrio en el Distrito residencia con factores de ocupación más reducidos.
- Espacios Circulatorios: Comprende los Distritos Viales Ci1 y, en lo rural, Cir.
- Zona de Esparcimiento: Comprende el Distrito E1, e incluye en parte subáreas semiurbanizadas y áreas complementarias de la Ciudad de Monte Grande y la localidad de 9 de Abril y El Jagüel, de formación espontánea orientadas por la reglamentación anteriormente vigente, como continuidad del Parque Ezeiza, dadas las características del terreno.
- Zona Residencial: En sus dos aspectos residencial urbana y extraurbana, comprende los Distritos Residenciales R1, R2, R3, R4 (con sub-districtos).
- Zona de Recuperación RC: Coincidente con la delimitación del área complementaria para ensanche urbano de la Ciudad de Monte Grande.
- Zonas de Reserva Distrito, RE. Zonas Industriales, I1 e I2.
- Banda Cem: Comprende el área de circulación alrededor del cementerio.
- Espacios Verdes y Libres Públicos: comprende el Distrito V2 de plazas y parques a nivel local, incluidos centros de equipamiento recreativo.
- Áreas Complementarias: comprende áreas de futuro ensanche urbano previa recuperación del suelo en la Ciudad de Monte Grande donde coincide con la zona denominada RC (área de recuperación), correspondiendo a zonas Residenciales en el límite con área complementaria de recreación que comprende a las zonas E1, área rural r.
- Zona rural r: Para la misma se realizarán estudios en particular. Se restringirá especialmente la explotación de usos para hornos de ladrillos y canteras. Se admitirán industrias pequeñas y medianas de elaboración de productos primarios del sector de hasta 40 HP de potencia instalada como máximo.

2.4.1.2. Grados de molestia

A los Distritos así conformados corresponden usos característicos y complementarios prevaletentes, residenciales o de esparcimiento, orientándose en términos generales a las siguientes disposiciones básicas conforme al grado de molestia que puedan ocasionar ciertos usos complementarios:

a) El uso complementario de comercio minorista diario y/o periódico a radicar en Distritos de zonas residenciales, se orientará hacia aquellos de servicio directo al público según la clasificación comercial que se estipula en cada Distrito, con pequeños depósitos anexos, y una superficie cubierta no mayor de 70 m². en total incluyendo si corresponde, pequeñas artesanías de servicio al vecindario no molestas, insalubres o peligrosas, con una superficie dentro de la señalada no mayor del 30 % de la misma, pudiéndose construir en más de esa superficie aquella destinada a baños y/o vestuarios hasta 15 m². como máximo, y un guardacoches cubierto de 20 m² establecido para la unidad comercial, cumpliendo con el FOS y FOT del área de acuerdo al destino de lo edificado, debiendo poseer todo comercio una superficie mínima de local a la calle de 25m². por rubro exceptuándose las galerías comerciales y locales para quioscos diarios y/o golosinas que den a la calle. Respecto a la parcela se aplicarán los factores de ocupación establecidos para el Distrito. Se exceptuarán de esta limitación de superficie cubierta máxima con tal destino de comercio minorista, los servicios destinados a la atención de la salud, dispensarios, clínicas y farmacias y los servicios destinados a la educación y religiosos que cumplirán con los factores de ocupación indicados para el uso característico del Distrito en especial las densidades establecidas.

b) El uso de talleres de reparación o servicios de automotores se autorizará en zonas comerciales (a excepción del Área Central de Monte Grande) y en zonas Viales primarias o secundarias, cuando no se especifique en contrario en las cláusulas particulares del Distrito respectivo, hasta una capacidad de 5 HP (exceptuando la destinada a comercio), con una dotación de 3 operarios y una superficie cubierta incluida la playa de estacionamiento, no superior a los 160 m². En zonas residenciales no se admitirá este uso.

La playa de estacionamiento, que podrá ser cubierta o descubierta poseerá como mínimo una capacidad de estacionamiento para 5 automotores. Previéndose una superficie mínima por unidad de 20 m². FOS 0,3 y FOT 0.4 incluyendo comercio anexo.

c) *El uso complementario de talleres de carpintería de madera y/o metálica y herrerías, se admitirá en zonas residenciales R3 y R4 y Comercial C1 con una fuerza motriz de hasta 8 HP de potencia instalada para la totalidad de los rubros habilitados.*

Los establecimientos ubicados en las zonas residenciales y comerciales descriptas, que al 30 de octubre del corriente año (1981) posean 5 HP en la totalidad de los rubros habilitados o trámite cierto para su obtención en forma conjunta o separadamente en los rubros de referencia, podrán solicitar el incremento de su fuerza motriz hasta 15 HP (para la totalidad de los rubros).

Se admitirá en forma conjunta o separadamente nuevas habilitaciones en los rubros indicados, con hasta 15 HP de potencia como máximo por habilitación y para la totalidad de los rubros, cuando los mismos se radiquen en zonas viales y Comerciales a excepción de C1 y Área Central AC de la Ordenanza 1594/79. (Conforme texto modificado por Decreto Municipal 1703/81)

d) Se admitirá previa consideración del Departamento Ejecutivo Municipal, la ampliación de un Distrito comercial, cuando a continuación de una calle comercial o centro local, se proyecten y construyan 5 locales de comercio como mínimo en una cuadra (100 m.), destinados a satisfacer el equipamiento del sector. En este caso se aplicarán los factores de ocupación del Distrito Comercial C3.

- e) Los comercios con elaboración de productos alimenticios para venta directa diaria a público, se admitirán en zonas comerciales y/o viales, exceptuando aquellos como los embutidos o chacinados en general o que produzcan efluentes líquidos, a excepción de pequeñas fábricas de elaboración de soda, con una capacidad no superior a los 120m². de local cubierto, no incluyendo en esta superficie las correspondientes a guardacoches (20 m².) y la de sanitarios, y de vestuarios hasta 15 m². en total 35 m². en locales auxiliares y garaje, 8 HP de potencia máxima instalada y 5 operarios en total, incluido el o los propietarios.

En zonas residenciales sólo se admitirán comercios con elaboración de pastas frescas, incluyendo panaderías mecánicas, cuando se realice venta directa al público; y de otros productos alimenticios como ser elaboración de helados, no incluyendo los de productos panificados o envasados, que deberán radicarse en zonas industriales o semi-industriales.

Para estos usos en zonas residenciales se permitirá una superficie cubierta de local de hasta 150 m² como máximo, 8 HP de potencia y 4 operarios, cumplimentando los factores de ocupación y demás condiciones establecidas para el distrito, no incluyendo esta superficie la destinada a locales auxiliares de baños y vestuarios y guardacoches, para los que se podrán destinar hasta 35 m² (15 y 20 respectivamente), y local de venta y anexo pequeño depósito y harinera.

- f) Los servicios fúnebres cuando las oficinas de receptoría incluyan los locales de velatorio y/o estacionamiento de unidades del servicio, no se admitirán en zonas residenciales, debiendo ubicarse en zonas comerciales (a excepción del área central de Monte Grande) y zonas viales primarias o secundarias de acuerdo a lo indicado en un Distrito, o en el área del Cementerio, en un sector prescripto a tal fin.

Este servicio deberá poseer playas de estacionamiento interna, incluso para la formación del cortejo fúnebre, con un mínimo de 30 m² de superficie por vehículo, prohibiéndose la utilización para dichos fines, de la vía pública en forma parcial o total, con un mínimo de 1.000 m² de superficie.

- g) Los usos comerciales de distribución mayorista y/o minorista con o sin venta al público para el abastecimiento local, se agruparán en las áreas o zonas comerciales, o viales, y en los lugares indicados en la presente para cada Distrito, sujetos a las superficies máximas indicadas.
- h) Los corralones de materiales de construcción se ubicarán en las áreas o zonas comerciales indicadas en la presente y responderán a la siguiente clasificación:

Clase I - Con exposición y venta solamente, depósito hasta 20 m²., sin acopio a granel, pueden ubicarse con las limitaciones ya señaladas, en los Distritos residenciales R1 a R4b.

Clase II - Con depósito de hasta 100 m²., sin materiales a granel, pueden ubicarse en zonas viales y comerciales.

Clase III - Sin exclusiones, con depósitos a granel, pueden admitirse en zona Vial del Camino de Cintura, desde Avda. P. Suárez hasta Álvaro Barros y en la Ruta 205 en concordancia con áreas comerciales, con calle colectora.

- i) Estarán sujetos a reglamentación Municipal especial los siguientes usos:

1) Los usos referentes a Depósitos de chatarra o materiales diversos en desuso, para su comercialización con venta en el lugar, tengan o no procesos de elaboración o modificación de elementos, se ajustarán a reglamentaciones especiales determinadas por Municipalidad para su tipo o rubro y magnitud, estableciendo una ubicación particularizada de acuerdo a los Distritos Comerciales.

2) Los usos de Imprenta.

- 3) Los usos de Hoteles de pasajeros, mayores de 1.000 m². de superficie cubierta.
- 4) Estacionamiento y cocheras de líneas de transporte público de pasajeros.

2.4.1.3. Estacionamiento

1) Viviendas unifamiliares:

Deberá preverse como mínimo el espacio para estacionamiento de un vehículo, para vivienda no menor de 15 m². de espacio libre.

Se podrá ocupar parcialmente el retiro de frente con una cochera semicubierta de un máximo de 3 mts. de ancho cuando la parcela no supere los 12 mts. de frente.-

2) Viviendas colectivas: Hoteles y pensiones:

La superficie de estacionamiento no podrá ser inferior a los 3,5 mts.² por habitante.-

3) Comercios con usos no específicos.

Su espacio para estacionamiento será optativo para locales de no más de 180 m². + por parcela (incluido dependencias) y parcelas no mayores de 12 mts. de frente.-

En predios mayores de 12 mts. y superficie hasta 180 m². deberá preverse un espacio para estacionar de 20 m². con un lado mínimo de 3 mts.

Los locales mayores de 180 m². se preverá un estacionamiento del 20% de toda la construcción (local y dependencia).

4) Comercios con usos específicos

5.1.) Comercios mayoristas.

Se deberá disponer para estacionamiento el equivalente al 25% de la superficie construida con un mínimo de 30 mts.².-

5.2.) Supermercados:

Se deberá disponer del equivalente al 100% de lo construido para estacionamiento y circulación (autoservicios incluidos dentro del inciso 4).-

5.3.) Cementerios privados:

Se destinará para estacionamiento y circulación el 18% de la superficie del predio.-

5.4.) Educación primaria-secundaria-Jardín de infantes y guarderías:

En parcelas menores de 600 m². se destinarán 15 m². para estacionamiento. En parcelas superiores se destinarán 15 m². cada 3 aulas o fracción.-

Para otro tipo de enseñanza las exigencias serán consideradas por la "Comisión de Estudios".-

5.5.) Culto:

Se exigirá estacionamiento únicamente cuando tenga incorporada viviendas. En tal caso serán de aplicación los inc.2 ó 3.-

5.6.) Salud:

Se destinará el equivalente al 50% de la superficie cubierta a estacionamiento y circulación.-

5.7.) Velatorios:

Se destinará a estacionamiento: velatorios con 1 cámara, 150 m². velatorios con más de 1 cámara, 100 m². por cada una.

5.8.) *Industrias, Galpones, depósitos y tinglados:*

Se reservarán para estacionamiento el equivalente al 25% de la superficie cubierta, con un mínimo de 30 m².

5.9.) *Albergue transitorio:*

Se reservará para estacionamiento 20 m². más 15 m². por cada habitación.

5.10.) *Confiterías, bailables, salón de reuniones sociales y de entretenimientos: Se preverá un estacionamiento equivalente al 100% de la superficie construida.*

5.11.) *Restaurantes y parrillas.*

Será destinado a estacionamiento el equivalente al 50% de la superficie total construida con un mínimo de 30 m².

5.12.) *Corralón de materiales:*

Se reservará para estacionamiento el equivalente al 25% de la superficie total construida con un mínimo de 30 m².

5.13.) *Oficina uso privado:*

Se exigirá estacionamiento en edificios destinados a oficinas cuando su superficie total supere los 90 m². por predio, para lo cual se reservará el 20% de la superficie.-

5.14.) *Oficina de uso público*

Será destinado a estacionamiento el equivalente al 20% de la superficie edificada.

5.15.) *Cancha de tenis o similares:*

Se proveerán 10 m². por cada cancha con un mínimo de 15 m². de estacionamiento.

1) *Uso mixto:*

Cuando se trate de uso mixto se efectuará la sumatoria de lo exigido según destino.

*En los casos de predios de esquina se considerará como frente el lado menor incluida la ochava.-
(Conforme texto modificado por Ordenanza 3337/CD/89)*

Se establece para parcelas de un ancho de hasta 10 mts., una superficie para estacionamiento de:

1) *Viviendas unifamiliares:*

Deberá preverse como mínimo el espacio para estacionamiento de un vehículo por vivienda o unidad funcional, no menor de 15 m² de espacio libre.

Se podrá ocupar parcialmente el retiro de frente con una cochera semicubierta de un máximo de 3 m² de ancho cuando la parcela no supere los 12 metros de frente. (Conforme texto modificado por Ordenanza 7583/CD/2009)

2) *Viviendas multifamiliares*

Deberá prever un espacio de estacionamiento de un módulo de 15 m² del 60% para unidades de viviendas sea mono ambiente o de 2 ambientes, con 80% de 3 ambientes y el 100% para unidades de más de 3 ambientes.

En el caso de resultar fracciones, se redondeará de forma tal que se complete un módulo.

3) *Oficinas de uso público o privado*

Los edificios destinados a uso de oficinas tanto público como privado, deberán disponer de una superficie de un módulo de 15 m² cuando se trata de una superficie de 45 m² a 90 m², de dos módulos con una superficie de 90,01 m² hasta 135 m², así progresivamente y matemáticamente

cuando se trate de superficies mayores. (Conforme texto modificado por Ordenanza 7784/CD/2010)

2.4.1.4. Condiciones Generales de los Usos característicos y complementarios de acuerdo a zonificación:

En zonas Residenciales R1 a R4 se admitirán tres posibles alternativas de construcciones respecto al uso:

- 1)** Vivienda como uso exclusivo.
- 2)** Uso mixto de Vivienda y Comercio.
- 3)** Comercio Institucional, admitidos como uso exclusivo con las limitaciones ya enunciadas, por zona, admitiéndose un porcentual mayor de superficie a construir que en el uso mixto.

El procedimiento general se basará en relación al factor FOT de ocupación total establecido para el Distrito, manteniendo su valor; admitiéndose cuando es uso mixto hasta un 20 % del FOT con destino a comercio y cuando es uso comercial exclusivo, en que no se construirá vivienda anexa, hasta un 60 por ciento del FOT indicado para el Distrito y contemplando las limitaciones de superficies totales indicadas para comercios en zonas residenciales.

En zona residencial R5 se orientará el comercio hacia concentraciones comerciales aceptándose los valores de Centro Comercial C3 con un mínimo de 5 comercios en ubicación a determinar en cada caso particular, en base a la concentración existente o en el caso que no existan, a juicio de la Comisión de Planificación Municipal y del Departamento Ejecutivo, sobre un plan fundamentado por la Oficina Técnica.

2.4.1.5.- Usos condicionados

2.4.1.5.1. Para los usos ubicados en zona no apta a sus fines, que constituyan una actividad inocua, Art. 6- inc. a) de la ley 7229/67 o que hallándose comprendida en los incisos b) o c) del mismo artículo y que por aplicación de métodos efectivos, eliminan o absorban el límite del predio sin grado de molestia, encuadrándose en los términos del artículo 4º del Decreto N° 7488/72, podrán admitirse observando esas características.

2.4.1.5.2. En esas condiciones y cumpliendo los requisitos establecidos o que en adelante se determine para la creación de Distritos Industriales preexistentes condicionados, podrán autorizarse adecuaciones y/o ampliaciones de la planta industrial y servicios auxiliares, mano de obra y potencia instalada e incorporación de espacios físicos, con 30% del mismo parquizado.

2.4.1.5.3. No realizará acopio de materiales que puedan afectar a terceros o el almacenamiento de sustancias ofensivas o nocivas excepto en aquellos casos que se encuadran dentro de las siguientes pautas de almacenamiento: Contenedores, Silos, Tanques, Locales cerrados, que cumplan con las normas de seguridad y preservación ambiental.-

En los horarios diurnos y nocturnos deberán respetarse los parámetros establecidos en el punto 3 de la Ordenanza 1594/79: "El nivel de ruidos máximos que trascenderá al exterior será de 55 decibeles A en horas diurnas de 7 hs. a 18 hs.; y de 35 decibeles A en horas nocturnas de 18 hs. a 7 hs."

2.4.1.5.4. Toda ampliación de superficie cubierta, mano de obra, fuerza motriz y espacio físico se ajustará a los puntos establecidos y que surjan de la creación de Distritos Industriales preexistentes condicionados. (Conforme texto modificado por Ordenanza 3337/CD/89)

2.4.1.6. Factores de Ocupación de Usos Condicionados:

Los usos industriales de depósito y/o comerciales que se hallen en zona no apta para su radicación observarán los factores de ocupación establecidos para zonas industriales, no correspondiendo el factor del uso característico y complementario de la zona en que se hallen emplazados.

2.4.1.7. Servicios Esenciales

| ZONA | Agua | | Sin | Cloacas | | Pavimento | Energía Eléc. Alumb. Pública. | Desagües Pluviales |
|-----------------------------------|------|----|-----|---------|----|-----------|-------------------------------|--------------------|
| | Red | Po | | Red | Po | | | |
| ACCR1) | X | | | X | | X | X | X |
| R2 | X | | | X | | X | X | X |
| R3(R31) | X* | | | X* | | X | X | X |
| R4(a1) | | X | | | X | X | X | X |
| R4b | | X | | | X | | X | X |
| R5 | | X | | | X | X | X | X |
| C1 | X | | | X | | | X | X |
| C2 | | X | | X* | X | | X | X |
| C3 | | X | | | X | X | X | X |
| I1-I2 | | X | | | X | X | X | X |
| E1 | | X | | | X | | X | X |
| ZUE Usos Específicos | | X | | | X | | X | X |
| Complementarios y de recuperación | | X | | | X | X | X | X |
| Vial C1 C12-C13 y Cir | | X | | V | X | X | X | X |

X* Área con proyecto de red o solución de Sectores con instalaciones públicas (R4c).

TITULO III

ZONIFICACION

CAPITULO I

3.1. NOMENCLATURA Y DELIMITACION DE LOS DISTRITOS.

El territorio del Partido ha sido dividido en zonas con Distritos y subdistritos para los cuales se establece el carácter y regula la subdivisión de la tierra, el tejido urbano, su morfología, y los usos del suelo, de acuerdo a los siguientes parámetros:

- a) Características generales y delimitación de áreas.
- b) Usos característicos, complementarios y condicionados.
- c) Densidad de Población neta.
- d) Factores de ocupación del suelo FOS y FOT.
- e) Superficie mínima edificada por persona.
- f) Retiros de edificación por parcela.
- g) Superficie mínima de parcela.
- h) Lado mínimo de parcela.

3.1.1. Zonificación

La zonificación comprende la siguiente clasificación general de zonas, espacios circulatorios y espacios libres públicos, ordenados por Distritos y Subdistritos.

Zona Central - Distrito AC

Pertenece a zona central de la Ciudad de Monte Grande, comprende la zona comercial a escala de Partido y una zona residencial multifamiliar superpuesta con edificios en altura.

Zona Residencial:

Comprende los Distritos R2 - R3, Subdistrito R31 - R4a y Sub-distrito R4a1 - R4b - y R5, ésta última correspondiente a varias urbanizaciones especiales.

Zona Comercial:

Distritos C1 - C2 - C3. Los dos primeros a escala de Partido o núcleo urbano según posean o no servicios completos de agua corriente y cloacas o estén en proyecto los mismos, y el tercero a nivel de equipamientos de barrio en concentraciones comerciales para usos de comercio diario periódico y el ocasional, compatible, quedando finalmente el comercio aislado de barrio para el que se limita su magnitud y características, correspondiendo al comercio diario minorista y en parte al periódico.

Zona de Recuperación:

Distritos RC: Constituyen en relación al núcleo urbano, una vez realizadas las obras de saneamiento de cursos de agua y/o nivelación y relleno conforme a las normas de la Dirección de Hidráulica y Dirección de Geodesia, un área de reserva para ensanche urbano, fijando y regulando el límite o perímetro urbano respecto del rural.

En la zona E1 existen sectores que constituyen zonas de recuperación, los que una vez saneados pasarán a integrar el destino de recreación y esparcimiento.

En la zona rural existen sectores de recuperación por depredación o uso irracional de la tierra, los que serán objeto de un plan en particular por parte de la Municipalidad de acuerdo al Código Rural de la Provincia de Buenos Aires.

Zona de Esparcimiento:

Distrito E1:

Constituyen sectores a promover como en el caso de E1, y otros con algún antecedente de orientación en particular hacia el uso de esparcimiento, incluyendo en este concepto a los clubes particulares, residencia de fin de semana, y otros.

Zonas de Reserva

Distrito Re

Zona Industrial

Distritos I1-I2

Zona Rural

Distrito r

Sub-Zona Área Cementerio

Distrito Banda Cem

Zonas en Áreas Complementarias

Se consideran áreas complementarias a las siguientes:

Distrito E1 de recreación y esparcimiento:

Zonas destinadas a ensanche urbano en la Ciudad de Monte Grande denominada zona Complementaria (A. Comp.); coincidiendo con Rc (zona de recuperación), la que previo saneamiento conforme a las Normas de la Dirección de Hidráulica y la Dirección de Geodesia constituye en un futuro la reserva para la extensión urbana, hasta el límite urbano definitivo;

ESPACIOS DE CIRCULACION

Distrito Ci1 constituye la red primaria regional urbana y secundaria; el Distrito Cir: correspondiente a la red sub-regional rural de fomento agrícola para el que se especifica un ancho mínimo de 30 m.

ESPACIOS VERDES Y LIBRES PUBLICOS

Distrito V2 Parque local y plazas y espacios abiertos en general a nivel urbano.

3.1.2. Documentos gráficos

El plano general a escala 1:20.000 que acompaña a las presentes normas de zonificación, se considera parte integrante de las mismas y es designado PLANO DE ZONIFICACIÓN. Cuando no se especifique lo contrario los deslindes que delimitan los Distritos, deben interpretarse como referidos al eje de calle cuando involucre manzanas completas; y cuando los mismos bordean una calle deben ser interpretados como correspondientes solamente a las parcelas frentistas.

3.1.3. Validez del informe técnico de zonificación

El informe técnico que se libre a solicitud de particulares conforme a las normas de este Código tendrá una validez de 180 días (ciento ochenta días), vencido dicho plazo deberá ser renovado el pedido.

TITULO III

CAPITULO II

3.2. NORMAS GENERALES SOBRE USOS DEL SUELO COMUNES A LAS ZONAS RESIDENCIALES.

3.2.1. Usos del Suelo en Zonas Residenciales

Los usos del suelo en zonas residenciales se ajustarán a los especificados en el Título II Capítulo IV y demás normas generales que correspondan de la presente documentación.

En los Distritos R2 - R3 - R4a y R4b aparte de lo ya prescripto cumplimentarán las siguientes condiciones comunes para sus usos:

a) Uso característico: Residencial unifamiliar o multifamiliar, éste último caso es admitido fuera del Área Central solamente en zona R2 y planes integrales conforme al artículo 2.2.1.3.

b) Uso complementario: Comprende los siguientes usos:

De comercio: minorista diario, periódico y ocasional de la clase 1 según la clasificación del artículo 2.3., Capítulo III, Título II, con o sin pequeñas artesanías anexas de servicio directo a público, no molestas, insalubres o peligrosas, compatibles con el comercio, de hasta 5 HP de potencia en total (3 HP básicos y 2 más cuando requiera elementos auxiliares: para compresores, transporte de mercaderías, etc.); posean reducido acopio de materias primas y no realicen procesos industriales de fraccionado con trasvasado o envasado de productos registradas y/o posean efluentes nocivos a la salud, o manipulen sustancias peligrosas.

De equipamiento en general educativo preescolar y primario, de alojamiento, guarderías, de sanidad, de seguridad, religioso, cultural, deportivo y demás compatibles con el uso residencial a escala de barrio: administrativo e instalaciones públicas y servicios: de entretenimiento, de la alimentación (bares restaurantes), personales, y servicios para la vivienda. Admitiéndose los mismos con las limitaciones establecidas en cada Distrito para cada uno de ellos.

c) Uso Condicionado: Industrias, talleres en general y artesanías no compatibles con el uso complementario, excepto los expresamente indicados en el Título II Capítulo IV. En esta situación se incluye a todo uso que no cumple con los porcentajes de ocupación indicados en el presente Código, a excepción de Seguridad y Defensa.

3.2.2. Sup. mínima edificada por persona

| Usos | Cantidad de ambientes | Personas por dormitorio | Superficie cubierta total mínima por persona |
|---|-----------------------|-------------------------|--|
| Residencial Unifamiliar | Hasta 2 | 2 por ambiente (1) | 14 m ² |
| | Más de 2 | 2 | 14 m ² |
| Residencia multifamiliar | Hasta 2 | 2 por ambiente (1) | 15 m ² |
| | Más de 2 | 2 | 12 m ² |
| Comercial y Análogos | | | 10 m ² |
| Espectáculos Públicos, Teatros, Cines, Auditorios | | | 3 m ² |
| Entretenimiento y Servicios de la Alimentación: | | | |
| Bares, Confiterías, Restaurantes, etc. | | | 4 m ² |
| Industrias | | | 15 m ² |

- (1) Para el uso residencial unifamiliar y multifamiliar hasta dos (2) ambientes se considerará dos (2) personas por ambiente, en los demás casos que posean más de dos (2) ambientes se exceptuarán los lugares de estar. (Un lugar por vivienda).

TITULO III

CAPITULO III

3.3. NORMAS EN PARTICULAR PARA CADA DISTRITO

3.3.1. DISTRITO ZONA CENTRAL AC:

- a) Características Generales: Posee Infraestructura completa y equipamiento comercial, institucional, administrativo, cultural y religioso, y actividades terciarias a nivel de Partido.

Límites: frentes de calles Rodríguez - Mariano Alegre e/ Robertson e Independencia – Independencia e/Mariano Alegre y Benavidez e/Independencia y San Martín – San Martín – Fernando de Toro e/Benavidez y Constanzó – Constanzó – Dorrego e/Fernando de Toro e Intendente Italiani – Intendente Italiani – Robertson e/Dorrego y Rodríguez.

- b) Usos del Suelo:

- 1) Característico: Comercial, Actividades terciarias en general, Institucional, Administrativo y Cultural; y Residencial multifamiliar en altura.

- 2) *Uso complementario.*

Hoteles familiares.

Servicios Personales y de la vivienda.

Servicios de alimentación.

Instalaciones públicas en general.

Cultura.

Locales de Culto.

Oficinas.

Servicios asistenciales de urgencia (20 camas)

Locales de reunión social y deportivo (gimnasio).

Artesanías (8 hp. y 5 personas) en locales de 120 m².

Garages.

Servicios de espectáculos y entretenimientos.

Servicios Generales.

- 3) *Usos condicionados*

Talleres e industrias en general.

- c) *Densidad neta 2000 hab/Ha.*

- d) *Factores de Ocupación*

FOS máximo 0,6.

FOT máximo 1,3. (Conforme texto modificado por Ordenanza 7675/CD/2010)

Por sobre los valores indicados para el FOT y la densidad de población, se establecen los siguientes premios que en conjunto no podrán superar el setenta por ciento (70 %) de los valores máximos mencionados según la siguiente discriminación:

- 1) Por ancho de parcela: a partir de diez metros (10 m.) en forma proporcional hasta 30 m. de ancho un incremento máximo del veinticinco por ciento (25 %) del FOT. Para

nuevas parcelas, a partir de los anchos mínimos exigidos de 30 m. hasta 60 m. el proporcional del 25 % FOT.

- 2) Por edificación separada de los ejes divisorios se podrá incrementar el FOT en el 15 % por cada separación, cuando la distancia del edificio a los ejes divisorios sea como mínimo de 5 m. en cada uno de ellos, computándose hasta un 30 % como total.
- 3) Por edificación separada voluntariamente de la línea de construcción (línea municipal) en razón del 3% (tres por ciento) por cada metro de retiro, con un máximo de quince por ciento (15%).
- 4) Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del FOS máximo de 0,6 proporcionalmente a la reducción y hasta un incremento máximo del FOT en un 10% (diez por ciento) tomando como límite inferior el FOS de 0,4.
- 5) Por espacio libre público existente al frente medido desde la línea municipal (LM) hasta el eje de dicho espacio, cero cinco por ciento (0,5%) por cada metro, a partir de los diez metros y con un máximo del diez por ciento (10%).

e) Sup. mínima edificada por persona:

hasta 2 ambientes mínimo 15 m².

más de dos ambientes 12 m².

f) *Altura máxima de la edificación: 13,50 mts.*

Retiros de edificación Art. 2.1.2.4. (Conforme texto modificado por Ordenanza 3337/CD/89)

g) Subdivisión del suelo.

Parcela mínima 900 m².

lado mínimo 30 m.

Suspéndase, a partir de la publicación de la presente, y hasta tanto se apruebe la pertinente Ordenanza Municipal que contemple la actualización de los parámetros establecidos en Área Central del Código de Planeamiento Urbano, el inicio de obra nueva o ampliaciones ante el Municipio, con relación a parcelas en las cuales se proyectan viviendas de tipo multifamiliar, colectiva o cualquier otro uso, con valores superiores a los tipificados para zona R2, dentro del Área Central, en el citado Código. (Conforme texto modificado por Ordenanza 7675/CD/2010)

3.3.2. ZONAS RESIDENCIALES

3.3.2.1. Zona Residencial R2

- a) Características Generales: Zona residencial, con servicios de infraestructura completos.

Se halla delimitada en su límite exterior por los predios de la Ciudad de Monte Grande, frentistas a las siguientes calles: Moreno, Saavedra, Gral. Paz, Vías del Ferrocarril, Constanzó, Edison, Miles, M. Alegre, Vías del Ferrocarril, Rivadavia. Límite interior Área Central. En parte se halla superpuesta con Distrito Comercial C1 y contiene Distrito Comercial C3.

- b) Usos del Suelo:

Uso característico: Residencial, Vivienda unifamiliar y multifamiliar en edificación de

hasta 13,50 m. de altura. (Conforme texto modificado por Ordenanza 3337/CD/89)

Uso Complementario:

- Comercio diario y/o periódico con o sin pequeñas artesanías anexas de acuerdo a lo establecido en el presente Código en el Capítulo IV Título II, Artículo 3.2.1.
 - Servicios personales, de la alimentación y auxiliares del Comercio y la vivienda en locales menores de 100 m².
 - Oficinas profesionales de hasta 100 m².
 - Garajes de hasta 20 coches con locales menores de 500 m².
 - Educación preescolar primaria.
 - Guarderías.
 - Cultura, bibliotecas, exposiciones.
 - Lugares de Culto cumplimentando los Factores de Ocupación.
 - Servicios asistenciales de urgencia con locales menores de 500 m². Asilos hasta 8 camas y 150 m².
 - Lugares de reunión social y deportiva de hasta 300 m².
 - Instalaciones públicas.
 - Mantenimiento y reparación, locales menores de 100 m².
- c) Densidad neta 300 hab./Ha
- d) Factores de ocupación
FOS máximo 0,6
FOT máximo 1,3 (Conforme texto modificado por Ordenanza 3337/CD/89)
- e) Sup. Mínima edificada por persona, considerando 2 personas por dormitorio:
mínimo hasta 2 ambientes 15 m².
mínimo de más de 2 ambientes 12 m².
- f) *Altura máxima de la edificación: 13,50 mts.*
Retiros de edificación Art. 2.1.2.4. (Conforme texto modificado por Ordenanza 3337/CD/89)
- g) Subdivisión del suelo:
Parcela mínima 375 m².
Lado mínimo 15 m.

3.3.2.2. ZONA RESIDENCIAL R3

- a) Característica General: posee servicio de infraestructura de alumbrado eléctrico y domiciliario en su totalidad, pavimentos y gas en un 60 %, desagües pluviales en ejecución, carece de red de agua y cloacas, la que se prevé en el plan para toda esta zona en la primera ampliación de la red de Monte Grande que cubrirá un 70 % del área en el término de 5 años.

Se halla delimitada en la Ciudad de Monte Grande, en su límite exterior por predios frentistas a las siguientes calles: Larcamón, Rosales, Pedro Suárez, Pedro Dreyer,

R. Santamarina, Cervetti, Avda. Fair Valette, Luis de Sardi (Prayones), Bruzzone, Dora Fleitas, A. Tosardi, A. Fox (Arroyo Santa Catalina), Valette, Límite interior: Distrito AC, Distrito R2, Distrito C1, Subdistrito R31. Se halla superpuesta en parte por Distrito Comercial C2 y contiene al distrito Comercial C3.

b) Usos del Suelo:

Uso característico: Residencial, vivienda unifamiliar y multifamiliar en edificación de hasta 8 m. de altura.

Uso Complementario:

- Comercio diario y periódico clase 1 y 2 y ocasional clase 1, con o sin pequeñas artesanías anexas de acuerdo a lo establecido en el presente Código en el Capítulo IV Título II Artículo 3.2.1.
- Servicios personales, de la alimentación y auxiliares del Comercio y la vivienda en locales menores de 100 m².
- Oficinas profesionales de hasta 100 m².
- Garajes de hasta 20 coches con locales menores de 500 m². de superficie cubierta.
- Educación preescolar primaria.
- Guarderías.
- Cultura, bibliotecas, exposiciones.
- Lugares de Culto cumplimentando los Factores de Ocupación.
- Servicios asistenciales de urgencia con locales menores de 500 m². Asilos hasta 8 camas y 150 m².
- Lugares de reunión Social y Deportiva de hasta 300 m².
- Instalaciones públicas.
- Mantenimiento y reparación, locales menores de 100 m².

c) Densidad neta potencial; 150 hab./Ha. 1 vivienda unifamiliar; neta actual 130 hab./Ha.

d) Factores de ocupación:

FOS máximo 0,6

FOT máximo 0,7.

En estos valores se incluyen guarda coches (15 m². por unidad de vivienda) y/o comercio según las alternativas indicadas en el Título II Capítulo IV.

e) Retiros de edificación deberá cumplir con lo indicado en 2.1.2.4.

f) Subdivisión del suelo

Parcela mínima 300 m².

Lado mínimo 12 m.

Subdistrito R31: responde a condiciones en parte para urbanización del barrio La Cautiva que observan los retiros generales establecidos en las presentes normas y aquellas características propias de su constitución. Asimismo en este sector se hallan asentamientos diferentes como el del Hospital local, Escuela Primaria, Jardín de

Infantes, Escuela Secundaria de Artes y Oficios y una industria de magnitud.

Se halla delimitada por las siguientes calles: Matienzo, Robertson, Salta, Belgrano, Alvear y Vías del Ferrocarril.

- g) *Todas las parcelas servidas por agua corriente y cloacas podrán optar por los valores urbanísticos de zona residencial R2. (Conforme texto modificado por Ordenanza 3337/CD/89)*

3.3.2.3. ZONA RESIDENCIAL R4

- a) Característica General: baja densidad, deficiente equipamiento, carencia en general de servicios de infraestructura con servicios individuales de agua y cloacas, y escasas áreas pavimentadas. Esta zona se ha subdividido en varios Distritos en base a sus condiciones mínimas disponibles de infraestructura y equipamientos y asimismo a su posibilidad de planes en tal sentido, y también debido a otras causas como ser problemas de inundaciones y/o agua salobre en el subsuelo, como es el caso de la zona R4b de 9 de Abril en la que se considera subsanado el problema de inundación con las obras de rectificación y anexos del Río Matanza, pero subsiste el problema del avance de la napa de agua salobre sobre la potable.

Esta zona se ha subdividido en los siguientes Distritos:

3.3.2.4. DISTRITO RESIDENCIAL R4a

- a) Característica General: comprende áreas suburbanas de distintos sectores o núcleos urbanos en los que se carece en general de infraestructura de redes de agua corriente, cloacas y existen perspectivas a mediano plazo de realizar tales obras, constituye el escalón inmediato a zona Distrito R3.

Los distintos sectores que lo componen se hallan delimitados por las calles:

En Monte Grande, Luis Guillón y El Jagüel:

- España, Valette, Fair, Constanzó, Isla Laurie, Ing. Huergo, A. Barros.
- *Alfonso Amat, Mercedes, Gral. Rodríguez, Junín-Ayacucho, Dorrego, Azul, Martínez, Ramallo, Baliza Chiriguano, Bolívar, Arenales, Uruguay, J. Hernández, Tinogasta, Pizurno, San Pedrito, F. Sánchez, Neuquén, Martín Fierro, Libertad, La Calandria, Pedro Dreyer-Pedro Suárez.*
- Almafuerce, Terrarosa, J. González, Entre Ríos, Colombia, Pedro Dreyer, Panamá, Olavarría, A. Sosa, Neuquén, Sgto. Cabral, M. Castex, El Desvío, Acceso al Aeropuerto, Pedro Palacios, Est. Los Remedios, Avda. Fair, A. Cervetti, Vías del Ferrocarril, Arenales, M. Acosta, R. Santamarina, limite parcela 44a, E. Santamarina, Baliza Chiriguano, límite parcela 44c, Milano, *Los Pinos, Medel* (Buenos Aires), R. Santamarina, Pedro Dreyer, Pedro Suárez. Se halla superpuesta en parte por Distrito Comercial C2 y C3 y contiene Distrito Comercial C3.
- Aféctese las parcelas 426b, 426d, 426p, 426r de la Circunscripción V, Sección M; la parcela 426g de la Circunscripción V, Sección P y la Chacra 1 de la Circunscripción Vi, Sección Ha a zona urbana. *(Conforme texto modificado por Ordenanza 7841/CD/2011).*
- *Desaféctese del actual Código de Planeamiento Urbano aprobado por la Ordenanza 1594/79 y su modificatoria la Ordenanza 3337/89, en el Título III, Capítulo III, del Artículo 3.3.3.4 distrito Residencial R4a, a las Manzanas 36, 37 y 38 de la Circunscripción II, Sección C, de la Localidad de El Jagüel. (Conforme texto modificado por Ordenanza 8720/CD/2016).*

En 9 de Abril: se halla delimitado por las calles:

- Lagos García, A. Barros, Ing. Huergo y Los Andes.

Incorpóranse los siguientes sectores delimitados por las siguientes calles:

Camino de Cintura - Los Andes – Lagos García – J. M. Paz – (Barrio Lomas de Beherán).-

Ing. Huergo, Primo Tricotti-Isla Laurie, Constanzó, Cerro Catedral-Los Andes (Conforme texto modificado por Ordenanza 3337/89)

a) Uso característico: Residencial, vivienda unifamiliar.

Uso Complementario: Comercio diario y/o periódico con o sin pequeñas artesanías anexas de acuerdo a lo establecido en el presente Código, Capítulo IV, Título II (3.2.1.).

- Servicios personales, de la alimentación y auxiliar del comercio y la vivienda en locales menores de 100 m².
- Oficinas profesionales en locales de hasta 100 m².
- Garajes anexos a vivienda.
- Educación preescolar y primaria.
- Guarderías.
- Cultura, Bibliotecas, exposiciones.
- Lugares de culto cumplimentando los Factores de Ocupación.
- Servicios asistenciales de urgencia en locales menores de 300 m². Asilos hasta 12 camas y 300 m². de superficie.
- Lugares de reunión social y deportivas de hasta 500 m². de superficie.
- Instituciones Públicas.
- Mantenimiento y reparación en locales de hasta 100 m².

b) Densidad neta 150 Hab./Ha. potencial 1 vivienda unifamiliar. Neta actual 130 hab./Ha.

c) Factores de ocupación:

FOS máximo 0,5

FOT máximo 0,6 incluido lugar de estacionamiento de 3,5 m². por habitante o 15 m². en total por unidad de vivienda.

d) Superficie mínima edificada por persona: de acuerdo al criterio general (Art. 3.2.2.).

e) Retiros de edificación, altura máxima, fondo libre: de acuerdo a los valores indicados en 2.1.2.4.

f) Subdivisión del suelo:

Parcela mínima 300 m².

Lado mínimo 12 m.

Subdistrito R4a1:

Se halla delimitado por las siguientes calles en la localidad de Monte Grande:

Dorrego, Ayacucho, Lavalle, Maipú, Colón y Azul.

Para el mismo se admitirán planes integrales a los efectos de preservar el paisaje y de acuerdo a lo establecido por la Ley 8912 en su artículo 17 y 18.

Factores de Ocupación: FOS 0,15.

FOT 0,2 pudiéndose admitir como compensación hasta un 20 por ciento de ambos, en más, fundado en preservación del paisaje.

3.3.2.5. DISTRITO RESIDENCIAL R4b

a) Características Generales: aparte de las condiciones señaladas en la zona R4 presenta la característica de poseer agua salobre en el subsuelo con primera napa afectada o contaminada, el servicio de agua potable requiere cateos profundos, con el agravante de desplazamientos de la napa de agua salobre sobre la misma.

Los distintos sectores que lo componen se hallan delimitados por las siguientes calles de la localidad de 9 de Abril:

- V. Monti, El Salvador, Hermanos Pinzón, límite con el Partido de Lomas de Zamora.
- La Pinta, Lagos García, J. M. Paz, Ing. Huergo, J. Díaz de Solís, La Pinta. Contiene Distrito Comercial C3.
- Ing. Huergo, Los Andes, N. Malvinas, Sierras de Fiambalá.

Desaféctase el área comprendida por las calles: Cno. De Cintura, Los Andes, Lagos García, J. Paz.

b) Usos del suelo:

Uso característico: residencial, vivienda unifamiliar.

Uso complementario:

Comercio diario y/o periódico con o sin pequeñas artesanías anexas de acuerdo a lo establecido en el presente Código en el Capítulo IV Título II (3.2.1.)

- Servicios personales, de la alimentación y auxiliares del comercio y la vivienda en locales menores de 100 m².
- Oficinas profesionales de hasta 100 m².
- Garajes anexos a vivienda.
- Educación preescolar y primaria.
- Guarderías.
- Cultura, bibliotecas, exposiciones.
- Lugares de culto cumplimentando los factores de ocupación.
- Servicios asistenciales de urgencia en locales menores de 300 m².
- Lugares de reunión social y deportiva de hasta 300 m² de superficie.

c) Retiros de edificación: deberá cumplir con lo indicado en 2.1.2.4.

d) Densidad neta 130 Hab./Ha.

e) *Factores de ocupación del suelo.*

FOS máximo 0,4

FOT máximo 0,5 (Conforme texto modificado por Ordenanza 3337/89)

En estos casos se admitirá conforme al núcleo familiar un máximo de 70 m². para vivienda en Planta Baja para aquellos predios de medidas insuficientes que no alcanzan ese valor por aplicar el FOS especificado.

f) Superficie mínima edificada por persona: según Art. 3.2.2.

g) Subdivisión del suelo: no se admiten en este distrito nuevas subdivisiones del suelo a excepción de englobamientos o regularización de sectores que no impliquen cambios a la situación actual. Pudiéndose admitir a juicio del Departamento Ejecutivo Municipal las subdivisiones que autoriza el Título IV de la Ley (Art. 17^o), previo planes integrales de saneamiento de acuerdo a los fines previstos para el área en los que se asegure la dotación de agua potable y cloacas mediante red de distribución y demás equipamiento.

Para nuevas parcelas ancho mínimo: 20 mts. superficie mínima 600 m² (Conforme texto modificado por Ordenanza 3337/89)

3.3.2.5.1. Modifícase el Artículo 3.3.2.5. Distrito Residencial R4b. Desaféctase del Distrito Residencial R4b, el predio denominado catastralmente como Circ.VI, Secc. F, Parcela 707a, de la Localidad de 9 de Abril. (Conforme texto modificado por Ordenanza 4881/CD/98)

3.3.2.7. DISTRITO RESIDENCIAL R5

a) Características generales y limitación de zonas.

Comprende aquellas urbanizaciones especiales colindantes o incluidas en radios urbanos, con destino a vivienda temporaria o permanente con predios de medidas por lo general mayores y de diferente distribución que los de tipo común de subdivisión urbana, que configuran unidades de diseño particular junto con otras características que los diferencia como ser: paisaje, lugares comunes de recreación, ubicación relativa, y reglamentaciones internas de acuerdo a planes preestablecidos.

Este Distrito comprende las siguientes unidades o grupos residenciales:

- BARRIO SAN SEBASTIÁN: delimitado por las calles Camino de Cintura, a 100 m. rectificación Río Matanza, Ing. Huergo y Río Matanza. Se encuentra incluido dentro del Distrito E1.

Estos núcleos conservan sus características individuales asignadas a cada uno de ellos en lo que se refiere a subdivisión del suelo, tejido, y usos con las restricciones generales en lo que respecta a retiro y centro de manzana libre especificado en las presentes normas y sujeta a las normas en particular que se dicten en este artículo.

Los comercios se orientarán en agrupaciones comerciales incluyendo los usos de comercio minorista diario y periódico. Asimismo el equipamiento en general, educacional, de sanidad en particular, se concentrará en áreas disponibles reservadas a tales fines de acuerdo a Plan General La Municipalidad establecerá normas en particular para cada uno de ellos para la consecución de tales destinos, ordenando y regulando su equipamiento, admitiéndose los factores de ocupación establecidos para los Distritos Comerciales C3 cuando se den las condiciones señaladas, en concentraciones comerciales previendo los servicios de infraestructura que resten completar de acuerdo al desarrollo experimentado.

b) Usos del suelo:

Uso característico: residencial de baja densidad en urbanizaciones especiales de acuerdo a cada barrio.

Uso complementario: El comercio básico diario y/o periódico y servicios personales de la vivienda y de la alimentación en agrupaciones comerciales.

- Garajes anexos a vivienda.
- Educación preescolar y primaria.
- Guarderías.
- Cultura, bibliotecas, exposiciones.
- Lugares de Culto.
- Lugares sociales y deportivos.

Estos usos complementarios se orientarán a la formación de agrupaciones comerciales en aquellos barrios en que aún no se han constituido plenamente.

- c) La densidad neta será para cada uno de los núcleos comprendidos inferior a los 120 Hab./Ha.
- d) Factores de ocupación (BARRIO SAN SEBASTIÁN)
FOS 0,25
FOT 0,35
- e) Retiros de edificación
Cumplimentarán los retiros establecidos conforme al 2.1.2.4 como mínimo.
- f) Subdivisión del suelo:
Para la subdivisión de nuevas parcelas se requiere ancho mínimo: 15 mts. y superficie mínima 375 m2. (Conforme texto modificado por Ordenanza 3337/89)

3.3.3. ZONA COMERCIAL

Descripción General:

Aparte de la zona comercial indicada en la zona Central y la de aquel comercio que se radique en zona residencial como uso exclusivamente complementario de la misma, se han previsto zonas o calles comerciales en los que se oriente como uso característico al de comercio en general para equipamiento de zonas urbanas circunvecinas, y en las que dentro de las diferentes escalas que se admiten, la vivienda constituye un uso mixto o complementario, con un factor proporcional en este caso.

Esta zona comprende los siguientes Distritos:

3.3.3.1. DISTRITO C1

- a) Características Generales y delimitación de zona.

Ubicado en la zona urbana de la ciudad de Monte Grande equipada y con servicios de infraestructura completos, en parte se superpone con la zona residencial R2. En este Distrito se admite el comercio en general básico, diario y periódico y ocasional según la clasificación del Capítulo III del Título II correspondiendo las clases 1, 2 y 3, con o sin pequeños depósitos y artesanías anexas que no ocupen más del 30 % de la superficie cubierta resultante de aplicar el Factor de Ocupación

del Distrito.

Sus límites son los siguientes:

Delimitación: calles Cardeza, Gral. Rodríguez, Robertson y Rivadavia; calles Dr. Rotta, Gral. Paz, Int. Italiani, Gral. Dorrego. (Conforme texto modificado por Ordenanza 3337/89)

- b) Densidad neta 650 Hab./Ha.
- c) Factores de ocupación (y porcentual de vivienda)
 - FOS máximo 0,6
 - FOT máximo 1,8 para comercio; y 1,3 para vivienda (FOS y FOT).
- d) *Altura Máxima de edificación 13,50 mts. (Conforme texto modificado por Ordenanza 3337/89)*

Retiros:

 - 1) De frente: observará un retiro mínimo de frente en Planta Baja de 2 m. medidos desde la Línea Municipal (LM), pudiéndose construir en Planta Alta hasta la línea Municipal (LM). Este retiro será optativo.
 - 2) Laterales: Podrá construirse entre medianeras, siendo los retiros laterales optativos, cumplimentando en este caso el Art. 2.1 .2.4..
 - 3) De fondo: Debe observar los retiros de fondo indicados en b) del artículo 2.1.2.4.
- e) Subdivisión del Suelo: superficie mínima de parcela 600 m2., ancho mínimo 20 m. de frente.

DISTRITO COMERCIAL C1-A

a) *Características Generales y delimitación de la zona.*

Ubicado en la zona urbana de la ciudad de El Jagüel y Canning, equipada con servicios de infraestructura completos, en parte se superpone con la zona residencial R4a. En este Distrito se admite el comercio en general, básico, diario y periódico y ocasional según la clasificación del Capítulo III del Título II correspondiendo las clases 1, 2 y 3, con o sin pequeños depósitos y artesanías anexas que no ocupen más del 30% de la superficie cubierta resultante de aplicar el Factor de Ocupación del Distrito.

Comprende las parcelas frentistas sobre la Av. Mariano Castex entre las calles Dardo Rocha y Lacarra.

- b) *Densidad neta 650 hab/ha*
- c) *Factores de ocupación (y porcentual de vivienda)*
 - FOS máximo: 0,6*
 - FOT máximo: 1,8 para comercio; y 1,3 para vivienda.*
- d) *Altura máxima de edificación: + 15 m. sobre el nivel de vereda (cota cero).*

Retiros:

Retiros:

- 1) *De frente: este retiro será optativo*
- 2) *Laterales: Podrá construirse entre medianeras, siendo los retiros laterales optativos,*

cumplimentando en este caso el Art. 2.1.2.4.

3) *De fondo: Debe observar los retiros de fondo indicados en b) del artículo 2.1.2.4.*

c) *Subdivisión del Suelo: superficie mínima de parcela 600 m², ancho mínimo de 20 m. de frente.-*

Condiciónase la asignación plena de la densidad neta, según lo explicita en la sección 3.3.2.1. inciso c) a 130 hab/ha o la correspondiente a la resultante de una vivienda por parcela, hasta tanto posea los certificados de cobertura de los servicios de agua potable y desagües cloacales.-

El estacionamiento estará contemplado por los usos permitidos y los coeficientes asignados según dimensiones de parcelario, conforme normativa vigente.- (Conforme texto modificado por Ordenanza 8286/CD/13)

3.3.3.2. DISTRITO COMERCIAL C2

a) Descripción General: se halla en relación a todas las zonas urbanas del Partido, constituye un nivel intermedio para la formación de centros o focos de equipamiento urbanos con comercios diarios periódicos y ocasionales y demás actividades terciarias a desarrollar.

Posee infraestructura en general, a excepción de los de red de agua y cloacas por lo que se ha disminuido su densidad respecto a la zona comercial C1. Comprende las siguientes zonas de acuerdo a localidades:

1) Luis Guillón y 9 de Abril

Zona Camino de Cintura entre Av. P. Suárez y Álvaro Barros, lotes frentistas y de calles laterales hasta la próxima paralela al camino o 100 m. como máximo desde el mismo.

Camino de Cintura (Ruta Pcial. Nº 4) margen derecha e/Santos Vega y J.M. Paz y calles perpendiculares hasta 100 mts. o primer paralela.

Camino de Cintura (Ruta Pcial. Nº 4) margen izquierda e/ J.D. de Solís y V. Monti y calles laterales hasta 100 mts. o 1ra. paralelas.

Camino de Cintura (Ruta Pcial. Nº 4) e/Álvaro Barros y Pedro Suárez, lotes frentistas y calles laterales hasta la próxima paralela o 100 mts. del camino de Cintura. (Conforme texto modificado por Ordenanza 3337/89)

2) Luis Guillón – Monte Grande – y El Jagüel

- *Av. Uriburu (actual Bv. Buenos Aires) entre Camino de Cintura y Calle Rivadavia, lotes frentistas y de calles laterales hasta la primera calle paralela.*

- *Av. Enrique Santamarina – Ramón Santamarina y parte de la Ruta 205, lotes frentistas y hasta 100 m. o calle paralela, desde calle General Paz hasta calle Faro Patagonia.*

Avda. Boulevard Buenos Aires (Ex Uriburu) e/Camino de Cintura y Rivadavia, lotes frentistas y de calles laterales hasta la primera paralela.

Prayones e/Bruzzone hasta Vías del FF.CC.

Enrique Santamarina e/Gral. Paz y Ramón Santamarina (Ruta 205) y calles laterales hasta la primer paralela ó 100 mts.

Avda. R. Santamarina desde Vías del FF.CC. Roca hasta P. Dreyer – Rotta y

Buenos Aires sobre margen derechas (Zona Rc).

En el tramo comprendido entre Dardo Rocha y Dr. Rotta laterales hasta la primer paralela. Avda. Cervetti desde Vías del FF.CC. Roca hasta Avda. Fair ambas márgenes.

Luciano Valette y su continuación Tomás Fair e/Camino de Cintura y H. Costanzó ambas márgenes.

Tomás Fair e/H. Costanzó y J. Newbery margen izquierdo Bruzzone e/Camino de Cintura y M. Alegre.

Pedro Suárez y su continuación P. Dreyer desde Camino de Cintura hasta M. Castex (Ruta Pcial.58) transversales hasta la primer paralela.

Ruta 205 e/R. Santamarina en Monte Grande hasta el límite con el partido de¹ Cañuelas en Carlos Spegazzini y calles laterales hasta la primer paralela o 100 mts. a excepción del área entre Los Sauces y Los Eucalíptus y áreas complementarias. (Conforme texto modificado por Ordenanza 3337/89)

3) El Jagüel

Predios frentistas sobre Ruta 205 y calles laterales hasta 100 m. o primera paralela, desde calle Los Pinos hasta La Calandria.

Dr. Angel Rotta e/Los Pinos y La Calandria (Ambas márgenes)

Calle El Deslinde e/Ruta 205 y M. Castex (Ruta Pcial. 58) (Conforme texto modificado por Ordenanza 3337/89)

e) Usos del Suelo:

Uso característico: comercio y/o vivienda unifamiliar o hasta 8 m. de altura.

Comercio según la clasificación del Capítulo III del Título II, básico diario, periódico y ocasional, clase 1, 2 y 3.

c) Densidad neta potencial 150 Hab./Ha. neta actual 130 hab./ Ha.

d) Factor de ocupación del suelo (y porcentual de vivienda). FOS máximo 0,6

FOT máximo 1 para comercio; y 0,7 para vivienda. (FOS y FOT).

e) Retiros de frente: mínimo 2 m. desde la línea municipal LM) será optativo.

f) Subdivisión del suelo: Parcela mínima 375 m²., lado mínimo 15 m.

g) *Para talleres e industrias pequeñas y medianas, instaladas o a instalarse en éste Distrito se autoriza una potencia de 100 H.P., sin límite de operarios.-*

Lo dispuesto en el punto g) no exime a las industrias y/o talleres instalados y/o a instalarse, del cumplimiento de las disposiciones de la Ley 11459 y su Decreto reglamentario 1741/96.-

Estacionamiento: estará regido por toda la normativa vigente.- (Conforme texto modificado por Ordenanza 4784/CD/97)

¹ Luego de la subdivisión del partido, el límite es con el partido de Ezeiza.

3.3.3.3. DISTRITO COMERCIAL C3

a) Descripción General:

Comprende calles comerciales a escala de barrio con concentraciones comerciales minoristas de comercio diario periódico y ocasional, para servicio de la zona residencial contigua, con las limitaciones ya enunciadas para comercio en el Capítulo IV en usos del suelo, Título II.

Se hallan ubicadas en relación a todos los Distritos residenciales de los núcleos urbanos del Partido, y constituyen en algunos casos vías de penetración de los mismos en los que espontáneamente se ha localizado este uso en un principio.

Comprende los lotes frentistas a las siguientes calles por localidad.

- 9 DE ABRIL:

Calle Restelli desde Camino de Cintura hasta Ingeniero Huergo.

Restelli desde La Pinta hasta Ing. Huergo. (Conforme texto modificado por Ordenanza 3337/CD/89)

Establécese como Zona Comercial C3 las calles transversales hasta la primer cuadra de ambas veredas de la calle Restelli desde La Pinta hasta Ing. Huergo, y las calles Restelli y Colón desde Ruta Provincial No.4 hasta Avda. Dr. G. F. Elizalde en la localidad de 9 de Abril.

Establécese como Zona C3 las calles transversales hasta la primera cuadra de ambas veredas de la calle Oliver, desde la calle Rafael de Sanzio hasta Vernet; de la calle Vernet desde Oliver hasta Jewet de las localidades de 9 de Abril y Monte Grande respectivamente.

Establécese como zona C3 la calle Salta desde la Pinta hasta Moreno, de la Localidad de 9 de Abril. (Conforme texto modificado por Ordenanza 6049/CD/2002).

- LUIS GUILLON; MONTE GRANDE

- Calle Madariaga – J. Hernández desde Pedro Suárez hasta calle Bruzzone.
- Calle Bruzzone desde Camino de Cintura hasta Urbano González; y de M. Alegre hasta Constanzó.
- Calle San Martín – F. de Toro desde Camino de Cintura hasta calle Cervetti.
- Calle Arana – D. Rocha desde Camino de Cintura hasta R. Santamarina.
- Calle L. N. Alem desde Robertson hasta Dolores.
- Calle N. Malvinas – Vernet desde Edison hasta Ricardo Rojas.
- Calle Colón desde D. Rocha hasta Manucci.
- Calle Cervetti desde Vías del Ferrocarril Roca hasta calle Edison.
- Avda. P. Suárez – Pedro Dreyer coincidente con Distrito Vial Ci2 en los tramos: frentistas y laterales según plano desde Camino de Cintura a Teniente Correa; de calle Las Heras hasta calle Alte. Brown; y desde Faro Patagonia hasta calle Pizurno.
- Calle Constanzó desde Vías del Ferrocarril Roca hasta calle Bruzzone (J.A. Roca).

Área comprendida por la calle Los Andes – Rafael Sanzio – Marxer y Lagos García.

Álvaro Barros desde Los Aromos hasta Lagos García – Margen izquierda.
Marxer e/Lagos García hasta 100 mts. del Camino de Cintura.
Oliver e/Vernet y Lagos García.
Vernet e/Oliver y N. Malvinas.
Nuestras Malvinas desde San Martín – Fdo. de Toro hasta Petracca – Río Grande.
Petracca e/Malvinas y L. Vernet.
Zuviria e/N. Malvinas y Vernet.
Jewet e/N. Malvinas y Vernet.
Sardi e/N. Malvinas y Maza-Cané.
Gral. Roca e/Constanzó y Cervetti.
Queirel e/Fair y Roca.
Dean Funes e/Queirel y Cervetti.
San Martín e/Larcamón y N. Malvinas.
Constanzó e/Vías del FF.CC. y Fdo. de Toro margen izquierdo.
Fdo. de Toro e/N. Malvinas y Cervetti.
Madariaga – J. Hernández e/P. Suarez y Bruzzone.
Independencia e/J. Hernández y Larcamón.
Varisco e/J. Hernández y M. Coronado.
Tte. Ford e/ Fader y Madariaga.
Mendoza e/Las Vías FF.CC. y Arana.
Arana e/Tte. Rosales y Gral. Rodríguez.
Dardo Rocha e/Dorrego y Dinamarca.
Primera Junta e/Fdo. de Toro y Vías del FF.CC.
Alvear e/Vías del FF.CC. y Cardeza desde Robertson hasta Ascasubi.
Alem e/Robertson y Los Jazmines y en el tramo comprendido entre Belgrano y Córdoba transversalmente hasta las primeras paralelas hacia ambos lados.
Ascasubi desde Alvear hasta Vte. López.
Colón desde las Vías del FF.CC. hasta calle Pdo. de Dolores.
Joaquín V. Gonzalez e/N. Malvinas y Prayones (Luis de Sarro). **(Conforme texto modificado por Ordenanza 3337/CD/89)**
Establécese como zona C3 las calles transversales hasta la primer cuadra de ambas veredas de la calle N. Malvinas desde la calle Río Grande hasta la Av. Valette de la ciudad de Monte Grande.
Establécese como Zona C3 las calles transversales hasta la primer cuadra de ambas veredas de la Av. L. Valette, desde Larcamón hasta M. Alegre de la Ciudad de Luis Guillón; superponiéndose desde las calles Fox hasta Antonio De Sarro (Ex - Prayones) con Zona I2; y Av. Fair desde Rebizo hasta Alsina, Av. Fair desde Destacamento Melchor hasta La Cina Cina de la Ciudad de Monte Grande.
Establécese como zona C3 las calles transversales hasta la primer cuadra de

ambas veredas de la Av. N. Bruzzone, desde la calle Larcamón hasta Tte. Insúa; superponiéndose desde las calle Monte Grande hasta Antonio De Sarro (Ex – Prayones) con Zona I2; Av. Bruzzone desde 9 de Abril hasta Av. Cervetti de las ciudades de Luis Guillón y Monte Grande respectivamente.

Establécese como zona C3 la calle J. Hernández y las transversales hasta la primer cuadra de ambas veredas, desde la Av. L. Valette hasta las Vías del Ferrocarril Roca, de la Ciudad de Luis Guillón.

Establécese como zona C3 la calle Carlos M. de Alvear desde la calle Gherzi hasta Pehuajó y la calle Pehuajó desde Carlos M. de Alvear hasta Av. Alem y calle Carmen de Areco desde L. N. Alem hasta Colón, y la calle Colón desde Los Jazmines hasta Carmen de Areco, de la Ciudad de Monte Grande.

Establécese como zona C3 las calles transversales hasta la primer cuadra de ambas veredas de la calle T. Edison desde Cervetti hasta Cabildo de la Ciudad de Monte Grande.

Avda. Cervetti desde Deán Funes hasta Vías del Ferrocarril Roca, y calles transversales hasta la primer cuadra de ambas veredas de la Avda. R. Santamarina desde Italiani hasta Santa Fe, de la Ciudad de Monte Grande.

Establécese como zona C3 la calle 9 de Julio desde Jewet hasta Oliver de la Ciudad de Monte Grande.

Establécese como zona C3 la calle Zuviría desde Nuestras Malvinas hasta lago García de la ciudad de Monte Grande.

Establécese como zona C3 la calle Colonia Monte Grande desde Fair hasta Alvaro Barros de la ciudad de Luis Guillón.

Establécese como zona C3 la calle Chacabuco desde Rosales hasta Juan Manuel de Rosas, de la ciudad de Luis Guillón. (Conforme texto modificado por Ordenanza 6049/CD/2002).

- EL JAGÜEL:

Calles J. Hernández y El Jacarandá (Evita) desde Ruta 205 hasta calle Mitre; calle Siglo XX (El Ceibo-Cabildo) desde Estación El Jagüel hasta calle Edison; calle Edison desde Cervetti hasta Avda. Jorge Newbery.

Calle Chirón y laterales desde la calle Lago Argentino hasta la calle M. Vidal.

Los Robles – Pizzurno e/Edison y Vías del FF.CC.

Cabildo – El Ceibo e/Fair y Vías del FF.CC.

Edison e/Cervetti y J. Newbery.

J. Hernandez e/Dr. Rotta y Mitre.

El Jacarandá (calle Evita) e/Dr. Rotta y Rubens (calle El Molino).

Angela Barbier e/Paraná y Libertad.

Libertad e/Barbier y Pizurno.

Pizurno e/Libertad y San Pedrito.

San Pedrito e/Pizurno y El Jacarandá (calle Evita).

Área comprendida por las calles Sgto. Cabral – Mariano Castex. (Conforme texto modificado por Ordenanza 3337/CD/89)

Establécese como zona C3 las calles transversales hasta la primer cuadra de

ambas veredas de la calle Cabildo desde Av. Fair hasta Vías del Ferrocarril Roca, y calles transversales hasta la primer cuadra de ambas veredas de la calle Evita desde las Vías del Ferrocarril Roca hasta Terrarozza de la localidad de El Jagüel.

Establécese como zona C3 las calles transversales hasta la primer cuadra de ambas veredas de la calle J. Ingenieros desde A. Rotta hasta Saavedra, y las calles transversales hasta la primer cuadra de ambas veredas de la calle J. Hernández desde A. Rotta hasta V. Alsina, de la localidad de El Jagüel. (Conforme texto modificado por Ordenanza 6049/CD/2002).

b) Usos del suelo:

Uso característico: comercio básico diario y/o periódico, clases 1 y 2, según la clasificación del Capítulo III título II.

c) Densidad neta potencial 150 Hab./Ha. neta actual 130 hab./ Ha.

d) Factores de ocupación del suelo para comercio (y porcentual de vivienda):

FOS máximo 0,6

FOT máximo 0,8 para comercio; y 0,6 para vivienda. (FOS y FOT).

En estos Distritos puede admitirse la construcción de viviendas cumplimentando el índice correspondiente a la zona residencial adyacente en forma proporcional, ya sea comercio, o vivienda lo que se construya.

e) Retiros:

En este Distrito se observará un retiro mínimo de frente de 3 m. medidos desde la Línea Municipal, contemplando los predios de esquina conforme a lo indicado en 2.1.2.4. siendo optativos los retiros laterales.

El centro de manzana y altura máxima de edificación se ajustará a lo establecido en el inciso b) de 2.1.2.4.

f) Subdivisión del Suelo:

Parcela mínima 300 m²., lado mínimo 12 m.

Podrá exceptuarse a la construcción del cumplimiento del retiro de frente obligatorio en los siguientes casos:

Cuando en una misma acera de la cuadra, o hasta una distancia de 120 metros medidos desde la esquina, en el caso de que exista una de las bocacalles, se hallen construidos no menos de 5 (cinco) edificios sobre la Línea Municipal (LM), en parcelas diferentes.

Cuando en el cruce de dos calles pertenecientes al Distrito Comercial C3, se hallen construidos no menos de 7 (siete) edificios sobre la línea Municipal (LM), considerando en este caso las aceras correspondientes en ambas direcciones desde el encuentro en esquina hasta la próxima bocacalle, a una distancia máxima de 120 m si no existieran las mismas según corresponda.

En aquellos casos en que reconstruyan un local en un predio comprendido entre dos edificaciones sobre línea Municipal (LM), incluyendo las destinadas a guardacoches y/o garaje.

Cuando se completen construcciones ya edificadas y aprobadas sobre línea Municipal (LM) en una parcela.

Estos incisos se encuentran establecidos por Ordenanza No. 1645/80. Asimismo, en aplicación de los ya citados, se exceptúan del retiro de frente obligatorio de la construcción en los siguientes casos:

Cuando en ambas aceras con frente a una misma cuadra existan 7 (siete) edificios con planos aprobados edificados sobre línea Municipal (LM) en forma total o parcial o en una distancia equivalente a 100 m.

Cuando en el cruce de dos calles, una de ellas C3, hasta una distancia de 100 m desde este encuentro, considerando ambas aceras de las cuatro direcciones, se hallen construidas al frente quince (15) edificaciones. (Conforme texto modificado por Ordenanza 1645/80)

3.3.4. ZONA VIAL

3.3.4.1. Distrito Ci1 Red Primaria Regional o Sub Regional.

a) Características Generales:

Delimitación:

- Camino de Cintura entre Avda. P. Suárez y Río Matanza. Contiene en parte un Distrito Comercial C2 desde Av. Pedro Suárez hasta la Curva Santa Catalina.
- Ruta Nacional Nº 205 desde Ramón Santamarina hasta el límite con *Ezeiza*. Se halla en tramos superpuesto con zona Comercial C2 de acuerdo a lo siguiente, según localidades:
 - EL JAGÜEL:
Avda. Ramón Santamarina y Enrique Santamarina hasta Faro Patagonia y desde Los Pinos a La Calandria.

En este Distrito se admiten los usos comerciales ya enunciados y aquellos que sean de servicio del automotor a nivel artesanal, con limitación de potencia, de operarios y superficie cubierta. Fuera de las zonas ya enunciadas como comerciales sólo se admitirá para estos usos una reducida ocupación del suelo y retiros equivalentes a la de la zona residencial que atraviesa.

En el sector del Camino de Cintura entre curva Santa Catalina y Río Matanza se considerará a su vez como subdistrito orientado a promover las radicaciones con destino a mini turismo en base a las condiciones propicias del subsuelo, siendo este caso de carácter prioritario. A tal fin toda industria con permiso acordado anteriormente deberá observar los retiros especiales que fije el Departamento Ejecutivo Municipal, siempre que no hayan sido efectivizadas sus instalaciones o construcciones.

b) Normas del Distrito Ci1.

En los sectores correspondientes a los Distritos comerciales superpuestos enumerados precedentemente corresponde la aplicación de los artículos 3.3.3.2. Distrito C2.

En el resto del Distrito Vial Ci1, se cumplimentarán las normas correspondientes a las zonas adyacentes que atraviesan y a las particulares incluidas en el presente de acuerdo al siguiente detalle:

- 1) Para el Camino de Cintura: desde A. Barros al Río Matanza, en un ancho de 100

m. a cada lado del camino medido desde las líneas municipales (LM), o hasta la primera calle paralela al mismo según corresponda; se aplicarán las normas indicadas en el artículo 3.3.2.5. Distrito R4b, admitiéndose en este caso subdivisiones conforme a las prescripciones de la Ley 8912/77, con parcelas de una superficie mínima de 600 m². y frente mínimo de 20 m.

Respecto a usos del suelo se admitirán además de los prescriptos en el Distrito R4b y de Servicio del automotor los siguientes usos orientados para el desarrollo del mini turismo, cumplimentando los factores de ocupación:

- Servicios del espectáculo y de los entretenimientos en general.
- Piletas de natación.
- Centros recreativos y deportivos.
- Clubes sociales, salas de reuniones en locales de hasta 2.500 m².
- Gimnasios en locales de hasta 2.500 m².
- Restaurantes - Confiterías de hasta 2.000 m². de local.
- Hoteles de pasajeros de hasta 1.000 m². de local.
- Restaurantes, servicios de la alimentación indicados en el art 3.3.2. en locales de hasta 500 m². de superficie de local.

3.3.4.3. DISTRITO Cir

Componen el sector rural a escala subregional. Constituyen circulaciones de Fomento Agrícola para los que se prevé un ancho mínimo de treinta metros (30 m.) de acuerdo a lo establecido en el Art 3.3.9.2. inciso c).

3.3.5. ZONA DE ESPARCIMIENTO

3.3.5.1. DISTRITO E1

a) Comprenden distintas áreas cuyos perímetros están delimitados por:

1) *DISTRITO E 1*

Río Matanza, Ruta de la Tradición, Avda. La Noria, Avda. Ing. Huergo, Santos Vega, Ruta de la Tradición, Juan D. de Solís, Ing. Huergo, José M. Paz, Lagos García, Los Andes, H. Constanzó, Avda. Fair. (Conforme texto modificado por Ordenanza 3337/CD/89)

Desaféctese del Área de Recreación y Esparcimiento "E 1", art. 3.3.5.1. del Código de Planeamiento a las parcelas Rurales 12 y 13a de la Circ. II. (Conforme texto modificado por Ordenanza 5235/CD/99)

Desaféctase el sector comprendido por las calles Gral. JOSÉ M. PAZ, LAGO GARCÍA, Límite parc. 770a y límite Parc. 709b, de la Localidad de 9 de Abril.- (Conforme texto modificado por Ordenanza 4838/CD/98)

Desaféctase del Área de Recreación y Esparcimiento "E1", art. 3.3.5.1. del Código de Planeamiento, las Parcelas Rurales 5b y 6 de la Circ.II.- (Conforme texto modificado por Ordenanza 4853/CD/98)

Desaféctase del Área de Recreación y Esparcimiento E-1, art.1.1.5.1. del Código de Planeamiento, el sector de la parcela 815c., de la Circ.VI, delimitado por la Avda. Tomás Fair, calle Herminio Constanzó y traza del electroducto que atraviesa el predio en dirección Norte-Sur. (Conforme texto modificado por Ordenanza 4719/CD/97)

Desaféctase las parcelas 709a- 771a- Circ.VI- Secc. Rural- entre Lagos García, Los Andes Calle sin nombre (en medio con parcela 773a) y parcelas linderas 773a- 773c- 773d- 773e- Ingeniero Huergo- parcelas lindantes 770a- 708a. (Conforme texto modificado por Ordenanza 4608/CD/96)

Desaféctase de "Zona de Esparcimiento" E1, Título III, Capítulo II del Código de Planeamiento Urbano a la Chacra 1 de la Circunscripción VI, Sección H. (Conforme texto modificado por Ordenanza 4781/CD/2011)

b) Usos del Suelo:

- 1) Característico: Residencial fin de semana y permanente, centros recreativos y/o deportivos, clubes privados a excepción de club de campo.
- 2) Uso complementario:
 - Comercio diario y/o periódico en locales de hasta 100 m².
 - Instalaciones públicas.
 - Centros culturales.
 - Culto.
 - Educación preescolar y primaria.
 - Servicios de la alimentación en locales de hasta 250 metros cuadrados.
 - Servicios del automotor en locales de hasta 100 m².
 - Centros asistenciales y Asilos, según proyecto en particular.

c) Densidad de población neta 70 Hab./Ha.

d) Factores de ocupación del suelo:

En predios existentes de hasta 600 m². de superficie:

FOS máximo 0,4 FOT máximo 0,45

En predios existentes mayores de 600 m². de superficie:

FOS máximo 0,15 FOT máximo 0,20

Para planes nuevos previo saneamiento de área si corresponde:

FOS máximo 0,1 FOT máximo 0,1

e) Retiros:

- Predios existentes de hasta 600 m². de sup. cumplirán con lo indicado en el Art. 2.1.2.4.
- Para predios mayores de 600 m². hasta 1.500 m². Deberán observar un retiro mínimo de frente de 6 m. laterales mínimos 5 m. por cada uno de ellos y de fondo 20 %
- Para predios mayores de 1.500 m². Deberá observar un retiro en todos sus lados conforme a proyecto y no inferiores a los especificados para predios de 600 a 1.500 metros cuadrados.

f) Subdivisión de la tierra: 20 m y 600 m². En macizos no se admiten subdivisiones a excepción de los planes integrales y de la zona delimitada por las calles Sgto. Cabral Av. Lacarra, M. Castex, ex vías del Ferrocarril Belgrano y Formosa. (Conforme texto modificado por Ordenanza 2225/85)

3.3.6. ZONA DE RESERVA DE INTERES URBANO RE

Conservarán su uso y densidad actual, considerándose para un futuro, previo acuerdo con los propietarios, la posibilidad de incorporarlo como de uso público para parques o centros recreativos-deportivos, o en su defecto cumplirán con las normas establecidas para la ampliación urbana por la Ley 8912/77, Artículo 17 y 18 según corresponda.

Delimitación:

Localidad Monte Grande - El Jagüel:

- Circ. I - Secc. C - Chacra 17
- Circ. I - Secc. C - Chacra 37 fracción 1
- Circ. II - Secc. A - Parcelas rurales 44a - 44b - 44c - 45 - 46 - 51 - 54 - 57 - 60 - 64a - 64b - 67 - 70 - 73 y 76

Localidad 9 de Abril:

- Circ. VI - Secc. A - Parcela rural 666a y 665b.

Desaféctase de la ZONA DE INTERES URBANO, Artículo 3.3.6. Título III, Capítulo III del Código de Planeamiento, a la parcela 44f, de la Circ. II ubicada en la calle Av. Ramón Santamarina y Terrarosa de la localidad de El Jagüel. (Conforme texto modificado por Ordenanza 5010/CD/98)

3.3.7. ZONA DE RECUPERACION:

Mantendrá su uso actual no admitiéndose cambio de uso sin saneamiento, previo conforme a las normas de la Dirección de Hidráulica y Dirección de Geodesia de la Provincia.

Para estas áreas serán de aplicación los factores de ocupación del distrito Residencial colindante. (Conforme texto modificado por Ordenanza 3337/89)

Comprende las siguientes delimitaciones en coincidencia con áreas complementarias:

Localidad Monte Grande - El Jagüel:

1. Calle Jaime Amat, Ayacucho, Gral. Rodríguez y Los Jazmines.
2. Colón - Maipú - Baliza Chiriguano - P. de Dolores - Pizzurno - Límite fracciones II y III - Circ. V, Secc. R - J. Hernández - parcelas 509r - Circ. V, Secc. R. Fracción 1 - Angel Barbier - Uruguay - Arenales - Bolívar - Baliza Chiriguano - Ramallo - Martínez y límites entre Fracción V y Parcela 455k - Circ. V - Secc. G.
3. P. de Dolores - Martín Fierro - límite entre las parcelas 553 y 554 - Circ. V - Secc. R - Sgto. Cabral - Neuquén - A. Sosa - Libertad - Cuba - P. Dreyer - Colombia - Entre Ríos J. González - Terrarosa - Almafuerde - P. Dreyer - La Calandria - Libertad - Martín Fierro - Neuquén - La Calandria San Pedrito y A. Nervo.

3.3.8. ZONA INDUSTRIAL

a) Comprende los distritos I1; I2 y PI cuyas características son:

I1 – Industrial exclusivo (zona D en decreto 7488/72)

I2 – Industrial mixto (zona C en decreto 7488/72)

PI – Distrito industrial preexistente condicionado en zona no apta.

Delimitaciones:

Distrito I1: Industrial exclusivo

9 de Abril: Ejes de calles A. Barros – Lagos García – Los Andes – Camino de Cintura – Santa Magdalena – Av. Elizalde.-

Ejes de calles Av. Elizalde – Santos Vega – Av. Ing. Huergo – Av. de la Noria.-

Distrito I2: Industrial mixto

9 de Abril:

Desaféctase las áreas comprendidas por:

Ejes de las calles A. Barros – Lagos García – Los Andes hasta 100 mts. del Camino de Cintura hasta A. Barros.

Calle Elizalde- 100 mts. del Camino de Cintura- Santa Magdalena hasta G. Elizalde y por ésta hasta A. Barros.

Calles Telomian Condié - G. Elizalde – Santos Vega hasta 100 mts. del Camino de Cintura hasta T. Condié.

Amplíase el área industrial existente hasta el límite con el eje del Camino de Cintura, quedando el distrito conformado por los siguientes sectores:

Ejes de calles: G. Elizalde – Av. de la Noria – Eje Camino de Cintura – Plaza Huincul.

Ejes de calles: G. Elizalde – J.D. de Solís – Camino de Cintura – Santos Vega.

Ejes de calles: G. Elizalde – Santa Magdalena – Camino de Cintura – Montí.

Incorpóranse los siguientes sectores:

Luis Guillón: Calles: Prayones – Fox – Sardi – Arroyo Santa Catalina – Valette y Bruzzone. 50 HP y 10 personas, desafectándose las del área de reserva de interés urbano (Re).

Incorpórese al actual Código de Planeamiento Urbano aprobado por la Ordenanza 1594/79 y su modificatoria la Ordenanza 3337/89, en el Título III, Capítulo III, del Artículo 3.3.8, Distrito I2, las Manzanas 36, 37 y 38 de la Circunscripción II, Sección C de la Localidad de El Jagüel, la que deberá contar con los servicios completos. (Conforme texto modificado por Ordenanza 8720/CD/2016)

b) Factores de ocupación:

FOS máximo: 0,50

FOT máximo: 0,60

Estos factores son también de aplicación para los casos comprendidos en el artículo 2.4.1.6. cuando posean autorización mediante el cumplimiento de las disposiciones que rigen para establecimientos emplazados en zonas no industriales. (Conforme texto modificado por Ordenanza 3337/89)

c) Subdivisión de la tierra:

Parcela mínima 2.000 m2.

Lado mínimo 40 m.

d) Retiros:

Para parcelas afectadas a zonas I1 e I2 que lindan en dos de sus lados con parcelas que tengan un uso R:

1- En parcelas existentes de hasta 600 m².

Frente 6 m.

Laterales optativos

Fondo: 25% del predio.

En predios menores de 300 m², este retiro de fondo será del 15%

Retiro:

a) De frente 10 m. como mínimo y dos laterales de 6 m. cada uno como mínimo.

b) De fondo 25% de la longitud del predio

e) *El espacio libre remanente podrá ser utilizado hasta un 40% con elementos no cubiertos, estacionamientos, accesos, circulaciones, etc., el resto deberá ser terreno absorbente parquizado.*

Para parcelas afectadas a zonas I1 e I2 que lindan en dos de sus lados con parcelas que tengan un uso I:

d) Retiros:

1- En parcelas existentes de hasta 600 m².

Frente 6 m.

Laterales optativos.

Fondo: 6 m.

2- En parcelas mayores de 600 m² hasta 1000 m².

Frente: 10 m.

Laterales: mínimo 1 lado libre a 6 m. del lindero.

Retiro de fondo: 6 m.

3- En parcelas mayores de 1000 m².

Retiro:

a) de frente 10 m. como mínimo y dos laterales de 6 m. cada uno como mínimo.

Retiro de fondo: 6 m.

b) El espacio de retiro lateral y de fondo deberán ser conservados sin ocupación total o parcial, asegurando el acceso vehicular desde la línea municipal (vía pública).

e) El 60% del espacio libre remanente del lote deberá ser mantenido como terreno absorbente parquizado.

f) De existir estacionamiento, no cubierto, accesos, circulaciones, etc., no excederá el 40% del espacio libre remanente del lote.

g) En los casos de estacionamientos mayores a 200 m² se deberá tener como mínimo un 40% de su superficie de tránsito pesado, que tengan propiedad de ser permeable al paso

de agua al terreno natural.

h) En casos de estacionamientos mayores a 200 m² se deberá disponer de cercos vivos y/o parquizar y/o arbolar en la totalidad de su perímetro, exceptuando el lado donde se disponga el acceso y egreso de vehículos.- (Conforme texto modificado por Ordenanza 8360/CD/2014)

Modifícase el artículo 3.3.8- zona industrial Inc. a)- Distrito I2 Industrial Mixto:

Incorpórase al área industrial existente la zona delimitada por las calles GRAL. JOSÉ M. PAZ, LAGO GARCÍA, Límite parc. 770a y límite Parc. 709b, de la Localidad de 9 de Abril.-

En la zona delimitada, según el artículo 2º, no se admitirán establecimientos industriales de 3ra. Categoría, según la clasificación establecida por la ley 11459 decreto reglamentario 1741/96.-

Los indicadores urbanísticos de aplicación serán los siguientes:

- Zona Industrial I2
- FOS: 0,50
- FOT: 0,60
- H.Max. 16 mts. (Ord.4978/CD/98)
- Retiro de frente, fondo, laterales y retiros para predios en esquina según lo establecido por el Art.2.1.2.4. de la Ordenanza 3337/CD/89.-
- Subdivisión: parcela mínima= 2.000 m²., lado mínimo= 40 mts.
- Estacionamiento equivalente al 30% de la superficie cubierta.
- El espacio libre remanente podrá ser utilizado hasta un 40% con elementos no cubiertos, estacionamiento, accesos y circulaciones, el resto deberá ser terreno absorbente parquizado.-

Deberá proveerse al predio de todos los servicios de infraestructura, necesario de acuerdo a los futuros usos.-

Toda Empresa que se radique en la zona indicada en el artículo 2º deberá cumplimentar las disposiciones de la Ley No 11.459 Decreto Reglamentario 1741/96. Asimismo deberán acreditar fehacientemente que el ochenta por ciento (80%) del personal que labore tanto en la etapa de construcción del Establecimiento, como la actividad industrial específica tenga domicilio real en el Partido de Esteban Echeverría.- (Conforme texto modificado por Texto Ordenanza 4838/CD/98)

Modifícase el Artículo 3.3.8.- Zona Industrial Inc. a) delimitaciones.

Distrito II- Industrial exclusivo.

Incorpórase al área industrial existente la zona delimitada por las parcelas 709a – 771a – Circ.VI- Secc.Rural- entre Lagos García, Los Andes, Ing. Huergo, Gral José M. Paz, de la Localidad de 9 de Abril.

En la zona incorporada al Área Industrial II- según el artículo 2º, no se admitirá la radicación de establecimientos de 3ª categoría, según la clasificación establecida por la Ley 11459 Decreto Reglamentario 1601/95.

Los indicadores urbanísticos para la zona industrial II- serán los siguientes:

FOS: 0,60

FOT: 1

h. máx, 13,50 mts.

Retiros de frente, fondo, laterales y retiros para predios de esquina: según art. 2.1.2.4- de la Ordenanza 3337/89.

Subdivisión: parcela mínima= 2.000 m², lado mínimo= 40 mts.

El espacio libre remanente podrá ser utilizado hasta un 40% con elementos no cubiertos, estacionamientos, accesos y circulaciones. El resto deberá ser terreno absorbente parquizado.

Toda empresa que se radique en la zona indicada en el Artículo 2º deberá cumplimentar las disposiciones del Decreto No 1601/95 reglamentario de la ley 11459 de Radicación Industrial. Asimismo, deberán acreditar fehacientemente que el ochenta por ciento (80%) del personal que labore tanto en la etapa de construcción del establecimiento, como en la actividad industrial específica tengan su domicilio real en el Partido de Esteban Echeverría. (Conforme texto modificado por Texto Ordenanza 4608/CD/96)

Todos los establecimientos industriales que han quedado localizados en zona NO APTA para la actividad industrial como consecuencia de la vigencia del Código de Planeamiento y que hayan modificado, adecuado, ampliado sin permiso sus instalaciones o proyecten ampliaciones en sus plantas de producción podrán gestionar ante la Municipalidad el permiso correspondiente.

Para la declaración de "Distrito Industrial Preexistente Condicionado" la Municipalidad realizará un estudio particularizado a través de la Comisión de Estudio para la modificación del Código de Planeamiento, que determine la factibilidad del encuadre del establecimiento fijando los valores urbanísticos y demás especificaciones técnicas que corresponda en cada caso. En los aspectos de riesgos que implique la actividad industrial y potencialidad de contaminación tomará intervención el área de Salud Municipal sin perjuicio de las certificaciones que se requieran de los organismos competentes de la Provincia de Buenos Aires en cumplimiento de las disposiciones de la Ley 7229/67 y su Decreto Reglamentario 7488/72.

A los fines del artículo 1º las empresas interesadas deberán presentar:

- 1) Nota formulando el pedido.*
- 2) Croquis o plano aprobado sobre el que se indicarán las modificaciones ampliaciones sin permiso o proyectadas a construir.*
- 3) Memoria descriptiva de la actividad autorizada incluyendo la ampliación.*
- 4) Sistema de tratamiento de efluentes graficado.*
- 5) Constancia de los antecedentes de habilitación Municipal, Provincial, Evacuación de efluentes, etc.*

MEDIO AMBIENTE

- 6) Certificado de Dirección Provincial de Saneamiento en relación a los aspectos de riesgo que implique la actividad industrial cuya regularización y/o ampliación se propone, considerando el grado de molestia, potencialidad de contaminación y posibilidad de reversión si corresponde.*

CONSUMO Y CAPACIDAD DE REDES DE INFRAESTRUCTURA

- 7) Certificación de los Organismos competentes acerca de la no afectación del normal abastecimiento de los insumos esenciales de los sectores que conforman el entorno circundante en cuanto a provisión de agua corriente y/o potable, energía eléctrica, capacidad para la eliminación de los efluentes cloacales.*

Conformada la documentación y realizado el estudio del caso, se confeccionará el proyecto de

ordenanza, que contempla la creación de un Distrito Industrial Preexistente, condicionado o Precinto Industrial, remitiéndose las actuaciones al Honorable Concejo Deliberante para su tratamiento y en su caso la elevación al organismo Provincial competente, conforme a las disposiciones del artículo 83º del Decreto Ley No.8912. (Conforme a las modificaciones según texto Ordenanza 3022/CD/88)

Establécese precinto industrial para el predio ubicado en Circ. 1, Secc. C, Chacr. 37, Manza 3, con frente a las calles Ramón Santamarina, Cornelio Saavedra de la ciudad de Monte Grande.

Autorízase a la firma Coca-Cola S.A. a realizar la ampliación industrial proyectada con los valores urbanísticos FOS 0,3 FOT 0,45, Retiros en todo su perímetro. (Conforme a las modificaciones según texto Ordenanza 2398/CD/1986).

Incorpórese al PRECINTO INDUSTRIAL EXISTENTE establecido por la Ordenanza 2398/CD/86 el predio nombrado catastralmente como Circ. 1, Secc. C, Chacr. 37, Manza 37ac, parcela: 7.

El PRECINTO INDUSTRIAL EXISTENTE establecido por la Ordenanza 2398/CD/86 y establecido en el Art. 1º de la presente, podrá ampliarse hasta un 11,84% hasta completar los 39.177,46 m² del polígono, en el supuesto que la firma Coca-Cola FEMSA de Buenos Aires S.A. acredite la adquisición de dominio de los bienes nombrados catastralmente como Circ. 1, Secc. C, Chacr. 37, Manz. 37ac, Parcelas 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12 y 13.

Los predios nombrados catastralmente como Circ. 1, Secc. C, Chacr. 37, Manz. 37ac, Parcelas 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12 y 13, seguirán afectados a las zonificaciones existentes y podrán sumarse al PRECINTO INDUSTRIAL EXISTENTE, únicamente en el caso previsto en el Artículo 2º, segunda parte de la presente, además del cumplimiento de los Certificados de Aptitud Ambiental y de la OPDS.

El PRECINTO INDUSTRIAL EXISTENTE tendrá los siguientes indicadores urbanos: FOS: 0,5, FOT: 0,6, Retiros de Frente: 3,00m, suelo Absorbente 24% y deberá dar cumplimiento de la Ordenanza de reservorios No. 8492/CD/2014. (Conforme a las modificaciones según texto Ordenanza 9164/CD/2019).

3.3.9. OTRAS ZONAS

3.3.9.1. Área complementaria destinada para ampliación del área urbana comprende:

- En Monte Grande - El Jagüel (coincidentemente con zona Re) lo indicado en el Artículo 3.3.7.

Para las áreas complementarias, serán de aplicación los factores de ocupación del distrito residencial colindante. - (Conforme a las modificaciones según texto Ordenanza 3337/89)

3.3.9.2. ZONA RURAL r

a) Delimitación:

Comprende el área del Partido hasta sus límites político administrativos, con exclusión de todas las demás zonas o áreas indicadas en este Código. A tal efecto se excluyen y la delimitan en su perímetro interno las zonas residenciales urbanas y extraurbanas, áreas complementarias y de recuperación, de recreación y esparcimiento E1, Industriales y de usos específicos; conservando las zonas viales que la atraviesan la característica rural con las previsiones que correspondan

de acuerdo al Plan Municipal de infraestructura aprobado por el Departamento Ejecutivo Municipal.

Desaféctese de "Zona Rural" Título III, Capítulo III del Código de Planeamiento Urbano a las parcelas 426b, 426d, 426p, 426r de la Circunscripción V, Sección M y la parcela 426g de la Circunscripción V, Sección P. (Conforme a las modificaciones según texto Ordenanza 7841/CD11)

- b) Características generales: Hasta tanto se realicen los estudios definitivos en el sector rural se admitirán todo tipo de explotaciones rurales con o sin actividades de transformación o elaboración conexas indispensables de hasta 40 HP de potencia. No se admitirá la explotación de canteras en general, ni los hornos de ladrillos.

En las presentes normas se ha determinado su estructura Vial en base al Camino de Fomento Agrícola denominado en el plano adjunto Cir.

Usos del Suelo:

Uso característico - Todo tipo de explotaciones agropecuarias. Vivienda rural con las densidades brutas establecidas en la Ley:

5 Hab. /Ha. para vivienda individual y 30 Hab. /Ha. para concentraciones. Uso complementario: Con densidades brutas máxima de hasta 30 Hab. /Ha.

- Comercio diario, periódico y ocasional de abastecimiento del área.
- Servicios personales y de la vivienda.
- Artesanías de reparación y mantenimiento de hasta 5 HP de potencia en las concentraciones comerciales.
- Plantas de elaboración de productos primarios que se producen en el lugar de hasta 40 HP de potencia.
- Estación de servicio y mecánica de automotores.
- Educación preescolar y escolar primaria.
- Instalaciones para Servicios Públicos.

- c) Restricciones del dominio en el área rural para ensanche o apertura de vía pública.

En el sector rural se operarán las siguientes medidas mínimas, afectando con restricciones al dominio en las subdivisiones:

- 1 - Caminos de Fomento Agrícola Cir tendrán un ancho mínimo de 30 m. y comprende los indicados con esa característica en el plano de zonificación, limitándose cuando afecte a zonas urbanas con predios inferiores a 1.000 m². a mantener las dimensiones existentes hasta tanto se resuelva en particular al respecto.

Comprende los siguientes caminos:

1 - Monte Grande - El Jagüel

- a) Prolongación de calle Colón hasta Ruta Provincial N° 16 (nueva apertura).
- b) Prolongación calle Lavalle hasta Ruta Provincial N° 16 (Camino de la Lata).
- c) Ventura Ávila desde Maipú hasta Ruta N° 16.
- d) Martín Fierro desde Pedro Dreyer hasta Ruta N° 16, con nueva apertura de traza desde Fortunato Cáceres a la Ruta N° 16.

- e) Fortunato Cáceres desde Granaderos hasta Ruta Provincial N° 16.
- f) Perímetro con áreas complementarias: Ayacucho, Lavalle, Maipú, Baliza Chiriguano, Dolores hasta Sargento Cabral y San Pedrito.

2 - Se fijan por las presentes los anchos Mínimos de los siguientes caminos rurales.

- Camino Humberto 1° (Sto. Cabral) posee un ancho actual de 50m. estableciéndose un ancho mínimo de 60m. afectándose un retiro a ambos lados de 5m. con restricción al dominio.

d) Para aquellas parcelas rurales en que se constate la existencia de depredaciones del suelo por uso irracional del mismo, o que se halle agotada su capa de tierra fértil con explotación de canteras y hornos de ladrillos, se exigirá previo cualquier trámite de subdivisión o uso, su recuperación conforme a técnica en la materia y a las disposiciones del Código Rural de la Provincia de Buenos Aires, asimismo la Municipalidad encarará una acción de control directo de aquellas explotaciones que posean habilitación y causen depredaciones en el medio rural, aplicando las sanciones que correspondan.

e) Subdivisión de la tierra:

Se sujetan valores del art. 2.2.2. llevando los mínimos del Inc. a) 1 Ha. inc. b) 5 Ha. inc. c) 20 Ha. (Conforme a las modificaciones según texto Ordenanza 3337/89)

3.3.9.2. BANDA CEM:

Comprende las manzanas o zonas de hasta 100 m. de distancia del Cementerio, ubicado en el área suburbana de la Ciudad de Monte Grande.

Esta zona en 3 de sus lados pertenece a zona rural y complementaria sobre las que se operará una restricción de dominio privado de 15 m. a partir de líneas actuales o en el caso de no existir apertura de calle, se operará en más del ancho mínimo de 20 m. de calle, con un total de 35 m. Para esta banda se establecen en prioridad los usos afines comerciales y se admiten velatorios y servicios fúnebres en general: como uso complementario se admitirá vivienda. Los factores de ocupación de esta banda corresponden a los establecidos para el Distrito Comercial C3 y para vivienda la zona R4a circundante.

La subdivisión sobre el área rural podrá admitirse a juicio del Departamento Ejecutivo Municipal para cesión de vía pública, permitiéndose en este caso como compensación, subdivisiones de una unidad mínima de 1 Ha. previo saneamiento y recuperación y, en el caso de efectuarse medidas menores con un mínimo de 1.000 m². por parcela a juicio del Departamento Ejecutivo Municipal, afectando el área de hasta los 150 m. de distancia de los límites del Cementerio; en este caso sólo se otorgará la prefectibilidad de subdivisión, quedando su aprobación a la habilitación de los comercios.

Además en esta banda y zona adyacente para su uso, podrán formularse estudios y proyectos en particular, los que se someterán a consideración de las Autoridades Municipales, de acuerdo a su plan de desarrollo.

3.3.9.4. CLUBES DE CAMPO (Incluye Clubes Privados)

- a) Los Clubes de Campo deberán cumplir con las disposiciones del Capítulo V de la Ley 8912/77, y en particular se ajustarán a los siguientes requisitos indicados para este

Partido:

1 -Delimitación: se admitirá su radicación cuando posean un mínimo de 10 Ha. (diez hectáreas) de superficie de predio, y se radiquen en el área rural en correspondencia con la zona denominada Cinturón Ecológico según plano adjunto y nomenclatura indicada en el artículo 3.3.9.3. en la parte correspondiente al área rural, excluyendo zonas urbanas.

2 -Densidades máximas admitidas:

Se admitirá una densidad bruta máxima de 7 viviendas unifamiliares por hectárea. (Conforme a las modificaciones según texto Ordenanza 3337/89)

3 -Factores de ocupación del suelo:

En este destino el FOS y FOT máximo es de 0,06 para viviendas y de 0,02 para ser destinado a edificios deportivos, sociales o culturales de uso común con un total del FOS y FOT para todo el conjunto de 0,08.

A los efectos de los requisitos técnicos a cumplimentar el Club Privado (una sola institución o grupo sin subdivisión del predio), se lo considerará como Club de Campo.

Zona Residencial Extraurbana (Ord. 8199/CD/2013 - REU 1 y REU 2)

1º Deróguense las Ordenanzas 8107/CD/2012 y 8111/CD/2012.

2º Desaféctese de la "Zona Rural" Título III, Capítulo III del Código de Planeamiento Urbano, perteneciente a las Localidades de Canning y Monte Grande, el polígono comprendido por las calles Neuquén, Martín Fierro, Dolores, M.Delorenzi, Condarco, Laperriere, Juana de Arco, Sgto.Cabral, Juana de Arco, Coronel Dupuy (y prolongación), Fortunato Cáceres, Sgto.Cabral, Fortunato Cáceres, Ruta Provincial Nº58- Mariano Castex, Lacarra, Sgto. Cabral y parcelas 514b, f, g y h, conforme consta en el plano adjunto de zonificación que forma parte integrante de la presente como Anexo 1.

3º Aféctese el polígono comprendido por las calles Neuquén, Martín Fierro, Dolores, M.Delorenzi, Condarco, Laperriere, Juana de Arco, Sgto. Cabral, Juana de Arco, Coronel Dupuy (y prolongación), Fortunato Cáceres, Sgto.Cabral, Fortunato Cáceres, Ruta Provincial Nº 58- Mariano Castex, Lacarra, Sgto. Cabral, y parcelas 514b, f, g y h, a zona complementaria.

4º A los efectos de establecer los usos predominantes y los indicadores Urbanísticos, defínase como Zona Residencial Extraurbana 1, (REU 1) al polígono comprendido por las calles Neuquén, Martín Fierro, Dolores, M. Delorenzi, Condarco, Laperriere, Juana de Arco, Sgto.Cabral, Juana de Arco, Coronel Dupuy, Mariano Castex, Lacarra, Sargento Cabral, para las cuales regirán las siguientes usos e indicadores urbanísticos:

Usos Admitidos:

- Clubes de Campo según Ley 8912.*
- Barrios Cerrados según Decreto 27/98.*
- Vivienda Unifamiliar y Multifamiliar.*
- Comercio Minorista y/o integrado en la figura de centro comercial, Hotelería.*
- Complejos Deportivos a escala local, salvo estadios de futbol o autódromos.*
- Centros de estética, recreativos, culturales y de actividades sociales en general.*

Indicadores Urbanísticos:

- Tamaño máximo de Urbanización Cerrada: delimitación según trazado Anexo 2*

- FOS: 0,30
- FOT: 0,60
- Densidad: 150 hab / Ha.
- Densidad media bruta de viviendas: 17 x ha. (aplica en parcelas mayores a 4 ha.)
- Altura máxima: 8,50 m.
- Retiros: frente 6 m, laterales 4 m. por lado, fondo 6 m.
- Parcelaria mínima: 600 m². Frente mínimo 20 m.

Servicios esenciales:

- Alumbrado público.
- Red Vial interna pavimentada.
- Desagües Pluviales.
- Servicio de agua corriente.
- Red de Desagües Cloacales.

5º Las parcelas con frente a la Av. Mariano Castex y a Coronel Dupuy tendrán altura máxima de edificación de 15m. Se admitirán usos residenciales, comerciales y de oficinas.

6º La primera etapa comprenderá los predios que se encuentran en la Circunscripción V, parcelas 514af, 514 ag, 514b, 514d, 544, 546, 561, 562, 575b, 577b, 578x, 578z, 578n, 578p; Circunscripción V, Sección H, Fracción II, parcelas 3d, 7b, 7a, 4, 5, 6; Fracción VII, parcelas 1, 2, 6 y 7, y el polígono comprendido por las calles Av. Sgto. Cabral, Gral. Balcarce, Cnel. Dupuy, Félix de Olazábal, Gral. Tomás Guido y F. Zelada.

“Incorpórese la parcela 5ª, Circ.V, Secc. H, Fracc.7 de la localidad de Canning en Área Rural.”
(Conforme a las modificaciones según texto Ordenanza 8994/CD/2018 (REU))

7º El polígono comprendido por las calles Av. Sgto. Cabral, Gral. Balcarce, Cnel. Dupuy, Félix de Olazábal, Gral. Tomás Guido y F. Zelada, llamado Barrio Los Rosales y existente con anterioridad al decreto Ley 8912/12, que cuenta con parcelas de 600m², estará condicionado a tener los servicios completos para obtener los usos e indicadores del Art.4º. En caso contrario mantendrá el uso residencial unifamiliar con una vivienda por parcela.

8º Defínase como Zona Residencial Extraurbana 2 (REU 2) al polígono comprendido por las calles Coronel Dupuy (y su prolongación), Fortunato Cáceres, Sargento Cabral, Fortunato Cáceres, Ruta Provincial Nº 58, para los cuales registrarán los siguientes usos e indicadores:

Usos Admitidos:

- Clubes de Campo según Ley 8912.
- Barrios Cerrados según Decreto 27/98.
- Vivienda Unifamiliar y Multifamiliar.
- Comercio Minorista complementario del área residencial.
- Complejos Deportivos a escala local, salvo estadios de fútbol o autódromos
- Centros de estética, recreativos, culturales y de actividades sociales en general.

Indicadores Urbanísticos:

- Tamaño máximo de Urbanización Cerrada: delimitación según trazado Anexo 2.
- FOS: 0.20

- *FOT: 0.40*
- *Densidad: 60 hab / Ha.*
- *Densidad media bruta de viviendas: 10 x ha.*
- *1 vivienda por parcela (en Club de Campo)*
- *Altura máxima: 8.50 m.*
- *Parcelaria mínima: 1.000m².*

Servicios esenciales:

- *Alumbrado público.*
- *Red Vial interna consolidada con dimensiones de la estructura vial del área rural.*
- *Escurrimiento pluvial.*
- *Servicio de agua corriente.*
- *Tratamiento de desechos cloacales.*
- *Continuidad con el tramado de calles, avenidas y/o rutas existentes.*

- 9º *La primera etapa comprenderá los predios que se encuentren comprendidos dentro de la Circunscripción V, Sección Y, por las parcelas 648mm, 648p, 648s, 648a y 648 rr.*
- 10º *La etapabilidad enunciada en los Artículos 6º y 9º de la presente norma será dada de la siguiente forma: No podrán iniciarse “nuevas obras” hasta que no se haya materializado el 70% de la urbanización de la Etapa 1, tanto en su ocupación territorial como en los servicios de infraestructura.*
- 11º *Se entiende por Etapa, al periodo de gestión administrativa máximo del proyecto urbanístico que tendrá un término de duración de 3 años; contados a partir de la Convalidación de la presente Ordenanza. Finalizada la misma, caducará el derecho administrativo. Al término de los 3 años o ante la finalización de la gestión administrativa del proyecto, indistintamente, (aprobación de Factibilidad), entrará en vigencia la aplicación de la Ordenanza Fiscal del corriente año, sin la consideración de ningún terreno como baldío.*
- 12º *Se deberá disponer del almacenamiento transitorio de aguas de lluvia precipitadas de toda la ocupación de suelo que incorpore la urbanización. Se realizará a través de medios naturales y/o mecánicos como reservorios y/o tanques, en una relación de 1m³ cada 100 m² de suelo construido (no absorbente), por el lapso mínimo de 2 horas. Parte de la cual deberá ser reutilizada para regadío.*
- 13º *Todo emprendimiento deberá preservar el 80% de la masa arbórea preexistente. Del mismo modo que forestar y asegurar el crecimiento de al menos dos especies de árboles autóctonos por cada residente.*
- 14º *Los emprendimiento atravesados por arroyos, serán objeto de aplicación de la Zona de Conservación de Desagües Naturales según Ley Nº 6.253 y del Camino de Sirga del Código Civil de la Nación.*
- 15º *Para la aprobación de proyectos conforme indica la presente Ordenanza, se deberá cumplimentar lo requerido por el Art. 56º de la Ley 8912, referido a las Cesiones Fiscales para Equipamiento Comunitario y Espacio Verde libre y Público.*
- 16º *Complementariamente de las cesiones que figuran en el Art.15º, todo emprendimiento deberá cumplimentar con la cesiones establecidas por la Ley Provincial del Hábitat Nº 14.449.*
- 17º *Todos las parcelas contiguas al trazado proyectado, cuyo plano adjunto e integrante de la presente obra como Anexo 2, deberán ceder una franja perimetral del terreno al dominio*

público, no inferior a siete metros con cincuenta (7,50 m). Se faculta al Poder Ejecutivo para efectivizar la cesión cuando lo evalúe necesario.

- 18° En cada instancia de regularización de los barrios en proyecto o en ejecución se deberán presentar todas las certificaciones de servicios esenciales como las aptitudes hidráulicas extendidas por organismos oficiales competentes en el marco de la Ley 8912/77 así como la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental.*
- 19° Toda urbanización con aprobación pre-existente, podrá solicitar la incorporación a la presente Ordenanza, mediante el cumplimiento y adecuación de todas las condiciones expuestas.*
- 20° El incumplimiento de cualquiera de las pautas indicadas en los artículos anteriores, operará como causal de retiro de permiso e inhabilitación permanente hasta la regularización de su cumplimiento. (Conforme a las modificaciones según texto Ordenanza 8199/CD/13)*

Anexo I: Plano de Zonificación

