

# **ORDENANZA 1020**

# **1.- PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

## **ZONIFICACIÓN SEGÚN USOS Y DELIMITACIÓN DE ÁREAS**

# ZONIFICACIÓN SEGUN USOS

## Área Urbana del Municipio de General Viamonte

### **Presentación:**

“Es intención de esta zonificación según usos de crear las condiciones mínimas, para evitar las consecuencias deteriorantes sobre el hábitat humano que vemos hoy en el área metropolitana bonaerense, preservar y mejorar el medio ambiente creando las condiciones necesarias para el equilibrio ecológico, tratando de asegurar las necesidades de espacios verdes y esparcimiento que requieren el bienestar de los habitantes, propendiendo a la creación de las condiciones que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social, los requerimientos y necesidades de las comunidades en cuanto a viviendas, industria, comercio, recreación y demás equipamiento comunitario, esenciales para la vida urbana, teniendo como único objetivo al HOMBRE...”

## **2.- DEFINICIONES**

## DEFINICIONES

Las expresiones de Usos del Suelo empleados en estas normas tienen las siguientes

Definiciones. -

### 1.- Uso del suelo:

Según la Ley 8912 Título III Cap. I Art.25 “Al destino establecido para el mismo en relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollan o tengan las máximas posibilidades de desarrollarse en un Área Territorial”.-

### 2.- Uso Predominante

Al uso que caracteriza una denominada zona como principal actividad con las máximas posibilidades de superficie cubierta, número de unidades y que estará estimulada por Organismos Oficiales. -

### 3.- Uso Complementario

Al Uso que, sin ser dominante ayuda a un mejor funcionamiento, satisfaciendo las necesidades de los usos predominantes. -

### 4.- Uso Condicionado

Actividad inconveniente, pero por constituirse en un hecho existente en la zona, puede admitirse, siempre que se adopten precauciones para no interferir en los otros usos. -

Su existencia no posibilita el permiso de construcción, ampliación o habilitación de otro igual o similar y en los ya existentes sólo se podrán realizar tareas de mantenimiento. -

Las construcciones dentro de los usos condicionados podrán cambiar de destino pasando a un uso permitido. -

### 5.- Uso Prohibido

Al uso que, por su grado de molestia o peligrosidad no es compatible con la zona en que se encuentra. -

Quedará totalmente prohibido construcciones que se encuentren dentro de este uso y a las existentes se les otorgará un plazo para cambiar de uso. -

### 6.- Uso Residencial

Al uso destinado a la habitación permanente, fundamentalmente destinada a vivienda. -

6.1 Por la relación de habitantes y superficies se clasifica en; residencial de: **alta, media y baja densidad.** -

6.2 Por la cantidad de familias que aloja cada parcela se clasifica en; unifamiliar y multifamiliar

#### 6.2.1 Vivienda unifamiliar;

Viviendas que alberguen una sola familia construida en una parcela o una única vivienda que ocupa más de una parcela.

#### 6.2.2 Viviendas multifamiliares:

Más de una vivienda dentro de una misma parcela que albergue más de una familia. -

### 7.- Uso Comercial

Al uso destinado a actividades terciarias

7.1 Por el mercado consumidor se clasifica en Mayorista y Minorista

7.2 Por la frecuencia del uso del comercio minorista se clasifica en;

### 7.2.1. Comercio Diario

Locales comerciales que expendan productos de primera necesidad;  
Ej.: Almacenes, Despensas, Fruterías, Verdulerías, Carnicerías, venta de Pan, Kioscos, para venta de cigarrillos o golosinas, etc.

### 7.2.2. Comercio Periódico

Comercios a cuya concurrencia no sea diaria. -  
Ej. Tiendas, Mercerías, Zapaterías, Pinturerías, Ferreterías, Restaurantes, Confiterías, Bares, Venta de ropa en general.

### 7.2.3. Comercio Ocasional

Locales comerciales que venden productos cuya adquisición se hace en forma esporádica.  
Ej.: Ventas de autos, Maquinaria, Semillas, Forrajes, Materiales para la construcción, Electrodomésticos, Joyerías, Veterinarias, etc.-

## 8.- Uso Administrativo

Al uso destinado a la función de Gobierno y de Servicios. -

8.1. Según quien lo ejerza será; público o privado

8.1.1 Público. El ejercido por el Gobierno Nacional, Provincial, o Municipal, o Instituciones Oficiales.

Ej. ENTEL, Deba, Intendencia, Gas de Estado, Bancos Oficiales, O.S.N., etc.

8.2.2. Privado. Las tareas administrativas ejercidas por la comunidad.

Ej. Estudios profesionales, abogados, Contadores, Ingenieros, Arquitectos, Gestorías, estudios impositivos, etc.

## 9.- Uso de esparcimiento y recreación.

Al uso destinado a la distracción individual colectiva o familiar, se clasifica en;

9.1 Según sea la actividad a desarrollar se clasifican en;

9.1.1 Recreación Activa: Deportes en general

9.1.2. Recreación Pasiva: Cines, teatros, espectáculos, salas de reuniones.

9.2. Según el ámbito donde se desarrollen se clasifican en;

9.2.1 Cubierta: Gimnasios, Clubes, Sedes Sociales, etc.

9.2.2. Al Aire libre; Incluye los espacios verdes, libres públicos: sean plazas, parques, o privados, campos de deportes. -

## 10 Uso de Equipamiento Educativo y Sanitario

Al que comprende todas las actividades terciarias cuyos servicios cumplan función de tipo espiritual, o tiendan al desarrollo espiritual del ser humano. -

Se encuentran dentro de este rubro las escuelas, públicas o privadas, preescolares, primarias o secundarias, bibliotecas, Museos, Academias, Hospitales, Clínicas, consultorios médicos u odontológicos. -

## 11.- Uso Circulatorio.

Al uso destinado al transporte de bienes o personas y de acuerdo al nexo que establecen se clasifican en:

11.1 Red primaria; las que unen centros urbanos

Ej. Rutas nacionales o Provinciales, ferrocarril. -

11.2. Red Secundaria; Vincula áreas definidas de un mismo centro urbano;

Ej. Avenidas, calles principales, calles secundarias, subterráneos. -

12.- Usos Específicos

La delimitada para el uso del transporte terrestre, marítimo, aéreo, a la producción o distribución de energía, la defensa, la seguridad. -

**3.- LEY 8912  
SU APLICACIÓN  
VALORES URBANÍSTICOS**



## **APLICACIÓN DE LA LEY 8912 PARA VALORES URBANÍSTICOS**

### **FOT: Factor de Ocupación Total**

**Definición:** Coeficiente que, multiplicado por la superficie de la parcela, nos da la superficie cubierta y semicubierta máxima a construir en planta baja o en pisos altos. -

**Cálculo:** Se multiplica el coeficiente asignado para cada zona por la superficie total de la parcela, la superficie resultante, es la máxima a construir en esa parcela. -

### **FOS: Factor de Ocupación del Suelo**

**Definición:** Es la relación entre la superficie máxima que se puede construir en planta baja o la proyección del primer piso y la superficie de la parcela. -

**Cálculo:** Se multiplica el coeficiente asignado para la zona por la superficie total de la parcela, la superficie resultante es la máxima a construir en planta baja en esa parcela. -

### **DN: Densidad Neta**

**Definición:** Es la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables. -

**Cálculo:** Multiplicando la superficie total de la parcela por la cantidad de habitantes por hectárea asignado a cada zona (densidad neta) y dividido por 10.000 nos da la cantidad de habitantes que puede ocupar la parcela y calculando que se consideran dos habitantes por dormitorios y un habitante por local, se determina la cantidad de dormitorios que se pueden construir en una vivienda por parcela.  
-

**IMPORTANTE:** En todos los casos que no se cuenten con los 4 servicios de infraestructura solo se podrá construir una vivienda por parcela con la cantidad de dormitorios de acuerdo a la construcción del grupo familiar, con o sin local comercial anexo. En todos los casos en que el lote sea igual o mayor a 12 m de frente es obligatorio dejar espacio guardacoches a razón de 3,5 m<sup>2</sup> por habitante de la parcela. En todos los casos que se construyan viviendas multifamiliares, es obligatorio dejar espacio guardacoches de 3,5 m<sup>2</sup> por habitante de la parcela, cualquiera sea el ancho del lote.

### **PREMIOS POR APLICACIÓN DE LA LEY 8912 (Art. 47)**

1. Los premios que se establecen a continuación no serán de aplicación en zonas o parcelas ubicadas sobre calles que carezcan a los servicios de agua corriente y cloacas o cloacas solamente.

Los premios se regirán por los siguientes cuadros:

#### **1.1 Por ancho de Parcela**

1.1.1 Para parcelas anteriores a la promulgación de la Ley 8912

De 151 a 200 hab/ha	10 m de frente	5% de premio
De 201 a 500 hab/ha	10 m de frente	2,5% de premio
De 501 a 800 hab/ha	10 m de frente	1.5% de premio
Más de 800 hab/ha	10m de frente	1,2% de premio

1.1.2 Para parcelas posteriores a la promulgación de la Ley 8912

De 151 a 200 hab/ha	12 m de frente	5% de premio
De 201 a 500 hab/ha	12 m de frente	2,5% de premio
De 501 a 800 hab/ha	12 m de frente	1.5% de premio
Más de 800 hab/ha	12m de frente	1,2% de premio

1.1.3 Premio máximo a otorgar 25% del F O T

1.2 Por edificación separada de los laterales

Separación del eje medianero de 0 a 3,99m	incremento del F O T en 0%
Separación del eje medianero de 4 a 4,99m	incremento del F O T en 10%
Separación del eje medianero de 5 a 5,99m	incremento del F O T en 13%
Separación del eje medianero mayor a 6,50m	incremento del F O T en 15%

1.2.1 Premio máximo a otorgar del incremento F O T 15%.

1.3 Por edificación retirada voluntariamente de la línea de construcción

Retiro de 0 a 0,99 incrementos del F O T en 0%
Retiro de 1 a 1,99 incremento del F O T en 4.50%
Retiro de 2 a 2,99 incremento del F O T en 7.50%
Retiro de 3 a 3,99 incremento del F O T en 10.50%
Retiro de 4 a 4,99 incremento del F O T en 13.50%
Mayor de 5 m incremento del F O T en 13.50%

1.3.1 Premio máximo a otorgar en incremento del F O T en 15%.

1.4 Por menor superficie del suelo ocupada que la resultante de la aplicación del F O S

F O S mayor de 0,5	0% de premio
F O S entre de 0,5 a 0,4	0% de premio
F O S menor de 0,4	0% de premio

1.4.1 Premio máximo a otorgar 10%

1.5 Los premios en conjunto no podrán superar el 70% de los valores máximos permitidos.

**4.- CARACTERISTICAS DE LAS  
DISTINTAS ZONAS  
ESPACIO URBANO QUE OCUPAN**

## **ZONA COMERCIAL**

Carácter:

En ésta zona se busca de incrementar la intensidad del equipamiento comercial creando una concentración de esas actividades que junto con las financieras, de servicios e institucionales sean polos de densidad y diversificación comercial respetando la trama existente, y sustrayendo de aéreas residenciales, actividades comerciales que puedan resultar molestas para el desarrollo comunitario.

Esta zona se subdivide en:

### **ZONA COMERCIAL 1**

Donde se encuentra la mayor densidad de población, previéndose la concentración de la actividad comercial en Planta Baja y el desarrollo de viviendas multifamiliares en pisos altos. Esta zona comprende las siguientes manzanas

#### **Sección “B”**

Mz 152 parcela de esquina de calle Mitre y Sarmiento  
Mz 153,154 parcelas con frente a calle Mitre  
Mz 155 parcela de esquina de calle Mitre y Urquizo  
Mz 165 parcela de esquina calle Mitre y Sarmiento  
Mz 166 parcelas con frente a calle Mitre y M. Molina  
Mz 168 parcela de esquina Mitre y Urquizo  
Mz 167 parcelas con frente a calle Mitre y M. Molina

#### **Sección “C”**

Mz 180 y 181 parcelas de esquina de Av. San Martin y Coliqueo

### **ZONA COMERCIAL 2**

Donde se dan las mismas características que la anterior pero para una menor densidad poblacional.

Esta zona es existente y se pretende intensificar su uso. Comprende las siguientes manzanas;

#### **Seccion “C”**

Mz 180, 181, 190, 191, parcelas con frente a la calle Coliqueo.

## **ZONA COMERCIAL MIXTA**

### Carácter:

En ésta zona se tiene como uso predominante al comercial pero dada la menor densidad de población se admite la integración de la vivienda aislada con ciertas restricciones constructivas que permitan crear una morfología urbana en las futuras construcciones.

Esta zona comprende las siguientes manzanas:

### **ZONA CM1**

#### Seccion "B":

Mz 150 parcela de esquina Belgrano y Mitre, Mz 151 parcelas con frente a calle Mitre, Mz 152 parcelas con frente a calle Mitre menos parcela de esquina Sarmiento, Mz 155 parcelas con frente a calle Mitre menos esquina Urquizo, Mz 156 parcela con frente a calle Mitre, Mz 157 parcela esquina calle Mitre y Dorrego, Mz 166 parcelas con frente a calle H. Yrigoyen y Av. San Martin menos parcela de esquina Coliqueo y San Martin y H. Yrigoyen y Mitre, Mz 167 parcelas con frente a Av. San Martin y calle Uruguay, menos parcela de esquina de Uruguay y Mitre y San Martin y Coliqueo, Mz 168 menos parcela de esquina de Mitre y Urquizo, Mz 169 y Mz 170 parcelas que dan sobre calle Dorrego.

#### Seccion "C":

Mz 177 parcela de esquina Av. San Martin y 6 de Agosto, Mz 178 y 179 parcelas con frente a calle San Martin, Mz 180 parcelas con frente a Av. San Martin, menos parcela de esquina Coliqueo, Mz 181 sobre Av. San Martin menos parcela de esquina Coliqueo.

#### Seccion "D":

Mz 67 a y 67 b parcelas con frente a calle San Martin, Mz 69 a parcela de esquina de Av. San Martin y 9 de Julio.

### **ZONA CM2**

**Parcelas frentistas a calle I. Coliqueo** de las manzanas 195-196-201-202-207-208-213-214-219-220-226-**232**-236-237

## **ZONA RESIDENCIAL**

Carácter:

En esta zona que a su vez se divide en Residencial y Residencial Mixta, se trata de desarrollar como función principal la vivienda de media y baja densidad en un área que en su mayor parte cuenta con los cuatro servicios de infraestructura, tratando de impedir la instalación e ir erradicando las funciones existentes incompatibles con la vivienda y que interfieran el desarrollo comunitario.

## **ZONA RESIDENCIAL EXCLUSIVA**

Dada las características ya existentes se trata de crear una morfología especial de barrio de viviendas de baja densidad con características propias, donde se desarrollen las mínimas actividades comerciales y artesanales.

Es adyacente al área central, se propone mantener el tejido urbano abierto con intención de crear un paisaje urbano diferenciado que se integrará con el futuro parque urbano.

Esta zona se desarrolla en las siguientes manzanas:

### **Sección “C”:**

Mz 181 menos parcela esquina Coliqueo y Av. San Martín, Mz 191, menos parcela que den frente a calle Coliqueo, Mz 196, 197, 246, 255, 264, 202, 238, 208, 239, 214, 240, 226, 232, 236, 237, menos las manzanas que tengan frente sobre calle Coliqueo y las Mz completas 250 a, 250b, 250c, 250d, 251, Fr I 252, 253z, 253b, Fr II Parc 1 y 2.

### **Sección “D”:**

Mz 67 a, 67b menos parcelas que den a frente San Martín, Mz 69 a menos parcela de esquina San Martín y 9 de Julio, Mz 68 a, 68b, Mz 69b, Q70

## **ZONA RESIDENCIAL MIXTA**

De uso predominantemente residencial, donde se permite la instalación de pequeños talleres, Industrias electrónicas o de alta tecnificación, totalmente inocuas y compatibles con la vivienda y actividades comerciales que sirvan de servicios urbanos, apoyando las actividades residenciales.

Se desarrolla en las siguientes manzanas:

### **Zona RM1**

Sección “A”: Mz 80

Sección “B”:

89, 90, 91, 99, 100, 101, 102, 113, 114, 115, 116, 117, 125b, 126, 127, 128, 129, 130, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 150, menos parcela esquina calle Belgrano y Mitre. 151, 152, 153, 154, 155, 156, menos las parcelas que tengan frente a la calle Mitre, 157, 158, 164, menos las parcelas con frente a calle Belgrano, 170 menos parcelas con frente a Dorrego, 171, 157, menos la parcela de esquina de Mitre y Dorrego.

Sección “C”:

Mz 177 menos parcela esquina Av. San Martín y 6 de Agosto, 178, 179, 180, menos las parcelas con frente a la calle Coliqueo y a la Av. San Martín, 187, 188, 189, 190, 192, 193, 194, 195, 198, 199, 200, 201, 204, 205, 206, 207, 210, 211, 212, 213, 218, 219, menos las parcelas que tengan frente a la calle Coliqueo.

Mz 73 y 74 parcela de esquina calle Necochea y Belgrano, Mz 83, 84, 94, 95, 110, 111, 123, 124, 136 parcelas cuyo frente dan a calle Belgrano.

## **Zona RM2**

### **Sección "A":**

50, 52, 53, 54, 55 a, 56, 57, 58, 59, 60, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 81, 82, 42, 47, 48, 49, 55b.

### **Sección "B":**

83, 84, 94, 95, 110, 111, 123, 124, 136, 137, en estas manzanas están excluidas las parcelas con frente a la calle Belgrano, 85, 86, 87, 96, 97, 98, 112 a, 112 b, 125 a, 122, 135, 149, 150 parcela correspondientes al ángulo Norte de la esquina de la calle Falcón y Avellaneda, 159, 160, 161, 162, 163 a, 163 b, 92, 93, 103, 104.

### **Sección "C":**

172, 173, 174, 175, 176, 182, 183 a, 183 b, 184, 185, 186, 203, 209, 215, 216, 217, 222, 223, 224, 225, 228, 229, 230, 231, 233, 234, 235.

### **Sección "D":**

75 a, 76 I, 76 b, 75 c, 76 II, 78 I, 79 a, 79 b, 92 a, 92 c, 92 b, 77 c, 77 d, 78 II, 79 c, 79 d, 97 a, 93 a, 93 b, 80 a, 80 b, 81 a, 81 b, 82 a, 82 b, Q87 esquina Tapera de Díaz y esquina 6 de Agosto, 90 b, 90 c, 91 a, 91 b, 60 a, 60 b, 61 a, 61 b, 63 a, 63 b, 64 a, 65 b, Qta 71, Q 72, 71b, Q 73, 27 a, 27 b, 28 a, 28 b, 27 c, 27 d, 28 c, 28 d, 31 a, 31 b, 41 a, 42 a, 42 b, 41 a, 42 c, 42 d, Qta 43.

## **ZONA RESIDENCIAL INDUSTRIAL**

Es también una zona de uso predominantemente residencial pero en la cual se permite la instalación de talleres, depósitos y actividades industriales. Estas, últimas en su menor escala y grado de molestias consideradas inocuas y compatibles con la vivienda.

Por su característica de uso configuran un área de producción de servicios para la ciudad.

Esta zona se desarrolla en las siguientes manzanas:

### **Sección "A":**

Mz 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46

### **Sección "D":**

30 a, 30 b, 30 c, 30 d, 55 a, 55 b, 55 c, 55 d, 56 a, 56 b, 56 c, 56 d, 62 a, 62 b, 62 c, 62 d, 97 a, 97 b, 97 c, 98 a, 98 b, 98 c, 98 d, 99 b, 93 c, 93 d, 94 a, 94 b, 94 c, 94 d, Fr III, Fr III a, Fr III f, Fr III b, 80 c, 80 d, 81 c, 81 d, 82 c, 82 d, Qta 82, Qta 84, Qta 85, Qta 86, 88 I, Qta 89, Qta 87, 90a

Seccion "C":

221, 227

Seccion "B":

105,106, 107, 108, 109, 120, 121, 131, 132, 133, 134, 145, 146, 147, 148.



## **ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA**

Este sector tiene la particularidad de ser residencial de uso exclusivo, con retiros de frente y laterales obligatorios.

Tiene exigencias de espacios exteriores forestados y parqueizados.

Se busca de crear una zona de viviendas de carácter no permanente de descanso.

Esta zona por sus características se encuentra en el área complementaria, comprendida por:

Sobre Ruta 65 adentro entre calles Diagonal Tierra del Fuego (camino a Bragado) y Santa Cruz.  
Sector comprendido entre Ruta 65, Acceso Guido Spano, calle Santa Cruz y Diagonal Tierra del Fuego.

## Zona Industrial

Se trata de ubicar las futuras industrias a instalarse y a realojar las ya existentes, en determinadas áreas, de acuerdo a las características de las mismas para que no creen contaminación y molestias en áreas residenciales o comerciales, tratando también de crear una concentración de las mismas, para abaratar costos de infraestructura, con espacios que permitan su crecimiento y desarrollo y con facilidades de acceso a las principales rutas que convergen a ésta ciudad.

Se desarrolla en:

Manzana 8, 16, 20, 24

Sobre Ruta 65, 200 m desde vías del ferrocarril hasta 9 de Julio y desde vías del ferrocarril 500 m hasta Estación San Emilio.

Franja comprendida entre acceso Guido Spano y calle Tacuarí, desde calle Santa Cruz hasta Ruta 65.

### Área Complementaria:

Área destinada a alojar diversas actividades complementarias de los usos urbanos, quintas, explotaciones agricologanaderas intensivas y las que por sus características producen perturbaciones al estar ubicadas dentro del radio urbano, pero por los servicios a prestar se encuentra en íntima relación con la trama urbana, constituyéndose también en una zona de producción y de abastecimiento de la misma.

Esta zona tiende a formar un fuelle o zona intermedia entre el centro urbano y el área rural.

Esta zona se desarrolla en:

Quintas: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59.

Quintas Fr II y Fr III desde límite calle Alsina hasta vías del ferrocarril.

## **5- DE LOS USOS DEL SUELO ZONIFICACIÓN**

### Zonificación Según Usos

Zonas en que se divide el área urbana de este municipio de acuerdo a los compatibles para cada área.-

C	Zona Comercial
CM	Zona Comercial Mixta
R	Zona Residencial Exclusiva
RM	Zona Residencial Mixta
RI	Zona Residencial Industrial
RT	Zona Residencial Extraurbana
I	Zona Industrial
EVR	Zona Verde de Reserva
AC	Área Complementaria

### Red Viaria

Accesos  
Avenida perimetral  
Avenidas principales  
Calles principales  
Calles secundarias

## **6 - ZONA COMERCIAL Y COMERCIAL MIXTA**

## ZONA COMERCIAL

### **Delimitaciones de Área**

#### **-C1-**

1. Zona Comercial
- 1.1 Área: Urbana
- 1.2 Subarea: SAU 1
- 1.3 Subdivisión:
  - 1.3.1 Superficie mínima de la parcela 600 m<sup>2</sup>
  - 1.3.2 Frente mínimo de la parcela 20ml.
- 1.4 Valores Urbanísticos
  - 1.4.1 F O T (factor de ocupación total): 2
  - 1.4.2 F OS (factor de ocupación del suelo): 0.6
  - 1.4.3 D N (densidad neta): 600Ha/ha

#### **-C2-**

2. Zona Comercial
- 2.1 Área: Urbana
- 2.2 Subarea: SAU 2
- 2.3 Subdivisión:
  - 2.3.1 Superficie mínima de la parcela 375 m<sup>2</sup>
  - 2.3.2 Frente mínimo de la parcela 15 ml.
- 2.4 Valores Urbanísticos
  - 2.4.1 F O T (factor de ocupación total): 1.4
  - 2.4.2 F OS (factor de ocupación del suelo): 0.6
  - D N (densidad neta): 350Ha/ha

## **NORMAS GENERALES PARA LAS DOS ZONAS**

### 1.5 Uso predominante: Comercial

- 1.5.1 Comercio Diario, periódico, ocasional, mayorista o minorista.

### 1.6 Uso Complementario: Residencial, administrativo, de recreación y esparcimiento.

- 1.6.1 Residencial de baja, media y alta densidad, viviendas multifamiliares y unifamiliares
- 1.6.2 Administrativo: Público o privado
- 1.6.3 De esparcimiento y recreación bajo superficie cubierta y recreativo pasivo.
- 1.6.4 Industrias: Inocuas, grado de molestia 5.

### 1.7 Restricciones

- 1.7.1 Es obligatorio para todos los casos la construcción de locales en planta baja con o sin vivienda, el frente de los locales deberá ocupar como mínimo el 50% del ancho del lote.
- 1.7.2 Los locales comerciales y en especial los mayoristas de 100 m<sup>2</sup> y la carga y descarga de productos deberá realizar dentro del predio.
- 1.7.3 Las viviendas podrán construirse en el 50 % del frente, en la parte posterior del lote o en pisos altos.

El comercio deberá estar integrado a la vivienda y ésta no podrá funcionar en forma aislada.

1.7.4 El 40% de la superficie cubierta en la planta baja deberá llegar hasta la Línea Municipal y el resto no podrá retirarse más de 2 ml de esa línea.

1.7.5 Con respecto al estacionamiento deberán cumplirse las normas que fija la ley 8912 (ver folio nº 8).

#### 1.8 Usos Condicionados

1.8.1 Vivienda como única construcción en la parcela.

1.8.2 Corralones de materiales que vendan productos a granel (arena, piedra, etc.).

Depósitos de mercadería que tengan 100 m<sup>2</sup>.

#### 1.9 Usos prohibidos

1.9.1 Talleres de automotores o maquinaria vial.

1.9.2 Industrias con grado de molestias 1-2-3-4.



## ZONA COMERCIAL MIXTA

### **Delimitaciones de Área**

#### **-CM1-**

- 1 Zona Comercial Mixta
- 1.1 Área: Urbana
- 1.2 Subarea: SAU 1
- 1.3 Subdivisión:
  - 1.3.1 Superficie mínima de la parcela 600 m<sup>2</sup>
  - 1.3.2 Frente mínimo de la parcela 20ml.
- 1.4 Valores Urbanísticos
  - 1.4.1 F O T (factor de ocupación total): 2
  - 1.4.2 F OS (factor de ocupación del suelo): 0.6
  - 1.4.3 D N (densidad neta): 600Ha/ha

#### **-CM2-**

- 1 Zona Comercial
- 1.1 Área: Urbana
- 1.2 Subarea: SAU 2
- 1.3 Subdivisión:
  - 1.3.1 Superficie mínima de la parcela 375 m<sup>2</sup>
  - 1.3.2 Frente mínimo de la parcela 15 ml.
- 1.4 Valores Urbanísticos
  - 1.4.1 F O T (factor de ocupación total): 1.4
  - 1.4.2 F OS (factor de ocupación del suelo): 0.6
  - 1.4.3 D N (densidad neta): 350Ha/ha

### **NORMAS GENERALES PARA LAS 2 ZONAS CM1 Y CM2**

- 1.5 Uso predominante: Comercial
  - 1.5.1 Comercio diario, periódico u ocasional mayorista y minorista.
- 1.6 Uso Complementario: Residencial, administrativo, de recreación y esparcimiento.
  - 1.6.1 De baja densidad, unifamiliares y de media densidad y alta, multifamiliares en caso de contar la parcela con los cuatro servicios de infraestructura: pavimento, cloacas, agua corriente y alumbrado público.
  - 1.6.2 Administrativo Público o privado
  - 1.6.3 De esparcimiento y recreación bajo superficie cubierta y recreativo pasivo.
  - 1.6.4 Industrias Inocuas.
- 1.7 Restricciones
  - 1.7.1 En caso de construirse viviendas como única construcción en la parcela el 50% del volumen edificado deberá llegar a la Línea Municipal y el resto no podrá retirarse más de 2 ml de esa línea.
  - 1.7.2 El estacionamiento deberá cumplir con las normas fijadas por la ley 8912 (ver folio n° 8).
- 1.8 Usos prohibidos

- 1.8.1 Talleres de chapa y pintura y mecánicos de automotores en general.
- 1.8.2 Depósitos de superficie mayor de 100 m<sup>2</sup>.
- 1.8.3 Industrias peligrosas, nocivas o molestas (grado de molestia 1-2-3-4).

## **7 - ZONA RESIDENCIAL**

**RESIDENCIAL EXCLUSIVA**

**RESIDENCIAL MIXTA**

**RESIDENCIAL EXCLUSIVA**

**RESIDENCIAL EXTRAURBANA**

## ZONA RESIDENCIAL EXCLUSIVA

### **Delimitaciones de Área**

**-R-**

- 1 Zona: Residencial Exclusiva.
- 1.1 Área: Urbana
- 1.2 Subarea: SAU 2
- 1.3 Subdivisión:
  - 1.3.1 Superficie mínima de la parcela 375 m<sup>2</sup>
  - 1.3.2 Frente mínimo de la parcela 15 ml.
- 1.4 Valores Urbanísticos
  - 1.4.1 F O S (factor de ocupación del suelo): 0.6
  - 1.4.2 F O T (factor de ocupación total): 1.4
  - 1.4.3 D N (densidad neta): 350 Ha/ha

### **NORMAS GENERALES SOBRE USOS DEL SUELO**

- 1.5 Uso predominante
  - 1.5.1 Residencial de media y baja densidad, viviendas unifamiliares de planta baja y un piso alto como máximo.
- 1.6 Uso Complementario: Comercial de equipamiento y educacional.
  - 1.6.1 Comercial, comercio diario y minorista.
  - 1.6.2 Equipamiento, Iglesias, museos, clínicas, consultorios médicos y odontológicos.
  - 1.6.3 Educacional, escuelas públicas o privadas, preescolares, primarias o secundarias, bibliotecas.
- 1.7 Restricciones
  - 1.7.1 En caso de no existir los cuatro servicios de infraestructura, solo se podrá construir una vivienda unifamiliar por parcela.
  - 1.7.2 Es obligatoria en toda esta zona retirar como mínimo 3 m las construcciones de la Línea Municipal.
  - 1.7.3 La superficie de los locales para el comercio diario no podrá exceder los 60 m<sup>2</sup> y deberá estar integrado a la vivienda.
  - 1.7.4 En lotes mayores de 12 m es obligatoria la construcción de cocheras o espacio guardacoches a razón como mínimo de 3,5 m<sup>2</sup> por habitante de la parcela.
  - 1.7.5 En caso de contar con los 4 servicios de infraestructura y construirse viviendas multifamiliares, es obligatorio dejar cochera o espacio guardacoches a razón de 3.5 m<sup>2</sup> por habitante de la parcela.
- 1.8 Usos Condicionados
  - 1.8.1 Locales comerciales como única construcción de la parcela.
  - 1.8.2 Locales destinados al comercio diario u ocasional.
  - 1.8.3 Usos administrativos públicos o privados.
  - 1.8.4 Usos de esparcimiento y recreación salvo parques públicos.
  - 1.8.5 Industrias inocuas o depósitos en general.
- 1.9 Usos prohibidos
  - 1.9.1 Industrias peligrosas molestas o nocivas o inocuas (grado 1-2-3-4-5).
  - 1.9.2 Talleres de chapa y pintura del automotor.
  - 1.9.3 Talleres mecánicos en general de camiones, tractores o maquinaria agrícola.

## ZONA RESIDENCIAL MIXTA

### **Delimitaciones de Área**

#### **-RM1-**

- 1 Zona: Residencial
- 1.1 Área: Urbana
- 1.2 Subarea: SAU 2
- 1.3 Subdivisión:
  - 1.3.1 Superficie mínima de la parcela 375 m<sup>2</sup>
  - 1.3.2 Frente mínimo de la parcela 15 ml.
- 1.4 Valores Urbanísticos
  - 1.4.1 F O T (factor de ocupación total): 1.4
  - 1.4.2 F O S (factor de ocupación del suelo): 0.6
  - 1.4.3 D N (densidad neta): 350 Ha/ha

#### **-RM2-**

- 1 Zona: Residencial
- 1.1 Área: Urbana
- 1.2 Subarea: SAU 2
- 1.3 Subdivisión:
  - 1.3.1 Superficie mínima de la parcela 300m<sup>2</sup>
  - 1.3.2 Frente mínimo de la parcela 12 ml.
- 1.5 Valores Urbanísticos
  - 1.4.1 F O T (factor de ocupación total): 1
  - 1.4.2 F O S (factor de ocupación del suelo): 0.6
  - 1.4.3 D N (densidad neta): 130 Ha/ha

### **NORMAS GENERALES PARA LAS DOS ZONAS (RM1 Y RM2)**

- 1.5 Uso predominante: Residencial de media, baja y alta densidad.
  - 1.5.1 De baja densidad unifamiliares y media densidad multifamiliares. Para la construcción de viviendas multifamiliares es obligatorio que la parcela cuente con los cuatro servicios de infraestructura, pavimento, cloacas, agua corriente y alumbrado.
- 1.6 Uso Complementario: Comercial de esparcimiento y recreación, educacional y sanitario, actividades inocuas.
  - 1.6.1 Comercial, comercio diario, periódico, mayorista y minorista.
  - 1.6.2 De esparcimiento y recreación activa o pasiva bajo cubierta.
  - 1.6.3 De equipamiento educacional y sanitario, escuelas públicas o privadas, primarias o secundarias, bibliotecas, museos, academias, actividades religiosas, clínicas hospitalares, consultorios médicos.
  - 1.6.4 Actividades inocuas, talleres de afinación del automóvil, electricidad, gomerías (sin vulcanización) alineación y balanceo de ruedas, etc., con una superficie no mayor de 80 m<sup>2</sup>.  
Depósitos menores de 180 m<sup>2</sup> de superficie.
- 1.7 Restricciones
  - 1.7.1 En caso de construirse talleres o depósitos estos tendrán que tener carga y descarga dentro del lote y no se podrá realizar ningún trabajo en la calle o vereda

Las construcciones con este destino tendrán que estar retiradas 6 m de la Línea Municipal y tanto el frente como los laterales deberán ser de mampostería de ladrillos comunes o huecos perfectamente revocados y pintados.

Al frente de estos se podrán construir locales cuya altura de frente no sobrepase los 3 m de altura.

1.7.2 En todos los lotes iguales o mayores de 12 m es obligación la construcción de cochera o espacio guardacoches a razón de 3,5 m<sup>2</sup> por habitante de la parcela.

1.7.3 En caso de la vivienda multifamiliar es obligatoria la construcción de cochera cualquiera sea el ancho del lote a razón de 3,5 m<sup>2</sup> por habitante de la parcela.

#### 1.8 Usos Condicionados

1.8.1 Comercio Ocasional.

### **-RM3- (ORDENANZA 1159/85)**

#### 1.1, Valores Urbanísticos:

1.1.1 FOS: 0.60

1.1.2 FOS:1.00

1.1.3. DENSIDAD: 200HAB/HA.

1.1.4. PARCELA MINIMA: 12 mts

1.1.5. SUPERFICIE MINIMA: 300 m<sup>2</sup>

## ZONA RESIDENCIAL INDUSTRIAL

### **Delimitaciones de Área**

#### **-RI-**

- 1 Zona: Residencial Industrial
- 1.1 Área: Urbana
- 1.2 Subarea: SASU
- 1.3 Subdivisión:
  - 1.3.1 Superficie mínima de la parcela 300 m<sup>2</sup>
  - 1.3.2 Frente mínimo de la parcela 12 ml.
- 1.4 Valores Urbanísticos
  - 1.4.1 F O T (factor de ocupación total): 1.00
  - 1.4.2 F OS (factor de ocupación del suelo): 0.6
  - 1.4.3 D N (densidad neta): 130 Ha/ha

#### **NORMAS GENERALES PARA LAS 2 ZONAS (RM1 Y RM2)**

- 1.5 Uso predominante: Residencial de baja densidad, 1 vivienda por parcela dado que ésta zona no cuenta con servicios de infraestructura, cuando se cuente con los cuatro servicios de infraestructura se permitirá la construcción de vivienda multifamiliar de planta baja y un piso alto.
- 1.6 Uso Complementario: Comercial, semi industrial, de esparcimiento y recreación.
  - 1.6.1 Comercial, comercio diario, periódico, mayorista y minorista.
  - 1.6.2 Semi industrial actividades inocuas, talleres mecánicos, depósitos, pequeña industria a nivel del grupo familiar o artesanal.
- 1.7 Restricciones
  - 1.7.1 Todas las operaciones de carga y descarga de elementos o materiales deberá hacerse dentro del lote.
  - 1.7.2 En lotes iguales o mayores de 12 m es obligación la construcción de cochera o espacio guardacoches a razón de 3,5 m<sup>2</sup> por habitante de la parcela.
  - 1.7.3 En talleres o depósitos en los primeros 4 m de edificación a partir de la Línea Municipal la altura de frente no podrá exceder los 3.80 m para sobrepasar esta altura las construcciones deberán estar retiradas como mínimo 5 m de la LM.
- 1.8 Usos Condicionados
  - 1.8.1 Comercio Ocasional.
  - 1.8.2 Usos administrativos públicos.
  - 1.8.3 Esparcimiento y recreación salvo pasiva.
  - 1.8.4 Equipamiento sanitario salvo consultorios médicos.
- 1.9 Usos prohibidos
  - 1.9.1 Industrias molestas, nocivas o peligrosas.

## ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA

### **Delimitaciones de Área**

**-RE-**

- 1 Zona: Residencial Extraurbana
- 1.1 Área: Rural
- 1.2 Subarea: Rural
- 1.3 Subdivisión
  - 1.3.1 Superficie mínima de la parcela 1000 m<sup>2</sup>
  - 1.3.2 Frente mínimo de la parcela 30 ml.
- 1.4 Valores Urbanísticos
  - 1.4.1 F O T (factor de ocupación total): 0.30
  - 1.4.2 F OS (factor de ocupación del suelo): 0.20
  - 1.4.3 D Bruta inferior a: 30 Ha/ha

### **NORMAS GENERALES PARA LAS 2 ZONAS (RM1 Y RM2)**

- 1.5 Uso predominante: Residencial de baja densidad, una vivienda unifamiliar por parcela.
- 1.6 Uso Complementario
  - 1.6.1 Deporte, recreación públicos o privados al aire libre o bajo superficie cubierta.
- 1.7 Restricciones
  - 1.7.1 Las construcciones deberán estar separadas como mínimo al 20% del ancho del lote de cada eje medianero y de la Línea Municipal.
  - 1.7.2 Es obligatorio la forestación del lote (ver anexo).
- 1.7 Usos Condicionados
  - 1.7.1 Comercio diario, periódico u ocasional.
  - 1.7.2 Uso administrativo público o privado.
  - 1.7.3 Uso de equipamiento educacional o sanitario.
- 1.9 Usos prohibidos
  - 1.9.1 Criadero de cualquier tipo de animales
  - 1.9.2 Industrias peligrosas nocivas o molestas.
  - 1.9.3 Talleres y depósitos en general.
- 1.10 Uso permitido
  - 1.10.1 Uso específico antenas de radio TE, TV o transformadores de Electricidad.



## **8 - ÁREA COMPLEMENTARIA**

## Delimitaciones de Área

### 1 - Área Complementaria

#### 1.2 Subdivisión:

##### 1.2.1 Superficie mínima de la parcela 2000 m<sup>2</sup>, ancho mínimo 40m

Todo pedido de subdivisión en ésta área deberá ser acompañado por la propuesta de utilización que origina el mismo.

Las chacras o quintas que tengan frente a la Avenida perimetral podrán subdividirse en fracciones menores a las indicadas siempre que son destinadas a un uso específico: estaciones de servicio, lavadoras de camiones, playas de camiones, etc., no pudiéndose una vez subdividido cambiar el destino.

##### 1.3. Valores Urbanísticos

1.3.1 F O S (factor de ocupación del suelo): 0.2

1.3.2 F OT (factor de ocupación total): 0.4

1.3.3 D B (densidad bruta): inferior 30 Ha/ha

#### 1.4 NORMAS GENERALES SOBRE USOS DEL SUELO

1.4.1 Uso específico: Agrario para uso intensivo de granjas criaderos, floricultura, horticultura, etc.

##### 1.5 Uso Complementario:

Residencial: Una vivienda mínima por la parcela para casero

Depósito de granos, planta de silos, materiales a granel, etc.

##### 1.6 Restricciones

1.6.1 Las construcciones deberán estar retiradas como mínimo **25 m** de de los ejes medianeros y municipales.

1.6.2 Los criaderos de animales y las plantas de silos deberán estar retiradas del área urbana como mínimo 300 m para poder instalarse o subdividir parcelas para ese fin.

**1.6.3 Se establece una zona de restricción conformada por una banda verde de 200 m de ancho en la que solo se permitirán usos relacionados con el cultivo de flores, huerta,**

## **9- ZONA DE RESERVA Y RESERVA VERDE**

## ZONA VERDE DE RESERVA

EVR

Ésta zona ubicada actualmente en el área rural dada su proximidad con el área Urbana y con los servicios de infraestructura, se considera de interés Comunal para cubrir los espacios verdes necesarios y faltantes en el área urbana, por lo cual se considera Zona de Reserva Verde, donde cambiar las condiciones de uso y subdivisión hasta que éste Municipio lo autorice.

Uso predominante: espacio verde o recreación activo, público o privado, plazas, parques, etc. quedando prohibido cualquier otro uso.

# 10 – ZONA INDUSTRIAL

## ZONA INDUSTRIAL

### **Delimitaciones de Área**

#### **-ZI-**

- 1 Zona: Industrial
- 1.1 Área: Complementaria, rural
- 1.2 Subarea: Industrial
- 1.3 Subdivisión:
  - 1.3.1 Superficie mínima de la parcela 2.000 m<sup>2</sup>
  - 1.3.2 Frente mínimo de la parcela 40 ml.
- 1.4 Valores Urbanísticos
  - 1.4.1 F O T (factor de ocupación total): 0.2
  - 1.4.2 F OS (factor de ocupación del suelo): 0.4
  - 1.4.3 D B (densidad bruta): 30 Ha/ha

### **NORMAS GENERALES PARA USOS DEL SUELO**

- 1.5 Uso predominante: Industrial  
Industria pequeña, mediana y grande con cualquier tipo de elaboración o fabricación siempre que cumplan con la Ley de Radicación Industrial.
- 1.6 Uso Complementario:
  - 1.6.1 Comercial, periódico u ocasional cuando este se encuentre integrado a la industria y comercialice directamente al público productos elaborados en la misma industria.
  - 1.6.2 Vivienda, únicamente como vivienda del personal de mantenimiento o seguridad (casero).
- 1.7 Usos Condicionados
  - 1.7.1 Residencial: como única construcción en la parcela.
  - 1.7.2 Diario, periódico u ocasional como única construcción en la parcela.
  - 1.7.3 Administrativo público o privado y de esparcimiento y recreación.
- 1.8 Restricciones
  - 1.8.1 La vivienda del personal (casero) deberá tener como mínimo separada 15 m de la construcción dedicada a la industria.
  - 1.8.2 Las construcciones deberán estar separadas como mínimo 6 m de la Línea Municipal y 4 m de los ejes medianeros.
  - 1.8.3 Es obligatorio la forestación de la parcela
- 1.9 Estacionamiento
  - 1.9.1 Todos los establecimientos Industriales deberán contar con espacio suficiente dentro de la parcela para la carga de productos elaborados o descarga de materia prima.
  - 1.9.2 En toda las construcciones nuevas así como las aplicaciones o cambio de usos deberá preverse una superficie de la parcela destinada a estacionamiento a razón de de un (1) vehículo cada dos (2) operario.-

# **11- CLASIFICACION DE LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES POR SU GRADO DE MOLESTIA**

## UBICACIÓN DE LAS INDUSTRIAS DENTRO DE LAS DISTINTAS ZONAS

<b>Zona</b>	<b>Industria grado de molestia</b>	<b>Sup. Max. De los locales</b>	<b>Cantidad de operarios</b>
Comercial y comercial mixta	5	100 m <sup>2</sup>	Grupo familiar y 2 operarios
Residencial	-	-	-
Residencial Mixta	4 -5	100 m <sup>2</sup>	4 operarios
Residencial Industrial	3-4-5	200 m <sup>2</sup>	10 operarios
Industrial	1-2-3-4-5	Sin limite	Sin limite
Residencial Extraurbana	5	100 m <sup>2</sup>	Grupo familiar y 2 operarios



## CLASIFICACION DE LAS ACTIVIDADES: Según grado de molestia

### GRADO DE MOLESTIA 1

#### Actividad

Matanza de ganado, mataderos  
Preparación y conservación de carne, frigoríficos  
Fabrica de manteca de cerdo y otras grasas comestibles  
Matanza, preparación y conservación de conejos y caza menor  
Matanza, preparación y conservación de aves  
Peladeros de aves  
Elaboración de sepas y concentrados  
Elaboración de fiambres, embutidos y chacinados  
Fabrica de quesos y mantecas  
Elaboración de leche condensada, evaporada y en polvo  
Salado, ahumado, secado, deshidratado, etc. de pescado, etc.  
Elaboración, conservación de pescado, crustáceos, etc.  
Fileteado y conservación en hielo de pescado, crustáceos, etc.  
Elaboración de algas marinas  
Elaboración de aceites y grasa animal no comestible  
Elaboración de harinas de pescado y otros animales marinos  
Elaboración de aceites de pescado y otros animales marinos  
Elaboración y refinación de azúcar de caña,  
Refinación y molienda de sal  
Tostado, torrado y molienda de café  
Elaboración de especias  
Preparación de hojas de té y elaboración de te  
Elaboración de alimentos preparados para animales  
Elaboración de alimentos, preparación para perros  
Destilación de alcohol etílico  
Destilación, rectificación y mezcla de bebidas espirituosas  
Elaboración de vinos  
Elaboración de vinagres  
Elaboración de sidra  
Elaboración de maltas  
Elaboración de cerveza y bebidas malteadas  
Preparación de hojas de tabaco  
Preparación de fibras de algodón  
Lavaderos de lana  
Teñido de fibras textiles  
Fabrica de linóleo  
Fábrica de textiles NCEOP  
Saladeros y peladeros de cueros  
Curtiembres y talleres de acabado  
Talleres de reparación de pieles  
Preparación y teñido de pieles  
Aserraderos y talleres para preparación de maderas  
Fabricación y preparación de maderas terciadas y aglomerados  
Fabrica de pastas para papel  
Fabrica de pulpa de madera  
Fábrica de papel y cartón  
Destilación de alcoholes exc etílico

Fabricación de gases comprimidos y licuados  
Fabricación de tanino y curtiembres de todo tipo  
Fabricación de bisulfuro de carbono, fosforo, yodo y bromo  
Fabricación de acido sulfúrico, fosfórico y nítrico  
Fabricación de arseniatos de Pb. de Ca. Y sulfuro de cobre PPT y BBC  
Fabrica de sustancias químicas para la fusión y fisión atómica  
Fabricación de hielo seco  
Fabricación de abonos fertilizantes  
Fabricación de plaguicidas  
Fabricación de resinas y cauchos sintéticos  
Fabricación de materiales plásticos  
Fabricación de fibras artificiales y sintéticas  
Fabricación de pinturas, barnices y lacas, sintéticos o al aceite  
Fabricación de pinturas al agua  
Fabricación de medicamentos y productos farmacéuticos  
Fabricación de sueros y vacunas  
Fabricación de medicamentos de uso veterinario  
Fabricación de jabones y detergentes  
Fabricación de preparados para limpieza, pulido y saneamiento  
Fabricación de jabones y otros productos de higiene y tocador  
Fabricación de cosméticos  
Fabricación de perfumes  
Fabricación de tintas y negros de humo  
Fabricación de fósforos  
Fabricación de artículos de pirotécnicos  
Fabricación de ceras, velas y desodorizantes  
Fabricación de colas, adhesivos y cementos  
Fabricación de productos químicos para fotografía, papeles y telas sensibles  
Fabricación de explosivos y municiones  
Fabricación de productos químicos NCEOP  
Refinerías de Petróleo  
Fabricación de productos derivados del petróleo  
Recuperación de productos derivados del petróleo  
Fabricación de productos derivados del carbón  
Fabricación de coque  
Fabricación de cámaras y cubiertas para vehículos y aeronaves  
Fabricación de calzado de caucho  
Recuperación, regeneración, elaboración de caucho natural  
Fabricación de vidrios y cristales  
Fabricación de fibra de vidrio  
Fabricación de cristalería de mesa y uso domestico  
Fabricación de objetos de arte y accesorios de vidrio y cristal  
Fabricación de artículos eléctricos de vidrio  
Fabricación de ladrillos comunes  
Fabricación de ladrillos de maquina  
Fabricación de revestimientos cerámicos para pisos y paredes  
Fabricación de material refractario  
Elaboración de cemento  
Fabricación de artículos de cementos y fibrocementos  
Fabricación de elementos de construcción y viviendas premoldeadas  
Fabricación de revestimientos para pisos y paredes a base de cemento  
Trituración de molienda de tierra, rocas y minerales

Extracción y preparación de turba  
Fabricación de productos minerales no metálicos NCEOP  
Fundición de hierro y acero en altos hornos  
Fundición de hierro y acero en talleres  
Laminación en caliente de techos, planchas, barras, etc.  
Laminación y estirado de chapa, cintas, láminas, tubos, etc.  
Prensado y estampado de piezas  
Construcción de motores y turbinas no eléctricas  
Reparación de motores y turbinas no eléctricas  
Fabricación de tractores  
Fabricación de motores y turbinas para aeronaves  
Fabricación de aeronaves  
Fabricación de planeadores sin motor  
Fundición, aleación, refinación de metales no ferrosos  
Fundición, aleación, refinación de metales no ferrosos en talleres  
Laminación, estirado de planchas, laminas, cintas, tubos, etc.  
Trenzado y estampado de metales no ferrosos  
Torneado y montaje de piezas de metales no ferrosos  
Fabricación de motores y piezas para navíos  
Astilleros para la construcción y reparación de embarcaciones  
Desaguaderos para el desarme y desmantelamientos de embarcaciones  
Construcción y reparación de material de tracción ferroviaria  
Construcción y reparación de material rodante ferroviario  
Fabricación, armado y reconstrucción de automotores  
Fabricación de motores para vehículos automotores  
Fabricación de materiales químicos y sensibles para fotocopias  
Generación de electricidad  
Producción de gas en fábricas  
Fraccionamiento y envasado de gas natural para uso domestico o industrial  
Distribución de gas natural por redes  
Combustibles sólidos  
Petróleo y sus derivados  
Aves vivas  
Cueros y pieles (sin tratamiento)  
Ganado en pie  
Lana sucia y algodón en rama  
Pelo y cerda sin clasificar  
Subproductos ganaderos y agrícolas  
Leña y carbón de leña  
Productos químicos diversos  
Cueros soldados, pickelados  
Armería con depósitos de cartuchos, balas, etc.  
Desechos de hierro, acero y otros metales  
Desechos en general (excluidos los de hierro acero y otros metales)  
Diarios y revistas  
Envases en general

---

## **GRADO DE MOLESTIA 2**

### **Actividad**

Elaboración, pasteurización y homogenización de leche  
Elaboración de dulce de leche  
Elaboración de dulces, mermeladas, jaleas, pasas y frutas secas  
Elaboración y envasado de frutas, hortalizas y legumbres  
Elaboración de jugos de fruta y verduras  
Elaboración de sopas enlatadas, encurtidos y salsas  
Elaboración de aceites y grasas vegetales comestibles  
Elaboración de aceites y grasas vegetales no comestibles  
Molienda de trigo  
Molienda de legumbres y cereales  
Elaboración de alimentos de cereales  
Elaboración de semillas secas de leguminosas  
Preparación, descascarado, pulido, etc. de arroz  
Molienda de yerba mate  
Elaboración de galletitas y bizcochos  
Elaboración de fideos y pastas alimenticias secas  
Elaboración y refinación de azúcar de remolacha  
Elaboración de cacao y chocolate  
Elaboración de bombones y productos similares  
Elaboración de caramelos y productos similares de confitería  
Elaboración de hielo natural  
Desecación, separación y congelación de claras y yemas de huevo  
Elaboración de concentrados de café, té, mate, etc.  
Elaboración de bebidas no alcohólicas  
Elaboración de extractos, concentrados y jarabes  
Elaboración de cigarrillos  
Elaboración de otros productos del tabaco  
Preparación de otras fibras textiles vegetales  
Fabricación de productos de tejeduría de NCEOP  
Fabricación de artículos de cuero y sucedáneos, talabarterías  
Fabricación de viviendas prefabricadas de madera  
Fabricación de productos de madera NCEOP  
Fabricación de artículos de pulpa de madera  
Fabricación de artículos de papel  
Fabricación de artículos de cartón  
Impresión de diarios  
Impresión de revistas  
Recauchutaje de cubiertas  
Vulcanización de cubiertas en talleres  
Fabricación de productos de cauchos para la industria automotriz  
Fabricación de guantes, esteras, esponjas y otros cauchos  
Fabricación de envases de plástico  
Fabricación de vajillas, servicios de mesa y cocina de plástico  
Muebles de material plástico  
Fabricación de esteras y alfombras de plástico  
Fabricación de calzados de plástico  
Otros artículos y repuestos de plástico  
Fabricación de objetos cerámicos para uso domestico  
Fabricación de objetos cerámicos para uso industrial y laboratorios

Fabricación de artículos eléctricos de porcelana  
Fabricación de artefactos sanitarios cerámicos  
Fabricación de artículos de fontanería  
Fabricación de envases de vidrio  
Elaboración de mármol y granito  
Hilado y tejido de asbestos  
Fabricación de cuchillería, vajilla y baterías de cocina de acero inoxidable  
Fabricación de cuchillería, vajilla y baterías de metal no ferroso  
Fabricación de herramientas manuales para campo y jardín, sierras de mano  
Fabricación de herramientas manuales para plomeros y mecánicos  
Fabricación de tanques y depósitos metálicos  
Fabricación de estructuras metálicas para la construcción  
Fabricación de generadores de vapor y equipos anexos  
Fabricación de clavos y burlonería  
Fabricación de envases de hojalata  
Fabricación de tambores, toneles, cubos y containers metálicos  
Fabricación de hornos, estufas y calefactores industriales no eléctricos  
Fabricación de alambres y tejidos de alambres  
Tornería metálica y estampado de metales (no piezas)  
Fabricación de tornillos, tuercas, arandelas, remaches y tubos plegables  
Galvanoplastia  
Esmaltado, enchapado, laqueado de artículos metálicos  
Fundición de tipos de imprenta  
Construcción de maquinaria y equipo para agricultura  
Reparación de maquinaria y equipo para agricultura  
Construcción de maquinaria para trabajar los metales y madera  
Reparación de maquinaria para trabajar los metales y madera  
Fabricación de maquinaria y equipo para la construcción  
Reparación de maquinaria y equipo para la construcción  
Fabricación de maquinarias y equipos para la industria minera y petrolera  
Reparación de maquinarias y equipos para la industria minera y petrolera  
Fabricación de maquinarias para elaboración y envase de productos alimenticios  
Reparación de maquinarias para elaboración y envase de productos alimenticios  
Fabricación de maquinarias y equipo para la industria textil  
Reparación de maquinarias y equipo para la industria textil  
Fabricación de maquinarias y equipo para las industrias del papel y graficas  
Reparación de maquinarias y equipo para las industrias del papel y graficas  
Construcción de maquinas de oficina, calculo y contabilidad  
Fabricación de básculas y balanzas  
Reparación de básculas y balanzas  
Fabricación de ascensores, transportadores y similares no eléctricos  
Reparación de ascensores, transportadores y similares no eléctricos  
Fabricación de heladeras, lavarropas, acondicionadores de aire, etc.  
Reparación de heladeras, lavarropas, acondicionadores de aire, etc.  
Fabricación de armas portátiles livianas  
Fabricación de armas portátiles pesadas  
Fabricación de artillería  
Fabricación de maquinas de coser y tejer familiares o semi industriales  
Reparación de maquinas de coser y tejer familiares o semi industriales  
Fabricación de cojinetes, rodillos y válvulas  
Construcción de ascensores, transportadores y equipos similares eléctricos  
Fabricación de motores, transformadores y generadores eléctricos

Fabricación de equipos de distribución y transmisión de electricidad  
Reparación de ascensores, transportadores y equipos similares no eléctricos  
Reparación de motores, transformadores y generadores eléctricos  
Reparación de equipos de distribución y transmisión de electricidad  
Aparatos de soldadura eléctrica  
Fabricación y grabación de discos y cintas magnetofónicas  
Fabricación de heladeras, acondicionadores y afines eléctricos de uso domestico  
Fabricación de lavarropas, aspiradoras, enceradores, pulidoras, etc.  
Fabricación de batidoras, licuadoras, ventiladores y extractores eléctricos  
Fabricación de planchas, calefactores, hornos eléctricos, etc.  
Fabrica de lámparas y tubos eléctricos  
Fabrica de conductores eléctricos  
Fabrica de aparatos eléctricos para iluminación  
Fabrica de bobinas, arranques, bujías para motores a combinación interna  
Fabricación y armado de carrocerías  
Fabricación de semirremolques  
Fabricación de casas rodantes  
Fabricación de motores, piezas y accesorios para motocicletas, bicicletas, etc.  
Fabricación de material de transporte de tracción a sangre  
Producción de vapor, agua caliente y fuerza motriz  
Distribución de vapor, agua caliente y fuerza motriz  
Captación y purificación de agua para uso domestico, industrial y comercial  
Minerales metalíferos  
Pescados y mariscos  
Productos de la caza (eviscerados)  
Alimentos para aves y ganados  
Aves, huevos y miel  
Cereales, oleaginosas, etc.  
Tabaco en hojas  
Durmientes, estacas y postes  
Mimbre y paja  
Rollizos  
Carnes frescas y congeladas  
Tablas, tablones, tirantes, etc.  
Pinturas y barnices  
Cámaras y cubiertas  
Cueros curtidos  
Piedras, mármol, etc.  
Artefactos y artículos en general de metales no ferrosos (cobre, bronce, aluminio, plomo, zinc, estaño, níquel, etc.)  
Equipos y accesorios rurales (implementos agrícolas mecanizados)  
Equipos y maquinarias para la construcción  
Almacenes y ramos generales

---

### **GRADO DE MOLESTIA 3**

#### **Actividad**

Tejeduría de lana  
Tejeduría de algodón  
Tejeduría de seda  
Tejeduría de fibras sintéticas  
Tejeduría de otras fibras textiles  
Tejidos de fieltro  
Confección y reparación de bolsas  
Confección de cortinas de tapicería de colgar  
Otros artículos confeccionados de materiales textiles, excepto prendas de vestir  
Fabricación de medias  
Fabricación de alfombras y tapices  
Fabricación de cordeles y pasamanos  
Fabricación de bolsas y valijas de cuero y sucedáneos  
Fabrica de sillas de montar y arneses  
Fábrica de calzados de cuero  
Fábrica de calzado de tela  
Carpintería de obra de madera, puertas, ventanas, etc.  
Carpintería en general  
Fabricación de envases y embalajes de madera  
Fabricación de productos de corcho  
Fabricación de esteras y alfombras de corchos  
Fabricación de ataúdes  
Tornería de madera  
Fabricación de marcos para cuadros y espejos  
Fabricación de calzados de madera  
Fabricación de muebles, excepto metálicos y plásticos moldeados  
Fabricación de escaleras, perchas, suecos y otros accesorios  
Fabricación de colchones  
Electrotipia y servicios relacionados con la imprenta  
Fabricación de artículos de caucho para deportes y atletismo  
Fabricación de artículos para ferretería, cerrajería, etc.  
Fabricación de muebles principalmente metálicos  
Reforma y reparación de muebles metálicos  
Fabricación de accesorios principalmente metálicos  
Reforma y reparación de accesorios metálicos  
Fabricación de productos de carpintería metálica excluido dobladoras  
Fabrica de cajas fuertes y cámaras de seguridad  
Fabricación de artefactos para iluminación no eléctricos  
Fabricación de aparatos de radio, televisión, grabadores y reproductores de sonido  
Fabricación de equipos de aparatos de comunicaciones y señalización  
Fabricación de piezas, válvulas para aparatos de radio, tv y comunicación y rayos  
Fabricación de acumuladores eléctricos  
Fabricación de pilas electicas  
Fabricación de piezas componentes de vehículos automotores  
Fabricación de repuestos y accesorios para automotores  
Rectificación de motores  
Fabricación de bicicletas, triclicos y vehículos a pedal  
Fabricación de vehículos de propulsión a mano  
Fabricación de coches para bebes y niños

Fabrica de lápices, lapiceras, bolígrafos y similares  
Fabricación de juguetes y juegos no de caucho y plásticos  
Frutas y hortalizas  
Frutas del país  
Aceites  
Azúcar  
Cafés, té, yerbas y especias  
Cervezas y bebidas sin alcohol  
Comestibles en general  
Chocolate y sus productos, caramelos y otros preparados de azúcar  
Embutidos, fiambres y otros preparados a base de carnes  
Frutas, legumbres y cereales, secos y en conserva en diversas formas  
Harinas y sub productos de la molienda del trigo  
Manteca, cremas, leche y productos similares  
Queso  
Productos de la panificación  
Vinos  
Bebidas alcohólicas  
Fibras textiles  
Drogas especialmente medicinales  
Herboristería  
Perfume y productos de higiene y tocador  
Almacenes de suelas  
Piel curtidas  
Talabartería  
Ladrillos, cemento, cal, arena, etc.  
Puertas, ventanas, armazones, etc.  
Vidrios y cristales  
Artículos para limpieza  
Hierro y acero en barras, perfiles, chapas, etc.  
Metales no ferrosos en distintas formas  
Automotores, sus repuestos y accesorios  
Equipos y accesorios para el transporte de agua  
Equipos y accesorios para el transporte ferroviario  
Maquinarias, instalaciones mecánicas para uso en la industria y sus repuestos y accesorios  
Motores eléctricos y sus repuestos y accesorios  
Almacenes y proveedurías marítimas  
Árboles y plantas  
Productos veterinarios

---



## **GRADO DE MOLESTIA 4**

### **Actividad**

Elaboración de soda  
Elaboración de aguas naturales y minerales, embotellada en las fuentes  
Confección de artículos de lana y sucedáneos de lana  
Confección de frazadas, mantas y ponchos  
Confección de sombreros  
Fabricación de carteras para mujer  
Fabricación de artículos de caña y mimbre  
Fabricación de envases de papel  
Fabricación de envases de cartón  
Impresión y encuadernación de libros  
Imprenta en general  
Talleres de encuadernación  
Fabricación de espejos  
Fabricación de vitraux  
Reparación de maquinas de coser y tejer familiares o semi-industriales  
Reparación de heladeras y acondicionadores  
Fabricación y montaje de ciclotrones, betatrones y otros aceleradores, etc.  
Fabricación de cirugía en general y dental, ortopedia y protésicos  
Fabricación de relojes eléctricos  
Fabricación de pianos y órganos portátiles mecánicos  
Fabricación de pianos, órganos y guitarras eléctricas  
Fabricación de instrumentos musicales a cuerda  
Fabricación de instrumentos musicales de viento  
Fabricación de artículos de deportes y atletismo  
Fabricación de equipos para gimnasios y campos de juegos  
Fabricación de mesas de villar  
Fabricación de cepillos y pinceles  
Fabricación de escobas  
Fabricación y armado de letreros y anuncios de propaganda  
Distribución de electricidad  
Distribución de agua para uso doméstico, industrial y comercial  
Productos de la industria fideera (pastas secas)  
Cigarrillos  
Cigarros, cigarritos y tabaco picado  
Hilados, hilos y lanas  
Tejidos  
Envase de papel y cartón  
Papel y cartón  
Editoriales sin imprenta  
Librería y papelería  
Papeles impresos para decorar  
Papeles impresos para empaquetar  
Artículos de caucho para uso medicinal y del hogar  
Calzado de caucho  
Marroquinería  
Calzado de cuero  
Artículos, plomería, electricidad, calefacción, obras sanitarias, etc.  
Acolchados y otros artículos de tapicería  
Alfombras

Artefactos eléctricos, radios, televisores, heladeras, lavarropas, etc.  
Artículos de bazar y menajes  
Discos  
Muebles de madera y mimbre  
Artículos de hierro y acero  
Maquinas y equipos para oficinas (maquinas de escribir, calcular, contabilidad, etc.)  
Accesorios para farmacia, hospitales, etc.  
Armerías y depósitos de cartuchos, balas, etc.  
Artículos musicales  
Artículos para deportes  
Útiles para comercio, industria y profesionales  
Ferretería en general  
Flores y semillas  
Juguetería  
Plásticos  
Zapatillería

---

## **GRADO DE MOLESTIA 5**

### **Actividad**

Elaboración de helados  
Elaboración de pan y productos de panadería  
Elaboración de masas, alfajores y productos de pastelería  
Elaboración de pastas alimenticias frescas  
Confección de ropa de cama y mantelería  
Acabado de tejidos de punto  
Confección de camisas y ropa interior  
Confección de prendas de vestir  
Confección de prendas de vestir de piel y sucedaños  
Confección de prendas de vestir de cuero y sucedaños  
Confección de impermeables y pilotos  
Confección de accesorios para vestir  
Confección de uniformes y sus accesorios  
Confección de otras prendas especiales para vestir  
Confección de artículos de piel excluidos vestimenta  
Reparación de maquinas de oficina, calculo y contabilidad  
Piezas generales para maquinarias, NCEOP  
Reparación de aparatos de radio, televisión, grabadores y reproductores de sonido  
Reparación de equipos y aparatos de comunicaciones  
Reparación de lavarropas, aspiradoras, enceradoras, pulidores, etc.  
Reparación de batidoras, licuadoras, ventiladores y extractores  
Reparación de planchas, calefactores, hornos, etc.  
Reparación de bicicletas en talleres  
Fabricación de instrumentos de óptica, lentes y artículos oftálmicos  
Reparación de aparatos y artículos de fotografía  
Fabricación de aparatos y artículos para fotocopias  
Fabricación de relojes a cuerda  
Compostura de relojes a talleres  
Fabricación de joyas  
Fabricación de platería y artículos enchapados  
Corte, tallado y pulido de piedras, preciosas y similares  
Estampado de medallas y grabado de metales preciosos  
Fabricación de paraguas y bastones  
Fabricación de joyas de fantasía y botones y novedades  
Fabricación de pelucas y redes para pelo  
Fabricación de pantallas para lámparas y flores de fantasía  
Fabricación de pipas, boquillas, fichas de juego, etc.  
Fabricación de placas de identificación  
Fabricación de emblemas, sellos de metal y de goma  
Confección de artículos para bebes  
Confección de botonería (camisas, corbatas, pañuelos)  
Confección y tienda en general  
Mantelería y ropa de cama  
Medias y artículos de punto  
Mercería  
Roperías  
Sombrerería  
Maquinas de coser  
Muebles de hierro

Fantasía y bijoutería  
Joyas y piedras preciosas  
Platería y similares  
Relojes  
Bicicletas y sus repuestos y accesorios  
Equipos y aparatos científicos y de precisión para medicina, ingeniería, etc.  
Triciclos y otros artículos a pedal (excluidas bicicletas) sus repuestos y accesorios  
Aparatos y materiales para radiofonía y sus repuestos y accesorios  
Artículos y aparatos diversos para instalaciones eléctricas (lámparas, fusibles, etc.)  
Cables y conductores de electricidad  
Cuchillería  
Óptica y fotografía

## **12- SERVICIO DEL AUTOMOTOR**

## SERVICIOS DEL AUTOMOTOR

- 1- Se define como servicio del automotor a los destinados a reparación y mantenimiento de automóviles, no así a los que trabajan sobre partes o piezas del mismo, que no necesitan la presencia de éste en los locales destinados a reparaciones, que se incluyen dentro de lo establecido para Industrias.

Dentro del servicio automotor se definen 3 grupos:

- 1.1 Servicios de mantenimiento y reparación de automotores dedicados al transporte público, privado o de cargas de no más de 3 toneladas  
Quedan comprendidas dentro de esta categoría las motocicletas

- 1.2 Con las mismas características que las anteriores pero de más de 3 toneladas.  
También comprende este grupo la reparación y mantenimiento de maquinaria agrícola o vial.

- 1.3 Servicio de provisión, despacho de combustible, engrase, lavado manual o automático

Dentro de la categoría 1.1 se clasifican en:

- 1.1.1 Mecánica Ligera: Electricidad, bobinado, afinación, balanceo, alineación de dirección, carburación, encendido.
- 1.1.2 Mecánica especializada: Amortiguación, radiadores, cambio y reparación de elásticos, rectificación de motores, caños de escapes, etc.
- 1.1.3 Instrumental y accesorios: Cerrajería, tapicería, radio, colocación de vidrios, aire acondicionado, etc.
- 1.1.4 Taller de chapa y pintura: cambio y reparación de partes de carrocerías y pintura en general.
- 1.1.5 Gomería: Reparación, venta y cambios de cubiertas, no está comprendido el recapado o reconstrucción de cubiertas y fabricación que se regirán por lo dispuesto para industrias

- 2- Restricciones

2.1 Los servicios comprendidos en 1.2 y 1.3 deberán instalarse frente a los caminos de accesos, frente a la avenida perimetral, frente a la ruta 65 y la categoría 1.3 también podrá instalarse en la zona RI (residencial industrial)

2.2 Las categorías 1.1.1 – 1.1.2- 1.1.3- 1.1.5 podrán instalarse en las zonas RI residencial industrial y RM residencial mixta

La categoría 1.1.4 solo podrá instalarse en RI residencial industrial o con frente a los accesos o avenidas perimetrales.

- 3- Características

3.1 Los talleres que se instalen sobre los accesos o avenidas perimetrales deberán cumplir con especificaciones especiales en cuanto a su construcción según se verá en el anexo.

3.2 Los talleres de todas las características deberán proveer una superficie mínima para estacionamiento, maniobra y reparación dentro de la parcela de acuerdo a la cantidad de operarios según en siguiente cuadro:

Cantidad de operarios	Vehículo en reparación	Vehículo estacionado	Superficie mínima cubierta
2	2	2	100 m <sup>2</sup>
3-5	4	5	150 m <sup>2</sup>
5-8	10	10	300 m <sup>2</sup>

## **13- RED VIAL**



## RED VIAL

Se subdivide en 2 sistemas:

Red Regional y de accesos  
Red local y de comunicación interna

De la estructura existente:

### RED REGIONAL Y DE ACCESOS:

Una única ruta pavimentada, la Provincial N°65 es la que une esta ciudad con los dos polos de desarrollo equidistantes que son 9 de Julio y Junín, desde se comunican por medio de la Red Viaria Nacional y Provincial con todo el país.

De esta ruta se accede a la ciudad por medio de un acceso pavimentado que se toma antes de cruzar las vías del Ferrocarril en la Ruta 65 pero obliga a hacer este cruce dentro de la ciudad y dado la presencia en diagonal de éstas, obliga a realizar prácticamente tres curvas de 90° antes de acceder a la Diagonal Triunvirato desde donde luego de doblar otro ángulo de 90° se llega al centro de la ciudad por una calle secundaria, desde ésta diagonal podemos tomar cualquiera de las calles que desembocan en ella dado que todas tienen la misma jerarquía, éste acceso no tiene una definición en cuanto a usos, volcándose hacia el uso industrial que se trataría de intensificar, dada la cercanía de la ruta y el contar con varios de los servicios de infraestructura.

### RED INTERNA

Dado el trazado de la ciudad como una cuadrícula colonial con una diagonal muy fuerte, las vías del ferrocarril que atraviesa totalmente la ciudad, con dos áreas perfectamente definidas.

#### Zona Norte:

Al Norte de dichas vías, donde se encuentran las viviendas de baja densidad y la población de menores recursos, encontrándose un factor de ocupación muy bajo y una gran cantidad de parcelas desocupadas.

Esta zona carece casi en su totalidad de los servicios de infraestructura salvo alumbrado público y domiciliario.

#### Zona Sur:

Donde se encuentra la mayor densidad de población, cuenta en su mayor parte con los servicios de infraestructura completos y se agrupan todas las actividades comerciales, institucionales, de servicios y la población de mayor poder adquisitivo. Toda la red interna tiene la misma jerarquización con calles de 20 m de ancho, encontrando una sola avenida de 30 m que es la Av. San Martin

#### Transito:

La falta de jerarquización de las calles, además de la presencia de una zona rural privada en forma de cuña en serrucho en el área de mayor densidad de población impide la creación de una avenida perimetral o de circunvalación que permita llegar a distintos puntos de la ciudad sin entrar en la misma.

Esto se ve agravado por el tránsito pesado que por las razones expuestas se ve también obligado a transitar por calles céntricas.

En la actualidad todas las calles tienen doble mano y estacionamiento permitido en ambas aceras, salvo la calle Mitre de una sola mano.

La carencia de la avenida perimetral a la ciudad, la estación del ferrocarril ubicada en el centro de la ciudad que impide el cruce entre ambas zonas que mencionamos anteriormente en un tramo de 500 m, el área rural también mencionada y la falta de jerarquización de calles, hace que el tránsito automotor no se desarrolle en forma normal y que tendera a agravarse con el aumento del parque automotor.

**Propuesta:**

**Accesos:** Del acceso existente continuar en forma recta atravesando las vías y superponerse con la futura Av. Perimetral hasta la calle San Martín con lo cual tendríamos una sola curva que al estar en el área rural nos permitiría darle un radio suficientemente amplio para fluidificar el tránsito de automóviles, en caso de transporte pesado, se podrá continuar en forma recta bordeando la ciudad en forma perimetral.

El automóvil por medio de la Av. San Martín accedería al centro de la ciudad y de ahí a cualquier punto de ella.

Como complemento de éste acceso se prevee la continuación de la Diagonal Triunvirato en toda su extensión paralelo a las vías y uniría dos puntos opuestos de la Av. perimetral propuesta, también facilitaría el acceso del transporte público de media y larga distancia a la Terminal de Ómnibus y solicitando, haciendo las gestiones que correspondiera ante Ferrocarriles para que ceda 5 m bordeando la estación y las vías se convertiría también en una Av. de acceso y vinculación interzonas.

Otro acceso a tener en cuenta es el de la Ruta Provincial 64 cuya traza está definida y que nos crearía una nueva entrada por el lado Norte de la ciudad que también proponemos se superponga a la av. Perimetral propuesta y desemboque en la Av. San Martín, es decir los dos accesos principales de la ciudad de den por ambos extremos de la avenida principal de 30 m de ancho.

**Red Interna:**

Completando la clarificación de los accesos que mejoraría sensiblemente el movimiento automotor, en especial el tránsito pesado y previendo el constante aumento del parque automotor se crearía una restricción al dominio de frentistas Nor-Este de la calle 6 de Agosto de 4 m de ancho para una futura ampliación de la misma, en toda su extensión que junto con la Av. San Martín atravesarían la ciudad de Norte a Sur y de Este a Oeste.

También se propone que en toda el área pavimentada las calles tengan una sola mano de circulación y el estacionamiento de una sola acera.

**Av. Perimetral**

Esta avenida se prevee hacerla de un ancho mínimo de 26 m de ancho creando una restricción al dominio en los lotes urbanos y rurales que la bordean del lado exterior de la ciudad.

Esta avenida solucionaría el problema del tránsito pesado que se completaría con una playa de estacionamiento para camiones al borde de esta avenida.

Estas medidas propuestas no son de aplicación inmediata dado que con el parque automotor existente en la actualidad no se presentan problemas demasiados grandes en el tránsito automotor salvo la circulación de camiones por el radio urbano, pero

se tendera a canalizar las medidas correspondientes para poder instrumentar y aplicar ésta propuesta en un plazo de 5 a 8 años.

# 14-DE LOS PATIOS

- 1- Espacio libre Urbano
- 2- Centro libre de Manzana
- 3- De los Patios Internos

1- Espacio libre urbano se considera a :

- 1.1 Al centro libre de manzana
- 1.2 Al espacio entre paramentos laterales de edificios de perímetro libre y las líneas divisoras de parcelas, en contacto directo con el centro de manzana y el espacio de vía pública.
- 1.3 El espacio entre Línea Municipal y el retiro obligatorio o voluntario de la edificación.
- 1.4 Al espacio comprendido entre parámetros verticales correspondientes a diferentes volúmenes edificados dentro de una misma parcela.
- 1.5 Los patios o patios apendiculares que queden incorporados a algunos de los espacios antes mencionados.

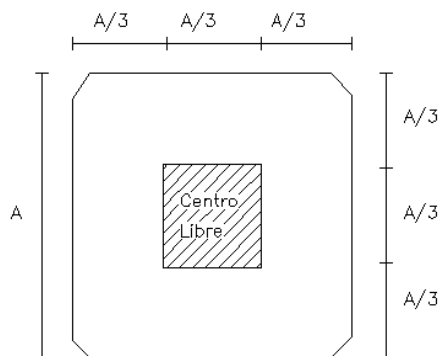
2- Centro libre de manzana

Se utilizará fórmula:  $P = A/3$

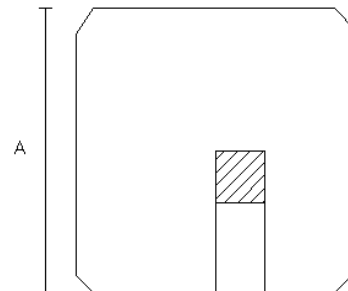
Donde P = profundidad edificable medida desde la Línea Municipal

A = es la medida del largo de manzana

Ej. Manzana



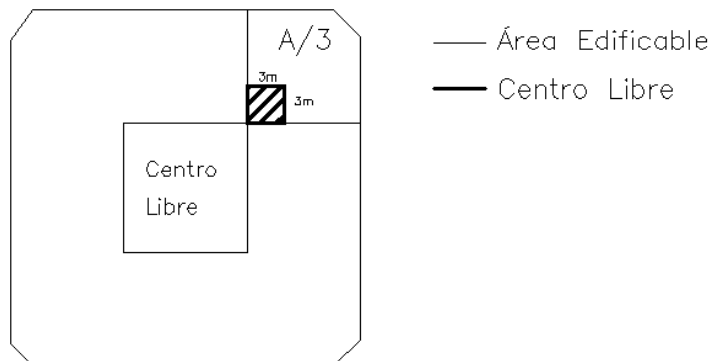
Ej. Parcela



2.1 Lotes de esquina: Se considerará el espacio que surge de la aplicación de la fórmula general, para ambos frentes y se dejará libre el sector creado por las dos líneas.

Cuando en un sentido no corresponda retiro, se dejará mínimo 3 m libre.

Ej.



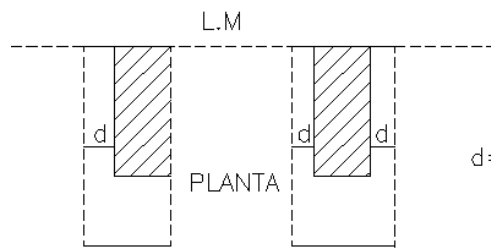
2.2 Cuando las parcelas no accedan al centro libre de manzana las construcciones deben retirarse del eje divisorio del predio una distancia igual o mayor de:

- 4 m para la ventilación de locales de primera
- 3 m para la ventilación de locales de 2°, 3°, 4° y 5°.

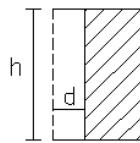
2.3 Si la altura de la edificación es mayor de 9 m, por cada m de incremento de altura deberá incrementarse 1 m la separación del eje divisorio ya sea para ventilar locales de 2°, 3°, 4° y 5°.

2.4 Para parcelas afectadas por retiro de fondo seguirá el mismo criterio 4 m metros de mínimo para locales de 1° y 3 m para el resto.

Si la altura es mayor de 9 m, por m de exceso el mínimo se incrementa en 1 m en ambos casos.



$d = h/3$  Mayor o igual a 4 m para locales de 1°.



$d = h/3$  Mayor o igual a 3 m para locales de 2°

2.5  $d$  se computará desde el parámetro vertical o desde la proyección del alero si este supera los 0.60 m hasta el eje divisorio del predio.

2.6 Menos las SAU en el resto de las áreas es factible la ocupación del centro de manzana con instalaciones complementarias, como quinchos, parrillas, sanitarios y piletas. Siempre que no constituyan una unidad locativa.

2.7 La superficie máxima a construir en el fondo libre de manzana deberá regirse por el siguiente cuadro:

Superficie del lote (m <sup>2</sup> )	Sup. de ocupación máxima del Centro libre (m <sup>2</sup> )
Hasta 300	12
300 a 500	15
500 a 800	20
800 y más	25

2.8 Partiendo del eje medianero del fondo la construcción no podrá ocupar más de 4 m.

2.9 El plano límite para estas construcciones es de 4 m sobre esta altura solo se permitirán conductos de ventilación o humos, la cubierta no podrá ser accesible.

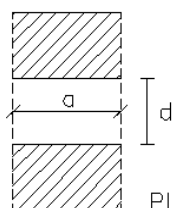
### 3. De los patios

3.1 Espacio entre paramentos verticales correspondientes a diferentes volúmenes edificados dentro de una misma parcela

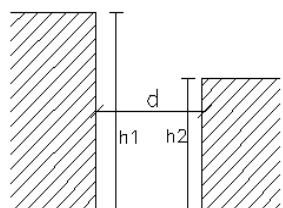
Deberá cumplir con la siguiente relación

$$d = h/2 \text{ Mayor o igual a } 6 \text{ m.}$$

$$h = (h_1 + h_2)/2$$



PLANTA

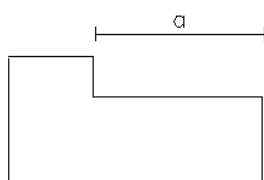


CORTE

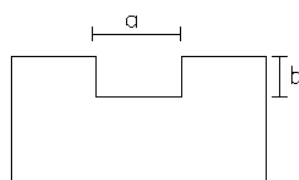
3.2 Si la separación entre volúmenes edificados es igual o mayor de 15 m. se exige de cumplir con esta relación.

3.3 Patios apendiculares: se denomina patio apendicular del espacio urbano a aquellos patios abiertos por un lado de su planta a dicho espacio.

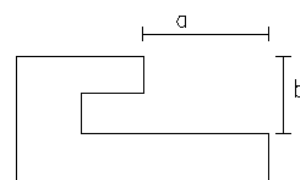
3.4 patios que se asimilen al centro libre de manzana o patio de fondo.



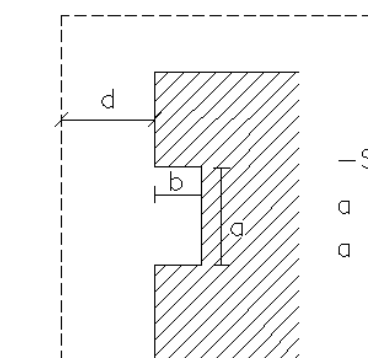
-a igual o mayor que b



-a mínimo=4m.



3.5 Patios que se asimilan por uno de los dos lados a los espacios laterales de edificio de perímetro o semiperímetro libre.



-Si d igual o mayor de 3 m debe ser a igual a 2 b.  
a mínimo=4m.

2.6 Patio Interno: Se considera patio interno a todo espacio totalmente rodeado por muros de edificios o parcialmente por muros medianeras.

Solo se permitirá patios internos para ventilar locales de 1ª clase en viviendas unifamiliares y de no más de una planta (planta baja y un piso alto) y siempre que tenga una superficie mínima 20 m<sup>2</sup> y un lado mínimo y un lado mínimo de 4 m.

Los locales de 2ª, 3ª, 4ª y 5ª podrán ventilar o iluminar a patio cuando éste tenga una superficie mínima de 14 m<sup>2</sup> y lado mínimo 3 m siempre que sea edificación de planta baja y un piso alto.

3.7 Los patios apendiculares de patios internos no se consideran a los efectos del cómputo de la superficie necesaria.