

Lobos, 29 de Diciembre de 2011.-

Al señor Intendente Municipal  
**Prof. Gustavo R. Sobrero**  
S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D

**Ref.: Expte. N° 120/2011 del H.C.D.-**  
**Expte. N° 4067-16412/11 del D.E.M.-**

De nuestra mayor consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a Ud. a fin de poner a v/conocimiento que este H.C.D. en **Sesión Extraordinaria** realizada el día de la fecha, ha sancionado por unanimidad la **Ordenanza N° 2611**, cuyo texto se transcribe a continuación:

“Por ello, **EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LOBOS**, sanciona por UNANIMIDAD la siguiente:

## **ORDENANZA N° 2611**

**Artículo 1º:** Modifíquese el artículo 3.1. (4- Normas Generales, 3.1. Subdivisión del suelo-Cesiones) del Código de Zonificación aprobado por Ordenanza 2074/01, que quedará redactado de la siguiente manera:

### **CARGA PUBLICA**

Corresponderá realizar cesiones gratuitas de tierra para la apertura de calle, espacios verdes, reserva para equipamiento, en los siguientes casos:

- Cuando se subdivida la tierra.
- Cuando por cumplimiento de los incisos anteriores haya completamiento de trama y/o afectaciones de calles establecidas por Ordenanza Municipal.
- En las zonas del Área Urbana y del Área Complementaria, cuando las parcelas a subdividir superen la 1 Ha, deberán ceder en forma gratuita a favor del municipio las superficies hasta un 10% y del 4% del área total a subdividir, con destino a espacios verdes de uso público y reserva de uso público, respectivamente. La superficie correspondiente a dichas cesiones no podrá resultar inferior a la establecida en el art. 56º del Decreto Ley 8912/77.”

Cuando sumadas las superficies exigidas para reservas para espacio verde y equipamiento comunitario, no superan la superficie de la parcela mínima de la zona donde se realice la subdivisión quedaran exceptuadas de la obligación de ceder al municipio dichos espacios.

Los parcelamientos en el Área Rural se regirán por lo dispuesto en el Decreto – Ley Provincial 10.081 Código Rural y legislación concordante, modificatoria y coincidente.

En las zonas industriales cuando se subdividan predios se deberá ceder el cinco por ciento (5 %) de la superficie total de los mismos, con destino a reserva para localización de equipamiento comunitario e industrial, además de las cesiones de calles que correspondiere. Si la superficie de la reserva resultara menor a la de la parcela mínima de la zona, la cesión no será exigida.

La ubicación de los espacios verdes y reservas de uso público será determinada por el Departamento Ejecutivo, a través de la autoridad competente, la que podrá decidir su agrupamiento a fin de conformar un parque único.

En los parcelamientos industriales que limiten con el Arroyo - Canal Muñíz tendrán una restricción como servidumbre de paso, para uso público y de protección del curso de agua, como mínimo, cincuenta metros (50 m) a ambos lados del borde del cauce.

En todo parcelamiento ha realizarse en el Área Urbana ó Complementaria los propietarios de las parcelas involucradas deberán ceder gratuitamente al Municipio los espacios destinados a vías de circulación, que aseguren la continuidad de la trama vial urbana vigente y/o planificada.

En la apertura de vías públicas, el proyecto considerará el previsible tránsito futuro de la zona, las condiciones topográficas locales, la normal evacuación de las aguas pluviales hacia líneas de drenaje natural o hacia instalaciones de desagües pluviales

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 sobre la superficie de la parcela perteneciente al Área Urbana o Complementaria.

Las cesiones con destino a espacios verdes y libres públicos y reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público podrán estar localizadas fuera del área del parcelamiento siempre que, a criterio del Poder Ejecutivo municipal, se cumplan las siguientes condiciones:

Cuando permita satisfacer de mejor forma el destino establecido.  
Cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión.  
Cuando estén ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.

En todos los casos previstos en el Artículo precedente, la superficie a ceder fuera del área del parcelamiento tendrá un valor de mercado, establecido en pesos por metro cuadrado, igual o mayor a las parcelas ubicadas dentro del área de parcelamiento.

En todo loteo en Área Urbana será obligatoria la dotación de, como mínimo, los siguientes servicios de infraestructura:

Agua potable por red  
Electricidad,  
Alumbrado público,  
Cordón cuneta y pavimento  
Cloacas. La ejecución de los proyectos de cloacas quedarán supeditados al dictamen que la Autoridad de Aplicación dará para cada caso en particular.

De no ser posible la provisión de los servicios de agua y/o cloacas, se tomarán las densidades mínimas establecidas por ley 130 Hab./ha.

En todo loteo a realizarse en zonas industriales será obligatoria la dotación de, como mínimo, los siguientes servicios de infraestructura:

Agua potable  
Gas tipo industrial  
Desagües pluviales,  
Desagües industriales entubados,  
Energía eléctrica trifásica,  
Alumbrado público,  
Pavimentos.

Para la ejecución de las obras de infraestructura previstas en los Artículos anteriores, deberá realizarse un convenio urbanístico donde el propietario de los terrenos a urbanizar, se comprometan a la ejecución de las obras para el fraccionamiento.

Cuando la densidad poblacional de la zona sea inferior o igual a 150 hab/Ha y las fuentes de agua potable estén contaminadas o pudieran contaminarse fácilmente por las características del subsuelo, se exigirá el servicio de cloacas. A tal efecto, todo loteo a realizarse en zonas cuyas densidades máximas sean inferiores a 150 habitantes por hectárea y no cuenten con agua corriente y cloacas deberá presentar para su aprobación el correspondiente permiso de uso del recurso hídrico otorgado por la Autoridad correspondiente.

En parcelas del Área Urbana que carezcan de agua corriente y cloacas, sólo se permitirá la construcción por parcela de una vivienda individual compatible con el grupo familiar.

A los efectos del cumplimiento de la provisión de servicios, se deberá aplicar lo siguiente:

En bloques a crearse: en los casos que se exijan, los servicios deberán hallarse sobre uno de los lados del bloque.

En parcelas a crearse: los servicios serán exigidos sobre el frente de las mismas.

Pavimentos: cuando sea exigido el tratamiento y/o pavimento de las calles, también se podrá requerir su vinculación con la red troncal pavimentada del partido.

Los servicios exigidos para dar lugar a la creación de bloques y parcelas indicados en la presente norma deberán ser aprobados por autoridad competente.

Mientras no se materialice el uso al que fue destinada la superficie cedida, y/o no tenga acceso desde la vía pública o continuidad de trama, 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.

**Artículo 2º:** Modifíquese el artículo 4.1. (4- Usos Urbanos, 4.1. Industrias) del Código de Zonificación aprobado por Ordenanza 2074/01, que quedará redactado de la siguiente manera: Se define como uso productivo Industrial al destinado a la transformación de sustancias en nuevos productos por medios mecánicos, físicos o químicos Comprende las operaciones de elaboración, transformación, refinamiento, montaje, reparación o terminación de productos que requieren para su funcionamiento un establecimiento industrial o industria comprendido por terrenos, instalaciones y equipo, utilizados por la organización de la actividad.

Quedan exceptuados del uso productivo industrial: panaderías, heladerías y fábricas de pastas, cuando se trate de establecimientos de escala menor y todo lo elaborado sea para venta directa al público, las que se regularán según lo dispuesto para el uso comercial .

Todos los establecimientos industriales instalados o que se instalen en el Partido de Lobos, deberán observar las disposiciones de La Ley Provincial 11.459 y sus normas reglamentarias y vigentes en la materia, resultando de aplicación las mismas para la radicación territorial, ampliación y habilitación. Se exigirá "Evaluación de Impacto Ambiental" en los casos que así lo establezca dicha Ley y sus normas reglamentarias o concurrentes.

## **CLASIFICACION DE INDUSTRIAS**

**Industrias de Primera Categoría de escala menor ( Industria Artesanal):** 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, que empleen menos de cinco (5) personas como dotación total, incluyendo todas las categorías laborales y a los propietarios, y que dispongan de una capacidad de generación inferior a los quince (15) HP.

Condiciones particulares:

Se exige "Informe de Aptitud de Zonificación".

**Industrias de Primera Categoría:** Establecimientos inocuos que no generan riesgo y/o molestia a la seguridad, salubridad e higiene de la población, ni daño ambiental.

Condiciones particulares:

Se exige "Informe de Aptitud de Zonificación. y "Certificado de Aptitud Ambiental" y "Evaluación de Impacto Ambiental".

**Industrias de Segunda Categoría:** Incluye establecimientos incómodos que son susceptibles de constituir una molestia leve en relación a la salubridad e higiene de la población, y generación de daños a los bienes materiales y al medio ambiente.

Condiciones particulares:

Se exige “Informe de Aptitud de Zonificación”, “Certificado de Aptitud Ambiental” y “Evaluación de Impacto Ambiental”.

**Industrias de Tercera Categoría:** Incluye establecimientos peligrosos que pueden constituir un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población y /o de causar daños graves a los bienes y al medio ambiente.

Condiciones particulares:

Se exige “Informe de Aptitud de Zonificación”, “Certificado de Aptitud Ambiental” y Evaluación de Impacto Ambiental.

**Agrupamiento industrial:** Se define como tal a la localización de establecimientos industriales agrupados, pudiendo asumir la modalidad de parques industriales, sectores industriales planificados, polígonos industriales y toda otra modalidad contemplada en las normativas vigentes en materia específica.

Condiciones particulares:

Se exige “Informe de Aptitud de Zonificación”, “Certificado de Aptitud Ambiental” y Evaluación de Impacto Ambiental, con independencia de las exigencias de la legislación específica.

#### **Zona de Protección Ambiental (ZPA)**

Son ámbitos territoriales ubicados sobre planicies de inundación y áreas anegables cuya condición de fragilidad ambiental requiere de regulaciones especiales. Las parcelas complementarias y rurales con las características mencionadas requieren de medidas de Preservación Natural.

**Artículo 3º:** Modifíquese el artículo 5.1. (5- Sectores y Zonas del partido de Lobos) del Código de Zonificación aprobado por Ordenanza 2074/01, que quedará redactado de la siguiente manera:

#### **5.1.DE LAS ZONAS Y DISTRITOS**

El Partido de Lobos esta conformado por las Áreas: Urbana, Complementaria y Rural , según la siguiente clasificación:

Cuadro Resumen de las Zonas del Área Urbana

	CA	COMERCIAL ADMINISTRATIVA
	RM1	RESIDENCIAL MIXTA UNO
	RM2	RESIDENCIAL MIXTA DOS
	RM3	RESIDENCIAL MIXTA TRES
	RM4	RESIDENCIAL MIXTA CUATRO
	RM5	RESIDENCIAL MIXTA CINCO
	DUE	DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL
Área	UE	DISTRITO DE USOS ESPECÍFICOS
URBANA	DI	DISTRITO INDUSTRIAL
	VCA1	VIA CLASIFICADA DE ACCESO UNO
	VCA2	VIA CLASIFICADA DE ACCESO DOS
	VCA3	VIA CLASIFICADA DE ACCESO TRES
	VCA4	VIA CLASIFICADA DE ACCESO CUATRO
	VCA5	VIA CLASIFICADA DE ACCESO CINCO
	VCA6	VIA CLASIFICADA DE ACCESO SEIS
	VCA7	VIA CLASIFICADA DE ACCESO SIETE
	VDC1	VÍA DIFERENCIADA DE CIRCULACIÓN UNO
	VDC2	VÍA DIFERENCIADA DE CIRCULACIÓN DOS
	VDC3	VÍA DIFERENCIADA DE CIRCULACIÓN TRES

(DUE)

Cuadro resumen de las zonas del Área Complementaria

	RAU	RESERVA AREA URBANA		
	C1RE	COMPLEMENTARIA EXTRAURBANA	UNO	RESIDENCIAL
	C2RE	COMPLEMENTARIA EXTRAURBANA	DOS	RESIDENCIAL
	C3RE	COMPLEMENTARIA EXTRAURBANA	TRES	RESIDENCIAL
Área COMPLEMENTARIA	C4	COMPLEMENTARIA CUATRO		
	C5	COMPLEMENTARIA CINCO		
	C6 - SR	COMPLEMENTARIA SEIS SERVICIO DE RUTA		
	C7 - SR	COMPLEMENTARIA SIETE SERVICIO DE RUTA		
	C8 - SR	COMPLEMENTARIA OCHO SERVICIO DE RUTA		
	C9 - SR	COMPLEMENTARIA NUEVE		
	IM1	ZONA INDUSTRIAL MIXTA UNO		
	I1	ZONA INDUSTRIAL UNO		
	I2	ZONA INDUSTRIAL DOS		
	I3	ZONA INDUSTRIAL TRES		
	I4	ZONA INDUSTRIAL CUATRO		
	REAU	RECUPERACIÓN AREA URBANA		

Cuadro resumen de las zonas del Área Rural

	ZRA	ZONA RESERVA DEL ACUÍFERO
Área RURAL	ETP	EJES TURÍSTICOS PATRIMONIALES
	ZDT	DESARROLLO TURÍSTICO

Las equivalencias entre las zonas enumeradas y las contempladas en el Decreto 1741/96 son las siguientes:

**Zona A : residenciales exclusiva**

ZONA COMERCIAL- ADMINISTRATIVA (CA)  
DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL (DUE)  
DISTRITO DE USOS ESPECÍFICOS (UE)  
ZONA COMPLEMENTARIA 1 RESIDENCIAL EXTRAURBANO (C1RE)  
ZONA COMPLEMENTARIA 2 RESIDENCIAL EXTRAURBANO (C2RE)  
ZONA COMPLEMENTARIA 3 RESIDENCIAL EXTRAURBANO (C3RE)

**Zonas B residencial mixta**

ZONA URBANO RESIDENCIAL MIXTA 1 (RM1)  
ZONA URBANO RESIDENCIAL MIXTA 2 (RM2)  
ZONA URBANO RESIDENCIAL MIXTA 3 (RM3)  
ZONA URBANO RESIDENCIAL MIXTA 4 (RM4)  
ZONA URBANO RESIDENCIAL MIXTA 5 (RM5)  
ZONA COMPLEMENTARIA 4 (C4)  
ZONA COMPLEMENTARIA 5 (C5)  
ZONA COMPLEMENTARIA 9 (C9)

**Zona C: industrial mixta**

ZONA INDUSTRIAL MIXTA 1 (IM1)

**Zona D: industrial exclusiva**

DISTRITO INDUSTRIAL (DI)  
ZONA INDUSTRIAL 1- (ZI 1)  
ZONA INDUSTRIAL 2- (ZI 2)  
ZONA INDUSTRIAL 3- (ZI 3)  
ZONA INDUSTRIAL 4- (ZI 4)

**Zona E: Rural**  
AREA RURAL

**No tienen equivalencia por no conformar zonas :**

VIA CLASIFICADA DE ACCESO UNO -	(VCA1)
VIA CLASIFICADA DE ACCESO DOS -	(VCA2)
VIA CLASIFICADA DE ACCESO TRES-	(VCA3)
VIA CLASIFICADA DE ACCESO CUATRO -	(VCA4)
VIA CLASIFICADA DE ACCESO CINCO -	(VCA5)
VIA CLASIFICADA DE ACCESO SEIS -	(VCA6)
VIA CLASIFICADA DE ACCESO SIETE-	(VCA7)
VIA DIFERENCIADA DE CIRCULACION UNO-	(VDC1)
VIA DIFERENCIADA DE CIRCULACION DOS-	(VDC2)
VIA DIFERENCIADA DE CIRCULACION TRES-	(VDC3)

ZONA COMPLEMENTARIA 6-SERVICIO DE RUTA (C6-SR)  
ZONA COMPLEMENTARIA 7-SERVICIO DE RUTA (C7-SR)  
ZONA COMPLEMENTARIA 8- SERVICIO DE RUTA (C8-SR)  
EJES TURISTICO PATRIMONIALES  
SECTORES DE DESARROLLO TURISTICO  
SECTORES DE PRESERVACION HISTORICO PATRIMONIAL

No se determinan equivalencias por las razones indicadas en cada caso a:

RESERVA AMPLIACIÓN URBANA (RAU)  
ZONA DE RECUPERACION AREA COMPLEMENTARIA (ZRAC)  
ZONA DE RESERVA ACUIFERO (ZRA)  
ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL (ZPA)

**DELIMITACION ZONAS INDUSTRIALES**

**ZONA INDUSTRIAL MIXTA 1 ( ZIM1)**

LOBOS

Delimitada por las calles: Gral. M. Martín de Güemes (225), calle 230, Dr. Ricardo Levene (223), calle s/n, Turdó, límite Banda SR, H. Yrigoyen (217), calan Muñiz, J. Ingenieros (221), calle 234, Perito Moreno (219), calle (232), J. Ingenieros (221), calle 230, Ricardo Levene (223), Tagliero (228).

**ZONA INDUSTRIAL UNO (ZI 1)**

Conformada por los predios cuya denominación catastral es: Circunscripción IX - Sección P - Quintas; 1, 9, 18, 25 y 26.

Delimitada por las siguientes calles: Laprida (315), Constitución (324), Ruta Provincial N° 205, Matanza (318), Libertad (317), Tres Arroyos (220).

Circunscripción I - Sección C - Manzanas: 287, 288 y Circunscripción: II - Sección: H - Manzanas: 13, 14, 17, 18, 30

Carácter de la zona: destinada a las actividades industriales de 1º y 2º categoría, depósitos y Talleres. Ver hoja de zona

**ZONA INDUSTRIAL DOS (ZI 2)**

Conformada por los predios cuya denominación catastral es:

Circunscripción II

Sección F

Quintas: 129, 130, 131, 152, 162ª y 172

Circunscripción I

Sección C

Manzanas: 287,288

Circunscripción: II

Sección: H  
Manzanas: 12, 13, 14, 17, 18, 29, 30, 38b y 45

Carácter de la zona: destinada a las actividades industriales de 1º y 2º categoría, Depósitos y Talleres. Ver hoja de Zona.

### **ZONA INDUSTRIAL TRES (ZI 3)**

Conformada por los predios frentistas a la Ruta Nacional 205 y cuya denominación catastral es:

Circunscripción IX  
Sección Rural  
Parcelas: 883f, 883d, 882p , 882n,882f

Carácter de la zona: destinada a las actividades industriales de 1º y 2º categoría, Depósitos y Talleres. Ver hoja de Zona.

### **ZONA INDUSTRIAL EXCLUSIVA (ZIE4)**

Conformada por los predios cuya Nomenclatura Catastral es:

Circunscripción VII  
Sección Rural

Parcelas : 319f ,356x, 356y, 356z, 356ab, 356ac, 356ad, 356w, 356m, 356r, 356ª, parte de 377ª, 378,379ª desde Ruta Nac. 205 hasta Canal Muñiz, 386f, 386e, 386d, 386c, 386b, 386a, 385, 384, 383, 381a, 380, 382a, 382d, 401b, 402c, 403f,403e,402d, 402e, 402f, 402g, 402h, 406a, 405b, 427c.

**Carácter de la zona:** destinada a las actividades industriales de 1º, 2º y 3º categoría, Silos, Depósitos, Talleres y Agrupamientos Industriales.

No se admiten las industrias de 3º categoría que se consideran peligrosas porque elaboran y/o manipulan sustancias inflamables, corrosivas, de alta reactividad química, infecciosas, teratogénicas, mutagénicas, carcinógenas y/o radioactivas, y/o generen residuos especiales de acuerdo con lo establecido por la Ley N° 11.720, que pudieran constituir un riesgo para la población circundante u ocasionar daños graves a los bienes y al medio ambiente.

### **CORREDOR VERDE**

Corredor Verde Muñiz: los parcelamientos que limiten con el Arroyo - Canal Muñiz deberán ceder como servidumbre de paso, para uso público recreativo y de protección del curso de agua, como mínimo, cincuenta metros (50 m) a ambos lados del borde del cauce. El corredor se extiende desde su nacimiento hasta su desembocadura en el Partido de Lobos. El mismo deberá guardar las condiciones del terreno existentes las cuales no podrán modificados.

## Z.I.M. 1 ZONA INDUSTRIAL MIXTA UNO

<b>CARACTER DE LA ZONA</b>	Destinada a concretar la localización de establecimientos industriales, almacenajes, depósitos y vivienda.
----------------------------	--

### USOS

USO DOMINANTE: Industrias de primera y segunda categoría. Talleres de 1º, 2º, categoría. Depósitos de 1º y 2º categoría y Residencia.

**PROHIBIDOS: Depósitos de 3º, Industrias y Talleres de tercera categoría. Industrias de segunda categoría que no generen efluentes.**

### SERVICIOS ESENCIALES

Estabilizado granulométrico y superficie de rodamiento en calles, agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, planta compacta de tratamiento individual de líquidos cloacales, recolección de residuos, desagües pluviales y/o cordón cuneta.

### MORFOLOGÍA

RETIRO DE FRENTE: mínimo 6,00 m

RETIRO LATERAL: 3. 00 m

RETIRO DE FONDO: 6 ,00 m

CENTRO LIBRE DE MANZANA: De acuerdo a normas generales

ALTURA MÁXIMA: P.B. y un nivel.

### INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T.:0,5 F.O.S.: 0,5 DENSIDAD: la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela.(1)

Parcelamiento Mínimo:

FRENTE: 40 m

SUPERFICIE: 2000 M2.

### DISPOSICIONES PARTICULARES

Previo autorización de la propuesta de subdivisión deberá cumplimentarse con lo establecido por la Dirección Provincial de Hidráulica en cuanto a la obras de infraestructura que debieran realizarse.

Todo uso propuesto no contemplado en la presente será evaluado oportunamente por la Oficina Técnica Municipal de Competencia.

En el caso en que el uso propuesto genera movimiento de carga y descarga deberá resolverse dentro de la parcela.

Los establecimientos que produzcan efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberán realizar el tratamiento de los mismos dentro de su parcela.

Los establecimientos industriales deberán cerrar el perímetro de las parcelas con alambrados de malla de altura no menor a 2 metros.

Para parcelas menores preexistentes los espacios configurados por los retiros deberán ser arbolados formando cortinas en un ancho mínimo 2 m y se deberá realizar tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto.

Los espacios configurados por los retiros deberán ser arbolados formando cortinas en un ancho mínimo 3 m para industrias de primera categoría.

Los espacios configurados por los retiros deberán ser arbolados formando cortinas en un ancho mínimo 6 m para industrias de segunda categoría

Deberá contar con estacionamiento, playa de carga o descarga de acuerdo a normas generales.

El Municipio deberá prever la cesiones de calles que corresponda, al generar nuevas subdivisiones tendiendo a preservar la trama urbana existente en el entorno y dar continuidad a la misma según lo determine la Oficina Técnica Municipal de competencia

## Z.I. 1 ZONA INDUSTRIAL UNO

CARACTER DE LA ZONA	Destinada a concretar la localización de establecimientos industriales, almacenajes, depósitos.
---------------------	---

### USOS

DOMINANTE: Industrias de primera, segunda. Talleres de 1º, 2º y 3º categoría. Depósitos de 1º y 2º categoría.

**PROHIBIDOS: Industrias de 2º que generen efluentes líquidos. Industrias de tercera categoría.**

### SERVICIOS ESENCIALES SERVICIOS ESENCIALES

Estabilizado granulométrico y superficie de rodamiento en calles, agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, planta compacta de tratamiento individual de líquidos cloacales, recolección de residuos, desagües pluviales y/o cordón cuneta.

### MORFOLOGÍA

RETIRO DE FRENTE: mínimo 6,00 m

RETIRO LATERAL: 6. 00 m

RETIRO DE FONDO: 6 ,00 m

CENTRO LIBRE DE MANZANA:

ALTURA MÁXIMA: Planta baja y un nivel

### INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T.:0,5 F.O.S.: 0,5 DENSIDAD: una vivienda unifamiliar por parcela (1)

Parcelamiento Mínimo: FRENTE: 40 m SUPERFICIE: 2000 M2.

### DISPOSICIONES PARTICULARES

Previo autorización de la propuesta de subdivisión deberá cumplimentarse con lo establecido por la Dirección Provincial de Hidráulica en cuanto a la obras de infraestructura que debieran realizarse.

Todo uso propuesto no contemplado en la presente será evaluado oportunamente por la Oficina Técnica Municipal de Competencia.

En el caso en que el uso propuesto genera movimiento de carga y descarga deberá resolverse dentro de la parcela.

Los establecimientos que produzcan efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberán realizar el tratamiento de los mismos dentro de su parcela.

Los establecimientos industriales deberán cerrar el perímetro de las parcelas con alambrados de malla de altura no menor a 2 metros.

Los espacios configurados por los retiros deberán ser arbolados formando cortinas en un ancho mínimo 3 m, y se deberá realizar tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto para industrias de primera categoría.

Los espacios configurados por los retiros deberán ser arbolados formando cortinas en un ancho mínimo 6 m para industrias de segunda categoría

Deberá contar con estacionamiento, playa de carga o descarga de acuerdo a normas generales.

El Municipio deberá prever las cesiones de calles que corresponda, al generar nuevas subdivisiones tendiendo a preservar la trama urbana existente en el entorno y dar continuidad a la misma según lo determine la Oficina Técnica Municipal de competencia.

## Z.I. 2 ZONA INDUSTRIAL DOS

CARACTER DE LA ZONA	Carácter: Destinada a la localización de industrias tradicionales del Partido incluyendo las metalmecánicas que no generen efluentes.
---------------------	---

### USOS

DOMINANTE: Industrias de primera, segunda. Talleres de 1º, 2º y 3º categoría. Depósitos de 1º y 2º categoría.

**PROHIBIDOS: Industrias de 2º que generen efluentes líquidos. Industrias de tercera categoría.**

### SERVICIOS ESENCIALES

Estabilizado granulométrico y superficie de rodamiento en calles, agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, planta compacta de tratamiento individual de líquidos cloacales, recolección de residuos, desagües pluviales y/o cordón cuneta.

### MORFOLOGÍA

RETIRO DE FRENTE: mínimo 6,00 m

RETIRO LATERAL: 6. 00 m

RETIRO DE FONDO: 6 ,00 m

### INDICADORES URBANISTICOS

unifamiliar por parcela.(1) F.O.T.:0,5 F.O.S.: 0,5 DENSIDAD: una vivienda

Parcelamiento Mínimo: FRENTE: 40 m SUPERFICIE: 2000 M2.

### DISPOSICIONES PARTICULARES

Previo autorización de la propuesta de subdivisión deberá cumplimentarse con lo establecido por la Dirección Provincial de Hidráulica en cuanto a la obras de infraestructura que debieran realizarse.

Todo uso propuesto no contemplado en la presente será evaluado oportunamente por la Oficina Técnica Municipal de Competencia.

En el caso en que el uso propuesto genera movimiento de carga y descarga deberá resolverse dentro de la parcela.

Los establecimientos que produzcan efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberán realizar el tratamiento de los mismos dentro de su parcela.

Los establecimientos industriales deberán cerrar el perímetro de las parcelas con alambrados de malla de altura no menor a 2 metros.

Los espacios configurados por los retiros deberán ser arbolados formando cortinas en un ancho mínimo 3 m, y se deberá realizar tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto para industrias de primera categoría.

Los espacios configurados por los retiros deberán ser arbolados formando cortinas en un ancho mínimo 6 m para industrias de segunda categoría

Deberá contar con estacionamiento, playa de carga o descarga de acuerdo a normas generales.

El Municipio deberá prever la cesiones de calles que corresponda, al generar nuevas subdivisiones tendiendo a preservar la trama urbana existente en el entorno y dar continuidad a la misma según lo determine la Oficina Técnica Municipal de competencia

### Z.I. 3 ZONA INDUSTRIAL TRES

<b>CARACTER DE LA ZONA</b>	Destinada a concretar la localización de establecimientos industriales, almacenajes, depósitos.
----------------------------	---

#### **USOS**

**DOMINANTE:** Industrias de primera, segunda. Talleres de 1º, 2º y 3º categoría. Depósitos de 1º y 2º categoría.

**PROHIBIDOS:** Industrias de 2º que generen efluentes líquidos. Industrias de tercera categoría.

#### **SERVICIOS ESENCIALES**

Estabilizado granulométrico y superficie de rodamiento en calles, agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, planta compacta de tratamiento individual de líquidos cloacales, gas recolección de residuos, desagües pluviales y/o cordón cuneta.

#### **MORFOLOGÍA**

RETIRO DE FRENTE: mínimo 6,00 m

RETIRO LATERAL: 6. 00 m

RETIRO DE FONDO: 6 ,00 m

#### **INDICADORES URBANISTICOS**

F.O.T.:0,5 F.O.S.: 0,5 DENSIDAD: una vivienda unifamiliar por parcela (1)

Parcelamiento Mínimo: FRENTE: 80 m SUPERFICIE: 4000 M2.

#### **DISPOSICIONES PARTICULARES**

Previo autorización de la propuesta de subdivisión deberá cumplimentarse con lo establecido por la Dirección Provincial de Hidráulica en cuanto a la obras de infraestructura que debieran realizarse.

Las parcelas frentistas a la Ruta nacional 205 deberán ceder y consolidar calle colectora.

Todo uso propuesto no contemplado en la presente será evaluado oportunamente por la Oficina Técnica Municipal de Competencia.

En el caso en que el uso propuesto genera movimiento de carga y descarga deberá resolverse dentro de la parcela.

Los establecimientos que produzcan efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberán realizar el tratamiento de los mismos dentro de su parcela.

Los establecimientos industriales deberán cerrar el perímetro de las parcelas con alambrados de malla de altura no menor a 2 metros.

Los espacios configurados por los retiros deberán ser arbolados formando cortinas en un ancho mínimo 3 m, y se deberá realizar tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto, 3 m para industrias de primera categoría.

Los espacios configurados por los retiros deberán ser arbolados formando cortinas en un ancho mínimo 6 m para industrias de segunda categoría

Deberá contar con estacionamiento, playa de carga o descarga de acuerdo a normas generales.

El Municipio deberá prever las cesiones de calles que corresponda, al generar nuevas subdivisiones tendiendo a preservar la trama urbana existente en el entorno y dar continuidad a la misma según lo determine la Oficina Técnica Municipal de competencia.

#### Z.I.E. 4 ZONA INDUSTRIAL Exclusiva CUATRO

<b>CARACTER DE LA ZONA</b>	Destinada a concretar la localización de establecimientos industriales, almacenajes, depósitos, silos, logística y agrupamientos industriales
<b>USOS</b>	<p>DOMINANTE: Industrias de primera segunda y tercera categoría. Silos. Talleres y Depósitos de 1º, 2º, y 3º</p> <p>PROHIBIDOS: No se admitirán las industrias de 3º categoría que se consideran peligrosas porque elaboran y/o manipulan sustancias inflamables, corrosivas, de alta reactividad química, infecciosas, teratogénicas, mutagénicas, carcinógenas y/o radioactivas, y/o generen residuos especiales de acuerdo con lo establecido por la Ley N° 11.720, que pudieran constituir un riesgo para la población circundante u ocasionar daños graves a los bienes y al medio ambiente.</p>
<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	Estabilizado granulométrico y superficie de rodamiento en calles, agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, planta compacta de tratamiento individual de líquidos cloacales, gas , recolección de residuos, desagües pluviales y/o cordón cuneta.
<b>MORFOLOGÍA</b>	<p>RETIRO DE FRENTE: mínimo 6.00 m</p> <p>RETIRO LATERAL: 6. 00 m</p> <p>RETIRO DE FONDO: 6,00 m</p> <p>CENTRO LIBRE DE MANZANA:</p> <p>ALTURA MÁXIMA: Planta baja y un piso</p>
<b>INDICADORES URBANÍSTICOS</b>	<p>F.O.T.:0,5 F.O.S.: 0,5 DENSIDAD: una vivienda por parcela.(1)</p> <p>Parcelamiento Mínimo: FRENTE: 40 m SUPERFICIE: 2000m.</p>
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	<p>Previo autorización de la propuesta de subdivisión deberá cumplimentarse con lo establecido por la Dirección Provincial de Hidráulica en cuanto a la obras de infraestructura que debieran realizarse.</p> <p>Las parcelas frentistas a la Ruta Nacional 205 y Provincial 41 deberán ceder y consolidar calle colectora.</p> <p>Todo uso propuesto no contemplado en la presente será evaluado oportunamente por la Oficina Técnica Municipal de Competencia.</p> <p>Los establecimientos que produzcan efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberán realizar el tratamiento de los mismos dentro de su parcela.</p> <p>El tratamiento de líquidos, deberá realizarse con vuelco entubado al Canal Muñiz, en el punto de vuelco en común que determine la Autoridad de Competencia.</p> <p>Los establecimientos industriales deberán cerrar el perímetro de las parcelas con alambrados de malla de altura no menor a 2 metros.</p> <p>Los espacios configurados por los retiros deberán ser arbolados formando cortinas en un ancho mínimo 3 m para industrias de primera categoría.</p> <p>Los espacios configurados por los retiros deberán ser arbolados formando cortinas en un ancho mínimo 6 m para industrias de segunda categoría.</p> <p>Los espacios configurados por los retiros deberán ser arbolados formando cortinas en un ancho mínimo 10 m para industrias de tercera.</p> <p>Para la banda verde de protección ambiental límite de zona, se establecerá una restricción de 10 metros de ancho mínimo a partir de los ejes divisorios de la parcela que coincidan con los límites de la Zona Industrial 4. Los propietarios de las parcelas afectadas por esta restricción deberán forestar dicha franja y asegurar el mantenimiento de la misma.</p> <p>Deberán contar con estacionamiento, playa de carga o descarga de acuerdo a normas generales.</p> <p>El Municipio deberá prever la cesiones de calles que corresponda, al generar nuevas subdivisiones tendiendo a preservar la trama circulatoria existente en el entorno y dar continuidad a la misma según lo determine la Oficina Técnica Municipal de competencia.</p>

