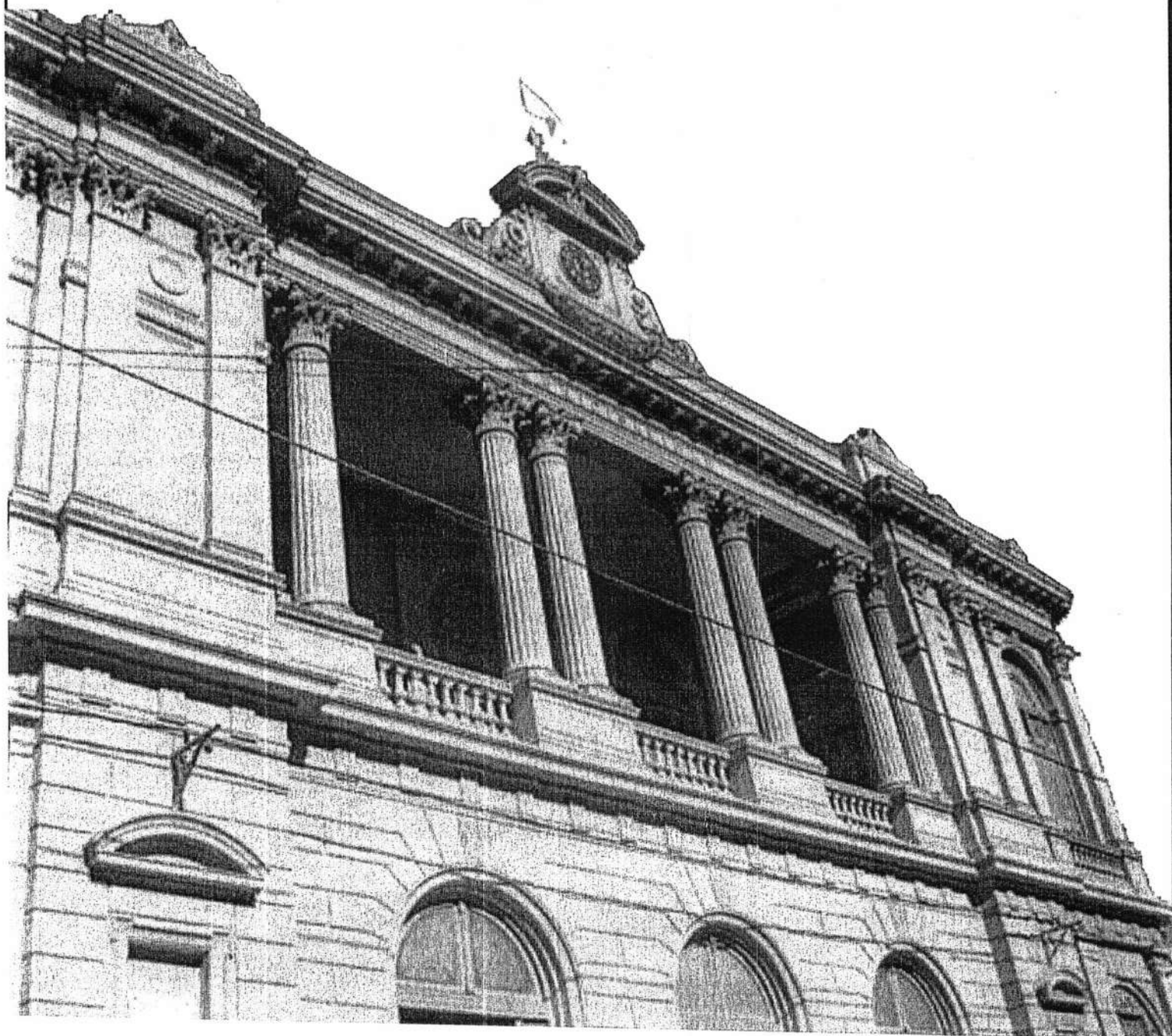


CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO

MAGDALENA- BUENOS AIRES



INDICE

PRÓLOGO	5
INTRODUCCIÓN	5
OBJETO	6
OBJETIVO	6
CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES	
1.1- ALCANCES DE LAS NORMAS	10
1.2- AMBITO DE VIGENCIA	10
1.3- DEFINICIONES DE TERMINOS TECNICOS	10
1.4- ABREVIATURAS	17
CAPITULO II. TRAMITACIONES	
2.1- IMPLEMENTACION Y TRAMITACIONES	19
2.2- AMBITO Y AUTORIDAD DE APLICACIÓN	19
2.3- RESPONSABILIDAD Y SANCIONES	19
2.4- CERTIFICADO URBANISTICO	20
2.5- CERTIFICADO DE ZONIFICACION	20
2.6- PERMISO DE CONSTRUCCION	21
2.7- PERMISO DE LAS CONSTRUCCIONES	22
CAPITULO III. NORMAS GENERALES	
3.1- SUBDIVISION DEL SUELO	
3.1.1- SUBDIVISION EN LAS AREAS URBANAS Y COMPLEMENTARIAS	24
3.1.2- SUBDIVISION EN LAS AREAS RURALES	25
3.1.3- NUEVOS AMANZANAMIENTOS	26
3.1.4- APERTURAS DE CALLES	26
3.1.5- PARCELAMIENTO	27
3.1.6- PUBLICIDAD Y PROPAGANDA	30
3.2- MORFOLOGIA URBANA	
3.2.1. OCUPACION DEL SUELO	30
3.2.2 FACTOR OCUPACION DEL SUELO	30
3.2.3 FACTOR DE OCUPACION TOTAL	31
3.2.4 DENSIDAD POBLACIONAL NETA	31
3.2.5 SUPERFICIE CUBIERTA MINIMA POR PERSONA	33
3.2.6 CONFORMACION DE CENTRO LIBRE DE MANZANA	33
3.2.7 ESPACIOS PARA ILUMINACION DE LOCALES, DE HABITACION Y TRABAJO	35
3.2.8 ALTURA DE EDIFICACION	37

3.2.9 ALTURA DE REFERENCIA	38
----------------------------	----

3.2.10 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS	39
-------------------------------------	----

CAPITULO IV. USOS DEL SUELO

4.1-CLASIFICACION DEL TERRITORIO	41
4.2-NOMENCLADORES	44
4.3-DELIMITACION DE ZONAS	47
4.4-PLANO DE ZONIFICACION	48
4.5-NOMENCLADOR DE USOS	48
4.5.1 CONJUNTOS HABITACIONALES Y PROYECTOS ESPECIALES	48
4.5.2 SEGURIDAD	49
4.5.3 CLUBES DE CAMPO O CLUB DE CHACRAS	49
4.5.4 USO RESIDENCIAL	52
4.5.5 USO COMERCIAL	53
4.5.6 EQUIPAMIENTOS	53
4.5.7 PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO DE USO PÚBLICO Y COCHERAS	55
4.5.8 USO PRODUCTIVO	58

CAPITULO V. ESPACIO PUBLICO

5.1- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES	63
5.2- DEFINICION	63
5.3- ALCANCES DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PUBLICO	63
5.4- ESPACIO PUBLICO EN AREAS URBANAS	63
5.5- FORESTACION	65
5.6- ACERAS	65
5.7- PROHIBICION DE CONSTRUCCION SOBRE ACERAS	65
5.8- PROHIBICION DE OCUPACION DE LA ACERA	65
5.9- RAMPAS DE ACCESO	66
5.10- UMINACION	IL 66
5.11- OBILIARIO URBANO	M 67
5.12- PACIO PUBLICO EN AREAS COMPLEMENTARIAS Y RURALES	ES 67
5.13- OLDOS	T 67
5.14- ARQUESINAS	M 67

CAPITULO VI. ZONIFICACION, CARÁCTER Y NORMAS ESPECIFICAS DE AREAS Y ZONAS

CAPITULO VII. BIENES Y ESPACIOS PATRIMONIALES

7.1- BIENES Y ESPACIOS CON PROTECCION PATRIMONIAL	76
7.2- INCENTIVOS PARA BIENES PATRIMONIALE	
CAPITULO VIII. CLASIFICACION DE USOS	
<hr/> HOJAS DE ZONA	
CAPITULO IX. PREMIOS A LA CONSTRUCCION	
<hr/> 9.1- PREMIOS A LA CONSTRUCCION	
9.2- PREMIOS: SEGÚN ARTICULO 47° DE LA LEY 8912/77	
CAPITULO X. DELIMITACION CATASTRAL DE AREAS Y ZONAS	
<hr/>	
CAPITULO XI. EXCEPCIONES	
<hr/>	
11.1- EXCEPCIONES	76
11.2- USO DE LOTES ESQUINEROS	
11.3- USOS PUNTUALES	
CAPITULO XII. EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL	
<hr/> 12.1- CONTENIDOS DE LA DOCUMENTACION	

PRÓLOGO

El presente Código de Planeamiento correspondiente a la fijación de Usos y Delimitación de Áreas del Partido de Magdalena, de los núcleos urbanos de Magdalena, Bartolomé Bavio, Vieytes, Atalaya, las áreas Residenciales Extraurbana de los Naranjos, los Robles y los Asentamientos Rurales Ferrari, Vergara, Arditi y Payro, según definición obrante en los planos de delimitación que corren como Anexo I de la presente Ordenanza.-

INTRODUCCIÓN

La presente Ordenanza rige la función pública local de la ordenación territorial y la gestión urbana y asentamientos rurales, remarcando el contenido y las facultades urbanísticas autorizadas en el Partido de Magdalena sobre los bienes inmuebles y el ejercicio de la propiedad del suelo con sujeción al interés general, urbano y ambiental, de la comunidad. Este Código de Planeamiento Urbano es uno de los instrumentos normativos del Partido de Magdalena y es el resultado de un amplio proceso de discusión de la problemática del Distrito en sus diferentes dimensiones. En él se propone definir, a partir del Modelo Territorial y de las Estrategias identificadas en el Plan Estratégico de Desarrollo de Magdalena, marcos de referencia generales y particulares en materia de uso del suelo, subdivisión de la tierra, densidad de ocupación y tejido urbano, espacio público, estructura vial, parámetros de protección y puesta en valor del medio ambiente natural y del patrimonio construido y mecanismos e instrumentos de gestión para el desarrollo urbano y territorial. Estas directrices generales de ordenación territorial y urbanística se convierten en el instrumento regulatorio, donde el interés general, urbano y ambiental, que la comunidad magdalenense comprometida, debe utilizar racionalmente para utilizar el suelo urbano, urbanizable y rural, definidos en el Plan Estratégico y mediante los siguientes instrumentos de gestión el estado local los convertirá en objetivos para el mejoramiento de las condiciones de vida de la población del Partido de Magdalena :

La regulación territorial existente en materia urbanística y uso del suelo del distrito deberá adecuarse o incorporarse a la presente norma.

El planeamiento especial o de objeto parcial, para ordenar o regenerar determinadas actividades o para fijar zonas o bienes de protección.

Las iniciativas de planeamiento urbanístico deberán ser concertadas y formalizadas según las determinaciones generales de la presente norma y el Plan Estratégico.

Los planes de obras y de servicios públicos que requieran la ocupación o utilización del suelo, deberán ajustarse a estos instrumentos y actuaciones urbanísticas antes mencionadas y los restantes de planificación sectorial previstos en la presente norma.

La calidad y las mejores condiciones de vida de la población constituirá la condición de la estructuración del diseño y uso del espacio urbano y sus vinculaciones regionales.

Promover el desarrollo económico, poniendo en valor la capacidad de soporte de su

estructura urbana y territorial, afirmando que las condiciones ambientales y sociales son la principal garantía de la calidad de su producción.

Garantizar un adecuado ordenamiento territorial, que garantice las tendencias de desarrollo en función de los objetivos propuestos.

Orientar la localización de nuevos hechos o actividades para evitar y minimizar conflictos funcionales o ambientales y corregir los efectos de los ya producidos.

Asegurar la conservación, mejoramiento y puesta en valor del ambiente urbano y crear los instrumentos que genere las acciones de recuperación de las áreas que hayan sido dañadas, con carácter obligatorio.

Asegurar la compactación de las áreas urbanizadas actuales, promoviendo la ocupación construida y equipamientos urbanos necesarios en los lotes y manzanas no aún ocupadas.

Preservar áreas de interés patrimonial, histórico, paisajístico y ambiental, los sitios, lugares o monumentos históricos, las obras de arquitectura y todo aquello integrante del paisaje urbano, que resulte representativo y significativo del acervo tradicional y cultural de la comunidad.

Promover que en el entorno inmediato de las áreas urbanas se fraccionen áreas complementarias de exclusivo uso residencial y recreativo.

Poner en valor las áreas con potencialidad para el desarrollo del Partido a través de la implementación de normativas específicas e instrumentos de gestión para la concreción de proyectos integrales.

La recuperación del rol del Estado Municipal como principal actor del Desarrollo Urbano, asumiendo el liderazgo en la promoción y coordinación de proyectos transformadores que privilegien el interés público y favorezcan la iniciativa y la inversión privada.

La gestación de un municipio culturalmente rico y diversificado, atractivo y competitivo; con un manejo sustentable y armónico de los componentes urbanos, naturales y productivos del territorio.

OBJETO

El objeto de las presentes normas es el de encauzar a la actividad privada y pública para el desarrollo de la obra física y la dotación de los servicios esenciales.

OBJETIVO

El objetivo de la presente norma es acompañar los propuestos en el Plan Estratégico que garantizará un modelo de crecimiento de Magdalena definido como de baja densidad y de distribución homogénea. Las dinámicas de estructuración que han podido identificarse son, las de expansión extraurbana, la falta de consolidación del casco urbano, y establecer objetivos que orienten los procesos de valorización de la tierra, evitando la especulación y la dispersión de la ocupación parcelaria, que

redundarían en mayores costos de urbanización. Si se mantuvieran estas tendencias de expansión y se impulsa el completamiento del área urbana donde se presenten excelentes condiciones ambientales y de accesibilidad, se garantizará esta mejor calidad de vida ambiental de la población.

Por otro lado debe fijarse herramientas y criterios para implementar la incorporación de tierra urbana sólo cuando estén ocupados el 70% de las áreas urbanas existentes, con la presentación de proyectos de desarrollo integral, donde se especifiquen los criterios generales de uso, valorización del espacio público y completamiento de las redes de servicios y vial jerarquizada. Con relación al resto de los centros urbanos del Partido se ha priorizado su densificación y consolidación

Se considera oportuno reiterar conceptos generales adoptados en el anterior Código de Zonificación, puesto que los mismos no han perdido vigencia. Estos se tomaron como referencia para la actualización de este Código de Planeamiento Urbano, pieza legal necesaria para la puesta en práctica de los objetivos fijados en el Plan Estratégico de los núcleos urbanos referidos al uso y ocupación del suelo.

“El objetivo es imponer racionalidad y orden con miras al bienestar general y mejor calidad de vida. Su meta no debe ser, en absoluto, la de restringir o limitar actividades, sino la de proveer para cada una de ellas mejores condiciones de desenvolvimiento y estabilidad futuras. Bajo este punto de vista las normas contenidas en un Código se despojan de su sentido restrictivo para adquirir un carácter positivo y constructivo que merezca la adhesión de todos los interesados”.

“El Código de Planeamiento que proponemos para el Distrito de Magdalena no representa una concepción propia y particular de lo que debe ser los núcleos urbanos y sus contornos, sino una interpretación ordenadora y previsor de la dinámica colectiva de sus fuerzas creadoras, de sus ambiciones y sus posibilidades”.

“Solamente el desenvolvimiento futuro podrá avalar o negar la certeza de esta concepción ordenadora. A quienes la apliquen les cabe la responsabilidad de compenetrarse en sus objetivos a efectos de mantener la flexibilidad de interpretación necesaria para no lesionar inútilmente los intereses particulares”.

“Más importante que la “norma” es el espíritu de la misma; esto es, aquello que debe ser verdaderamente salvaguardado. Por otra parte los límites de uso y ocupación fijados en cierto modo significan topes utilizados para definir un “carácter de zona”. Cada caso en particular puede representar una variación porcentualmente admisible en tanto el concepto de transgresión a la norma no se transforme en un fácil arbitraje comodín”.

Por otro lado el mismo;

estructura el espacio urbano para satisfacer los requerimientos y las necesidades de la comunidad en lo referente a equipamiento, infraestructura de servicios y calidad del medio, organizando el conjunto de modo que pueda satisfacerse las demandas actuales y futuras de la población.

Orienta el desarrollo de los núcleos dentro de una estructura física que determinará una distribución armónica de las actividades, tendiente a lograr la preservación y el mejoramiento de la calidad del medio ambiente.

Configura unidades territoriales entre los núcleos urbanos y sus entornos inmediatos, definiendo las áreas de estrecha relación funcional como áreas Complementarias, su delimitación y actividades.

Garantiza que se satisfagan los requerimientos ambientales vinculados con la iluminación, ventilación, soleamiento, acústica, privacidad, visuales, etc.

Preserva zonas y sitios de interés natural, paisajístico, histórico, tradicional o arquitectónico, salvaguardando e incentivando sus potencialidades.

Evita la ocupación del territorio que no presente condiciones adecuadas de saneamiento, promoviendo a la vez su recuperación.

Promueve el reacondicionamiento del estado parcelario de acuerdo con las necesidades de la estructura urbana propuesta en el Plan Estratégico.

Impulsa el logro de una mayor densificación poblacional, tendiente a optimizar la utilización de la infraestructura de servicios existentes y favorecer los contactos sociales, con el fin de incrementar los atractivos de la vida urbana a nivel local.

Permite la localización de la mayor cantidad de usos compatibles con las características predominantes de cada zona con el objetivo de favorecer la movilidad dentro de las mismas, reduciendo las posibilidades de formación de sectores urbanos estancos, de actividad reducida, controlando los hechos existentes que pudieran provocar o agravar conflictos funcionales o ambientales.

Fortalece y configura una morfología urbana que le otorgue a cada núcleo su propia identidad, reforzando las condiciones propias del medio y creando características específicas que contribuyan a su definición.

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

1.1 ALCANCES DE LAS NORMAS

El presente Código configura una pieza legal necesaria para la puesta en práctica de los objetivos del Plan de Ordenamiento Urbano, en lo referido a zonificación, uso, ocupación, subdivisión del suelo, densidad poblacional, morfología edilicia e infraestructura de servicios, así como a la protección de ámbitos del territorio rural y urbano, que por sus características y valores ambientales y patrimoniales así lo requieran.

En caso de controversias de las presentes disposiciones, son de aplicación supletoria:

- El decreto-ley 8912/77, de Ordenamiento Territorial y Usos de Suelo, y decretos reglamentarios.
- Las Leyes Nacionales y Provinciales que regulen aspectos incluidos en los alcances de éste Código.
- Los decretos-ordenanzas generales vigentes del Gobierno de la Provincia que reglamenten aspectos incluidos en los alcances de este Código.
- Las ordenanzas municipales y los decretos y resoluciones del Departamento Ejecutivo que, dictados con anterioridad a la vigencia de estas normas, no hayan sido derogado.

1.2 AMBITO DE VIGENCIA

Las disposiciones de este Código son de aplicación para la propiedad privada y bienes del dominio público y privado del Estado para las Áreas Urbana, Complementaria y Rural de la ciudad de Magdalena.

1.3 DEFINICIONES DE TERMINOS TECNICOS

ALTURA DE EDIFICACIÓN: Medida vertical del edificio tomada sobre la línea municipal a partir de la cota de la acera tomada como ± 0.00 o hasta su equivalente $+1.20$.

AMPLIAR: Modificar un edificio, aumentando la superficie y/o volumen edificado. Modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente.

BLOQUE - MACIZO: Unidad de terreno rodeado de vía pública no denominado manzana.

CENTRO LIBRE DE MANZANA: Se denomina Centro Libre de Manzana al espacio libre de edificación definido en forma y ubicación por las líneas de fachada de frente interno.

Superficie no edificable por encima del nivel de terreno destinada a espacio libre y comprendida entre frentes internos de edificación.

COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (C.A.S): Porcentaje de la superficie total de la parcela que establece la superficie mínima libre de todo tipo de construcción, solado o impedimento a la absorción directa de agua por el suelo.

CONSERVACIÓN: Comprende aquellas obras cuya finalidad es la de mantener, cuidar y salvaguardar un bien cultural, en correctas condiciones de seguridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, con el fin de prolongar su vida útil sin alterar sus características morfológicas, funcionales o de distribución.

CORREDORES: Espacio destinado a la localización de actividades de prestaciones de servicio al transporte automotor de carga y de pasajeros, las relacionadas a las actividades comerciales, así como de servicios en general vinculadas a los correderos viales.

COTA DE PARCELA: Nivel de cordón “de la calzada” más el suplemento que resulta por la construcción de la vereda medida desde el punto medio de la Línea Municipal que corresponda al frente de parcela.

DENSIDAD POBLACIONAL NETA: Es la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables.

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

DISTRITO: Sector determinado destinado a algún uso predominante o específico autorizado distinto al de la zona donde está ubicado, al que se le asigna normas e indicadores diferentes de la zona de emplazamiento.

D.O.S.P.: Abreviatura de la Dirección de Obras y Servicios Públicos Municipal.

ESPACIO URBANO: Espacio aéreo comprendido entre los elementos artificiales y naturales que determinan el ámbito urbano de una ciudad.

ESPACIO LIBRE URBANO: Parte del espacio urbano, que permite la iluminación y ventilación de locales de habitación y trabajo.

ESTABLECIMIENTOS HABITACIONALES DE USO COLECTIVO: Comprende establecimientos tales como asilos, conventos, hogares infantiles y de ancianos. Se incluyen en esta definición los hoteles y pensiones.

FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.): Número que multiplicado por la superficie total de la parcela establece la superficie máxima que puede ser ocupada con edificación en cada predio.

FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.): Número que multiplicado por la superficie total de la parcela establece la superficie máxima construible en cada predio. Tiene carácter de máximo, sin constituir un valor fijo.

LÍNEA DIVISORIA DE FONDO DE PARCELA: La correspondiente al o los lados opuestos al que coincide con la Línea Municipal de la parcela.

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

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

LOCAL: Cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide o compartimenta un edificio.

LOCAL DE 1ra, 2da, 3ra, 4ta o 5ta CLASE: Denominación establecida, según el destino o uso de cada parte de un edificio.

LOCAL DE PRIMERA CLASE: Local que debe iluminar y ventilar a espacio libre urbano. Dormitorios, comedores, salas de estar, living-rooms, bibliotecas, estudios, oficinas, comercios y todo otro local habitable.

LOCAL DE SEGUNDA CLASE: Local que puede iluminar y ventilar a espacio libre urbano o a patio de segunda categoría, cuartos de baño, retretes, lavaderos, guardarropas. Las cocinas deben iluminar y ventilar a espacio libre urbano o patio de segunda categoría.

LOCAL DE TERCERA CLASE: Local que puede iluminar artificialmente y puede ventilar a espacio libre urbano o por medios mecánicos que aseguren la renovación del aire y el acondicionamiento de la temperatura y la humedad interior. Locales para depósitos comerciales e industriales, vestuarios colectivos de clubes y asociaciones, gimnasios y demás locales para deportes, galerías comerciales, laboratorio de análisis clínicos, sala de cirugía, sala de rayos x, etc.

LOCAL DE CUARTA CLASE: Escaleras secundarias, pasajes y corredores, vestíbulos, salas de espera anexas a oficinas, vestidores anexas a dormitorios, despensas, depósitos no comerciales, ni industriales, guardacoches, locales auxiliares para servicios generales de un edificio etc.

LOCAL DE QUINTA CLASE: Los locales auxiliares para servicios generales de un edificio y sin valor locativo independiente, como ser: portería, administración, cuarto de máquinas, dependencias del personal de servicio.

LOCAL HABITABLE: El que sea destinado para propósitos normales de habitación, trabajo o permanencia continuada de personas, con exclusión de cocinas, lavaderos, cuartos de baños, retretes, despensas, depósitos, roperos, pasajes, vestíbulos y similares.

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

MODULO DE ESTACIONAMIENTO: Superficie necesaria para estacionamiento de un vehículo y su desplazamiento para ingreso y egreso desde y hacia la vía pública.

NIVEL DE VEREDA: Cota de nivel de la vereda medida en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente de la parcela.

NIVEL DE LA PARCELA: Plano ubicado como máximo a + 1,50 m. sobre el Nivel de Vereda.

OCUPACIÓN DEL SUELO: Conjunto de normas que regulan la ocupación del suelo, delimitando el volumen edificable máximo sobre una parcela y su ubicación en la misma.

PARCELA - PREDIO- LOTE: Superficie indivisa de terreno, considerada unidad a los fines de esta reglamentación. Se consideraran sinónimos.

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

PATIO APENDICULAR: Es el espacio descubierto, limitado por tres lados construidos,

cuyo lado abierto limita con el espacio libre urbano, con el centro libre de manzana y/o patios entre bloques; con dimensiones aptas para la iluminación y ventilación de locales.

PATIO DE FONDO: Es el espacio libre determinado por el retiro voluntario de la edificación de la línea divisoria de fondo producido en todo el ancho de la parcela cuando por sus dimensiones ésta no presente restricción de conformar centro libre de manzana.

PATIO INTERNO: Se denomina patio interno a la superficie libre de un bloque de edificación cerrado en todo su perímetro por construcción. A ese efecto se considera a las líneas divisorias de predios como paramentos edificados.

Se exceptuarán de esta denominación los espacios entre paramentos verticales de edificación dentro de la misma parcela, cuya separación comprenda todo el ancho de la misma, y la distancia entre paramentos y altura de edificación cumpla con la relación mínima establecida en el presente código.

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

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

PATIO DE PRIMERA CATEGORIA:

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

PATIO DE SEGUNDA CATEGORIA:

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

PRECINTO: Fracción delimitada con un uso autorizado distinto al de la zona en la cual está ubicado.

PRESERVACIÓN: Implica toda acción que, sin determinar un modo concreto de intervención, pone a cubierto anticipadamente a un bien cultural para evitar su deterioro y/o destrucción parcial o total.

PUESTA EN VALOR: Incluye las diversas intervenciones posibles para dotar a la obra de las condiciones objetivas y ambientales que, sin desvirtuar sus características, permitan su óptimo aprovechamiento.

RETIRO DE FRENTE:

Distancia medida en forma perpendicular a la Línea Municipal que define el espacio libre de edificación en el frente de la parcela.

RETIRO DE FONDO: Distancia medida en forma perpendicular al eje divisorio de fondo, opuesto a la Línea Municipal, que define el espacio libre de edificación en el fondo de la parcela.

RETIRO LATERAL: Distancia medida en forma perpendicular a un eje divisorio lateral que define el espacio lateral libre de edificación.

RETIRO OBLIGATORIO: Superficie libre de edificaciones comprendida entre la línea municipal o ejes divisorios de parcelas y las construcciones fijas que se ubiquen en la misma.

RECICLAJE:

Constituye toda obra dirigida a acondicionar un bien cultural para reiniciar un nuevo período de vida útil, variando su función original.

RECONSTRUIR: Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes no existía. Rehacer una instalación.

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

REFUNCIONALIZACIÓN:

Significa volver a poner en funcionamiento un bien cultural, sin que implique necesariamente un cambio total de sus funciones.

RESTAURACIÓN:

Comprende aquellas obras que tienen por objeto la restitución del bien o parte del mismo, a sus condiciones o estado original a fin de recuperarlo como bien patrimonial. Es una intervención específica de conservación.

REHABILITACIÓN: Comprende aquellas obras o intervenciones sobre un bien patrimonial que mejoren sus condiciones de seguridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato con el fin de prolongar su vida útil, y/o modifiquen su distribución y/o introduzcan cambios morfológicos neutros o no agresivos en algunos de sus aspectos morfológicos, a fin de posibilitar una nueva puesta en funcionamiento del bien, manteniendo la función original del mismo.

RENOVACIÓN: Comprende toda acción destinada a volver una cosa a su estado original o hacerla nuevamente. Es inadmisibles en el campo de la conservación arquitectónica, no así en cambio en términos urbanísticos en los que se concibe la posibilidad de remudar o reemplazar una obra por otra nueva.

SERVICIOS PÚBLICOS ESENCIALES: Son aquellos sin los cuales resulta inconveniente el normal funcionamiento de una zona y cuya dotación corresponde ser promovida o realizada desde una esfera oficial. La ley provincial N° 8912/77 define para ampliación de áreas urbanas que los servicios esenciales son: agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales y para zonas residenciales extraurbana de densidad menor a 150 hab/ha: agua corriente, alumbrado público, energía eléctrica, pavimento en vías principales de circulación y tratamiento y estabilización de calles o mejorado en secundarias, desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso.

SECTOR DE URBANIZACIÓN ESPECIAL:

Sector urbano destinado a Conjuntos Habitaciones a los que se le asignan normas e indicadores específicos.

SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS: Son aquellos que son necesarios para un mejor funcionamiento de la zona y cuya dotación corresponde ser promovida desde la esfera oficial.

SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS: Son aquellos que son necesarios para un mejor funcionamiento de la zona y cuya dotación corresponde ser promovida desde la esfera oficial cuando hayan sido completados los servicios básicos.

SEMI SOTANO O SEMISUBSUELO: Se considerará como tal a todo local ubicado debajo de la cota 0.00 de la acera hasta un máximo de 1.20 m de ese nivel.

S.O.S.P.: Abreviatura de la Subsecretaria Gobierno Obras y Servicios Públicos Municipal

SUBDIVISION: Cualquier clase de fraccionamiento de lotes, parcelas o predios urbanos o rurales que modifique el catastro.

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

URBANIZACION: Toda subdivisión donde fuera necesario abrir nuevas calles o prolongar las existentes, con el objeto de crear lotes, parcelas o predios.

USOS DE SUELO: Es la función asignada a las parcelas o unidades de terreno de cada zona con relación a la actividad o conjunto de actividades posibles para radicar en ellas, sus construcciones e instalaciones.

USO COMPLEMENTARIO:

Actividad a desarrollar destinada a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes dentro de la misma parcela o la misma zona.

USO ADMITIDO:

Son usos que no son predominantes ni complementarios, pero que pueden localizarse en una zona si están expresamente indicados en las hojas de zona o planillas de uso del suelo.

USO NO CONFORME:

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

USO NO CONSIGNADO:

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

USO PREDOMINANTE:

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

USO DEL SUELO COMPLEMENTARIO: Actividad a desarrollar destinada a satisfacer los requerimientos de los usos dominantes dentro de la misma parcela o de la misma zona, con limitaciones.

USO CONDICIONADO: Actividad inconveniente, pero que por estar constituyendo un hecho existente, puede admitirse, siempre que se adopten prevenciones para no

afectar los requerimientos de los usos dominantes y complementarios. Su existencia no posibilita habilitación de otros usos iguales o similares.

USO DEL SUELO DOMINANTE: Actividad a desarrollar con las máximas posibilidades de superficie cubierta y número de unidades, que contará con el estímulo de acción oficial.

USO PERMITIDO: Todos los usos ya sean dominantes o complementarios que pueden radicarse en las parcelas de cada zona.

USO PROHIBIDO: Todo lo que constituya una actividad que se considera inaceptable para una zona, y que no puede localizarse bajo ningún concepto.

USO PUNTUAL: Se refiere a las localizaciones de equipamiento comunitario o de servicios, no generan zonas pues no dependen de su agrupamiento sino del radio de captación de su actividad.

USO ESPECÍFICO: Se refiere a localizaciones de usos puntuales que no generan zonas, pues no depende de su agrupamiento sino del radio de captación de su actividad.

VIA PÚBLICA: Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito peatonal o vehicular por la Municipalidad incorporado al dominio público.

VIVIENDA UNIFAMILIAR: Una unidad de vivienda o bien dos o más de ellas que aún ocupado un lote común poseen accesos y servicios independientes.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR O COLECTIVA: Dos o más unidades habitacionales cuyo acceso y circulación interna de distribución a cada vivienda es común a todas o a varias de ellas, y/o también son comunes los servicios de infraestructura (electricidad, gas, desagües). Se incluyen en esta definición los hoteles y pensiones, asilos, conventos, hogares infantiles y de ancianos.

ZONA: Área con características homogéneas a la cual se asigna un uso y factores de ocupación del suelo, densidades poblacionales, dimensiones mínimas de parcela y características morfológicas.

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

ZONA CENTRAL: Comprende el sector donde se concentra la mayor parte de las actividades institucionales, comerciales, financieras, administrativas, de amenidades y también residenciales, cuya escala de prestación de servicios alcanza a todo el Partido, o a todo el núcleo urbano.

ZONA COMPLEMENTARIA: La destinada a predios mayores de 2000m², para uso residencial exclusivo y de quintas residenciales no permanentes, configurado un área de interfase entre las zonas urbanas y las rurales. Podrán admitirse también usos recreativos y educativos de escala semirural para no afectar el funcionamiento residencial principal.

ZONA DE ESPARCIMIENTO: Corresponde a sectores libres, parqueizados y/o forestados de uso público. El espacio deportivo y/o parqueizado de entidades sociales y deportivas se considera semi-público.

ZONA INDUSTRIAL: La destinada a la localización de actividades industriales y de almacenaje, así como aquellos usos complementarios indispensables para asegurar su funcionamiento.

ZONA MIXTA: La destinada a la localización de actividades industriales inocuas y de almacenaje, como uso dominante, y de viviendas unifamiliares y comercio minorista como complementarios.

ZONA RESIDENCIAL: La destinada a la localización de viviendas como uso dominante con el fin de garantizar y preservar condiciones aptas de habitabilidad.

ZONA DE RECUPERACIÓN: Área que por sus condiciones naturales (inundable, insalubre, o de reducida resistencia de suelo) resulta inapta para desarrollar funciones de áreas urbanas o complementarias, aún cuando actualmente se hallaren ocupadas; estarán sujetas a recuperación mediante obras que aseguren su saneamiento.

ZONA RURAL: Zona destinada a usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.

1.4 ABREVIATURAS:

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

D.E.: Departamento Ejecutivo
O.T.M: Oficina Técnica Municipal
A.A.: Autoridad de Aplicación
L.M.: Línea Municipal
L.E: Línea de Edificación.
L.D.L: Línea Divisoria Lateral.
F.O.T.: Factor de Ocupación Total
F.O.S.: Factor de Ocupación de Suelo
D.B.: Densidad Bruta
D.N.: Densidad Neta
H. máx.: Altura máxima.
Hab.: habitante
m.: metro lineal
m2: metro cuadrado
Ha.: Hectárea
E.I.A.: Estudio de Impacto Ambiental.
E.I.U.: Estudio de Impacto Urbanístico.

CAPITULO II

TRAMITACIONES

2.1 IMPLEMENTACIÓN y TRAMITACIONES: La implementación de los nuevos instrumentos normativos y de desarrollo requieren definir criterios sobre la organización para la implementación de este nuevo instrumento normativo y de gestión, por lo que es necesario la creación de un ámbito específico encargado de la planificación y la gestión urbanística, para hacer más eficaz la iniciativa pública en materia de desarrollo urbano y encauzar la iniciativa privada en la actuación sobre el territorio. Las tareas a desarrollar y controlar en este ámbito son:

1. La formulación de planes urbanísticos tendientes al desarrollo.
2. La coordinación de las actuaciones de los organismos del estado nacional y provincial sobre el territorio local.
3. Estudio de las potencialidades de renovación urbana y de las áreas y edificios de valor patrimonial.
4. La factibilidad de localización de vivienda de interés social.
5. El asesoramiento a los particulares en el uso del suelo urbano y rural y sus actividades.
6. El gerenciamiento de proyectos y actuaciones en el territorio.
7. La aplicación de la presente normativa y la formulación de normativas relacionadas al planeamiento y al urbanismo del Distrito.
8. La generación de información relevante para la toma de decisiones.
9. La compilación y sistematización de la legislación provincial y municipal en materia urbanística y ambiental.
10. Estudio y la propuesta de normativas municipales en la materia.
11. Crear mecanismos de consenso técnico para la toma de decisiones ya que la experiencia en este sentido desarrollada a la fecha en la presente normativa, nos lleva a incorporar procedimientos que garanticen la evaluación de todas aquellas situaciones que por su complejidad deban contar con la opinión de profesionales especializados en las materias que regula este Código, por ello es necesario la creación del Consejo Asesor de Planeamiento, donde se plantee la necesidad de contar efectivamente con un espacio de articulación específico, para la búsqueda de consensos técnicos con respecto al desarrollo urbano y territorial de Magdalena.

En consecuencia, es necesario prever una organización adecuada, flexible, adaptable a la circunstancia actual y dotada de recursos humanos, técnicos y económicos acordes con las tareas a desarrollar. Una primera aproximación a la organización de este ámbito de planificación y gestión urbanística, deberá prever una conformación funcional específica de planificación, programación y gestión, de asesoramiento a la comunidad, y la organización de un sistema de información geográfica con orientación en planeamiento físico.

2.2 AMBITO Y AUTORIDAD DE APLICACIÓN: El presente Código será de aplicación en todo el territorio del Partido de Magdalena y la Autoridad de Aplicación es la Subsecretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad a través de la Área de Planeamiento o la Repartición que asuma las funciones de Ordenamiento y Desarrollo Urbano y Ambiental.

La Autoridad de Aplicación constatará el cumplimiento de estas disposiciones, exigiendo la presentación de la documentación técnica necesaria, que será analizada, visada y registrada, conformando un archivo documental de la estructura parcelaria catastral y de las edificaciones. Sobre la base de esta información, la autoridad de aplicación ejercerá el poder de policía, constatando que las construcciones se correspondan con la normativa vigente y con la documentación técnica presentada.

2.3 RESPONSABILIDADES Y SANCIONES:

Estarán sometidas al cumplimiento de este Código las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas.

Como Obligación general de los propietarios, profesionales, constructores y empresas. Todo propietario, profesional, constructor o empresa constructora al estar comprendido en el alcance de este Código, tienen conocimiento de las condiciones que en él se exigen, quedando sujetos a las responsabilidades que se deriven a su aplicación.

Serán responsables de las construcciones sin permiso o modificaciones en obra de planos aprobados que se opongan a las normas establecidas en el presente Código. Se consideran responsables de la documentación los profesionales actuantes y los propietarios.

El Departamento Ejecutivo Municipal podrá imponer multas, medidas accesorias y disponer la suspensión de obras, remoción y demolición o adecuación de construcciones erigidas indebidamente.

Cuando fuere responsable de la infracción algún profesional, la autoridad municipal competente enviará los antecedentes al Consejo o entidad profesional respectiva, a los efectos de su juzgamiento. Podrá disponerse independientemente de ello la exclusión del infractor en las actuaciones donde se constate la falta. Serán solidariamente responsables por las infracciones cometidas propietarios, empresas promotoras o constructoras y profesionales, en su caso.

2.4 CERTIFICADO URBANÍSTICO:

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

La solicitud deberá presentarse en el formulario respectivo que entregará el municipio y los datos volcados por el interesado tendrán carácter de declaración jurada. Como tal se hallará sujeto a sanciones en caso de falseamiento de información, tergiversación y/u omisión.

La solicitud especificará:

- Nombre y apellido del peticionante
- Ubicación de la parcela
- Medidas y superficie de la parcela
- Superficie cubierta existente y/o a proyectar
- Especificaciones de la actividad a desarrollar o del parcelamiento a realizar
- Todo otro dato que la O.T.M considere necesario para la evaluación del uso que se desea desarrollar.

En caso de ser aprobada la solicitud se extenderá el certificado urbanístico, el que perderá su validez si dentro de los 365 días de su otorgamiento no fuera utilizado para la iniciación del expediente de obra correspondiente.

Si la magnitud del tipo de proyecto de obra lo justificara, previo informe del Área de Planeamiento, podrá extender el plazo de validez del certificado.

2.5 CERTIFICADO DE ZONIFICACION:

En la intervención que le compete a la Municipalidad previa a la transferencia de dominio, se dejará constancia, mediante la expedición del correspondiente Certificado Urbanístico, de la norma de zonificación que lo afecta con los correspondientes indicadores urbanísticos y/o de su condición de edificio o uso no conforme.

2.6 PERMISO DE CONSTRUCCIÓN Y HABILITACIÓN O TRANSFORMACIÓN (CAMBIO O ACTIVIDAD):

- Para solicitar todo permiso de construcción el recurrente deberá presentar el certificado urbanístico e ingresar el plano con la carátula específica, volcando en la misma todos los indicadores urbanísticos que afecten a la zona.
- Para solicitar el permiso de ampliación, demolición, remodelación, etc., deberá presentarse plano aprobado o empadronado del edificio y el certificado urbanístico correspondiente.
- Para solicitar la habilitación de locales, edificios e instalaciones de cualquier tipo, el recurrente deberá presentar el plano aprobado o empadronado del mismo y el certificado urbanístico correspondiente.
- Cuando se trate de transformación, además de los requisitos anteriores, deberá presentarse la habilitación de la actividad desarrollada precedentemente o el certificado de subsistencia.
- Todo proyecto de reconstrucción (refacción) total o parcial que afecte por lo menos al 50% de la superficie cubierta original existente, deberá ajustarse a las normas del presente Código.
- Para todos los casos de reconstrucción parcial, el Área de Planeamiento podrá exigir la cumplimentación de alguno o de todos los indicadores correspondientes a la zona en función del proyecto presentado.
- Se dejará asentado en el plano respectivo el porcentaje de obra reconstruido y se considerará para establecer el porcentaje para futuras reconstrucciones o refacciones.
- Los proyectos de ampliación de edificios existentes aprobados según normas anteriores a la vigencia de la Ley 8912 y/o al presente Código podrán ser admitidos si la ampliación se encuadra dentro de los indicadores urbanísticos vigentes y/o se encuadra en lo establecido por el decreto 1549/83 en su artículo 6°.
- Los proyectos de reforma de edificios existentes podrán mantener la ocupación y uso existente según planos aprobados, quedando a criterio del Área de Planeamiento la exigencia de cumplimentación de alguno de los indicadores urbanísticos.
- Se entiende por reforma toda remodelación que no afecte partes estructurales del edificio.
- Para los casos de transformación de edificios existentes se utilizarán los siguientes criterios:
 1. La ocupación del suelo y morfología se regirá por lo establecido para los casos de reconstrucción o reforma según correspondiera.
 2. El cambio de destino podrá ser admitido por el Área de Planeamiento y Desarrollo si se encuadra en las disposiciones de este Código y en el caso de no estar explícitamente definido el uso que se pretende, el mismo se corresponda con el carácter de la zona y no origine inconvenientes en la zona circundante.

2.7 PERMISO DE LAS CONSTRUCCIONES:

- a. Las factibilidades otorgadas con la normativa anterior (Ordenanza 32/83) tendrán una validez de 6 meses desde la sanción de este Código. Los permisos de obra otorgados con la misma normativa anterior y que no hayan incorporado en forma definitiva el 10% de avance de las obras aprobadas tendrán una validez de 12 meses desde la fecha de sanción de este Código.
- b. Las habilitaciones de carácter precario caducarán de pleno derecho a los 12 meses de la puesta en vigencia del presente. Se analizará la posibilidad de otorgar la habilitación definitiva en la medida en que, cuando corresponda, los responsables de la actividad cumplimenten los requerimientos necesarios para su desarrollo.
- c. Los permisos otorgados con anterioridad a la sanción del presente Código caducarán automáticamente si no les diera inicio dentro de los ciento ochenta (180) días contados a partir de la fecha de puesta en vigencia del mismo.
- d. Permisos de construcción en trámite: Los trámites o actuaciones relativas a proyectos de obra que tengan fecha cierta de iniciación anterior a la vigencia del presente Código y que hubieran cumplimentado todos los recaudos o estuviese en trámite, se regirán por las disposiciones que posea la Municipalidad en vigencia al momento de la presentación, excepto que voluntariamente se ajusten a las disposiciones de este Código.
- e. Se considerarán Edificaciones antirreglamentarias aquellas edificaciones que:
 - Las "conformes a obra" o edificios "empadronados" según reglamentaciones anteriores, que no cumplan con las disposiciones establecidas por el presente Código.
 - Las que se presenten para empadronar fuera del plazo de 180 días después de la sanción del presente Código y no se ajusten a las disposiciones del mismo. A las edificaciones que respeten las normas vigentes con anterioridad a la sanción del presente Código y no tengan plano aprobado, se les otorgará un plazo de 180 días a partir de la sanción del presente Código, para proceder a su empadronamiento según esas normas; pasado dicho plazo se deberá ajustar a las normativas establecidas por el presente Código o se considerarán construcciones antirreglamentarias.
 - Se consideraran construcciones clandestinas cuando la municipalidad procederá a la paralización de obra o se encuentre en ejecución sin documentación presentada en el municipio. En caso de constatarse que la obra en ejecución no respeta los indicadores establecidos, deberán demolerse las edificaciones antirreglamentarias, para poder proseguir la obra y aprobar el plano respectivo.
- f. Se considera construcción existente, toda aquella existente que no haya sido declarada, pasado el plazo previsto para hacerlo, quedará sujeta a las sanciones previstas por la Ley 8912.
- g. Edificios destinados a localizar dos o más unidades de viviendas, o denominadas multifamiliar la Autoridad de Aplicación a efectos de realizar una factibilidad de Impacto Ambiental y Social, solicitará a los emprendedores de estas edificaciones la factibilidad de provisión de servicios por las empresas prestatarias en la zona de localización como así también la aprobación de los planos respectivos, previo a la iniciación de las obras a efectos de evitar el colapso de los servicios y un posible impacto social negativo en la zona.

CAPITULO III

NORMAS GENERALES

3.1.1 SUBDIVISION DELSUELO

DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS DE LOS ACTOS URBANÍSTICOS:

Se garantiza a toda persona interesada el libre acceso a los expedientes que tramitan en el Municipio referidos a los actos y normas urbanísticos que regula el presente Código.

A efectos del artículo precedente la petición deberá hacerse ante la oficina en la que el expediente se encuentre o ante la autoridad de aplicación de la presente ordenanza, por escrito, especificando nombre y domicilio.

La petición formulada deberá ser contestada en el plazo de 10 días. La respuesta contendrá el período por el que se pone a disposición del interesado el expediente requerido, debiendo notificarse fehacientemente dicha decisión.

El Departamento Ejecutivo reglamentará los Registros de Oposición requeridos por la presente y por las normas provinciales de aplicación.

La presente norma entrará en vigencia a partir de su promulgación por el D.E y su publicación en los medios locales. Los interesados con expedientes en trámite bajo las normas vigentes a la fecha de promulgación de la presente Ordenanza, tendrán un plazo de 60 días, contados a partir de la sanción de la presente ordenanza para cumplimentar con la totalidad de la documentación pertinente a los efectos de obtener la aprobación definitiva de los proyectos y un plazo de 30 días, contados a partir de la aprobación definitiva del proyecto para el inicio de la obra de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza de Edificación.

No habiendo el interesado cumplimentado con lo requerido en el artículo anterior para la aprobación del proyecto o iniciado la ejecución de la obra, dentro de los plazos establecidos en el artículo precedente, sin necesidad de intimación alguna, el trámite caducará de pleno derecho, debiendo iniciarse las actuaciones en un nuevo expediente con sujeción a las normas de la presente Ordenanza, no pudiendo valerse de las anteriores, sin perjuicio del desglose de documentos que hubiesen incorporado.

El Departamento Ejecutivo deberá promover un acuerdo interjurisdiccional para el plan regional, invitando a los Municipios de La Plata, Berisso y Chascomus, en los términos del artículo 81 del Decreto Ley 8912/77.

Usos del Suelo: En todo el ejido municipal y de acuerdo a la división en cada zona se especificara los usos permitidos y las restricciones que los condicionan, los factores de ocupación del suelo y los requerimientos de estacionamiento y lugar de carga y descarga son los que resultan de las listas de usos para cada distrito consignados en el cuadro que forma parte anexa al presente.

Con relación a los usos propuestos se plantean las siguientes observaciones:

- Los usos deben ser entendidos no solamente en sus aspectos potencialmente negativos para cada área, sino también en sus aspectos positivos en cuanto pueden contribuir a consolidar áreas de crecimiento.
- Con relación a las áreas, fundamentalmente en los sectores de crecimiento, puede ampliarse la gama de funciones compatibles con la vivienda uni y multifamiliar, cuando éstas están debidamente reglamentadas.
- Con relación a las molestias hay que evitar superposición de reglamentaciones, ya que toda la actividad productiva está sujeta a reglamentaciones específicas de habilitación.
- Dada la variedad y la velocidad de cambio de los usos que aloja la ciudad, toda enumeración que intente ser exhaustiva en la clasificación de los mismos es ilusoria, interpretando más razonable determinar los usos no admitidos, según el carácter general de las zonas.

- Cabe indicar que es preciso reconocer que las presuntas incompatibilidades entre usos y zona, para cierto rango de los mismos, son perfectamente salvables si se observan los puntos conflictivos.

El Criterio general de la subdivisión del suelo se ajusta a lo establecido en la Ley 8912, Capítulo III y en el decreto Reglamentario N° 1.549/83 para cada una de las Áreas Urbana, Complementaria y Rural, en base a las densidades establecidas, requerimientos específicos y crecimiento poblacional de acuerdo con las siguientes pautas:

3.1.2 SUBDIVISIÓN EN LAS ÁREAS URBANAS Y COMPLEMENTARIAS

Las subdivisiones en las áreas urbanas y complementarias se registrarán por lo establecido en este Código para cada zona en particular. En áreas urbanas se admiten las subdivisiones de manzana y/o manzanas existentes sin parcelar o parcialmente parceladas, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- Se asegure la dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovisionamiento. Cuando la zona esté servida por red o ésta pase por el límite de la manzana deberá efectuarse la extensión correspondiente.
- En todos los casos el organismo técnico provincial de competencia deberá certificar la Aptitud Hidráulica del (de los) predio(s).
- Cuando se realice un conjunto habitacional en manzanas ya creadas será obligatoria la ejecución de la infraestructura de servicios esenciales requeridos para la Zona de pertenencia.

3.1.3 SUBDIVISIÓN EN ÁREAS RURALES

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

- La superficie mínima de parcela para uso agropecuario intensivo se fija en 4 Ha., excepto que se regule otra dimensión en la normativa específica de la zona respectiva en el presente Código.
- La superficie mínima de subdivisión adoptada para el Área Rural (AR) será fijada por el Ministerio de Asuntos Agrarios, que determina una unidad económica de explotación extensiva e intensiva, art. 53° de la Ley N° 8912 y su Decreto Reglamentario.

En la áreas rurales y complementarias solo podrá autorizarse la creación de parcelas de dimensiones inferiores a la unidad económica de explotación establecida para el respectivo uso dominante, sin necesidad de que medie la previa delimitación de una zona de uso específico, siempre que la parcela se afecte a un uso complementario que la justifique y se cumplan las siguientes condiciones:

- a) La parcela a crear tenga por objeto posibilitar la localización de actividades o equipamientos admitidos genéricamente en el presente Código y en el Plan Estratégico 2016 / 2040.
- b) Se cuente en cada caso con una propuesta completa de radicación evaluada y aprobada por la Municipalidad tomando en cuenta el IMPACTO AMBIENTAL de dicha radicación en el área circundante.
- c) La parcela que se genere tenga dimensiones acordes con los requerimientos de las respectivas actividades o equipamientos a radicar.
- d) La Municipalidad respectiva haya establecido las restricciones a que queda sujeta la implantación.

- Todos los aspectos no especificados sobre la subdivisión de tierra se registrarán por las disposiciones que figuran en la Ley N° 8912 y su Decreto Reglamentario, así como todas las normativas Municipales y/o Provinciales que puedan afectarlo.

3.4 NUEVOS AMANZANAMIENTOS

Los nuevos amanzanamientos deberán integrarse armónicamente a la trama de las zonas circundantes. Para los sectores a subdividir circundados por fracciones amanzanadas en tres o más de sus lados, la O.T.M. exigirá que se respeten las dimensiones y/o características de la trama existente.

La O.T.M. será la responsable en la determinación mediante estudio particularizado, de la estructura general del trazado y localización de reservas correspondientes a las zonas de Reserva para Ampliación Urbana, así como de las respectivas etapas para su habilitación.

Las manzanas formarán ochavas en sus esquinas, las que se trazarán por medio del corte de un triángulo isósceles con vértice en punto esquinero. Sus lados iguales tendrán tres (3) metros de longitud. Cuando el vértice esquinero forme un ángulo mayor a 135° podrá autorizarse la supresión de la ochava. Las superficies de las ochavas se excluirán del área del lote esquinero quedando incorporado al dominio público.

Cuando se edifique un lote esquinero sin ochava o con ochava, de dimensiones menores a las establecidas en el artículo anterior deberá regularizarse la situación mediante la sesión correspondiente.

Se aceptarán ochavas con dimensiones menores a las reglamentarias cuando se hallen determinadas por edificios construidos con anterioridad a la sanción del presente Código, pero deberá adoptarse la que corresponde, al efectuarse la renovación de los mismos.

3.1.1 APERTURA DE CALLES

Todo proceso de ampliación urbana, materialización del uso urbano, parcelamiento de fracciones o chacras ubicadas en el área urbana o en el área complementaria, y/o localización de actividades o ejecución de obras, deberá efectuar las cesiones obligatorias a la Municipalidad para apertura de calles y reservas para espacios verdes y equipamiento comunitario.

Cuando una modificación del fraccionamiento produzca la creación de una o más calles, éstas tendrán los anchos mínimos que establece el Artículo 12° de la Ley N°8.912/77 y el Decreto Reglamentario 1.549/83, según su longitud.

Cuando sea continuación de las calles existentes o avenidas, conservarán su misma dimensión, excepto que sean inferiores a los anchos mínimos o el Plan determine otro ancho.

Su continuidad solo podrá ser interrumpida al ser interceptada por vías férreas, canales, rutas, accidentes topográficos, salvo que la impracticidad fundada de esta medida aconseje lo contrario, caso que quedará a consideración del Departamento Ejecutivo, previo informe de la Área de Planeamiento Municipal.

La O.T.M. y el área de Catastro determinarán con precisión la superficie a ceder en cada caso, para asegurar la traza, el ancho y la superficie mínima de cada cesión.

La afectación para futuras calles corresponde a las siguientes situaciones:

3.1.1.1 Apertura de nuevas calles completando el perímetro de manzanas existentes.

3.1.1.2 Ensanche de calles existentes para conformación de anchos totales en casos de medias calles existentes y de diferencias de ancho, para lograr las dimensiones mínimas establecidas por este Código.

3.1.1.3 Incorporación de nuevas manzanas o bloques en Zonas de Expansión Urbana.

3.1.1.4 Materialización del uso en fracciones ubicadas en el área urbana, complementaria o rural, según lo establecido en el presente Código y los artículos 2º y 3º del Decreto 1.549/83.

Las restricciones al dominio significan, además de la afectación al uso futuro de calle pública, la prohibición de realizar edificaciones sobre las trazas de afectación definidas y la obligatoriedad de ceder gratuitamente a la Municipalidad su superficie, al momento de efectuar mensura y/o mensura y división, o materialización del uso.

En toda subdivisión, la línea de frente de las parcelas deberá retirarse hasta una distancia del eje de la vía pública igual a la mitad del ancho fijada para la misma. En los casos en que el eje no se encuentra perfectamente definido, se tomará como tal el eje de la zona de camino. Cuando un fraccionamiento de lugar a la apertura de las calles, previo a su aprobación, el titular de dominio deberá efectuar el tratamiento que le correspondiese según lo establecido en el artículo 62º de la Ley 8912 y el presente Código. En todos los casos deberán asegurarse las condiciones de transitabilidad. A estos efectos se considera que una calle es transitable cuando se halle abovedada y tenga asegurado su desagüe mediante la ejecución de las obras que el caso exija.

3.1.2 PARCELAMIENTO

Las dimensiones mínimas de parcelas serán las determinadas para cada zona, conforme a lo establecido en el presente Código. En todos los casos la relación entre ancho y fondo de parcela no será inferior a un tercio (1/3).

En ninguna zona se permitirán las subdivisiones que alteren las condiciones de frente y superficie fijadas para cada una de ellas, excepto en los siguientes casos:
Las parcelas deberán ser preferentemente de forma rectangular; cuando no pueda serlo por razones de trazado o por situaciones de hecho, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

El promedio ponderado de sus anchos no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido en la zona.

- 1) El frente no debe ser inferior a doce (12) metros.
- 2) La superficie de la parcela deberá ser apta (por su forma y dimensiones) para el adecuado desarrollo de un proyecto que utilice los valores máximos de los indicadores urbanísticos de la zona, considerando las restricciones que la pudiera afectar.

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

- a) Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.
- b) Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden

espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción.

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

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

Solo se permitirá crear parcelas interiores sin salida a la vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera, pero siempre que no se originen quiebres o martillos que representen una inconveniente solución urbanística. La parcela remanente deberá tener superficie mínima establecida para la zona.

Al subdividir parcelas edificadas (con o sin plano de construcción previamente aprobado) las parcelas resultantes deberán cumplir con la densidad, los factores de ocupación del suelo y ocupación total y las dimensiones mínimas de parcelas admitidas en la zona. La relación máxima entre ancho y fondo de un tercio (1/3), no será obligatoria en todos los casos de subdivisión de manzanas y macizos existentes, lo mismo que los que se creen de iguales dimensiones a fin de dar continuidad a la trama urbana del sector circundante.

En aquellas parcelas donde se encuentren construidos dos o más edificios y se solicite subdividir las en tantas parcelas como edificios hubiera, las parcelas resultantes deberán ajustarse a las medidas de frente y de superficies establecidas para la zona y las disposiciones del Art. I (inciso Art. 52) del Decreto Provincial N° 1549/83.

Las parcelas deberán ser perfectamente de forma rectangular, cuando no puedan serlo, por problemas de trazado o por situaciones de hecho deberán cumplir los siguientes requisitos:

- El promedio ponderado de sus anchos no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido en la zona.
- De existir restricciones a la edificación fijados en este Código Municipal, la superficie no afectada a la parcela deberá ser apta - por su forma y dimensiones- para el adecuado desarrollo de un proyecto que utilice los valores máximos de los indicadores urbanísticos admitidos en la zona.
- El frente no debe ser inferior a doce metros. EXCEPTO LO NORMADO PARA PLANES SOCIALES GESTIONADOS POR EL ESTADO. Aquí se utilizarán los siguientes criterios sobre localización de nuevas viviendas de interés social e integración urbana de los barrios existentes. La significativa expansión periférica del casco urbano de Magdalena a través de la modalidad de barrios de vivienda de interés social, ha configurado un tejido urbano de características particulares y diferenciadas del resto de la ciudad. En este sentido se determinó que la regulación urbanística para la integración de los mismos al conjunto de la ciudad, debería promover la renovación residencial y la calificación del espacio público. Con respecto a la renovación residencial, el criterio adoptado es el de asimilación a normas de tejido, para propiciar la valorización y orientar el crecimiento y transformación estos sectores. Para el tratamiento del espacio público se impulsa la caracterización de los espacios de circulación y de los espacios verdes, y el tratamiento morfológico de los bordes de los conjuntos de vivienda para integrar los con su entorno. Con respecto a la localización de nuevas viviendas de interés social, se promueve el criterio de completamiento del tejido urbano, que genere la integración social de los nuevos habitantes y haga rentable la extensión de las redes de servicios. La localización de este tipo de emprendimientos deberá considerar a la manzana como unidad de proyecto, lo que implica que las nuevas viviendas a localizar no podrán exceder las veinte o veinticinco agrupadas y cuando la existencia de lotes vacantes lo permita, se propicia localizarlas en forma dispersa.
- La relación máxima entre el ancho y el fondo no será obligatoria en todos los casos de subdivisión de manzanas y macizos existentes.

- Tampoco será exigible en las parcelas frentistas a cursos o espejos de agua en los que rijan las restricciones establecidas por los artículos 2639 y 2640 del Código Civil y por la Ley N° 6253 de Conservación de Desagües Naturales.
- En parcelas en esquina se considerará ancho al lado menor. Se admitirá la subdivisión de parcelas de esquina cuyo ancho sea inferior al admitido en la zona, y las construcciones implantadas en ellas, con los indicadores urbanísticos vigentes en la misma y con las Normas del Código Municipal de Edificación.

A los efectos indicados en la última parte del artículo 52° de la Ley N° 8912 se entenderá por macizo existente a toda unidad territorial rodeada de calles si se cumplimenta lo establecido en los siguientes puntos según corresponda:

- a. Cuando en los macizos existentes en los sectores denominados catastralmente chacras, quintas y predios rurales- así como en los remanentes de quintas y chacras- se materialice el uso del suelo conforme a lo admitido en el presente Código, deberán cumplimentarse las exigencias en materias de cesiones, dotación de infraestructura y de servicios establecidas en la Ley N° 8912 y el presente Código.
- b. En los macizos existentes y en los sectores denominados catastralmente como chacras, quintas y predios rurales - así como en lo remanentes de chacras y quintas- afectados al uso urbano, podrán materializarse dicho uso siempre que se dote a la urbanización de los servicios y mejoras que el Municipio establezca como indispensables, en los casos en que un estudio particularizado del entorno demuestre la imposibilidad técnico-económica del cumplimiento estricto de lo establecido en el artículo 62° de la Ley 8912 y en función de los servicios básicos fijados en el presente Código.
- c. En todos los casos se exigirá como mínimo la ejecución de obras de desagües pluviales, alcantarillado y tratamiento de calles ejecutadas con conformidad con lo que establezcan las disposiciones municipales, así como la provisión de alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria, desagües cloacales y provisión de agua potable por red.-

- La superficie mínima de parcela para uso agropecuario intensivo se fija en 4 Ha., excepto que se regule otra dimensión en la normativa específica de la zona respectiva en el presente Código.

- La superficie mínima de subdivisión adoptada para el Área Rural (AR) será fijada por el Ministerio de Asuntos Agrarios, que determina una unidad económica de explotación extensiva e intensiva, art. 53° de la Ley N° 8912 y su Decreto Reglamentario.

En la áreas rurales y complementarias solo podrá autorizarse la creación de parcelas de dimensiones inferiores a la unidad económica de explotación establecida para el respectivo uso dominante, sin necesidad de que medie la previa delimitación de una zona de uso específico, siempre que la parcela se afecte a un uso complementario que la justifique y se cumplan las siguientes condiciones:

- e) La parcela a crear tenga por objeto posibilitar la localización de actividades o equipamientos admitidos genéricamente en el presente Código y en el Plan Estratégico 2016 / 2040.
- f) Se cuente en cada caso con una propuesta completa de radicación evaluada y aprobada por la Municipalidad tomando en cuenta el IMPACTO AMBIENTAL de dicha radicación en el área circundante.
- g) La parcela que se genere tenga dimensiones acordes con los requerimientos de las respectivas actividades o equipamientos a radicar.
- h) La Municipalidad respectiva haya establecido las restricciones a que queda sujeta la implantación.

- Todos los aspectos no especificados sobre la subdivisión de tierra se regirán por las disposiciones que figuran en la Ley N° 8912 y su Decreto Reglamentario, así como todas las normativas Municipales y/o Provinciales que puedan afectarlo.

3.1.3

PUBLICIDAD Y PROPAGANDA

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

Para efectuar la publicidad respectiva se controlará el estricto cumplimiento a la Ley provincial y/o Ordenanza Municipal en la materia.

III.2

- MORFOLOGIA URBANA

III.2.1

OCUPACIÓN DEL SUELO

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

F.O.S y F.O.T.: Para cada zona el presente Código establece el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) y el Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

Se considera como suelo ocupado a los efectos del cálculo del F.O.S. la proyección del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semicubiertas.

No se computarán al efecto de la determinación de F.O.S. las edificaciones cuyo solado superior no supere el nivel 1.20 m., medido con respecto al punto más bajo de vereda tomado de la Línea Municipal, la superficie destinada a sótanos, cocheras, siempre que en la misma no existan locales habitables o de trabajo y la superficie destinada a piletas de natación.

Cuando una construcción existente el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) esté excedido, pero no el Factor de Ocupación Total (F.O.T) ni la densidad, el Municipio respectivo podrá autorizar la remodelación y/o ampliación de sus superficie cubierta, siempre que se cumplan las condiciones fijadas por el Decreto N° 1549/83 en su artículo 6°.

III.2.2

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

Se denomina Factor de Ocupación del Suelo a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada 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 semi-cubiertas.

Será computable para el F.O.S.:

- a) La superficie edificada por sobre el nivel de la parcela.

b) La superficie conformada por voladizos, aleros, balcones o salientes que superen los 0.60 metros medidos desde el plano límite de la edificación.

F.O.S. = $\frac{\text{Superficie máxima del suelo ocupada por el edificio (CUB+S/CUB)}}{\text{Superficie Lote}} \leq 0.60$ ó FOS MAX

según

III.2.3 FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.)

Se denomina Factor de Ocupación Total a la relación entre la superficie cubierta máxima edificable y la superficie de la parcela.

Se considera superficie cubierta edificable en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta, ubicadas por encima del nivel de la parcela, incluyendo espesores de tabiques, muros interiores y exteriores.

A los efectos del cómputo del F.O.T., no será considerada como superficie cubierta la correspondiente a:

a) La superficie conformada por voladizos, aleros, balcones o salientes hasta 0.60 metros medidos desde el plano límite de la edificación; y la superficie de aquellos locales cuya cota superior de techo sea igual o inferior a +1.50 metros respecto a la cota de parcela.

b) Locales complementarios tales como sala de máquinas, tanques, lavaderos y depósitos ubicados en azoteas, siempre y cuando en su conjunto no superen una superficie equivalente al 50% de la superficie de la azotea, cocheras semicubiertas u otro espacio destinado a servicio común que sea complementario al uso preponderante.

c) La planta libre, entendiéndose por tal a la totalidad del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos lados mínimos abiertos, y que no constituya ningún tipo de local habitable.

d) Hall central de acceso y distribución, circulaciones comunes, escaleras, ascensores, conductos de ventilación, montantes de cañerías e instalaciones para el encargado, ayudante, suplente u otro espacio común destinado al uso del personal de servicio y/o de los ocupantes del edificio.

F.O.T. = $\frac{\text{Superficie máxima edificada (CUB de todos los niveles)}}{\text{Superficie Lote}} \leq$

FOS MAX
según zona

III.2.5. DENSIDAD POBLACIONAL NETA

Se denomina Densidad Poblacional Neta a la relación entre la población de una zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, libre de los espacios circulatorios y verdes públicos.

DENSIDAD MAXIMA. = $\frac{\text{Indicador s/ Zona X Superficie Lote}}{\text{HABITANTES}}$ =

N°

10.000
Para cada zona el presente Código establece la densidad poblacional neta. La aplicación de las densidades establecidas se hará con independencia de la resultante de las edificaciones existentes, será de aplicación para cada parcela motivo de nuevas construcciones y reconstrucción o ampliación de edificios.

Se utiliza la densidad para distribuir racionalmente la población. En la aplicación se verificará la densidad neta resultante por parcela (según el método que se explicita en los

párrafos siguientes), solo cuando se realice más de una unidad de vivienda por parcela, se trate de proyectos de algún tipo de vivienda colectiva, o en zonas carentes de servicios para usos puntuales que puedan generar riesgo de contaminación.

Las densidades netas para usos distintos del residencial se regirán por el Art. 41° del Decreto N° 1549, Reglamentario de la Ley N° 8912/77.

III.2.5.1 Densidad potencial

Tendrán carácter de densidades netas potenciales las establecidas en este Código que superen los 150 hab./Ha, para las zonas que no cuenten todavía con el servicio de desagües cloacales en funcionamiento, así como las superiores de 130 hab./Ha, cuando la zona no cuente con servicio de agua corriente y desagües cloacales.

Para las zonas que carezcan de agua corriente y cloacas podrá realizarse una (1) vivienda unifamiliar por parcela, correspondiente al grupo familiar y/o comercio o taller, con una densidad neta de 80 hab/ha.

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

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

III.2.5.2. Cantidad Máxima de personas por parcela

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

$$\text{NÚMERO DE HABITANTES} = \text{SUPERFICIE DE LA PARCELA (m}^2\text{)} \text{ por DENSIDAD NETA (hab./m}^2\text{)}$$

Se tomará la densidad neta de la zona reducida a m².

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

En Hoteles, alojamientos colectivos, o edificios de uso similar deberán considerarse dos (2) personas como mínimo por dormitorio. No se computara la densidad

III.2.5.3 Cantidad máxima de viviendas por parcela

Para las zonas que carezcan de agua corriente y cloacas podrá realizarse una (1) vivienda unifamiliar por parcela correspondiente al grupo familiar, o el equivalente de una (1) vivienda cada trescientos metros cuadrados (300 m²) de superficie.

Para las zonas donde se permita la vivienda multifamiliar el número de unidades será la que surja de la densidad establecida, para lo cual será obligatorio la presentación de planos, planillas y cómputos urbanísticos previa a la iniciación de la obra, ya que la APM resolverá sobre el impacto que este tipo de viviendas tiene para la zona y la planificación urbana y de servicios de cada localidad. En los mismos términos la APM dará factibilidad de ubicación a construcciones mayores de 500 m² cualquiera sea el uso.-

III.2.6. SUPERFICIE CUBIERTA MÍNIMA POR PERSONA

Se establece la superficie cubierta mínima por persona según el siguiente cuadro:

VIVIENDA UNIFAMILIAR	Hasta 2 ambientes: 15 m ² /persona Más de 2 ambientes: 12 m ² /persona
VIVIENDA MULTIFAMILIAR O COLECTIVA	Hasta 2 ambientes: 18 m ² /persona Más de 2 ambientes: 15 m ² /persona

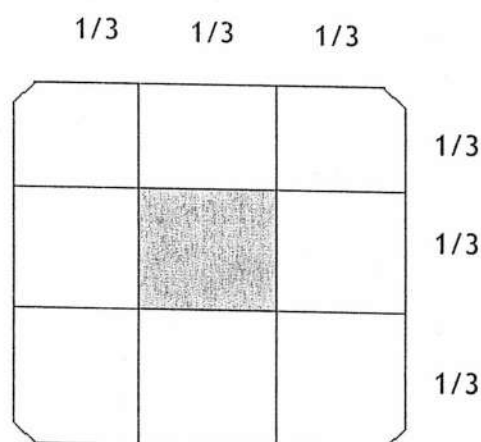
III.2.7. CONFORMACIÓN DE CENTRO LIBRE DE MANZANA (FONDO LIBRE)

Centro Libre de Manzana

Se denomina Centro Libre de Manzana al espacio verde libre de edificación y suelo absorbente definido en forma y ubicación por las líneas de fachada de frente interno.

A los efectos de materializar el centro libre de manzana se aplicará el siguiente método:

- 1- Para manzanas típicas regulares $\frac{1}{3}$ del ancho de manzana donde la parcela es frentista La conformación del centro libre en las manzanas cuadrangulares será un polígono semejante al de la manzana que lo contiene, trazado mediante paralelas a las Líneas Municipales a una distancia igual a un tercio ($\frac{1}{3}$) de Líneas Municipales opuestas de la manzana.



Para la conformación del CLM, la distancia mínima requerida a eje divisorio de fondo de parcela será de 3.00 m, según lo especificado como lado mínimo de los espacios asimilables a Espacio Urbano.

1. Para manzanas atípicas: La determinación del centro libre de manzana será establecida por la A.P.M. anexar cuadros

2. En los amanzanamientos de forma rectangular, cuando uno de sus lados sea menor de 60 m. no se exigirá centro libre de manzana.

En las zonas residenciales excepto Zona 1 y 2 de Magdalena se permitirá la ocupación del fondo con instalaciones complementarias tales como quincho, parrilla, vestuarios o similares, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Superficie del lote m ² m ²	Superficie de ocupación del centro libre
Hasta 300	12
300 a 500	15
500 a 800	20
800 y más	25

No se deberá ocupar más de 1/3 sobre el eje medianero de fondo a un máximo de 3 m en aquellos casos en que el tercio resulte menor.

El plano límite (de altura) para las construcciones complementarias de fondo será 4 m. Sobre esta altura solo se permitirán conductos de ventilación o humos. La cubierta no será accesible.

4- Retiro de fondo en parcelas en esquina

Las parcelas de esquina que por sus dimensiones deban integrar el centro libre de manzana dejarán el espacio libre que surja de la aplicación de la fórmula general según el siguiente esquema:

Se aplicará la fórmula para ambos frentes y se dejará libre el sector creado por la intersección de las líneas de fondo. Cuando en un sentido no corresponda retiro se dejará un mínimo de 3 m.

5- Retiro de fondo de lotes con frente a dos o más calles

Quedará a estudio de la A.P.M la forma de determinar el fondo libre quien resolverá en cada caso particular según la solución del proyecto presentado y el uso al que se destine. Cualquiera sea la solución adoptada, está no deberá crear situaciones perjudiciales con respecto al centro libre de manzana.

En ningún caso el retiro de fondo será inferior a 3 m.

El espacio destinado a fondo deberá estar convenientemente parquizado no pudiendo

destinarse más de un 30% del mismo a tratamiento diferente.

- Los cercos divisorios de predios en dicho espacio podrán ser de mampostería hasta 1,70 (1,80) m de altura máxima mínimo, pudiendo alcanzar hasta 2.00 m cuando se trate de cercos vivos.
- Quedan exceptuados de la formación de fondo obligatorio aquel previsto para planes integrales en los que se proyectan edificios aislados y la ampliación o reforma de edificios existentes destinados a equipamiento o infraestructura comunitaria, que no puedan -por razones funcionales- dar solución a este aspecto, casos en los que se deberá plantear alternativas de valor equivalente.

3.10 ESPACIOS PARA ILUMINACIÓN DE LOCALES DE HABITACIÓN Y DE TRABAJO.

Se autorizará como medio de ventilación e iluminación de locales de habitación y de trabajo los siguientes espacios:

1. Espacio de la vía pública
2. Centro libre de manzana
3. Espacio entre paramentos laterales retirados de la línea divisoria de predio que vinculen centro libre de manzana con el espacio de la vía pública, con un retiro mínimo de 2,50 m.
4. Patios apendiculares

4.1 Los patios que se asimilen por uno de sus lados al espacio de la vía pública, centro libre de manzana o patio de fondo. La abertura (a) de estos patios deberá ser como mínimo igual a las tres cuartas partes de la profundidad $a \geq \frac{3}{4} b$

Se exceptúa la cumplimentación de esta relación cuando dicho espacio se destine a cocheras, debiendo ser el lado mínimo de 3 m. y el máximo igual o inferior a 6 m.

Los patios que se asimilen por uno de sus lados a los espacios laterales de edificio de perímetro o semiperímetro libre, cuando la profundidad (b) de los mismos cumpla con la relación $a \geq b$ y la abertura igual o mayor a 3 m / $a \geq 3$ m.

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

5. Espacio determinado entre bloques de edificación dentro de una misma parcela, cuando la separación comprenda todo el ancho de la parcela y la distancia (d) entre paramentos verticales sea como mínimo de 6 m.
6. No se considerarán como patio interno y podrán ventilar e iluminar locales de habitación y de trabajo a los espacios que se señalan a continuación:
 - a. Para viviendas unifamiliares al patio que tenga una superficie mínima de 24 m² y su lado menor sea igual o mayor a 4 m.
 - b. Cuando las parcelas no accedan al centro libre de manzana la edificación deberá retirarse de la línea divisoria de fondo una distancia (d) que guarde una relación con la

altura de la edificación (h):

$$d = h/2 \geq 3m$$

Patios principales entre bloques.

Se denominan patios principales entre bloques, a las áreas descubiertas ubicadas entre volúmenes construidos en la misma parcela cuyas dimensiones respetan la siguiente relación:

$$b \geq 8 + [0.25 \times (h - 12)] \text{ (b mayor o igual a } 8 + [0.25 \times (h - 12)] \text{)}$$

Siendo:

(h) la altura de los paramentos tomada desde el nivel de piso terminado del patio entre bloques, con independencia del nivel de referencia ± 0.00 referido a la cota de parcela.

(b) la distancia medida entre los puntos más cercanos de sus respectivos paramentos.

Nota: Cuando los volúmenes que definen estas áreas (patios) alcancen una altura menor a los 4 niveles = 12mts deberán guardar una distancia mínima entre sí de 8 mts, debiéndose aplicar la fórmula explicitada en el presente artículo cuando la altura de tales volúmenes sea igual o mayor a los 4 niveles = 12mts.

En caso de paramentos de diferente altura, el valor de (h) será igual a la semisuma de las alturas de ambos paramentos enfrentados, siempre que (b) no sea inferior a cuatro (4) metros. Uno de los lados de dicho patio podrá reducirse hasta un 20%, no pudiendo ser nunca menor a cuatro (4) metros y siempre que el otro lado se aumente en proporción tal que no modifique la superficie requerida.

Patios Apendiculares.

Se entiende por Patios Apendiculares a aquellos patios abiertos por un lado de su planta al espacio libre urbano, centro libre de manzana y/o patios principales entre bloques cuando cumplen las siguientes relaciones:

$$a \geq 4 \text{ metros} \quad (\text{a mayor o igual a cuatro metros})$$

$$a \geq p \quad (\text{a mayor o igual a p})$$

Donde la abertura de unión (a) es igual o mayor a la profundidad (p) del patio y no inferior a 4 metros.

A estos patios pueden disponerse aberturas secundarias de los locales de primera categoría de aquellos edificios que se encuentren en parcelas colindantes, siempre que la altura del

parapeto inferior de los vanos sea igual o mayor a 1,60 metros.

Patios bajo cota de parcela

Son los patios vinculados directamente con cualquier espacio libre excepto patio apendicular. Los patios bajo cota de parcela deberán cumplimentar las siguientes condiciones: El ancho mínimo será de 4,00 m. cuando posean una cota de hasta menos 3,00 respecto del piso. En los casos en los que la cota negativa de estos patios supere los 3,00m la DOP resolverá mediante la presentación por parte de los recurrentes de un estudio particularizado del caso.

Espacio libre auxiliar

Se denomina Espacio Libre Auxiliar al espacio libre de ocupación que por sus dimensiones y proporciones, no reúne todos los requisitos que garanticen las condiciones suficientes de habitabilidad para asistir a varios ambientes o locales.

Las áreas descubiertas que constituyan el espacio libre, sea este urbano o no urbano no podrán cubrirse con elementos fijos o con claraboyas vidriadas corredizas. Sólo se permitirán los toldos plegables de tela o material similar.

La dimensión de los lados que conformen el área descubierta de patios que contengan salientes o aleros, se determinará a partir de la proyección horizontal de voladizos cuya saliente sea mayor o igual a sesenta centímetros ($> \text{ó} = a 0.60\text{m.}$)

En caso que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra parcela, la medida de la distancia (d) se tomará a eje divisorio entre parcelas.

Cuando en un área descubierta se ubique una escalera abierta, podrá computarse como área descubierta la mitad de la superficie destinada a la misma, a los efectos del cálculo de la superficie mínima del área libre de ocupación.

La cota del nivel de referencia sobre el que se tome la altura de las áreas descubiertas se consignará en los planos de obra y Municipales Reglamentarios correspondientes para su aprobación.

3.11 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La reglamentación de las alturas de los edificios tiene por función asegurar la estética del paisaje. Las alturas se miden, según el caso, desde el nivel de acera o bien, para aquellas zonas que pudieran resultar inundables por crecidas de curso de agua, desde el plano ideal, referido a la cota definida para cada zona en correspondencia con la legislación específica.

Se entiende por altura máxima a la total de un edificio, medida desde la cota de referencia hasta el punto mas alto del mismo, no debiéndose considerar a tal efecto las chimeneas, cuartos de maquina y taques de agua. En el presente Código la altura máxima se regula por niveles.

3.12 ALTURAS DE REFERENCIA.

Se establecen, de acuerdo con el carácter de cada zona, las "Alturas de Referencia" que deberán regir para las edificaciones medidas en niveles, **entendiéndose como máximo 13 mtrs.** respecto de la cota de parcela.

Cuando se trate de edificaciones comprendidas en Zonas de Preservación Cultural y/o Natural y colindantes con Edificios catalogados como Patrimonio a Preservar y/o Edificios existentes que adopten tipos arquitectónicos singulares respecto al sistema de ordenación propio de la zona a que pertenecen (edificios exentos, templos, colegios y análogos, situados en manzanas cerradas) la altura máxima se establecerá previo estudio particularizado efectuado por la Area de Planeamiento.

En caso que la refacción de estos edificios del patrimonio cultural y a efectos de desalentar la creación del segundo cuerpo, y donde la fachada deba conservarse por su valor histórico, cultural o arquitectónico, y que la altura de referencia sea mayor a 13mtrs. y promover mejores condiciones de privacidad y un menor FOS, se admitirá el Volumen como un cuerpo y podrá sobrepasar la Altura de Referencia de la zona ocupando hasta un FOS MÍNIMO de 0,35 y observando las proporciones del lote y su penetración en la manzana. Esta variación no implica incremento de indicadores urbanísticos. El Departamento Ejecutivo reglamentará las condiciones proyectuales específicas para estos casos previo informe de la Área de Planeamiento Municipal. Según Zona de referencia

Considerase la altura de fachada es la distancia vertical entre la cota de parcela y la cota máxima de la fachada de frente. No se consideran incluidos en la "Altura de Referencia" los siguientes elementos:

- a. Los muros de cierre, parapetos, barandas, pérgolas, marquesinas abiertas y elementos análogos de remate y ornamento del edificio, que se encuentren por debajo de un plano trazado a una altura de 3 metros por sobre la Altura de Referencia.
- b. Los elementos funcionales propios de las instalaciones de la refacción del edificio que se encuentren por debajo de un plano inclinado a 45°, trazado a partir del encuentro entre el plano de fachada coincidente con la Línea Municipal y el plano citado en el inciso a) precedente del presente artículo. Se consideran elementos funcionales propios de las instalaciones del edificio a los depósitos de agua, refrigeradores, chimeneas, paneles solares, remates de caja de escaleras, salas de máquinas de ascensores, y otros elementos análogos.
- c. Las antenas que se encuadren como instalaciones de infraestructura urbana, podrán superar la altura máxima de la zona regulada en la presente norma, debiendo cumplimentar los requisitos y limitaciones para este tipo de elementos.
- d. Los locales destinados espacios destinados a servicios comunes que sean complementarios al uso preponderante y otros destinos análogos, los que serán considerados funcionales y propios de las instalaciones comunes de los edificios y se colocaran retirados de la fachas a fin de que no entorpezca su valor histórico cultural.

Se establecen Compensaciones Urbanísticas para aquellos proyectos que prevean cuestiones en las que la comunidad mantiene especial interés en mejorar. Estas son:

- Cantidad de estacionamiento de vehículos en relación a las nuevas unidades creadas referidas al uso del edificio.
- Englobamiento de parcelas.
- Compensación volumétrica por lotes de tamaño reducido.

Casos Especiales de Altura Máxima que adopten estos elementos arquitectónicos singulares respecto al sistema de ordenación propio de la zona a que pertenecen, la altura máxima se establecerá previo estudio particularizado efectuado por la Área de Planeamiento y acto administrativo correspondiente.

3.13 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

Para las distintas zonas se establecen los servicios considerados básicos y complementarios, siendo fundamental la provisión de los de agua corriente, cloacas, energía eléctrica y tratamientos de vías de circulación, en relación a la aplicación de la densidad poblacional máxima admisible según lo establecido por la Ley N° 8912 y su Decreto Reglamentario.

- Los servicios que se exigen para realizar subdivisiones de manzanas ya conformadas se indican anteriormente.
- En zonas de servicio de ruta carentes de desagües cloacales y agua corriente, se admitirá una densidad poblacional puntual límite de 150 hab. /Ha. para hospedaje, siempre que se asegure la existencia de agua potable en calidad y cantidad suficiente para las personas a alojar y que se ejecute un sistema individual de tratamiento de líquidos cloacales (aprobado por el organismo provincial de competencia) que asegure la no contaminación de las napas acuíferas.
Las densidades de aplicación se regularán en función a los servicios existentes de acuerdo a lo establecido en el punto de “DENSIDADES”

Capitulo IV

USOS DEL SUELO

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

4.1 CLASIFICACION DEL TERRITORIO

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

En función de la delimitación de competencias entre la Provincia y el Municipio en cuanto a los tramites de habilitación por categoría de industria y a los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 40° y 41° de la Ley 11.459/93 y su Decreto Reglamentario 1.741/96, en cumplimiento de las atribuciones municipales otorgadas por Decreto Ley N 8912/77, se establece la siguiente equivalencia de zonas:

MAGDALENA

AREA	ZONAS (Según Código)	NOMENCLADORES
URBANA	Zona Urbana 1	Z.1
	Zona Urbana 2	Z.2
	Zona Semi - Urbana 3	Z.3
	Zona Residencial 4	Z.4
	Zona Residencial 5	Z.5
	Zona Residencial 6	Z.6
	Zona Mixta	Z.M
	Espacio Deportivo Recreativo 2,3,4	EDR2/ EDR3/ EDR4
	Uso Especifico Sociedad Rural	USR
	Uso Especifico Estación Empalme Magdalena/ Espacio Verde Deportivo Recreativo	UEEM/ UVDR
COMPLEMENTARIA	Área Complementaria 1	AC 1
	Área Complementaria 2	AC 1
RURAL	Precintos Industriales	
	Zona Industrial 1	Z.1
	Zona Industrial 2	Z.2
	Zona de Reserva para el Uso Industrial	REI
	REUU	REEX1
	Zona de Recuperación	RE

BALNEARIO DE MAGDALENA

AREA	ZONAS (Según Código)	NOMENCLADORES
RURAL	Zona Residencial Extra Urbana 2	REEX 2

CENTROS RURALES

AREA	ZONAS (Según Código)	NOMENCLADORES
RURAL	Payro- Arditi- Ferrari- Vergara- Los Naranjos- El Pino- Los Robles	CR
RURAL	Zona Residencial Extra Urbana- Barrio Los Naranjos	Z.R.E
RURAL	Servicio de Ruta Paraje El Pino	S.R

Bavio

AREA	ZONAS (Según Código)	NOMENCLADORES
URBANA	Zona Urbana 1	Z.1
	Zona Urbana 2	Z.2
	Zona Semi - Urbana 3	Z.3
	Zona Residencial 4	Z.4
	Uso Específico de Cementerio	U.E.C
	Uso Especifico Sociedad de Transporte	UEST
COMPLEMENTARIA	Zona Complementaria 1	ZC 1
	Área Complementaria 2	ZC 2
R U R	Zona Equipamientos y Servicios	Z.E.S
	Zona Residencial Extra Urbano	Z.R.E.U.1

	Usos Específicos	U.E
	Uso Específico Planta de Tratamiento	U.E.P.T
	Uso Específico Sociedad Rural	UESR
	Zona Industrial	Z.1

Vieytes

AREA	ZONAS (Según Código)	NOMENCLADORES
URBANA	Zona 1	Z.1
	Zona 2	Z.2
	Zona 3	Z.3
	Uso Especifico Sociedad de Transporte	UEST
RURAL		
	Sociedad de Servicio de Ruta	SR
	Uso Específico Sociedad Rural	UESR
	Zona Industrial	Z.1

Atalaya

AREA	ZONAS (Según Código)	NOMENCLADORES
URBANA	Zona Urbana 1	Z.1
	Zona Urbana 2	Z.2
COMPLEMENTARIA	Zona Complementaria	A.C
RURAL	Zona Residencial t Turística Costera	Z.R.T.C

BALNEARIO DE ATALAYA

AREA	ZONAS (Según Código)	NOMENCLADORES
RURAL	Zona Puerto	ZP
	Uso Especial Balneario	UEB

4.2 NOMENCLADORES:

Z.1- Zona Urbana 1

Zona de máxima centralidad, con existencia de usos institucionales, administrativos, comerciales y residenciales de tejido cerrado.

Z.2- Zona Urbana 2

Zona de comercios, residencial y actividades complementarias de los usos predominantes.

Z.3- Zona Semi Urbana 3

Es una sub.-área semiurbanizada residencial y de actividades complementarias y compatibles con los usos dominantes, de tejido abierto.

Z.4- Zona Residencial 4

Es una sub.-área- semiurbanizada destinada a residencia, actividades complementarias y compatibles.

Z.5- Zona Residencial 5

Es una zona semiurbanizada mixta. Destinada a residencia, actividades complementarias y compatibles.

Z.6- Zona Residencial 6

Zona residencial.

Z.M- Zona Mixta

Zona Mixta.

EDR1- Espacio deportivo recreativo

EDR2/EDR3/EDR4 - Espacio deportivo recreativo 2, 3,4

USR- USO ESPECIFICO SOCIEDAD RURAL

UEEM/UVDR- USO ESPECIFICO ESTACION EMPALME MAGDALENA (UEEM) Y ESPACIO VERDE DEPORTIVO RECREATIVO (EVDR)

El sector UEEM estará destinado a servicios de transporte y el sector denominado EVDR a esparcimiento deportivo recreativo y a servicios de apoyo al acceso (alimentación, hospedaje, y campamento turístico).

Deberá preservarse la vegetación existente debiendo solicitar autorización para efectuar cualquier tipo de modificación en el sector forestado (desmonte, tala, etc.)

AC 1- AREA COMPLEMENTARIA 1

Zona destinada a residencias.

AC 2- AREA COMPLEMENTARIA 2

Zona destinada a residencias.

Precintos Industriales

En los precintos industriales se admitirá la subsistencia de la actividad que se desarrolla actualmente, la que podrá cambiar de rubro únicamente si se trata de otra de grado de molestia menor.

Deberán respetar un FOS Máximo de 0.5 y la Área de Planeamiento Municipal estudiara cada caso en particular a fin de establecer si corresponde efectuar adecuación de las instalaciones a efectos de que no provoquen molestias o peligros la población circundante, contaminación del medio o deterioro de la imagen ambiental de la zona.

- En los precintos mencionados no se permiten efectuar nuevos parcelamientos del suelo.

Z1- ZONA INDUSTRIAL 1 En esta Zona deberá asegurarse que el funcionamiento del establecimiento existente no origine molestias a la población circundante.

Se establece e Factor de Ocupación del Suelo igual a 0.4

La Área de Planeamiento Municipal analizará la situación de la industria existente, estableciendo las regulaciones urbanísticas que correspondieran.

Z2- ZONA INDUSTRIAL 2

Zona destinada a la localización de establecimientos industriales:

La Área de Planeamiento Municipal deberá evaluar los pedidos de radicación, asegurando que las radicaciones que se otorguen no produzcan deterioro o degradación de las condiciones ambientales.

REI- ZONA DE RESERVA PARA USO INDUSTRIAL

Esta Zona estará destinada a la ampliación de la zona industrial adyacente y deberá ser recuperada a efectos de su incorporación para ese uso.

La Área de Planeamiento Municipal deberá realizar los estudios correspondientes para fijar la estructura de la zona, indicadores urbanísticos, condiciones de saneamiento, infraestructura básica y demás regulaciones necesarias para lograr el desarrollo de la zona.

RE- LA ZONA DE RECUPERACION

Delimitada como zona presumiblemente inundable en el Plano de Delimitación adjunto, deberán ser saneadas para efectuar su subdivisión y ocupación por medio de edificación.

A tales efectos deberá presentarse certificado de aptitud otorgado por el organismo provincial de competencia.

La Municipalidad juntamente con la Dirección Provincial de Hidráulica deberá fijar la cota del terreno y la cota de piso edificable para estas zonas.

Una vez saneadas las zonas de recuperación podrá incorporarse automáticamente a la zona o área en que se encuentran, materializando la subdivisión y/o ocupación de acuerdo con las normas que rigen para las mismas.

Para la zona denominada inundable -de recuperación- definida en el Plano de Delimitación N°2 se fija el uso de esparcimiento deportivo recreativo.

REEX 1 / REEX 2- ZONA RESIDENCIAL EXTRA URBANA 1 Y 2

Zona destinada a asentamientos de viviendas no permanentes desarrolladas en pleno contacto con la naturaleza.

CR- CENTRO RURALES (PAYRO, ARDITI, FERRARI, VERGARA, LOS NARANJOS, EL PINO, LOS ROBLES)

Declárese al centro rural constituido por sus pequeños poblados y sus pequeñas zonas residenciales, manteniendo su paisaje rural y sus tradiciones dentro del área rural del partido. Estas zonas se denominan A.S.A (Asentamientos Semi Agrupados).

Z.R.E- ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA (BARRIO LOS NARANJOS)

Zona extraurbana dentro del área rural.

S.R- SERVICIO DE RUTA (PARAJE EL PINO)

Zona de servicio de ruta.

U.E.C- USO ESPECIFICO DE CEMENTERIO

Zona destinada a la localización del cementerio de la localidad de Bavio.

UEST- USO ESPECIFICO SOCIEDAD DE TRANSPORTE

Zona destinada a equipamiento de transporte, equipamiento cultural, equipamiento recreativo, equipamiento deportivo y a espacio libre verde de esparcimiento público.

Z.C.1- ZONA COMPLEMENTARIA 1

Área de transición entre lo urbano y lo rural para separar la producción agropecuaria de la vida urbana densa.

Z.C.2- ZONA COMPLEMENTARIA 2

Área de transición entre lo urbano y lo rural para separar la producción agropecuaria de la vida urbana densa.

Z.E.S- ZONA EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

Zona de servicios y equipamientos

Z.R.E.U.1- ZONA RESIDENCIAL EXTRA URBANO

Zona de residencias extraurbanas.

U.E- USOS ESPECIFICOS/ USO EDUCACIONAL

Se asocia a la zona en la cual está ubicado

U.E.P.T- USO ESPECIFICO PLANTA DE TRATAMIENTO

Zona destinada a la localización del predio para la planta de tratamiento de efluentes cloacales.

UESR- USO ESPECIFICO SOCIEDAD RURAL

Zona destinada a la localización del predio de ferias, y remate de sociedad rural.

AREA COMPLEMENTARIA

Zona apta para la realización de club de campo y de proyectos integrales de zonas residenciales.

Z.R.T.C- ZONA RESIDENCIAL TURISTICA COSTERA

Es de gran potencial turístico recreativo (zona entre balneario Magdalena- Atalaya)

UEB- USO ESPECIFICO BALNEARIO

Se declara de interés municipal a la zona Costanera Atalaya (Balneario Costa Sud), como zona especial recreativa de desarrollo prioritario.

ZP- ZONA PUERTO

Actividades compatibles con el uso portuario.

4.3 DELIMITACION DE ZONAS:

La ubicación y deslindes de las zonas están indicados en el plano de delimitación de zonas, que se designa como Plano de Zonificación que a todos sus efectos forma parte del presente Código.

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

Los deslindes que bordean una calle deben ser interpretados como correspondientes a las parcelas frentistas a dicha calle.

Usos en parcelas frentistas a deslinde de zonas

En el caso de lotes pasantes con frente a dos o más calles, los usos de la zona correspondiente a cada frente, no podrán extenderse más allá de la línea virtual de la zona correspondiente a la mitad de la parcela y la Autoridad de Aplicación dictaminará con respecto a las características de ocupación de las mismas.

4.4 PLANO DE ZONIFICACION: En él se indica la ubicación y los deslindes de las zonas en las que se clasifica el territorio, con objeto de su regulación y desarrollo. Adjunto como Anexo III del presente Código.

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

4.5.1 CONJUNTOS HABITACIONALES Y PROYECTOS ESPECIALES: El Departamento Ejecutivo podrá autorizar la aprobación de proyectos para la realización de conjuntos habitacionales y/o proyectos especiales que se consideren de interés para la comunidad. Para estos casos la Área de Planeamiento y Desarrollo fijará las normas urbanísticas particularizadas que estarán condicionadas a las siguientes disposiciones:

- a. Garantizar el mantenimiento de una unidad de proyecto para todo el desarrollo.
- b. Garantizar la provisión de la infraestructura y el equipamiento necesario para el proyecto a realizar teniendo como parámetros mínimos los establecidos por la Ley N° 8912, sus disposiciones Reglamentarias, las disposiciones de este Código y la reglamentaciones de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y vivienda y hábitat de nación. Para Conjuntos Habitacionales, estar ubicados en Distritos donde el uso residencial sea dominante. En ningún caso se aceptará una localización en zona donde la residencia sea un uso restringido. Para proyectos especiales en general, deberán estar ubicados en zonas donde sean compatibles con el carácter de las mismas.
- c. Establecer el F.O.S., F.O.T., retiros y altura de edificación etc. Teniendo en cuenta las características generales del sector circundante a fin de no crear distorsiones morfológicas o funcionales.
- d. El desarrollo deberá contar con una calle perimetral que circunde la unidad parcelaria, de un ancho entre líneas municipales acorde con lo establecido en el presente Código, la cual se halle vinculada

directamente al sistema vial principal o secundario. El sistema vial interno será continuo y solo se permitirán calles internas cuando se cumplan los requisitos fijados por el decreto N° 1549/83 al reglamentar el Artículo 12° de la Ley N° 8912.

- e. Por otro lado son considerados Proyectos Particulares y Especiales los emprendimientos que por su gran magnitud, especificidad y/o complejidad de usos e impacto, requieren de una regulación particular, quedando incluidos dentro de esta categoría los siguientes casos, siendo el siguiente listado meramente enunciativo. Queda facultado el D.E. a establecer indicadores urbanísticos y otras condiciones morfológicas y/o volumétricas acordes a la característica y escala del emprendimiento, que ofrezca una solución con características relevantes que requieran de un miramiento particular. Considérense incluidos en esta condición los siguientes usos y destinos:

- SEGURIDAD: CÁRCEL/ PRESIDIO / UNIDAD CORRECCIONAL.
- PLANTA DE PRODUCCIÓN, ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA Y ENERGÍA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS EN AREA URBANA.
- PLANTA TRATAMIENTO DE RESIDUOS URBANOS.
- PLANTA DE TRATAMIENTO Y/O DISPOSICIÓN DE EFLUENTES Y LODOS CLOACALES PLANTA DE TRATAMIENTO Y/O DISPOSICIÓN DE RESIDUOS Y EFLUENTES PELIGROSOS O ESPECIALES.
- TERMINALES O ESTACIONES DE TRANSPORTE PÚBLICO AEROPUERTOS AUTODROMOS.
- ESTADIOS PARA LA PRÁCTICAS DEPORTIVAS.
- ACTIVIDADES EXTRACTIVAS DE SUELOS.
- CLUBES DE CAMPO.
- CENTROS COMERCIALES DE GRAN ESCALA Y COMPLEJIDAD
- GRANJAS ECOLOGICAS.
- COMPLEJOS TURISTICOS Y HOTELEROS.
- ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS GUBERNAMENTALES.
- ACTIVIDADES HIPICAS EN GENERAL.

Facultase al DE a facilitar el desarrollo de proyectos especiales que se elaboren desde la esfera estatal, privada o mixta. Estos emprendimientos deberán ser propuestos en zonas de articulación, de esparcimiento, de recuperación territorial, de usos específicos y otras que *-por sus características físicas, de superficie, ubicación y de estímulo-* propendan a un desarrollo eficaz y superador de lo instrumentado por la norma. A tales efectos se podrán establecer indicadores urbanísticos y demás condiciones referidas a equipamiento urbano propias de la característica y escala del proyecto, requiriendo autorización previa del Concejo Deliberante.

4.5.2 SEGURIDAD: Se definen como usos específicos de seguridad a nivel del partido los siguientes a nivel de partido los siguientes:

- **UE/ Ejército Argentino:** Circ. II, Parc. Rural 599.
- **UE/Complejo Carcelario Provincial:** Circ. II, Parc. Rural 594, Partida 19.341, (Propiedad del Estado Nacional).

4.5.3 CLUBES DE CAMPO O CLUB DE CHACRAS: Se entiende por Club de Campo o Chacras al complejo recreativo residencial a un área territorial de extensión limitada

que no conforme un núcleo urbano y reúna las siguientes características básicas:

- a) Esté localizado en área rural, o en áreas complementarias expresamente autorizadas por este Código. (según planilla de usos rurales)
- b) Una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.
- c) La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio.

La creación de clubes de campo estará supeditada al cumplimiento de los requisitos establecidos en el Capítulo V de la Ley N° 8912 y a la norma específica del Decreto 9404 que regulan su constitución.-

Se establecen los siguientes indicadores urbanísticos:

Uso permitido: residencial extra urbano
Destino: Vivienda unifamiliar
Frente mínimo: parcela 40 m
Superficie mínima: 2.000 m²
Densidad mínima: 5 viviendas/ha. o 1 vivienda por parcela
FOS: 0,3
FOT: 0,5
Altura máxima: 9 mts.
Número de plantas: 2 – (PB + 1 PA)

Disposiciones particulares:

Las obras de infraestructura se efectuarán en forma subterránea, en toda urbanización deberá respetarse los hechos paisajísticos existentes, cursos y espejos de agua, los que no podrán ser entubados. Deberá destinarse un espacio para depósito transitorio de residuos domiciliarios, convenientemente forestado, que deberá ser de fácil acceso al personal Municipal del servicio de recolección, si así se requiere.

La trama vial pre existente deberá ser respetada de manera de permitir la libre circulación en la zona. En toda urbanización deberá cederse calle pública o el complemento correspondiente a lo largo de todo el perímetro cuyo ancho y trazado deberá de ser de 15 (quince) metros a fin de ser resguardada la libre circulación de la zona. El acceso que vincule el club de campo con una vía externa pavimentada deberá ser tratado con materiales o productos que en cada caso acepte la Autoridad de aplicación de modo de garantizar su transitabilidad a cargo del peticionante.

Toda documentación a presentarse deberá incluir el estudio de Impacto Ambiental según Ley N° 11.723 que deberá ser evaluado por la esta comuna y evaluado por la OPDS (Organismo Provincial de Desarrollo Sostenible. Ya que sus Requisitos de Usos así lo requieran, el que deberá presentar previo a la obtención de los Certificados de Factibilidad y/o Reserva de Localización, de Factibilidad Técnica y/o Técnico-Urbanística, según corresponda por el tipo de Proyecto y a fin de ser evaluada por las dependencias con competencias en la materia. Cuando la Evaluación de Impacto Ambiental sea exigida además por normativa nacional y/o provincial, se entenderá cumplimentada la exigencia establecida en el presente artículo con la presentación ante la Autoridad de Aplicación Municipal de la copia de la Evaluación de Impacto Ambiental presentada en sede nacional y/o provincial, así como toda otra documentación complementaria adjuntada y/o certificados de autorización o aprobación obtenidos.”

Contenidos de la Documentación. Se establecen como requerimientos mínimos, sin perjuicio de lo que establezcan las normas reglamentarias, para la Evaluación de Impacto Ambiental, la presentación de la siguiente documentación:

1. Descripción del proyecto y de las acciones previstas por el mismo.
 - Localización, situación y superficie del predio a ser ocupado (debe incluirse documentación cartográfica a nivel local y regional).
 - Cronograma de las obras y actividades previstas en cada etapa del proyecto (preparación del sitio, construcción, operación o funcionamiento y abandono).
 - Detalle técnico y plano de la infraestructura e instalaciones.
 - Descripción de los procesos de producción o actividad: -Volúmenes de producción previstos, ampliaciones proyectadas. - Materias primas e insumos que se utilizarán en cada etapa del proyecto: cualificación y cuantificación de los recursos demandados; procedencia; transporte. Indicación de mercados potenciales.
 - Gestión de residuos sólidos y semisólidos, emisiones a la atmósfera y efluentes líquidos: cualificación y cuantificación de los flujos de residuos y/o subproductos en cada etapa del proyecto; manejo, transporte, tratamiento, disposición transitoria y final. Medidas incorporadas al proyecto para su minimización y control.
 - Explicitación de la cantidad y calificación de la mano de obra requerida en cada etapa del proyecto.
 - Marco legal en el cual quedan enmarcadas las actividades y acciones previstas por el proyecto.
2. Descripción y diagnóstico del Medio natural (físico y biológico) en el área afectada por el proyecto con el objeto de determinar la capacidad de soporte del mismo y el grado de afectación de factores sensibles. Se analizarán, principalmente, disponibilidad de recursos demandados, disponibilidad y calidad de cuerpos receptores de efluentes y residuos, presencia de especies de flora, fauna o ecosistemas sensibles o de relevancia ecológica.
3. Descripción y diagnóstico del Medio Socioeconómico en el área afectada por el proyecto incluyendo el análisis de factores sociales, culturales, urbanísticos, económicos, de infraestructura, así como indicadores de calidad de vida. Forma de integración del proyecto a las actividades preexistentes, percepción social del proyecto.
4. Descripción de las alternativas de localización, diseño y procedimientos tecnológicos que resulten viables tanto desde el punto de vista ambiental como desde sus aspectos técnicos y económicos. Justificación de la opción seleccionada en función de las alternativas evaluadas.
5. Descripción de los impactos potenciales, tanto negativos como positivos, que ocasionaría la ejecución del proyecto o actividad en sus distintas etapas. Explicitación de los procedimientos utilizados para la identificación valoración cualitativa y/o cuantitativa.
6. Explicitación y descripción de las medidas de prevención y mitigación para los impactos negativos identificados que resulten viables técnica, ambiental y económicamente, incluyendo las alternativas al proyecto (de localización, diseño, tecnologías, etc.). Indicar momentos de aplicación de acuerdo al cronograma de ejecución del proyecto.
7. Definición y descripción de los programas de monitoreo y control de los impactos indicando parámetros indicadores a medir, puntos probables de muestreo y frecuencia de medición, para cada fase del proyecto.
8. En el caso que La Evaluación de Impacto Ambiental sea exigida por parte del municipio este lo evaluará y elevará al organismo provincial competente, cuyo

dictamen deberá ser refrendado por la Autoridad de Aplicación Municipal con el acto administrativo correspondiente.

4.5.4USO RESIDENCIAL: El uso Residencial comprende actividades destinadas al alojamiento permanente o temporario de personas, familias y/o grupo de personas.

- vivienda unifamiliar: uso habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable, en una unidad funcional de tipo residencial.

Requisitos y limitaciones: En cualquiera de las zonas donde se admita el uso habitacional y aun cuando no cumpla con los indicadores urbanísticos y limitaciones establecidos en la misma, se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar de su titular sin superar el Factor de Ocupación del Suelo -F.O.S.- máximo de 0.6 establecido por el Decreto Ley 8912/77 en su Artículo 46°.”

- Vivienda Multifamiliar: Uso habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial regulados bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Pueden compartir accesos, circulación interna de distribución y servicios de infraestructura.

Requisitos y limitaciones: Estacionamiento mínimo: un box (espacio de estacionamiento para un vehículo) cada dos Unidades Funcionales, debiendo respetar una superficie mínima de 12,5 m² por cada unidad funcional y no inferior a 3,50 m² por habitante. Podrá admitirse una superficie total menor a la resultante de calcular 12,5 m² por UF, cuando por características de proyecto o utilización de tecnologías alternativas se reduzca la misma, sin disminuir la cantidad mínima de boxes exigidos.

- Vivienda Comunitaria

Uso habitacional destinado al alojamiento de personas en forma estable con servicios e instalaciones comunes y régimen de relación interna comunitario. Incluye residencias de niños, jóvenes, madres, discapacitados, estudiantes y comunidades religiosas.

Requisitos y limitaciones:

Estacionamiento mínimo: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar 3,5 m². de superficie de estacionamiento por habitante. (1 módulo = 25 m².)

Carga y descarga: un módulo de 28 m². cada 1.000 m². de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

- Vivienda Transitoria

Uso habitacional destinado al alojamiento circunstancial de personas sin régimen común de relación interna.

1. Hoteles: establecimientos destinados al albergue de personas, incluye hoteles en todas sus categorías, apart-hotel, pensiones, hospedajes, hotel rural.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento mínimo: un módulo cada 4 unidades de habitación (1 módulo = 25 m²) Quedando prohibido el estacionamiento por encima del nivel + 0.00 metros. El Departamento Ejecutivo podrá convalidar propuestas que incluyan estacionamiento en cualquier planta hasta + 1.50 metros, cuando las condiciones de ingreso, egreso, perturbación lumínica y sonora u otra característica que hace a tal uso, estén resueltas satisfactoriamente”.

- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 1.000 m² de superficie

cubierta total y un módulo como mínimo.

2. Moteles: establecimientos destinados al albergue de personas en tránsito, vinculados a las vías de comunicación de carácter regional.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento mínimo: un módulo por cada unidad de habitación. (1 módulo = 25 m².)

- Carga y descarga: un módulo de 28 m². cada 1.000 m². de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

- **Vivienda Temporaria**

Uso residencial destinado a alojamiento temporal de personas o grupos de personas con servicios e instalaciones comunes.

1. Casa de retiros: comprende hasta una unidad funcional de tipo habitacional en predios destinados a desarrollar retiros espirituales y actividades relacionadas. Requisitos y limitaciones:

- Superficie máxima de las parcelas: 1 ha. o parcela de superficie igual o inferior a la manzana de la zona.

2. Clubes de campo: área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las características establecidas en la Ley 8912 y sus normas reglamentarias.

Requisitos y limitaciones: • Requiere Factibilidad de Localización y demás requisitos establecidos en el Decreto-Ley 8912 y normas reglamentarias.

4.5.5 USO COMERCIAL:

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

Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso:

Presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro. Comprende establecimientos destinados a la exposición, venta y/o reventa de productos y objetos, incluyendo aquellos con playas de acopio al aire libre, cuando por sus características y/o magnitud puedan resultar incompatibles con otros usos. Incluye cualquiera de las categorías comerciales antes enunciadas cuando se trate de venta de productos combustibles, inflamables, explosivos y/o tóxicos. Requisitos y limitaciones:

- Requiere "Factibilidad de Localización" con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios.

- Carga y descarga: un módulo de 28 m². cada 500 m². de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

4.5.6 EQUIPAMIENTOS:

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

Enseñanza e Investigación

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

Requisitos y limitaciones:

- Para cualquier categoría, se requerirá “Factibilidad de Localización” con Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea mayor a 5.000 m² o cuando se trate de establecimientos con laboratorios o centros de investigación con manejo de animales o materiales contaminantes o de presunta peligrosidad.
- Distancias mínimas: se establecen 120 metros radiales respecto a estaciones de servicio, comercios incómodos y/o peligrosos e industrias categorías 2 y 3 preexistentes, cuando la superficie destinada a enseñanza supere los 200 m² y cuando la matrícula supere los 50 alumnos por turno.

Sanitario

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

Requisitos y limitaciones:

- Para los establecimientos con internación y/o prestación quirúrgica se exigirá el uso exclusivo por parcela, admitiéndose únicamente vivienda para personal.
- Distancias mínimas para establecimientos con internación de pacientes: 120 metros radiales respecto de Estaciones de Servicio.
- Estacionamiento para unidades móviles. Podrán exceptuarse laboratorios o consultorios que no cuenten con instalaciones para tratamiento de pacientes. No quedan alcanzados por el presente las superficies mínimas requeridas para el uso Equipos Móviles del Equipamiento Sanitario, las cuales deberán cumplimentarse en todos los casos.
- Residuos sólidos hospitalarios, patológicos y no patológicos: el recorrido del transporte hasta su destino final no podrá realizarse por calles de acceso domiciliario y conectoras secundarias, de acuerdo a la clasificación de vías establecida por la presente norma. En caso de imposibilidad deberá establecerse el recorrido más directo por ellas hasta las vías principales.
- Para cualquier categoría se requerirá Inscripción en el registro de actividades sanitarias dependiente de la Dirección de Salud antes de otorgarse la habilitación correspondiente. Las actividades que resultarán fiscalizadas por organismos provinciales deberán gestionar factibilidad ante estos organismos.

Social y Deportivo

Uso de equipamiento destinado a actividades culturales y de relación, a través de la pertenencia a un grupo o sociedad, así como a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física, con o sin asistencia de espectadores. Incluye clubes sociales y/o deportivos, sociedades de fomento, agrupaciones tradicionalistas y otras organizaciones intermedias así como asociaciones y centros recreativos de entidades públicas y privadas, gimnasios, piscinas y canchas de tenis, paddle, básquet, vóley.

Equipamiento, requisitos y limitaciones:

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

- b. Para cualquier categoría se requerirá inscripción en el registro de actividades sociales y deportivas dependiente de la Dirección de Deportes antes de otorgarse la habilitación correspondiente. Las actividades que resultaren fiscalizadas por organismos provinciales deberán gestionar factibilidad ante estos organismos.
- c. Aquellos establecimientos que incluyan manifestaciones artísticas con asistencia de público y que signifiquen espectáculos en vivo con participación real y directa de intérpretes, espectáculos musicales y/o danzas, requerirán tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.

Cultural

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

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

Religioso

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

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

4.5.7 PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO DE USO PÚBLICO Y COCHERAS:

Establecimientos destinados exclusivamente al estacionamiento de automóviles.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren "Factibilidad de Localización".
- Parcelas: No se permitirá su localización en parcelas en las que se hubieran efectuado demoliciones no autorizadas o sin la declaración de destino correspondiente.
- Cantidad máxima: un establecimiento por cara de manzana.
- Módulos de estacionamiento: se establece como valor mínimo del módulo, una superficie de 25 m² la que incluye el lugar para estacionar propiamente dicho y los espacios necesarios para la circulación.
- Autorización de Funcionamiento: las correspondientes autorizaciones de funcionamiento tendrán carácter precario, debiendo por lo tanto, los permisionarios comprometerse a cesar en sus funciones cuando el Departamento Ejecutivo así lo requiera, en apoyo de las necesidades de implementar en el sector medidas de tránsito y/o cuando se adviertan distorsiones incompatibles con los propósitos fijados en los planes y programas sobre la materia.
- Sólo se otorgarán autorizaciones de funcionamiento con carácter definitivo, cuando se trate de edificios destinados a cocheras, con un número mínimo de 30 vehículos y presenten especial cuidado en la resolución arquitectónica del establecimiento.

Requisitos Técnico-Constructivos:

Las actividades se desarrollarán en predios totalmente cerrados perimetralmente, por muros o cercas opacas fijas, de altura suficiente como para evitar molestias a los linderos o a la vía pública, debiendo recomponer la línea municipal con un plano de cierre de altura no inferior a un nivel (3 m) a fin de no generar vacíos en la morfología urbana, que alteren la conformación de la manzana compacta. Asimismo

podrán incorporar al frente un local con destino a actividad comercial a fin de generar actividades que alimenten la dinámica del área central cuyas características constructivas se determinaran por vía reglamentaria. En caso de poseer algún tipo de techo precario tipo parasoles, estos deben integrarse a la estética del lugar y poseer estructuras fijas o rebatibles. Por sobre las dimensiones mínimas establecidas se exigirá que el espacio para estacionamiento previsto asegure el libre ingreso y egreso de los vehículos, sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado. La espera de los automotores debe ser resuelta dentro de la parcela, prohibiéndose esperas fuera del predio.

- Accesos: se admitirá un sólo acceso vehicular por parcela y como máximo dos (entrada y salida) cuando la parcela presente una medida sobre línea municipal igual o mayor a 20 m. El corte de cordón correspondiente admitirá un ancho de hasta 2,40 m. por cada uno de los mismos. En todos los accesos y sobre la línea municipal deberán instalarse elementos de prevención, seguridad y advertencia al peatón acerca de la finalidad de aquellos y su uso para desplazamiento de vehículos. Dichos elementos deberán ser señales perfectamente visibles, basada en dispositivos de aviso de tipo luminoso y sonoro (semáforos, campanillas, luz intermitente, carteles.). Deberá diferenciarse el acceso vehicular del acceso peatonal demarcando este con un ancho mínimo de 0.70 mts.
- Requerimientos de los módulos de Carga y Descarga: los módulos exigidos para cada caso deberán estar resueltos obligatoriamente dentro de la parcela, de tal manera que no afecten el tránsito en la vía pública y aseguren la facilidad de maniobras y espera del vehículo. Dichos espacios deberán resultar fácilmente identificables desde la vía pública, vinculados directamente con los puntos de acceso del edificio y resueltos de tal manera que no interfieran la circulación peatonal.
- Disposición transitoria: Plazo de adaptación. Los establecimientos existentes deberán adaptarse al nuevo ordenamiento en el lapso de 6 meses.

En la construcción de nuevos edificios deberá dejarse lugar para estacionamiento de acuerdo a las especificaciones de este artículo y el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Los lotes cuyo ancho sea menor de 12 m estarán exentos de la obligación de dejar espacio para estacionamiento, excepto para edificios de viviendas multifamiliares en los que se deberán realizar a partir del frente igual o mayor a 10 m.
2. Las cocheras colectivas se calcularan con un módulo de 18 m² (con ancho inferior a 3 m) estando incluidas en el mismo las circulaciones necesarias para el desplazamiento de otros vehículos. Se señalará los lugares o cocheras en los planos presentados, pudiendo ser aproados si de los mismos surge una superficie menor para una resolución que asegure un normal funcionamiento y cumpla con los requisitos de este artículo. En ningún caso la superficie destinada a estacionamiento podrá ser inferior a 3,5 m² por habitante.
3. Para viviendas unifamiliares deberá preverse como mínimo un módulo de 15 m².
4. El estacionamiento en cada edificio se vinculará con la vía pública como máximo en dos puntos: una entrada y una salida, en caso de estar unificadas, su ancho no será mayor que el ancho simultaneo de dos vehículos.
5. El estacionamiento podrá ser abierto, semi-cubierto o cubierto.
6. Sistema para la determinación de superficie destinada a estacionamiento.
7. Vivienda Multifamiliar: un módulo cada dos unidades
8. Hoteles u otros lugares de alojamiento transitorio: Un módulo pro cada habitación, para edificios cuya capacidad exceda las 10 habitaciones.
9. Edificios de administración pública y/o privada: un módulo cada 50 m² de superficie cubierta para edificios de superficie igual o mayor a 250 m².

10. Edificios industriales o de almacenaje: un módulo cada dos empleados y/u obreros a partir de cinco por turno. Se tomara para la aplicación de este ítem el turno que cuente con mayor cantidad de personal.
11. Salas de espectáculos: un módulo cada 20 asientos para edificios cuya capacidad sea igual o superior a doscientas personas.
12. Lugares para prácticas deportivas recreativas: Un módulo cada diez espectadores
13. Establecimientos de enseñanza: un módulo cada cuatro docentes y no docente, para establecimientos con más de quince personas empleadas.
14. Establecimientos sanitarios: un módulo cada 100 m². de superficie cubierta a partir de 500 m². y/o un módulo cada cinco camas. La Área de Planeamiento Municipal determinara que criterio utilizar en función de las características del establecimiento.
15. En edificios comerciales: un módulo cada 100 m² de superficie cubierta, para edificios cuya superficie exceda los 300 m². En caso de autoservicios, supermercados y/o locales con depósitos, cuya sala de venta exceda los 200 m² cubiertos, deberá solucionarse las maniobras de carga y descarga dentro de los límites de la parcela.
16. En otros locales e instalaciones no mencionados precedentemente, la A.P.M determinará la superficie que debe destinarse para estacionamiento.
17. En casos de ampliación, reforma o transformación o reconstrucción de edificios la A.P.M determinará la superficie que debe destinarse a estacionamiento.
18. Queda terminantemente prohibido estacionar ómnibus, casas rodantes y/o camiones en la vía pública, fuera de las paradas reglamentarias y los horarios asignados para carga y descarga.
19. Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento o cochera en edificios de vivienda multifamiliar derivada de impedimentos constructivos, dará lugar a la disminución proporcional del número de habitantes a razón de uno de ellos por cada 3.5 m² de disminución.
En estos casos y con el fin de evitar tal disminución podrá admitirse la previsión y construcción de espacios para igual destino en parcelas ubicadas en un radio máximo de doscientos metros, contados a partir del perímetro del respectivo edificio. La habilitación del edificio, estará condicionada a la que previamente se otorgue a los espacios para estacionamiento.

Cocheras en retiros de frente

El Área de Planeamiento Municipal estudiará la posibilidad de construir cocheras invadiendo los retiros de frente y laterales cuando por razones de proyecto o en construcciones existentes no se pueda respetar los mismos.

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

- 1- La superficie cubierta máxima será de 30 m² y la ocupación sobre la línea municipal no mayor de 3 m.
- 2- La altura máxima será la mínima necesaria para sus fines y la cubierta no será transitable.
- 3- Se deberán respetar las características arquitectónicas de la construcción principal y no se harán paramentos verticales excepto de los permitidos en este Código.

Movimiento vehicular

Todo vehículo deberá tener asegurado el ingreso y egreso a su modo de estacionamiento desde la vía pública sin que ello implique mover otro vehículo para

abrir paso, debiéndose demostrar las posibilidades de maniobrar en los planos de obra. Las circulaciones deberán tener un ancho mínimo de 4,50 m (cuatro metros con cincuenta centímetros) cuando sirva para circular y maniobrar en dos direcciones y de 2,50 m (dos metros con cincuenta centímetros) cuando se circule en una sola dirección. El ancho mínimo del acceso no debe ser inferior a 2,50 m (dos metros con cincuenta centímetros)

Tipos de estacionamiento

Los espacios para estacionamiento podrán ser cubiertos, semi-cubiertos, o descubiertos.

Cuando el estacionamiento sea descubierta la superficie libre resultante de la aplicación del FOS (factor de ocupación del suelo) podrá ser utilizada a tal fin, siempre que se mantenga la superficie absorbente que surge de la aplicación del CAS (coeficiente de absorción del suelo). Cuando más de un uso se diere en forma simultánea en una parcela, el total de módulos de estacionamiento requeridos en la misma surgirá de la sumatoria de la cantidad de módulos necesarios para cada uno de los destinos. Cuando se utilice un mismo local o edificio para diversos destinos en distintos horarios, el número de módulos de estacionamiento corresponderá al uso que requiera el mayor número de módulos.

Espacio para carga y descarga

Todo uso que requiera de la maniobra de vehículos de carga, deberá contar con la provisión de espacios adecuados para que las operaciones de carga o descarga de mercadería se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y en forma de no afectar el tránsito en la vía pública.

Se entiende por tales operaciones, además de la carga y descarga propiamente dicha, las maniobras que estos vehículos tengan que realizar y la espera de los mismos. Las superficies para carga y descarga serán adicionales a los espacios exigidos para estacionamiento.

Transporte y Comunicación:

De servicios destinado a actividades cuyo fin principal es el transporte de personas u objetos.

Incluye agencias de remises, agencias de radio-llamado, receptorías de llamadas, agencias de taxi-flet, mudadoras, empresas de transporte.

Requisitos y limitaciones:

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

Infraestructuras:

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

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

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

Requisitos y limitaciones:

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

4.5.8 USO PRODUCTIVO: Comprende los usos destinados a la producción u obtención de materias primas y a la producción de bienes, equipos y servicios industriales.

Industrial:

Uso productivo destinado a actividades de elaboración y/o transformación de materias primas y bienes; pueden tener actividades complementarias de almacenamiento de productos. Quedan exceptuados de este uso panaderías, heladerías y fábricas de pastas, cuando se trate de establecimientos de escala barrial y todo lo que allí se elabore sea para venta directa al público en el mismo. Las mismas se regularán según lo dispuesto para el uso comercial. La Ley Provincial 11.459/93 y sus normas reglamentarias serán de aplicación para la radicación territorial, ampliación y habilitación de todos los establecimientos industriales instalados o que se instalen en el Partido de Magdalena, requiriéndose “Evaluación de Impacto Ambiental” en los casos que así lo establezca dicha Ley y sus normas reglamentarias.

Requisitos y limitaciones:

- Distancias mínimas: Las industrias categorizadas como “3” no podrán instalarse a una distancia menor de 200 mts. respecto de establecimientos preexistentes destinados a educación, salud y esparcimiento y de sectores donde exista uso residencial consolidado. Esta distancia se medirá entre los dos puntos más próximos de las respectivas parcelas.
- Estacionamiento: un módulo por cada 100 m². de superficie cubierta del establecimiento y/o un módulo cada cuatro operarios, computándose un mínimo de 25 m². por módulo.
- Carga y Descarga: para la superficie destinada a carga y descarga se requerirá un módulo (28 m².) por cada 200 m² de superficie cubierta del establecimiento. El Departamento Ejecutivo podrá incrementar las superficies destinadas a estacionamiento y carga y descarga, cuando la demanda de la actividad propuesta así lo requiera.
- Accesos: sobre vías pertenecientes a la Red Regional, Regional Metropolitana, Rutas Nacionales y Provinciales, deberá cumplir con condiciones de seguridad referidas al acceso y egreso de vehículos y contar con los visados correspondientes de la Dirección de Vialidad Provincial.

Industrias de Primera Categoría

Incluye aquellos establecimientos que se consideran inocuos porque su funcionamiento no constituye riesgo o molestia a la seguridad, salubridad e higiene de la población, ni ocasiona daños a sus bienes materiales ni al medio ambiente. Aquellos establecimientos que se consideran inocuos, resultarán admitidos en zonas de uso dominante residencial y todas aquellas dentro del casco urbano fundacional

cuando cumplan con al menos dos condiciones según detalle:

- a. Los establecimientos pertenecientes a la primera categoría que empleen menos de cinco (5) personas como dotación total, incluyendo a todas las categorías laborales y a los propietarios,
- b. Los establecimientos pertenecientes a la primera categoría que dispongan de una capacidad de generación inferior a los quince (15) HP, si bien deberán ajustarse a las exigencias de la ley 11459
- c. Los establecimientos pertenecientes a la primera categoría que atento al Nivel de Complejidad Ambiental (NCA) que resulten con Efluentes y residuos (ER) no superior al Tipo 1.
- d. Los establecimientos pertenecientes a la primera categoría que atento al Nivel de Complejidad Ambiental (NCA) que resulten con riesgo ambiental (RA) no superior dos unidades de riesgo.

En todos los casos que no se cumpla la condición a) o b), no deberán incluirse establecimientos que desarrollen un proceso productivo continuo, limitando para esta categoría como banda horaria el límite de 6 a 20 hs.

Requieren Informe de Zonificación.

Los establecimientos pertenecientes a la primera categoría que empleen menos de cinco

(5) personas como dotación total, incluyendo a todas las categorías laborales y a los propietarios, y que dispongan de una capacidad de generación inferior a los quince (15) HP, si bien deberán ajustarse a las exigencias de la ley 11459, estarán exceptuadas de obtener la previa Aptitud Ambiental y podrán solicitar la habilitación industrial con sólo brindar un informe bajo declaración jurada de las condiciones de su ubicación y características de su funcionamiento en orden a no afectar al medio ambiente, al personal y a la población debiendo en el término de 180 días contar con certificado de aptitud ambiental simplificado, tramitado ante la Agencia Ambiental MLP.

Industrias de Segunda Categoría

Incluye aquellos establecimientos que se consideran incómodos porque su funcionamiento constituye una molestia para la salubridad e higiene de la población u ocasiona daños a los bienes materiales y al medio ambiente.

Requieren Informe de Zonificación y Evaluación de Impacto Ambiental.

Industrias de Tercera Categoría

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

Requieren "Informe de Zonificación" y "Certificado de Aptitud Ambiental" con Evaluación de Impacto Ambiental.

Parques Industriales : Incluye parques industriales, sectores industriales planificados, polígonos industriales y toda otra forma de agrupación industrial.

Requieren "Informe de Zonificación" y "Certificado de Aptitud Ambiental" con Evaluación de Impacto Ambiental.

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

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

Agropecuario Intensivo

Comprende explotaciones de tipo agropecuario en parcelas menores a 30 ha.

Agropecuario Extensivo

Comprende explotaciones de tipo agropecuario en parcelas no menores a las 30 ha.

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

CAPITULO V

ESPACIO PÚBLICO

5.1 OBJETIVOS GENERALES: Las presentes disposiciones tienen como objetivo la protección, rehabilitación y materialización de acciones sobre el espacio público de las Áreas Urbanas, Complementarias y Rurales del Partido.

5.2 DEFINICIÓN: Se considera al espacio público como aquella parte perteneciente al espacio urbano determinada a partir de los límites del espacio privado y definida como bienes públicos por el Código Civil (Art. 2340 y 2341), la Ley Provincial de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo 8912/77, así como por el resto de los instrumentos legales concurrentes a la misma y vigentes en la materia. Se encuentran comprendidos

entre otros: las calles, avenidas, ramblas, boulevares, plazas, plazoletas, parques, riberas de Arroyos y Ríos, etc.

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

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

5.3 ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO: A los efectos definidos en los objetivos de este Capítulo se formulan normas atinentes a los elementos componentes del espacio público de acuerdo a su grado de pertenencia a:

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

5.4 ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS URBANAS:

Constituyen elementos de regulación:

- g) Arbolado y Forestación (de calles, avenidas, parques, plazas, etc.)
- h) Aceras y calzadas
- i) Iluminación
- j) Señalización
- k) Publicidad
- l) Toldos

- m) Marquesinas
- n) Muros y Cercos de frente

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

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

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

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

5.11 MOBILIARIO URBANO

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

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

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

5.12 ESPACIO PÚBLICO EN ÁREAS COMPLEMENTARIAS Y RURALES:

TRATAMIENTO DE CALLES EN LAS ÁREAS COMPLEMENTARIAS Y RURALES

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

PUBLICIDAD EN EL SISTEMA CIRCULATORIO PRINCIPAL

Se prohíbe la publicidad en las calles colectoras, vías principales de acceso y salida a las localidades del Partido así como señalización no autorizada expresamente por la Autoridad de Aplicación, quien estará facultada para su retiro en caso de incumplimiento de esta cláusula, y de la eventual aplicación de lo dispuesto en el Dto. Municipal n° 1428 por cada uno de los anuncios o señales existentes.

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

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

5.14 MARQUESINAS:

Se prohíbe la instalación de marquesinas que superen 0,80 m. de profundidad del plano de fachada.

Se mantendrá por encima de los 2.75 m. del nivel de piso terminado.

CAPITULO VI

ZONIFICACION, CARÁCTER Y NORMAS ESPECÍFICAS DE AREAS Y ZONAS

Z.1	ZONA URBANA 1	
CARÁCTER	Área central, administrativa, institucional, comercial y residencial de tejido cerrado.	
USOS		
PREDOMINANTES	Administración - Comercio - Equipamiento social general	
COMPLEMENTARIOS	Viviendas multifamiliar - unifamiliar	
USOS NO ADMITIDOS	Queda prohibida la localización de industrias extractivas, tambo o instalaciones que apicultura	
EXCEPCIONES	Talleres que se dediquen a la reparación o mantenimiento de artículos de uso directo a la población (Ej. Artículos de relojería, reparación de calzado, artículos de electrodomésticos, Etc.) y a las industrias artesanales que fabriquen productos de consumo	
CARACTERÍSTICAS ESPACIALES		
RETIROS	Frente	prohibido
	Lateral	prohibido
ALTURA DE EDIF. MÁXIMA	Planta baja y dos pisos altos	
INDICADORES		
	F.O.S	0,6
	F.O.T	1,5
PARCELAMIENTO	Dimensiones mínimas de parcelas	Frente 12 m Sup. 300 m ²
	DENSIDAD NETA MÁXIMA	800 Hab. / Ha
DENSIDAD DE POBLACIÓN	DENSIDAD NETA ACTUAL	Para parcelas que no cuenten con desagües cloacal : 150 Hab. / Ha y una vivienda unifamiliar y/o comercio cuando carezcan de servicios.
SERVICIOS BÁSICOS	EXISTENTE	
AGUA CORRIENTE	Parcial	
DESAGÜES CLOACALES	Parcial	
DESAGÜES PLUVIALES	sí	
ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIARIA	sí	
ALUMBRADO PÚBLICO	sí	
PAVIMENTO	parcial	
TELÉFONO	sí	
RECOLECCIÓN DE RESIDUOS	sí	
<p>ZONA 1 queda definida catastralmente como: Circ. I – Secc. B– Mzs. 108 a 114, 128 a 134, 148 a 154, 168 a 174, 188, Mz. 189 exceptuando la intercepción de la calle Goenaga con Rivadavia, Mz. 190 exceptuando los frentistas a calle Rivadavia, Mz 191 exceptuando la intercepción de la calle Rivadavia con Hipólito Irigoyen, Mzs. 192 a 194, Circ. I – Secc. C– Mz. 208, Mz. 209 exceptuando los frentistas a calle Goenaga, Mz. 211 exceptuando los frentistas a calle Hipólito Irigoyen, Mz 212 a 214, 228, 229 exceptuando la intercepción de la calle Brenan con Goenaga, 230 exceptuando los frentistas a calle Brenan, Mz. 231 exceptuando la intercepción de la calle Brenan con Hipólito Irigoyen, 232 a 234, 248 a 254, Circ. I – Secc. B– Mz. 210. Espacio Verde Público.</p>		

Z.2		ZONA URBANA 2	
CARÁCTER	Comercial, residencial y actividades complementarias de los usos predominantes.		
USOS	Se permite en esta zona pequeños talleres artesanales anexos a la vivienda cuya actividad sea totalmente inocua para la poblacion circundante y todas las actividades permitidas en la zona 1		
CARACTERÍSTICAS ESPACIALES			
RETIROS	Frente	voluntarios. Excepto sobre las calles San Martín y Pueblos originarios	
	Lateral/es	voluntario	optativo min. 3 mts
ALTURA DE EDIF. MÁXIMA	Planta baja y dos pisos altos		
INDICADORES			
En parcelas que no cuenten con los 4 servicios esenciales - Agua corriente- Desagues cloacales - pavimento - energia eléctrica	F.O.S	0,4	
	F.O.T	0,6	
En parcelas con servicios esenciales completos	F.O.S	0,6	
	F.O.T	1,2	
PARCELAMIENTO	Dimensiones mínimas de parcelas	Frente 12 m	
		Sup. 300 m ²	
DENSIDAD DE POBLACIÓN	DENSIDAD NETA POTENCIAL	400 Hab. / Ha	
		Para parcelas que carezcan de desagues pero cuenten con servicios de agua corriente 80 Hab. / Ha. Y para parcelas sin servicios, vivienda unifamiliar, y comercio	
SERVICIOS BÁSICOS	EXISTENTE		
AGUA CORRIENTE	Parcial		
DESAGÜES CLOACALES	Parcial		
DESAGÜES PLUVIALES	si		
ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIARIA	si		
ALUMBRADO PÚBLICO	si		
PAVIMENTO	parcial		
TELÉFONO	parcial		
RECOLECCIÓN DE RESIDUOS	si		
<p>ZONA 2 queda definida catastralmente como: Circ. I – Secc. A– Mzs. 35 a 37, 48 a 57, 68 a 73, 75 a 77, 88 a 97, Circ. I – Secc. B– Mzs. 115 a 117, 135 a 137, 155 a 157, 175 a 177, 195 a 197, Circ. I – Secc. C– Mzs. 215, 216 exceptuando parc. frentista a calle Brenan, 217, 235, 237, 255 a 257, 270 a 273, 287 a 290, 302 a 305, 316 a 319, 328 a 331. Circ. I – Secc. A– Mzs. 74a y 74b. Diseño Especial N° 3.Circ. I – Secc. B– Mz. 236. Espacio Verde Público.</p>			

Z.3		ZONA SEMI-URBANA 3	
CARÁCTER	Sub-área semi urbanizada residencial y actividades complementarias y compatibles con los usos dominantes de tejido urbano.		
USOS	Se permite en esta zona pequeños talleres artesanales anexos a la vivienda cuya actividad sea totalmente inocua para la población circundante y todas las actividades permitidas en la zona 1.		
CARACTERÍSTICAS ESPACIALES			
RETIROS	Frente	Obligatorio min. 3 mts	
	Lateral	Obligatorio min. 3 mts	optativo min. 3 mts
ALTURA DE EDIF. MAXIMA	Planta baja y un piso alto		
INDICADORES			
<i>En parcelas que no cuenten con los 4 servicios esenciales - agua corriente - desagues cloacales - pavimento - energía eléctrica</i>	F.O.S	0,6	
	F.O.T	1	
	F.O.S	0,4	
	F.O.T	0,6	
PARCELAMIENTO	Dimensiones mínimas de parcelas	Frente 15 m	
		Sup. 375 m ²	
DENSIDAD DE POBLACIÓN	DENSIDAD NETA POTENCIAL	220 Hab. / Ha	
	DENSIDAD NETA ACTUAL	Para parcelas que carezcan de desagues pero cuenten con servicios de agua corriente 80 Hab./Ha y una vivienda unifamiliar y/o comercio.	
SERVICIOS BÁSICOS	EXISTENTE		
AGUA CORRIENTE	Parcial		
DESAGÜES CLOACALES	Parcial		
DESAGÜES PLUVIALES	sí		
ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIARIA	sí		
ALUMBRADO PÚBLICO	sí		
PAVIMENTO	parcial		
TELÉFONO	parcial		
RECOLECCIÓN DE RESIDUOS	sí		
<p>ZONA 3 queda definida catastralmente como: Circ. I – Secc. A– Mzs. 38 a 40, 58 a 60, 78 a 80, 98 a 107, 118, 120 a 127, 140 a 147, 160 a 167, 178 a 182, 184 a 187, 198 a 200. Circ. I – Secc. B– Mzs. 201 a 207, 218 a 220, 222 a 227, 238 a 240, 258 a 260, 274 a 279, 291 a 296, 306 a 311, 320 a 325, 332 a 337. Circ. I – Secc. F– Quintas 117, 120, 123, 126, 129, 132, 135, 138, 141, 144, 147, 150, 153, 156, 159, 165. Circ. I – Secc. A– Mzs. 119a, 138a, 139a y 159º Diseño Especial N° 1. Circ. I – Secc. B– Mz. 183 y Circ. I – Secc. C– Mz. 203. Espacio de Recreación N° 4.</p>			

Z.4		ZONA RESIDENCIAL 4	
CARÁCTER	Destinada a residencia, actividades complementarias y compatibles		
USOS	Se permiten pequeños talleres cuya actividad sea totalmente inocua para la poblacion circundante y sus bienes materiales y todas las actividades permitidas en la zona , 2 y 3.		
CARACTERÍSTICAS ESPACIALES			
RETIROS	Frente	Mínima 3 mts	
	Lateral/es	Obligatorio de 3 mts para parcelas hasta 20 mts	
	bilateral	Obligatorio min. 3 mts en parcelas mayores a 20 mts - Ancho	
ALTURA DE EDIF. MÁXIMA	Planta baja y un piso alto		
INDICADORES			
	F.O.S	0.5	
	F.O.T	0.9	
PARCELAMIENTO	Dimensiones mínimas de parcelas	Frente 15 m	
		Sup.450 m2	
DENSIDAD DE POBLACIÓN	DENSIDAD NETA POTENCIAL	180 Hab. / Ha	
	DENSIDAD NETA ACTUAL	Para las parcelas que no cuenten con agua corriente y cloacas 80 Hab./ Ha y una vivienda unifamiliar por parcela y/o comercio o taller.	
SERVICIOS BÁSICOS	EXISTENTE		
AGUA CORRIENTE	Parcial		
DESAGÜES CLOACALES	Parcial		
DESAGÜES PLUVIALES	si		
ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIARIA	si		
ALUMBRADO PUBLICO	si		
ALCANTARILLADO DE CALLES	Parcial		
RECOLECCIÓN DE RESIDUOS	Parcial		
	COMPLEMENTARIO		
PAVIMENTO	parcial		
DESAGÜES CLOACALES	Parcial		
TELÉFONO	parcial		
<p>ZONA 4 queda definida catastralmente como: Circ. I - Secc. A- Mzs. 21 a 29, 41 a 47, 61 a 67, 81 a 87. Circ. I - Secc. C- Mzs. 344 a 349, 353 a 358. Circ. I - Secc. E- Quintas 44, 45, 47, 48, 50, 51, 53, 54 a 63, 68 y 69. Circ. I - Secc. F- Quintas 118, 119, 122, 124, 125, 127, 128, 130, 131, 133, 134, 136, 137, 139, 140, 142, 143, 154, 157, 160. Circ. I - Secc. F- Quinta 161- Mz. 161c. Fracción I, Circ. I - Secc. F- Quinta 168 a 171, 173, 175 a 183. Circ. I - Secc. G- Chacra 103- Mzs. 103a, b, c, d, e, f. Chacra 108- Mzs. 108a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l. Chacra 113- Mzs 113a, b, c, d, e, f. Chacra 118- Mzs. 118 a, b, c, e, f, g. Chacra 118- Fracción I. Chacra 123- Mzs. 123a, b, c, d, e, f, g, h, j.</p> <p>- Circ. I - Secc. F- Quintas 145, 146, 155. Circ. I - Secc. G- Chacra 118 Mz. 118d y Circ. I - Secc. G- Chacra 113 Mzs. 113h, j, k l. Diseño Especial N° 2.- Circ. I - Secc. G- Chacra 118- Fracción I. Zona de Reserva. - Circ. I - Secc. F- Quinta 172. Uso Especifico.</p> <p>- Circ. I - Secc. F- Quinta 121. Diseño Especial N° 4. Circ. I - Secc. E- Quintas 67, y 70 a 72. Zona Recuperación</p>			

Z.5	ZONA RESIDENCIAL 5		
CARÁCTER	Destinada a la residencia actividades complementarias y compatibles		
USOS			
PREDOMINANTES	Zona destinada a la localización de talleres, depósitos y comercios en general, que no originen molestias o peligro para la población circundante y sus bienes materiales.		
COMPLEMENTARIOS	Vivienda (en parcelas independientes, pero no tendrá derecho a reclamar por las molestias que puedan generar los usos dominantes en el desarrollo normal de sus actividades)		
DISPOSICIONES PARTICULARES	No se podrá trabajar en la vía pública y todo movimiento de carga y descarga deberá realizarse dentro de los límites de la parcela.		
<i>Los retiros de frente deberán ser tratados convenientemente e impedirse las visuales cuando los espacios libres de parcela se utilicen para depósito de materiales a cielo abierto</i>			
CARACTERÍSTICAS ESPACIALES			
RETIROS	Frente	Obligatorio min. 3 mts	Obligatorio 5 mts, Sobre ruta prov. Num. 11
	Lateral/es	Optativo para parcelas con frente inf. A 12 mts : 3 mts.	Obligatorio para parcelas mayores a 12 mts: 3 mts
	bilateral	Obligatorio 3 mts en parcelas mayores a 20 mts	
ALTURA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR MAX.	Planta baja y un piso alto		
INDICADORES			
PARCELAMIENTO	F.O.S	0.5	
	F.O.T	0,8	
DENSIDAD DE POBLACIÓN	Dimensiones mínimas de parcelas	Frente 20 m Sup.600 m ²	
	DENSIDAD NETA POTENCIAL	180 Hab. / Ha	
	DENSIDAD NETA ACTUAL	Para las parcelas que no cuenten con agua corriente y cloacas 80 Hab./ Ha y una vivienda unifamiliar por parcela y/o comercio o taller.	
SERVICIOS BÁSICOS	EXISTENTE		
DESAGÜES PLUVIALES	sí		
ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIARIA	sí		
ALUMBRADO PÚBLICO	sí		
RECOLECCIÓN DE RESIDUOS	sí		
	COMPLEMENTARIO		
PAVIMENTO	parcial		
AGUA CORRIENTE	parcial		
DESAGÜES CLOACALES	no		
TELÉFONO	parcial		
<p>ZONA 5 queda definida catastralmente como: Circ. I – Secc. G– Chacra 94– Mzs. 94j, g, c, k, h, d. Chacra 95– Mzs. 95r, s, k, m, f, g, a, c, d, e. Chacra 96– Mzs. 96a. y Chacra 96– Fracción II. Chacra 97 Parc. 5, 4c, 4d, 4h, 4m, 4f y 4e.</p>			

Z.6	ZONA RESIDENCIAL 6	
CARÁCTER	Zona residencial	
USOS	Zona destinada a innovaciones residenciales en construcciones en torres rodeadas de jardines con gran vista al centro histórico y a las zonas rurales linderas a la ciudad	
PREDOMINANTE	residencial	
COMPLEMENTARIOS	equipamientos de uso diario.	
CARACTERÍSTICAS ESPACIALES		
RETIROS	Frente	Obligatorio mínima 5 mts
	Bilateral y de fondo	Obligatorio min. 5 mts
<i>El carácter de la zona es residencial de alta densidad, se prevé la construcción en torre o en edificaciones aisladas</i>		
ALTURA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES	Planta baja y 25 pisos altos. Hasta 25 mts	
<i>Se debe presentar ante la municipalidad la cota de edificable expedida por la dirección provincial de hidráulica, fijando la cota del terreno y la cota del piso edificable.</i>		
DESCRIPCIONES PARTICULARES	No se podrán realizar medianeras de mampostería, si rejas o cercos verdes.	
	No uso de cazuelas para el arbolado urbano	
	Veredas con bandas verdes de forestación.	
INDICADORES		
	F.O.S	0.4
	F.O.T	2.00
PARCELAMIENTO	Dimensiones mínimas de parcelas	Frente 30 m
		Sup.800 m ²
DENSIDAD DE POBLACIÓN	DENSIDAD NETA POTENCIAL	900 Hab. / Ha
	DENSIDAD NETA ACTUAL	Para las parcelas que no cuenten con agua corriente y cloacas 80 Hab./ Ha. Y una vivienda unifamiliar por parcela y/o comercio y taller
SERVICIOS BÁSICOS	EXISTENTE	
DESAGÜES PLUVIALES	si	
ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIARIA	si	
ALUMBRADO PÚBLICO	parcial	
RECOLECCIÓN DE RESIDUOS	parcial	
	COMPLEMENTARIO	
PAVIMENTO	parcial	
AGUA CORRIENTE	parcial	
DESAGÜES CLOACALES	no	
TELÉFONO	parcial	

Z.M	ZONA MIXTA	
CARÁCTER	Zona mixta	
USOS		
PREDOMINANTES	Zona destinada a la localización de talleres, depósitos y comercios en general, que no originen molestias o peligro para la población circundante y sus bienes materiales.	
COMPLEMENTARIOS	Vivienda (en parcelas independientes, pero no tendrá derecho a reclamar por las molestias que puedan generar los usos dominantes en el desarrollo normal de sus actividades)	
USOS NO ADMITIDOS	No se admitiran en la zona equipamiento educacional, sanitario (Excepto primeros auxilios), Administrativos e Institucional	
CARACTERISTICAS ESPACIALES		
RETIROS	Frente	Obligatorio minima 3 mts Obligatorio mínima 5 mts - Sobre ruta Prov. Num. 11
	Lateral	Obligatorio para parcelas mayores a 12 mts : 3 mts
	Bilateral	Obligatorio min. para parcelas con frente sup. A 20 mts : 3 mts.
ALTURA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES	Planta baja y un piso alto	
DESCRIPCIONES PARTICULARES	No se podrá trabajar en la vía pública y todo movimiento de carga y descarga deberá realizarse dentro de los límites de la parcela.	
	Los retiros de frente deberán ser tratados convenientemente e impedirse las visuales cuando los espacios libres de parcela se utilicen para depósito de materiales a cielo abierto.	
INDICADORES		
	F.O.S	0.4
	F.O.T	0.8
PARCELAMIENTO	Dimensiones mínimas de parcelas	Frente 20 m
		Sup.600 m2
DENSIDAD DE POBLACIÓN	una vivienda unifamiliar por parcela	
SERVICIOS BÁSICOS	EXISTENTE	
DESAGÜES PLUVIAL	si	
ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIARIA	si	
ALUMBRADO PUBLICO	parcial	
RECOLECCIÓN DE RESIDUOS	parcial	
	COMPLEMENTARIO	
PAVIMENTO	parcial	
AGUA CORRIENTE	parcial	
DESAGÜES CLOACALES	no	
TELÉFONO	parcial	

MAGDALENA

Z.E		ZONAS ESPECIALES Y USOS ESPECÍFICOS	
EDR1	Espacio deportivo recreativo	F.O.S	0,3
		F.O.T	0,3
reativo (EDR1) a las manzanas 148, 149, 151, 152, de la Secc. F. y las g y j de la Secc. G de la Circ. I que albergan e			
EDR2 / EDR3 / EDR4	Espacio deportivo recreativo 2,3,4	F.O.S	0,3 MAX.
<p>Espacio Deportivo 2 (EDR2) a la manzana 157, Secc. B, Circ. I. Espacio Deportivo Recreativo 3 (EDR3) a la manzana 96, Secc. A, Circ. I. Espacio Deportivo Recreativo 4 (EDR4) a las manzanas 183 de la Secc. B y 203 de la Secc. C – Circ. I.</p>			
USR	USO ESPECIFICO SOCIEDAD RURAL	F.O.S	0,3
		F.O.T	0,4
Uso Especifico Sociedad Rural (UESR) a la chacra 106 de la Secc. G de la Circ. I.			
UEEM / UVDR	USO ESPECIFICO ESTACIÓN EMPALME MAGDALENA / ESPACIO VERDE DEPORTIVO RECREATIVO El sector UEEM estará destinado a servicios de transporte y el sector denominado EVDR a esparcimiento deportivo recreativo y a servicios de apoyo al acceso (alimentación, hospedaje, y campamento turístico). Deberá preservarse la vegetación existente debiendo solicitar autorización para efectuar cualquier tipo de modificación en el sector forestado (desmonte, tala, etc.)	subdivisión	Ancho 40 mts
		min.	Sup. 2000 mts
		F.O.S	0,1
Uso Especifico Estación Empalme Magdalena y Espacio Verde Deportivo Recreativo a la Fracción correspondiente a la Estación Empalme Magdalena según definición obrante en el Plano de Delimitación N° 2 anexo.			
	Precintos industriales		
En los precintos industriales se admitirá la subsistencia de la actividad que se desarrolla actualmente, la que podrá cambiar de rubro únicamente si se trata de otra de grado de molestia menor. La Área de Planeamiento Municipal estudiara cada caso en particular a fin de establecer si corresponde efectuar adecuación de las instalaciones a efectos de que no provoquen molestias o peligros la población circundante, contaminación del medio o deterioro de la imagen		F.O.S	0,5 MAX.
• En los precintos mencionados no se permiten efectuar nuevos parcelamientos del suelo			

MAGDALENA

Z.1	Zona industrial 1		
En esta Zona deberá asegurarse que el funcionamiento del establecimiento existente no origine molestias a la población circundante. La Área de Planeamiento Municipal analizará la situación de la industria existente, estableciendo las regulaciones urbanísticas que correspondieran.		F.O.S	0,4
?			
Z.2	Zona industrial 2		
Zona destinada a la localización de establecimientos industriales: La Área de Planeamiento Municipal deberá evaluar los pedidos de radicación, asegurando que las radicaciones que se otorguen no produzcan deterioro o degradación de las condiciones ambientales. Se admitirán establecimientos que produzcan efluentes líquidos o gaseosos, siempre que se asegure que mediante los sistemas de depuración que se ejecuten no se pondrá en peligro la calidad del medio y se respete la legislación vigente en la materia.		F.O.T	0,6
		F.O.S	0,4
		DIMENSIÓN MÍNIMA DE	2 Ha.
		RETIROS	Frente 10 mts min.
Lateral 10 mts min.			
<i>Debe dejarse una franja libre de ocupación de 10 mts de ancho, forestada y ubicada en forma permanente en la zona.</i>			
<i>Los espacios libres de parcela deberán ser parquizados y mantenidos convenientemente, asegurando el control de visuales de los sectores destinados a acopio de materiales de cualquier índole.</i>			
<i>El Área de Planeamiento Municipal realizará un estudio particularizado de la Zona, fijando las reglamentaciones urbanísticas que resulten necesarias para la conformación de la misma.</i>			
?			
REI	Zona de reserva para el uso industrial		
Esta Zona estará destinada a la ampliación de la zona industrial adyacente y deberá ser recuperada a efectos de su incorporación para ese uso. La Área de Planeamiento Municipal deberá realizar los estudios correspondientes para fijar la estructura de la zona, indicadores urbanísticos, condiciones de saneamiento, infraestructura básica y demás regulaciones necesarias para lograr el desarrollo de la zona.			
?			
REI	Zona de reserva para el uso industrial		
Esta zona esta destinada a vivienda y esparcimiento. • La vegetación existente deberá ser mantenida debiendo solicitar autorización para proceder a cualquier modificación de su actual estado.		Máximo de viviendas por Ha.	8 unidades
		Unidad parcelaria min.	1250 m2
?			
RE	Zona de recuperación		
La delimitada como zona presumiblemente inundable en el Plano de Delimitación adjunto, deberán ser saneadas para efectuar su subdivisión y ocupación por medio de edificación. A tales efectos deberá presentarse certificado de aptitud otorgado por el organismo provincial de competencia. La Municipalidad juntamente con la Dirección Provincial de Hidráulica deberá fijar la cota del terreno y la cota de piso edificable para estas zonas. Una vez saneadas las zonas de recuperación podrá incorporarse automáticamente a la zona o área en que se			
?			

MAGDALENA

AC 1		ÁREA COMPLEMENTARIA 1	
CARÁCTER		destinada a residencia	
USOS			
PREDOMINANTES		Residencia	
NO ADMITIDOS		Queda prohibida la localización de industrias extractivas, tambo o instalaciones que apicultura	
<i>Se admitirá en las parcelas existentes la localización de vivienda unifamiliar, comercio o taller.</i>			
CARACTERÍSTICAS ESPACIALES			
RETIROS		Frente	Obligatorio min. 5mts.
		Bilateral	Obligatorio para parcelas con frentes superior a 40mts: 5mts
ALTURA MAX DE VIVIENDA UNIFAMILIAR		Planta baja y un piso alto	
INDICADORES			
Área complementaria		F.O.S	0,3
		F.O.T	0,3
Parcelas existentes inferiores a 600 m2		F.O.S	0,4
		F.O.T	0,4
PARCELAMIENTO		superficie parcelaria mínima	1700 m2
<p>El Área Complementaria 1 (AC1) queda definida catastralmente como: Circ. I – Secc. A– Fracción I. Circ. I – Secc. E– Quinta 1 a 4, 6 a 9, 11 a 17, 19 a 22, 25 a 30, 32 a 35, 38 a 42, 75 a 86, 88 a 116. Circ. I – Secc. A– Mzs. 1, 3 a 20. Circ. I – Secc. G– Chacra 104, Mzs. 104a, b, c, d, e, f, g, h. Chacra 109, Mzs. 109a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m, n, o, p. Chacra 114– Fracción I y Fracción III. Mzs. 114a, b, c, d, e, f, g, h, s, t. Chacra 119– Mzs. 119a, b, c, d, e, f, g, h, j, k, l, m, n, o, p, q. Chacra 124– Mzs. 124a, b, c, d, e, Chacra 124– Fracción I– parc. 1 y 2. Circ. I – Secc. E– Quinta 10, Mzs. 10a y 10b. Quinta 23 Mzs. 23a y 23b. Quinta 24, Mzs. 24a y 24b. Quinta 36 Mzs. 36a y 36b. Quinta 37 Mzs. 37a y 37b. Diseño Especial N° 5.</p>			

MAGDALENA

AC 2	ÁREA COMPLEMENTARIA 2	
CARÁCTER	destinada a residencia	
USOS		
PREDOMINANTES	Residencia	
NO ADMITIDOS	Queda prohibida la localización de industrias extractivas, tambo o instalaciones que apicultura	
<i>Se admitirá en las parcelas existentes la localización de vivienda unifamiliar, comercio o taller.</i>		
CARACTERÍSTICAS ESPACIALES		
RETIROS	Frente	Obligatorio min. 5mts.
	Bilateral	Obligatorio para parcelas con frentes superior a 40mts: 5mts
ALTURA MAX DE VIVIENDA UNIFAMILIAR	Planta baja y un piso alto	
INDICADORES		
Área complementaria	F.O.S	0,3
	F.O.T	0,3
Parcelas existentes inferiores a 600 m2	F.O.S	0,4
	F.O.T	0,4
PARCELAMIENTO	superficie parcelaria mínima	3200 m2
<p>El Área Complementaria 2 (AC2) queda definida catastralmente como: Circ. I – Secc. G– Chacra 105,110– Mzs. 110a, b, c, d. Chacra 110– Fracción I. Chacra 115– Fracción I, II, y parte de la Fracción III, Mzs. 115a, b, c, d. Chacra 120– Fracción II, Chacra 120– Mzs. 120a, b, c, d, e, f, g. Chacra 125– Fracción II, Chacra 125– Mzs. 125a, b, c, d, e, f. parte de las Chacras 128 y 129. Circ. I – Secc. F– Quinta 184 a 199.</p>		

MAGDALENA

REEX 1 / REEX 2	ZONA RESIDENCIAL EXTRA URBANA 1 Y 2	
CARÁCTER	Zona destinada a asentamientos de viviendas no permanentes desarrolladas en pleno contacto con la naturaleza	
USOS		
PREDOMINANTES	Residencia y uso deportivo - recreativo	
COMPLEMENTARIO	Queda prohibida la localización de industrias extractivas, tambo o instalaciones que apicultura	
CARACTERISTICAS ESPACIALES		
RETIROS	Frente	Mínimo 5 mts
	Lateral	Obligatorio min. 3 mts
	No se exige centro libre de manzana	
ALTURA DE EDIFICACION	Planta baja y un piso alto	
INDICADORES		
	F.O.S	0,3
	F.O.T	0,5
PARCELAMIENTO	Dimensiones mínimas de parcelas	Frente 20 m
		Sup.600 m ²
<p>Zona Residencial Extraurbana 1 (Zeex 1) a las Mz. 47b, d, f, h y m de la Chacra 47 de la Secc. G – Circ. I.</p> <p>Zona Residencial Extraurbana 2 Balneario Magdalena (Reex2) a las Mz. 14 A, B, C, D, F, G y H de la Chacra 14 de la Secc. G – Circ. I.</p>		

Z.1	ZONA URBANA 1	
CARÁCTER	Residencial, comercial e institucional.	
USOS		
DOMINANTES	Residencia, comercio, instituciones públicas y privadas, equipamiento deportivo-recreativo- Turísticos	
COMPLEMENTARIOS	Equipamiento social, servicios a la población y de artículos de uso directo a la misma.	
EXCEPCIONES	Pequeños talleres artesanales inocuos y deposito que no originen molestias o peligro a la población circundante y sus bienes materiales.	
<p><i>El Área de Planeamiento Municipal podrá denegar mediante informe fundamentado la radicación de cualquier actividad que no se corresponda con el carácter del área urbana y sea una localización incompatible con la misma.</i></p>		
CARACTERÍSTICAS ESPACIALES		
RETIROS	Frente	mínimo, obligatorio : 3mts
	Lateral	mínimo, obligatorio : 3mts
	Rambla principal	optativos
ALTURA DE EDIF. MÁXIMA	Planta baja y un piso alto	
INDICADORES		
PARCELAMIENTO	F.O.S	0,4
	F.O.T	0,8
	Dimensiones mínimas de parcelas	Frente 15 m Sup. 400 m2
DENSIDAD DE POBLACIÓN	DENSIDAD NETA POTENCIAL	220 Hab. / Ha
	DENSIDAD NETA ACTUAL	80 Hab. / Ha y una vivienda unifamiliar y/o comercio por parcela.
SERVICIOS BÁSICOS	EXISTENTE	
DESAGÜES PLUVIALES	si	
ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIARIA	si	
ALUMBRADO PÚBLICO	parcial	
PAVIMENTO EN CALLES PRINCIPALES	parcial	
TELÉFONO	parcial	
RECOLECCIÓN DE RESIDUOS	si	
COMPLEMENTARIOS		
AGUA CORRIENTE	Parcial	
DESAGÜES CLOCALES	NO	
PAVIMENTO	Parcial	
?		

Z.2	ZONA URBANA 2	
CARÁCTER	Residencia, actividades complementarias y compatibles.	
USOS		
DOMINANTES	Residencia, comercio, instituciones públicas y privadas, equipamiento deportivo-recreativo- Turísticos	
COMPLEMENTARIOS	Equipamiento social, servicios a la población y de artículos de uso directo a la misma.	
EXCEPCIONES	Pequeños talleres artesanales inocuos y deposito que no originen molestias o peligro a la población circundante y sus bienes materiales.	
<p><i>El Area de Planeamiento Municipal podrá denegar mediante informe fundamentado la radicación de cualquier actividad que no se corresponda con el carácter del área urbana y sea una localización incompatible con la misma.</i></p>		
CARACTERISTICAS ESPACIALES		
RETIROS	Frente	obligatorio min 3mts
	Lateral/es	obligatorio min 3mts
	Rambla principal	optativo
ALTURA DE EDIF. MÁXIMA	Planta baja y un piso alto	
INDICADORES		
	F.O.S	0,4
	F.O.T	0,6
PARCELAMIENTO	Dimensiones mínimas de parcelas	Frente 20m Sup. 600 m2
DENSIDAD DE POBLACIÓN	DENSIDAD NETA POTENCIA	180 Hab. / Ha
	DENSIDAD NETA ACTUAL	80 Hab. / Ha y una vivienda unifamiliar y/o comercio por parcela.
SERVICIOS BÁSICOS	EXISTENTE	
DESAGÜES PLUVIALES	<i>parcial</i>	
ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIARIA	<i>si</i>	
ALUMBRADO PUBLICO	<i>parcial</i>	
PAVIMENTO EN CALLES PRINCIPALES	<i>parcial</i>	
TELÉFONO	<i>parcial</i>	
RECOLECCIÓN DE RESIDUOS	<i>parcial</i>	
MEJORADO DE CALLES	<i>si</i>	
	COMPLEMENTARIOS	
AGUA CORRIENTE	<i>Parcial</i>	
DESAGÜES CLOACALES	NO	
PAVIMENTO	<i>Parcial</i>	

UEB	USO ESPECIFICO BALNEARIO
CARÁCTER	Se declara de interés municipal a la zona Costanera Atalaya (Balneario Costa Sud), como zona especial recreativa de desarrollo prioritario.
Uso específico Balneario (UEB): Sector denominado AV Costanero hasta línea de ribera.	
ZP	ZONA PUERTO
USO	Actividades compatibles con el uso portuario.
?	

A.C	AREA COMPLEMENTARIA	
CARÁCTER	Destinada a residencia, y residencial no permanente actividades complementarias y compatibles a las anteriores	
USOS		
DOMINANTES	Residencia, equipamiento deportivo-recreativo- Turísticos deportivo-recreativo- Turísticos	
COMPLEMENTARIOS	Equipamiento social, servicios a la población y de artículos de uso directo a la misma	
EXCEPCIONES	Pequeños talleres artesanales inocuos y deposito que no originen molestias o peligro a la población circundante y sus bienes materiales.	
<i>El Area de Planeamiento Municipal podrá denegar mediante informe fundamentado la radicación de cualquier actividad que no se corresponda con el carácter del área urbana y sea una localización incompatible con la misma.</i>		
otorgada por el Organismo Provincial de competencia y la cumplimentacion e las Leyes provinciales N° 6253 y N° 6254.		
No se admitirá la subdivisión y/o ejecución de edificación en parcelas que no se encuentren saneadas estableciéndose como cota de terreno +3.75 y como cota de piso +4.00 m.		
CARACTERISTICAS ESPACIALES		
RETIROS	Frente	Obligatorio min. 5 mts
	Bilateral	Obligatorio min. 5 mts
	Rambla principal	Optativo
ALTURA DE EDIF. MÁXIMA	Planta baja y un piso alto	
INDICADORES		
PARCELAMIENTO	F.O.S	0,3
	F.O.T	0,4
	Dimensiones mínimas de parcelas	Frente 30 m Sup. 1300 m2
DENSIDAD DE POBLACIÓN	Una vivienda unifamiliar y/o comercio por parcela	
Proyectos especiales quedan a evaluacion del area de Planeamiento		
SERVICIOS BÁSICOS	EXISTENTE	
DESAGÜES PLUVIALES	parcial	
ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIARIA	si	
ALUMBRADO PUBLICO	parcial	
PAVIMENTO EN CALLES PRINCIPALES	parcial	
TELÉFONO	parcial	
RECOLECCIÓN DE RESIDUOS	parcial	
MEJORADO DE CALLES	si	
	COMPLEMENTARIOS	
AGUA CORRIENTE	Parcial	
DESAGÜES CLOCALES	NO	
PAVIMENTO	Parcial	

AREA COMPLEMENTARIA	
<p>Está destinada al desarrollo de proyectos integrales de índole residencial y deportivo recreativo. Se declara zona apta para la realización de club de campo y de proyectos integrales de zonas residenciales parque.</p>	
<p>Se entiende por proyecto integral de zona residencial parque al que contemple la realización de la infraestructura básica, establecida para la zona urbana, la subdivisión y ejecución del 50% de las unidades habitacionales que se proyecten.</p>	
USOS	
DOMINANTES	<p>Actividades agropecuarias intensivas , excepto la localizacion de nuevos criaderos de cualquier especie, tambo, industrias, extractivas o instalaciones de apicultura.</p>
	<p>se promueven campamentos turisticos, paradores de casillas rodantes, confiterías, bailables, y toda instalacion de probicion de equipamiento de exparcimiento. Se admitiran kioscos de ventas de gaseosas, revistas y a fines.</p>
<p><i>Las intalaciones complementarias de la actividad agropecuaria intensiva (galpones, invernaderos, depositos, etc. excluida vivienda) deberan construirse por medio de edificacion desmontables.</i></p>	
<p><i>Dentro del area complementaria podra darse continuidad a las actividades existentes en el momento de la vigencia del presente codigo (con autizacion permanente o precaria) siempre que no se provoquen inconvenientes al area urbana, ni se deterioren o degraden las condiciones naturales del medo.</i></p>	
PARCELAMIENTO	Dimensiones mínimas de parcelas
	Para uso Agropecuario Intensivo
	Frente 30m Sup. 1300 m2 10 Ha/min.
<p><i>En parcelas excistentes dentro del area complementaria se admitira la construccion de unas Viviendas (una principal y otra complementaria para parcelas superiores a 1000 mts2/ sup.</i></p>	

ATALAYA

Z.R.T.C	ZONA RESIDENCIAL TURISTICA COSTERA	
CARÁCTER	Es de gran potencial turístico recreativo, inexplorado hasta el momento (zona entre balneario Magdalena-Atalaya)	
USOS		
DOMINANTE	Turístico y recreativo	
COMPLEMENTARIOS	Hotelería y/o vivienda agrupada.	
<i>Requiere de una costanera consolidada y el manejo de costas de manera Eco-Natural</i>		
CARACTERISTICAS ESPACIALES		
RETIROS	Frente	Obligatorio min 5 mts
	Bilateral	Obligatorio min 5 mts
ALTURA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR MAX.	Planta baja y un piso alto	
INDICADORES		
	F.O.S	0,3
	F.O.T	0,5
PARCELAMIENTO	Dimensiones mínimas de parcelas	Frente 40 m
		Sup.1600 m2
SERVICIOS BÁSICOS	EXISTENTE	
DESAGÜES PLUVIALES	no	
ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIARIA	si	
ALUMBRADO PUBLICO	no	
RECOLECCIÓN DE RESIDUOS	no	
	COMPLEMENTARIOS	
PAVIMENTO	no	
AGUA CORRIENTE	no	
DESAGÜES CLOACALES	no	
TELÉFONO	no	

BAVIO

Z.1	ZONA URBANA 1	
CARÁCTER	Zona mixta administrativa, institucional y de equipamiento social.	
USOS		
PREDOMINANTES	Administración - Institucional - Equipamiento social	
COMPLEMENTARIOS	Viviendas multifamiliar - unifamiliar y Comercio	
USOS NO ADMITIDOS	Otros usos que los mencionados precedentemente.	
CARACTERÍSTICAS ESPACIALES		
ALTURA DE EDIF. MÁXIMA	Lateral	voluntario min. 3mts
	Planta baja y dos pisos altos	
INDICADORES		
	F.O.S	0,6
	F.O.T	1,2
PARCELAMIENTO	Dimensiones mínimas de parcelas	Frente 15 m Sup. 375 m ²
	DENSIDAD NETA MÁXIMA	400 Hab. / Ha
DENSIDAD DE POBLACIÓN	si no dispone de cloacas max densidad 80 Hab/Ha.	
DISPOSICIONES PARTICULARES	Los retiros laterales tampoco son obligatorios pero de existir la voluntad de generarlo, se estipula el mínimo de 3.00M	
<p>queda definida catastralmente como:</p> <p>Circ. VI – Secc. A– Mz. 50 a 53. Mz. 23 la parc. de la intercepción de las calles San Pablo y Gral. Paz. Mz. 24 las parcelas frentistas a calle San Pablo. Mz. 25 la parc. de la intercepción de las calles San Pablo y San Martín. Mz. 36 los frentistas de la calle Gral. Paz. Mz. 38 los frentistas de las calles San Martín y 25 de Mayo. Mz. 39 y 40 los frentistas de la calle 25 de Mayo. Mz 41 los frentistas de la calle 25 de Mayo exceptuando la intercepción con Av. Mitre. Mz. 49 los frentistas de la calle Gral. Paz. Mz. 54 exceptuando los frentistas de la Av. Mitre. Mz. 62 la parc. de la intercepción de las calles Gral. Paz y Dr. Pepé. Mz. 63 a 66 las parc. frentistas de la calle Dr. Pepé. Mz. 67 las parc. frentistas a calle Dr. Pepe exceptuando la intercepción con Av. Mitre.</p>		

Z.2	ZONA URBANA 2	
CARÁCTER	Residencial, comercial y actividades complementarias y compatibles.	
USOS		
PREDOMINANTES	Residencial Unifamiliar y multifamiliar y comercial.	
COMPLEMENTARIOS	Se admitirá todas aquellas actividades complementarias a los usos dominantes (equipamiento y servicios directos a la población). Serán admitidas aquellas actividades compatibles con los usos dominantes, entendiéndose por tales aquellos que no provoquen molestia o peligro para a población y sus bienes materiales como talleres de actividad artesanal totalmente inocuos, que se dediquen a reparación y mantenimiento de artículos de uso directo de la población (Ej. Reparación de calzado, de artefactos electrodomésticos, de forrajería, etc.).	
	Se admitirán las industrias artesanales inocuas que fabriquen productos de consumo alimenticio para la población de a zona (ej. Heladerías, panaderías, fábrica de pastas, etc.).	
	Podrán localizarse depósitos, exclusivamente cuando se trate de pequeñas instalaciones (no mayores a 150 m ² cubiertos), cuyo almacenaje y manipuleo no produzcan molestias (ruidos, olores, atracción de rodeadores, etc.), ni peligro para la población (inflamables, emanaciones toxicas, etc.)	
USOS NO ADMITIDOS	Talleres, depósitos comerciales (exceptuando los anexos correspondientes a los salones de venta y exposición), comercios que se dediquen a venta de artículos que por su volumen o características no se correspondan con el carácter de la zona (ej. Venta de máquinas agrícolas, corralón de materiales, etc.)	
CARACTERÍSTICAS ESPACIALES		
RETIROS	Frente	Obligatorio 3mts
	Lateral	voluntario min. 3mts
ALTURA DE EDIF. MÁXIMA	Planta baja y dos pisos altos	
INDICADORES		
	F.O.S	0,6
	F.O.T	1,2
PARCELAMIENTO	Dimensiones mínimas de parcelas	Frente 15 m
		Sup. 375 m ²
	DENSIDAD NETA MÁXIMA	400 Hab. / Ha
DENSIDAD DE POBLACIÓN	si no dispone de cloacas max densidad 80 Hab/Ha.	
<p>queda definida catastralmente como:</p> <p>Circ. VI – Secc. A– Mz 11 a 14 exceptuando los frentistas a calle Cajaraville. Mz. 22. Mz. 23 exceptuando la intercepción en calle Gral. Paz con calle San Pablo, Mz. 24 exceptuando los frentistas de calle San Pablo. Mz. 25 exceptuando la intercepción de calle San Martín con San Pablo. Mz. 26 exceptuando la intercepción de la calle Libertad con Hernando y Palleja. Mz. 27 exceptuando los frentistas de calle Cajaraville. Mz. 28 exceptuando los frentistas de calle Cajaraville y frentistas de Av. Mitre. Mz. 35a y 36a. Mz. 36 exceptuando los frentistas de la calle Gral Paz. Mz. 38 exceptuando los frentistas de las calles San Martín y 25 de Mayo. Mz. 39 y 40 exceptuando los frentistas de la calle 25 de Mayo. Mz. 41 exceptuando los frentistas de calle 25 de Mayo y frentistas Av. Mitre. Mz. 43. Mz. 49 exceptuando los frentistas de calle Gral. Paz. Mz. 61. Mz. 62 exceptuando la intercepción de calle Gral Paz con Dr. Pepé. Mz. 63 a 66 exceptuando los frentistas de la calle Dr. Pepé. Mz 67 exceptuando los frentistas de la calle Dr. Pepé y frentistas de Av. Mitre.</p>		

Z.3	ZONA URBANA 3	
CARÁCTER	Zona mixta de servicios.	
USOS		
PREDOMINANTES	Comercial, servicios , depósitos y talleres (en especial los que requieren grandes superficies de depósitos)	
COMPLEMENTARIOS	Residencial unifamiliar y multifamiliar (la vivienda puede desarrollarse como complementarias de un uso dominante y7o en parcelas independientes)	
USOS NO ADMITIDOS	Equipamiento educacional, sanitario, administrativo e institucional.	
CARACTERÍSTICAS ESPACIALES		
RETIROS	Frente Se deberá realizar cortinas forestal en sus 4 lados.	Sobre Av. mitre obligatorio 5mts Obligatorio mínimo 3mts
ALTURA DE EDIF. MÁXIMA	Planta baja y dos pisos altos	
INDICADORES		
Usos comerciales y de servicios	F.O.S	0,6
	F.O.T	1
Usos complementarios	F.O.S	0,6
	F.O.T	0,6
PARCELAMIENTO	Dimensiones mínimas de parcelas	Frente 15 m Sup. 600 m2
	Se deberá realizar cortinas forestal en sus 4 lados.	200 Hab. / Ha
DENSIDAD DE POBLACIÓN	Si no dispone de cloacas max densidad 80 Hab/Ha.	
Disposiciones particulares	No se podrá trabajar en la vía pública y el movimiento descarga y de descarga deberá realizarse dentro de los límites de la parcela.	
	Deberán tratarse los retiros de frente y controlarse las visuales de los espacios libres de parcela especialmente en los casos en que los mismos se utilicen para depósito a cielo abierto.	
<p>queda definida catastralmente como:</p> <p>Circ. VI – Secc. A– Mzs. 5- 15- 16- 29- 42- 55- 68. Mz 11 a 14 los frentistas a calle Cajaraville. Mz. 26 la intercepción de la calle Libertad con Hernando y Palleja. Mz. 27 los frentistas de calle Cajaraville. Mz. 28 los frentistas de calle Cajaraville y frentistas de Av. Mitre. Mz. 41- 54- 67 los frentistas de la Av. Mitre.</p>		

Z.4	ZONA URBANA 4	
CARÁCTER	Zona residencial.	
USOS		
PREDOMINANTES	Residencial unifamiliar y multifamiliar.	
COMPLEMENTARIOS	Comercio de uso diario.	
CARACTERÍSTICAS ESPACIALES		
RETIROS	Frente	Obligatorio sobre ruta 5mts. Obligatorio 3mts.
	Se deberá realizar cortinas forestal en sus 4 lados.	Obligatorio 3mts.
ALTURA DE EDIF. MÁXIMA	Planta baja + 1 piso alto o hasta 7mts (se admite hasta 8mts a cumbre)	
INDICADORES		
PARCELAMIENTO	F.O.S	0,4
	F.O.T	0,6
	Dimensiones mínimas de parcelas	Frente 15 m Sup. 600 m ²
DENSIDAD DE POBLACIÓN	DENSIDAD NETA MÁXIMA	180 Hab. / Ha
Disposiciones particulares	<p>Deberán tratarse los retiros de frente y controlarse las visuales de los espacios libres de parcela especialmente en los casos en que los mismos se utilicen para depósito a cielo abierto.</p> <p>No se podrá trabajar en la vía pública y el movimiento descarga y de descarga deberá realizarse dentro de los límites de la parcela.</p>	
<p>queda definida catastralmente como: Circ. VI – Secc. A– Mz. 2- 4- 6 a 10, 17 a 21, 30 a 34, 43 a 47, y 56 a 59.</p>		

BAVIO

Z.E.S	ZONA EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	
CARÁCTER	Zona de servicios y equipamientos.	
USOS		
PREDOMINANTES	Talleres, pequeñas industrias inocuas, depósito, comercio, estaciones de servicio, parador y lavadero de camiones e instalaciones afines a los usos.	
COMPLEMENTARIOS	La vivienda unifamiliar se admite únicamente como complemento de un uso dominante desarrollada en la misma unidad parcelaria, no teniendo derecho a reclamar ante eventuales molestias que originen el normal desenvolvimiento de los usos dominantes radicados en el entorno.	
USOS NO ADMITIDOS	Viviendas en parcelas independientes, equipamiento educacional, sanitario o institucional.	
CARACTERÍSTICAS ESPACIALES		
RETIROS	Frente	Obligatorio min. 5mts.
	Se deberá realizar cortinas forestal en sus 4 lados.	Para parcelas de 15 o mas de frente, min. 3mts.
	Bilateral	Para parcelas de 20 o mas de frente, min. 3mts.
ALTURA DE EDIF. MÁXIMA	Planta baja + 1 piso alto o hasta 7mts (se admite hasta 8mts a cumbre)	
INDICADORES		
PARCELAMIENTO	F.O.S	0,4
	F.O.T	0,6
	Dimensiones mínimas de parcelas	Frente 40mts Sup. 2000 m2
DENSIDAD	Residencial	1 vivienda / parcela
Disposiciones particulares	Se deberá realizar cortinas forestal en sus 4 lados.	
	Todos los movimientos de carga y descarga deberán realizarse dentro de los límites de la parcela. No se podrán realizar trabajos en la vía pública.	
	Deberán tratarse de los espacios libres de parcela y controlarse las visuales, en especial en los casos en que se efectúen depósito de materiales a cielo abierto.	
	La Dirección de Planeamiento diseñara la estructura circulatoria del sector estableciendo la dimensión de las vías de circulación (min. 15 m), la localización de los espacios verdes y las reservas para equipamiento comunitario.	
	<i>A esos efectos se considerara la cesión del 5% fijado por el Decreto 1549/83 para uso industrial.</i>	
quedan definida catastralmente como : Circ. VI – parc. 2547 a 2559, 2560ª, 2561, 2562ª, 2563b, 2563c, 2566, 2567c, d. e. f. g, 2568ª, b, c, f, g, 2569ª, 2570b, a, c, 8.		

BAVIO

Z.R.E.U 1	ZONA RESIDENCIAL EXTRA URBANO 1	
CARÁCTER	Residencial extra urbano.	
USOS		
PREDOMINANTES	Vivienda unifamiliar.	
COMPLEMENTARIOS	<p>Serán admitidas aquellas actividades compatibles con los usos dominantes, entendiéndose por tales aquellos que no provoquen molestia o peligro para a población y sus bienes materiales como talleres de actividad artesanal totalmente inocuos, que se dediquen a reparación y mantenimiento de artículos de uso directo de la población (Ej. Reparación de calzado, de artefactos electrodomésticos, de forrajería, etc.).</p> <p>Se admitirán las industrias artesanales inocuas que fabriquen productos de consumo alimenticio para la población de a zona (ej. Heladerías, panaderías, fábrica de pastas, etc).</p>	
EXCEPCIONES	Depósitos - exclusivamente cuando se trate de pequeñas instalaciones (no mayores a 150 m2 cubiertos), cuyo almacenaje y manipuleo no produzcan molestias (ruidos, olores, atracción de rodeadores, etc.), ni peligro para la población (inflamables, emanaciones toxicas, etc.)	
CARACTERÍSTICAS ESPACIALES		
RETIROS	Se deberá realizar cortinas forestal en sus 4 lados.	Obligatorio min. 5mts.
	Lateral	Para parcelas de 15 o mas de frente, min. 3mts.
	Bilateral	Para parcelas de 20 o mas de frente, min. 3mts.
	Fondo	10 mts
ALTURA DE EDIF. MÁXIMA	Planta baja + 1 piso alto o hasta 7mts (se admite hasta 8mts a cumbre)	
INDICADORES		
PARCELAMIENTO	F.O.S	0,4
	F.O.T	0,6
	F.O.S.V	0,5
DENSIDAD	Se deberá realizar cortinas forestal en sus 4 lados.	Frente 20mts Sup. 600 m2
	Potencial	hasta 75 Hab/Ha.
Disposiciones particulares	<p>El Área de Planeamiento podrá evaluar la radicación de usos no mencionados, de apoyo a los usos dominantes establecidos, siempre que no constituyan actividades que generen ruidos molestos o actividades molestas (por ejemplo movimiento de vehículos de carga).</p> <p>Deberán tratarse de los espacios libres de parcela y controlarse las visuales, en especial en los casos en que se efectúen depósito de materiales a cielo abierto.</p>	

Z.C.1	ZONA COMPLEMENTARIA 1	
CARÁCTER	Área de transición entre lo urbano y lo rural para separar la producción agropecuaria de la vida urbana densa.	
	Es una interfase positiva entre los usos urbanos intensivos y la zona propiamente rural.	
	Se adopta un fraccionamiento amplio tipo quinta residencial o parcelas agropecuarias intensivas de tipo artesanal, sin uso de agroquímicos perjudiciales para la salud.	
USOS		
PREDOMINANTES	Residencial permanente o temporario, uso complementario quintas y huertas de producción artesanal sin aditamentos nocivos para el ambiente, usos deportivo recreativo de pequeña escala.	
CARACTERÍSTICAS ESPACIALES		
RETIROS	Frente	Obligatorio min. 5mts.
	Se deberá realizar cortinas forestal en sus 4 lados.	Para parcelas de 15 o mas de frente, min. 3mts.
	Bilateral	Para parcelas iguales o mayores a 20mts , 3mts.
ALTURA DE EDIF. MÁXIMA	Planta baja + 1 piso alto o hasta 7mts	
INDICADORES		
PARCELAMIENTO	F.O.S	0,4
	F.O.T	0,6
	Dimensiones mínimas de parcelas	Frente 20 mts Sup. 600 m2
DENSIDAD	Residencial	1 vivienda / parcela
Disposiciones particulares	Se deberá realizar cortinas forestal en sus 4 lados.	
	Deberán tratarse de los espacios libres de parcela y controlarse las visuales, en especial en los casos en que se efectúen depósito de materiales a cielo abierto.	
quedan definida catastralmente como : Circ. VI – Parc. 2406f		

Z.C.2	ZONA COMPLEMENTARIA 2	
CARÁCTER	Área de transición entre lo urbano y lo rural para separar la producción agropecuaria de la vida urbana densa.	
	Es una interfase positiva entre los usos urbanos intensivos y la zona propiamente rural.	
	Se adopta un fraccionamiento amplio tipo quinta residencial o parcelas agropecuarias intensivas de tipo artesanal, sin uso de agroquímicos perjudiciales para la salud.	
USOS		
PREDOMINANTES	Residencial permanente o temporario, uso complementario quintas y huertas de producción artesanal sin aditamentos nocivos para el ambiente, usos deportivo recreativo de pequeña escala.	
CARACTERÍSTICAS ESPACIALES		
RETIROS	Frente	Obligatorio min. 10mts.
	Se deberá realizar cortinas forestal en sus 4 lados.	Para parcelas menores a 40mts , obligatorio 5mts.
		Para parcelas iguales ò mayores a 40mts de frente, obligatorio 10mts.
ALTURA DE EDIF. MÁXIMA	Planta baja + 1 piso alto o hasta 7mts (se admite hasta 8mts a cumbre)	
INDICADORES		
PARCELAMIENTO	F.O.S	0,1
	F.O.T	0,2
	Dimensiones mínimas de parcelas	Frente 40 mts Sup. 2000 m2
DENSIDAD POTENCIAL	hasta 25 Hab/Ha.	
Disposiciones particulares	Se deberá realizar cortinas forestal en sus 4 lados.	
	El Ejecutivo establecerá las directrices generales de la estructura urbana a la que los futuros desarrollos deberán ajustarse y/o compatibilizar.	
	Se preservarán los elementos naturales pre-existentes como cañadas o cursos de agua permanentes o semi-permanentes.	
quedan definida catastralmente como : Circ. VI – Parc. 2546b y 2546a		

BAVIO

U.E	USOS ESPECÍFICOS
U.E	USO EDUCACIONAL
PARCELAMIENTO	Se asocia a la Zona en la cual esta ubicado
quedan definida catastralmente como : Circ. VI – Parc. 2546b y 2546a	
U.E.C	USO ESPECIFICO DE CEMENTERIO
CARACTERÍSTICAS	Zona destinada a la localización del cementerio de la localidad
PARCELAMIENTO	No se permiten subdivisiones
Disposiciones particulares	Deberá estar cercado con muros o con cercos vivos de altura sup. A 180mts.
	Se deberá realizar cortinas forestal en sus 4 lados.
quedan definida catastralmente como : Circ. VI – Secc. A– Mz.1.	
U.E.P.T	USO ESPECIFICO PLANTA DE TRATAMIENTO
CARACTERÍSTICAS	Zona destinada a la localización del predio para la planta de tratamiento de efluentes cloacales
USOS	
PREDOMINANTES	Planta de efluentes cloacales
COMPLEMENTARIOS	Oficinas, depósitos de materiales u otros asociados al uso dominante.
PARCELAMIENTO	No se permiten subdivisiones
Disposiciones particulares	Deberá estar cercado con muros o con cercos vivos de altura sup. A 180mts.
	Se deberá realizar cortinas forestal en sus 4 lados.

UESR	USO ESPECIFICO SOCIEDAD RURAL	
CARÁCTER	Zona destinada a la localización del predio de ferias, y remate de Sociedad Rural	
USOS		
PREDOMINANTES	Predio de ferias y remates	
COMPLEMENTARIOS	Vivienda en encargo - Deposito de forrajes u otros asociados al uso dominante	
CARACTERISTICAS ESPACIALES		
RETIROS	Frente	5 mts
	Fondo	15 mts
	Se deberá realizar cortinas forestal en sus 4 lados.	5 mts
ALTURA DE EDIF. MÁXIMA	Planta baja + un piso alto- o hasta 7 mts (Se admite hasta 8 mts a cumbrera)	
INDICADORES		
	F.O.S	0,1
	F.O.T	0,1
PARCELAMIENTO	No se permiten subdivisiones	
DISPOSICIONES PARTICULARES	Debe estar cercado con muros vivos de altura superior a 1,5 mts.	
	Se debe realizar cortina forestal en sus 4 lados.	

Z.I	ZONA INDUSTRIAL	
CARÁCTER	Zona destinada a la localización de usos industriales	
USOS		
PREDOMINANTES	Industrial	
COMPLEMENTARIOS	Depositos asociados al uso dominante	
	Vivienda permitida, solo como vivienda de encargado	
CARACTERISTICAS ESPACIALES		
RETIROS	Frente	5 mts
	Se deberá realizar cortinas forestal en sus 4 lados.	15 mts
	Laterales	5 mts
ALTURA DE EDIF. MÁXIMA	Planta baja + un piso alto- o hasta 12 mts	
INDICADORES		
	F.O.S	0,3
	F.O.T	0,4
PARCELAMIENTO	Dimensiones mínimas de parcelas	Frente 50mts
		Sup. 5000 m2
DISPOSICIONES PARTICULARES	Debera contar con tratamiento de residuos solidos.	
	Se deberá realizar cortinas forestal en sus 4 lados.	
	Debe estar cercado con muros vivos, de altura superior a 1,5 mts	
	Se debera realizar cortinas forestales en sus 4 lados	

VIEYTES

Z.1	ZONA 1	
CARÁCTER	Zona centro urbano	
USOS		
PREDOMINANTES	Residencial y comercial	
COMPLEMENTARIOS	Pequeños talleres de servicios a la población local	
CARACTERÍSTICAS ESPACIALES		
RETIROS	Frente	5 mts
	Laterales	3 mts
ALTURA DE EDIF. MÁXIMA	Planta baja y un piso alto, altura max hasta 7 mts. (Altura de cumbrero 8 mts)	
INDICADORES		
	F.O.S	0,6
	F.O.T	0,8
PARCELAMIENTO	Dimensiones mínimas de parcelas	Frente min. 15 mts Sup. Min. 600 m ²
DENSIDAD DE POBLACIÓN	Una vivienda unifamiliar y/o comercio o taller por parcela.	

VIEYTES

Z.2	ZONA 2		
CARÁCTER	Zona centro urbano. Se habilitara el parcelamiento cuando en la zona 1 esten edificados mas del 70% de las parcelas		
USOS			
PREDOMINANTES	Residencial y comercial		
COMPLEMENTARIOS	Pequeños talleres de servicios a la poblacion local		
CARACTERÍSTICAS ESPACIALES			
RETIROS	Frente	5 mts	
	Laterales	3 mts	
ALTURA DE EDIF. MÁXIMA	Planta baja y un piso alto, altura max hasta 7 mts. (Altura de cumbrero 8 mts)		
INDICADORES			
PARCELAMIENTO	F.O.S	0,6	
	F.O.T	0,8	
	Dimensiones mínimas de parcelas	Frente min.	15 mts
		Sup. Min.	600 m2

VIEYTES

Z.3	ZONA 3	
CARÁCTER	Zona centro urbano. Se habilitara el parcelamiento cuando en la zona 1 esten edificados mas del 70% de las parcelas	
USOS		
PREDOMINANTES	Residencial y comercial	
COMPLEMENTARIOS	Pequeños talleres de servicios a la poblacion local	
CARACTERÍSTICAS ESPACIALES		
RETIROS	Frente	5 mts
	Laterales	3 mts
ALTURA DE EDIF. MÁXIMA	Planta baja y un piso alto, altura max hasta 7 mts. (Altura de cumbrero 8 mts)	
INDICADORES		
	F.O.S	0,6
	F.O.T	0,8
PARCELAMIENTO	Dimensiones mínimas de parcelas	Frente min. 15 mts
		Sup. Min. 600 m ²

VIEYTES

Z.I	ZONA INDUSTRIAL	
CARÁCTER	Implantacion de desarrollos industriales y/o parque Agro-Industrial planificado.	
USOS		
PREDOMINANTES	Locales industriales	
COMPLEMENTARIOS	Logisticos y servicios de parque industrial	
CARACTERÍSTICAS ESPACIALES		
RETIROS	Frente	50 mts
	Lateral	30 mts
ALTURA DE EDIF. MÁXIMA	max. 15 mts (A definir por la direccion de obras particulares, de acuerdo al volumen y tipo de industria que se requiere aprobar)	
INDICADORES		
PARCELAMIENTO	F.O.S	0,2
	F.O.T	0,4
	Dimensiones mínimas de parcelas	1 Ha.
Disposiciones particulares	La industria a instalarse debera tener una solucion autonoma de provision de agua y eliminacion de residuos solidos y liquidos.	
	Tratandose de un parque industrial planificado se provera esas soluciones de manera integral para todo el parque	
<p>queda definida catastralmente como: Circ. VI – Secc. A– Mz. 2- 4- 6 a 10, 17 a 21, 30 a 34, 43 a 47, y 56 a 59.</p>		

VIEYTES

U.E.S.T	USO ESPECIFICO SOCIEDAD TRANSPORTE	
CARÁCTER	Zona destinada a equipamiento de transporte- Equipamiento cultural- Equipamiento recreativo- Equipamiento deportivo y Espacios libres verdes, de esparcimiento publico.	
USOS		
PREDOMINANTES	Equipamiento de transporte	
COMPLEMENTARIOS	Espacio libre verde y esparcimiento - Actividades culturales y deportivas.	
CARACTERÍSTICAS ESPACIALES		
RETIROS	Frente	5 mts
	Lateral	5 mts
	Fondo	15 mts
ALTURA DE EDIF. MÁXIMA	Planta baja + 1 piso alto o hasta 7mts (se admite hasta 8mts a cumbre)	
INDICADORES		
	F.O.S	0,1
	F.O.T	0,1
PARCELAMIENTO	No se permiten subdivisiones	
Disposiciones particulares	Se debe preservar las edificaciones existentes.	
	No se admitiran nuevas edificaciones ni modificaciones a las existentes, salvo expreso dictamen y autorizacion del Area de Planeamiento u Obras Particulares	
	Solo se podran realizar obras de mantenimiento a las edificaciones existentes sin autorizacion de la Direccion de Planeamiento u Obras Particulares.	
	No se admitiran muros o cercos que se obtaculizen de forma parcial o total a la vista del predio.	

VIEYTES

UESR	USO ESPECIFICO SOCIEDAD RURAL	
CARÁCTER	Zona destinada a la localizacion del predio de ferias, y remate de Sociedad Rural	
USOS		
PREDOMINANTES	Predio de ferias y remates	
COMPLEMENTARIOS	Vivienda en encargo - Deposito de forrajes u otros asociados al uso dominante	
CARACTERISTICAS ESPACIALES		
RETIROS	Frente	5 mts
	Fondo	15 mts
	Lateral	5 mts
ALTURA DE EDIF. MÁXIMA	Planta baja + un piso alto- o hasta 7 mts (Se admite hasta 8 mts a cumbrera)	
INDICADORES		
	F.O.S	0,1
	F.O.T	0,1
PARCELAMIENTO	No se permiten subdivisiones	
DISPOSICIONES PARTICULARES	Debe estar cercado con muros vivos de altura superior a 1,5 mts.	
	Se debe realizar cortina forestal en sus 4 lados.	

VIEYTES

SR	SOCIEDAD DE SERVICIO DE RUTA	
CARÁCTER	Zona de servicio de ruta.	
USOS		
PREDOMINANTES	Servicios de alimentación, hospedaje y recreación - Estación de servicio - Servicios de reparación del automotor, de maquinas agrícolas y afines - Comercio de servicio de ruta (<i>Productos alimentarios, diarios, revistas y artículos de kiosco en general, repuestos del automotor, etc.</i>) - Primeros auxilios y equipamiento de seguridad - Parador de camiones y e ómnibus.	
COMPLEMENTARIOS	Viviendas (<i>Emplazada en la misma parcela que alguna de las actividades dominantes</i>)	
INDICADORES		
	F.O.S	0,4
	F.O.T	0,5
<i>Todas las localizaciones deberán contar con lugar de estacionamiento dentro de los límites de la parcela.</i>		
PARCELAMIENTO	Dimensiones mínimas de parcelas	Frente min 40 mts Sup. Min. 2000 m2
<i>Al subdividir se deberá dejar calle colectora a 20 m en concordancia con lo reglamentado por el art. 55 de la Ley 8912.</i>		
DISPOSICIONES PARTICULARES	<p>Toda edificación que se realice en el centro de servicio rural vieytes, en su zona de población semiagrupada y en zona de uso específico definidas dentro del área rural y de su entorno, deberán solicitar permiso de construcción a la dirección de obras y servicios públicos.</p> <p>Toda actividad que se localice en la zona, excepto la residencia, deberá solicitar permiso de radicación previo al permiso de construcción.</p> <p>No se admitirán nuevas edificaciones ni modificaciones a las existentes salvo expreso dictamen y autorización del Área de Planeamiento u Obras Particulares</p>	
<p>• Uso Especifico 3 (UE3) feria ganadera a la parcela rural 725 g y d de la circ. II</p> <p>• Declarase zona de servicio de ruta a la franja de 100 m de profundidad delimitada en el plano N°7 sobre las rutas provinciales N°20 y 36 que afecta parte de las parcelas rurales 1399a, 1466a y 1467a de la circ. V.</p>		

CENTROS RURALES

CR	CENTROS RURALES Payro - Arditi - Ferrari - Vergara - Los Naranjos- El Pino - Los Robles	
CARÁCTER	<p>Estos pequeños centros rurales deben ser conservados por su valor para la producción rural y la residencia extra-urbana. Debe evitarse su expansión según las normas que siguen</p> <p>Declárese al centro rural constituido por sus pequeños poblados y sus pequeñas zonas residenciales, manteniendo su paisaje rural y sus tradiciones dentro del área rural del partido. a Estas Zonas se denominan A.S.A (Asentamientos Semi Agrupados)</p>	
CARACTERÍSTICAS ESPACIALES		
RETIROS	Frente	mínimo, obligatorio : 5mts
	Bilateral	mínimo, obligatorio : 5mts
ALTURA DE EDIF. MÁXIMA	Planta baja y un piso alto	
INDICADORES		
	F.O.S	0,4
	F.O.T	0,2
PARCELAMIENTO	Dimensiones mínimas de parcelas	Frente 20 m Sup. 1000 m2
DENSIDAD DE POBLACIÓN	Una vivienda unifamiliar y/o comercio o taller por parcela. Y que sus usos sean compartidos.	
DISPOSICIONES PARTICULARES	<p>Toda edificación que se realice en el centro rural, en su zona de población semiagrupada y en zona de uso específico definidas dentro del área rural y de su entorno, deberán solicitar permiso de construcción a la dirección de obras y servicios públicos.</p> <p>Toda actividad que se localice en la zona, excepto la residencia, deberá solicitar permiso de radicación previo al permiso de construcción.</p> <p>La Dirección de Planeamiento y Desarrollo municipal podrá denegar el permiso de radicación si considera que la actividad a localizar es incompatible con la zona de que se trate o si la misma resulta molesta o peligrosa para la población o sus bienes materiales.</p>	
<p>La zona de población semiagrupada queda constituida por las manzanas a 62, la fracc.I, una plaza comprendida entre las manzanas 39,52,58 y 53 y la fracción correspondiente a la estación ferroviaria, de a circ. II, secc. C, según delimitación obrante en el plano N°8.</p>		

NARANJOS

Z.R.E	ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA Barrio Los Naranjos	
CARÁCTER	Zona extraurbana dentro del área rural	
USOS		
DOMINANTES	Residencial - Usos deportivos - Recreativos	
COMPLEMENTARIO	Equipamiento básico - Hospedaje y amenidades.	
CARACTERÍSTICAS ESPACIALES		
RETIROS	Frente	Min. 3 mts
	Lateral	Min. 3 mts
	Bilateral	Para lotes igual o mayor a 20 mts Min. 3 mts
ALTURA DE EDIF. MÁXIMA	Planta baja y un piso alto	
INDICADORES		
	F.O.S	0,5
	F.O.T	0,5
PARCELAMIENTO	Dimensiones mínimas de parcelas	Frente 20m
		Sup. 600 m2
SERVICIOS BÁSICOS	EXISTENTE	
DESAGÜES PLUVIALES	-	
ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIARIA	si	
ALUMBRADO PÚBLICO	-	
MEJORADO DE CALLES	-	
Queda definida por las manzanas 1 a 24 de la Secc. C- Circ. VI (Barrio Los Naranjos).		

PARAJE EL PINO

S.R	SERVICIO DE RUTA PARAJE EL PINO	
CARÁCTER	Zona de servicio de ruta.	
USOS		
DOMINANTES	Servicio de alimentación, hospedaje y recreación - Servicios de reparación del automotor y de maquinarias rurales - Comercio de servicio de ruta (Productos alimentarios, repuestos del automotor y maq. Agrícolas, diarios, revistas y art. De kiosco en general y cualquier otro uso afín) - Primeros auxilios - Equipamiento de seguridad - Estación de servicio, gomería - Parador de camiones - Lavaderos de vehículos - Parador de ómnibus.	
COMPLEMENTARIOS	Vivienda - (Desarrollada en la misma parcela de alguna de las actividades dominantes mencionadas)	
CARACTERÍSTICAS ESPACIALES		
RETIROS	Frente	Min. 5 mts
	Bilateral	Min. 3 mts
ALTURA DE EDIF. MÁXIMA	Planta baja y un piso alto	
INDICADORES		
PARCELAMIENTO	F.O.S	0,4
	F.O.T	0,4
	Dimensiones mínimas de parcelas	Frente 40 m Sup. 2000 m ²
Todas las parcelas que se creen en esta banda deberán ser frentistas a la ruta o acceso a Bartolomeo Bavio.		
SERVICIOS BÁSICOS	EXISTENTE	
DESAGÜES PLUVIALES	-	
ENERGÍA ELÉCTRICA DOMICILIARIA	sí	
ALUMBRADO PÚBLICO	-	
CALLES COLECTORAS PAVIMENTADAS	-	
comprendiendo las parcelas frentistas a la Ruta Provincial N° 11 que se detallan a continuación: 2197, 2200 a, 2200b, 2200c, 2200d, 2200k, 2200g y Mz. 1 de la Secc. B- Circ. VI; 1896 ^a , 1896b, 1897g, 1897c, 1897d de la Secc. C- Circ. VI y la parcela rural 2240, 2241, Circ. VI y parte de la parcela rural 1898 Circ. VI y las parcelas frentistas al acceso a Gral. Mansilla, en una distancia n mayor de 200 m del cruce con la Ruta N° 11 que se detallan: Pc. 2200g, 2200b, Secc. B, Circ. VI y parc. Rural 2240, Circ VI.		

CAPITULO VII

BIENES Y ESPACIOS PATRIMONIALES

7.1 BIENES Y ESPACIOS CON PROTECCIÓN PATRIMONIAL:

Se declara de interés público preservar el patrimonio cultural, por su contribución a la calidad ambiental y al mantenimiento de la memoria colectiva. El D.E. dictara una reglamentación especial en un plazo de 12 meses a partir de la promulgación de la presente ordenanza, que intervendrá en la planificación y que regulará las acciones, de proyectos y programas particularizados, referidos a la protección patrimonial, en todas las zonas, edificios, lugares u objetos que las normas contenidas en el presente Código determinen. Para ello se fija un plazo de 12 meses a partir de la sanción de esta Ordenanza para realizar el Catálogo que indique los bienes con protección patrimonial.

Los lugares, edificios u objetos considerados por estas normas de valor paisajístico, histórico, arquitectónico, simbólico o ambiental obligan a todos los habitantes a ordenar sus conductas en función de su protección, como así también de aquellos elementos contextuales que contribuyen a su valoración.

El Órgano de Aplicación, está establecido en esa norma especial que establezca el D.E. quien a través de ella se constituye en Autoridad de Aplicación (A.A.) de la misma, debiendo consultar a la Agencia Ambiental en los casos del patrimonio eco-ambiental, paleontológico y arqueológico.

La A.A. elaborará y pondrá en marcha programas de actuación, cuyos beneficios incidan en la protección del patrimonio, generando sinergias que alienten a la iniciativa privada. Dichos programas tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- Programas que comprendan la rehabilitación total o parcial de sitios y edificios existentes, y de obras nuevas.
- Programas de conservación de edificios de alto valor patrimonial que comprendan su rehabilitación y puesta en valor, pudiendo asegurar la perpetuación de los resultados mediante la adquisición y/o afectación del dominio. El presente caso se limitará a los edificios catalogados con protección integral que sean priorizados y que presenten situación de riesgo patrimonial.
- Programas de mejora ambiental del espacio público, protección del paisaje natural, terrestre, lacustre o fluvial, o para la defensa de la flora, fauna y el equilibrio ecológico, no podrán ser dedicados a usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico de lo que se quiere proteger. Sólo se admitirán edificaciones aisladas, para usos de equipamiento e infraestructura imprescindible, para el funcionamiento de las actividades propias del sector.
- La A.A. brindará asesoramiento a los interesados con la finalidad de que puedan llevar a cabo mejores prácticas sobre el patrimonio que se busca proteger. El asesoramiento consistirá en la realización de un Manual de Intervenciones, donde se buscará la tipificación de las alternativas posibles para la ampliación, adecuación y puesta en valor de los tipos arquitectónicos identificados, Cartillas de asesoramiento por rubros, sistemas de información integrados y programas de capacitación.
- Bienes de Interés Patrimonial, los espacios y bienes sujetos a obligación de proteger serán declarados como tales dentro del Registro Único de Bienes de Valor Patrimonial respectivo, elaborado por la Autoridad de Aplicación y aprobado por el Concejo Deliberante. Este Registro constituye un instrumento de regulación urbanística para los edificios con necesidad de protección patrimonial y de particularización de la normativa específica, respecto de la calificación asignada. A través del mismo se definirán los niveles de protección que correspondan a los bienes definidos como patrimoniales.

- Los criterios de valoración deben considerarse en función de los propios elementos a proteger, del análisis del contexto urbano y de los objetivos de planeamiento para el área. Los criterios de valoración a utilizar para la catalogación serán:

- a. Valor urbanístico: cualidades referidas a la capacidad de enriquecer el paisaje urbano o el espacio público.

- b. Valor arquitectónico: cualidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica u otras cualidades relevantes.

- c. Valor histórico-cultural: cualidad testimonial de una organización social o forma de vida que configura la memoria histórica colectiva.

- d. Valor singular: características irreproducibles o de calidad en cuanto a aspectos técnico-constructivos o al diseño de edificios o sitios.

- e. Valor eco-ambiental: arquitectura sustentable, por diseño de estructuras y/o materiales empleados en la construcción que reduzcan el uso de energías no renovables en el largo plazo.

7.2 INCENTIVOS. PARA BIENES PATRIMONIALES: El Departamento Ejecutivo proveerá en la norma específica, los medios para el cumplimiento de la obligación de protección, estimulando las acciones que correspondan a la actividad privada, mediante una adecuada gestión patrimonial. Dispondrá para ello de las siguientes herramientas: desgravación impositiva y de tasas, eximición del pago de los derechos de construcción, transferencia de indicadores urbanísticos, asesoramiento técnico especializado, otorgamiento de premios o compensaciones urbanísticas, etc. Desgravaciones impositivas para los titulares de edificios catalogados que podrán significar un porcentual de reducción de las contribuciones de tasas por conservación de vía pública, a propuesta de la Autoridad de Aplicación. Las intervenciones realizadas deberán cumplir con las especificaciones exigidas en cada caso. La exención perderá vigencia si no se mantiene el edificio en buen estado de conservación. Los porcentuales de reducción y plazos de vigencia, serán determinados por la norma específica de acuerdo con los siguientes criterios:

1. Nivel de protección: cuanto mayor sea el nivel de protección mayor será la proporción a desgravar. Cuantía de la intervención: cuanto mayor sea la cuantía de la intervención, mayor será la proporción a desgravar. Desgravación total de los Derechos de Construcción de los edificios catalogados, respecto de las mejoras que se realicen en los edificios con valor patrimonial.
2. Usos: se privilegiarán aquellos edificios que tengan destinado al uso residencial más del 70 %, aquellos de interés social o comunitario y otros que resulten de beneficio para el área.

CAPITULO VIII

CLASIFICACION DE USOS

DETERMINACION DE USOS PERMITIDOS Y REQUISITOS PARA LA CIUDAD DE MAGDALENA

REFERENCIAS REQUISITOS A LOS USOS		REFERENCIAS		ZONAS ESPECIALES																		AREA COMPLEMENTARIA		AREA EXTRA	
O	Facilidad de Localización	PERMITIDO	X	AREA URBANA			AREA SEMI URBANA						ZONAS ESPECIALES									AC 1	AC 2	REEX 1 Y REEX 2	
#	Evaluación de Impacto	NO PERMITIDO		Z.1	Z.2	Z.3	Z.4	Z.5	Z.6	Z.M	E.D.R.1	EDR2/EDR3/EDR4	USR	UEEM/UVOR	Z.1	Z.2	R.E.1	R.E	AC 1	AC 2	REEX 1 Y REEX 2				
	Facilidad de Riesgo			REQUISITOS																					
	Facilidad técnica			USOS																					
	Informe de Zonificación																								
				RESIDENCIAL																					
1.1	Vivienda unifamiliar			X	X	X	X	X	X								X		X						
1.2	Vivienda Multifamiliar			X	X	X	X	X	X								X		X						
1.3	Vivienda comunitaria			X																					
1.4	Vivienda Transitoria																								
	hoteles																								
	mesetas																								
1.5	Vivienda temporaria																								
	casas de retiros																								
	club de campo																								
				COMERCIAL																					
2.1	Comercios minoristas			X	X	X	X	X	X	X									X						
	de pequeña escala																								
	de mediana escala			X	X	X	X	X	X	X									X						
	de grandes superficies			X	X	X	X	X	X	X									X						
2.2	Comercios mayoristas			X																					
	de mediana escala			X																					
	de grandes superficies																								
2.3	Comercio minorista y/o mayorista																								
	incomodo y/o peligroso																								
				EQUIPAMENTOS																					
3.1	Estrategia e Investigación			X	X	X	X	X	X	X									X						
	Educación inicial			X	X	X	X	X	X	X									X						
	Educación básica y			X	X	X	X	X	X	X									X						
	Educación superior e			X	X	X	X	X	X	X									X						
	de pequeña escala			X	X	X	X	X	X	X									X						
	de mediana y gran escala			X	X	X	X	X	X	X									X						
3.2	Equipamiento de Salud			X	X	X	X	X	X	X									X						
	Atención de Animales			X	X	X	X	X	X	X									X						
	de pequeña escala			X	X	X	X	X	X	X									X						
	de mediana y gran escala			X	X	X	X	X	X	X									X						
3.3	Social y Deportivo			X	X	X	X	X	X	X									X						
	de mediana y gran escala			X	X	X	X	X	X	X									X						
	con actividades incomodas y/o			X	X	X	X	X	X	X									X						
	de pequeña escala			X	X	X	X	X	X	X									X						
3.4	Cultural			X	X	X	X	X	X	X									X						
	de mediana y gran escala			X	X	X	X	X	X	X									X						
	con actividades incomodas y/o			X	X	X	X	X	X	X									X						
	de pequeña escala			X	X	X	X	X	X	X									X						
3.5	Religioso			X	X	X	X	X	X	X									X						
	de mediana y gran escala			X	X	X	X	X	X	X									X						

DETERMINACION DE USOS PERMITIDOS Y REQUISITOS PARA LA CIUDAD DE MAGDALENA

REFERENCIAS REQUISITOS A LOS USOS	REFERENCIAS PERMITIDO	ZONAS ESPECIALES												AREA COMPLEMENTARIA								
		AREA URBANIA						USO ESPECIAL						AC 1	AC 2	REEX 1 Y REEX 2						
O	Factibilidad de Localización	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	2.10	2.11	2.12	2.13	2.14	2.15	2.16	2.17	2.18	2.19	2.20	
Evaluación de Impacto	NO PERMITIDO	REQUISITOS																				
#	Factibilidad técnica																					
	Informe de Evaluación																					
USOS																						
4	SERVICIOS																					
4.1	Restos y perritos de gran escala	X	X																			
4.2	Centrales de pequeña y mediana escala	X	X																			
	de pequeña y mediana escala																					
	de gran escala																					
4.3	Luzeros (con actividades económicas)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
4.4	Huertos de mediana y gran escala	X	X																			
4.5	de pequeña y mediana escala																					
	en grandes parcelas																					
	de pequeña y mediana escala	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	de gran escala																					
	con actividades económicas y/o	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	de pequeña escala																					
	de mediana y gran escala	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
4.6	Luzeros (con actividades económicas y/o)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	de pequeña escala																					
	de mediana y gran escala	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
4.7	Servicios de apoyo	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	de mediana y gran escala																					
	de pequeña escala																					
	de mediana y gran escala	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
4.8	de mediana y gran escala																					
	de mediana y gran escala	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	de mediana y gran escala																					
	de mediana y gran escala	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
4.9	de mediana y gran escala																					
5	INDUSTRIAS																					
	de primera categoría																					
5.1	de segunda categoría																					
	de tercera categoría																					
5.2	parques industriales																					
	agropecuaria intensiva																					
	agropecuaria extensiva																					

DETERMINACION DE USOS PERMITIDOS Y REQUISITOS PARA LA CIUDAD DE ATALAYA												
REFERENCIAS REQUISITOS A LOS USOS			AGRICULTAR USOS ESPECIFICOS DE BALNEARIO Y ZONA PUERTO									
O	Factibilidad de	PERMITIDO	REQUISITOS	AREA URBANA			AREAS			USOS ESPECIFICOS		
		NO PERMITIDO		Z 1	Z 2	A.C	U.E.B	Z.P	Z.R.T.C			
#	Factibilidad de Impacto	Factibilidad de Riesgo	Factibilidad técnica	Factibilidad de Zonificación								
USOS												
1 RESIDENCIAL												
1.1	Vivienda unifamiliar			X	X							X
1.2	Vivienda Multifamiliar			X	X		X					X
1.3	Vivienda comunitaria			X	X							X
1.4	Vivienda Transitoria	hoteles		X	X		X					X
		mesetas		X	X		X					X
1.5	Vivienda temporaria	casas de retiros					X					X
		club de campo					X					X
2 COMERCIAL												
2.1	Comercios minoristas	de pequeña escala		X	X		X					X
		de mediana escala		X	X		X					X
		de grandes superficies										
2.2	Comercios mayoristas	de pequeña escala										
		de mediana escala										
		de grandes superficies										
2.3	Comercio minorista y/o mayorista	incomodado y/o										
3 EQUIPAMENTOS												
3.1	Enseñanza e investigación	Educación inicial		X	X							
		Educación básica y										
		Educación superior e										
		de pequeña escala		X	X		X					X
		de mediana y gran escala										
3.2	Sanitario	Atención de Animales		X	X							
		de mediana y gran escala		X	X		X					X
		de pequeña escala		X	X		X					X
3.3	Social y Deportivo	de mediana y gran escala		X	X		X					X
		con actividades incomodadas		X	X		X					X
		de pequeña escala		X	X		X					X
3.4	Cultural	de mediana y gran escala		X	X		X					X
		con actividades incomodadas		X	X		X					X
3.5	Religioso	de mediana y gran escala		X	X		X					X

DETERMINACION DE USOS PERMITIDOS Y REQUISITOS PARA LA CIUDAD DE ATALAYA											
REFERENCIAS REQUISITOS A LOS USOS		REFERENCIAS		USOS ESPECIFICOS							
O	Facilidad de Impacto	PERMITIDO	X	AREA URBANA		AREAS		USOS ESPECIFICOS			
#	Evaluación de Riesgo	NO PERMITIDO		Z 1	Z 2	A.C	U.E.B	Z.P	Z.R.T.C		
	Factibilidad técnica	PERMITIDO									
	Informe de Zonificación										
USOS											
4 SERVICIOS											
4.1	Básicos y generales	de pequeña y mediana de gran escala		X	X						
4.2	Centrales	de pequeña y mediana de gran escala		X	X						
		Servicios recreativos con actividades		X	X	X				X	
4.3	Recreativos	de pequeña escala de mediana y gran escala		X	X	X				X	
4.4	Fúnebres	de pequeña y mediana de gran escala en grandes predios						X			
4.5	Seguridad	de pequeña y mediana de gran escala con actividades Incomodas		X							
	Talleres Mecánicos	de pequeña escala de mediana y gran escala									
	Lavaderos	de pequeña escala									
4.6	Servicios del Automotor	de mediana y gran escala playas de estacionamiento estaciones de servicios						X	X		
4.7	Transporte y Comunicación	de pequeña y mediana de gran escala con actividades Incomodas									
		depósitos 1		X						X	
		depósitos 2								X	
4.8	Depósitos	depósitos 3									
		depósitos peligrosos									
4.9	Infraestructuras										
5 PRODUCTIVO											
		de primera categoría									
5.1	Industrial	de segunda categoría									
		de tercera categoría									
		parques industriales								X	
5.2	Agropecuaria	agropecuaria intensivo agropecuario extensivo									

DETERMINACION DE USOS PERMITIDOS Y REQUISITOS PARA LA CIUDAD DE BAYO

REFERENCIAS REQUISITOS A LOS USOS		REFERENCIAS		USOS ESPECIALES																											
O	Factibilidad de Localización	PERMITIDO	X	AREA URBANA						ZONA						USOS ESPECIFICOS						USOS ESPECIALES									
#	Evaluación de Impacto	NO PERMITIDO		Z.1	Z.2	Z.3	Z.4	Z.5	Z.6	Z.7	Z.8	Z.9	Z.10	Z.11	Z.12	Z.13	Z.14	Z.15	Z.16	Z.17	Z.18	Z.19	Z.20	Z.21	Z.22	Z.23	Z.24	Z.25			
	Evaluación de Riesgo																														
	Factibilidad técnica																														
	Informe de Zonificación																														
USOS																															
RESIDENCIAL																															
1.1	Vivienda unifamiliar			X				X						X																	
1.2	Vivienda Multifamiliar				X					X																					
1.3	Vivienda comunitaria																														
1.4	Vivienda Transitoria																														
1.5	Vivienda temporaria																														
COMERCIAL																															
2.1	Comercios minoristas				X						X																				
	de pequeña escala							X																							
	de mediana escala				X																										
	de grandes superficies								X																						
2.2	Comercios mayoristas																														
	de pequeña escala																														
	de mediana escala																														
	de grandes superficies																														
2.3	Comercio minorista y/o mayorista incomodo y/o peligroso																														
EQUIPAMIENTOS																															
Educación inicial																															
3.1	Educaación superior y																														
	Educaación superior e																														
	de pequeña escala																														
	de mediana y gran escala				X																										
3.2	Atención de Animales																														
	de pequeña escala																														
	de mediana y gran escala				X																										
3.3	Social y Deportivo																														
	de mediana y gran escala																														
	con actividades incomodas																														
	de pequeña escala																														
3.4	Cultural																														
	de mediana y gran escala				X																										
	con actividades incomodas																														
	de pequeña escala																														
3.5	Religioso				X																										
	de mediana y gran escala																														

DETERMINACION DE USOS PERMITIDOS Y REQUISITOS PARA LA CIUDAD DE MAYO																	
O	REFERENCIAS REQUISITOS A LOS USOS	REFERENCIAS PERMITIDO	X	AGREDAJEMIENTO DE TIEMPOS (Solo aparece tal cual inscripción. Especificar escala. Agregar no si pactado no inscribir, area complementativa)													
				AREA URBANA			ZONA			AREAS			USOS ESPECIFICOS		USOS ESPECIALES		
#	Facilidad de Localización	Evaluación de Impacto	NO PERMITIDO	Z1	Z2	Z3	Z4	Z5	Z.R.E.U	Z.C1	Z.C2	U.E	U.E.C	U.E.P.T	U.E.S.R	U.E.S.T	Z.I
	Evaluación de Riesgo	Facilidad técnica		REQUISITOS													
	Informe de Zonificación			USOS													
4	SERVICIOS																
4.1	Bancos y generales			X			X		X								
4.2	Centrales			X			X		X								
4.3	Servicios recreativos			X			X		X								
	Recreativos con actividades incomodas																
4.4	Pinebres			X													
4.5	Seguridad			X			X		X								
4.6	Talleres Mecánicos						X		X								
	Servicios de Automotor																
4.7	Transporte y Comunicación						X		X								
4.8	Depósitos			X			X		X								
4.9	Infraestructura																
5	PRODUCTIVO																
5.1	Industrial						X		X								
5.2	Agropecuaria																

DETERMINACIÓN DE USOS PERMITIDOS Y REQUISITOS PARA LA CIUDAD DE VIETTES												
REFERENCIAS REQUERIDAS A LOS USOS		REFERENCIAS		AGREGAR USOS DE TALLERES. (Solo aparece talleres mecánicos.) agregar usos de servicios de ruta (pautadores, talleres para maquinas, agropecuarias etc.)								
o	Factibilidad de Impacto	PERMITIDO	X	AREA URBANA				ZONA INDUSTRIAL		USOS ESPECIALES		SERVICIOS
#	Evaluación de Riesgo	NO PERMITIDO		Z 1	Z 2	Z 3	Z.I	U.E.S.T	U.E.S.R	S.R		
USOS												
1 RESIDENCIAL												
1.1	Vivienda unifamiliar			X	X	X						X
1.2	Vivienda Multifamiliar											
1.3	Vivienda comunitaria											X
1.4	Vivienda Transitoria											X
1.5	Vivienda temporaria										X	
2 COMERCIAL												
2.1	Comercios minoristas			X	X	X		X				X
2.2	Comercios mayoristas			X	X	X		X				X
2.3	Comercio minorista y/o mayorista Incomodo y/o											
3 EQUIPAMIENTOS												
3.1	Enseñanza e investigación			X	X	X		X				
				X	X	X		X				
				X	X	X		X				X
3.2	Equipamiento de Salud			X	X	X		X				
	Atención de Animales			X	X	X		X				
3.3	Social y Deportivo			X	X	X		X			X	
				X	X	X		X			X	
3.4	Cultural			X	X	X		X			X	
3.5	Religioso			X	X	X		X			X	

REFERENCIAS REQUERIDAS A LOS USOS										REFERENCIAS									
					PERMITIDO					X									
Factibilidad de Impacto																			
Evaluación de Riesgo					NO														
Factibilidad técnica					PERMITIDO														
Informe de Zonificación																			
USOS										REQUISITOS									
SERVICIOS										AREA URBANA									
										ZONA									
										USOS ESPECIALES									
										S.R									
										Z 1									
										Z 2									
										Z 3									
										Z J									
										U.E.S.T									
										U.E.S.R									
										S.R									
4.1	Básicos y generales	de pequeña y mediana de gran escala								X	X								
4.2	Centrales	de pequeña y mediana de gran escala								X	X								
4.3	Servicios recreativos con actividades	de pequeña escala								X	X								X
		de mediana y gran escala								X	X								X
4.4	Fínebres	de pequeña y mediana de gran escala																	
		en grandes predios								X	X								X
4.5	Seguridad	de pequeña y mediana de gran escala								X	X								
		con actividades incomedas																	
4.6	Talleres Mecánicos Lavaderos	de pequeña escala								X	X								X
		de mediana y gran escala								X	X								X
4.7	Servicios del Automotor	de pequeña escala																	X
		de mediana y gran escala																	X
4.8	Transporte y Comunicación	playas de estacionamiento																	X
		estaciones de servicios								X	X								X
4.9	Depósitos	de gran escala																	X
		con actividades incomedas								X	X								X
5	Infraestructuras PRODUCTIVO	depósitos 1																	X
		depósitos 2																	X
5.1	Industrial	depósitos 3																	X
		depósitos peligrosos																	X
5.2	Agropecuario	de primera categoría																	X
		de segunda categoría																	X
5.2	Agropecuario	de tercera categoría																	X
		parques industriales																	X
5.2	Agropecuario	agropecuario intensivo																	X
		agropecuario extensivo																	X

DETERMINACION DE USOS PERMITIDOS Y REQUISITOS PARA LOS CENTROS URBANOS									
REFERENCIAS REQUISITOS A LOS USOS		REFERENCIAS		Payro - Arditi - Ferrari - Vergara - Los Naranjos- El Pino - Los Robles					
O	Factibilidad de Localización	PERMITIDO	X						
#	Evaluación de Impacto	NO							
	Factibilidad técnica	PERMITIDO							
	Informe de Zonificación								
USOS				REQUISITOS	C.R	Z.R.E LOS NARANJOS	SR EL PINO	ACLARAR PRODUCCION RURAL, Y RESIDENCIA EXTRA URBANA O	
1 RESIDENCIAL									
1.1	Vivienda unifamiliar			X		X		X	
1.2	Vivienda Multifamiliar								
1.3	Vivienda comunitaria								
1.4	Vivienda Transitoria	hoteles				X		X	
		moteles							
1.5	Vivienda temporaria	casas de retiros							X
		club de campo				X			X
2 COMERCIAL									
2.1	Comercios minoristas	de pequeña escala				X		X	
		de mediana escala				X			X
		de grandes superficies							
2.2	Comercios mayoristas	de pequeña escala							
		de mediana escala							
		de grandes superficies							
2.3	Comercio minorista y/o mayorista	incomodo y/o							
3 EQUIPAMIENTOS									
3.1	Enseñanza e investigación	Educación inicial				X		X	
		Educación básica y						X	
		Educación superior e							
		de pequeña escala				X		X	
		de mediana y gran escala						X	
3.2	Sanitario	de pequeña escala							
		de mediana y gran escala							
		de mediana y gran escala							
		de pequeña escala						X	X
3.3	Social y Deportivo	de mediana y gran escala							
		con actividades incomodas							
		de pequeña escala							
		de mediana y gran escala							
3.4	Cultural	de mediana y gran escala							
		con actividades incomodas							
3.5	Religioso	de pequeña escala							
		de mediana y gran escala							

DETERMINACION DE USOS PERMITIDOS Y REQUISITOS PARA LOS CENTROS URBANOS										
REFERENCIAS REQUISITOS A LOS USOS					REFERENCIAS					
O	Factibilidad de		PERMITIDO	X	Payro - Arditi - Ferrari - Vergara - Los Naranjos- El Pino - Los Robles					
	Evaluación de Impacto		NO							
#	Factibilidad de Riesgo		PERMITIDO							
	Factibilidad técnica									
	Informe de Zonificación									
USOS										
	USOS				REQUISITOS	C.R	Z.R.E LOS NARANJOS	SR EL PINO		
4	SERVICIOS									
4.1	Básicos y generales		de pequeña y mediana de gran escala				X			
4.2	Centrales		de pequeña y mediana de gran escala							
		Servicios recreativos	de pequeña escala		X			X		
4.3	Recreativos	con actividades	de mediana y gran escala de pequeña escala de mediana y gran escala						X	
4.4	Finebres		de pequeña y mediana de gran escala en grandes predios de pequeña y mediana de gran escala						X	
4.5	Seguridad		de pequeña y mediana de gran escala con actividades incomodas de pequeña escala de mediana y gran escala de pequeña escala						X	
		Talleres Mecánicos	de pequeña escala de mediana y gran escala de pequeña escala						X	
4.6	Servicios del Automotor	Lavaderos	de mediana y gran escala playas de estacionamiento estaciones de servicios de pequeña y mediana de gran escala con actividades incomodas						X	
4.7	Transporte y Comunicación		de gran escala de gran escala de gran escala con actividades incomodas			X				
4.8	Depósitos		depósitos 1 depósitos 2 depósitos 3 depósitos peligrosos			X		X	X	
4.9	Infraestructuras					X				
5	PRODUCTIVO									
			de primera categoría de segunda categoría de tercera categoría							
5.1	Industrial		parques industriales							
5.2	Agropecuario		agropecuario intensivo agropecuario extensivo			X			X	

CAPITULO IX

PREMIOS A LA CONTRUCCIÓN

9.1 PREMIOS A LA CONSTRUCCIÓN

Serán de aplicación incrementos o premios sobre los valores del F.O.T. y densidad poblacional fijados para cada zona, ajustándolo a los valores máximos indicados en la Ley 8912 y su Decreto Reglamentario. Excepto en la zona sin retiro.- y en las zonas complementarias

- a. Por ancho de parcela: a razón de 1% por cada metro a partir de 10 m. en forma proporcional y hasta un incremento máximo del 25% del F.O.T. Para nuevas parcelas a partir de los anchos mínimos exigidos.
- b. Por edificación separada de ejes divisorios laterales: a razón de 10% por cada metro que supere los cuatro (4) metros de separación
- c. Por edificación retirada voluntariamente de la línea de construcción establecida: a razón de un 3% por cada metro de retiro con un máximo de un 15%
- d. Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del F.O.S. máximo establecido para cada zona. El 5% para valor de F.O.S.= 0,5 y el 10% para valor del F.O.S.= 0,4 siendo proporcional para valores intermedios. Máximo 10%.
- e. Por espacio libre al frente de la edificación, medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio 0,5 por cada metro a partir de 10 m y con un máximo de 10%
- f. Los premios en su conjunto no podrán supera el 70% de los valores máximos establecidos para cada zona.

Todos los premios que correspondan a fracciones de valores se fijarán mediante interpolación lineal.

La densidad neta por parcela podrá incrementarse en el mismo porcentaje que el F.O.T. aumentándose la cantidad de personas que aloje cada edificio de acuerdo a los incrementos que en cada caso correspondan.

9.2-PREMIOS: Según ARTICULO 47° DE LA LEY 8912/77

Por sobre los valores de F.O.T. y la densidad fijada para cada zona, se aplicaran los siguientes incrementos o premios que en su conjunto no podrán superar el 70%.

- a. Por ancho de parcela a partir de los 10 mts.: 1,25 % por metro (hasta 25%), cuando la parcela estuviera ubicada en esquina se considerara al lado de menor dimensión, para nuevas parcelas a partir de los anchos mínimos exigidos.
- b. Por separación de ejes divisorios laterales a partir de 4 mts. y hasta 10 % por cada eje:

De 4 m a 4,5 m-----	6,9 %
De 4,51 m a 4,9 m-----	8,0 %
De 5 m a 5,9 m-----	9,0 %
De 6 m ó más-----	10 %
- c. Por edificación retirada de Línea Municipal 3% por cada metro de retiro hasta un máximo del 15%, excepto la Zona que determine la dirección de Planeamiento...
- d. Por menor F.O.S. y hasta 10%

Hasta 0,35 -----	10,00%
De 0,36 a 0,45 -----	6,50%
De 0,46 a 0,55 -----	3,00 %
- e. Por espacio libre público (avenidas y plazas) existentes al frente 0,5 % por cada metro a partir de 10 mts. medidos sobre la perpendicular trazada desde la L.M. hasta el eje de dicho espacio (máximo 10%).

- f. En zonas sin servicios excepto zonas Industriales se podrá construir cualquiera sea el tamaño del lote hasta una sola vivienda compatible con el grupo familiar.

DELIMITACION CATASTRAL DE AREAS Y ZONAS

10.1 DELIMITACIÓN DE ÁREAS DEL TERRITORIO DEL PARTIDO DE MAGDALENA

Se establece que el Partido de Magdalena estará constituido por Áreas Urbanas Complementarias y Rurales.

Introducción

- El área urbana es la destinada a asentamientos humanos intensivos, en las que se desarrollan usos vinculados a la residencia, las actividades terciarias y las de producción secundaria admitida.
- El área rural comprende las zonas rurales destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria intensiva, extensiva, forestal, minera y otras actividades primarias, así como los A.S.A. (asentamientos semi agrupados) existentes en las zonas rurales.
- Las áreas complementarias comprenden las zonas circundantes adyacentes al área urbana, relacionadas funcionalmente.
- Las áreas urbanas y complementarias son parte de la Unidad Ambiental Urbana así como las zonas rurales y ASAS conforman las Unidades Ambientales Rurales (áreas rurales).
- En las distintas áreas se localizan zonas de uso específico de acuerdo a las normas contenidas en el presente código.

En el Partido de Magdalena se delimitan los núcleos urbanos de Magdalena, Bartolomé Baviero, Vieytes, Atalaya y las Residenciales extraurbana de los Naranjos, Los Robles y los Asentamientos Rurales Ferrari, Vergara, Arditi y Payro. El resto de la superficie del partido constituye el área rural.

10.1.1 NÚCLEO URBANO DE MAGDALENA

Estructura de Desarrollo Urbano

En base al Plan Estratégico 2016/2040 las disposiciones que siguen procuran ocupar plenamente el núcleo urbano ya urbanizado, según las medidas que a continuación se establecen, estableciendo un periodo límite del crecimiento urbano a partir del cual se establece una zona complementaria, destinada a lotes de mínimo 2000m².

En términos generales esta disposición procura evitar la dispersión de los fraccionamientos urbanos, cuando hay mucha tierra vacante aun dentro del área ya delimitada, y en cambio propone un verdadero cinturón de las tradicionales quintas, que tan apropiadamente tuvieron nuestras ciudades, con un rol de baja densidad y desarrollo de un paisaje de interés, para uso exclusivo residencial y complementario recreativo/educativo, para iniciativas que complementen la actividad urbana tradicional.

Surgen entonces en la estructura urbana el desarrollo de la circunvalación interior de la ciudad, que se considera una obra pública de prioridad, así como la consolidación de las áreas ya denominadas urbanas, con la dotación de servicios aún faltantes.

En las normas que a continuación se enuncian para cada zona los parámetros de infraestructura serán la medida de la mayor intensidad de ocupación del lote, demorándose mayor ocupación por razones de salud pública hasta tanto estén provistos los servicios mínimos de infraestructura que dictamine esta norma.

Otra disposición importante es la consolidación del centro histórico, no sólo por la disposición de catalogar los bienes patrimoniales y disponer medidas de control y valorización, sino también por valorar criterios morfológicos tradicionales como la construcción en línea medianera y con un máximo de altura medida por el cornisamento de la Catedral.

Por último conviene señalar que el área lindante con la Ruta Nacional 11 deberá ser objeto de un plan particular para evitar la construcción en zonas inundables y producir en general un desarrollo de valor paisajístico y patrimonial acorde con el ingreso principal a la ciudad y los valores arquitectónicos de los edificios históricos.

Delimitación

El núcleo urbano de Magdalena esta formado por el área urbana y el área complementaria.

El área urbana queda definida catastralmente como:

Circ. I - Secc. A - Mz. 45 a 60, 65 a 80, 83 a 100; Secc. B, C: Mz. 201 a 220, 221 a 240, 250 a 260, 270 a 279; Parc. Frentistas a la calle Libertad de la Mz. 288, Mz 289 a 296, Secc. D: Mz. 304 a 311, 319 a 325, 331 a 337 y Parc. Frentistas a la calle Miguens de Mz 318 y 330; Secc. E: Qtas. 49, 52, 55 a 74, Secc. : Qtas. 120 a 157, 159 y 160, 162 y 163; Fracc. I de las Qtas. 161, Qta. 165, 166, Mz. 167 c, Secc. G, Mz. J, K, L de la Chacra 108 y Mz a, b, c, d, e, f, g, j, de la Chacra 113; Chacra 102, 107, 106, 101, 100; Fracc. II y Mz. a96 de la Chacra 96, Mz. r95, s95, k95, m95, f95, g 95, a95, d95, c95 de la chacra 95, Mz. g94 , j94, c94, k94, h94, d94, de la chacra 94 y según la delimitación obrante en el plano ADJUNTO.

El área complementaria se define por los sectores que se denominan catastralmente como:

Circ. I, Secc. E; Qtas. 1, 48,50, 51, 53 y 54.

Secc. A, Quinta. 1, Fracc. I, Mz. 3 a 44, 61 a 64, 81, 82;

Secc. G, Chacras 90f, 103, 104, Mz. a, b, c, d, e, f, g, h, i, de la Chacra 108; Chacras 109, 110, 114; Mz. h, i, k, l, de la Chacra 113; 115, 118, 119, 120, 123, 124,125;

Secc. D: Mz. 297 a 303 (excepto parc. Frentistas a la calle Libertad), 312 a 318 (excepto parcelas frentistas a la calle Miguens), 327b a 330 (excepto parcelas frentistas calle Miguens) 340 a 358; Secc. F, 75 a 119 y Mz. 168 a 199; Secc. C, Mz. 241 a 249, 262 a 269, 281 a 288 (excepto parcelas frentistas calle Libertad) y según la delimitación obrante en el plano N° 2 anexo.

El área Urbana se divide en las Zonas 1 y 2 que constituyen las sub áreas urbanizadas y las Zonas 3, 4 y 5 que se encuentran semi urbanizadas.

La Zona 1 (Z1) queda definida catastralmente como: Circ. I - Secc. B- Mzs. 108 a 114, 128 a 134, 148 a 154, 168 a 174, 188, Mz. 189 exceptuando la intercepción de la calle Goenaga con Rivadavia, Mz. 190 exceptuando los frentistas a calle Rivadavia, Mz 191 exceptuando la intercepción de la calle Rivadavia con Hipólito

Irigoyen, Mzs. 192 a 194, Circ. I - Secc. C- Mz. 208, Mz. 209 exceptuando los frentistas a calle Goenaga, Mz. 211 exceptuando los frentistas a calle Hipólito Irigoyen, Mz 212 a 214, 228, 229 exceptuando la intercepción de la calle Brenan con Goenaga, 230 exceptuando los frentistas a calle Brenan, Mz. 231 exceptuando la intercepción de la calle Brenan con Hipólito Irigoyen, 232 a 234, 248 a 254. Circ. I - Secc. B- Mz. 210. **Espacio Verde Público.**

La zona 2 (Z2) queda definida catastralmente como: Circ. I - Secc. A- Mzs. 35 a 37, 48 a 57, 68 a 73, 75 a 77, 88 a 97, Circ. I - Secc. B- Mzs. 115 a 117, 135 a 137, 155 a 157, 175 a 177, 195 a 197, Circ. I - Secc. C- Mzs. 215, 216 exceptuando parc. frentista a calle Brenan, 217, 235, 237, 255 a 257, 270 a 273, 287 a 290, 302 a 305, 316 a 319, 328 a 331. Circ. I - Secc. A- Mzs. 74a y 74b. **Diseño Especial N° 3.** Circ. I - Secc. B- Mz. 236. **Espacio Verde Público.**

La zona 3 (Z3) queda definida catastralmente como: Circ. I - Secc. A- Mzs. 38 a 40, 58 a 60, 78 a 80, 98 a 107, 118, 120 a 127, 140 a 147, 160 a 167, 178 a 182, 184 a 187, 198 a 200. Circ. I - Secc. B- Mzs. 201 a 207, 218 a 220, 222 a 227, 238 a 240, 258 a 260, 274 a 279, 291 a 296, 306 a 311, 320 a 325, 332 a 337. Circ. I - Secc. F- Quintas 117, 120, 123, 126, 129, 132, 135, 138, 141, 144, 147, 150, 153, 156, 159, 165. Circ. I - Secc. A- Mzs. 119a, 138a, 139a y 159ª **Diseño Especial N° 1.** Circ. I - Secc. B- Mz. 183 y Circ. I - Secc. C- Mz. 203. **Espacio de Recreación N° 4.**

La zona 4 (Z4) queda definida catastralmente como: Circ. I - Secc. A- Mzs. 21 a 29, 41 a 47, 61 a 67, 81 a 87. Circ. I - Secc. C- Mzs. 344 a 349, 353 a 358. Circ. I - Secc. E- Quintas 44, 45, 47, 48, 50, 51, 53, 54 a 63, 68 y 69. Circ. I - Secc. F- Quintas 118, 119, 122, 124, 125, 127, 128, 130, 131, 133, 134, 136, 137, 139, 140, 142, 143, 154, 157, 160, Circ. I - Secc. F- Quinta 161- Mz. 161c. Fracción I, Circ. I - Secc. F- Quinta 168 a 171, 173, 175 a 183. Circ. I - Secc. G- Chacra 103- Mzs. 103a, b, c, d, e, f. Chacra 108- Mzs. 108a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l. Chacra 113- Mzs. 113a, b, c, d, e, f. Chacra 118- Mzs. 118 a, b, c, e, f, g. Chacra 118- Fracción I. Chacra 123- Mzs. 123a, b, c, d, e, f, g, h, j.
- Circ. I - Secc. F- Quintas 145, 146, 155, Circ. I - Secc. G- Chacra 118 Mz. 118d y Circ. I - Secc. G- Chacra 113 Mzs. 113h, j, k l. **Diseño Especial N° 2.**
- Circ. I - Secc. G- Chacra 118- Fracción I. **Zona de Reserva.**
- Circ. I - Secc. F- Quinta 172. **Uso Específico.**
- Circ. I - Secc. F- Quinta 121. **Diseño Especial N° 4.**
Circ. I - Secc. E- Quintas 67, y 70 a 72. **Zona Recuperación**

La zona 5 (Z5) queda definida catastralmente como: Circ. I - Secc. G- Chacra 94- Mzs. 94j, g, c, k, h, d. Chacra 95- Mzs. 95r, s, k, m, f, g, a, c, d, e. Chacra 96- Mzs. 96a. y Chacra 96- Fracción II. Chacra 97 Parc. 5, 4c, 4d, 4h, 4m, 4f y 4e.

El Área Complementaria 1 (AC1) queda definida catastralmente como: Circ. I - Secc. A- Fracción I. Circ. I - Secc. E- Quinta 1 a 4, 6 a 9, 11 a 17, 19 a 22, 25 a 30, 32 a 35, 38 a 42, 75 a 86, 88 a 116. Circ. I - Secc. A- Mzs. 1, 3 a 20. Circ. I - Secc. G- Chacra 104, Mzs. 104a, b, c, d, e, f, g, h. Chacra 109, Mzs. 109a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m, n, o, p. Chacra 114- Fracción I y Fracción III. Mzs. 114a, b, c, d, e, f, g, h, s, t. Chacra 119- Mzs. 119a, b, c, d, e, f, g, h, j, k, l, m, n, o, p, q. Chacra 124- Mzs. 124a, b, c, d, e, Chacra 124- Fracción I- parc. 1 y 2.
Circ. I - Secc. E- Quinta 10, Mzs. 10a y 10b. Quinta 23 Mzs, 23a y 23b. Quinta 24, Mzs. 24a y 24b. Quinta 36 Mzs. 36a y 36b. Quinta 37 Mzs. 37a y 37b. **Diseño Especial N° 5.**

El Área Complementaria 2 (AC2) queda definida catastralmente como: Circ. I - Secc. G- Chacra 105,110- Mzs. 110a, b, c, d. Chacra 110- Fracción I. Chacra 115- Fracción I, II, y parte de la Fracción III, Mzs. 115a, b, c, d. Chacra 120- Fracción II, Chacra 120- Mzs. 120a, b, c, d, e, f, g. Chacra 125- Fracción II, Chacra 125- Mzs. 125a, b, c, d, e, f. parte de las Chacras 128 y 129. Circ. I - Secc. F- Quinta 184 a 199.

Zona Inundable queda definida catastralmente como: Circ. I - Secc. C- Mzs. 243 a 247, 262, 263 y 280.

Zona Inundable RE queda definida catastralmente como: Circ. I - Secc. C- Mzs. 264 a 267, 269, 281 a 286, 297 a 301, 312 a 315, 326 y 327.

Zona Patrimonial queda definida catastralmente como: Circ. I- Secc. B- Mzs 189 la intercepción de la calle Goenaga con Rivadavia, Mz. 190 los frentistas a calle Rivadavia, Mz 191 la intercepción de la calle Rivadavia con Hipólito Irigoyen, Mz. 209 los frentistas a calle Goenaga, Mz. 211 los frentistas a calle Hipólito Irigoyen, Mz. 229 la intercepción de la calle Brenan con Goenaga, Mz. 230 los frentistas a calle Brenan, Mz. 231 la intercepción de la calle Brenan con Hipólito Irigoyen.

Zona Mixta Residencial- Comercial queda definida catastralmente como: Circ. I - Secc. G- Chacra 101- Mzs. 101e, f, i. Chacra 102- Mzs. 102m, n, s, r, t. Chacra 107- Fracción II.

- Circ. I - Secc. G- Chacra 101- Mz. 101h. Precinto Industrial 1
- Circ. I - Secc. G- Chacra 101- Fracción I. Precinto Industrial 2
- Circ. I - Secc. G- Chacra 107- Fracción I. Precinto Industrial 3.

Zona Industrial Planificada queda definida catastralmente como: Circ. I - Secc. G- Chacra 79- Parc. 1a y 1b, Chacra 94- Fracción I, Chacra 95- Fracción I, Chacra 99 y 100.

Precinto Industrial 4 :

- Circ. I - Secc. G- Chacra 96. Fracción I

Uso Específico Corralón:

Circ. I - Secc. G- Chacra 97 Parc.3 y Chacra 97 exceptuando parc. 5, 4c, 4d, 4h, 4m, 4f y 4e..

La zona Residencial Turístico queda definida catastralmente como: Circ. I - Secc. G- Chacra 69 a 72, 74 a 77, 80 a 83, 87 a 89 y Chacra 90- Mzs. 90a, b, c, d, e, f, g, h, j, n, k, l, m, o, p, q.

La zona Residencial Parque (ReP) a la Chacra 100 de la Secc. G de la Circ. I. Dentro del Área Urbana de Magdalena delimitense los siguientes sectores específicos:

-Diseño Especial N°1 (DE1) al comprendido por las manzanas 119, 138a, y 159 y al espacio verde por ellas circunscrito designado Mz. 139 a. Todo esto de la Secc. B - Circ. I, que constituye un Conjunto Habitacional.

- Diseño Especial N°2 (DE2) al comprendido por las Manzanas 145 y 146 de la Secc.

F - Circ. I, que constituye un Conjunto Habitacional.

-Diseño Especial N°3 (DE3) a la manzana 74 de la Secc. A - Circ. I destinado a la realización de un Conjunto Habitacional.

-Diseño Especial N°4 (DE4) a la manzana 121 de la Secc. F de la Circ. I destinada a la realización de un Conjunto Habitacional.

-Plaza Mitre (EV1) Espacio Verde de Uso Público y Cívico local a la manzana 210 de la Secc. C de la Circ. I.

-Plaza Libertad (EV2) Espacio Verde de Uso Público a la manzana 210 de la Secc. C de la Circ. I.

-Reserva para Espacio Verde de Uso Público (REV) a la manzana 94j de la Chacra 94 de la Secc. G - Circ. I.

-Espacio Deportivo Recreativo (EDR1) a las manzanas 148, 149, 151, 152, de la Secc. F. y las g y j de la Secc. G de la Circ. I que albergan el Polideportivo Municipal.

-Espacio Deportivo 2 (EDR2) a la manzana 157, Secc. B, Circ. I.

-Espacio Deportivo Recreativo 3 (EDR3) a la manzana 96, Secc. A, Circ. I.

-Espacio Deportivo Recreativo 4 (EDR4) a las manzanas 183 de la Secc. B y 203 de la Secc. C - Circ. I.

- Uso Especifico Cementerio (UEC) a las manzanas 65 y 66 de la Secc. E, Circ. I.

- Uso Especifico Sociedad Rural (UESR) a la chacra 106 de la Secc. G de la Circ. I.

-Uso Especifico Estación Empalme Magdalena y Espacio Verde Deportivo Recreativo a la fracción correspondiente a la Estación Empalme Magdalena según definición obrante en el Plano de Delimitación N° 2 anexo.

-Precinto Industrial 1 (PI1) a la manzana 101b Secc. G. - Circ. I destinado a fábrica de envases.

-Precinto Industrial 2 (PI2) a la fracción I de la Chacra 101 de l Secc. G - Circ. I destinado a fábrica de productos lácteos.

-Precinto Industrial 3 (PI3) a la fracción de la chacra 107de la Secc. G - Circ I destinada a acopio de granos.

- Uso Específico Hospital y Hogar de Ancianos (UEH) a la manzana 98 de la Secc. A - Circ. I.

-Zona de Reserva para Proyectos Integrales (R) a la mz. 127, 128, 129, 130, 131, 133, 135, 136, 137, 147, 150, 153, 154,156, 160, y Fracc. I de la Secc. F, Mz. 260 y 279 de la Secc. C y 325 de la Secc. D - Mz. 54 a 60 y 75 a 80 de la Secc. A - Circ. I.

Dentro del Área Complementaria de Magdalena se delimitan los siguientes sectores:

- Diseño Especial N°5 (DE5) a las manzanas 10, 23, 24,36 y 37 de la Secc. F - Circ. I.
- Sectores de Recuperación (Re) a las Mz. 113h, i, k y l de la chacra 113, Manz 119a y f de la chacra 119, Mz. 124 b y c de la Chacra 124 de la Secc. G de la Circ. I.
- Uso específico Segba (UE) a la Mz. 72, Secc. F, Circ. I.

Dentro del Área Rural del entorno de Magdalena se delimitan los siguientes sectores de usos específicos:

- Zona Industrial 1 (ZI1) a la chacra 99, parcelas 1,2 y 4 de la Secc. G - Circ. I.
- Zona Industrial 2 (ZI2) a las parcelas 60 y 61 de la Circ II - Secc. Rural.
- Precinto Industrial 4 (PI4) a la fracción I - parcela 1 a y 2 de la Chacra 96 y Fracción I de la Chacra 95 de la Secc. G - Circ. I.
- Precinto Industrial 5 (PI5) a las parcelas 1a y 1b de la Chacra 79 de la Sección G - Circ. I
- Precinto Industrial 6 (PI6) a la parcela 56^a de la Secc. G - Circ. I.
- La Zona Industrial Planificada queda definida catastralmente como: Circ. II- Parc. 725p, 725q, 725n, Circ. V- 1399s.
- Zona Residencial Extraurbana 1 (Zeex 1) a las Mz. 47b, d, f, h y m de la Chacra 47 de la Secc. G - Circ. I.
- Zona Residencial Extraurbana 2 Balneario Magdalena (Reex2) a las Mz. 14 A, B, C, D, F, G y H de la Chacra 14 de la Secc. G - Circ. I.
- Uso Específico DEBA (UE)- Chacra 97, Parc. 1 y 1b, Secc. G. Circ. I.

10.1.2 Reglamentaciones Específicas.

Establécese para la Zona 1 (Z1) las siguientes regulaciones urbanísticas:

ZONA 1

Carácter de la Zona

Área Central, Administrativa, Institucional, Comercial y Residencial de tejido cerrado.

Servicios Básicos

• Agua corriente	Existentes parcial
• Desagües cloacales	parcial
• Energía eléctrica domiciliaria	sí
• Alumbrado Público	sí
• Pavimento	parcial
• Desagües pluviales	sí

- Teléfono sí
- Recolección de residuos sí

Densidad de población

- Densidad neta máxima 800 hab. /Ha.
- Densidad neta actual - para parcelas que no cuenten con desagües cloacales: 150 hab. /Ha y una vivienda unifamiliar y/o comercio cuando carezcan de servicios.

Volumen edificatorio

- F.O.T. 1.5
- F.O.S. 0.6

Parcelamiento

- Dimensiones mínimas de parcela
Ancho 12 m
Superficie 300 m²

Características espaciales

- Se deberá construir sobre Línea Municipal entre medianeras.
- La Altura máxima de edificación será planta baja y 2 pisos altos.

Uso del suelo

Administración, comercio, residencia. Unifamiliar y multifamiliar, equipamiento social en general.

No se admitirán en esta zona talleres, depósitos comerciales (excepto los anexos a salones de venta y exposición), comercios que se dediquen a la venta de artículos que por su volumen características no se correspondan con el carácter de la zona (Ej. venta de maquinaria agrícola, corralón de materiales, etc.)

Exceptuase de lo establecido en el párrafo precedente a los talleres que se dediquen a reparación o mantenimiento de artículos de uso directo de la población (ej. Artículos de relojería, reparación de calzado, artículos electrodomésticos, etc.) y a las industrias artesanales que fabriquen productos de consumo alimenticio para la población de la zona (ej. Heladerías, panaderías, fabrica de pastas, etc.)

ZONA 2

Carácter de la zona

Comercial, residencial y actividades complementarias de los usos predominantes.

Servicios Básicos

- Agua corriente
- Desagües cloacales
- Energía eléctrica domiciliaria
- Alumbrado Público
- Pavimento
- Desagües pluviales
- Teléfono
- Recolección de residuos

Existentes

parcial
parcial
sí
sí
parcial
sí
parcial
sí

Densidad de población

- Densidad neta potencial 400 hab. /Ha.

Para parcelas que carezcan de desagües pero cuenten con servicio de agua corriente 80 hab. /Ha.. y para parcelas sin servicios, una vivienda unifamiliar y/o comercio.

Volumen edificatorio

En parcelas que no cuenten con los 4 servicios esenciales (agua corriente, desagües cloacales, pavimento y energía eléctrica)

- F.O.T. 0,6
- F.O.S. 0,4

En parcelas con los servicios esenciales completos

- F.O.T. 1.2
- F.O.S. 0.6

Parcelamiento

- Dimensiones mínimas de parcela
Ancho 12 m
Superficie 300 m²

Características espaciales

- Retiro de la edificación de frente y lateral/es voluntarios:
- Retiro lateral optativo mínimo 3.0m
- Altura de la edificación Planta baja y 2 pisos altos.
- Sobre calle San Martín y Pueblos Originarios no se permitirán retiros de frente.

Uso del Suelo

Se permitirán en esta zona pequeños talleres artesanales anexos a la vivienda cuya actividad sea totalmente inocua para la población circundante y todas las actividades permitidas en la Zona 1.

ZONA 3

Carácter de la zona

Sub-área semiurbanizada residencial y de actividades complementarias y compatibles con los usos dominantes, de tejido abierto.

Servicios Básicos

- Agua corriente
- Desagües cloacales
- Energía eléctrica domiciliaria
- Alumbrado Público
- Pavimento
- Desagües pluviales
- Teléfono

Existentes

parcial
parcial
sí
sí
parcial
sí
parcial

- Recolección de residuos sí

Densidad de población

- Densidad neta potencial 220 hab. /Ha.
- Densidad neta actual: para parcelas que carezcan de desagües pero cuenten con servicio de agua corriente 80 hab. /Ha. y una vivienda unifamiliar y/o comercio.

Volumen edificatorio

F.O.T. 1
F.O.S. 0,6

En parcelas que no cuenten con los 4 servicios esenciales (agua corriente, desagües cloacales, pavimento y energía eléctrica)

- F.O.T. 0,6
- F.O.S. 0,4

Parcelamiento

- Dimensiones mínimas de parcela
Ancho 15 m
Superficie 375 m²

Características espaciales

- Retiro de frente y lateral obligatorio mínimo: 3m
- Altura máxima de la edificación: Planta baja y un piso alto

Uso del suelo

Se permitirán en esta zona pequeños talleres artesanales anexos a la vivienda cuya actividad sea totalmente inocua para la población circundante y todas las actividades permitidas en la zona 1

ZONA 4

Carácter de la zona

Destinada a residencia, actividades complementarias y compatibles.

Servicios Básicos

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Agua corriente • Energía eléctrica domiciliaria • Alumbrado Público • Alcantarillado de calles • Desagües pluviales • Recolección de residuos • Desagües cloacales | Existentes
parcial
sí
sí
parcial
sí
parcial
parcial |
|--|---|

Servicios complementarios

- | | |
|---|--------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> • Teléfono • Pavimento | parcial
parcial |
|---|--------------------|

- Desagües cloacales parcial

Densidad de población

- Densidad potencial 180 hab. /Ha.
- Densidad Actual: para las parcelas que no cuenten con agua corriente y cloacas 80 hab/hc y 1 vivienda unifamiliar por parcela y/o comercio o taller.

Volumen edificatorio

- F.O.T. 0.9
- F.O.S. 0.5

Parcelamiento

- Dimensiones mínimas de parcela
Ancho 15 m
Superficie 450 m²

Usos del suelo

Se permitirán pequeños talleres cuya actividad sea totalmente inocua para la población circundante y sus bienes materiales y todas las actividades permitidas en las zonas 1, 2 y 3.

Características espaciales

- Retiros de la edificación mínimo 3 metros de frente
- Retiro lateral obligatorio de 3 para parcelas hasta 20 metros
- Retiro bilateral obligatorio mínimo 3 m. en parcelas mayores de 20 metros ancho
- Altura máxima de la edificación: Planta baja y un piso alto

ZONA 5

Carácter de la zona

Destinada a residencia, actividades complementarias y compatibles.

Servicios Básicos

- | | |
|----------------------------------|------------|
| • Energía eléctrica domiciliaria | Existentes |
| • Alumbrado Público | sí |
| • Desagües pluviales | sí |
| • Recolección de residuos | sí |
| | parcial |

Servicios complementarios

- | | |
|----------------------|---------|
| • Agua corriente | parcial |
| • Desagües Cloacales | no |
| • Pavimento | parcial |
| • Teléfono | parcial |

Volumen edificatorio

- F.O.S. 0,5
- F.O.T. 0,8

Densidad Poblacional

- Una vivienda unifamiliar por parcela

Parcelamiento

- Dimensiones mínimas de parcela
Ancho 20m
Superficie 600m²

Características Espaciales

- Retiro de frente obligatorio mínimo 3m
- Retiro de frente obligatorio mínimo sobre acceso a Ruta Provincial N° 11; 5 m
- Retiro lateral optativo para parcelas con frente inferior a 12 m: 3.00 m
- Retiro lateral obligatorio para parcelas mayores de 12 m.: 3.00 m
- Retiro bilateral obligatorio 3 m para parcelas mayores de 20 m
- Altura máxima de la vivienda unifamiliar: planta Baja y un piso alto.

Uso del suelo

Zona destinada a la localización de talleres, depósitos y comercios en general, que no originen molestias o peligro para la población circundante y sus bienes materiales.

La vivienda puede localizarse como complemento de un uso dominante y en parcelas independientes, pero no tendrá derecho a reclamar por las molestias que puedan generar los usos dominantes en el desarrollo normal de sus actividades.

No se admitirán en la zona equipamiento educacional, sanitario (excepto primeros auxilios), administrativo e institucional.

Disposiciones Particulares

No se podrá trabajar en la vía pública y todo movimiento de carga y descarga deberá realizarse dentro de los límites de la parcela.

Los retiros de frente deberán ser tratados convenientemente e impedirse las visuales cuando los espacios libres de parcela se utilicen para depósito de materiales a cielo abierto

ZONA 6

Carácter de la zona

Zona Residencial

Servicios Básicos

- | | |
|----------------------------------|------------------|
| • Energía eléctrica domiciliaria | Existentes
sí |
| • Alumbrado Público | parcial |
| • Desagües pluviales | sí |
| • Recolección de residuos | parcial |

Servicios complementarios

- | | |
|----------------------|---------|
| • Teléfono | |
| • Agua corriente | parcial |
| • Desagües Cloacales | no |
| • Pavimento | parcial |

- Teléfono parcial

Volumen edificatorio

- F.O.S. 0.4
- F.O.T. 2.00

Densidad Poblacional

- Densidad potencial 900 hab/ha.
- Densidad actual: para las parcelas que no cuenten con agua corriente y cloaca 80 hab./hc y una vivienda unifamiliar por parcela y/o comercio o taller.

Parcelamiento

- Dimensiones mínimas de parcela
Ancho 30m
Superficie 800m²

Características Espaciales

- Retiro de frente obligatorio mínimo 5 m
- Retiro bilateral y de fondo 5 m. obligatorio
- El carácter de la zona es residencia de alta densidad se provee la construcción en torres o edificaciones aisladas
- Altura máxima de la vivienda unifamiliar: planta Baja y 7 pisos altos o hasta 25 m.
- Se deberá presentar ante la Municipalidad la cota edificable expedida por la dirección provincial de Hidráulica fijando la cota del terreno y la cota de piso edificable.

Uso del suelo

Zona destinada a innovaciones residenciales en construcciones en torres rodeadas de jardines con gran vista al centro histórico y a las zonas rurales linderas a la ciudad. Uso dominante residencial y complementario equipamientos de uso diario.

Disposiciones Particulares;

No se podrá realizar medianeras de mampostería, si rejas o cercos verdes. Veredas con bandas verdes de forestación. No, uso de cazuelas para el arbolado urbano.

ZONA MIXTA

Carácter de la zona

Zona Mixta

Servicios Básicos

- | | |
|----------------------------------|------------------|
| • Energía eléctrica domiciliaria | Existentes
sí |
| • Alumbrado Público | parcial |
| • Desagües pluviales | sí |
| • Recolección de residuos | parcial |

Servicios complementarios

- Agua corriente parcial
- Desagües Cloacales no
- Pavimento parcial
- Teléfono parcial

Volumen edificatorio

- F.O.S. 0,4
- F.O.T. 0,8

Densidad Poblacional

- Una vivienda unifamiliar por parcela

Parcelamiento

- Dimensiones mínimas de parcela
Ancho 20m
Superficie 600m²

Características Espaciales

- Retiro de frente obligatorio mínimo 3m
- Retiro de frente obligatorio mínimo sobre acceso a Ruta Provincial N° 11; 5 m
- Retiro bilateral obligatorio para parcelas con frente superior a 20 m: 3.00 m
- Retiro lateral obligatorio para parcelas mayores de 12 m.: 3.00 m
- Altura máxima de la vivienda unifamiliar: planta Baja y un piso alto.

Uso del suelo

Zona destinada a la localización de talleres, depósitos y comercios en general, que no originen molestias o peligro para la población circundante y sus bienes materiales.

La vivienda puede localizarse como complemento de un uso dominante y en parcelas independientes, pero no tendrá derecho a reclamar por las molestias que puedan generar los usos dominantes en el desarrollo normal de sus actividades.

No se admitirán en la zona equipamiento educacional, sanitario (excepto primeros auxilios), administrativo e institucional.

Disposiciones Particulares

No se podrá trabajar en la vía pública y todo movimiento de carga y descarga deberá realizarse dentro de los límites de la parcela.

Los retiros de frente deberán ser tratados convenientemente e impedirse las visuales cuando los espacios libres de parcela se utilicen para depósito de materiales a cielo abierto.

ZONAS ESPECIALES Y USOS ESPECÍFICOS

Fijase para las zonas especiales y usos específicos las siguientes regulaciones urbanísticas:

- Espacio Deportivo Recreativo (EDR1)

Se fija para este distrito un FOS y FOT igual a 0.3

- **Espacios Deportivos Recreativos 2, 3 y 4 (EDR2, EDR3, EDR4)**
Se fija para estos Distritos un FOS máximo igual a 0.3
- **Uso específico Sociedad Rural (UESR)**
- Fijase para este distrito un FOS igual a 0.3 y un FOT igual a 0.4
- **Uso específico Estación Empalme Magdalena (UEEM) y el Espacio Verde Deportivo Recreativo (EVDR)**

El sector UEEM estará destinado a servicios de transporte y el sector denominado EVDR a esparcimiento deportivo recreativo y a servicios de apoyo al acceso (alimentación, hospedaje, y campamento turístico).

Deberá preservarse la vegetación existente debiendo solicitar autorización para efectuar cualquier tipo de modificación en el sector forestado (desmonte, tala, etc.) La subdivisión mínima será de 40 m de ancho y 2000m² de superficie y el FOS igual a 0.1

Precintos Industriales

En los precintos industriales se admitirá la subsistencia de la actividad que se desarrolla actualmente, la que podrá cambiar de rubro únicamente si se trata de otra de grado de molestia menor.

Deberán respetar un FOS Máximo de 0.5 y la Área de Planeamiento Municipal estudiará cada caso en particular a fin de establecer si corresponde efectuar adecuación de las instalaciones a efectos de que no provoquen molestias o peligros a la población circundante, contaminación del medio o deterioro de la imagen ambiental de la zona.

- En los precintos mencionados no se permiten efectuar nuevos parcelamientos del suelo.

Zonas Industrial 1 (Z1)

En esta Zona deberá asegurarse que el funcionamiento del establecimiento existente no origine molestias a la población circundante.

- Se establece e Factor de Ocupación del Suelo igual a 0.4

La Área de Planeamiento Municipal analizará la situación de la industria existente, estableciendo las regulaciones urbanísticas que correspondieran.

Zona Industrial 2 (Z12)

Zona destinada a la localización de establecimientos industriales:

La Área de Planeamiento Municipal deberá evaluar los pedidos de radicación, asegurando que las radicaciones que se otorguen no produzcan deterioro o degradación de las condiciones ambientales.

Se admitirán establecimientos que produzcan efluentes líquidos o gaseosos, siempre que se asegure que mediante los sistemas de depuración que se ejecuten no se pondrá en peligro la calidad del medio y se respete la legislación vigente en la materia.

- Establecerse para la Zona Industrial un FOS igual a 0.4 y un FOT igual a 0.6
- La dimensión mínima de parcela será de 2 Ha.
- Los espacios libres de parcela deberán ser parquizados y mantenidos convenientemente, asegurando el control de visuales de los sectores destinados a acopio de materiales de cualquier índole.
- Deberá dejarse una franja libre de ocupación de 10 m de ancho, forestada y ubicada en forma perimetral a la zona.
- Establecerse un retiro mínimo de frente y lateral de 10 m.
- El Área de Planeamiento Municipal realizará un estudio particularizado de la Zona, fijando las reglamentaciones urbanísticas que resulten necesarias para la conformación de la misma.

Zona de Reserva para Uso Industrial (REI)

Esta Zona estará destinada a la ampliación de la zona industrial adyacente y deberá ser recuperada a efectos de su incorporación para ese uso.

La Área de Planeamiento Municipal deberá realizar los estudios correspondientes para fijar la estructura de la zona, indicadores urbanísticos, condiciones de saneamiento, infraestructura básica y demás regulaciones necesarias para lograr el desarrollo de la zona.

Zona Residencial Parque (ReP)

Esta zona esta destinada a vivienda y esparcimiento.

- Fijase un máximo de 8 unidades de vivienda por Ha. Y una unidad parcelaria mínima de 1250 m² de superficie.
- La vegetación existente deberá ser mantenida debiendo solicitar autorización para proceder a cualquier modificación de su actual estado.

La Zona de Recuperación (Re) y la delimitada como zona presumiblemente inundable en el Plano de Delimitación adjunto, deberán ser saneadas para efectuar su subdivisión y ocupación por medio de edificación.

A tales efectos deberá presentarse certificado de aptitud otorgado por el organismo provincial de competencia.

La Municipalidad juntamente con la Dirección Provincial de Hidráulica deberá fijar la cota del terreno y la cota de piso edificable para estas zonas.

Una vez saneadas las zonas de recuperación podrá incorporarse automáticamente a la zona o área en que se encuentran, materializando la subdivisión y/o ocupación de acuerdo con las normas que rigen para las mismas.

Para la zona denominada inundable -de recuperación- definida en el Plano de Delimitación N°2 se fija el uso de esparcimiento deportivo recreativo.

Zonas Residenciales Extraurbanas 1 y 2 (Reex1 y Reex2)

Carácter:

Zona destinada a asentamientos de viviendas no permanentes desarrolladas en pleno contacto con la naturaleza.

Fijase para estas zonas los siguientes indicadores urbanísticos:

FOS 0,3
FOT 0,5

Dimensiones mínimas de parcela

Ancho 20 m

Superficie 600 m²

Retiros de edificación

- de frente: mínimo 5 m
- un retiro lateral obligatorio: mínimo 3 m
- no se exige centro libre de manzana
- altura de edificación: planta baja y un piso alto.

Uso del Suelo

Residencial y usos deportivos-recreativos como actividad dominante y como uso complementario equipamiento básico, hospedaje y amenidades.

Área Complementaria 1

- El uso genérico del Área Complementaria es el , residencial
- La superficie parcelaria mínima del área complementaria se fija en 1700m²

En toda el área complementaria queda prohibida la localización de industrias extractivas, tambo o instalaciones de apicultura.

Se admitirá en las parcelas existentes la localización de vivienda unifamiliar, comercio o taller.

- o Fijase para el área complementaria FOS y FOT igual a 0,3
- Para parcelas existentes inferiores a 600 m² se fija un FOS y FOT igual a 0,4

Características Espaciales

- Retiro de frente obligatorio mínimo 5m
- Retiro bilateral obligatorio para parcelas con frente superior a 40 m: 5.00 m
- Altura máxima de la vivienda unifamiliar: planta Baja y un piso alto.

Área Complementaria Agregar áreas 1 y 2

- El uso genérico del Área Complementaria es el , residencial
- La superficie parcelaria mínima del área complementaria se fija en 3200m²

En toda el área complementaria queda prohibida la localización de industrias extractivas, tambo o instalaciones de apicultura.

Se admitirá en las parcelas existentes la localización de vivienda unifamiliar, comercio o taller.

- o Fijase para el área complementaria FOS y FOT igual a 0,3
- Para parcelas existentes inferiores a 600 m² se fija un FOS y FOT igual a 0,4

Características Espaciales

- Retiro de frente obligatorio mínimo 5m
- Retiro bilateral obligatorio para parcelas con frente superior a 40 m: 5.00 m
- Altura máxima de la vivienda unifamiliar: planta Baja y un piso alto.

10.3 NÚCLEO URBANO ATALAYA

10.3.1 Estructura de Desarrollo Urbano

Atalaya adquiere un mayor relieve en este Código debido al gran rol turístico que le asigna el Plan Estratégico 2016/2040. Para ello se consolida el área urbana existente y un área complementaria de crecimiento residencial turístico. Asimismo se asume una Zona Puerto deportivo y comercial y sus lotes de servicio y equipamiento. La mayor novedad es la Zona recreativo-turístico, destinada al desarrollo especial de la Costanera Atalaya – Balneario Magdalena.

Delimitación

El núcleo urbano de Atalaya está formado por el área urbana y el área complementaria.

El área urbana se define por el sector denominado catastralmente como:
Circ. I, Secc. G, Chacras 1, 3, 4, 8 (con excepción de las Mz. a, b, c, d), 9, 10, y 11; y según delimitación obrante en plano de delimitación N°2, anexo.

El área complementaria se define por los sectores denominados catastralmente como:
Circ. I, Secc G, Chacras 1, 2, 12, 16, 17 y Circ. II, Parc. Rurales N° 7^a, 7b, 7c, 7d, 7e, 7f, 7g, 6b, 6f, 6g, 6h y 2; según delimitación obrante en plano de delimitación N° 2 anexo.

Dentro del Área Urbana de Atalaya delimitase la siguiente zona de Recuperación (ZR):
Circ. I, Secc. G, Chacra 8, Mz 8g parte, 81 parte, 8h, 8m, 8q parte; Chacra 3, Fracc. 2n y Mz. 3a, 3f, 3u, 3h, 2k, 3t, 3n, 3p, 3r, 3s; Chacra 4 toda y según delimitación obrante en plano de delimitación N°2 anexo.

Dentro del Área complementaria de Atalaya delimitase el sector destinado a residencia extraurbana (Reex) que se detalla a continuación:
Circ. I, Secc. G, Chacra 17, Mz 17^a, 17e, 17j, 17m, 17r y 17t.

Dentro del Área complementaria de atalaya delimitase los siguientes sectores de usos específicos:
Uso específico Balneario (UEB): Sector denominado AV Costanero hasta línea de ribera.

Uso Especifico Prefectura Naval Argentina (UEPNA)
La parcela 1f de la Chacra 1 de la Sección G, Circ. I.

Reglamentaciones específicas

Establécese para la Zona 1 (Z1) las siguientes regulaciones urbanísticas:

ZONA 1

Establecese para el área urbana de Atalaya las siguientes regulaciones urbanísticas:

Carácter de la zona

Residencial, comercial e institucional.

Servicios Básicos

-Energía eléctrica domiciliaria	Existentes
-Alumbrado Público	Sí
-pavimento en calles principales	parcial
-Desagües pluvial	parcial
-Mejorado de calles	si
-desagües pluviales	sí
-Recolección de residuos	si
-teléfono	sí
	parcial

Servicios complementarios

-agua corriente	
-desagües cloacales	parcial
-pavimento	no
	parcial

Densidad de población

- Densidad neta potencial: 220 hab. /Ha.
- Densidad actual 80 hab/ha. una vivienda unifamiliar y/o comercio por parcela.

Parcelamiento

Dimensiones mínimas de parcela

- Ancho 15 m
- Superficie 400 m²

Volumen edificatorio

- FOT 0.8
- FOS 0.4

Características espaciales

- La altura máxima será la resultante de Planta Baja y un piso alto.
- Retiro de frente y lateral obligatorios mínimo: 3m
- Sobre la rambla principal los retiros serán optativos.

Usos del Suelo

- Usos Dominantes: Residencia, comercio, instituciones públicas y privadas, equipamiento deportivo-recreativo- Turísticos
 - Uso Complementario: Equipamiento social, servicios a la población y de artículos de uso directo a la misma.
- Se admitirán pequeños talleres artesanales inocuos y deposito que no originen molestias o peligro a la población circundante y sus bienes materiales.

El área de Planeamiento Municipal podrá denegar mediante informe fundamentado la radicación de cualquier actividad que no se corresponda con el carácter del área urbana y sea una localización incompatible con la misma.

ZONA 2

Carácter de la zona

Destinada a residencia, actividades complementarias y compatibles

Servicios Básicos

-Energía eléctrica domiciliaria	Existentes
-Alumbrado Público	Sí
-pavimento en calles principales	parcial
-Desagües pluvial	parcial
-Mejorado de calles	parcial
-desagües pluviales	sí
-Recolección de residuos	si
-teléfono	parcial
	parcial

Servicios complementarios

-agua corriente	
-desagües cloacales	parcial
-pavimento	no
	parcial

Densidad de población

- Densidad neta potencial: 180 hab. /Ha.
- Densidad actual 80 hab/ha. una vivienda unifamiliar y/o comercio por parcela.

Parcelamiento

Dimensiones mínimas de parcela

- Ancho 20 m
- Superficie 600 m²

Volumen edificatorio

FOT	0.6
FOS	0.4

Características espaciales

- La altura máxima será la resultante de Planta Baja y un piso alto.
- Retiro de frente y lateral obligatorios mínimo: 3m
- Sobre la rambla principal los retiros serán optativos.

Usos del Suelo

- Usos Dominantes: Residencia, comercio, instituciones públicas y privadas, equipamiento deportivo-recreativo- Turísticos
 - Uso Complementario: Equipamiento social, servicios a la población y de artículos de uso directo a la misma.
- Se admitirán pequeños talleres artesanales inocuos y deposito que no originen molestias o peligro a la población circundante y sus bienes materiales.

La Area de Planeamiento Municipal podrá denegar mediante informe fundamentado la radicación de cualquier actividad que no se corresponda con el carácter del área urbana y sea una localización incompatible con la misma.

AREA COMPLEMENTARIA

Carácter de la zona

Destinada a residencia, y residencial no permanente actividades complementarias y compatibles a las anteriores

Servicios Básicos

-Energía eléctrica domiciliaria	Existentes
-Alumbrado Público	Sí
-pavimento en calles principales	parcial
-Desagües pluvial	parcial
-Mejorado de calles	parcial
-desagües pluviales	sí
-Recolección de residuos	si
-teléfono	parcial
	parcial

Servicios complementarios

-agua corriente	parcial
-desagües cloacales	no
-pavimento	parcial

Densidad de población

- Densidad. una vivienda unifamiliar y/o comercio por parcela.
- Proyectos Especiales quedan a evaluación del área de planeamiento.

Parcelamiento

- Dimensiones mínimas de parcela
- Ancho 30 m
 - Superficie 1300 m²

Volumen edificatorio

- FOT 0.4
- FOS 0.3

Características espaciales

- La altura máxima será la resultante de Planta Baja y un piso alto.
- Retiro de frente y bilateral obligatorios mínimo: 5 m
- Sobre la rambla principal los retiros serán optativos.

Usos del Suelo

- Usos Dominantes: Residencia, , equipamiento deportivo-recreativo- Turísticos
 - Uso Complementario: Equipamiento social, servicios a la población y de artículos de uso directo a la misma.
- Se admitirán pequeños talleres artesanales inocuos y deposito que no originen molestias o peligro a la población circundante y sus bienes materiales.

El área de Planeamiento Municipal podrá denegar mediante informe fundamentado la radicación de cualquier actividad que no se corresponda con el carácter del área y sea una localización incompatible con la misma.

Permiso de construcción y aprobación de subdivisiones: se exigirá en todos los casos la certificación de aptitud del predio otorgada por el Organismo Provincial de competencia y la cumplimentación e las Leyes provinciales N° 6253 y N° 6254.

No se admitirá la subdivisión y/o ejecución de edificación en parcelas que no se encuentren saneadas estableciéndose como cota de terreno +3.75 y como cota de piso +4.00 m.

El Área Complementaria está destinada al desarrollo de proyectos integrales de índole residencial y deportivo recreativo.

Se declara zona apta para la realización de club de campo y de proyectos integrales de zonas residenciales parque.

Se entiende por proyecto integral de zona residencial parque al que contemple la realización de la infraestructura básica, establecida para la zona urbana, la subdivisión y ejecución del 50% de las unidades habitacionales que se proyecten.

A esos efectos, la dimensión mínima de parcela será de 30 m de frente y 1300 m² de superficie.

Se admiten y promueven en la zona: campamentos turísticos, paradores de casillas rodantes, confiterías, bailables y toda instalación de provisión de equipamiento de esparcimiento. Se admitirán kioscos de venta de gaseosas, revistas y afines.

Dentro del área complementaria podrá darse continuidad a las actividades existentes (con autorización permanente o precaria), en el momento de la vigencia del presente código, siempre que no se provoquen inconvenientes al área urbana, ni se deterioren o degraden las condiciones naturales del medio.

Se admitirá la actividad agropecuaria intensiva excepto la localización de nuevos criaderos de cualquier especie, tambos, industrias extractivas o instalaciones de apicultura. Las instalaciones complementarias de la actividad agropecuaria intensiva (galpones, invernaderos, depósitos, etc., excluida vivienda) deberán construirse por medio de edificación desmontable.

Las dimensiones parcelarias mínimas para el área complementaria se fijaran en función del uso a radicar, no pudiendo ser en ningún caso inferior a 30 m de frente y 1300 m² de superficie.

Para uso agropecuario intensivo la dimensión mínima será de 10 Ha.

En parcelas existentes dentro del área complementaria se admitirá la construcción de unas viviendas (una principal y otra complementaria para parcelas superiores a 1000 m² de superficie).

Uso específico balneario (UEB)

Se declara de interés municipal a la zona Costanera Atalaya (Balneario Costa Sud), como zona especial recreativa de desarrollo prioritario.

Zona Puerto ZP

Actividades compatibles con el uso portuario

Zona Residencial Turística Costera

La zona entre Balneario Magdalena y Atalaya es de un gran potencial turístico recreativo inexplorado hasta el momento. Se debe convertir en una zona de uso dominante turístico recreativo, con uso complementario de hotelería y/o vivienda

agrupada .Requiere de una costanera consolidada y el manejo de costas de manera eco-natural.

Servicios básicos:

- | | |
|---|----|
| <input type="radio"/> Energía eléctrica | si |
| <input type="radio"/> Alumbrado publico | no |
| <input type="radio"/> Desagüe pluvial | no |
| <input type="radio"/> Recolección de residuos | no |
| <input type="radio"/> Teléfono | no |
| <input type="radio"/> Pavimento | no |
| <input type="radio"/> Desagüe cloacal | no |
| <input type="radio"/> Agua corriente | no |

Parcelamiento

Dimensiones mínimas de parcela

-Ancho 40m

-Superficie 1600 m2

Volumen edificatorio

-FOS 0.3

-FOT 0.5

Características espaciales

-Planta baja y un piso alto

-Retiros de frente y bilaterales mínimos 5 m obligatorios

NÚCLEO URBANO BARTOLOMÉ BAVIO

Estructura de Desarrollo Urbano

La localidad de Bartolomé Bavio necesita crecer, considerando la alta demanda de lotes urbanos, cuya escases de oferta actual propicia su alza de precios, y en área complementaria, por el incremento de demanda de residencia no permanente.

La conformación actual de la trama amanzanada propicia su uso urbano hasta el límite de la misma y se puede anexar con facilidad el área rural aledaña, configurando un polígono total muy ordenado y bien conformado. Este polígono se cierra con una calle de circunvalación que permita derivar flujos de la Ruta Provincial 54 y del camino a Correa sin perturbar la planta urbana.

La nueva Zona Complementaria 1 puede contener la nueva Escuela Primaria, y destinándose el predio actual de la misma a equipamiento municipal de maquinaria vial.

Delimitación: El núcleo urbano de B.Bavio está formado por el área urbana y el área complementaria.

Uso Específico Sociedad Rural: Circ. VI - Parc. 2229b.

Precinto Industrial: Circ. VI - Parc.2399z.

La zona urbana 1 queda definida catastralmente como:

Circ. VI - Secc. A- Mz. 50 a 53. Mz. 23 la parc. de la intercepción de las calles San Pablo y Gral. Paz. Mz. 24 las parcelas frentistas a calle San Pablo. Mz. 25 la parc. de la intercepción de las calles San Pablo y San Martín. Mz. 36 los frentistas de la calle Gral. Paz. Mz. 38 los frentistas de las calles San Martín y 25 de Mayo. Mz. 39 y 40 los frentistas de la calle 25 de Mayo. Mz 41 los frentistas de la calle 25 de Mayo exceptuando la intercepción con Av. Mitre. Mz. 49 los frentistas de la calle Gral. Paz. Mz. 54 exceptuando los frentistas de la Av. Mitre. Mz. 62 la parc. de la intercepción de las calles Gral. Paz y Dr. Pepé. Mz. 63 a 66 las parc. frentistas de la calle Dr. Pepé. Mz. 67 las parc. frentistas a calle Dr. Pepe exceptuando la intercepción con Av. Mitre.

La zona urbana 2 queda definida catastralmente como:

Circ. VI - Secc. A- Mz 11 a 14 exceptuando los frentistas a calle Cajaraville. Mz. 22. Mz. 23 exceptuando la intercepción en calle Gral. Paz con calle San Pablo, Mz. 24 exceptuando los frentistas de calle San Pablo. Mz. 25 exceptuando la intercepción de calle San Martín con San Pablo. Mz. 26 exceptuando la intercepción de la calle Libertad con Hernando y Palleja. Mz. 27 exceptuando los frentistas de calle Cajaraville. Mz. 28 exceptuando los frentistas de calle Cajaraville y frentistas de Av. Mitre. Mz. 35a y 36a. Mz. 36 exceptuando los frentistas de la calle Gral Paz. Mz. 38 exceptuando los frentistas de las calles San Martín y 25 de Mayo. Mz. 39 y 40 exceptuando los frentistas de la calle 25 de Mayo. Mz. 41 exceptuando los frentistas de calle 25 de Mayo y frentistas Av. Mitre. Mz. 43. Mz. 49 exceptuando los frentistas de calle Gral. Paz. Mz. 61. Mz. 62 exceptuando la intercepción de calle Gral Paz con Dr. Pepé. Mz. 63 a 66 exceptuando los frentistas de la calle Dr. Pepé. Mz 67 exceptuando los frentistas de la calle Dr. Pepé y frentistas de Av. Mitre.

La zona urbana 3 queda definida catastralmente como:

Circ. VI - Secc. A- Mzs. 5- 15- 16- 29- 42- 55- 68. Mz 11 a 14 los frentistas a calle Cajaraville. Mz. 26 la intercepción de la calle Libertad con Hernando y Palleja. Mz. 27 los frentistas de calle Cajaraville. Mz. 28 los frentistas de calle Cajaraville y frentistas de Av. Mitre. Mz. 41- 54- 67 los frentistas de la Av. Mitre.

La zona urbana 4 queda definida catastralmente como:

Circ. VI - Secc. A- Mz. 2- 4- 6 a 10, 17 a 21, 30 a 34, 43 a 47, y 56 a 59.

La **zona complementaria** queda definida catastralmente como:

AC1: Circ. VI - Parc. 2406f

AC2: Circ. VI - Parc. 2546b y 2546a

Uso Específico de Cementerio.

Circ. VI - Secc. A- Mz.1.

Uso Específico de Transporte.

Sin nomenclatura catastral.

Zona de equipamiento y servicio

Circ. VI - parc. 2547 a 2559, 2560^a, 2561, 2562^a, 2563b, 2563c, 2566, 2567c, d. e, f, g, 2568^a, b, c, f, g, 2569^a, 2570b, a, c, 8.

Espacio verde publico

Circ. VI - Secc. A- Mz.37.

Uso Específico Educación

Circ. VI - Parc. 2406c, e, g y 2579u

Reglamentaciones Específicas.

ZONA 1 (Z1): Carácter de la zona: Zona Mixta, Administrativa, Institucional y de equipamiento social.

- **Uso del Suelo**
 - Dominante: Administrativo, Institucional y Equipamiento Social.
 - Complementario: Residencial uni y multifamiliar y Comercio
 - No se admitirán otros usos que los mencionados precedentemente.

- **Volumen edificatorio:**
 - FOT 1.2
 - FOS 0.6

- Niveles PB + 2 plantas altas.
- **Retiros:**
 - Lateral voluntario mínimo 3 m
- **Parcelamiento:**
 - Dimensiones mínimas de la parcela
 - Ancho: 15 m
 - Superficie: 375 m²
- **Densidad: 400 hab/ha**
 - Si no dispone de cloacas máxima densidad 80 hab/ha.
- **Disposiciones particulares:**

Los retiros laterales tampoco son obligatorios pero de existir la voluntad de generarlo, se estipula el mínimo de 3.00M

ZONA 2 (Z2):

Carácter de la zona: Residencial, comercial y actividades complementarias y compatibles

- **Volumen edificatorio:**
 - FOT 1.2
 - FOS 0.6
 - Niveles PB + 2 plantas altas.
- **Retiros:**
 - Retiro de frente obligatorio 3m
 - Retiro lateral voluntario mínimo 3.m
- **Parcelamiento:**
 - Dimensiones mínimas de parcela
 - Ancho: 15 m
 - Superficie: 375 m²
 - Densidad: 400 hab/ha.
 - Si no dispone de cloacas máxima densidad 80 hab/ha.
- **Uso del suelo**
 - Dominante: Residencial uni y multifamiliar y comercial.
 - Complementario: Se admitirá todas aquellas actividades complementarias a los usos dominantes (equipamiento y servicios directos a la población). Serán admitidas aquellas actividades compatibles con los usos dominantes, entendiéndose por tales aquellos que no provoquen molestia o peligro para a

población y sus bienes materiales como talleres de actividad artesanal totalmente inocuos, que se dediquen a reparación y mantenimiento de artículos de uso directo de la población (ej. Reparación de calzado, de artefactos electrodomésticos, de forrajería, etc.).

Se admitirán las industrias artesanales inocuas que fabriquen productos de consumo alimenticio para la población de a zona (ej. Heladerías, panaderías, fábrica de pastas, etc.).

Podrán localizarse depósitos, exclusivamente cuando se trate de pequeñas instalaciones (no mayores a 150 m² cubiertos), cuyo almacenaje y manipuleo no produzcan molestias (ruidos, olores, atracción de rodeadores, etc.), ni peligro para la población (inflamables, emanaciones tóxicas, etc.)

○ Disposiciones particulares: No se admitirán en esta zona talleres, depósitos comerciales (exceptuando los anexos correspondientes a los salones de venta y exposición), comercios que se dediquen a venta de artículos que por su volumen o características no se correspondan con el carácter de la zona (ej. Venta de máquinas agrícolas, corralón de materiales, etc.)

ZONA 3 (Z3):

Carácter de la zona: Zona Mixta de servicio

- **Uso del suelo**
 - **Dominante:** Comercial, servicios y talleres.
Zona destinada a la localización de talleres, depósitos y comercios en especial los que requieren grandes superficies de depósito.
 - **Complementario:** Residencial uni y multifamiliar.
La vivienda puede desarrollarse como complementarias de un uso dominante y/o en parcelas independientes
-No se admitirá en la zona equipamiento educacional, sanitario, administrativo e institucional.
- **Volumen edificatorio**
 - **Usos Comerciales y de servicios**

FOT	1
FOS	0.6
 - **Uso Complementario.**

FOT	0.6
FOS	0.6
Niveles	PB + 2 plantas altas.
 - **Retiros:**

De frente obligatorio sobre Av. Mitre	5 m
Lateral obligatorio mínimo	3 m
 - **Parcelamiento:**

Dimensiones mínimas de parcela

Ancho	15 m
-------	------

Superficie 600m²
 - **Densidad:** 200 hab/ha.
Si no dispone de cloacas máxima densidad 80 hab/ha.
- **Disposiciones particulares**

Deberán tratarse los retiros de frente y controlarse las visuales de los espacios libres de parcela especialmente en los casos en que los mismos se utilicen para depósito a cielo abierto.

No se podrá trabajar en la vía pública y el movimiento descarga y de descarga deberá realizarse dentro de los límites de la parcela.

ZONA 4 (Z4):

Carácter de la zona: Zona Residencial

- **Uso del suelo**
 - Dominante: Residencial unifamiliar y multifamiliar.
Complementario: Comercio de uso diario.
- **Volumen edificatorio**
 - FOT 0,6
 - FOS 0.4
 - Altura PB + 1 piso alto o hasta 7m. Se admite hasta 8m a cumbre.
- **Retiros:**
 - De frente obligatorio sobre ruta 5 m
 - De frente obligatorio 3 m
 - Bilateral obligatorio 3 m
- **Parcelamiento:**
 - Dimensiones mínimas de parcela
Ancho 15 m
Superficie 600m²
 - Densidad: 180hab/ha.
 - Si no dispone de cloacas máxima densidad 80 hab/ha.
- **Disposiciones particulares:**

Deberán tratarse los retiros de frente y controlarse las visuales de los espacios libres de parcela especialmente en los casos en que los mismos se utilicen para depósito a cielo abierto.
No se podrá trabajar en la vía pública y el movimiento descarga y de descarga deberá realizarse dentro de los límites de la parcela.

ZONA EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS (ZES):

Carácter de la Zona: Zona de servicios y equipamientos.

- **Uso del suelo**
 - **Dominante:** Talleres, pequeñas industrias inocuas, depósito, comercio, estaciones de servicio, parador y lavadero de camiones e instalaciones afines a los usos mencionados.
 - **Complementario:** La vivienda unifamiliar se admite únicamente como complemento de un uso dominante desarrollada en la misma unidad parcelaria, no teniendo derecho a reclamar ante eventuales molestias

que originen el normal desenvolvimiento de los usos dominantes radicados en el entorno.

No se admitirán viviendas en parcelas independientes, equipamiento educacional, sanitario o institucional.

- **Volumen edificatorio**

FOT 0.6

FOS 0.4

Altura PB + 1 piso alto o hasta 7m. Se admite hasta 8m a cumbrera.

- **Retiros**

- De frente obligatorio mínimo: 5m
- Lateral mínimo de 3m para parcelas de 15 o más de frente.
- Bilateral de 3m para parcelas iguales o mayores a 20m de frente.

- **Parcelamiento**

- Dimensiones mínimas de parcela
- Ancho 40 m
- Superficie 2000 m²

- **Densidad:** 1 vivienda /parcela

- **Disposiciones particulares**

El Área de Planeamiento podrá evaluar la radicación de usos no mencionados, de apoyo a los usos dominantes establecidos, siempre que no constituyan usos de servicio directo a la población.

Todos los movimientos de carga y descarga deberán realizarse dentro de los límites de la parcela. No se podrán realizar trabajos en la vía pública. Deberán tratarse de los espacios libres de parcela y controlarse las visuales, en especial en los casos en que se efectúen depósito de materiales a cielo abierto.

La Dirección de Planeamiento diseñara la estructura circulatoria del sector estableciendo la dimensión de las vías de circulación (min. 15 m), la localización de los espacios verdes y las reservas para equipamiento comunitario.

A esos efectos se considerara la cesión del 5% fijado por el Decreto 1549/83 para uso industrial.

ZONA RESIDENCIAL EXTRA URBANO 1 (RE1):

Carácter de la Zona: Residencial Extra urbano

- **Uso del suelo**

- **Dominante:** Vivienda unifamiliar
- **Complementario:** Serán admitidas aquellas actividades compatibles con los usos dominantes, entendiendo por tales aquellos que no provoquen molestia o peligro para a población y sus bienes materiales como talleres de actividad artesanal totalmente inocuos, que se dediquen a reparación y mantenimiento de artículos de uso directo de la población (ej. Reparación de calzado, de artefactos

electrodomésticos, de forrajería, etc.). Se admitirán las industrias artesanales inocuas que fabriquen productos de consumo alimenticio para la población de la zona (ej. Heladerías, panaderías, fábrica de pastas, etc...). Podrán localizarse depósitos, exclusivamente cuando se trate de pequeñas instalaciones (no mayores a 150 m² cubiertos), cuyo almacenaje y manipuleo no produzcan molestias (ruidos, olores, atracción de roedores, etc.), ni peligro para la población (inflamables, emanaciones tóxicas, etc.)

- **Volumen edificatorio**
 - FOT 0.6
 - FOS 0.4
 - FOSV 0,5
 - Altura PB + 1 piso alto o hasta 7m. Se admite hasta 8m a cumbre.

- **Densidad potencial ; hasta 75 hab./Ha**

- **Retiros**
 - De frente obligatorio mínimo: 5m
 - Lateral mínimo de 3m para parcelas de 15 o más de frente.
 - Bilateral de 3m para parcelas iguales o mayores a 20m de frente.
 - De fondo 10m

- **Parcelamiento**
 - Dimensiones mínimas de la parcela
 - Ancho 20 m
 - Superficie 600 m²

- **Densidad Potencial hasta 75 Hab/Ha**

- **Disposiciones particulares**

El Área de Planeamiento podrá evaluar la radicación de usos no mencionados, de apoyo a los usos dominantes establecidos, siempre que no constituyan actividades que generen ruidos molestos o actividades molestas (por ejemplo movimiento de vehículos de carga).

Deberán tratarse de los espacios libres de parcela y controlarse las visuales, en especial en los casos en que se efectúen depósitos de materiales a cielo abierto.

ZONA COMPLEMENTARIA 1

Carácter de la Zona: constituye un área de transición entre lo urbano y lo rural para separar la producción agropecuaria de la vida urbana densa. Se adopta un fraccionamiento amplio tipo quinta residencial o parcelas agropecuarias intensivas de tipo artesanal, sin uso de agroquímicos perjudiciales para la salud, constituyendo una interfase positiva entre los usos urbanos intensivos y la zona propiamente rural.

Uso del suelo

Residencial permanente o temporario, uso complementario quintas y huertas de producción artesanal sin aditamentos nocivos para el ambiente, usos deportivo recreativo de pequeña escala.

- **Volumen edificatorio**
 - FOT 0.6
 - FOS 0.4
 - Altura PB + 1 piso alto o hasta 7m.
- **Densidad potencial una vivienda por parcela.**
- **Retiros**
 - De frente obligatorio mínimo: 5m
 - Lateral obligatorio mínimo de 3m para parcelas de 15 o más de frente.
 - Bilateral obligatorio de 3m para parcelas iguales o mayores a 20m de frente.
- **Parcelamiento**
 - Dimensiones mínimas de la parcela
 - Ancho 20 m
 - Superficie 600 m²
- **Densidad**

Residencial: 1 vivienda/ parcela
- **Disposiciones particulares**

El Área de Planeamiento podrá evaluar la radicación de usos no mencionados, de apoyo a los usos dominantes establecidos, siempre que no constituyan actividades que generen ruidos molestos o actividades molestas (por ejemplo movimiento de vehículos de carga).
Deberán tratarse de los espacios libres de parcela y controlarse las visuales, en especial en los casos en que se efectúen depósito de materiales a cielo abierto.

ZONA COMPLEMENTARIA 2

Carácter de la Zona: constituye un área de transición entre lo urbano y lo rural para separar la producción agropecuaria de la vida urbana densa. Se adopta un fraccionamiento amplio tipo quinta residencial o parcelas agropecuarias intensivas de tipo artesanal, sin uso de agroquímicos perjudiciales para la salud, constituyendo una interfase positiva entre los usos urbanos intensivos y la zona propiamente rural.

Uso del suelo

Residencial permanente o temporario, uso complementario quintas y huertas de producción artesanal sin aditamentos nocivos para el ambiente, usos deportivo recreativo de pequeña escala.

- **Volumen edificatorio**
 - FOS 0.1

- FOT 0.2
- Altura: planta baja más un piso alto o hasta 7 m. Se admite hasta 8m a cumbre
- **Densidad potencial:** hasta 25 hab/ha.
- **Retiros**
 - De frente 10 m.
 - Bilateral obligatorio de 10m para parcelas iguales o mayores a 40m de frente
 - Bilateral obligatorio de 5m para parcelas menores a 40m de frente
- **Parcelamiento**
 - Dimensiones mínimas de la parcela
 - Ancho 40m
 - Superficie 2000m²
- **Densidad**
 - Potencial hasta 25 Hab/Ha
- **Disposiciones particulares**

Quedan prohibidas las subdivisiones en la forma de Propiedad Horizontal.
El Ejecutivo establecerá las directrices generales de la estructura urbana a la que los futuros desarrollos deberán ajustarse y/o compatibilizar.
Se preservarán los elementos naturales pre-existentes como cañadas o cursos de agua permanentes o semi-permantes.

USOS EDUCACION (UE)

- **Parcelamiento**
Se asocia a la zona en la cual está ubicado.

USO ESPECÍFICO DE CEMENTERIO (UEC):

Carácter de la Zona: Zona destinada a la localización del Cementerio de la localidad.

- **Uso del suelo**
 - Dominante: Cementerio.
 - Complementario: No tiene.
- **Volumen edificatorio**
 - No tiene parámetros edificatorios.
- **Retiros**
 - No posee

- **Parcelamiento**
 - No se permiten subdivisiones.
- **Disposiciones particulares**
Deberá estar cercado con muros o con cercos vivos de altura superior a 1,80m
Se deberá realizar cortina forestal en sus cuatro lados.

USO ESPECÍFICO SOCIEDAD RURAL (UESR):

Carácter de la Zona: Zona destinada a la localización del predio de ferias y remates de la Sociedad Rural.

- **Uso del suelo**
 - **Dominante:** Predio de Ferias y Remates.
 - **Complementario:** Vivienda de encargado.
 - Depósitos de forrajes u otros asociados al uso dominante.
- **Volumen edificatorio**
 - FOT 0.1
 - FOS 0.1
 - Altura PB + 1 piso alto o hasta 7m. Se admite hasta 8m a cumbre.
- **Retiros**
 - De frente 5m
 - Laterales 5m
 - Fondo 15m
- **Parcelamiento**
No se permiten subdivisiones.
- **Disposiciones particulares**
Deberá estar cercado con muros vivos de altura superior a 1,50m
Se deberá realizar cortina forestal en sus cuatro lados.

USO ESPECÍFICO PLANTA DE TRATAMIENTO (UEPT):

Carácter de la Zona: Zona destinada a la localización del predio para la Planta de Tratamiento de efluentes cloacales.

- **Uso del suelo**
 - **Dominante:** Planta de Efluentes Cloacales
 - **Complementario:** oficinas, Depósitos de materiales u otros asociados al uso dominante.

- **Volumen edificatorio**
No tiene parámetros edificatorios.
- **Retiros**
No posee
- **Parcelamiento**
No se permiten subdivisiones.
- **Disposiciones particulares**
Deberá estar cercado con muros o con cercos vivos de altura superior a 1,80m
Se deberá realizar cortina forestal en sus cuatro lados.

USO ESPECÍFICO DE TRANSPORTE (UEST):

Carácter de la Zona: Zona destinada a equipamiento de transporte, equipamiento cultural, equipamiento recreativo, equipamiento deportivo y a espacio libre verde de esparcimiento público.

- **Uso del suelo**
 - Dominante: Equipamiento de transporte
 - Complementario: Espacio libre verde y esparcimiento.
 - Actividades culturales y deportivas.
- **Volumen edificatorio**
 - FOT 0.1
 - FOS 0.1
 - Altura PB + 1 piso alto o hasta 7m. Se admite hasta 8m a cumbre.
- **Retiros**
 - De frente 5m
 - Laterales 5m
 - Fondo 15m
- **Parcelamiento**
No se permiten subdivisiones.
- **Disposiciones particulares**

Se deberán preservar las edificaciones existentes. No se admitirán nuevas edificaciones ni modificaciones a las existentes salvo expreso dictamen y autorización del Área de Planeamiento u Obras Particulares. Solo se podrán realizar obras de mantenimiento a las edificaciones existentes sin autorización de la Dirección de Planeamiento u Obras Particulares. No se admiten muros o cercos que obstaculicen de forma parcial o total la vista del predio.

ZONA INDUSTRIAL (ZI):

Carácter de la Zona: Zona destinada a la localización de usos industriales

- **Uso del suelo**
 - Dominante: Industrial
 - Complementario: Depósitos asociados al uso dominante.
 - Vivienda permitida solo como vivienda de encargado.

- **Volumen edificatorio**
 - FOT 0.4
 - FOS 0.3
 - Altura PB + 1 piso alto o hasta 12m.

- **Retiros**
 - De frente 5m
 - Laterales 5m
 - Fondo 15m

- **Parcelamiento**
 - Dimensiones mínimas de la parcela
 - Ancho 50m
 - Superficie 5000m²

- **Disposiciones particulares:**

Deberá contar con tratamiento de residuos sólidos.

Deberá contar con manejo de los efluentes cloacales.

Deberá estar cercado con muros vivos de altura superior a 1,50m

Se deberá realizar cortina forestal en sus cuatro lados.

10.5 NUCLEO URBANO VIEYTES.

10.5.1 Estructura de Desarrollo Urbano

La localidad de Vieytes, en el cruce de las Rutas provinciales N° 20 y 36, tiene una localización excepcional para facilitar la localización de industrias, equipamientos y servicios de escala regional.

Es por ello que en el Plan Estratégico 2016/2040 se determinó la creación de una amplia área para Parque Industrial planificado, y con ello se previó una zona de expansión urbana que sea capaz de generar oferta de tierra para demanda de nuevos lotes urbanos.

Delimitación:

- Declarase al centro de servicio rural constituido por la localidad de Vieytes, zona de población semiagrupada dentro del área rural del partido.
- La zona de población semiagrupada queda constituida por las manzanas 1 a 62, la fracc. I, una plaza comprendida entre las manzanas 39, 52, 58 y 53 y a fracción correspondiente a la estación ferroviaria, de la circ. II, secc. C, según delimitación obrante en el plano N°8.
- -Declarase Zona de Usos Específicos a las siguientes fracciones con sus respectivas afectaciones:

En zona de población semiagrupada:

- Uso Específico 1 (UE1) Escuela: Circ. II, Secc. C, Mz 1
- Uso Específico 2 (UE2) Servicio de transporte: Estación Vieytes.

En el área rural del entorno del centro de servicio rural de Vieytes:

- Uso Específico 3 (UE3) feria ganadera a la parcela rural 725 g y d de la circ. II
- Declarase zona de servicio de ruta a la franja de 100 m de profundidad delimitada en el plano N°7 sobre las rutas provinciales N°20 y 36 que afecta parte de las parcelas rurales 1399a, 1466a y 1467a de la circ. V.

Fijase las siguientes regulaciones urbanísticas:

ZONA 1

- **Uso del suelo:**
Zona centro urbano, dominante residencial y comercial,
complementario pequeños talleres de servicios a la población local
 - FOS 0.6
 - FOT 0.8
- **Volumen edificatorio:**

- Planta baja y un piso alto.
- Altura máxima 7 metros
- Altura de cumbrero: 8 metros
- **Retiros:**
 - De frente: 5 metros
 - Laterales 3 metros
- **Parcelamiento**
 - Frente: mínimo 15 metros
 - Superficie mínima 600 m²
- **Densidad poblacional**
Una vivienda unifamiliar y/o comercio o taller por parcela.

ZONA 2

- **Uso del suelo:** Idem Zona 1. Se habilitará el parcelamiento cuando en la Zona 1 estén edificados más del 70% de las parcelas
 - FOS 0.6
 - FOT 0.8
- **Volumen edificatorio**
 - Planta baja y un piso alto.
 - Altura máxima 7 metros
 - Altura de cumbrero: 8 metros
- **Retiros**
 - De frente: 5 metros
 - Laterales 3 metros
- **Parcelamiento**
 - Frente: mínimo 15 metros
 - Superficie mínima 600 m²

ZONA 3

- **Uso del suelo:** Idem Zona 1. Se habilitará el parcelamiento cuando en la Zona 1 estén edificados más del 70% de las parcelas
 - FOS 0.6
 - FOT 0.8
- **Volumen edificatorio**
 - Planta baja y un piso alto.

- Altura máxima 7 metros
- Altura de cumbrero: 8 metros
- Retiros
 - De frente: 5 metros
 - Laterales 3 metros
- Parcelamiento
 - Frente: mínimo 15 metros
 - Superficie mínima 600 m²

ZONA ZI

- **Uso del suelo:** Implantación de desarrollos industriales y/o parque agro-industrial planificado. Uso dominante locales industriales, complementario logística y servicios del parque industrial.
 - FOS: 0.2
 - FOT 0.4
- **Volumen edificatorio**
 - Altura máxima 15 metros A DEFINIR POR LA DIRECCIÓN DE OBRAS PARTICULARES DE ACUERDO AL VOLUMEN Y TIPO DE INDUSTRIA QUE SE REQUIERA APROBAR
- Retiros
 - De frente 50 metros
 - Laterales: 30 metros
- Parcelamiento
 - Parcela mínima: 1 ha.
- Disposiciones particulares

Las industrias a instalarse deberán tener una solución autónoma de provisión de agua y eliminación de residuos sólidos y líquidos. Tratándose de un parque industrial planificado se proveerán esas soluciones de manera integral para todo el parque

ZONA UEST

USO ESPECÍFICO DE TRANSPORTE (UEST):

Carácter de la Zona: Zona destinada a equipamiento de transporte, equipamiento cultural, equipamiento recreativo, equipamiento deportivo y a espacio libre verde de esparcimiento público.

- **Uso del suelo**
 - Dominante: Equipamiento de transporte

- Complementario: Espacio libre verde y esparcimiento.
- Actividades culturales y deportivas.
- **Volumen edificatorio**
 - FOT 0.1
 - FOS 0.1
 - Altura PB + 1 piso alto o hasta 7m. Se admite hasta 8m a cumbre.
- **Retiros**
 - De frente 5m
 - Laterales 5m
 - Fondo 15m
- **Parcelamiento**
 - No se permiten subdivisiones.
- **Disposiciones particulares**
 - Se deberán preservar las edificaciones existentes. No se admitirán nuevas edificaciones ni modificaciones a las existentes salvo expreso dictamen y autorización del Área de Planeamiento u Obras Particulares. Solo se podrán realizar obras de mantenimiento a las edificaciones existentes sin autorización de la Dirección de Planeamiento u Obras Particulares. No se admiten muros o cercos que obstaculicen de forma parcial o total la vista del predio.

ZONA UESR

USO ESPECÍFICO SOCIEDAD RURAL (UESR):

Carácter de la Zona: Zona destinada a la localización del predio de ferias y remates de la Sociedad Rural.

- **Uso del suelo**
 - **Dominante:** Predio de Ferias y Remates.
 - **Complementario:** Vivienda de encargado.
Depósitos de forrajes u otros asociados al uso dominante.
- **Volumen edificatorio**
 - FOT 0.1
 - FOS 0.1
 - Altura PB + 1 piso alto o hasta 7m. Se admite hasta 8m a cumbre.
- **Retiros**
 - De frente 5m
 - Laterales 5m
 - Fondo 15m

- **Parcelamiento**
 - No se permiten subdivisiones.
- **Disposiciones particulares**
 - Deberá estar cercado con muros vivos de altura superior a 1,50m.
 - Se deberá realizar cortina forestal en sus cuatro lados.

Zona de Servicio de Ruta ZONA SR

En la zona de servicio de ruta se admitirán las siguientes actividades: servicios de alimentación, hospedaje y recreación, estación de servicio, servicios de reparación del automotor, de maquinas agrícolas y afines, comercio de servicio de ruta (productos alimentarios, diarios, revistas y artículos de kiosco en general, repuestos del automotor, etc.), primeros auxilios y equipamiento de seguridad, parador de camiones y e ómnibus.

Se admitirá vivienda únicamente como uso complementario, emplazada en la misma parcela que alguna de las actividades dominantes.

La dimensión mínima de parcela se fija en 40 m de frente y 2000 m² de superficie y el factor de ocupación del suelo (FOS) igual a 0.4 y FOT 0.5

Al subdividir se deberá dejar calle colectora a 20 m en concordancia con lo reglamentado por el art. 55 de la Ley 8912.

Todas las localizaciones deberán contar con lugar de estacionamiento dentro de los límites de la parcela.

10.5.4 Disposiciones particulares

Toda edificación que se realice en el centro de servicio rural vieytes, en su zona de población semiagrupada y en zona de uso específico definidas dentro del área rural y de su entorno, deberán solicitar permiso de construcción a la dirección de obras y servicios públicos.

Toda actividad que se localice en la zona, excepto la residencia, deberá solicitar permiso de radicación previo al permiso de construcción.

La Área de Planeamiento y Desarrollo municipal podrá denegar el permiso de radicación si considera que la actividad a localizar es incompatible con la zona de que se trate o si la misma resulta molesta o peligrosa para la población o sus bienes materiales.

10.6 CENTROS RURALES

Payro - Arditi - Ferrari - Vergara - Los Naranjos - El Pino y Los Robles

10.6.1 Estructura Urbana:

Estos pequeños centros rurales deben ser conservados por su valor para la producción rural y la residencia extra-urbana. Debe evitarse su expansión según las normas que siguen.

10.6.2 Delimitación:

- Declárese al centro rural constituido por sus pequeños poblados y sus pequeñas zonas residenciales, manteniendo su paisaje rural y sus tradiciones dentro del área rural del partido.—a Estas Zonas se denominan A.S.A Asentamientos Semi Agrupados.

-La zona de población semiagrupada queda constituida por las manzanas a 62, la fracc.I, una plaza comprendida entre las manzanas 39,52,58 y 53 y la fracción correspondiente a la estación ferroviaria, de a circ. II, secc. C, según delimitación obrante en el plano N° 8.

-Declarase Zona de Usos Específicos a las siguientes fracciones con sus afectaciones:

En zona de población semiagrupada:

- Uso Específico donde se permitirá una vivienda por parcela
 - FOS 0.4
 - FOT 0.2

La dimensión mínima de parcela será

- ancho 20m
- superficie 1000m²

-La altura máxima será la resultante de Planta Baja y un piso alto.

-Retiro de frente de 5 metros obligatorios y bilaterales obligatorio de 5m.

Densidad poblacional

Una vivienda unifamiliar y/o comercio o taller por parcela. Y que sus usos sean compartidos.

Disposiciones particulares

Toda edificación que se realice en el centro rural, en su zona de población semiagrupada y en zona de uso específico definidas dentro del área rural y de su entorno, deberán solicitar permiso de construcción a la dirección de obras y servicios públicos.

Toda actividad que se localice en la zona, excepto la residencia, deberá solicitar

permiso de radicación previo al permiso de construcción.

La Dirección de Planeamiento y Desarrollo municipal podrá denegar el permiso de radicación si considera que la actividad a localizar es incompatible con la zona de que se trate o si la misma resulta molesta o peligrosa para la población o sus bienes materiales.

Declárese zona residencial extraurbana dentro del área rural a las manzanas 1 a 24 de la Secc. C- Circ. VI (Barrio Los Naranjos).

Fijase para esta zona los siguientes indicadores urbanísticos:

F.O.S. = 0,5

F.O.T. = 0,5

-Retiro de frente: mínimo 3m.

-Retiro laterale: mínimo 3m. bilaterales para lotes mayor o igual a 20 metros.

-Altura de edificación: Planta Baja y un Piso alto.

Servicios básicos

Existente

-Energía eléctrica domiciliaria

sí

-Alumbrado Público

-Desagües Pluviales

-Mejorado de calles

Parcelamiento

Dimensiones mínimas de parcela

-Ancho: 20 m.

-Superficie: 600 m²

Usos del Suelo

-Residencial y usos deportivo- recreativo como actividad dominante y como complementaria equipamiento básico, hospedaje y amenidades.

Declárese banda de servicio de ruta dentro de la zona rural al Paraje el Pino, comprendiendo las parcelas frentistas a la Ruta Provincial N° 11 que se detallan a continuación: 2197, 2200 a, 2200b, 2200c, 2200d, 2200k, 2200g y Mz. 1 de la Secc. B- Circ. VI; 1896^a, 1896b, 1897g, 1897c, 1897d de la Secc. C- Circ. VI y la parcela rural 2240, 2241, Circ. VI y parte de la parcela rural 1898 Circ. VI y las parcelas frentistas al acceso a Gral. Mansilla, en una distancia n mayor de 200 m del cruce con la Ruta N° 11 que se detallan: Pc. 2200g, 2200b, Secc. B, Circ. VI y parc. Rural 2240, Circ VI.

Solo frentistas a la Rutas.

Servicios Básicos

Existentes

-Energía eléctrica domiciliaria

sí

-Alumbrado Público

-Desagües pluviales

-Calle colectora pavimentada.

- Parcelamiento

- Dimensiones mínimas de parcela

- Ancho 40 m

Superficie 2000 m²

Todas las parcelas que se creen en esta banda deberán ser frentistas a la ruta o al acceso a Bartolome Bavio.

- Usos del Suelo
 - Serán admitidas las siguientes actividades: servicio de alimentación, hospedaje y recreación, servicios de reparación del automotor y de maquinarias rurales, comercio de servicio de ruta (productos alimentarios, repuestos del automotor y maq. Agrícolas, diarios, revistas y art. De kiosco en general y cualquier otro uso afín), primeros auxilios, equipamiento de seguridad, estación de servicio, gomería, parador de camiones, lavaderos de vehículos, parador de ómnibus. Se admitirá la vivienda como uso complementario desarrollada en la misma parcela de alguna de las actividades dominantes mencionadas.
- Volumen edificatorio
 - F.O.S. 0,4
 - F.O.T. 0,4
- Características espaciales
 - Retiro de frente: mínimo 5 m
 - Retiro bilaterales mínimo 3 m
 - Altura máxima: Planta Baja y 1 piso alto.

ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO RURAL

Estructura territorial

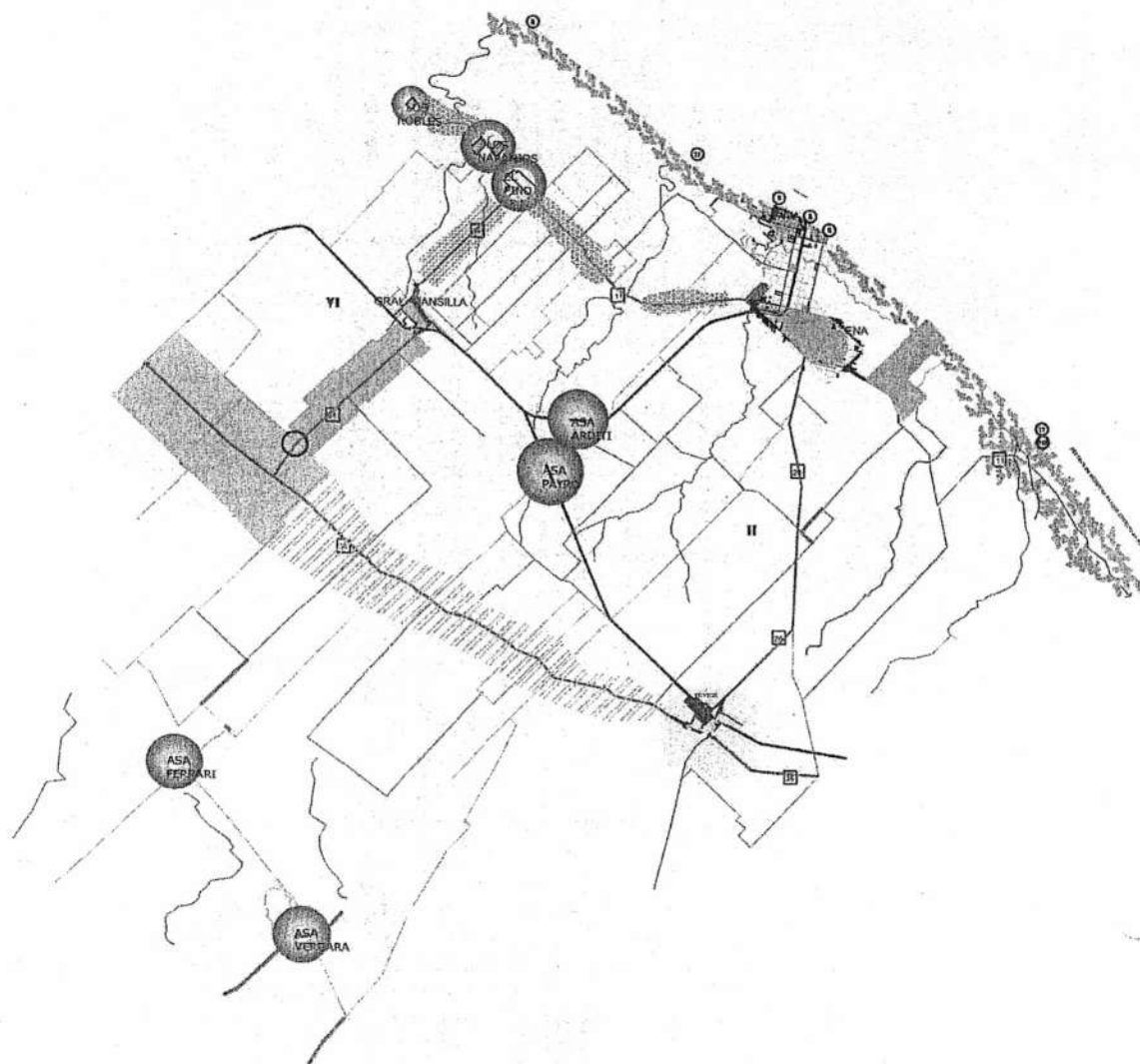
El territorio rural del Municipio debe recompensarse después del desmembramiento sufrido al separar el sur y crearse el Municipio de Punta Indio.













Posee atributos rurales territoriales que deben reaprovecharse e incentivarse para cumplir en los objetivos del Plan Estratégico 2016/2040. Se han planificado en la forma de corredores, siguiendo las principales rutas y caminos:

- ✓ Corredor Costero: se requiere un plan de detalle, no sólo en la zona interurbana entre Atalaya y Balneario Magdalena sino en todo el corredor costero donde se propone extender la reserva de biosfera del Parque Costero del Sur.
- ✓ Corredor Ruta 11 desde La Plata hasta Magdalena: se está pavimentando el tramo La Plata - Paraje El Pino, mejorándose así las condiciones de accesibilidad y seguro vial. Se propone que toda la Ruta 11 hasta Magdalena y hasta el límite con el Partido de Punta Indio, mantenga su paisaje rural dominante con destaques naturales y culturales. Con ello pueden convivir urbanizaciones residenciales extra-urbanas, como enclaves autosuficientes de redes de infraestructura, con fracciones no menores a las 2mil metros cuadrados y para uso dominante de turismo y segunda residencia.
- ✓ Corredor Ruta 54 desde El Pino hasta Bavio: este corredor es atractivo paisajísticamente se ha ido consolidando como bosque en galería de talar, de interesante paisaje para el turista de fin de semana.
Es conveniente entonces que este uso conviva con actividades compatibles como es el desarrollo residencial extraurbano, con parcelas no menores de 2mil m². Estos fraccionamientos deberán tener siempre frente sobre la ruta 54, para no perturbar la actividad agropecuaria y el resto del paisaje rural.
- ✓ Corredor Ruta 54 desde Bavio hasta la Ruta 36: este sector puede diversificarse con actividades industriales sobre el frente de la ruta 54, en la medida que dichas industrias no generen ningún tipo de contaminación en el medio rural que lo rodea. Son prioritarias la agro-industria y la industria alimentaria en general.
- ✓ Corredor Ruta 36 hasta Vieytes: este corredor ya ha desarrollado una vocación de producción intensiva (invernáculos) e industrial, estando conectado directamente con el área industrial de La Plata y el sur del conurbano bonaerense. También aquí el requisito es que las actividades no sean contaminantes.
- ✓ Cruces viales de El Pino, Barrio Los Naranjos, ruta 36/ruta 54, ruta 20/ruta 36 y otros: estos puntos merecen también algunos lineamientos generales de acondicionamientos, como las rotondas para organizar mejor el tránsito en el cruce entre vías principales, pero también un límite a la expansión urbana. Se dispone que se puedan establecer asentamientos extra residenciales hasta 1000 metros de distancia del cruce vehicular principal y siempre con parcelas no menores a 2mil m².

En la Planilla C se describen los indicadores de uso y ocupación del suelo a que se deberán someter esos corredores, que se señalan en el Plano 5.

PLANO 18 - PLANO RURAL



- | | | | | | |
|---|---|---|--|---|---|
|  | POLO INDUSTRIAL |  | RUTAS PROVINCIALES PAVIMENTADAS |  | CORREDOR RUTA 11 PARA URBANIZACIONES EXTRA URBANAS - AUTO SUFICIENTES |
|  | ASENTAMIENTOS SEMI AGRUPADOS / A.S.A. |  | CURSOS DE AGUA |  | CORREDOR COSTERO / RESERVA BIOSFERA |
|  | CORREDOR RUTA 36 ACTIVIDADES INTENSIVAS Y HORTICULTURA |  | CORREDOR ACTIVIDADES AGROINDUSTRIALES |  | CAMINOS RURALES |
|  | RESERVA PARA EXPANSIÓN CORREDOR RUTA 36 ACTIVIDADES INTENSIVAS Y HORTICULTURA |  | EMPRENDIMIENTOS SOBRE RUTA 54 RESIDENCIAL EXTRA URBANO |  | VIAS FERREAS EN DESUSO |

CAPITULO XI

EXCEPCIONES

11.1 EXCEPCIONES

Podrán admitirse excepciones a la cesión de calles, en los siguientes casos:

- a. En el Área Urbana: Cuando la prolongación de la traza no responda a la cuadrícula original y/o resulta de la prolongación de tramas circulatorias originadas por amanzanamientos no típicos; siempre que su apertura sobre la parcela a subdividir, pudiera dar lugar a manzanas de dimensiones inferiores a las mínimas establecidas para la zona y se encuentre garantizada la conectividad del sector mediante las calles existentes.
- b. En todo el Partido: Cuando sobre la parcela existan o se propongan edificaciones destinadas a usos dominantes para la zona y que por sus exigencias de funcionamiento u otras razones fundadas en causales válidas así lo justifiquen. Las excepciones previstas los incisos a) y b) deberán ser tratadas mediante estudio particularizado a cargo de la Área de Planeamiento Urbano. Dichos tratamientos deberán asegurar la correcta estructuración física funcional del territorio afectado, constituir una solución correcta desde el punto de vista urbanístico, contribuir al interés comunitario y resultar compatibles y de correcto encuadre en el marco de la política y accionar municipal. Para el caso previsto en el inciso
- c. Que implique a su vez una intervención encuadrada como Proyecto de Urbanización según lo establecido por la presente Ordenanza, se podrá exigir una compensación urbanística a través de obras vinculadas con el interés público, acorde a la rentabilidad económica que surja de la excepción que se le otorga”.

La ubicación de los espacios verdes y reservas de uso público será determinada por el D.E., a través del área de Planeamiento, previo informe, quien podrá aconsejar su agrupamiento a fin de conformar un parque único. A fin de incrementar las Áreas de Espacios Verdes de Uso Público y las Áreas de Reservas para Equipamiento Comunitario, en los Planos de Urbanización de la tierra, la Municipalidad podrá permutar a los propietarios, las parcelas y/o parte de las parcelas originadas por el mismo, por otros bienes de similares características que permitan satisfacer de mejor forma el destino establecido. El destino de los Espacios Verdes de Uso Público constituidos como bienes del dominio Municipal, no podrá desafectarse para ser transferidos parcial o totalmente a entidades o personas privadas, salvo el caso de permuta por otros bienes de similares características que lo conformen de manera más relevante.

Cuando la parcela a subdividir o a materializar el uso urbano, esté ubicada simultáneamente en las áreas rural y urbana, o rural y complementaria, la superficie a ceder correspondiente a espacio verde público y reserva de uso público se calculará y se ubicará conforme lo determinen los organismos del Departamento Ejecutivo.

Mientras no se materialice el uso al que fue destinada la superficie cedida, y/o no tenga acceso desde la vía pública, el/los propietario/s de las parcelas resultantes

podrán hacer uso de ella no pudiendo erigir en la misma construcciones de carácter permanente. Cuando lo considere oportuno y conveniente el Departamento Ejecutivo podrá efectivizar el uso asignado a las porciones cedidas, no reconociéndose a favor de los vecinos ocupantes ningún tipo de derecho sobre las mismas. Lo establecido en el presente artículo deberá constar en los planos de división y mensura y en las escrituras traslativas de dominio que surjan de esta modificación parcelaria.

11.2 USO EN LOTES ESQUINEROS

Cuando los lotes esquineros estén afectados por distintas deberá adoptarse la normativa de la zona de mayor jerarquía, utilizándose para determinarla el orden de ubicación que presentan en el listado de zonas de este código.

11.3 USOS PUNTUALES

Los usos complementarios existentes en las distintas zonas que constituyan equipamiento educacional, sanitario, cultural, de seguridad o infraestructura podrán solicitar autorización.

CAPITULO XII

EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL

12.1 Contenidos de la Documentación. Se establecen como requerimientos mínimos, sin perjuicio de lo que establezcan las normas reglamentarias, para la Evaluación de Impacto Ambiental, la presentación de la siguiente documentación:

- Descripción del proyecto y de las acciones previstas por el mismo.
- Localización, situación y superficie del predio a ser ocupado (debe incluirse documentación cartográfica a nivel local y regional).
- Cronograma de las obras y actividades previstas en cada etapa del proyecto (preparación del sitio, construcción, operación o funcionamiento y abandono).
- Detalle técnico y plano de la infraestructura e instalaciones.
- Descripción de los procesos de producción o actividad: -Volúmenes de producción previstos, ampliaciones proyectadas. - Materias primas e insumos que se utilizarán en cada etapa del proyecto: cualificación y cuantificación de los recursos demandados; procedencia; transporte. Indicación de mercados potenciales.
- Gestión de residuos sólidos y semisólidos, emisiones a la atmósfera y efluentes líquidos: cualificación y cuantificación de los flujos de residuos y/o subproductos en cada etapa del proyecto; manejo, transporte, tratamiento, disposición transitoria y final. Medidas incorporadas al proyecto para su minimización y control.
- Explicitación de la cantidad y calificación de la mano de obra requerida en cada etapa del proyecto.
- Marco legal en el cual quedan enmarcadas las actividades y acciones previstas por el proyecto.

Descripción y diagnóstico del Medio natural (físico y biológico) en el área afectada por el proyecto con el objeto de determinar la capacidad de soporte del mismo y el grado de afectación de factores sensibles. Se analizarán, principalmente, disponibilidad de recursos demandados, disponibilidad y calidad de cuerpos receptores de efluentes y residuos, presencia de especies de flora, fauna o ecosistemas sensibles o de relevancia ecológica.

Descripción y diagnóstico del Medio Socioeconómico en el área afectada por el proyecto incluyendo el análisis de factores sociales, culturales, urbanísticos, económicos, de infraestructura, así como indicadores de calidad de vida. Forma de integración del proyecto a las actividades preexistentes, percepción social del proyecto.

Descripción de las alternativas de localización, diseño y procedimientos tecnológicos que resulten viables tanto desde el punto de vista ambiental como desde sus aspectos técnicos y económicos. Justificación de la opción seleccionada en función de las alternativas evaluadas.

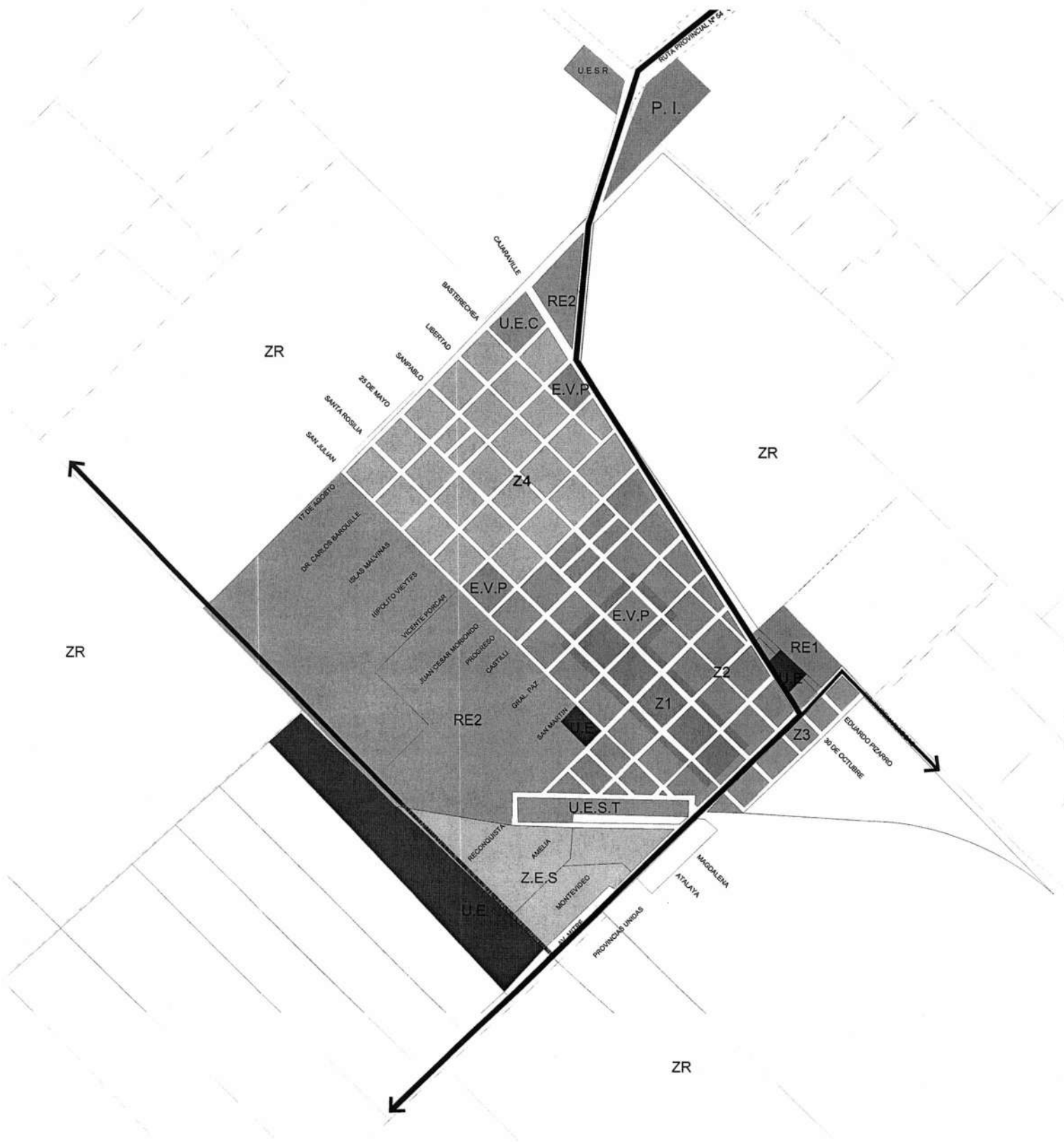
Descripción de los impactos potenciales, tanto negativos como positivos, que ocasionaría la ejecución del proyecto o actividad en sus distintas etapas. Explicitación de los procedimientos utilizados para la identificación valoración cualitativa y/o cuantitativa.

Explicitación y descripción de las medidas de prevención y mitigación para los impactos negativos identificados que resulten viables técnica, ambiental y

económicamente, incluyendo las alternativas al proyecto (de localización, diseño, tecnologías, etc.). Indicar momentos de aplicación de acuerdo al cronograma de ejecución del proyecto.

Definición y descripción de los programas de monitoreo y control de los impactos indicando parámetros indicadores a medir, puntos probables de muestreo y frecuencia de medición, para cada fase del proyecto.

En el caso que La Evaluación de Impacto Ambiental sea exigida por parte del municipio este lo evaluará y elevará al organismo provincial competente, cuyo dictamen deberá ser refrendado por la Autoridad de Aplicación Municipal con el acto administrativo correspondiente.



RIO DE LA PLATA

BALNEARIO DE MAGDALENA

ZRTC

Z2

AREA COMP.

RES. TURSTICO

RES. RECREATIVO

1° de Setiembre
6 de Agosto
26 de Julio
Gral. Rivas
CAMINO LA CALERA
Gral. Zapola
Sta. Florentina
Bme. Ferrara
Av. Torrossa
Carlos Borzani

Jose Angel Pitté

Rodriguez Jauregui

Camino Blanco

Miguel Apochea

Libertad

Independencia

Gral Mitre

Z1

