

LA PLATA, 30 ABR. 2012

Visto el expediente 4067-2.264/01, por el que la Municipalidad de Lobos aprueba el Código de Zonificación del Partido; y

CONSIDERANDO:

Que los Organismos técnicos competentes se han expedido favorablemente bajo su exclusiva responsabilidad a fojas 155/155vta. y 160;

Que asimismo deberá excluirse de la aprobación que se gestiona lo dispuesto en Título 2 – Tramitaciones- de la propuesta elevada, por cuanto es materia ajena a lo establecido por el Artículo 83° del Decreto-Ley 8912/77 (T.O.1987);

Que la referida modificación se encuadra en los términos del artículo 83° del Decreto-Ley 8912/77 (T.O.1987);

Que atento lo dictaminado por la Asesoría General de Gobierno (fs.162/162vta.), procede el dictado del acto aprobatorio;

Por ello;

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA
DE BUENOS AIRES
D E C R E T A

ARTICULO 1°.- Apruébase la propuesta presentada por la **Municipalidad de Lobos**, por la que se aprueba el Código de Zonificación para el Partido, conforme a la Ordenanza N° 2074/01 obrante a fojas 2/3 y sus anexos obrantes a fs. 4/148, del expediente a que hace referencia el visto del presente y que forman parte integrante de este decreto.-----

ARTICULO 2°.- La aprobación que se dispone por el Artículo primero del

III.-

El Poder Ejecutivo

de la
Provincia de Buenos Aires

1112.-

presente decreto excluye los preceptos contenidos en el Título 2 – Tramitaciones del Código de Zonificación del Partido, por no ser materia de convalidación en los términos del Artículo 83° del Decreto-Ley 8912/77 (T.O. 1987).-----

ARTICULO 3°.- El presente Decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Gobierno.-----

ARTICULO 4°.- Regístrese, comuníquese, publíquese, dése al "Boletín Oficial" y vuelva al MINISTERIO DE GOBIERNO a sus efectos.-

DECRETO N°

1051

GERARDO OSVALDO AMEIRO
Ministro de Gobierno
de la Pcia. de Buenos Aires

Ing. FELIPE SOLÁ
GOBERNADOR
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

ORD. 2074/01.

W



Dev. No. 1051 / 30/5/00

MUNICIPALIDAD DE LOBOS

CODIGO DE ZONIFICACION

Año 2000



1051



Honorable Concejo Deliberante
Lobos

Lobos, 19 de Julio de 2001.

Al señor Intendente Municipal
Dr. Juan Erriest
S/D

Ref: Exp. N° 142/00.

De nuestra mayor consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a Ud a fin de poner a vuestro conocimiento que este H.C.D. en Sesión Especial realizada el día de la fecha, ha sancionado por unanimidad la Ordenanza N° 2074, cuyo texto se transcribe a continuación:

"VISTO: Que es necesario adecuar y actualizar la Normativa de -
- - - - Delimitación Preliminar de Areas del Partido de Lobos,
Ordenanza N° 659/79 y 669/79 que rigen en la actual delimitación y
sus Ordenanzas Modificatorias y la Ordenanza N° 666/79 que regula -
las actividades a desarrollarse en el ámbito del Partido de Lobos.

CONSIDERANDO: Que durante el tiempo transcurrido desde la sanción
- - - - - de la Delimitación Preliminar de Areas hasta la -
fecha, se verifican distintas problemáticas urbanas.

Que se ha realizado el trabajo conjunto entre el Municipio y la
Secretaría de Tierras y Urbanismo, que ha permitido identificar -
los problemas y las potencialidades del Partido.

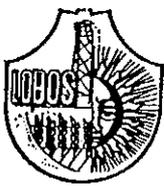
Que es necesario superar los inconvenientes detectados permiti-
tiendo encauzar la organización del espacio creando la base futu-
ra, para la elaboración de un PLAN DE DESARROLLO URBANO, el que -
debiera elaborarse a la brevedad como paso subsiguiente del pre-
sente.

Que la presente normativa hará posible la ampliación de zonas y
la modificación de indicadores urbanos en relación a las demandas
existentes, tendiendo a consolidar e integrar sectores ya consoli-
dados.

Que se le asignan a las distintas zonas indicadores que respon-
den al paisaje urbano propio y a la calidad de vida local.

Que es necesario entonces se ajuste y adecue la Delimitación de
Areas vigente y la Normativa respectiva, determinando a su vez -
zonas con diferentes usos.

///



Honorable Concejo Deliberante
Lobos

1051

///

Por todo ello, EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LOBOS sanciona la siguiente:

ORDENANZA N° 2074.

ARTICULO 1°.- Apruébase el CODIGO DE ZONIFICACION DEL PARTIDO DE -
- - - - - LOBOS, que como Anexo forma parte integrante de la -
presente Ordenanza.-

ARTICULO 2°.- El Código mencionado en el Artículo 1°, entrará en -
- - - - - vigencia una vez cumplimentado lo establecido por el
Artículo 83° del Decreto-Ley 8912/77.-

ARTICULO 3°.- Una vez cumplimentado lo establecido en el Artículo
- - - - - anterior, quedará derogada toda otra Ordenanza que -
se oponga a la presente.-

ARTICULO 4°.- Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.
- - - - -

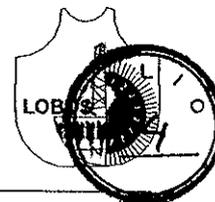
DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE
LOBOS A LOS DIECINUEVE DIAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL UNO.

FIRMADO: ANA MARIA PICABEA - Presidente del H.C.D.
- - - - - MARIA LUZ CIMINO - Secretaria.-----

Con tal motivo, hacemos propicia la oportunidad para saludarlo muy atentamente,

Abogada María Luz Cimino
Secretaria H. C. D.

ANA MARIA PICABEA
PRESIDENTE H.C.D.



INDICE

1. GENERALIDADES

- | | |
|--------------------------------------|------|
| 1.1. Alcance de las Normas | 1051 |
| 1.2. Ambito de vigencia | |
| 1.3. Definición de términos técnicos | |

2. TRAMITACIONES

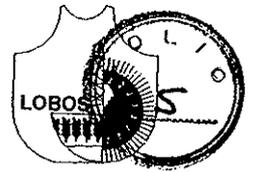
- 2.1 Responsabilidad y sanciones
- 2.2 Obligación general de los Propietarios, Profesionales, Empresas Constructoras.
- 2.3 Sanciones
- 2.4 Certificados de Uso Conforme
- 2.5 Certificado de Subsistencia de Actividades No Industriales
- 2.6 Constancia de zonificación
- 2.7 Limitación de validez de los Permisos de Construcción, otorgados con anterioridad a la puesta en vigencia del presente Código.
- 2.8 Permiso de Construcción en Trámite
- 2.9 Permisos de Construcción, Reconstrucción, Reforma, Transformación y ampliación.
- 2.10 Categorización y Aptitud Ambiental para Uso Industrial

3. NORMAS GENERALES

- 3.1 Subdivisión del Suelo
- 3.2 Tejido Urbano
- 3.3 Infraestructura de Servicios
- 3.4 Estacionamiento
- 3.5 Muros, cercos de frente y veredas
- 3.6 Tratamiento de espacios libres

4. USOS URBANOS

- 4.1 Industrias
- 4.2 Talleres
- 4.3 Depósitos
- 4.4 Prestación de servicios
- 4.5 Corralones de materiales de construcción
- 4.6 Usos varios



- 4.7. Barrio Cerrado
- 4.8. Galerías comerciales
- 4.9. Hotelería
- 4.10. Hoteles Alojamiento
- 4.11. Centrales de Servicios Públicos
- 4.12. Templos
- 4.13. Establecimientos dedicados a la cría de aves,cerdos,feed lot
- 4.14. Amacenaje de granos – Silos
- 4.15. Hangares
- 4.16. Clubes de Campo
- 4.17. Servicios Fúnebres
- 4.18. Cementerios Parque
- 4.19. Playa de Estacionamiento y Lavadero de Camiones
- 4.20. Estaciones de Servicio
- 4.21. Usos puntuales
- 4.22. Comercio
- 4.23. Hornos de ladrillos
- 4.24. Distritos de usos específicos

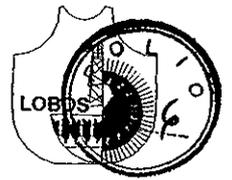
1051

5. AREAS ZONAS Y SECTORES DEL PARTIDO DE LOBOS

6. PLANILLAS DE ZONAS

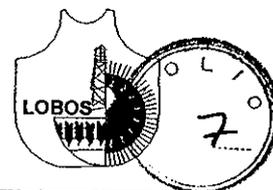
7. PLANILLAS DE USOS

ANEXO 1: DOCUMENTACION GRAFICA



1051

1 - GENERALIDADES



1.GENERALIDADES

1051

1.1. ALCANCE DE LAS NORMAS:

El presente Código configura la pieza legal necesaria para la puesta en práctica de los objetivos de la zonificación según usos.

1.2. AMBITO DE VIGENCIA:

Las disposiciones de esta norma legal son de aplicación para la propiedad privada y bienes del dominio público y privado del Estado para el área urbana, rural y complementaria del Partido de Lobos.

1.3. DEFINICIONES DE TERMINOS TECNICOS:

USO DEL 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 de desarrollar en las mismas.

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 COMPLEMENTARIO

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

USO CONDICIONADO

Actividad inconveniente, pero que por constituir un hecho existente se admite, siempre que se adopten prevenciones para no afectar los requerimientos de los usos predominantes y complementarios. Su existencia no posibilita el permiso de construcciones o habilitación de otros usos iguales o similares.

USO PERMITIDO O CONFORME

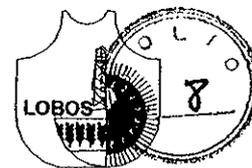
Todos los usos, ya sea predominante o complementarios que puedan radicarse en parcelas de esa zona.

USO PROHIBIDO

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

USO ESPECIFICO

Se refiere a localizaciones de usos puntuales que no generen zonas, pues no



depende de su agrupamiento sino del radio de captación de su actividad. Son espacios destinados al transporte, las comunicaciones, la producción o la transmisión de energía, la defensa, la seguridad y otros.

ZONA

Polígono territorial delimitado que se pretende consolidar con características homogéneas al cual se le asigna un uso y factores de ocupación del suelo, densidad poblacional, dimensiones mínimas de parcelas y características morfológicas y servicios públicos esenciales.

CONCEPTO DE 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, morfología y densidad de población.

SERVICIOS PUBLICOS ESENCIALES

Son aquellos sin los cuales resulta inconveniente el normal funcionamiento de una zona y cuya dotación corresponde ser promovida o realizada desde la esfera oficial.

OCUPACION DEL SUELO

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

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

Número que multiplicado por la superficie total de la parcela establece la superficie máxima construible en cada predio.

DENSIDAD POBLACIONAL NETA

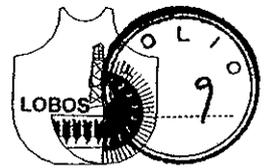
Es la cantidad máxima de personas que se admite por Ha. neta de espacio edificatorio.

RETIRO OBLIGATORIO

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

CENTRO LIBRE DE MANZANA

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

**ALTURA DE EDIFICACION**

Medida vertical del edificio tomada sobre la línea municipal a partir de la cota 0.00 de la acera.

PLANTA LIBRE

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

Unicamente se admitirá la ocupación de un veinte por ciento (20 %) de la superficie para accesos, circulaciones verticales e instalaciones complementarias.

ESPACIO URBANO

Espacio aéreo comprendido entre elementos artificiales y naturales que determinen el ámbito urbano de la ciudad.

MODULO DE ESTACIONAMIENTO

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

AMPLIAR

Modificar un edificio aumentando la superficie o volumen edificado. Modificar una instalación, aumentando la capacidad productiva existente.

RECONSTRUIR

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

REFORMAR

Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.

TRANSFORMAR/ RECICLAR

Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino. Engloba todas las intervenciones que se aplican a un edificio para comenzar un nuevo ciclo de vida útil.

PRESERVAR

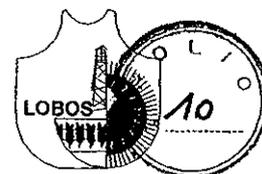
Implica acciones de resguardo anticipado ante probables daños de un edificio.

CONSERVAR

Intervenciones tendientes a prolongar su vida útil.

PUESTA EN VALOR

Implica enfatizar las cualidades y características de elementos particulares: físico - construido o naturales que por sus cualidades o características se destaquen como significativos de valor patrimonial.

**BLOQUE**

Unidad de terreno rodeado de vía pública

PARCELA - PREDIO - LOTE

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

MANZANA

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

NIVEL DE VEREDA

Cota del nivel de la vereda medida en el punto medio de la línea municipal.

NIVEL DE PARCELA

Plano ubicado como máximo a 1,50 m sobre el nivel de vereda.

LINEA 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.

FRENTE DE PARCELA

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

LINEA DIVISORIA LATERAL DE PARCELA

La que intercepta la Línea Municipal o la línea divisoria de fondo.

LINEA DIVISORIA DE FONDO DE PARCELA

La correspondiente a o los lados opuestos al que coincide con la Línea Municipal de la parcela.

VIVIENDA UNIFAMILIAR

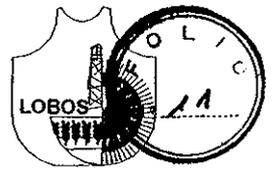
Unidad de vivienda o bien dos o más de ellas que ocupando un lote común poseen accesos y servicios independientes.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR

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).

ESTABLECIMIENTOS HABITACIONALES DE USO COLECTIVO

Tales como asilos, conventos, hogares infantiles y de ancianos. Se incluyen en esta definición los hoteles y pensiones.



VIA CLASIFICADA DE ACCESO

Se consideran Vías Clasificadas de Acceso a las avenidas y calles de ingreso a Lobos, a la Villa Logüercio y a Salvador María que cuentan con indicadores urbanísticos y características diferenciadas respecto a la zona en la que se encuentran.

VIA CLASIFICADA DE CIRCULACION

Se consideran Vías Clasificadas de Circulación a las calles de circulación que cuentan con indicadores urbanísticos y características diferenciadas respecto a la zona en la que se encuentran.

ZONA CENTRAL

Comprende al sector donde se encuentra la mayor parte de las actividades institucionales, comerciales, financieras, administrativas, de amenidades y también residencial, cuya escala de prestación de servicios alcanza a toda la Región.

ZONA RESIDENCIAL

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

ZONA RESIDENCIAL MIXTA

La destinada a localización de viviendas, actividades complementarias y de prestación de servicios.

ZONA INDUSTRIAL MIXTA

La destinada a la localización de actividades industriales, de almacenaje y actividades de prestación de servicios, complementada con vivienda individual.

ZONA INDUSTRIAL

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

ZONA DE RESERVA PARA AMPLIACIONES URBANAS

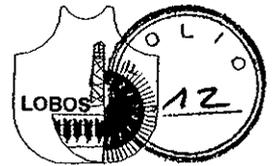
Sectores a los que la asignación inmediata de usos y ocupación no resulta aconsejable pero que por su ubicación relativa respecto de la planta urbana, estarán sujetos en un futuro a requerimientos de carácter urbano.

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Se entiende por equipamiento comunitario a las edificaciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades de la comunidad en materia de salud, seguridad, educación, cultura, administración pública, justicia y recreación.

PATIO INTERNO

Se denomina patio interno a la superficie libre de un bloque de edificación



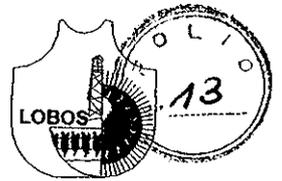
cerrado en todo su perímetro por construcción.

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

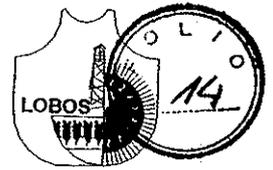
Se exceptuarán de esta denominación los espacios entre paramentos verticales de edificación dentro de una misma parcela, cuya separación comprenda todo el ancho de la misma y la distancia ente paramentos y altura de edificación cumpla con la relación establecida en el presente código.

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 fijadas en este código.

1051



2 - TRAMITACIONES



2. TRAMITACIONES

2.1. RESPONSABILIDAD Y SANCIONES

Estarán sometidas al cumplimiento de este Código las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, con la única excepción de razones de seguridad y defensa según lo establecido en el Decreto-Ley 8912/77 y su Decreto Reglamentario N° 1549/83.

2.2. OBLIGACION GENERAL DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS.

Todo propietario, profesional, constructor o empresa constructora al estar comprendidos en el alcance de este Código, tienen conocimiento de las condiciones que en él se exigen, quedando sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

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

2.3. SANCIONES

Las sanciones a aplicar a los infractores del presente Código, serán las establecidas en los Artículos 93° a 97° del Título V del Decreto Ley 8912/77.

2.4. CERTIFICADOS DE USO CONFORME (PERMISO DE USO)

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

La solicitud especificará:

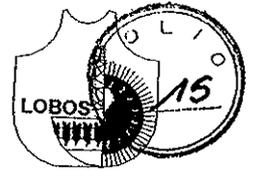
- a) Nombre y apellido del usuario.
- b) Ubicación de la parcela
- c) Medidas y superficie de la parcela.
- d) Superficie cubierta existente y/o a proyectar.
- e) Especificaciones de la actividad a desarrollar.
- f) Todo otro dato que la Oficina Técnica Municipal considere necesario para la evaluación del uso que se desea desarrollar.

La solicitud tendrá carácter de declaración jurada y como tal se hallará sujeta a sanciones en caso de falseamiento de datos, tergiversación y/o omisión.

En caso de ser aprobada la solicitud, se extenderá el certificado de uso conforme el que perderá su validez dentro de los 180 días de su otorgamiento si no fuera utilizado para la iniciación del expediente de obra correspondiente o trámite de radicación o habilitación de la actividad respectiva.

2.5. CERTIFICADO DE SUBSISTENCIA DE ACTIVIDADES NO INDUSTRIALES

Todos los edificios y/o instalaciones que la actividad que en ellos se desarrolla no



se encuadren dentro de los usos permitidos para la zona en que se emplazan según especificaciones de este Código, pasarán a constituir usos condicionados. Los casos que no cuenten con permiso de localización regularizada, deberán gestionar el certificado de subsistencia, que será otorgado por la O.T.M. posteriormente a la evaluación de situación respecto a instalaciones y/o funcionamiento.

Si a un uso condicionado se lo considera inadmisibles por el grado de incompatibilidad con la zona en que se halle emplazado, constituirá un uso no conforme, debiendo la O.T.M. determinar en cada caso, el acondicionamiento de instalaciones que se requiere para evitar molestias a la población circundante.

2.6. CONSTANCIA DE ZONIFICACION

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

2.7. LIMITACION DE LA VALIDEZ DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCION OTORGADOS CON ANTERIORIDAD A LA PUESTA EN VIGENCIA DEL PRESENTE CODIGO.

Los permisos otorgados que no se ajusten al presente Código caducarán automáticamente si no se les diera inicio dentro de los 180 días contados a partir de la fecha de puesto en vigencia el mismo. Pasado ese lapso deberán adecuarse a las exigencias de la presente reglamentación.

2.8. PERMISOS DE CONSTRUCCION EN TRAMITE

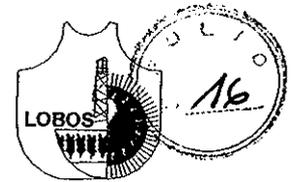
Los trámites o actuaciones relativos a proyectos de obra que cuenten con expediente de obra cuya fecha cierta de iniciación sea anterior a la vigencia del presente Código y que hubieran cumplimentado todos los recaudos o estuviesen en trámite se regirán por las disposiciones que poseía la Municipalidad en vigencia al momento de la presentación.

2.9. PERMISOS DE CONSTRUCCION, RECONSTRUCCION, REFORMA, TRANSFORMACION Y AMPLIACION

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

Para todos los casos de reconstrucción parcial la O.T.M. en función de la índole del proyecto presentado, podrá exigir la cumplimentación de algunos o todos los indicadores correspondientes a la zona.

Los proyectos de ampliación de edificios existentes aprobados según normas anteriores a la vigencia del Decreto Ley 8912/77 y/o al presente Código podrán ser admitidos, para el caso de que ya estén excedidos de los valores admisibles por la aplicación del F.O.S, si no aumenta la ocupación en planta o se respetan los toques máximos de F.O.T. y densidad poblacional y se cumplen las siguientes



condiciones:

- a- Que la construcción tenga planos aprobados o empadronados
- b- La superficie cubierta a adicionar no sea mayor que la construída.
- c- Las obras a ejecutar no desmejoren las condiciones de iluminación o ventilación existente.

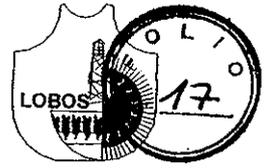
Los proyectos de reformas de edificios existentes podrán mantener la ocupación y uso existentes autorizados con anterioridad a la vigencia de este Código, quedando a criterio de OTM la exigencia de la cumplimentación de alguno de los indicadores urbanísticos, excepto para uso industrial que se rige por la Ley 11459/94 y su reglamentación.

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

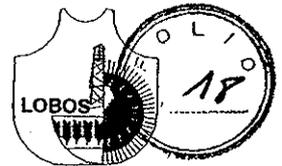
- a- La ocupación del suelo y morfología se regirá por lo establecido para los casos de reconstrucción o reforma según le corresponda.
- b- El cambio de destino (en el caso de que se tratara de la transformación de un uso condicionado o no conforme) podrá ser admitido por la O.T.M. para la localización de otro uso no permitido de grado de incompatibilidad menor, si fueran aprovechadas por lo menos el 60 % de la superficie cubierta e instalaciones existentes.

2.10. CATEGORIZACIÓN Y APTITUD AMBIENTAL PARA USO INDUSTRIAL

Toda actividad industrial existente o a instalarse, deberá solicitar Categorización y Certificado de Aptitud Ambiental si correspondiere, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 11459/94 y el Decreto Reglamentario N° 1741/96.



3 - NORMAS GENERALES



3. NORMAS GENERALES

3.1. Subdivisión del Suelo

CRITERIO GENERAL: La subdivisión de la tierra se ajustará a lo establecido en la Ley 8912, Capítulo III, para las Areas Urbanas, Complementarias y Rurales, en base a las densidades establecidas, requerimientos específicos y crecimiento poblacional de acuerdo con las siguientes pautas:

SUBDIVISIONES EN AREA URBANA: Las subdivisiones en Area Urbana se regirán por lo que establece este Código para cada Zona en particular admitiéndose la subdivisiones de manzana o manzanas existentes sin parcelar o parcialmente parceladas cuando se asegure la dotación de agua potable y que la contaminación de las excretas no contamine la fuente de aprovisionamiento .

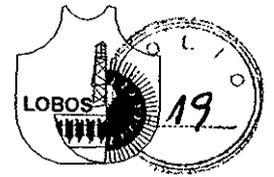
En caso de modificarse manzanas existentes será la O.T.M. la que determinará en cada caso las dimensiones y conformación del nuevo parcelamiento.

Cuando una modificación del fraccionamiento produzca la creación de una o más calles, estas tendrán los anchos mínimos que establece el Artículo 12° del Decreto Ley 8912/77 y Decreto Reglamentario 1549/ 83, según su longitud.

Cuando sea continuación de calles existentes o avenidas, conservarán el mismo ancho y dirección.

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

- a- Sanear un título afectado por 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, entendiéndose por tal a la inferior a un tercio (1/3). En estos casos el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.



Las parcelas deberán ser preferentemente de forma rectangular. Cuando no puedan serlo por razones de trazado o por situaciones de hecho, deberán cumplir lo siguiente:

- a- El promedio ponderado de sus anchos no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido en la zona.
- b- 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 pudieran afectar.
- c- El frente no debe ser inferior a doce (12) metros.

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 originen quiebres o martillos que representen una inconveniente resolución urbanística. La parcela remanente deberá tener una superficie mínima establecida para la zona.

Al subdividir parcelas edificadas, con o sin plano de construcción previamente aprobados, las parcelas resultantes deberán cumplir con la densidad, los factores de ocupación de 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 los casos de macizos existentes, lo mismo que para aquellos que se creen con iguales dimensiones a los existente a fin de dar continuidad a la trama urbana circundante.

ZONAS DE RESERVA PARA AMPLIACION URBANA: Para las Zonas de Reserva para Ampliación Urbana rigen las mismas reglamentaciones. Serán de aplicación los Artículos 17º y 18º de la Ley 8912/77 en el momento de su efectiva incorporación al Area Urbana, conjuntamente con as reglamentaciones específicas que surjan del estudio particularizado de la ampliación respectiva.

CESIONES: En el momento de la efectiva incorporación al Area Urbana de las Zonas de Ampliación establecidas y/o reestructuraciones dentro del Area Urbana, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al Municipio las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo a los mínimos establecidos en el Artículo 56 de la Ley 8912/77 y en el Decreto Reglamentario 1549/83.

Para el caso de manzanas originadas con anterioridad a la Ley 8912 /77se exigirán cesiones a partir de una superficie mínima a subdividir de 7.000 m2, compensándose la densidad neta y el FOT máximo según lo indica el Artículo 57º de la Ley 8912/77. Las cesiones en este caso se asimilarán a reestructuraciones



de áreas urbanas correspondiendo la cesión hasta un 10% de la superficie a subdividir para espacio verde y el 4% de reserva para equipamiento comunitario.

PROPAGANDA: Para proceder a la venta de tierra se exigirá al vendedor la exhibición del plano de subdivisión aprobado, el número y fecha de aprobación o la escritura pública que lo certifique, así como todas las restricciones que lo afecten surgidas del presente Código.

Igual criterio se exigirá para cualquier operación tendiente a la venta de inmuebles en general.

Para efectuar la publicidad respectiva se deberá cumplimentar el estricto cumplimiento de las disposiciones vigentes en la materia.

3.2. Tejido Urbano

OCUPACION DEL SUELO (FOS Y FOT) Y SUPERFICIE CUBIERTA COMPUTABLE:

Para cada caso el presente Código establece el Factor de ocupación del Suelo (FOS), número que multiplicado por la superficie de la parcela determina la superficie máxima de la misma que puede ser ocupada por la edificación. A los efectos del cálculo del FOS deberá considerarse la proyección del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semicubiertas.

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

No se computarán dentro de este valor las superficies correspondientes a cuartos de máquina, tanques, depósitos y lavaderos en azoteas y plantas libres.

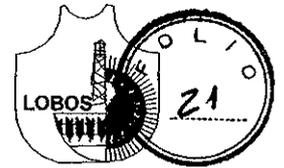
DENSIDAD – CANTIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS POR PARCELA: Para cada zona el presente Código establece la densidad poblacional neta, que es la cantidad máxima de personas que se admite por hectárea neta de espacios edificatorios. La aplicación de la densidad neta se hará con independencia de la resultante de las edificaciones existentes y será de aplicación para cada parcela cuando se vaya a realizar una nueva construcción.

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

$$\text{Nº de habitantes} = \text{Superficie de la parcela (m}^2\text{)} \times \text{Densidad Neta (hab/ m}^2\text{)}$$

A los efectos de establecer la cantidad de personas que puede alojar un edificio se computarán dos personas por dormitorio. Si la unidad fuera de un solo ambiente se computarán dos personas como mínimo.

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 el servicio de agua corriente y desagües cloacales.

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

Para los casos en el 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 entren en funcionamiento los servicios mencionados.

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

Para las zonas en donde se permita la vivienda multifamiliar el número será el que surja de la aplicación de la densidad establecida.

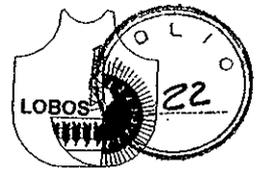
Para la zona donde se permita solamente la vivienda unifamiliar y que cuente con servicio de agua corriente y desagües cloacales se admitirá un máximo de vivienda que resulte de la aplicación de módulos mínimos de superficie de terreno de 250 m². La parcela en este caso será indivisa excepto que se trate de un proyecto de conjunto habitacional de una superficie igual o mayor a 1750 m² o en caso de planes integrales fundados en razones paisajísticas y al solo efecto de conseguir una mejor resolución de conjunto y mayor superficie de espacio verde y libre común.

SUPERFICIE CUBIERTA MINIMA POR PERSONA: Se establece la superficie mínima por persona según el siguiente cuadro:

Vivienda unifamiliar :	Hasta 2 ambientes : 14 m ² / persona
	Más de 2 ambientes : 10 m ² / persona
Vivienda multifamiliar	Hasta 2 ambientes : 15 m ² / persona
o Colectiva	Más de 2 ambientes: 12 m ² / persona

VOLUMENES EDIFICABLES: Las particularidades de los volúmenes edificables quedan definidas en las hojas de zona, respondiendo a las posibilidades de edificios entre medianeras y construcciones que presenten retiro/s lateral/es de la/s divisoria del predio.

ALTURA MAXIMA: La altura máxima de la edificación queda definida en las hojas de zona . Cuando se presente una solución urbanística más favorable que



la aplicación de la norma general y cumplimente todos los otros indicadores urbanísticos que lo afecten se estudiará la propuesta, quedando su aprobación a criterio de la OTM.

Podrán superar la altura máxima admitida los cuartos de máquina ,cajas de escalera ,tanques depósito de lavaderos en las azoteas.

CONFORMACION DE CENTRO LIBRE DE MANZANA

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

a- Para manzanas típicas regulares

$$P = \frac{3}{4} \times \frac{A}{2}$$

Donde p es la profundidad de sector edificable y A es la medida del lado de la manzana

b- Para manzanas atípicas

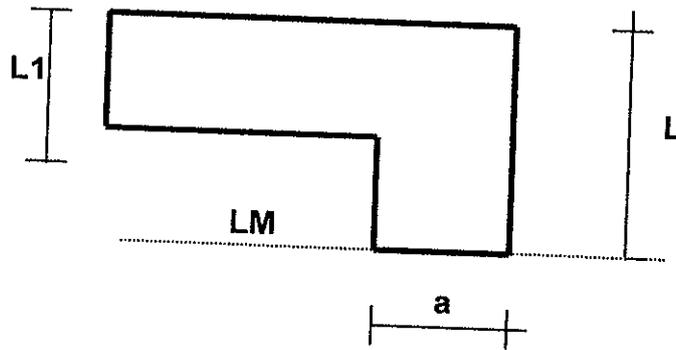
En estos los casos el centro libre de manzana será establecido por la Oficina Técnica Municipal.

- c- En los amanzanamientos de forma rectangular, cuando uno de sus lados sea menor de 60m, no se exigirá centro libre de manzana. En los zonas residenciales de baja densidad se permitirá la ocupación del fondo con instalaciones complementarias tales como quinchos, parrillas, vestuarios o similares de acuerdo al siguiente cuadro:

<u>Superficie de lote (m2)</u>	<u>Superficie de ocupación centro libre (m2)</u>
Hasta 500	15
500 a 800	20
800 o más	25

No se deberá ocupar más del 1/3 sobre el eje medianero o un máximo de 3m en aquellos casos en el que el tercio resulte menor. El plano límite para las construcciones complementarias de fondo será de 3 m Sobre esta altura solo se permitirán conductos de ventilación o humos. La cubierta no podrá ser accesible.

d- **Retiro de fondo en lotes interiores.** Se denomina lote interno al comprendido entre líneas divisorias de parcela con acceso indirecto desde la vía pública, cuyo ancho (a) sea menor a 5m. Se aplicará el siguiente esquema:

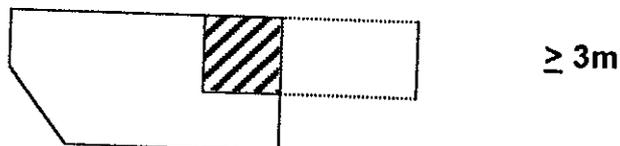


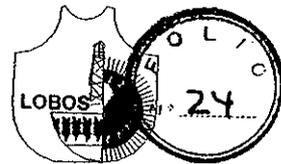
- Para $L_1 < 10$ m no se exige retiro de fondo
- Para $L_1 = 10$ m hasta 20 m, el retiro de fondo será de 3m
- Para $L_1 = 20$ m o más se aplica la fórmula: $0,3 (L - 20)$

En caso de que para su configuración del centro libre de manzana sea indiferente el sentido del espacio libre, podrá adoptarse la solución que favorezca una mejor orientación de la edificación. En lotes internos se podrá construir únicamente una vivienda o una unidad correspondiente a otro uso permitido.

e- **Retiro de fondo de lotes con frentes a dos o más calles.** Quedará a estudio de la Oficina Técnica Municipal la forma de determinar el fondo libre, quien resolverá cada caso particular según la resolución del proyecto presentado y el uso a que se destine. Cualquiera sea la solución adoptada, esta no deberá crear situaciones perjudiciales con respecto al centro libre de manzana.

Las parcelas de esquina que por sus dimensiones integran 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 dejará libre el sector creado por la intersección de las dos líneas de fondo. Cuando en un sentido no corresponda o la dimensión sea inferior a 3 m, este será el retiro mínimo.

f- **Disposiciones Generales.** 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 del 20% del mismo a un tratamiento diferente.

Los cercos divisorios entre predios podrán ser de mampostería hasta 1,80m de altura máxima, pudiendo alcanzar hasta 2 m cuando se trate de cercos vivos.

Las fachadas posteriores deberán ser tratadas arquitectónicamente igual que las otras fachadas.

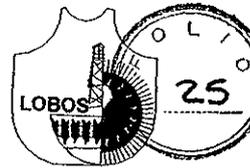
Quedan exceptuadas de la formación de fondo obligatorio aquellos casos previstos para planes integrales en los que se proyecten edificios aislados y la ampliación o reforma de edificios existentes destinados a equipamientos o infraestructura comunitaria, que no puedan por razones funcionales dar solución a este aspecto, casos en los que se deberán plantear alternativas de valor equivalente.

ILUMINACION Y VENTILACION. Los espacios de habitación y trabajo deberán iluminar y ventilar directamente a espacio libre urbano a fin de asegurar buenas condiciones de habitabilidad. Se autoriza como medio de ventilación e iluminación de locales de habitación y de trabajo a los siguientes espacios urbanos:

- Espacio de la vía pública
- Centro libre de manzana
- Espacio libre entre paramentos laterales retirados de la línea divisoria de predio que vinculan centro libre de manzana con el espacio de la vía pública, con retiro de 3m.
- Patios apendiculares
- Espacio determinado entre bloques de edificación
- Otros espacios

PATIOS APENDICULARES

- a- 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 profundidad (b) de estos patios deberá ser como mínimo igual a la abertura de los mismos: $a \geq b$. Se exceptúan de cumplir esta relación las viviendas unifamiliares en que dicho espacio se destine a cocheras, debiendo ser el lado mínimo de 3 metros.



- b- Los patios que se asimilen por uno de sus lados a los espacios laterales de edificios de perímetro o semiperímetros libres, cuando la profundidad (b) de los mismos cumpla con la siguiente relación: $a \geq 2b$.
- c- Los patios que se asimilen por uno de sus lados a espacios creados entre paramentos verticales de bloques de edificación de una misma parcela, que cumplan con la siguiente relación entre profundidad (b) y abertura (a): $a \geq b$.

ESPACIO DETERMINADO ENTRE BLOQUES DE EDIFICACION: Cuando la separación comprenda todo el ancho de la parcela y la distancia (d) entre paramentos verticales sea como mínimo de 6m y cumpla con la siguiente relación:

$$d = \frac{h}{2} \geq 6 \text{ m}$$

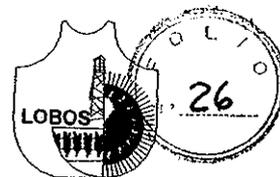
En caso de parámetros verticales de distinta altura para el cálculo de (h) se tomará la altura promedio.

OTROS ESPACIOS PARA ILUMINAR Y VENTILAR: no se considerarán como patio interno y podrán ventilar o iluminar locales de habitación y de trabajo a los espacios y patios que se señalan a continuación:

- a- Para viviendas unifamiliares de hasta una planta y un piso alto, el patio que tenga una superficie mínima de 18 m² y su lado menor sea igual o mayor a 3 m.
- b- Los espacios cuyo lado menor sea igual o mayor a 8m.
- c- Cuando las parcelas no accedan a 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)

$$d = \frac{h}{2} \text{ y una distancia mínima de 3 m}$$

No se autorizará el patio interno como medio de iluminación y ventilación de locales de habitación y trabajo admitiéndose solamente su existencia para locales auxiliares: cocina, baño, salas de espera anexa a consultorio u oficina, según la clasificación de locales y dimensiones mínimas establecidas en el Código de Edificación.



RETIRO DE EDIFICACION DE LA LINEA MUNICIPAL Y LINEAS DIVISORIAS LATERALES: Estos retiros se prohíben, son obligatorios u optativos, según lo establecido en las normas generales de volumetría edilicia y en las especificaciones particulares contenidas en las hojas de zona, de igual manera que las distancias mínimas que deban respetar.

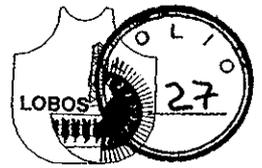
3.3. Infraestructura de Servicios:

En las hojas de zona se establecen los servicios considerados esenciales y complementarios, siendo fundamental la provisión de agua corriente, cloacas, energía eléctrica y tratamiento de las vías de circulación, en relación a la aplicación de la densidad poblacional máxima según lo establecido en el Inciso 3.2.2 Ley 8912 y Decreto 1549/83.

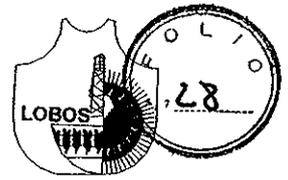
3.4. Estacionamiento de Vehículos y Playas de Carga y Descarga

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

- a- Los lotes cuyo ancho sea menor a 9 m , destinados a la construcción de vivienda estarán exentos de la obligación de dejar espacio para estacionamiento.
- b- Las cocheras colectivas se calcularán con un módulo de 23 m², estando incluidas en el mismo las circulaciones necesarias para el desplazamiento de otros vehículos. Se señalarán los lugares o cocheras en los planos presentados, pudiendo ser aprobados si a los mismos le 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.
- c- Para viviendas unifamiliares deberá preverse un módulo mínimo de 15m².
- d- El estacionamiento podrá ser abierto, semicubierto o cubierto.
- e- La superficie destinada a estacionamiento según los usos se determinará:
 - Vivienda multifamiliar: un módulo por unidad habitacional.
 - Hotel u otro lugar de alojamiento transitorio: un módulo por habitación, para edificios cuya capacidad exceda las diez habitaciones. Cuando no exceda las diez habitaciones se contabilizará un módulo cada tres habitaciones. Mínimo un módulo



- Edificios de administración pública y/o privada: un módulo cada 50 m² de superficie cubierta para edificios de superficie igual o mayor de 250 m².
 - Edificios industriales o almacenaje: un módulo de estacionamiento cada 100 m² de superficie cubierta. Mínimo : un módulo.
 - Salas de espectáculo o fiesta : un módulo cada 20 asistentes para edificios cuya capacidad sea igual o superior a doscientas personas.
 - Salas de baile o confiterías bailables: superficie mínima a destinar como estacionamiento: la mitad de su superficie construida.
 - Lugares para prácticas deportivas: un módulo cada diez espectadores.
 - Establecimientos de enseñanza: un módulo cada 100 m² de superficie cubierta
 - Establecimientos Sanitarios: Un módulo cada 100 m² de superficie cubierta a partir de los 500 m² y/o un módulo cada cinco camas. La OTM determinará que criterio utilizar en función de las características del establecimiento.
 - Edificios comerciales: un módulo para estacionamiento cada 100 m² de superficie cubierta . En caso de autoservicios, minimercados, supermercados cuya superficie cubierta exceda los 150 metros cubiertos deberán solucionar las maniobras de carga y descarga dentro de los límites de la parcela.
 - En otros locales e instalaciones no mencionadas precedentemente, la OTM determinará las exigencias al respecto, según el uso del proyecto particular presentado y conservando el espíritu de la presente norma.
- f- En los casos de ampliación, reforma , transformación o reconstrucción de edificios, la OTM determinará la superficie que debe destinarse a estacionamiento y o playa de carga y descarga, de acuerdo al criterio establecido en la presente norma.
- g- Queda prohibido estacionar ómnibus, casas rodantes y / o camiones en la vía pública, fuera de las paradas reglamentarias y los horarios asignados para carga o descarga.
- h- Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento o cocheras en edificios de vivienda multifamiliar derivada de impedimentos constructivos dará lugar a la disminución proporcional del número de habitantes a razón de un habitante por cada 3,5m² de disminución.
- i- Los espacios destinados a estacionamiento, carga y descarga se vincularán



con la vía pública en dos puntos (entrada y salida) como máximo. En caso de disponerse de un solo punto, su ancho no excederá el necesario para el paso simultáneo de dos vehículos.

- j- En los planos que se presenten para solicitar permiso de construcción o de habilitación se señalarán los módulos, los espacios de circulación y maniobras y los puntos de entrada y salida.
- K- En el caso en que no sea conveniente o posible cumplir en el mismo predio con los requerimientos de estacionamiento establecidos, se admitirá la provisión de estacionamiento en parcelas ubicadas a no más de 200 m del acceso correspondiente del caso. Sobre dicha parcela se establecerá servidumbre real. El permiso de construcción, el final de obra o la habilitación estará sujeta a que previa o simultáneamente se otorguen similares certificados al estacionamiento previsto.

3.5. Muros, Cercos de Frente y Veredas

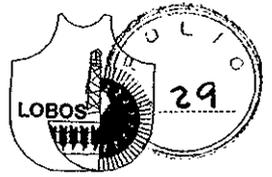
En los casos que exista retiro de Línea Municipal, los cercos al frente no podrán tener muros que excedan de 1 m de altura. Podrán sobreelevarse hasta una altura de 2m como máximo como cerco vivo, alambre tejido o verjas, no pudiendo hacer uso de este espacio para depósitos de elementos de ninguna naturaleza.

En las calles y avenidas en donde las veredas excedan los tres metros de ancho, el ancho mínimo del solado será de 1.50m , debiendo parquizarse el resto .

3.6. Tratamiento de Espacios Libres

Para todas las zonas estos espacios deberán ser parquizados, en especial los configurados por retiros de frente, no pudiendo destinar más de un 20% de su superficie para un tratamiento diferenciado.

1051



4-USOS URBANOS



4. USOS URBANOS

4.1. INDUSTRIAS

DISPOSICIONES GENERALES

Todas las industrias que a partir del momento en que entre en vigencia esta zonificación se radiquen en el Partido, deberán dar estricto cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 1741/96 y a las normas establecidas en el presente Capítulo.

CLASIFICACION DE INDUSTRIAS

A los efectos de las presentes normas, las industrias se clasifican por el grado de molestia, insalubridad, peligrosidad de la siguiente manera:

- a) Industrias inocuas - Clase 1
- b) Industrias molestas - Clase 2
- c) Industrias peligrosas - Clase 3

INDUSTRIAS INOCUAS

CLASE 1

Son aquellas cuyo funcionamiento atiende al servicio exclusivo de aprovisionamiento o concurso de la población de la zona y que por sus características, volumen, condiciones de higiene, funcionamiento, proceso de elaboración, almacenaje, ausencia de proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvo, ruidos y vibraciones), no producen cada una de ellas inconvenientes, insalubridad, peligro, ni perjuicio alguno al bienestar de la población circundante, al tránsito y al estacionamiento, y a cualquier otro servicio público, ni contravienen disposiciones vigentes sobre aguas residuales.

INDUSTRIAS MOLESTAS

CLASE 2

Son aquellas que sin llegar a configurar peligro o daño para la higiene, la salubridad o la seguridad no contravenir disposiciones vigentes sobre aguas residuales, por su volumen, funcionamiento y proceso de elaboración o almacenaje, producen inconvenientes originados por ruidos, vibraciones, proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvo), así como al tránsito y al estacionamiento y a cualquier otro servicio público. Se incluyen entre los establecimientos industriales molestos aquellos que:

- a) Causen o puedan causar daños o incomodidades a la población en general, y especialmente a la circundante, como fábricas de fertilizantes, ciertas fábricas de productos químicos, curtiembres.
- b) Desprendan emanaciones, gases, nieblas o vapores malolientes, como graserías, fábricas de harina de pescado, aceite de palta, las fábricas de cola.



- c) Produzcan ruidos molestos, como los locales de instalación de motores diesel y de combustión interna, de pequeña, mediana o gran potencia. La industrias metalúrgicas, las industrias de molienda de minerales, los molinos harineros, silos clasificados y secadores de semillas.
- d) Produzcan trepidaciones o vibraciones como las industrias de estampado y corte de chapas metálicas, locales industriales de forja, balancines, de grupos electrógenos, las máquinas rotativas pesadas con cargas excéntricas como digestores, molinos de martillo y de bola.
- e) Por los desperdicios o residuos que producen y que pueden entrar en putrefacción o descomposición contaminando el ambiente, suelo o aguas estancadas en lugares próximos como las fábricas de colas, las fábricas de fertilizantes, de harina de pescado, las usinas de pasteurización de productos lácteos, las fábricas de queso.

INDUSTRIAS INSALUBRES Y PELIGROSAS

CLASE 3

Son aquellas que por sus características de elaboración, materia prima que emplea o productos elaborados, producen proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases o polvo) proliferación de insectos, roedores y otros animales perjudiciales, que configuren daño a la salubridad, higiene y el bienestar de la zona circundante y por ende de su personal, o que pueden ocasionar riesgos para la integridad física de las personas y los bienes, tales como incendios, propagación de fuego, explosiones y proyecciones agresivas al exterior.

Los establecimientos contemplados en este artículo, deberán dar estricto cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Ley 11459/93 y su Decreto Reglamentario 1741/96.

4.2. TALLERES

DISPOSICIONES GENERALES

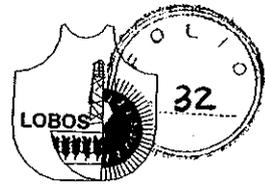
Las construcciones destinadas a talleres deberán asegurar, cuando sean talleres mecánicos, un acceso directo y exclusivo desde la línea municipal de un ancho mínimo de 2,50 m debidamente demarcado y provisto de piso pavimentado para el movimiento vehicular.

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

Todas las instalaciones del establecimiento que produzcan ruidos y/o vibraciones deberán cumplimentar un mínimo de separación de 0,30 m de muros medianeros o divisiones de propiedades, pudiendo la O.T.M. requerir separaciones mayores en relación a la maquinaria a instalar.

CLASIFICACION DE LOS TALLERES

A los efectos de las presentes normas, los talleres se clasifican, por el grado de molestia, insalubridad, peligrosidad, de la siguiente manera:



- a) Talleres Clase 1
- b) Talleres Clase 2
- c) Talleres Clase 3

a) **TALLERES CLASE 1**

Los talleres de este Artículo comprenden los siguientes tipos:

a.1. **Talleres del instrumental y accesorios.**

Comprende el montaje y/o reparación de cerrajería, tapicería, equipos sonoros, aire acondicionado.

b) **TALLERES CLASE 2**

Comprenden los siguientes tipos:

b.1. **Taller mecánico**

Incluye aquellos donde se realice toda reparación mecánica de automotores, ya sea en forma conjunta o por especialidades, sean automóviles y automotores de transporte de pasajeros o carga que no excedan los 4000 Kg.

b.2. **Gomerías**

Comprende la reparación y recambio de cubiertas y cámaras, Excluye la reconstrucción de las mismas.

c) **TALLERES CLASE 3**

Se incluyen en esta clasificación los siguientes tipos.

c.1. **Taller de chapa y pintura**

Comprende todos los trabajos de chapa y pintura.

c.2. **Taller integral**

Comprende toda reparación mecánica, eléctrica, de rectificación, accesorios, que además incluya chapa y pintura.

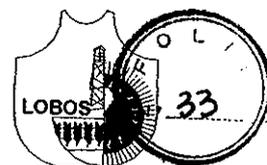
c.3. **Taller de reparación de transporte de pasajeros y cargas mayores de 4000 Kg. máquinas destinadas a la actividad agrícola ganadera y construcciones civiles.**

4.3. DEPOSITOS

CLASIFICACION DE LOS DEPOSITOS

A los efectos de las presentes normas, los depósitos se clasifican por el grado de molestia, insalubridad, peligrosidad, de la siguiente manera:

- a) Inocuas - Clase 1
- b) Molestos - Clase 2
- c) Peligrosos - Clase 3

**DEPOSITOS INOCUOS****CLASE 1**

Son aquellos, anexos a los servicios comerciales y por lo tanto, estarán permitidos donde se localicen éstos de acuerdo a lo establecido en las presentes normas; incluye además, destinados a productos no perecederos.

DEPOSITOS MOLESTOS Y PELIGROSOS**CLASE 2 y 3**

Se establecen para los mismos las definiciones correspondientes a la clasificación de industrias y quedan incluidos aquellos destinados a productos perecederos.

4.4. PRESTACION DE SERVICIOS**PRESTACION DE SERVICIOS A LAS PERSONAS Y AL SECTOR TERCIARIO****CLASE 2**

Comprende talleres o establecimientos de reparación de artículos para uso de la población y de las actividades del sector terciario.

PRESTACION DE SERVICIOS A LA INDUSTRIAS Y EQUIPAMIENTO URBANO**CLASE 3**

Comprende talleres o establecimientos de reparación de artículos para la industrias y el equipamiento urbano.

4.5. CORRALONES DE MATERIALES DE CONSTRUCCION

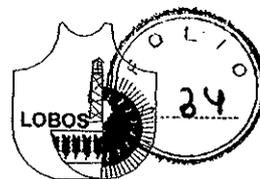
CLASE 1: Con exposición y venta solamente, depósito hasta 150 m², sin acopio, o granel, puede ubicarse en cualquier zona donde se admite el uso comercial.

CLASE 2: Con depósito sin materiales a granel se asimila a los depósitos de Clase 2.

CLASE 3: Con depósito a granel.

4.6. USOS VARIOS**URBANIZACIONES ESPECIALES**

Toda fracción de suelo urbano cuya superficie sea igual o mayor a 3500 m² o tenga las características de manzana conformada, podrá ser objeto de fijación de normas particulares para el desarrollo de "proyectos urbanísticos de carácter integral".



Se considera proyecto urbanístico de carácter integral a los proyectos concebidos en forma global, que cuenten con un proyecto unitario que implique adecuación del predio, proyecto y ejecución de obras, civiles, distribución edilicia, parcelamiento, resolución de provisión de servicios, circulaciones, estacionamiento y equipamiento comunitario (si correspondiera, por la índole del proyecto).

Los propietarios y las entidades promotoras de urbanizaciones especiales podrán solicitar la fijación de normas particulares.

Los conjuntos habitacionales son un tipo de "proyectos urbanísticos de carácter integral", que además de cumplir con los requisitos generales establecidos deberán asegurar:

1- Aptitud del predio (certificado de aptitud hidráulica y capacidad para fundar).

2- Provisión de agua potable, energía eléctrica, desagües pluviales, evacuación de líquidos cloacales sin que se contaminen los recursos acuíferos, tratamiento de vías de circulación que aseguren la accesibilidad al conjunto.

3- Dotación de equipamientos comunitario si el existente en un radio admisible no tiene capacidad para satisfacer las demandas de la población a localizar.

4) Continuidad de vías de circulación principal. Para urbanizaciones especiales se crearán distritos de diseños especiales que fijen los indicadores y demás reglamentaciones específicas en relación al proyecto integral a realizar a fin de asegurar la integración funcional y morfológica con la zona en que se emplace.

La ordenanza determinará el carácter y demás ítems que se contemplan en las hojas de zona integrantes de este Código.

4.7. BARRIO CERRADO

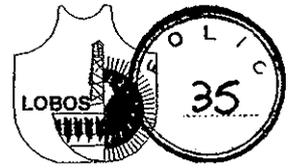
Emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial predominante con equipamiento comunitario cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento. Se ajustará al Decreto Provincial N° 27/98 y podrá localizarse en las Areas Residenciales Extraurbanas.

4.8. GALERIAS COMERCIALES

Se denominan galerías comerciales a los edificios o toda superficie que contengan locales o puestos independientes, de usos compatibles entre sí, y ubicados en su frente y acceso a un espacio común (nave, bóveda, vestíbulo central o calle interior a la parcela, cubierta o descubierta) para la circulación común y como medio de comunicación con la vía pública.

4.9. HOTELERIA

Dentro del rubro hoteles, se consideran comprendidos todos a aquellos establecimientos donde se ofrezca alojamiento a personas para lapsos no inferiores a 24 horas, con o sin suministro de comidas y/o bebidas y se proporcionen a los huéspedes mobiliario, ropas de cama y tocador según la siguiente clasificación:



1 **Hoteles:** Cuando posean más de 4 habitaciones.

2 **Pensiones:** Cuando posean hasta 10 habitaciones y los servicios de comida y/o bebida se presten solamente a los huéspedes.

4.10. HOTELES ALOJAMIENTO

Se consideran incluidos en este rubro todos los establecimientos ("alojamiento por horas", "hoteles habilitados", etc.) destinados a alojar pasajeros por lapsos inferiores a veinticuatro horas y que hallen exentos de cumplir la obligación de registrar documentos de identidad en el Libro de Registro de Pasajeros. Estos establecimientos deberán cumplimentar las disposiciones provinciales en la materia y se deberán localizar en el Area Rural .

4.11. CENTRALES DE SERVICIOS PUBLICOS

A los efectos de su localización, los establecimientos de centrales de servicios públicos y/o sus oficinas (Eden, Telefónica, Correo Argentino, Policía, Bomberos, DOSBA, Camuzzi Gas Pampeano, etc.) se consideran usos puntuales por lo cual los anteproyectos de construcción, ampliación y/o modificaciones con sus respectivas memorias descriptivas, se regirán por las prescripciones de este Código y de acuerdo a la zona en que se localicen.

4.12. TEMPLOS

Los edificios destinados a cultos reconocidos oficialmente por Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto se considerarán usos puntuales. La O.T.M. determinará en cada caso las normas urbanísticas y arquitectónicas particularizadas en función de las características de la zona y los requerimientos funcionales del culto y dará aprobación al proyecto en tanto se ajuste a esas normas.

4.13. ESTABLECIMIENTOS DEDICADOS A LA CRIA DE AVES, CERDOS, FEED LOT Y CABALLERIZAS.

Estos establecimientos deberán radicarse en área rural , no pudiendo localizarse en un radio menor de 1000 m de las areas complementarias, del límite urbano, de reserva para usos urbanos (R.U.), Residencial , Residencial Extra Urbano y de los Clubes de Campo y Sectores de Desarrollo Turístico , debiendo materializar sus límites con barrera forestal . El permiso de uso estará sujeto al estudio del impacto socioambiental que genere en el área y su localización será oprobada por Ordenanza Municipal Particularizada.

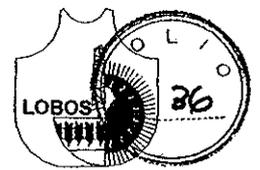
4.14. ALMACENAJE DE GRANOS - SILOS

Estas instalaciones deberán localizarse en área rural, en zonas industriales o en sectores donde se admita como uso puntual.

Si se localizan en área rural deberán distar, como mínimo, 500 m del límite del área urbana , de sus zonas de reserva (R.U.) y residencias extraurbanas y clubes de campo y sus límites deberán ser controlados por barreras forestales.

4.15. HANGARES

Se denomina de este modo los galpones destinados a la guarda de aviones. Se



podrán localizar en área rural. Podrán incluir taller de reparaciones.

4.16. CLUBES DE CAMPO

Se entiende por club de campo al complejo recreativo residencial, de extensión limitada que no conforma un núcleo urbano.

Se ajustarán a las disposiciones del Decreto-Ley 8912/77, Capítulo V y podrán localizarse en área rural.

4.17. SERVICIOS FUNEBRES

Cuando las oficinas de receptoría incluyan locales de velatorios y/o de estacionamiento de unidades de servicio, deberán ubicarse en las siguiente zonas: R.1., R.2.

No podrá ubicarse vivienda en la misma parcela.

4.18. CEMENTERIOS PARQUE

Parque con visuales despejadas destinado a inhumaciones en un ámbito convenientemente parquizado y arbolado en donde el verde deberá enmarcar las distintas áreas de servicio. Se ajustará a la Ordenanza General N°221/78 y Ley del Medio Ambiente N° 11723 y su Decreto Reglamentario y podrán localizarse en el Area Rural.

4.19. PLAYA DE ESTACIONAMIENTO Y LAVADERO DE CAMIONES

Deberán ubicarse en las Zonas Complementarias Servicio de Ruta .

4.20. ESTACIONES DE SERVICIO

Las Estaciones de Servicio para el expendio de combustibles y lubricantes deberán ubicarse en las Vías Clasificadas de Acceso según hoja de zona y en las Bandas de Servicios de Ruta .

4.21. USOS PUNTUALES

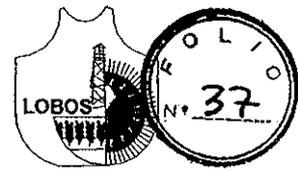
Los usos complementarios existentes de las distintas zonas que constituyen equipamiento educacional, sanitario, cultural, de seguridad o infraestructura, podrán solicitar autorización para efectuar ampliaciones, o cualquier tipo de modificaciones, debiendo la O.T.M. dictaminar en cada caso mediante resolución fundada sobre la factibilidad de aprobación del proyecto presentado, en concordancia con el uso del edificio y las características de la zona respectiva.

Las nuevas localizaciones deberán ajustarse a los indicadores establecidos en el presente Código.

4.22. COMERCIO

Se clasifica en:

- Comercio Diario: verdulería, carnicería, pescadería, almacén, kiosco, venta de panificados, otras.
- Comercio Periódico: Peluquería, veterinaria, venta de calzado, venta de



indumentaria, perfumerías, otras.

- Comercio Ocasional: Peleterías, venta de electrodomésticos, venta de automotores, mueblerías.
- Grandes Superficies Comerciales: Todos los establecimientos de comercialización minorista o mayorista que realicen ventas minoristas, y que ocupen una superficie de más de quinientos (500 m²) metros cuadrados.

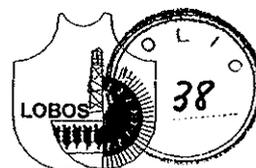
4.23. HORNOS DE LADRILLO y/o EXPLOTACION DE CANTERAS.

Se deberán localizar en Area Rural a una distancia no menor de 1.000 m de las Areas Urbanas, Complementarias, Clubes de Campo y Ejes Patrimoniales y deberán bordear su perímetro con barrera forestal.

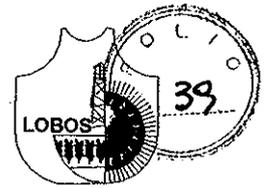
4.24. DISTRITOS DE USOS ESPECIFICOS

- Cementerio Municipal
- Cuadro de Estación de Lobos
- Cuadro de estación de Empalme Lobos
- Cuadro de Estación de Zapiola
- Cuadro de Estación de Carboni

- Cuadro de Estación de Elvira
- Cuadro de Estación de Salvador María
- Aeroclub
- Planta Reductora de Gas Lobos
- Planta Reductora de Gas Empalme Lobos
- Subestación Transformadora de Energía Eléctrica



**5- SECTORES ZONAS DEL
PARTIDO DE LOBOS**

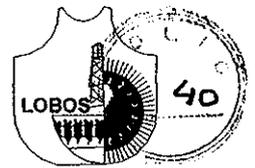


5. SECTORES Y ZONAS DEL PARTIDO DE LOBOS

5.1. El Partido de Lobos esta conformado por las siguientes Areas: Urbana, Complementaria y Rural ; cuenta además con Sectores de Usos Específicos, Zona Industrial, Sectores de Desarrollo Turístico, Sectores de Preservación Histórico Patrimonial y Barrios de Vivienda que a continuación se enumeran:

AREA URBANA:

ZONA COMERCIAL- ADMINISTRATIVA	(CA)
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)
DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL	(DUE)
DISTRITO DE USOS ESPECÍFICOS	(UE)
DISTRITO INDUSTRIAL	(DI)
RESERVA AMPLIACIÓN URBANA	(RAU) →
ZONA DE RECUPERACIÓN AREA URBANA	(REAU) →
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)

AREA COMPLEMENTARIA

ZONA COMPLEMENTARIA 1 RESIDENCIAL EXTRAURBANO (ZC1RE)

ZONA COMPLEMENTARIA 2 RESIDENCIAL EXTRAURBANO (ZC2RE)

ZONA COMPLEMENTARIA 3 RESIDENCIAL EXTRAURBANO (ZC3RE)

ZONA COMPLEMENTARIA 4 (C4)

ZONA COMPLEMENTARIA 5 (C5)

ZONA COMPLEMENTARIA 6-SERVICIO DE RUTA (C6-SR)

ZONA COMPLEMENTARIA 7-SERVICIO DE RUTA (C7-SR)

ZONA COMPLEMENTARIA 8- SERVICIO DE RUTA (C8-SR)

ZONA COMPLEMENTARIA 9 (C9)

ZONA INDUSTRIAL MIXTA 1 (IM1)

ZONA DE RECUPERACION AREA COMPLEMENTARIA (ZRAC)

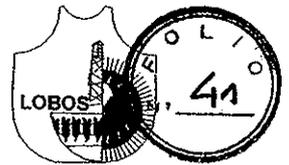
ZONA INDUSTRIAL 1- (ZI 1)

ZONA INDUSTRIAL 2- (ZI 2)

ZONA INDUSTRIAL 3- (ZI 3)

ZONA INDUSTRIAL 4- (ZI 4)

ZONA DE PROTECCION ACUIFERO (ZPA)



AREA RURAL

EJES TURISTICO PATRIMONIALES

SECTORES DE DESARROLLO TURISTICO

SECTOR DE DESARROLLO TURISTICO UNO- Laguna de Lobos

SECTOR DE DESARROLLO TURISTICO DOS- Aero Club- Arroyo Las Garzas

SECTOR DE DESARROLLO TURISTICO TRES- Laguna Culú Culú y Club de Polo La Espadaña

SECTOR DE DESARROLLO TURISTICO CUATRO – Las Chacras.

SECTOR DE DESARROLLO TURISTICO CINCO- Río Salado

SECTOR DE DESARROLLO TURISTICO SEIS- Ciudad de Lobos

SECTORES DE PRESERVACION HISTORICO PATRIMONIAL

CASCO HISTORICO FUNDACIONAL DE LA CIUDAD DE LOBOS y sitios puntuales.

ESTACIONES DE FERROCARRIL

IGLESIAS ,CAPILLAS Y CASAS PARROQUIALES

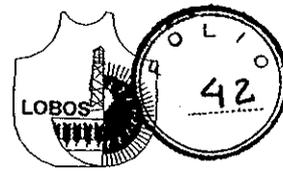
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

ESTANCIAS Y PUESTOS DE CAMPO

5.2. Se define como **AREA URBANA** del Partido de Lobos a la destinada a asentamientos humanos intensivos en los que se desarrollarán usos vinculados con la residencia, actividades terciarias y de producción, según las disposiciones específicas para cada zona

5.3. Considérense Areas Urbanas del Partido de Lobos, a las delimitadas de la siguiente manera:

Localidad Cabecera Lobos – Empalme Lobos : Delimitada por las calles: 417-317 Libertad , 304- Alberdi, 327-Piedrabuena, 314-Lobería, 317-Libertad, 320-Lomas de Zamora, 315- Laprida, 324-Constitución, 317-Libertad, Ruta Nacional



205, límite de la quinta 110, 309-Berro, Canal Muñiz, 228- Tagliero, 225- Güemes, 216- Ajó, 237, 218-Barracas, 249-De Cavo, 222- Alvear, 251, 7- Intendente Turdó, 10, 261- Lamadrid, 208- Sarmiento Independencia, Prolongación Calle Sin Nombre, Calle sin Nombre, Córdoba, Santiago del Estero, Calle Sin Nombre, Vías de Ferrocarril, Calle Sin Nombre, Calle Sin Nombre, Canal Salgado, 7- Int. Turdó, 273, 108- Goyena, 167, 202, 265, Canal Salgado, 257- Cascallares, 206-Cardoner, 253-Erriest, 208-Angueira, 237, Canal Salgado, 133, 108- Goyena, 129, Canal Salgado, 121 Newbery, 104- Castelli, 117- República, 108- Goyena, 121-Newbery, 116 - Areco, 117- República, 120 - 420 Independencia y 5 - Dorrego.

Antonio Carboni: conforme a su Nomenclatura Catastral Circunscripción V- Sección A, Manzanas: 3,5,6,8,9,11,12,14,16,18,24,25,27,28,30,31,34,33, 36 y Cuadro de la Estación de Ferrocarril..

Elvira: Conforme a su Nomenclatura Catastral: Circunscripción V - Sección E - Manzanas 11, 12,13,14,15,16,17,18,19,20,21ª,23,24,25,26,27,28,29,30,31, 32 y Cuadro de la Estación de Ferrocarril..

Salvador María: Delimitada por las calles: 2, de la Estación, Primera de Circunvalación, 26, Tercera de circunvalación, 12, SinNombre, Sin Nombre y Segunda de Circunvalación, hasta prolongación Calle Tercera de Circunvalación. Se incluye cuadro de la Estación.

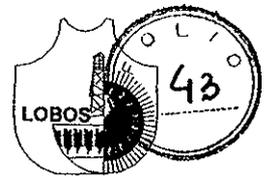
Zapiola : Conforme a su Nomenclatura Catastral: Circ. IX, Sección B, Manzanas: 99, 100, 101,102,103 y Fracción I y Sección E : Manzanas 210,223,224,236,235 y 249 y Cuadro de la Estación.

5.4. Se define como **AREA COMPLEMENTARIA** del Partido de Lobos a la constituida por los sectores circundantes o adyacentes al área urbana, relacionados a ella funcionalmente, destinados a uso predominante agropecuario intensivo y usos complementarios.

5.5. Consideranse Areas Complementarias del Partido de Lobos a la delimitada de la siguiente manera:

Localidad Cabecera Lobos : 7- Intendente Turdó, 6 - Circunvalación, límites NO de la parcela 29 ad y 29an, calle Sin Nombre, Calle Sin Nombre, Límite NO y SO de la parcela 32 f, límite NO y SO del Aeroclub Fortín Lobos, Ruta Nacional 205.

Antonio Carboni: De acuerdo a la siguiente Nomenclatura Catastral: Circunsc. V Sección A, Manzanas 1,2,4,7,10,13,15,17,19,20,21,22,23,26,29,32, 35,37,38,39, 40,41,42,43,44,45,46.



Elvira: De acuerdo a la siguiente Nomenclatura Catastral : Circunscripción V- Sección E – Manzanas: 1,2,3,4,5,8,9, y 10.

Salvador María: De acuerdo a la siguiente Nomenclatura Catastral: Circ.VII, Sección A, Quintas: 1, partes de 1^a,1b,4^a,4b y4c y sección B Manzanas 1,2 , 3,4 y Circ. VII, parcelas 508bn, 508bn, 508bg ,508bf, 508be, 508bd, 508ay, 508cx, 508 az,508 ba,508 bc,508 bk,508 bj,508 bh,508bp,508bq y 508 bz.

Zapiola: De acuerdo a la siguiente Nomenclatura Catastral: Circ. IX, Sección C, Chacra 2, Parcela 1 y Sección E, Manzanas 209 y 222.

Villa Logüercio: Delimitada por las calles : 1- Dr Logüercio, 50 - El Mangrullo, 38-Los Flamencos, Avenida Costanera, 20 , 4- Francisco Cascallares y 26 – El Hornero

Bahía De Los Lobos: De acuerdo a la siguiente Nomenclatura Catastral : Circ VII, Sección B, Quintas:1,2,3,9,10,11,12,13,20^a ,20b,20c,20d,21^a, 21b, 21c,21d,22,22b,22c,22d,23^a,23b,23c,23d,24^a,24b,30^a,30b,31^a,31b,31c,31d,32^a, 32b,32c, 3^a,33b,33c,33d,34^a,34b,40^a,40b,41^a,41b,41c,41d,42^a,42b,42c,42d,43,44, 50^a,50b,51^a,51b,51c,51d,52^a,52b,52c,52d,53,60,61b,61d,62^a,62b,62c,62d,63,70c, 70d,71,72, Fracción I ,II y III.

5.6.Considérese **Area Rural** a los sectores que no integren el Area Urbana o Complementaria del Partido.

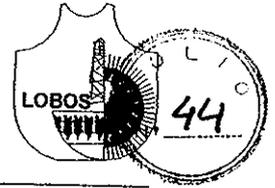
5.7.El Area Urbana del Partido se divide en las siguientes zonas: **Central-Administrativa (ZCA), Residencial Mixto 1 (RM1), Residencial Mixto 2 (RM2), Residencial Mixto 3 (RM3), Residencial Mixto 4 (RM4) y Residencial Mixto 5 (RM5)** y cuentan con los siguientes delimitaciones e indicadores urbanísticos:

ZONA CENTRAL-ADMINISTRATIVA (ZCA)

LOBOS:

Delimitada por las calles : 9- Avenida Alem, 207-Chacabuco, 107-Lombardo, 104-Castelli, 404- Las Heras, 407 Ameghino y 107- Mitre de ambas manos.-

Nomenclatura Catastral:



Circunscripción : I

Sección : A

Manzanas: 64,65,66,75,76,77,86,87,88,97,98 , 99

Manzanas: 53,54,55

Parcelas: solamente frentistas calles Lombardo –Chacabuco

Manzanas: 63,74,85,96

Parcelas: solamente frentistas calle Castelli

Sección :B

Manzanas: 155,156,157,165,166,167,174,175,176,183,184,185

Manzanas: 144,145,146

Parcelas: solamente frentistas calle Chacabuco

Sección : C

Manzanas: 192,193,194, ,202,203,204

Manzanas: 212,213,214

Parcelas: solamente frentistas calle Necochea

Sección : D

Manzanas: 294,295,296,302,303,304

Manzanas: 310,311,312

Parcelas: solamente frentistas calles Ameghino- Necochea

Manzanas: 293,301,

Parcelas: solamente frentistas calle Las Heras

Carácter de la Zona:

Zona destinada a la localización de actividades institucionales, comerciales, financieras, administrativas, amenidades, de servicio y residenciales con las máximas posibilidades constructivas y de densidad poblacional. Admite como uso complementario mas relevante el de vivienda multifamiliar. Disposiciones específicas: hoja de zona.

RESIDENCIAL MIXTO 1 (RM 1)

**LOBOS**

Delimitada por las calles : 208 - Angueira, 217- H. Irigoyen, 117- República, 104- Castelli, 107-Lombardo, 106 - Estrada,103- Suipacha,108- Goyena,408- Alsina, 409 – Villanueva,309- Berro,308- Pilar, 303- Necochea, 403 Ameghino, 404- Las Heras, 104- Castelli.

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción : I

Sección : A

Manzanas:9,10,11,20,21,22,31,32,33,42,43,44,53,54,55,63,74,84,85, 95, 96.

Sección :B

Manzanas: 100,101,102,111,112,113,122,123,124,133,134,135,144,145,146

Sección : C

Manzanas: 212,213,214,223,224,225,234,235,236..

Sección : D

Manzanas: 292,293,300,301,308,309,310,311,312,317,318,319,320,321, 326,327,328,329,330.

Carácter de la zona:

Zona residencial de media densidad, con tejido compacto y semicompacto desde el Area Central hacia los bordes del núcleo. Admite como uso complementario la vivienda multifamiliar. Disposiciones específicas: Hoja de Ruta

RESIDENCIAL MIXTO 2 (RM 2)**LOBOS**

Delimitada por las calles: 217- H. Irigoyen , 208- Angueira Este,207- Chacabuco, 9- Avenida Alem, 403- Necochea,308- Pilar , 309- Berro,409- Villanueva,408- Alsina ,108- Goyena,103- Suipacha,106- Estrada,107- Lombardo, 104- Castelli , 117- República, Canal Salgado, 412- San Pedro, 413 –Patagones, 313- Dorsi,314- Lobería , 214 –Echave.

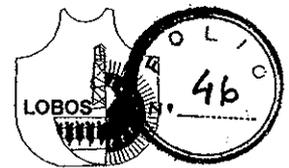
Nomenclatura Catastral:

Circunscripción I

Sección : A

Manzanas: 8,18,19,29,30,39,40,41,50,51,52,61, 62,72,73,Parte de 82,83,93,94

Sección : B



Manzanas: 103,104,105,114,115,116,125,126,127,136,137,138,147,148,149,
158,159,168,177,186 .

Sección : C

Manzanas: 195,196,205,206,215,216,217,226,227,228,237,238,239,245,246,247,
248,249,250,256,257,258,259,260,261.

Sección : D

Manzanas: 290,291,298,299,306, 307,315, 316,324, 325,333, 334,335, 336, 337,
338,339, 343, 344,345,346,347,348,349.

Carácter de la Zona: Zona residencial con densidad poblacional media, tejido semicompacto. Disposiciones específicas: hoja de zona.

RESIDENCIAL MIXTO 3 (RM3)

LOBOS- EMPALME LOBOS

Delimitada por Canal Salgado y calles 5- Dorrego, 417-317- Libertad,318-
Matanza, 218-Barracas, 225-Güemes, 125-Antártida Argentina,102-
Belgrano,117- República,217 H. Irigoyen,214- Echave,314- Lobería,313- Dorsi,
413- Patagones,312- San Pedro. Canal Salgado, 4- Salgado, 120 -
Independencia, 103- Suipacha. 117- República, 116- Areco, 113-Rodriguez , 120-
Independencia.

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción : I

Sección A:

Manzanas: 1,2^a,12,13^a,78,79,80,81,parte de la 82,89,90,91,92 y parte de la 93.

Sección : B

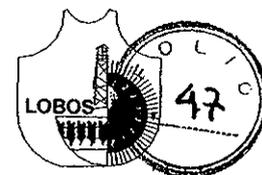
Manzanas: 106,107,117,118,128,129,139,140,150,151,160,161,169,170,
178,179,187,188.

Sección : C

Manzanas: 197,198,207,208,218,219,229,230,240,241,251,252,262,268,273,
274,278,279,280,281,282,283,284,285.

Sección : D

Manzanas: Parte de la 289, Parte de la 297,305, parte de 313, 314,parte de la
322,323,332,Fracción II, 340,341,342, Fracción III,351,352, 353,354,355,
356,357, 358,359,360,361,362,363, 364,365,366,367,368.



Circunscripción : II

Sección : D

Manzanas: 85, 86, 87, 88, 89, 99, 100, 101, 102, 103, 113, 114, 115, 116, 117^a, 117b, 129

Sección : E

Manzanas: 111^a, 111b, 111c, 111d, 113, 114, 115, 121^a, 121b, 121c, 122^a, 123, 127, 128, 131, 135, 136 y 139

Delimitada por las calles: 206-Continuación de Cardoner, 257- Cascallares, 212-Arévalo, 7- Turdó, 208- Angueira, 261- Lamadrid, 208- Sarmiento, 265-Vignales.

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción : II

Sección : B

Manzanas: 37, 44, 45, 46.

Sección : E

Manzanas: 1, 3a, 3b, 4.

Delimitada por las calles: 6 de Agosto, Independencia, Avenida Zapiola, Santiago del Estero, Córdoba, Vías del Ferrocarril, San Martín, 23 de Octubre, 14 de Setiembre, San Patricio, 1º de Mayo, Rivadavia y 14 de Setiembre.

Nomenclatura Catastral

Circunscripción : III

Sección : C

Manzanas: 150c, 150e, 150f, 150h, 150j, 150k, 150s, 150t, 150y, 150z, 150aa, 150bb, 154b, 154c, 154e, 154, f.

Carácter de la zona:

Zona residencial de media a baja densidad, con tejido semicompacto y abierto.
Disposiciones específicas: hoja de zona.

RESIDENCIAL MIXTO 4 (RM4)

LOBOS:

Delimitada por las calles: 217- H. Irigoyen, 224-324- Constitución, 309-Berro, 320-Lomas de Zamora, 317-Libertad, 318-Matanza-218-Barracas.

Nomenclatura Catastral

Circunscripción I

Sección : B



Manzanas: 108,109,110,119,120,121,130,131,132,141,142,143,152,153,154,162,163,164,171,172,173,180,181,182,189,190,191.

Sección C

Manzanas: 199,200,201,209,210,211,220,221,222,231,232,233,242,243, 244,253,264,275,286.

Delimitada por las calles: 317- Libertad, 314- Lobería,327-Piedrabuena,304-Alberdi.

Circunscripción : II

Sección : H

Manzanas: 6^a,6b,7^a,7b,8^a,8b,9,9b,10,15,23,23c,24,25,26^a,26b,27^a,27b,27c,34, 35,36

Delimitada por las calles: 117- República,116-Areco,121- Newbery,Canal Salgado,129,110-Rojas, 135,Canal Salgado, 237, 208-Angueira Oeste,225- Güemes,102-Belgrano.

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción : II

Sección : D

Manzanas: Parte de la Manzana 33,34a, 34b,35,36,37,38,39,44^a,44b,44c,44d,45, 46,47,48,49,51,52,53,54,parte de la 59^a,parte de la 59b,60,61,62,63,64,71,72,73,74,75,parte de la 82,84,106^a,107,108,109,110, 112, 121,122,123,126.

Delimitado por las calles: 217- H. Irigoyen, 224 Constitución,225- Güemes,216-Ajó,237,218- Barracas,249-DeCavo,222-Alvear,7-Int. Turdó, 212-Arévalo,257-Cascallares,208-Angueira Este,225-Güemes,218-Barracas.

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción : II

Sección : E

Manzanas: 2,5,5b,6,6b,6^a,7,9^a,9b,9c,9d,11,12^a,12b,15^a,15b,16,17^a,17b,18,19,20^a,20b,21^a,21c,24^a,24,25^a,25b,26,27,28,31,32,33,34,35,40,41^a,41b,43,47,48,49^a,49b,49c, 49d, 51 55,56, 59,63,64,65^a,65b,66,71,79,80,81,82,88,89,90,95, 96^a,96b,97,98b,103,116,118,124,125,126,132,133,134,140,141,142.



Delimitada por las calles: 257- Cascallares, Canal Salgado, 267- Emilio Castro, 167, 108-Goyena, 173, 7- Int. Turdó, 265, 206-Caminos, 257, 208-Angueira Oeste, 253-Erriest, 206

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción : II

Sección : B

Manzanas: 28, 29, 30, 35^a, 36^a, 36b, 43^a, 43b, 43c, 54, 56.

Delimitado por las calles: 6 de Agosto, 1º de Mayo, Rivadavia, Sin Nombre, 23 de Octubre, 1º de Mayo, Vías de Ferrocarril, 8 de Setiembre, Santiago del Estero, Cordoba, Calle Sin Nombre, Calle Sin Nombre, Independencia, Avenida Zapiola, Santiago del Estero, Córdoba, Vías del Ferrocarril, San Martín, 23 de Octubre, 14 de Setiembre, San Patricio, 1º de Mayo, Rivadavia, 14 de Setiembre, 6 de Agosto, San Martín, Canal Salgado y Vías de Ferrocarril.

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción : III

Sección : C

Manzanas: 154d, 154^a54n, 150 an, 150ag, 150g, 150d, 150ad, 150b, 150x, 150r, 146w, 146bb.

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción : IX

Sección : M

Manzanas: 485, 486, 487, 488, 489 y 490.

Carácter de la zona:

Zona residencial de media a baja densidad, con tejido semicompacto y abierto.
Disposiciones específicas: hoja de zona

RESIDENCIAL MIXTO 5 (RM5)

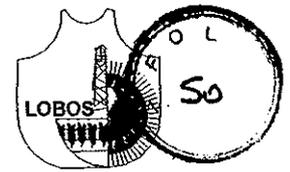
LOBOS:

Delimitada por las calles : 224-324- Constitución, 317-Libertad, Ruta Nacional 205, límite de quinta 170, Canal Muñiz, 328- 228-Tagliero, 225-Güemes.

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción : II

Sección : F



Manzanas: 31, 32, 41a, 41b, 41c, 41d, 62, 63, 72, 73, 82, 83, 91, 92, 100, 101, 109, 110, 117, 118, 125, 126, 133, 134, 140, 141, 147, 148, 153, 158, 163, 170.

SALVADOR MARIA

Delimitada por las calles: 2, de la Estación, Primera de Circunvalación, 26, Tercera de circunvalación, 12, Sin Nombre, Sin Nombre y Segunda de Circunvalación, hasta prolongación Calle 3° de Circunvalación.

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción VI

Sección: B

Manzanas: 1c, 1d, 6ª, 6b, 6e, 6f, 6g
Quintas: 2, 3, 5, 7

Sección A:

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

ANTONIO CARBONI

Delimitada por las calles: Sin Nombre

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción V

Sección: A

Manzanas: 3, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 14, 16, 18, 24, 25, 27, 28, 30, 31, 33, 34, 36

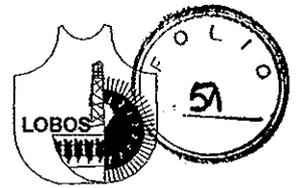
ELVIRA

Delimitada por las calles: Sin Nombre

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción V

Sección: E



Manzanas: 11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21^a,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32

ZAPIOLA

Delimitada por las calles: Sin Nombre

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción : IX

Sección: B

Manzanas: 99,100,101,102,103 y Cuadro de la Estación

Chacra: 2, Fracción I

Sección: E

Manzanas: 210,223,224, 235,236,249

Carácter de la zona:

Zona residencial de media a baja densidad de tejido abierto con actividades de prestaciones de servicios . Disposiciones específicas: hoja de zona

5.8. Se establecen en el partido de Lobos los **Distritos de Urbanización Especial (DUE)**, que se detallan a continuación :

D.U.E.1:

Barrio Obrero Lobos ✓

Cantidad de Viviendas:32

Circ. II
Densidad: 150

Sec. E
hab/Ha

Mz. 121a -122a
FOS: 0,6

Parc
FOT: 0,6

D.U.E. 2:

Barrio PYM ✓

Cantidad de Viviendas:19

Circ. I
Densidad: 120

Sec. C
hab/Ha

Mz 244
FOS: 0,6

Parc
FOT: 0,6

D.U.E. 3:

Barrio Obrero Empalme y Solidaridad ✓

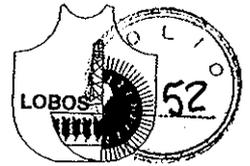
Cantidad de Viviendas: 55

Circ. II
Densidad: 150

Sec. E
hab/Ha

Qta. 5b-6b-11
FOS:0,6

Parc
FOT:0,6



D.U.E. 4:

Barrio Autoconstrucción ✓

Cantidad de Viviendas: 25

Circ. I	Sec. D	Mz 341.	Parc 1a
Densidad: 150	hab/Ha	Frac. II y III	FOT: 0,8
		FOS: 0,6	

D.U.E. 5:

Barrio Fonavi ✓

Cantidad de Viviendas: 110

Circ. II	Sec. E	Qta. 121c-121 b	FOT: 2
Densidad: 500	hab/Ha	FOS: 0,6	

D.U.E. 6:

Barrio Rurales Empalme ✓

Cantidad de Viviendas: 10

Circ. II	Sec. E	Qta. 16	Parc 1
Densidad: 150	hab/Ha	FOS: 0,6	FOT: 0,6

D.U.E. 7:

Barrio Procasa II y III ✓

Cantidad de Viviendas: 55

Circ. II	Sec. H	Qta. 23 y 23c	FOT: 0,8
Densidad: 150	hab/Ha	FOS: 0,6	

D.U.E. 8:

Barrio Abuelos y Novios ✓

Cantidad de Viviendas: 6

Circ. I	Sec. D	Mz 366	Parc 2
Densidad: 150	hab/ha	FOS: 0,6	FOT: 0,8

D.U.E. 9:

Barrio Solidaridad Bonaerense Abuelos y Novios Cantidad de Viviendas: 44 ✓

Circ. I	Sec. C	Mz. 263	Parc 1b
		274	
		252	
Densidad: 150	hab/Ha	FOS: 0,6	FOT: 0,8

D.U.E. 10 ✓

Barrio Novios

Cantidad de Viviendas: 4

Circ. III	Sec. C	Qta. 150j	Parc 1a
Densidad: 150	hab/Ha	FOS: 0,6	FOT: 0,6

**D.U.E. 11:****Barrio Rurales Salvador María**

Cantidad de Viviendas: 10

Circ. VI	Sec. B	Mz 18	Parc 1,6,8
Densidad: 120	hab/Ha	FOS: 0,6	FOT: 0,6

D.U.E. 11**Barrio Rurales A. Carboni**

Cantidad de Viviendas: 8

Circ. V	Sec. A	Mz 31	Parc 1 ^a ,1b,1c,1d
Densidad: 120	hab/Ha	18	5
		FOS: 0,6	FOT: 0,6

D.U.E. 12:**Barrio Rurales Elvira**

Cantidad de Viviendas: 6

Circ. V	Sec. E	Mz. 20	Parc 5
Densidad: 120	hab/Ha	FOS: 0,6	FOT: 0,6

D.U.E. 13:**Barrio Rurales Zapiola**

Cantidad de Viviendas: 6

Circ. IX	Sec. B	Mz 102	Parc 1
Densidad: 120	hab/Ha	FOS: 0,6	FOT: 0,6

PLAN FAMILIA PROPIETARIA ✓

Circ. II	Sec. B	Qta 28	Parc
Densidad: 120	hab/Ha	FOS: 0,6	FOT: 0,6

5.9. Se establecen para el Partido de Lobos los siguientes **Usos Específicos (UE)**:

LOBOS**UE 1:**Denominación: **Cuadro Estación de Ferrocarril Lobos** ✓

Circ. I Sec. C Fracción I

UE 2:Denominación: **Cementerio Municipal** ✓



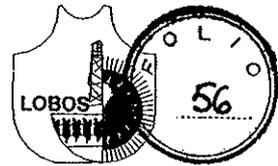
Circ. II	Sec. H	Qta. 51	/	
UE 3:				
Denominación: Planta Depuradora de Líquidos Cloacales /				
Circ. I	Sec. D	Fracción II		
UE 4:				
Denominación: Planta de Agua Corriente /				
Circ. II	Sec. E	Qta. 121b		Parc 2
UE 5:				
Denominación: Planta Reductora de Presión Gas /				
Circ. II	Sec. H	Qta. Parte 21a		
UE 6:				
Denominación: Terminal de Omnibus /				
Circ. IV		Fracción I		Parc 1
UE 7:				
Denominación: Planta Reductora de Presión Gas				
Circ. II	Sec. B	Qta. Parte 52		Parc
UE 8:				
Denominación: Subestación de Energía Eléctrica				
Circ. II	Sec. E	Parte de QTA 43 ^a	/	
UE 9:				
Denominación: Estación de Ferrocarril Empalme Lobos				
Circ. II	Sec. E	Qta.		Parc ⊗
UE 10:				
Denominación: Aeroclub Fortín Lobos				
Circ. IV				Parc 31y /

SALVADOR MARIA

UE 11:
Denominación: **Estación de Ferrocarril** /
Circ. VI Sec. B

UE 12:
Denominación: **Planta Potabilizadora de Agua** /
Circ. VI Sec. B MZ. Parte 18

ANTONIO CARBONI



DI 6:			
Denominación: Asturcón			
Circ.II	Sec.E	Qta.131	Parc ✓
DI 7:			
Denominación: Miservis			
Circ. li	Sec.F	Qta. 77	Parc ✓
DI 8:			
Denominación: Guillermo De Gregoris			
Circ.II	Sec.F	Qta. 33c	Parc ✓
DI 9			
Denominación: Montelirio			
Circ.II	Sec. E	Qta.25a	Parc 15 y 1r
DI 10:			
Denominación: Cerámica Laser			
Circ. IX	Sec.	Qta.	Parc 897d ✓

5.11. Designase Zona de Reserva Urbana (RAU) de Lobos:

RAU1: a la comprendida entre las calles 14 de Setiembre, Santiago del Estero, Sin Nombre, Vías de Ferrocarril, Sin Nombre, Sin Nombre y Canal Salgado

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción III

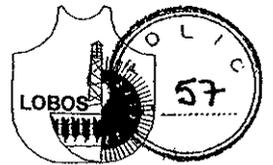
Sección: C

Manzanas: 150n, 150p, 150v, 150ww, 150 ad, 150 ac, 150 ae, 150ah, 150 ak, 150 am

150ap, 150 ar, 154g, 154 h, 154k, 154m.

cuyos indicadores urbanísticos serán los que el Municipio a través de la Oficina Técnica de competencia considere adecuados en relación al caso. Dicha modificación requerirá la sanción de una Ordenanza modificatoria de la presente zonificación y deberá ser convalidada por los Organismos Provinciales competentes.

5.12.: Designase Zona de Recuperación Area Urbana (REAU) del Partido de Lobos a los predios denominados de la siguiente manera:



Nomenclatura Catastral:

Circunscripción : I

Sección: A

Manzanas: 7 y 18

Circunscripción II

Sección D

Quintas: 45 – 110

Sección B

Manzanas: 36a, 36b,30

Circunscripción III

Sección

Manzana 154n

Carácter de la Zona: En su estado actual no es apta para usos urbanos pero resulta recuperable mediante obras o acciones adecuadas.

5.13. Se consideran **Vías Clasificadas de Acceso** a las siguientes:

LOBOS

VIA CLASIFICADA DE ACCESO UNO HIPOLITO YRIGOYEN (VCA1)

La Vía Clasificada de Acceso Uno (VCA1) se encuentra comprendida por la totalidad de las parcelas frentistas a la Avenida Hipólito Yrigoyen, desde Ruta Nacional 205, hasta la calle Constitución.

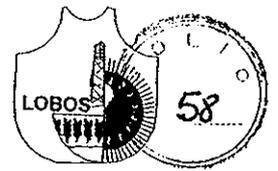
Carácter de la zona: Zona destinada a la localización de actividades comerciales (comercio periódico y esporádico), amenidades, de servicio y residenciales unifamiliares. Tejido abierto.

Usos Permitidos: Ver Planilla Síntesis

VIA CLASIFICADA DE ACCESO DOS NECOCHEA (VCA2)

La Vía Clasificada de Acceso Dos (VCA2) se encuentra comprendida por la totalidad de las parcelas frentistas a la Calle Necochea, desde Ruta Nacional 205, hasta la calle Constitución.

Carácter de la zona: Zona destinada a la localización de actividades comerciales



(comercio periódico y esporádico), culturales, financieras, equipamiento comunitario amenidades y residenciales unifamiliares. Tejido abierto.

Usos Permitidos: Ver Planilla Síntesis

VIA CLASIFICADA DE ACCESO TRES -ACCESO SUR (VCA3)

La Vía Clasificada de Acceso Tres (VCA3) se encuentra comprendida por la totalidad de las parcelas frentistas a la Calles Colectoras Cruce Rutas Nacional 205 y 41, Continuación de 1- Presidente Perón y Avenida Islas Malvinas.

Carácter de la zona: Zona destinada a la localización de actividades comerciales (comercio periódico y ocasional), amenidades y de servicio . Tejido abierto.

Usos Permitidos: Ver Planilla Síntesis

VIA CLASIFICADA DE ACCESO CUATRO ACCESO OESTE (VCA4)

La Vía Clasificada de Acceso Cuatro (VCA4) se encuentra comprendida por la totalidad de las parcelas frentistas a la continuación Calle Independencia, Calle Independencia desde Avenida de Circunvalación hasta República, Calle República hasta el puente del Canal Salgado. Calle Salgado desde Independencia hasta Canal Salgado.

Carácter de la zona: Zona destinada a la localización de actividades recreativas deportivas, amenidades y residenciales . Tejido abierto.

Usos Permitidos: Ver Planilla Síntesis

VIA CLASIFICADA DE ACCESO CINCO INTENDENTE TURDO (VCA5)

La Vía Clasificada de Acceso Cinco (VCA5) se encuentra comprendida por la totalidad de las parcelas frentistas a la Avenida Intendente Turdó, desde Ruta Nacional 205, hasta la calle 9.

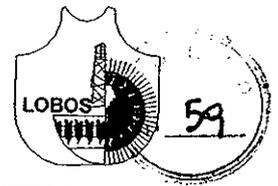
Carácter de la zona: Zona destinada a la localización de actividades comerciales, comercio periódico y esporádico relacionadas con vivero y floricultura y residenciales de baja densidad . Tejido abierto.

Usos Permitidos: Ver Planilla Síntesis

VILLA LOGUERCIO

VIA CLASIFICADA DE ACCESO SEIS BANDA PARQUE COSTANERA (VCA6)

La Vía Clasificada de Acceso SEIS (VCA6) se encuentra comprendida por la totalidad de las parcelas frentistas a la Calle de Acceso 50-El Mangrullo, Avenida Costanera, desde Calle 1 hasta Arroyo Las Garzas.



Carácter de la zona: Zona destinada a la localización de actividades comerciales, amenidades, de servicio turístico, recreación y esparcimiento público y residencia.

Usos Permitidos: Ver Planilla Síntesis

SALVADOR MARIA

VIA CLASIFICADA DE ACCESO SIETE DE LA ESTACION (VCA7)

La Vía Clasificada de Acceso Siete (VCA7) se encuentra comprendida por la totalidad de las parcelas frentistas a la a la Calle Primera de Circunvalación, Avenida de la Estación hasta Calle 10-Dr Topa, Calle 10 Dr. Topa entre la Avda De la Estación y calle Sin Nombre (Iglesia).

Carácter de la zona: Zona destinada a la localización de actividades comerciales culturales, amenidades, de servicio, equipamiento comunitario y residenciales.

Usos Permitidos: Ver Planilla Síntesis

5.14. Se consideran **Vías Diferenciadas de Circulación** a las siguientes:

LOBOS

VIA DIFERENCIADA DE CIRCULACION UNO (VDC1)-Buenos Aires

La Vía Diferenciada de Circulación Uno (VDC1) se encuentra comprendida por la totalidad de las parcelas frentistas a la Calles : 2- Presidente Perón- 1- Buenos Aires, 302- Moreno, 202- Rivadavia entre 207- Avda Heroes de Malvinas y 217- H. Yrigoyen.

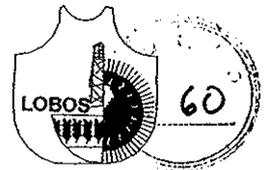
Carácter de la zona: Zona destinada a la localización de actividades comerciales diario periódico y esporádico, amenidades, de servicio y residencial. Tejido compacto.

Usos Permitidos: Ver Planilla Síntesis

VIA DIFERENCIADA DE CIRCULACION DOS (VDC2). Alem-Necochea

La Vía Diferenciada de Circulación Dos (VDC2) se encuentra comprendida por la totalidad de las parcelas frentistas a la Calles : 9- Avda Alem entre 207- Chacabuco y 303-Necochea. 303-Necochea entre 324-Constitución y 9-Avda Alem

Carácter de la zona: Zona destinada a la localización de actividades comerciales, administrativas, culturales, amenidades y residenciales. Tejido semicompacto.



Usos Permitidos: Ver Planilla Síntesis

VIA DIFERENCIADA DE CIRCULACION TRES (VDC3) Avda Yrigoyen -Bs As

La Vía Diferenciada de Circulación Tres (VDC3) se encuentra comprendida por la totalidad de las parcelas frentistas a la Avenida H. Yrigoyen entre 324- Constitución y 1- Buenos Aires.

Carácter de la zona: Zona destinada a la localización de actividades comerciales diario periódico y esporádico, residenciales y de servicio. Tejido semicompacto.

5.15. EL AREA COMPLEMENTARIA del Partido se divide en Zona Complementaria 1 - Residencial Extraurbano - (C1-RE), Complementaria 2 Residencial Extraurbano (C2 -RE), Complementaria 3- Residencial Extraurbano (C3-RE), Complementaria 4 (C4), Complementaria 5 - (C5), Complementaria 6 Servicio de Ruta - (C6-SR), Complementaria 7- Servicio de Ruta (C7-SR), Complementaria 8 - Servicio de Ruta -(C8-SR), Complementaria 9-(C9), Zona de Recuperación Area Complementaria -(RE AC), Zona Industrial 1- (ZI 1), Zona Industrial 2- (ZI 2), Zona Industrial 3 -(ZI 3) y Zona de Protección al Acuífero.(ZPA)

COMPLEMENTARIA 1 - RESIDENCIAL EXTRAURBANO-(C1-RE)

LOBOS

Barrio Ruralia Delimitada por la 217- Avenida Hipólito Yrigoyen , Ruta Nacional 205 y las calles: 240,205 -Rauch, 228- Tagliero.

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción: II

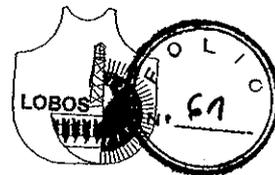
Sección: F

Manzanas: 75,76,77,79,79^a,79b,79c,80,80^a,80b,80c,80d,81,84,85,86,102,103,104,105,106,07^a,107b,107c,107e,107f,107g, 107 k,107,107m,107n,111,112,113,114,115^a,115b,119,120,121,122,132

Barrio Calle Cardoner : Delimitado por las calles 208- Angueira,253 - Erriest, 206-Cardoner, 257- Cascallares, Canal Salgado y 237

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción II



Sección: B
 Quintas: 53, parte de la 35, 62, 64
 Sección D
 Quintas: parte de la 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 22, 23, 24^a, 24b, 22c, 22d y 25

Barrio Magnasco : Delimitado por las calles 108-Goyena, 167, 112-Luján y 173.

Nomenclatura Catastral

Circunscripción II
 Sección: B
 Quintas: 27, 34 y parte de la 35.
 Manzanas: 27, 27^a, 27b, 27c, 27e

Barrio Instituto: Delimitado por las calles: 417-317-Libertad, ,304- Alberdi, 321- De la Torre, 1- Presidente Perón, 325, 5- Dorrego.

Nomenclatura Catastral

Circunscripción II
 Sección: H
 Quintas: 1, 2, 3c, 3, 4, 5, 20 y 20b

Barrio Parque: Delimitado por las calles: 120-420 Independencia, 5- Dorrego, 424 4- Salgado, 128 y 105- Almafuerde, 124 y 113- Rodriguez.

Nomenclatura Catastral

Circunscripción II
 Sección: G
 Manzanas: 43a, 43b, 43c, 43d, 43e, 43f, 43g, 3h, 43k, 43m, 43n, 38, 38d, 38f, 37, 37b, 37c, 37e 37f, 37j y 37k, 20, 21, 30, 31.

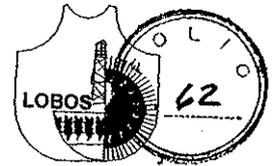
Barrio Villa Margarita
 Delimitada por las calles: 3- Intendente Turdó, 6, 13, 7, 12, 3, 14, 2.

Nomenclatura Catastral:
 Circunscripción IX
 Sección P
 Manzanas: 10, 11, 12, 13, 19, 20, 21, 27, 28, 29, 30.

VILLA LOGUERCIO

Delimitada por las calles: Calle 1- Dr. Logüercio, 31- Los Ceibos, 4- Francisco Cascallares, 21- Los Nogales, Avenida Costanera y 50- El Mangrullo.

Nomenclatura Catastral:



Circunscripción VII

Sección A

Manzanas: 35,40,44,45,49,53,57,61,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,90,91,93,94,96.

Quintas: 46,47,48,49,50,51.

Carácter de la zona:

Sector de uso predominante residencial, con vivienda unifamiliar de uso transitorio y/o permanente, de baja densidad edilicia y tejido abierto.

COMPLEMENTARIA 2 RESIDENCIAL EXTRAURBANO (C 2- RE)

LOBOS:

Barrio Parque:

Delimitada por las calles :117- República, 120 -Independencia,113-Rodriguez, 124, 105- Almafuerde,128,4- Salgado,424,5- Dorrego, Continuación Calle 420- Independencia, Los Aromos ,Calle Sin Nombre,5- Dorrego, Calle sin Nombre entre Dorrego y Colectora Ruta 41, Colectora Ruta 41 , Calle 125 - Antártida Argentina y 146.

Nomenclatura Catastral

Circunscripción II

Sección G

Manzanas: 1,2,3,4,5,7,8,9,10,12,13,14,15,16,18,19,22,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,35^a,35^b,36,40,42,37,38,96,97,98^a.

Circunscripción IV

Sección C

Manzanas: 10,11,12,13,14,15, Fracción I

Sección B

Manzanas: 4,5,6,7,8,9,10,11.

VILLA LOGUERCIO

Delimitada por las calles: 1- Dr. Logüercio,26-El Hornero,4 ,20, Avenida Costanera, 25- Los Chingolos,5- Comandante Peña,27- Los Nogales,4- Francisco Cascallares y 31 Los Ceibos.

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción: VII

Sección A



Quintas: 4,5,9,10,14,19,24,29,30,31,32,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45 y Fracción v.

BAHIA DE LOS LOBOS

Delimitada por las calles: Sin Nombre

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción: VII

Sección B

Quintas: 1,2,3,9,10,11,12,13,20^a,20b,20c,20d,21^a,21b,21c,21d,22^a,22b,22c,22d,23^a,23b,23c,23d,24^a,24b,30^a,30b,31^a,31b,31c,31d,32^a,32b,32c,33^a,33b,33c,33d,34^a,34b,40^a,40b,41^a,41b,41c,41d,42^a,42b,42c,42d,43,44,50^a,50b,51^a,51b,51c,51d,52^a,52b,52c,52d,53,60,61b,61d,62^a,62b,62c,62d,63,70c,70d,71,72, Fracción I, II y III.

Carácter de la zona: Sector destinado a uso Residencial mixto de baja densidad, espacios deportivos y/o recreativos.

Usos Permitidos:

Residencial mixto con carácter permanente o no permanente.

Uso agropecuario intensivo. Se admiten como usos complementarios: Servicios generales y equipamiento comunitario (salud, cultura y educación)

Indicadores Urbanísticos

FOS: 0,4

FOT: 0.5

1 vivienda por parcela

Densidad: 15 hab/Ha

Dimensiones de Parcelas:

Parcela mínima: Frente 40 m

Superficie: 2.000 m²

Servicios esenciales:

Energía eléctrica domiciliaria, Alumbrado Público, Agua Potable, Desagües Pluviales.

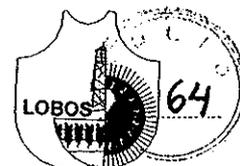
COMPLEMENTARIA 3- RESIDENCIAL EXTRAURBANA (C3-RE)

LOBOS:

De acuerdo a la siguiente Nomenclatura Catastral:

Circunscripción IV

Parcelas: 31bs, parte 31an, 31am, 29gg, 29ad, 29an, 29am, 29ah, 31as, 31ad, 31j, parte de 31av, 32c, 32p, 32b, 32m, 32k, 32f, 32h



Características del Area: Destinada a Urbanizaciones Especiales ,Recreación.

COMPLEMENTARIA 4 -(C4)

LOBOS:

Barrio Aguada: Delimitado por las calles: 2-Intendente Turdó,250,223-Levene,230,225 - Güemes, 216- Ajó,237,218-Barracas,249-de Cavo ,222-Alvear.

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción II

Sección:E

Quintas: 21b,21d,30,29^a,38,44,45,52,53,54,67,68,69,83,84,85,98^a,100,101.

Sección F

Quintas: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,26,27,27b, 28,33^a,33b,44,46,48^a.

Barrio Las Tosquitas:

Delimitado por las calles: 117- República,116-Areco, 121- Newbery, Canal Salgado , 229- Cattaneo,106-Goyena, 133, Canal Salgado ,265, 2- Bs As,267,108-Goyena 149 y 120- Independencia.

Circunscripción II

Sección D

Quintas: 1,2,3,4,parte de la 5,9,10,11,15,16,17,18,19,20,21,28,29,30,31,32,parte de 33,41,42,43,55,56,57,58,parte de 59^a,65,66,67,68, 69,59b,59b, 76,78,80,81,82, parte de 84,104,110.

Sección B

Quintas: 50,3560,61,41 ,35,35b y 34.

Salvador María

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción VII

Sección A,

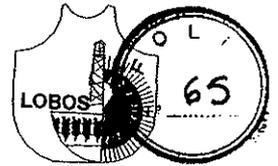
Quintas: 1 ,partes de la Mz 1^a,1b,4^a,4b,4c,4c

Sección B

Manzanas 1,2 y 3.

Circ. VII

parcelas 508 bn, 508b m, 508bg ,508bf, 508be, 508bd, 508ay, 508cx,

**Antonio Carboni**

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción V

Sección: A

Manzanas 1,2,4,7,10,13,15,17,19,20,21,22 23,,26,29,32,35,37,38,39,40,41,42,43, 44, 45,46.

Elvira

Nomenclatura Catastral

Circunscripción V-

Sección E

Manzanas: 1,2,3,4,5,8,9, y 10.

Carácter de la Zona: Sector destinado al uso residencial de baja densidad con tejido abierto, a usos agropecuarios intensivos, espacios deportivos y / o recreativos y actividades turísticas. Ver hoja de zona

COMPLEMENTARIA 5- C5**LOBOS**

Delimitado por las calles: 7- Int. Turdó,6- Circunvalación, Ruta Provincial 41,Calle 125- Antartida Argentina, 154,129, 150, 131, 146, 139, 140, 143, 136, 153, 140, 157, 132, 263, 128, 153, 120- Independencia ,149, 108- Goyena, 267- Emilio Castro, 112- Luján.

Nomenclatura Catastral

Circunscripción II

Sección A

Quintas:

1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,31

31b,32,33,35,37,38,42,43,44,45,46,50,51,52,53,54,55,56,57,58.

Sección B

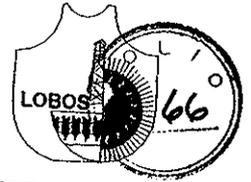
Quintas: 1ª,2,3,4,7,8,25,26,31,32,38,47,48,49,57,58,59.

Sección: C

Quintas:2,3,4,5,6,7,8,9,15,16,17,18,19,20,21ª,31,33,34,45b,46,47,48,49,50,58,59, 60,61,70,71,72.

Salvador María:

Nomenclatura Catastral



Circ. VII
parcelas 508 az, 508 ba, 508 bc, 508 bk, 508 bj, 508 bh, 508bp, 508bq y 508 bz.

Zapiola:
Nomenclatura Catastral

Circunscripción IX
Sección C
Chacra 1
Sección E
Manzanas 209 y 222.

Carácter de la zona: Sector destinado a usos agropecuarios intensivos, espacios recreativos y deportivos, almacenaje y depósito.

COMPLEMENTARIA 6- Servicio de Ruta. (C6-SR).

LOBOS

Delimitada de la siguiente manera: parcelas frentistas mano Nor Oeste Ruta 205, entre Avenida Circunvalación Avda Intendente Turdó y calle 331- Loyola.

Carácter de la zona: Sector destinado a la localización de actividades complementarias, caracterizado por admitir usos predominantes de servicios de apoyo al tránsito automotor y actividades vinculadas con la alta accesibilidad que lo caracteriza, equipamiento comercial y turístico. Ver hoja de zona.

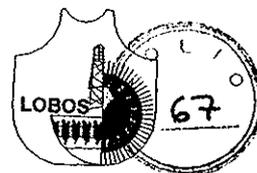
Complementaria 7- Servicio de Ruta. (C7-SR).

LOBOS

Delimitada de la siguiente manera:
Parcelas frentistas mano Sur Este Ruta Nacional 205, ubicadas del eje de la calle prolongación de la Avenida Intendente Turdó: 600 m con rumbo Norte y 600 m con rumbo Este.

Parcelas frentista mano Nor Oeste Ruta 205, ubicadas desde el límite Noreste de la Parcela 897d de la Circ. IX 1000 m hacia las vías del Ferrocarril.

Carácter de la zona: Sector destinado a la localización de actividades complementarias al uso urbano y rural, caracterizado por admitir usos predominantes de servicios de apoyo al tránsito automotor y actividades vinculadas al turismo y actividades agropecuarias aptas para la misma. Ver hoja de zona.



COMPLEMENTARIA 8- Servicio de Ruta. (C8-SR).

LOBOS

Delimitada de la siguiente manera: - parcelas frentistas a la Ruta Provincial 41 desde Avenida Circunvalación, ambas manos hasta la intersección de calle 125. Ruta Provincial 41, mano Sur, desde prolongación Acceso Oeste 500 m hacia el oeste y Ruta 41 mano sur, Encuentro con Colectora a Ruta Nacional 205, 600 m hacia el Oeste.

Carácter de la zona: Sector destinado a la localización de actividades complementarias al uso urbano y rural, caracterizado por admitir usos predominantes de servicios de apoyo al tránsito automotor y actividades agropecuarias aptas para la misma. Ver hoja de zona.

COMPLEMENTARIA 9- (C9).

LOBOS

Delimitada por las siguientes calles: 327- Piedrabuena, 304- Alberdi, 321- De la Torre, 302 - Moreno, Calle Santamarina, límite de la parcela 31 ar que limita con puente distribuidor Rutas 205 y 41, 3- Avenida Malvinas Argentinas, 331- Loyola.

Nomenclatura Catastral
Circunscripción IV
Sección A
Manzanas: 1, 2, 3, 4

Parcelas: 31bb, 34, 31ap, 31 ar, 35, 31ah, 36e, 36f, 36g.

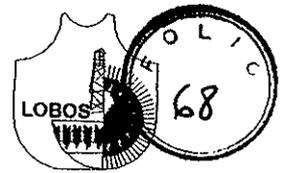
Carácter de la zona: Sector destinado a la localización de actividades complementarias al uso urbano y rural, caracterizado por admitir usos predominantes de servicios de apoyo al tránsito automotor y apoyo a las actividades urbanas y agropecuarias.

Zona de Recuperación Area Complementaria

LOBOS

Delimitada por las siguientes calles: 163, 132, 157, 140, 153, 136, 143, 140, 139, 146, 133, 150, 129, 154, 125- Antártida Argentina, 146, 117- República, 120 Independencia 153, 128.

Nomenclatura Catastral
Circunscripción II

**Sección A**

Quintas: 30,30b,47,48,49,59^a,60,61,62

Sección C

Quintas: 10,11,12,13,21,22,22^a,23,24,25,26,27,28,29,41,42,43,51,52,53,54,55,56,62,63,64,65,66,67,68,69,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,89,90,91,2,93,94,98b,99,100,101,102,103^a,103b,103c,103d,104.

Carácter de la zona: En su estado actual no es apta para usos complementarios debido a la depredación sufrida por los hornos de ladrillos, pero resulta recuperable mediante obras o acciones adecuadas. Destinada a emprendimientos productivos, recreativos, residenciales que tiendan a sanear y controlar la depredación realizada.

Zona Industrial Mixta 1 (ZIM1)**LOBOS**

Delimitada por las calles: 5-Dorrego, Colectora Ruta 205, 217-H. Irigoyen, 228-Tagliero, 225- Güemes, 230, 221-Ingenieros, 246-Pelegrini, 225 Levene y 250-Salerno.

Nomenclatura Catastral
Circunscripción II

Sección F

Quintas: 33c, 43, 64^a, 54^a, 65^a, 65b, 56, 57, 66, 48b, 69, 49, 40b, 50c, 50d, 50^a, 50b, 71, 61.

Delimitada por las calles: 114-Lobería, 317- Libertad, 116-Ranchos, Ruta Nacional 205, 331- Loyola, Avenida Heroes de Malvinas, 1- Presidente Perón, 302-Moreno, 321-De la Torre, 304- Alberdi.

Nomenclatura Catastral
Circunscripción II

Sección H

Quintas: 11, 16, 28, 38^a, 45, 50, 44, 49, 43, 48, 42, 47^a, 47b, 41, 21c y 21b

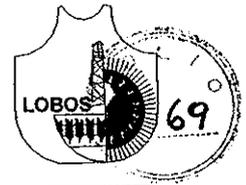
BARRIO MAGNASCO

Delimitada por las calles: 173, 5-Dorrego, 112- Luján.

Nomenclatura Catastral
Circunscripción II

Sección B

Quintas: 5, 9



Manzanas: 6,10,11,15,16,17,21,22,23,24

ZONAS INDUSTRIALES

ZONA INDUSTRIAL UNO (ZI 1)

Conformada por los predios cuya denominación catastral es:

Circunscripción IX
Sección P
Quintas; 1, 9,18,25 y 26

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)

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

Conformada por los predios cuya denominación catastral es:

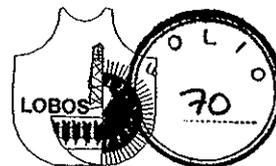
Circunscripción II
Sección F
Quintas : 129,130,131,152,162ª y 172

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 y 882n

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

ZONA INDUSTRIAL4 (ZI 4)

Conformada por los predios cuya denominación catastral es:

Circunscripción VII
Sección Rural
Parcelas: 319f, 356n, 356m, 356ª, parte de las parcelas 377ª, 379ª, 380, 381ª, 382d, 382ª, 383, 384, 385, 386ª, 386b, 402c, 403e, 402d y 402e.

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

DISPOSICIONES PARTICULARES: se localizarán industrias Clase I, II según Ley 11459.

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

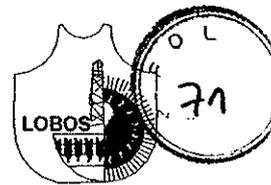
El movimiento de carga y descarga se realizará dentro de los límites de su parcela.

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.

Será obligatorio el tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto y la materialización de límites con cortinas forestales.

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



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.

5.16. Zona de Protección al Acuífero

Delimitada de la siguiente manera: 400 m de retiro desde la línea municipal de ambas manos de las siguientes calles: Avenida Intendente Turdó entre Ruta Nacional 205 y calle 6. Calle interna desde Avenida Intendente Turdó y Vías de Ferrocarril. Continuación Avenida Zapiola entre Calle Santiago de Estero hasta la Chacra 144 inclusive de la circunscripción III, Sección C Camino Real a Navarro, desde Avenida de Circunvalación hasta la Chacra 258 inclusive de la Circunscripción III Sección E .

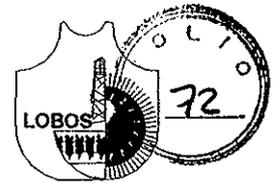
Carácter de la zona: destinada a preservar las condiciones naturales de las nuevas captaciones acuíferas y a proteger los pozos de captación existentes, del Servicio de Provisión de Agua Corriente.

5.17. El **Area Rural** , comprendida por la totalidad de parcelas y predios que forman parte del Area Urbana o el Area Complementaria del Partido podrán ser subdivididos según lo establecido por el Ministerio de Asuntos Agrarios, en parcelas cuyas dimensiones respeten a la de la mínima unidad de explotación correspondiente al predio a subdividirse.-

Podrán localizarse en área rural los denominados Clubes de Campo cuyo proyecto se ajustará a las disposiciones del Decreto-Ley 8912/77, Capítulo V y a lo dispuesto por el Decreto Reglamentario 9404/86. La superficie mínima de las unidades funcionales que se generen será de dos mil metros cuadrados (2000 m²) y un frente mínimo de 40 m.

Podrá autorizarse la creación de parcelas con dimensiones inferiores a la Unidad Económica de explotación establecidas 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:

- La parcela a crear tenga por objeto posibilitar la localización de actividades o equipamientos permitidos en el plan de ordenamiento o sean compatibles con el uso asignado al lugar elegido para su emplazamiento.



- Se cuente en cada caso con una propuesta completa de radicación evaluada y aprobada por la Municipalidad, tomando en cuenta el impacto de dicha radicación.
- La parcela que se genere tenga dimensiones acordes con los requerimientos de las respectivas actividades o equipamientos a radicar.
- La Municipalidad deberá establecer las restricciones a que queda sujeta la implantación.
- La parcela que se origine por la aplicación de lo antes expuesto quedará afectada en forma específica al uso que justificó su creación.

5.18. EJES TURISTICO PATRIMONIALES

Los ejes viales Ruta Nacional 205 y Ruta Provincial 41 integran y articulan una serie de elementos particulares con valor **paisajístico - ambiental histórico - cultural - deportivo** que coforman el **Patrimonio Físico Construído y Patrimonio Físico Natural** del Partido de Lobos constituyéndose en Ejes Turísticos Patrimoniales.

Delimitación: parcelas frentistas a las Rutas :

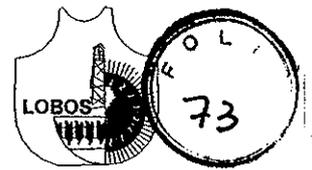
- Ruta Nacional 205: desde el límite con el Partido de Cañuelas hasta el Río Salado, en el límite con el partido de Roque Perez.
- Ruta Provincial 41; desde el límite con el Partido de San Miguel del Monte el límite con el partido de Navarro.
- Camino Provincial Secundario 062-02, en el tramo comprendido entre Ruta 205 y Villa Logüercio y entre Villa Logüercio y la Calle 4 de Circunvalación de la Localidad de Salvador María

Carácter de la Zona: Destinada a uso agropecuario extensivo, espacios deportivos y / o recreativos y recreativo - residencial. Actividades Turísticas

5.19. Se consideran **Sectores de Desarrollo Turístico** a los siguientes:

SECTOR DE DESARROLLO TURISTICO UNO - Laguna de Lobos

Delimitación: Comprendido por las parcelas frentistas a las márgenes de la Laguna de Lobos, incluyendo las Areas de Residencia Extraurbana Villa Logüercio , Bahía de los Lobos y Salvador María, Area Urbana de Salvador María y Estancias y Puestos de Campo con características para desarrollar esta actividad.



Carácter de la zona: Destinada al desarrollo de actividades del tipo turístico-deportivo-recreativo y recreativo residencial.

SECTOR DE DESARROLLO TURISTICO DOS- Aero Club- Arroyo Las Garzas- PARQUE DE VIALIDAD.

Delimitación: Comprende a los predios y estancias ubicados en su Area de influencia del Arroyo Las Garzas y el Aeroclub Fortín Lobos con características para que se desarrolle esta actividad.

Carácter de la zona: Destinada al desarrollo de actividades ecológicas, recreativas- residenciales , recreativas-deportivas .

SECTOR DE DESARROLLO TURISTICO TRES – Laguna Culú-Culú- Club de Polo La Espadaña.

Delimitación: Comprende los predios y estancias en el ámbito de influencia del Club de Polo La Espadaña y la Laguna Culú- Culú.

Carácter de la zona: Destinada al desarrollo de actividades deportivas relacionadas con el polo, la pesca , la ecología y el turismo aventura.

SECTOR DE DESARROLLO TURISTICO CUATRO – Las Chacras

Delimitación: Comprende a las parcelas ubicadas de acuerdo a la siguiente Nomenclatura Catastral: Circunscripción III, Secciones:

Carácter de la zona: Destinada a las actividades turísticas relacionadas con la explotación agropecuaria y la vida natural.

SECTOR DE DESARROLLO TURISTICO CINCO- Río Salado.

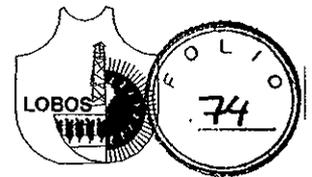
Delimitación: Predios frentistas al Río Salado en la margen que corresponde al Partido de Lobos incluyendo el area de influencia de las Localidades de Elvira y Antonio Carboni.

Carácter de la zona: Se desarrollarán actividades de tipo turístico-deportivo-recreativo .

SECTOR DE DESARROLLO TURISTICO Seis- Ciudad de Lobos.

Delimitación: Area Urbana y Complementaria de la Ciudad de Lobos incluyendo:

- 1- Vías de acceso
- 2- Vías de circulación
- 3- Bandas y Espacios verdes
- 4- Parque urbanos



5.20. Se consideran **Sectores de Preservación Histórico Patrimonial** a los siguientes, los cuales serán objeto de estudios particularizados a efectos de preservar e incrementar sus valores patrimoniales

CASCO HISTORICO FUNDACIONAL DE LA CIUDAD DE LOBOS, comprendido en la totalidad de la Zona Residencial Administrativa (CA).

ESTACIONES DE FERROCARRIL: Lobos, Empalme Lobos, Las Chacras, Salvador María, Arévalo, Antonio Carboni y Elvira y su entorno.

IGLESIAS Y CASAS PARROQUIALES DE: Lobos, Empalme Lobos, Elvira, Antonio Carboni, Zapiola, Salvador María y Las Chacras.

ESPACIOS VERDES: Tucumán , parcelas frentistas a la misma y Parque Municipal

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Museo de Perón y la banda comprendida por la calle Presidente Perón entre Piñeiro y Berro , Cruces Jesuitas, Asilo de Ancianos, Hospital Zonal.

ESTANCIAS Y PUESTOS RURALES que por sus características constructivas, su estado de conservación favorable para la restauración y rehabilitación, su tipología y su connotación histórica puedan ser puestas en valor.

5.21. Establecese que el Factor de Ocupación Total (FOT) y la Densidad Poblacional (DN) podrán tener los premios que establece el Decreto Ley N° 8912/77 Artículo 47°.

Decreto Ley N° 8912/77 Artículo 47°: Premios para FOT y Densidad Poblacional:

- a) Por ancho de parcela mayor a 10 mts y hasta un incremento proporcional máximo del 25% .

10 m0 premio

20 m100% premios (máx.25%)

Por cada metro mayor de 10 m el 2,5%. Para nuevas parcelas, a partir de los anchos mínimos exigidos.

- b) Edificación separada de ejes medianeros se incrementará hasta un 15% por cada eje divisorio como máximo, computándose hasta un 30% por el total.

Mínimo 4 m

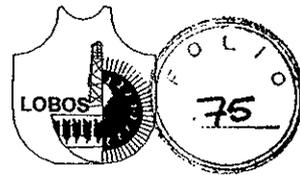
Máximo 15% por sep. a cada eje (de 10 a 15%)

4 m10% de premio

8 m15% de premio

Entre 4 y 8 m va desde 10% a razón de 0,8% por metro hasta los 15 m

- c) Retiro de Edificación voluntaria de frente:



3% por metro - máximo 15% (5 m)

c) Por menor superficie de suelo ocupado (FOS menor 60%)

Premio máximo 10%

- Se toma superficie máxima construible
- Se toma la superficie utilizada

- Será premio el porcentaje en menos utilizado

Ejemplo: Terreno300 m²

FOS.....180 m²

FOT.....170 m²

Utilizado en menos 10 m²: 6% (Premio 6%)

d) Por espacio libre público existente al frente medido desde Línea Municipal el eje del espacio : 0,5% por metro a partir de los 10.00 m y con un máximo de 10.m.

5.22. Considerése **Parque Regional** al predio Propiedad del Fisco Nacional, ubicado en la Ruta Nacional 205 Km , denominado Parque de Vialidad.

5.23. Considerense **Parque Urbanos** a los predios Propiedad de la Municipalidad de Lobos, ubicados en:

- Calle Salgado, Independencia, Circunvalación y Canal Salgado, denominado **Parque Ingeniero Hiriart.**
- Calle Berro, Lomas de Zamora, Laprida, Constitución, Libertad, Ruta Nacional 205 y Límite con la manzana 172. En parte del mismo y cercado por una cortina forestal podrá alojar la playa para estacionamiento de camiones.

5.24. Considerése **Espacio Verde de Recreación** a los predios identificados catastralmente:

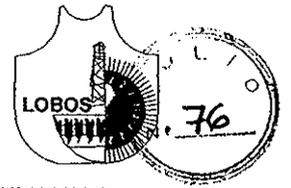
Circunscripción I

Sección A

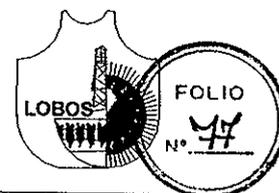
Fracción I (Denominado como Hipódromo)

5.25. Los parcelamientos que deban ceder espacio verde y libre público y que limiten con el Canal Salgado y el canal Muñiz los deberán ceder sobre los mencionados canales en un ancho mínimo de 50.00 m a contar del borde del cauce.

5.26. Los parcelamientos que se generen sobre la Avenida Dorrego -5- deberán ceder sobre la misma los espacios libres y verdes públicos y el destinado a equipamiento comunitario.



6 - PLANILLAS DE ZONA



ZONA COMERCIAL ADMINISTRATIVA (C.A.)

CARACTER DE LA ZONA: Zona destinada a la localización de actividades institucionales, comerciales, financieras, administrativas, amenidades, de servicio y residenciales con las máximas posibilidades constructivas y de densidad poblacional.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T.	F.O.S.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
2	0.6	500 Hab./Ha.	FRENTE MINIMO: 15 m SUPERFICIE MINIMA: 375 m ²

USO PREDOMINANTE: Actividades institucionales, comerciales, financieras, administrativas, y residencial unifamiliar y multifamiliar.***

COMPLEMENTARIOS: Comercios de usos diario, periódico y ocasional, educación, sanidad cultura y esparcimiento, servicios. Se admiten solo industrias y depósitos doméstico artesanales destinados al servicio directo de la población.

CONDICIONADO: Industrias clase I, II y III, Talleres, Depósitos Clase II y III. Depósitos de clase uno destinado a productos perecederos y no perecederos. **Estaciones de servicio:**

PROHIBIDOS: Industrias, talleres y depósitos de I, II y III categoría. Depósitos de clase uno destinado a productos perecederos y no perecederos. Estaciones de servicio.

*** En las Calles Bs As- Presidente Perón, Rivadavia- Moreno entre Necochea y Chacabuco y 9 de Julio-25 de Mayo, Salgado entre Avda Alem y Belgrano y Belgrano ente Salgado y 25 de Mayo no se admitirá comercio diario relacionado con la venta de artículos perecederos: verdulerías, carnicerías, pescaderías, ni el comercio ocasional relacionado con la venta de repuestos del automotor.

SERVICIOS ESENCIALES:

Desagües cloacales, agua corriente, pavimento, alumbrado público, energía eléctrica domiciliaria, desagües pluviales, teléfono público y domiciliarios, recolección de residuos, gas natural.

TEJIDO :

Retiro de frente: No se admite. **

Retiro lateral: No se admite. **

Centro libre de manzana: Según normas generales.

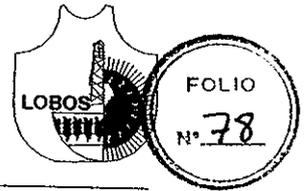
Altura máxima: 10 metros

Estacionamiento: Según normas generales.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Las actividades destinadas a amenidades deberán tomar precauciones constructivas para solucionar ruidos y/o molestias originadas por su actividad.

Toda solicitud de renovación urbana, demolición, ampliación o modificación de edificios existentes



deberá ser presentada ante la Oficina Técnica Municipal de competencia a fin de que evalúe la factibilidad de la propuesta en función de los indicadores urbanísticos vigentes en el sector, además de considerar el posible valor histórico patrimonial del mismo, a los fines de su conservación, de acuerdo a las Ordenanzas particulares vigentes.-

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

Todo establecimiento industrial, taller o depósito de I, II y III o no conforme a la zona, existente en la misma a la fecha de Sanción de la presente ordenanza, será considerado como uso condicionado, debiéndose cumplimentar lo establecido en el Capítulo III, Título VII, de la Ley N° 11.459.-

**** En obras a construir, podrán preverse elementos que reconstruyan a nivel virtual la continuidad de las fachadas, quedando a cargo de la Autoridad de Aplicación aprobar las propuestas que presenten los interesados.**



ZONA RESIDENCIAL MIXTO 1 (RM1)

CARACTER DE LA ZONA: Destinada predominantemente al uso residencial y usos compatibles.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T.	F.O.S.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
1.8	0.6	500 Hab / Ha (Potencial)	FRENTE : 15 SUPERFICIE : 375 m2.

USO PREDOMINANTE: Actividades institucionales, comerciales, financieras, administrativas, y residencial unifamiliar y multifamiliar.

COMPLEMENTARIOS: Comercios de usos diario, periódico y ocasional, educación, sanidad cultura y esparcimiento, servicios. Se admiten solo industrias y depósitos doméstico artesanales destinados al servicio directo de la población.

CONDICIONADO: Industrias clase I, II y III. Talleres y depósitos Clase II y III. Depósitos de clase uno destinado a productos perecederos y no perecederos. Estaciones de servicio.

PROHIBIDOS: Industrias y depósitos de I, II y III categoría. Depósitos de clase uno destinado a productos perecederos y no perecederos. Talleres de II y III categoría. Estaciones de servicio.

SERVICIOS ESENCIALES:

Desagües cloacales, agua corriente, pavimento, alumbrado público, energía eléctrica domiciliar, desagües pluviales, teléfono público y domiciliarios, recolección de residuos, gas natural.

TEJIDO :

Retiro de frente: optativo. Mínimo 3 m

Retiro lateral optativo: Mínimo 3 m

Centro libre de manzana: Según normas generales.

Altura máxima: 3 pisos (planta baja y 2 pisos)

Estacionamiento: Según normas generales.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Las actividades destinadas a amenidades deberán tomar precauciones constructivas para solucionar ruidos y/o molestias originadas por su actividad.

Toda solicitud de renovación urbana, demolición, ampliación o modificación de edificios existentes deberá ser presentada ante la Oficina Técnica Municipal de competencia a fin de que evalúe la factibilidad de la propuesta en función de los indicadores urbanísticos vigentes en el sector, además de considerar el posible valor histórico patrimonial del mismo, a los fines de su conservación, de acuerdo a las Ordenanzas particulares vigentes.-

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

Todo establecimiento industrial, taller o depósito de I, II y III o no conforme a la zona, existente en la misma a la fecha de sanción de la presente Ordenanza, será considerado como uso condicionado, debiéndose cumplimentar lo establecido en el Capítulo III, Título VII, de la Ley N° 11.459.-

ZONA RESIDENCIAL MIXTA 2 (RM2)

CARACTER DE LA ZONA: Destinada predominantemente al uso residencial con posibilidades de albergar otros usos compatibles.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T.	F.O.S.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
1	0.6	200 Hab / Ha (Potencial)	FRENTE : 12 M SUPERFICIE : 300 m ² .

USO PREDOMINANTE: Residencial unifamiliar.

COMPLEMENTARIOS: Comercios de usos diario y periódico, educación, sanidad, cultura, esparcimiento, servicios y todo uso compatible con el uso residencial. -**Se admiten solo industrias y depósitos doméstico artesanal destinados al servicio directo de la población.**

CONDICIONADOS: Industrias de primera, segunda y tercera categoría, talleres y depósitos que ocasionen molestias a su entorno, (Clase II y III). Depósitos de clase uno destinado a productos perecederos. Estaciones de servicio.

PROHIBIDOS: Industrias de primera, segunda y tercera categoría, talleres y depósitos que ocasionen molestias a su entorno, (Clase II y III). Ley N° 11.459. Depósitos de clase uno destinado a productos perecederos. Estaciones de servicio.

SERVICIOS ESENCIALES: Desagües cloacales, agua corriente, energía eléctrica, alumbrado público, pavimento, desagües pluviales, teléfono público y domiciliario, recolección de residuos, gas natural.

TEJIDO :

Retiro de frente: optativo, mínimo admitido 3,00 m

Retiro lateral: sólo en uno de los laterales. Mínimo admitido 3 m.

Centro libre de manzana: según normas generales.

Altura máxima: 7 m- Planta baja y un piso

Estacionamiento: según normas generales

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Se definen como usos Prohibidos aquellos relacionados con industrias de Primera Segunda y Tercer Categoría, según lo establecido por la Ley 11.459 y talleres de segunda y tercera Categoría y depósitos de primera destinados a productos perecederos.

Los sectores en que sus calles no se hallen pavimentadas y no cuenten con los servicios de provisión de agua corriente y desagües cloacales la Densidad Neta será de 130 Hab./Ha. o la resultante de aplicar una vivienda por parcela; hasta tanto no se completen los mismos.

Toda solicitud de renovación urbana, demolición, ampliación o modificación de edificios existentes deberá ser presentada ante la Oficina Técnica Municipal de competencia a fin de evaluar la factibilidad de la propuesta en función de los indicadores urbanísticos vigentes en el sector, además de considerar el posible valor histórico patrimonial del mismo de acuerdo a las Ordenanzas Particulares vigentes a los fines de su conservación.-

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

ZONA RESIDENCIAL MIXTA 3 (RM3)

CARACTER DE LA ZONA: Destinada predominantemente al uso residencial unifamiliar y actividades compatibles.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T.	F.O.S.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,8	0.6	150 hab/ha (Potencial)	FRENTE MINIMO: 12 m. SUPERFICIE MINIMA: 300 m2.

USO PREDOMINANTE: Residencial unifamiliar.

COMPLEMENTARIOS: Comercios de usos diario y periódico, educación, sanidad, cultura, esparcimiento, servicios y todo uso compatible con el uso residencial. **-Se admiten solo industrias y depósitos doméstico artesanales destinados al servicio directo de la población.**

CONDICIONADOS: Industrias de primera, segunda y tercera categoría, talleres y depósitos que ocasionen molestias a su entorno (Clase II y III). Depósitos de clase uno destinado a productos perecederos. Estaciones de servicio.

PROHIBIDOS: Industrias de primera, segunda y tercera categoría, talleres y depósitos que ocasionen molestias a su entorno, (Clase II y III) Ley N° 11.459. Depósitos de clase uno destinado a productos perecederos. Estaciones de servicio.

SERVICIOS ESENCIALES: Desagües cloacales, agua corriente, energía eléctrica, alumbrado público, pavimento, desagües pluviales, teléfono público y domiciliario, recolección de residuos, gas natural.

TEJIDO :

Retiro de frente: mínimo admitido 3,00 m

Retiro lateral: sólo en uno de los laterales. Mínimo admitido 3 m.

Centro libre de manzana: según normas generales.

Altura máxima: 7 m- Planta baja y un piso

Estacionamiento: según normas generales

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Se definen como usos prohibidos aquellos relacionados con industrias de primera segunda y tercera Categoría, según lo establecido por la Ley 11.459 y talleres de segunda y tercera Categoría y depósitos de primera destinados a productos perecederos.

Los sectores en que sus calles no se hallen pavimentadas y no cuenten con los servicios de provisión de agua corriente y desagües cloacales la Densidad Neta será de 130 Hab./Ha. o la resultante de aplicar una vivienda por parcela; hasta tanto no se completen los mismos.

Toda solicitud de renovación urbana, demolición, ampliación o modificación de edificios existentes deberá ser presentada ante la Oficina Técnica Municipal de competencia a fin de evaluar la factibilidad de la propuesta en función de los indicadores urbanísticos vigentes en el sector, además de considerar el posible valor histórico patrimonial del mismo de acuerdo a las Ordenanzas Particulares vigentes a los fines de su conservación.-

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



ZONA RESIDENCIAL MIXTA 4 (RM4)

CARACTER DE LA ZONA: Destinada al uso residencial mixto de baja densidad. Admite pequeños talleres y emprendimientos productivos . Tejido Abierto.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T.	F.O.S.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,8	0.6	130 hab/Ha	FRENTE MINIMO: 15 m. SUPERFICIE MINIMA: 375 m2.

USO PREDOMINANTE: Residencial Unifamiliar

COMPLEMENTARIOS: Comercios de usos diario y periódico, educación, sanidad, cultura y esparcimiento, servicios clase 2 , talleres clase I, industrias clase I.

CONDICIONADOS: Industrias y depósitos clase II y III. Talleres Clase III.

PROHIBIDOS: Industrias y Depositos de Segunda y Tercera Categoría, según lo establecido por la Ley 11.459. Talleres Clase III.

SERVICIOS ESENCIALES: Desagües cloacales, agua corriente, energía eléctrica, alumbrado público, desagües pluviales, teléfono público y domiciliario, recolección de residuos.

TEJIDO :

Retiro de frente: Mínimo admitido 4 m.

Retiro lateral: Mínimo admitido 3 m.

Centro libre de manzana: según normas generales.

Altura máxima: 7 metros (planta baja y un piso alto).

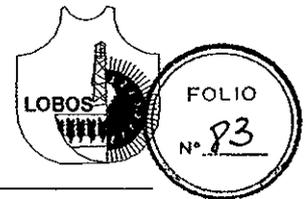
ESTACIONAMIENTO: Según normas generales.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Los sectores en que sus calles no se hallen pavimentadas y no cuenten con los servicios de provisión de agua corriente y desagües cloacales la Densidad Neta la resultante de aplicar una vivienda por parcela; hasta tanto no se completen los mismos.

Para conjuntos habitacionales deberá mantenerse el trazado existente pudiéndose incorporar otras vías de acceso peatonales y vehiculares para circulación interna (Decreto Reglamentario 1549/83)

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



ZONA RESIDENCIAL MIXTA 5 (RM5)

CARACTER DE LA ZONA: Destinada al uso residencial mixto de baja densidad. Admite talleres y emprendimientos productivos . Tejido Abierto.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T.	F.O.S.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,8	0.6	130 hab/Ha	FRENTE MINIMO: 15 m. SUPERFICIE MINIMA: 375 m2.

USO PREDOMINANTE: Vivienda Unifamiliar y Talleres de I y II .

COMPLEMENTARIOS: Comercios de usos diario y periódico, educación, sanidad, cultura y esparcimiento, servicios a la zona. Depósitos clase II y III Estaciones de servicio para automóviles y lavadero de autos. Industrias Clase I.

CONDICIONADOS: Industria de II y III categoría . . Talleres para camiones y maquinaria agrícola. Lavadero de Camiones

PROHIBIDOS: Industrias de Segunda y Tercera Categoría, según lo establecido por la Ley 11.459. Talleres para camiones y maquinaria agrícola. Lavadero de Camiones

SERVICIOS ESENCIALES: Desagües cloacales, agua corriente, energía eléctrica, alumbrado público, desagües pluviales, teléfono público y domiciliario, recolección de residuos.

TEJIDO :

Retiro de frente: optativo. Mínimo admitido 3 m.

Retiro lateral : optativo. Mínimo admitido 3 m.

Centro libre de manzana: según normas generales.

Altura máxima: 7 metros (planta baja y un piso alto).

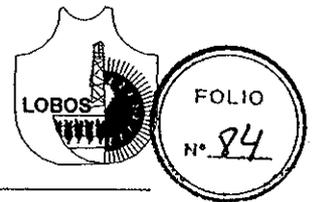
ESTACIONAMIENTO: Según normas generales.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Los sectores en que sus calles no se hallen pavimentadas y no cuenten con los servicios de provisión de agua corriente y desagües cloacales la Densidad Neta la resultante de aplicar una vivienda por parcela hasta tanto no se completen los mismos.

No se admitirán en la misma playas de estacionamiento y/o lavadero de camiones..

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



ZONA DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL (D.U.E.)

CARACTER DE LA ZONA: Destinado a localizar un conjunto habitacional de carácter integral según lo establecido por el Artículo 52° del Decreto Ley 8912/77.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T.	F.O.S.	PARCELAMIENTO
		FRENTE MINIMO : Art. 52° Decreto Ley 8912/77 SUPERFICIE MINIMA : Art. 52° Decreto Ley 8912/77

USO PREDOMINANTE: vivienda multifamiliar

COMPLEMENTARIOS: Equipamiento exclusivamente.

SERVICIOS ESENCIALES: desagües cloacales, agua corriente, energía eléctrica, alumbrado público, desagües pluviales, recolección de residuos.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Cesiones : Deberán efectuarse las cesiones en correspondencia con lo establecido por el Decreto Ley 8912/77 , artículo 52°.-

Cada Distrito contará con indicadores urbanísticos y características específicas a dicho conjunto habitacional, y será aprobado por Decreto Provincial según lo dispuesto en el Decreto Ley 8912/77.-

VIA CLASIFICADA DE ACCESO (VCA 1-Avda H. Yrigoyen)

CARACTER DE LA ZONA: Destinada a localización de actividades comerciales de usos periódico y esporádico, amenidades, de servicio y residenciales unifamiliares.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T.	F.O.S.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
1	0,6	Potencial 100 Hab./HA	FRENTE MINIMO : 20 Metros. SUPERFICIE MINIMA : 600 M2.

USO PREDOMINANTE: Comercio, Servicios, Amenidades, Residencial Unifamiliar

COMPLEMENTARIOS: Comercio diario y todo otro relacionado con el Uso Predominante. Estaciones de Servicio. Industrias de primera.

PROBIBIDO: industrias de segunda y tercer categoría.

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, energía eléctrica, alumbrado público, pavimento, telefonía, recolección de residuos, desagües pluviales.

TEJIDO :

Altura máxima : 7 metros (planta baja y un piso)

Retiro de frente : mínimo admitido 4.00 mts

Retiro lateral : mínimo admitido 3.00 mts

Cocheras: según normas generales

DISPOSICIONES PARTICULARES:

El movimiento de carga y descarga deberá resolverse dentro de la parcela.

Las actividades destinadas a amenidades deberán tomar precauciones constructivas para solucionar ruidos y/o molestias originadas por su actividad.

Toda solicitud de renovación urbana, demolición, ampliación o modificación de edificios existentes deberá ser presentada ante la oficina técnica municipal de competencia a fin de que evalúe la factibilidad de la propuesta en función de los indicadores urbanísticos vigentes en el sector, además de considerar el posible valor histórico patrimonial del mismo, a los fines de su conservación de acuerdo a las Ordenanzas vigentes.

Será obligatorio el tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto y la materialización de límites con cortinas forestales.

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

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



VIA CLASIFICADA DE ACCESO (VCA2 – Calle Necochea)

CARACTER DE LA ZONA: Zona destinada a la localización de actividades administrativas, comerciales(periódico y esporádico) financieras, equipamiento comunitario, amenidades y residenciales unifamiliares. Tejido abierto.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T.	F.O.S.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,6	0,6	Potencial 100 Hab./HA	FRENTE MINIMO : 20 Metros. SUPERFICIE MINIMA : 600 m 2.

USO PREDOMINANTE: Equipamiento , Cultura , Residencia Unifamiliar, Amenidades y Comercio Periódico , Esporádico.

COMPLEMENTARIOS: Comercio diario y todo otro relacionado con el Uso Predominante. Estaciones de Servicio.

PROHIBIDO: Talleres, Depósitos de II y III categoría. Playas de estacionamiento para camiones. Venta de materiales con depósito y con venta a granel. Industrias de II y III categoría.

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, pavimento, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, recolección de residuos.

TEJIDO :

Altura máxima : 7 metros (planta baja y un piso)

Retiro de frente: mínimo admitido: 4 ,00 m

Retiro lateral: mínimo admitido 3,00 m

Cocheras: según normas generales

DISPOSICIONES PARTICULARES:

El movimiento de carga y descarga deberá resolverse dentro de la parcela.
Se prohíben las industrias de segunda y tercera categoría.

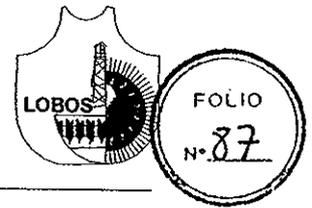
Las actividades destinadas a amenidades deberán tomar precauciones constructivas para solucionar ruidos y/o molestias originadas por su actividad.

Toda solicitud de renovación urbana, demolición, ampliación o modificación de edificios existentes deberá ser presentada ante la oficina técnica municipal de competencia a fin de que evalúe la factibilidad de la propuesta en función de los indicadores urbanísticos vigentes en el sector, además de considerar el posible valor histórico patrimoniales del mismo, a los fines de su conservación.-

Será obligatorio el tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto y la materialización de límites con cortinas forestales.

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

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



VIA CLASIFICADA DE ACCESO (VCA3- Acceso Sur)

CARACTER DE LA ZONA: Destinada a localización de actividades comerciales de usos periódico y esporádico y prestaciones de servicio al transporte automotor y agropecuario .

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T.	F.O.S.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,6	0,6	*1 vivienda por parcela	FRENTE MINIMO : 40 Metros. SUPERFICIE MINIMA : 2000 M2.

USO

PREDOMINANTE: Comercio, Servicios, Amenidades

COMPLEMENTARIOS: todo otro relacionado con el Uso Predominante.

PROHIBIDO: industrias de segunda y tercer categoría.

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, pavimento, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, recolección de residuos.

TEJIDO :

Altura máxima : 7 metros (planta baja y un piso)

Retiro de frente mínimo: 6.00 m

Retiro lateral: mínimo admitido 6,00 metros

DISPOSICIONES PARTICULARES:

El movimiento de carga y descarga deberá resolverse dentro de la parcela.

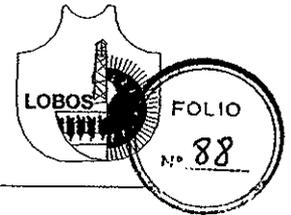
- Se admite una vivienda por parcela como complemento del uso predominante.

Las actividades destinadas a amenidades deberán tomar precauciones constructivas para solucionar ruidos y/o molestias originadas por su actividad.

Será obligatorio el tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto y la materialización de límites con cortinas forestales.

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

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



VIA CLASIFICADA DE ACCESO (VCA4- Acceso Oeste)

CARACTER DE LA ZONA: Destinada a localización de actividades residenciales, recreativas, turísticas y amenidades.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T.	F.O.S.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,6	0,6	130 Hab/ha	FRENTE MINIMO : 40 Metros. SUPERFICIE MINIMA : 2000 M2.

USO

PREDOMINANTE: Residencia, Hotelería, Recreación, Deporte.

COMPLEMENTARIOS: todo otro relacionado con el Uso Predominante.

PROHIBIDOS: Industrias, Depósitos, Almacenaje y Talleres

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, pavimento, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, recolección de residuos.

TEJIDO :

Altura máxima : 7 metros (planta baja y un piso)

Retiro de frente mínimo: 6.00 m

Retiro de laterales: Edificación exenta , mínimo admitida 3,00 metros

DISPOSICIONES PARTICULARES:

El movimiento de carga y descarga deberá resolverse dentro de la parcela.
Se prohíbe el asentamiento de industrias, talleres, depósitos sobre esta vía.

Toda solicitud de renovación urbana, demolición, ampliación o modificación de edificios existentes deberá ser presentada ante la oficina técnica municipal de competencia a fin de que evalúe la factibilidad de la propuesta en función de los indicadores urbanísticos vigentes en el sector, además de considerar el posible valor histórico patrimoniales del mismo, a los fines de su conservación.-

Será obligatorio el tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto y la materialización de límites con cortinas forestales.

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

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



VIA CLASIFICADA DE ACCESO (VCA5- Acceso Empalme Lobos)

CARACTER DE LA ZONA: Destinada a localización de actividades comerciales relacionadas con la uso de viveros y floricultura. Espacios Deportivos y Recreativos

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T.	F.O.S.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,6	0,6	*1 vivienda por parcela	Frente mínimo: 80m Superficie: 8000 m ²

USO PREDOMINANTE: Comercio, Servicios, Amenidades, Residencia

COMPLEMENTARIOS: relacionado con el Uso Predominante. Estaciones de Servicio

PROHIBIDOS: Industrias, Depósitos, Almacenaje y Talleres

SERVICIOS ESENCIALES: agua potable, pavimento, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, recolección de residuos.

TEJIDO :

Altura máxima : 7 metros (planta baja y un piso)

Retiro de frente mínimo: 10.00 m

Retiro de laterales: Edificación exenta, mínimo admitida 6,00 metros

DISPOSICIONES PARTICULARES:

El movimiento de carga y descarga deberá resolverse dentro de la parcela.

Se prohíben las industrias de segunda y tercera categoría.

Las actividades destinadas a amenidades deberán tomar precauciones constructivas para solucionar ruidos y/o molestias originadas por su actividad.

Toda solicitud de renovación urbana, demolición, ampliación o modificación de edificios existentes deberá ser presentada ante la oficina técnica municipal de competencia a fin de que evalúe la factibilidad de la propuesta en función de los indicadores urbanísticos vigentes en el sector, además de considerar el posible valor histórico patrimoniales del mismo, a los fines de su conservación.-

Será obligatorio el tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto y la materialización de límites con cortinas forestales.

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

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



VIA CLASIFICADA DE ACCESO (VCA6- Avenida Costanera)

CARACTER DE LA ZONA: Destinada a localización de actividades comerciales amenidades, de servicio turístico, recreativas y de esparcimiento público.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T.	F.O.S.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,6	0,6	130 hab/ha	FRENTE MINIMO : 20 Metros. SUPERFICIE MINIMA : 600 M2.

USO PREDOMINANTE: Comercio, Servicios, Amenidades destinados al uso turístico y recreativo

COMPLEMENTARIOS: Comercio diario y todo otro relacionado con el Uso Predominante.

PROHIBIDOS: Industrias, Depósitos, Almacenaje y Talleres

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, pavimento, energía, eléctrica, alumbrado público, telefonía, recolección de residuos.

TEJIDO :

Altura máxima : 7 metros (planta baja y un piso)

Retiro de frente mínimo: mínimo 4.00 m

Retiro de lateral: mínimo admitida 3,00 metros.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

El movimiento de carga y descarga deberá resolverse dentro de la parcela.

Se prohíben las industrias de primera, segunda y tercera categoría.

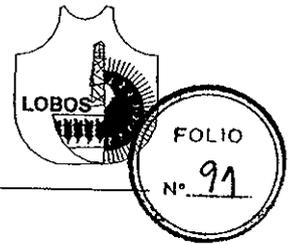
Las actividades destinadas a amenidades deberán tomar precauciones constructivas para solucionar ruidos y/o molestias originadas por su actividad.

Toda solicitud de renovación urbana, demolición, ampliación o modificación de edificios existentes deberá ser presentada ante la oficina técnica municipal de competencia a fin de que evalúe la factibilidad de la propuesta en función de los indicadores urbanísticos vigentes en el sector,

Será obligatorio el tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto y la materialización de límites con cortinas forestales.

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

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



VIA CLASIFICADA DE ACCESO (VCA7- Salvador María)

CARACTER DE LA ZONA: Destinada a localización de actividades comerciales de usos periódico y esporádico, amenidades, de servicio, equipamiento, cultura y vivienda unifamiliar.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T.	F.O.S.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,6	0,6	130 hab/ha	FRENTE MINIMO : 15 Metros. SUPERFICIE MINIMA : 375 M2.

USO PREDOMINANTE: Comercio, Servicios, Amenidades, Equipamiento Comunitario, Cultura y Vivienda .

COMPLEMENTARIOS: Comercio diario y todo otro relacionado con el Uso Predominante.

PROHIBIDOS: Industrias, Depósitos, Almacenaje y Talleres

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, pavimento, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, recolección de residuos.

TEJIDO :

Altura máxima : 7 metros (planta baja y un piso)

Retiro de frente mínimo: optativo mínimo 4.00 m

Retiro de lateral: mínimo admitida 3,00 metros

DISPOSICIONES PARTICULARES:

El movimiento de carga y descarga deberá resolverse dentro de la parcela.

Se prohíben las industrias de primera, segunda y tercera categoría.

Las actividades destinadas a amenidades deberán tomar precauciones constructivas para solucionar ruidos y/o molestias originadas por su actividad.

Toda solicitud de renovación urbana, demolición, ampliación o modificación de edificios existentes deberá ser presentada ante la oficina técnica municipal de competencia a fin de que evalúe la factibilidad de la propuesta en función de los indicadores urbanísticos vigentes en el sector, además de considerar el posible valor histórico patrimoniales del mismo, a los fines de su conservación de acuerdo a la Ordenanzas vigentes.

Será obligatorio el tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto y la materialización de límites con cortinas forestales.

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

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



VIA DIFERENCIADA DE CIRCULACION (VDC 1-Bs.As)

CARACTER DE LA ZONA: Destinada a localización de actividades comerciales de usos periódico y esporádico, culturales, equipamiento comunitario, financiero y residenciales unifamiliar y multifamiliar.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T.	F.O.S.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
2	0,6	Potencial 500 Hab./HA	FRENTE MINIMO : 15 Metros. SUPERFICIE MINIMA : 375 M2.

USO REDOMINANTE: Actividades Comerciales, Culturales, Amenidades, Residencia Unifamiliar y Multifamiliar.

COMPLEMENTARIOS: todo otro relacionado con el Uso Predominante.

SERVICIOS ESENCIALES: cloaca, agua corriente, cloaca, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, recolección de residuos.

TEJIDO :

Altura máxima : 10.00m

Retiro de frente : optativo; mínimo 3.00 m

Retiro lateral : no se admite

Centro libre de manzana: según normas generales

Cocheras: según normas generales

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Se definen como usos Prohibidos aquellos relacionados con industrias de Primera, Segunda y Tercera Categoría, según lo establecido por la Ley 11.459 y talleres de primera, segunda y tercera Categoría y depósitos de primera destinados a productos no perecederos y de segunda categoría.

Las actividades destinadas a amenidades deberán tomar precauciones constructivas para solucionar ruidos y/o molestias originadas por su actividad.

Toda solicitud de renovación urbana, demolición, ampliación o modificación de edificios existentes deberá ser presentada ante la oficina técnica municipal de competencia a fin de que evalúe la factibilidad de la propuesta en función de los indicadores urbanísticos vigentes en el sector, además de considerar el posible valor histórico patrimoniales del mismo, a los fines de su conservación de acuerdo a la Ordenanzas Particulares vigentes.

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

VIA DIFERENCIADA DE CIRCULACION (VDC 2-Alem)

CARACTER DE LA ZONA: Destinada a localización de actividades comerciales de usos periódico y esporádico, culturales, equipamiento comunitario, financiero y residenciales unifamiliar y multifamiliar.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T.	F.O.S.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
1.8	0,6	300 (Potencial Hab./HA)	FRENTE MINIMO : 15 Metros. SUPERFICIE MINIMA : 375 M2.

USO PREDOMINANTE: Actividades Comerciales, Administrativas, Amenidades, Culturales, Financieras , Residencia Unifamiliar y Multifamiliar.

COMPLEMENTARIOS: Comercio diario y todo otro relacionado con el Uso Predominante.

SERVICIOS ESENCIALES: cloaca, agua corriente, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, recolección de residuos.

TEJIDO :

Altura máxima : Planta baja y un piso piso
 Retiro de frente : optativo: mínimo 4.00m
 Retiro lateral : optativo : mínimo 3m
 Centro libre de manzana: según normas generales
 Cocheras: según normas generales

DISPOSICIONES PARTICULARES:

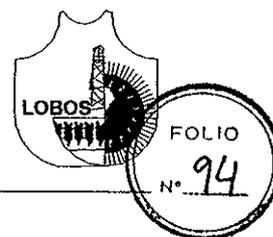
Se definen como usos Prohibidos aquellos relacionados con industrias de Primera Segunda y Tercera Categoría, según lo establecido por la Ley 11.459 y talleres de primera segunda y tercera Categoría y depósitos de primera destinados a productos no perecederos y los de segunda categoría.

Las actividades destinadas a amenidades deberán tomar precauciones constructivas para solucionar ruidos y/o molestias originadas por su actividad.

Los sectores que no cuenten con los servicios de desagües cloacales la Densidad Neta será de 130 Hab./Ha. o la resultante de aplicar una vivienda por parcela hasta tanto no se completen los mismos.

Toda solicitud de renovación urbana, demolición, ampliación o modificación de edificios existentes deberá ser presentada ante la oficina técnica municipal de competencia a fin de que evalúe la factibilidad de la propuesta en función de los indicadores urbanísticos vigentes en el sector, además de considerar el posible valor histórico patrimoniales del mismo, a los fines de su conservación de acuerdo a la Ordenanzas Particulares vigentes.

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



VIA DIFERENCIADA DE CIRCULACION (VDC 3-Ada H.Y)

CARACTER DE LA ZONA: Destinada a localización de actividades comerciales de usos periódico y esporádico, culturales, equipamiento comunitario servicios y residenciales unifamiliar y multifamiliar.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T.	F.O.S.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
1.8	0,6	Potencial 300 Hab./HA	FRENTE MINIMO : 15 Metros. SUPERFICIE MINIMA : 375 M2.

USO PREDOMINANTE: Actividades Comerciales, Administrativas, Amenidades, Culturales, Financieras Residencia Unifamiliar y Multifamiliar.

COMPLEMENTARIOS: Comercio diario y todo otro relacionado con el Uso Predominante.

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, cloaca, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, recolección de residuos.

TEJIDO :

Altura máxima : Planta baja y un piso

Retiro de frente : optativo. Mínimo 3 mts

Retiro lateral : mínimo 3 mts

Centro libre de manzana: según normas generales

Cocheras: según normas generales

DISPOSICIONES PARTICULARES:

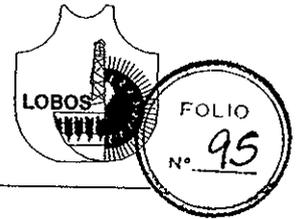
Se definen como usos Prohibidos aquellos relacionados con industrias de Segunda y Tercera Categoría, según lo establecido por la Ley 11.459 y talleres de segunda y tercera Categoría y depósitos de primera destinados a productos no perecederos y los de segunda categoría.

Las actividades destinadas a amenidades deberán tomar precauciones constructivas para solucionar ruidos y/o molestias originadas por su actividad.

Toda solicitud de renovación urbana, demolición, ampliación o modificación de edificios existentes deberá ser presentada ante la oficina técnica municipal de competencia a fin de que evalúe la factibilidad de la propuesta en función de los indicadores urbanísticos vigentes en el sector, además de considerar el posible valor histórico patrimoniales del mismo, a los fines de su conservación de acuerdo a la Ordenanzas Particulares vigentes.

Los sectores en que sus calles no se hallen pavimentadas y no cuenten con los servicios de provisión de agua corriente y desagües cloacales la Densidad Neta será de 130 Hab./Ha. o la resultante de aplicar una vivienda por parcela; hasta tanto no se completen los mismos.

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



ZONA DE RESERVA AREA URBANA (RAU)

CARACTER DE LA ZONA: Reserva para futuro uso urbano.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T.	F.O.S.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
S/ Zona	S/ Zona	S/ Zona	FRENTE MINIMO : S/ Zona SUPERFICIE MINIMA : S/ Zona

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Los predios que comprenden esta zona estarán afectados a reserva de interés urbano: Conservará las subdivisiones del suelo existente.

Los predios afectados a esta zona, pasarán a formar parte de la Zona RM1 de la presente Ordenanza, cuando haya requerimiento de asentamientos residenciales. No obstante, se ajustará a lo dispuesto por la Oficina Técnica Municipal de competencia y los organismos provinciales de intervención en cuanto a la asignación de indicadores urbanísticos, cuando se requiera y considere necesaria la materialización del uso dispuesto.

AREA COMPLEMENTARIA UNO

ZONA RESIDENCIAL

EXTRAURBANA (REU1)

CARACTER: Zona residencial Extraurbana, baja densidad, tejido abierto.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T.	F.O.S.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0.8	0.5	1 vivienda unifamiliar por parcela.	FRENTE MINIMO: 20m SUPERFICIE MINIMA: 600 m2

USO PREDOMINANTE: Residencial mixto con carácter permanente o no permanente

COMPLEMENTARIO: Comercio, Educación, Cultura, Salud, Equipamiento Deportivo – Recreativo.

PROHIBIDOS: Industrias, Depósitos, Almacenaje y Talleres

SERVICIOS ESENCIALES: Agua potable, Energía Eléctrica Domiciliaria. Alumbrado Público Calles Consolidadas. Desagües Pluviales. Arbolado urbano perimetral. Recolección de residuos.

TEJIDO :

RETIRO DE FRENTE: Obligatorio. Mínimo admitido 4,00 m.

RETIRO LATERAL: Obligatorio. Mínimo admitido 3,00 m.

CENTRO LIBRE DE MANZANA : Según Normas generales.

ALTURA MÁXIMA : Planta Baja y un piso

DISPOSICIONES PARTICULARES:

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

Será obligatorio el tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto y la materialización de límites con cortinas forestales.

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.

Previa 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.



AREA COMPLEMENTARIA DOS

ZONA RESIDENCIAL

EXTRAURBANA (REU2)

CARACTER: Zona residencial Extraurbana, baja densidad, tejido abierto.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T.	F.O.S.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0.5	0.3	1 vivienda unifamiliar por parcela.	FRENTE MINIMO: 40 m. SUPERFICIE MINIMA: 2000 m2

USO PREDOMINANTE: Residencial mixto con carácter permanente o no permanente

COMPLEMENTARIO: Comercio, Educación, Cultura, Salud, Equipamiento Deportivo – Recreativo.

PROHIBIDOS: Industrias, Depósitos, Almacenaje y Talleres

SERVICIOS ESENCIALES: Agua Potable. Energía Eléctrica Domiciliaria. Alumbrado Público. Calles Consolidadas. Desagües Pluviales. Arbolado urbano perimetral. Recolección de residuos

TEJIDO :

RETIRO DE FRENTE: Obligatorio. Mínimo admitido 6,00 m.

RETIRO LATERALES: Obligatorio. Mínimo admitido 6,00 m.

CENTRO LIBRE DE MANZANA : Según Normas generales.

ALTURA MÁXIMA : Planta Baja y un piso alto

DISPOSICIONES PARTICULARES:

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

Será obligatorio el tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto y la materialización de límites con cortinas forestales.

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

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.



AREA COMPLEMENTARIA TRES

ZONA RESIDENCIAL

EXTRAURBANA (REU3)

CARACTER: Zona residencial Extraurbana, baja densidad, tejido abierto destinada a emprendimientos urbanísticos y recreativos.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T.	FOS	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,4	0.2	30 Hab/HA o la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela	Frente mínimo: 40m Superficie mínima 2.000 m ²

USO PREDOMINANTE: Residencial –recreativo

COMPLEMENTARIO: Equipamiento Comunitario- Equipamiento Deportivo
PROHIBIDOS: Industrias, Depósitos, Almacenaje y Talleres

SERVICIOS ESENCIALES: Agua Potable. Energía Eléctrica Domiciliaria. Alumbrado Público. Calles Consolidadas, Desagües Pluviales, Pavimento en accesos. Arbolado urbano perimetral en calles cedidas. Recolección de residuos.

TEJIDO :

RETIRO DE FRENTE: Obligatorio. Mínimo admitido 4,00 m.

RETIRO LATERALES: Obligatorio. Mínimo admitido 4,00 m.

CENTRO LIBRE DE MANZANA : Según Normas generales.

ALTURA MÁXIMA : Planta Baja y un piso alto

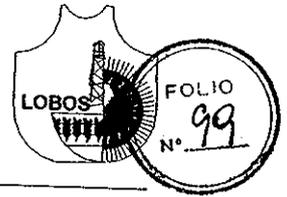
DISPOSICIONES PARTICULARES:

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

Será obligatorio el tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto y la materialización de límites con cortinas forestales.

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

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.



AREA COMPLEMENTARIA CUATRO (CR4)

CARACTER DE LA ZONA: Destinada a uso Residencial mixto de baja densidad, con tejido abierto, a usos agropecuarios intensivos, espacios deportivos y/o recreativos. Actividades turísticas

INDICADORES URBANISTICOS

FOS	FOT	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0.2	0.2	15 Hab/HA o la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela	<p>Frete mínimo: 80 m</p> <p>Superficie: 8000 m²</p>

USO PREDOMINANTE: Residencial mixto con carácter permanente o no permanente.

Uso agropecuario intensivo destinado quintas de verdura, floricultura, viveros.

COMPLEMENTARIOS: Servicios generales y equipamiento comunitario (salud, cultura y educación)

PROHIBIDOS: Industrias de II y III, Almacenaje , Talleres . Criaderos de animales.

SERVICIOS ESENCIALES: Agua potable, calles consolidadas, desagües pluviales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, recolección de residuos.

ALTURA MAXIMA PERMITIDA: 6 metros. Dos Pisos.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

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

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.

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

Será obligatorio el tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto y la materialización de límites con cortinas forestales



AREA COMPLEMENTARIA CINCO (C 5)

CARACTER DE LA ZONA: Destinada a usos agropecuarios intensivos, espacios deportivos y/o recreativos. Industrial, almacenaje y depósitos

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S	F.O.T	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0.1	0.1	15 Hab./HA o la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela	Frente mínimo: 100 m Superficie: 2 Hectáreas

PROHIBIDOS: Industrias de II y III. Almacenaje . Talleres . Criaderos de animales.

INDICADORES URBANÍSTICOS:

Todo pedido de subdivisión para el Area Complementaria Cinco deberá ser acompañado por la propuesta de utilización que origina el mismo. Para el caso de parcelas destinadas a producción agropecuaria intensiva, la superficie mínima será determinada por el organismo municipal de competencia, como la unidad económica mínima para el Area en función del Uso asignado.-

SERVICIOS ESENCIALES: Agua potable. Calles consolidadas, desagües pluviales, energía eléctrica, alumbrado público, recolección de residuos.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Se admite una vivienda por parcela, como complemento del uso predominante.

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.

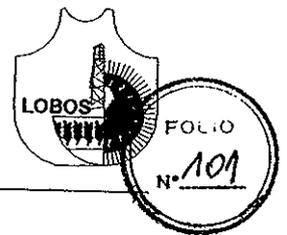
Los establecimientos que produzcan efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberán realizar el tratamiento de los mismos dentro de su parcela.

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.

Será obligatorio el tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto y la materialización de límites con cortinas forestales

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



COMPLEMENTARIA SEIS SERVICIO DE RUTA (CSR6)

CARACTER DE LA ZONA: Destinada a la localización de actividades de prestaciones de servicio de ruta : turismo, recreación y al transporte automotor de carga y de pasajeros.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T.	F.O.S.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0.5	0.5	30 Hab./HA o la resultante de 1 vivienda unifam. por parcela (1)	FRENTE MINIMO: 40 m. SUPERFICIE MINIMA: 2.000 m2.

USO PREDOMINANTE:

Servicios de Ruta y Transporte: Estaciones de servicio. Centros y Paradores con servicio para automovilistas. Centro de Información de Ruta. Areas de descanso y estacionamiento.-

Equipamiento Comercial y Turístico: Comercio. Hotelería . Restaurantes, parrillas, confiterias, cafeterias, confiterias bailables, autobar. Actividades recreativas y de esparcimiento..

Servicentros: para el automotor en general, para camiones, máquinas agrícolas e industriales, talleres,

COMPLEMENTARIOS:

Destacamento policial, museo, playa para alojamiento de espectáculos itinerantes (Circo, Museo, etc.), depósitos y otros similares compatibles.

PROHIBIDOS: Industrial. Educacional

SERVICIOS ESENCIALES: agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, recolección de residuos.

TEJIDO :

Retiro de frente: Obligatorio. Mínimo admitido 10 m.

Retiro laterales: Obligatorio. Mínimo admitido 10 m.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

El movimiento de carga y descarga deberá resolverse dentro de la parcela.

(1) Se admite una vivienda por parcela, como complemento del uso predominante.

Se deberá realizar la apertura y mejorado de la calle colectora según lo establecido por el Decreto provincial N° 1372/88.-

Será obligatorio el tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto y la materialización de límites con cortinas forestales.



COMPLEMENTARIA SIETE SERVICIO DE RUTA (CSR7)

CARACTER DE LA ZONA: Destinada a la localización de actividades de prestaciones de servicio de ruta: al transporte automotor de carga y de pasajeros. Equipamiento Comercial y Turístico

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T.	F.O.S.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0.1	0.1	30 Hab./HA o la resultante de 1 vivienda unifam. por parcela (1)	Frente mínimo 100m Superficie: 2 hectáreas

USO

PREDOMINANTE:

Servicios de Ruta y Transporte: Estaciones de servicio. Centros y Paradores con servicio para automovilistas. Centro de Información de Ruta. Areas de descanso y estacionamiento.-

Equipamiento Comercial y Turístico: Restaurantes, parrillas, confiterías, cafeterías, auto-bar. Actividades recreativas y de esparcimiento. Hotel, Motel, Cabañas. **Actividades deportivas: en espacios abiertos o cubiertos.**

Servicentros: para el automotor en general, para camiones, máquinas agrícolas e industriales, talleres, restaurantes, estaciones de radio y televisión.

COMPLEMENTARIOS:

Destacamento policial, museo, playa para alojamiento de espectáculos itinerantes (Circo, Museo, etc.), depósitos y otros similares compatibles.

PROHIBIDOS: Industria. Depósitos. Educacional

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, energía eléctrica, alumbrado público, recolección de residuos.

TEJIDO:

Retiro de frente: Obligatorio. Mínimo admitido 10 m.

Retiro laterales: Obligatorio. Mínimo admitido 10 m.

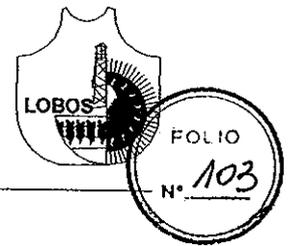
DISPOSICIONES PARTICULARES:

El movimiento de carga y descarga deberá resolverse dentro de la parcela.

(1) Se admite una vivienda por parcela, como complemento del uso predominante.

Se deberá realizar la apertura y mejorado de la calle colectoras según lo establecido por el Decreto provincial N° 1372/88.-

Será obligatorio el tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto y la materialización de límites con cortinas forestales.



COMPLEMENTARIA OCHO SERVICIO DE RUTA (CSR8)

CARACTER DE LA ZONA: Destinada a la localización de actividades de prestaciones de servicio de ruta: al transporte automotor de carga y de pasajeros.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T.	F.O.S.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0.8	0.6	30 Hab./HA o la resultante de 1 vivienda unifam. por parcela (1)	FRENTE MINIMO: 40 m. SUPERFICIE MINIMA: 2.000 m2.

USO PREDOMINANTE

Servicios de Ruta y Transporte: Estaciones de servicio. Centros y Paradores con servicio para automovilistas. Centro de Información de Ruta. Areas de descanso y estacionamiento.-

USO COMPLEMENTARIO

Equipamiento Comercial y Turístico: Restaurantes, parrillas, confiterías, cafeterías, autobar

PROHIBIDOS: Educacional

SERVICIOS ESENCIALES: agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, recolección de residuos.

TEJIDO :

Retiro de frente: Obligatorio. Mínimo admitido 10 m.

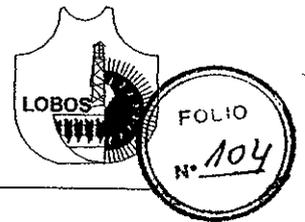
Retiro laterales: Obligatorio. Mínimo admitido 10 m.

CARACTERISTICAS PARTICULARES

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

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.



AREA COMPLEMENTARIA NUEVE (C9)

CARACTER DE LA ZONA: Destinada a la localización de actividades de prestaciones de servicio al transporte automotor de carga y de pasajeros, Comercio mayorista y minorista.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T.	F.O.S.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0.5	0.5		FRENTE MINIMO: 40 m. SUPERFICIE MINIMA: 2.000 m2.

USO PREDOMINANTE:

Depósitos, locales de distribución de bienes y servicios.

Equipamiento Comercial : Venta de Automotores, maquinaria agrícola. Supermercados minoristas y mayoristas . Industrias de Primera.

COMPLEMENTARIOS: Servicentros: para el automotor en general, para camiones, máquinas agrícolas e industriales, talleres

PROHIBIDOS: Residencia. Se admite solo una vivienda por parcela como complemento del uso predominante. Industria de Segunda y de Tercera Categoría.

SERVICIOS ESENCIALES: agua potable, calles consolidadas, desagües pluviales, energía eléctrica, alumbrado público, recolección de residuos.

TEJIDO :

Retiro de frente: Obligatorio. Mínimo admitido 10 m.

Retiro laterales: Obligatorio. Mínimo admitido 10 m.

Cocheras: según normas generales

DISPOSICIONES PARTICULARES:

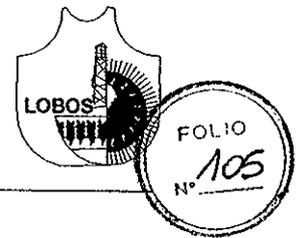
El movimiento de carga y descarga deberá resolverse dentro de la parcela.

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

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.

Se deberá realizar la apertura y mejorado de la calle colectora según lo establecido por el Decreto provincial N° 1372/88.-

Será obligatorio el tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto y la materialización de límites con cortinas forestales.



ZONA INDUSTRIAL MIXTA UNO (ZIM 1)

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

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S	F.O.T	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,5	0,5	1 vivienda por parcela	Frente mínimo: 40 m Superficie mínima: 2000m ²

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

PROHIBIDOS: Depósitos, Industrias y Talleres de tercera categoría

SERVICIOS ESENCIALES: mejorado de calles, energía eléctrica, alumbrado público, recolección de residuos, desagües pluviales.

TEJIDO:

RETIRO DE FRENTE: mínimo 6,00 m
 RETIRO LATERAL: 3,00 m
 RETIRO DE FONDO: 6,00 m

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.

Será obligatorio el tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto y la materialización de límites con cortinas forestales.

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



ZONA INDUSTRIAL UNO (ZI 1)

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

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S	F.O.T	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,5	0,5		Frente mínimo: 40 m Superficie mínima: 2.000 m ²

USO :

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

PROHIBIDOS: Depósitos e Industrias de tercera categoría

SERVICIOS ESENCIALES: mejorado de calles, energía eléctrica, alumbrado público, recolección de residuos, desagües pluviales.

TEJIDO:

RETIRO DE FRENTE: 6.00 m

RETIRO LATERAL: 6.00 m

RETIRO DE FONDO: 6.00m

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Se admite una vivienda por parcela, como complemento del uso predominante.

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.

No se admite la localización de plantas de almacenaje de granos (silos) sin tratamiento de protección y a menos de 500m de distancia de las áreas urbanas y residenciales extraurbanas.

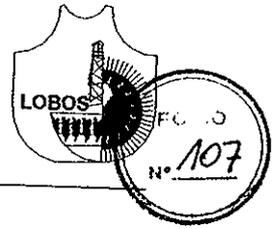
Los establecimientos que produzcan efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberán realizar el tratamiento de los mismos dentro de su parcela.

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.

Será obligatorio el tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto y la materialización de límites con cortinas forestales.

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



ZONA INDUSTRIAL DOS (ZI 2)

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

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S	F.O.T	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,5	0,5		Frente mínimo: 40 m Superficie mínima: 2.000 m ²

USO :

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

PROHIBIDOS: Industrias de tercera categoría

SERVICIOS ESENCIALES: mejorado de calles, energía eléctrica, alumbrado público, recolección de residuos, desagües pluviales.

TEJIDO:

RETIRO DE FRENTE: 6,00 m

RETIRO LATERAL: 6,00 m

RETIRO DE FONDO: 6,00 m

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Se admite una vivienda por parcela, como complemento del uso predominante.

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.

No se admite la localización de plantas de almacenaje de granos (silos) sin tratamiento de protección y a menos de 300m de distancia de las áreas urbanas y residenciales extraurbanas.

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.

Será obligatorio el tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto y la materialización de límites con cortinas forestales

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

ZONA INDUSTRIAL TRES (ZI 3)

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

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S	F.O.T	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,2	0,2		1 Hectárea. Frente mínimo 100m

USO :

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

PROHIBIDOS: Industrias de tercera categoría

TEJIDO:

RETIRO DE FRENTE: 10,00 m

RETIRO LATERAL: 10,00 m

RETIRO DE FONDO: 10,00 m

SERVICIOS ESENCIALES: mejorado de calles, energía eléctrica, alumbrado público, recolección de residuos, desagües pluviales.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Se admite una vivienda por parcela, como complemento del uso predominante.

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.

Será obligatorio el tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto y la materialización de límites con cortinas forestales.

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, además de la colectora sobre Ruta Nacional 205.



ZONA INDUSTRIAL CUATRO (Z4)

CARACTER DE LA ZONA: Destinada a concretar la localización de establecimientos industriales, almacenajes, depósitos, silos y sector industrial planificado.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S	F.O.T	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,5	0,5		Frente mínimo: 40 m Superficie mínima: 2.000 m ²

USO :

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

PROHIBIDOS: Depósitos e Industrias dedicadas a las sustancias explosivas, o que produzcan efluentes líquidos, sólidos o gaseosos que actúen como contaminantes del medio ambiente y en los cuales resulte impracticable un tratamiento de adecuación.

TEJIDO:

RETIRO DE FRENTE: 6,00 m

RETIRO LATERAL: 6,00 m

RETIRO DE FONDO: 6,00 m

SERVICIOS ESENCIALES: mejorado de calles, energía eléctrica, alumbrado público, recolección de residuos, desagües pluviales.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Se admite una vivienda por parcela, como complemento del uso predominante, destinada a sereno. Previa 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 genere movimiento de carga y descarga deberá resolverse dentro de la parcela.

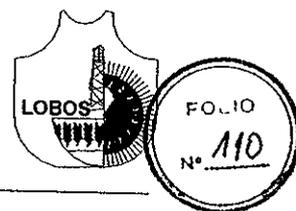
Los establecimientos que produzcan efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberán realizar el tratamiento de los mismos dentro de su parcela.

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.

Será obligatorio el tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto y la materialización de límites con cortinas forestales

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 asegurando un acceso consolidado a las parcelas que se generen a través de una calle interna.



DISTRITO INDUSTRIAL

CARACTER DE LA ZONA: Destinada a concretar la localización de establecimientos industriales y de almacenajes preexistentes.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S	F.O.T	DENSIDAD	PARCELAMIENTO

USO: Industrial, almacenamiento, depósitos.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Las industrias ubicadas en los distritos industriales deberán solicitar categorización y gestionar la obtención del Certificado de Aptitud Ambiental según lo establecido en la Ley N° 11459 y Dec. Reglamentario N° 1741/96, debiendo cumplimentar lo establecido en el capítulo III, Título VII de la Ley N° 11.459/94

No se admite en los Distritos Industriales emplazados en el Area Urbana y en el Area Complementaria la ampliación y/o modificación de las instalaciones preexistentes, excepto cuando se trate de Obras Complementarias destinadas al tratamiento de efluentes u obras que impliquen una mejora medioambiental.

A los efectos de la homologación con la zonificación establecida en el Decreto Pcial N° 1741/96 se considera a los Distritos Industriales : Zona Industrial Exclusiva

Será obligatorio el tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto y la materialización de límites con cortinas forestales.

Los espacios libres podrán utilizarse como depósitos a cielo abierto, debiendo preverse el control de visuales.

Los espacios configurados por los retiros deberán ser arbolados formando cortinas.

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.



SECTORES DE DESARROLLO TURISTICO UNO, DOS, TRES, CUATRO Y CINCO (SDT1, 2, 3, 4, 5, 6)

CARACTER DE LA ZONA: En la misma se desarrollarán actividades de tipo turístico- deportivo- recreativo, residencial.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Toda propuesta para el sector originada por la iniciativa pública o privada, será evaluada oportunamente por el Organismo Municipal de Competencia, quien certificará la cumplimiento de las condiciones fijadas en la presente Ordenanza y elaborará el estudio particularizado correspondiente, previo a la aprobación definitiva, el Municipio solicitará al Organismo Provincial correspondiente la convalidación técnica urbanística de la misma.

Será obligatorio el tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto y la materialización de límites con cortinas forestales.

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.

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.



EJES TURISTICOS PATRIMONIALES RUTA NACIONAL 205 Y RUTA PROVINCIAL 41(E.T.P)

CARACTER DE LA ZONA: En la misma se desarrollarán actividades de tipo turístico- deportivo-Recreativo.Residencial Recreativo.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Toda propuesta para el sector originada por la iniciativa pública o privada, será evaluada oportunamente por el Organismo Municipal de Competencia, quien certificará la cumplimiento de las condiciones fijadas en la presente Ordenanza y elaborará el estudio particularizado correspondiente. Previo a la aprobación definitiva, el Municipio solicitará al Organismo Provincial correspondiente la convalidación técnica urbanística de la misma.

Será obligatorio el tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto y la materialización de límites con cortinas forestales.

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.

De autorizarse, los criaderos de aves, de cerdos, feedlops, deberán estar retirados como mínimo a una distancia de 50 m de los límites de la de las Rutas Nacional 205, Provincial 41 y Camino Provincial Secundario 062-02 y 1000 m de los límites del Area Complementaria, Urbana, de Reserva para uso Urbanos, Residencia Extraurbana y Clubes de Campo y de los Sectores de Desarrollo Turístico, controlando sus visuales con cortinas forestales en todo su perímetro. El permiso de uso estará sujeto al estudio del impacto socioambiental que genere en el área y será aprobado por Ordenanza Municipal Particularizada.

Queda totalmente prohibida las extracciones de suelo y subsuelo de los predios linderos a las Rutas Nacional 205 y Provincial 41 y el Camino Provincial Secundario 062-02, hasta una distancia de 1000 Mts.

Se podrán asentar cementerios parques, previo estudio de Impacto Ambiental y a una distancia mínima de 1000 m de las áreas urbanas, complementarias, residencia extraurbana y Clubes de Campo, ajustándose a la Ordenanza General N° 221/78 I.

Podrán localizarse Grandes Superficies Comerciales que superen el doble de lo establecido en el Art. 2° inciso a de la Ley Decreto Provincial N° 12573 entre la superficie destinada a la exposición y venta y la destinadas a depósito a una distancia mínima de 5000 m de las áreas urbanas y complementarias.

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.

ZONA RESERVA ACUIFERO

CARACTER DE LA ZONA: Destinada a preservar las condiciones naturales del sector de nuevas captaciones acuíferas y a proteger los pozos de captación existentes.

USO: Agropecuario Intensivo y residencial de baja densidad y tejido abierto.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

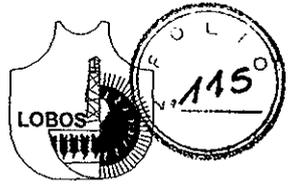
Dentro de esta Zona queda expresamente prohibido:

- La radicación de industrias que pudieran verter desechos tóxicos , de origen orgánico o inorgánico.
- La construcción de perforaciones con profundidades mayores a los 14 metros.
- El uso de pesticidas y/o fertilizantes que generen modificaciones cuantitativas de los tenores químicos, en las condiciones naturales del agua subterránea, dentro de esta Zona de Reserva .

ZONA	FOS	FOT	DIMENSIONES DE PARCELA		DENSIDAD		RETIROS		ALTURA
			FRENTE	SUPERFICIE	POTENCIAL	NETA	FRENTE	LATERAL	
CA	0.6	2	15	375		500			10 mts
RM1	0.6	1.8	15	375	500		3	3	PB 2 pisos
RM2	0.6	1	12	300	200		3	3	7 mts
RM3	0.6	0.8	12	300	150		3	3	7 mts
RM4	0.6	0.8	15	375		130	4	3	7 mts
RM5	0.6	0.8	15	375		130	3	3	7 mts
VCA1	0.6	1	20	600		100	4	3	7 mts
VCA2	0.6	0.6	20	600		100	4	3	7 mts
VCA3	0.6	0.6	40	2000	1v.p/p		6	6	7 mts
VCA4	0.6	0.6	40	2000	130		6	3	7 mts
VCA5	0.6	0.6	80	8.000	1v.p/p		10	6	7 mts
VCA6	0.6	0.6	20	600	130		4	3	7 mts
VCA7	0.6	0.6	15	375	130		4	3	7 mts
VCA									
VDC1	0.6	2	15	375	500		3		10 mts
VDC2	0.6	1.8	15	375	300		4	3	P.B. y 1p.
VDC3	0.6	1.8	15	375	300		3	3	P.B. y 1p.
REU1	0.5	0.8	20	600	1v./p		4	3	P.B. y 1p.
REU2	0.3	0.5	40	2000	1v./p		6	6	P.B. y 1p.
REU3	0.2	0.4	40	2000	30 hab/ha		4	4	P.B. y 1p.
CR4	0.2	0.2	80	8000	15 hab/ha		6	6	6 mts
C5	0.1	0.1	100	2 has	15 hab/ha				
CSR6	0.5	0.5	40	2000	30 hab/ha		10	10	
CSR7	0.1	0.1	100	2 has	30 hab/ha		10	10	
CSR8	0.6	0.8	40	2000	30 hab/ha		10	10	
C9	0.5	0.5	40	2000	1v/p		10	10	
ZIMI	0.5	0.5	40	2000	1v./p		6	3	
ZI1	0.5	0.5	40	2000			6	6	
ZI2	0.5	0.5	40	2000			6	6	
ZI3	0.2	0.2	100	1 ha			10	10	
ZI4	0.5	0.5	40	2000			6	6	

PLANILLAS COMPARATIVAS POR ZONA

1051



7- PLANILLAS DE USO

PLANILLAS DE USO

PREDOMINANTE
 COMPLEMENTARIO
 PROHIBIDO
 ESTUDIO PARTICULARIZADO

USO ASIGNADO: ADMINISTRACION

USO	CA	RM 1	RM 2	RM 3	RM 4	RM 5	DU E	RA U	UE	DI	VC A1	VC A2	VC A3	VC A4	VC A5	VC A6	VC A7	VD C1	VD C2	VD C3
Correo Central- TE																				
Cuartel Bomberos																				
Estafeta Postal																				
Oficina Pública																				
Policía Unidad Regional																				
Policía -Comisaría																				
Penitenciaría																				
Oficina de Adm. Priv																				
Bancos- Financieras																				

USO	RE 1	RE 2	RE 3	C4	C5	C6 SR	C7 SR	C8 SR	C9	IM 1	ZR AC	ZI 1	ZI 2	ZI 3	ZI 4	ZP A	ET P
Correo Central-TE																	
Cuartel Bomberos																	
Estafeta Postal																	
Oficina Pública																	
Policía Unidad Regional																	
Policía-Comisaría																	
Penitenciaría																	
Oficina de Admist. Privad																	
Bancos- Financieras																	



PLANILLAS DE USO

PREDOMINANTE
 COMPLEMENTARIO
 PROHIBIDO
 ESTUDIO PARTICULARIZADO

USO ASIGNADO: COMERCIO

USO	CA	RM 1	RM 2	RM 3	RM 4	RM 5	DU E	RA U	UE	DI	VC A1	VC A2	VC A3	VC A4	VC A5	VC A6	VC A7	VD C1	VD C2	VD C3
Almacén/dispensa con o sin sist. de autoservicio	*																			
Aves y productos granja	*																			
Venta de café																				
Comidas para llevar																				
Carnicería-pescadería	*																			
Farmacia																				
Ferretería-Pinturería																				
Materiales eléctricos-artef. de iluminación																				
Fiambrería y rotisería																				
Heladería (elab. y venta)																				
Productos lácteos(venta)	*																			
Librería-Papeler-Cotillón																				
Mercería-Sedería-Lanas-Fantásias																				
Panadería- Confitería-Bombronería (elab.y vent)																				
Pasta fresca (elab-prop.)																				
Kiosko-Lotería-Golos.Ot																				
Art. Para el Hogar-Cristalería- Audio Video																				
Frutería y verdulería	*																			
Vinería sin fraccionam.																				
Zapatería- talabart (vent)																				
Artículos de regalo																				
Florería,semillería,art. de Jardinería																				



USO ASIGNADO: COMERCIO

USO	RE 1	RE 2	RE 3	C4	C5	C6 SR	C7 SR	C8 SR	C9	IM 1	ZR AC	ZI 1	ZI 2	ZI 3	ZI 4	ZP A	ET P
Almacén/dispensa con o sin sist. de autoserervicio																	
Aves y productos granja																	
Venta de café																	
Comidas para llevar																	
Carnicería-pescadería																	
Farmacia																	
Ferretería-Pinturería																	
Materiales eléctricos-artef. de iluminación																	
Fiambrería y rotisería																	
Heladería (elab. y venta)																	
Productos lácteos(venta)																	
Librería-Papeles-Cotillón																	
Mercería-Sedería-Lanas-Fantásias																	
Panadería- Confitería-Bombrería (elab.y vent)																	
Pasta fresca (elab-prop.)																	
Kiosko-Lotería-Golos.Ot																	
Art. Para el Hogar-Cristalería- Audio Video																	
Frutería y verdulería																	
Vinería sin fraccionam.																	
Zapatería- talabart (vent)																	
Artículos de regalo																	
Florería,semillaría,art. de Jardinería																	

- Usos prohibidos en Calle 1- Buenos Aires-2 Presidente Perón, 202- Rivadavia-302-Moreno entre 207- Chacabuco y 303- Necochea , 3-4 Salgado, 102-Belgrano entre 9- Avda Alem y 102 - Belgrano y 102- Belgrano entre 4- Salgado y 101-25 de Mayo.



USO ASIGNADO: COMERCIO

USO	RE 1	RE 2	RE 3	C4	C5	C6 SR	C7 SR	C8 SR	C9	IM 1	ZR AC	ZI 1	ZI 2	ZI 3	ZI 4	ZP A	ET P
Juquetería																	
Ropa (venta)																	
Instrument. de Presición																	
Cient.-Musica-Discos																	
Optica-ortopedia																	
Repuestos de Automt.																	
Rodados Bicicletas Mot.																	
Automotores-Casas Rod.																	
Embarcacion. Exp. venta																	
Artículos Deportivos																	
Mercados y Ferias																	
Compra y venta muebles usados																	
Antigüedades																	
Casa Prefabric y/ o Indus trializadas . Exp. y venta																	
Máquinas/ muebles ofic.																	
Galerías comerc. Tiendas																	
Supermerc. hasta 500M2																	
Supermerc hasta 1000M2																	
Materiales de Construc. Exp y venta sin mat. a granel env. o sin envasar																	
Muebles madera mimbre y afines(exp. y venta)																	
Sust. Químicas, caucho, plastico, Pinturas, Agro-químicos Exp. y venta																	
Venta cabón-leña-forraje																	

- Usos prohibidos en Calle 1- Buenos Aires-2 Presidente Perón, 202- Rivadavia-302-Moreno entre 207- Chacabuco y 303- Necochea , 3-4 Salgado, 102-Belgrano entre 9- Avda Alem y 102 - Belgrano y 102- Belgrano entre 4- Salgado y 101-25 de Mayo.

USO ASIGNADO: SERVICIOS

USO	RE 1	RE 2	RE 3	C4	C5	C6 SR	C7 SR	C8 SR	C9	IM 1	ZR AC	ZI 1	ZI 2	ZI 3	ZI 4	ZP A	ET P
Lavandería-tintorería sin taller de trabajo																	
Tintorería con lugar de trabajo																	
Lavandería con lugar de trabajo																	
Lavadero automático																	
Servicios personales (rep de calzado, relojes sin ve																	
Turismo, seguros, inmobiliaria-gestoría.																	
Bar-Café-Salón de Te-Confitería.																	
Bancos-Org. de crédito-Financieras-Cooperat.																	
Copias-Reproducción-Foto grafías (sin imprenta)																	
Estación de radio y TV (estudios)																	
Estación de Servicio para automóviles y veh. men.																	
IDEM máquinas agrícolas. Industriales																	
Lavadero automat. de autos																	
Lavado y engrase autos																	
IDEM camiones - máq. Agrícolas e industriales																	

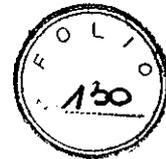
USO ASIGNADO: SERVICIOS

PREDOMINANTE
 COMPLEMENTARIO
 PROHIBIDO
 ESTUDIO PARTICULARIZADO

USO ASIGNADO: SERVICIOS

USO	CA	RM 1	RM 2	RM 3	RM 4	RM 5	DU E	RA U	UE	DI	VC A1	VC A2	VC A3	VC A4	VC A5	VC A6	VC A7	VD C1	VD C2	VD C3
Estudios-Consultorios Profesionales agrupados																				
Funebre con velatorios																				
Hotel-hospedaje (no Hotel alojamiento)																				
Hotel alojamiento																				
Laboratorio de Análisis Clínicos y otros.																				
Restaurant.Casa de Com																				
Seguros c/ revisión de vehículos.																				
Obrador para Obra Pública o privada																				
Cerrajería de automotor.	*																			
Tapicería de muebles																				
Reparación art. electrod																				
Partidos políticos	*																			
Estudios y consultorios profesionales individiv.																				

- Usos prohibidos en Calle 1- Buenos Aires-2 Presidente Perón, 202- Rivadavia-302-Moreno entre 207- Chacabuco y 303- Necochea , 3-4 Salgado, 102-Belgrano entre 9- Avda Alem y 102 - Belgrano y 102- Belgrano entre 4- Salgado y 101-25 de Mayo.



PLANILLAS DE USO

PREDOMINANTE
 COMPLEMENTARIO
 PROHIBIDO
 ESTUDIO PARTICULARIZADO

USO ASIGNADO: INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

USO	CA	RM 1	RM 2	RM 3	RM 4	RM 5	DU E	RA U	UE	DI	VC A1	VC A2	VC A3	VC A4	VC A5	VC A6	VC A7	VD C1	VD C2	VD C3	
Centrales Telefónicas																					
Depósito de agua																					
Depósito de gas																					
Planta de tratamientos efluentes cloacales o ind.																					
Plantas trasm. Radio-TV-Emisoras de TV yRad.																					
Planta transform de Elect																					
Piletas recolectoras des. Pluviales.																					
Pozos de Extrac. de Ag.																					
Antenas de radio, TV, T.E																					

USO	RE 1	RE 2	RE 3	C4	C5	C6 SR	C7 SR	C8 SR	C9	IM 1	ZR AC	ZI 1	ZI 2	ZI 3	ZI 4	ZP A	ET P	AR	
Centrales Telefónicas																			
Depósito de agua																			
Depósito de gas																			
Planta de tratamientos efluentes cloacales o ind.																			
Plantas trasm. Radio-TV-Emisoras de TV yRad.																			
Planta transform de Elect																			
Piletas recolectoras des. Pluviales.																			
Pozos de Extrac. de Ag.																			
Antenas de radio, TV, T.E.																			

PLANILLAS DE USO

PREDOMINANTE
 COMPLEMENTARIO
 PROHIBIDO
 ESTUDIO PARTICULARIZADO

USO ASIGNADO: TALLERES

USO	CA	RM 1	RM 2	RM 3	RM 4	RM 5	DU E	RA U	UE	DI	VC A1	VC A2	VC A3	VC A4	VC A5	VC A6	VC A7	VD C1	VD C2	VD C3	
Taller mecánico camiones- Veh. agrarios indus.																					
Taller mecánico transporte de pasajeros																					
Taller mec. Transp Carga																					
Taller mecánico autos rodados hasta 2operarios																					
Idem de 3 a 5 operarios																					
Idem más de 5 operarios																					
Gomería-recapado-Re cambio cubiertas-cámaras hasta 2 operarios																					
Idem de 3 a 5 operarios																					
Idem más de 5 operarios																					
Taller Instrum. Eléctricos Accesorios. Aire Acondicionado 3 operarios																					
Idem más de 3 operarios																					
Chapa y pintura hasta 2 operarios																					
Idem de 3 a 5 operarios																					
Idem más de 5 operarios																					

1051



MUNICIPALIDAD DE LOBOS

25 SEP 2000

ESPADA

MUNICIPALIDAD DE LOBOS

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DEL SUELO

ANEXO PLANOS

AÑO 2000

N



EJES DE DESARROLLO PATRIMONIAL Tramo Lobos - Laguna de Lobos

REFERENCIAS

— AREA URBANA

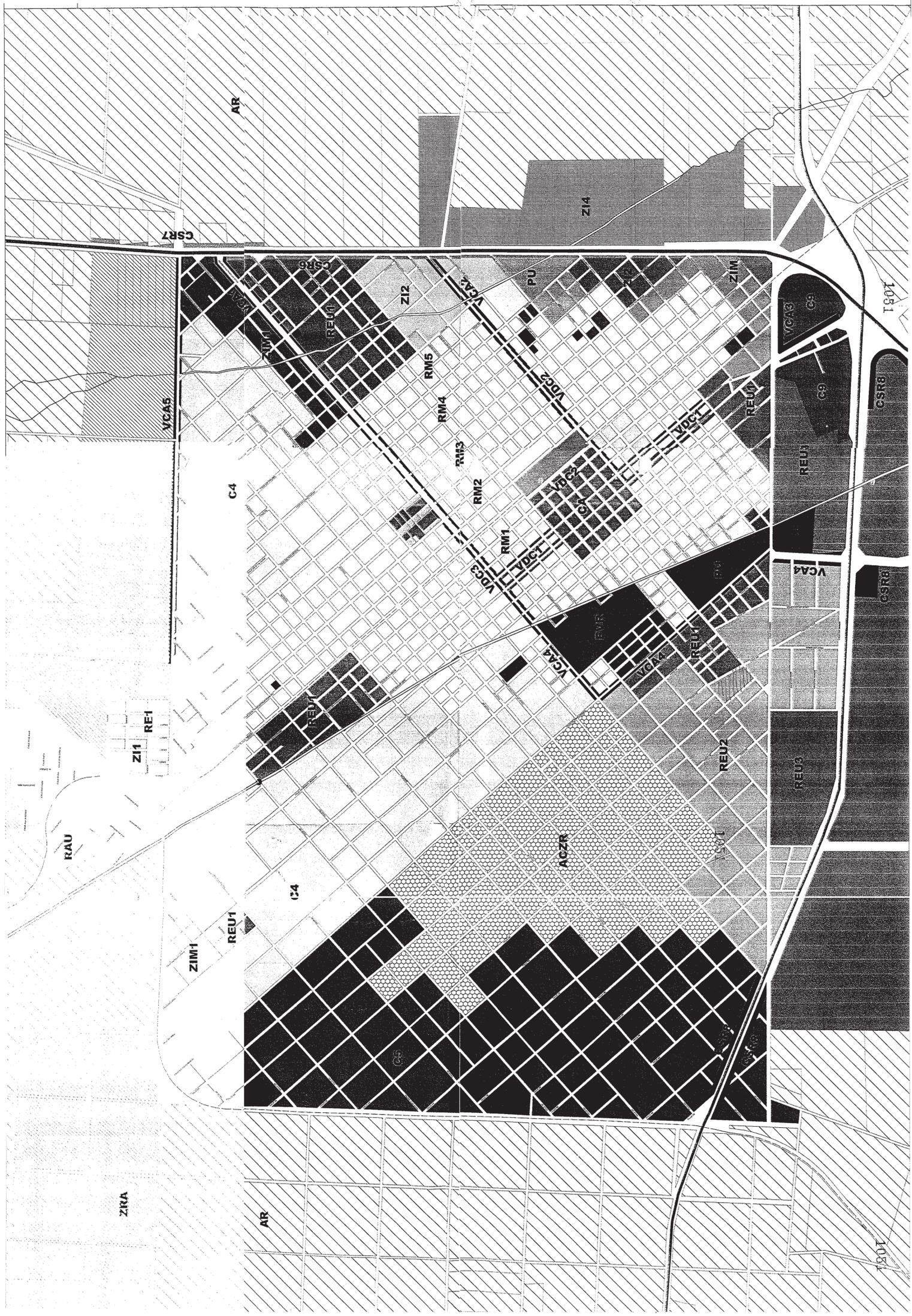
— AREA RURAL

— ESPACIOS VERDES

— AREA COMPLEMENTARIA

— EJES TURISTICO PATRIMONIALES

Handwritten notes on the left margin, including a vertical line of numbers and some illegible text.



- AREA RUKAL
- PROTECCION ACUIFERO 1051
- DISTRITO URBANIZACION ESPECIAL DUE
- VIA DIFERENCIADA DE ACCESO
- VCA1 - VCA2 - VCA3 - VCA4 - VCA5
- VIA DIFERENCIADA DE CIRCULACION VDC1
- VDC2 - VDC3
- RESERVA AREA URBANA RAU
- RESIDENCIAL EXTRAURBANA REU1
- RESIDENCIAL EXTRAURBANA REU2
- RESIDENCIAL EXTRAURBANA REU3
- COMPLEMENTARIA CUATRO C4
- COMPLEMENTARIA CINCO C5
- COMPLEMENTARIA SEIS CSR6
- COMPLEMENTARIA SIETE CSR7
- COMPLEMENTARIA OCHO CSR8
- COMPLEMENTARIA NUEVE C9
- COMPLEMENTARIA ZONA DE RECUPERACION
- INDUSTRIAL MIXTA ZIM
- INDUSTRIAL UNO ZI1
- INDUSTRIAL DOS ZI2
- INDUSTRIAL CUATRO ZI4
- DISTRITO INDUSTRIAL

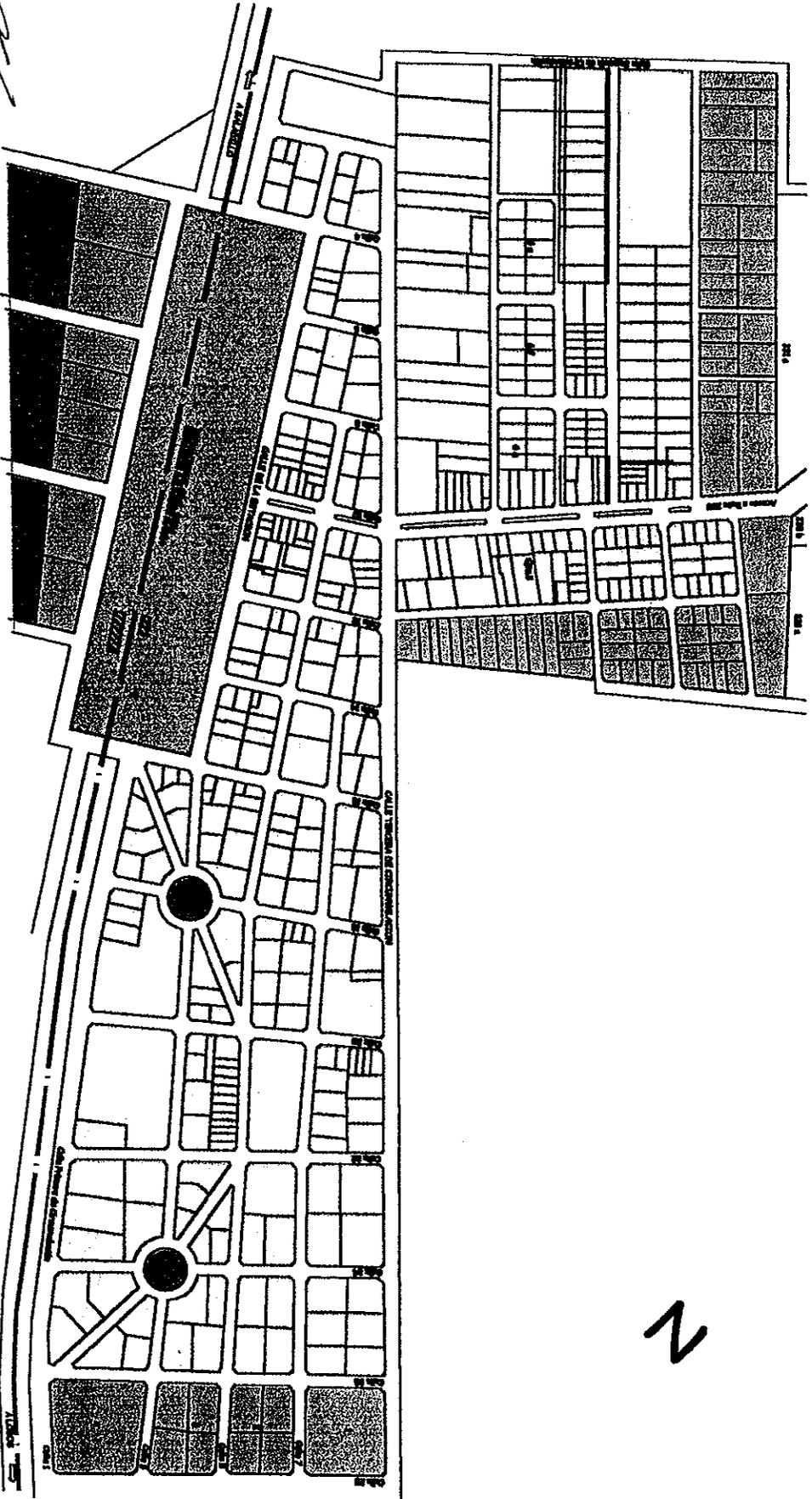
SECRETARIA DE TIERRAS Y URBANISMO
 Dirección de Asistencia Coordinación y Ejecución Dominial
 Departamento de Asistencia Técnica

MUNICIPALIDAD DE LOBOS
 Dirección de Planeamiento

Plano de: **NORMATIVA DE USO DEL SUELO - ZONIFICACIÓN**

Localidad Salvador María

NORMATIVA DE USO DEL SUELO

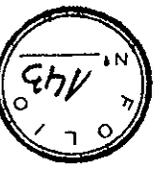


Referencias:

COMPLEMENTARIA CUATRO - C4
COMPLEMENTARIA CINCO - C5

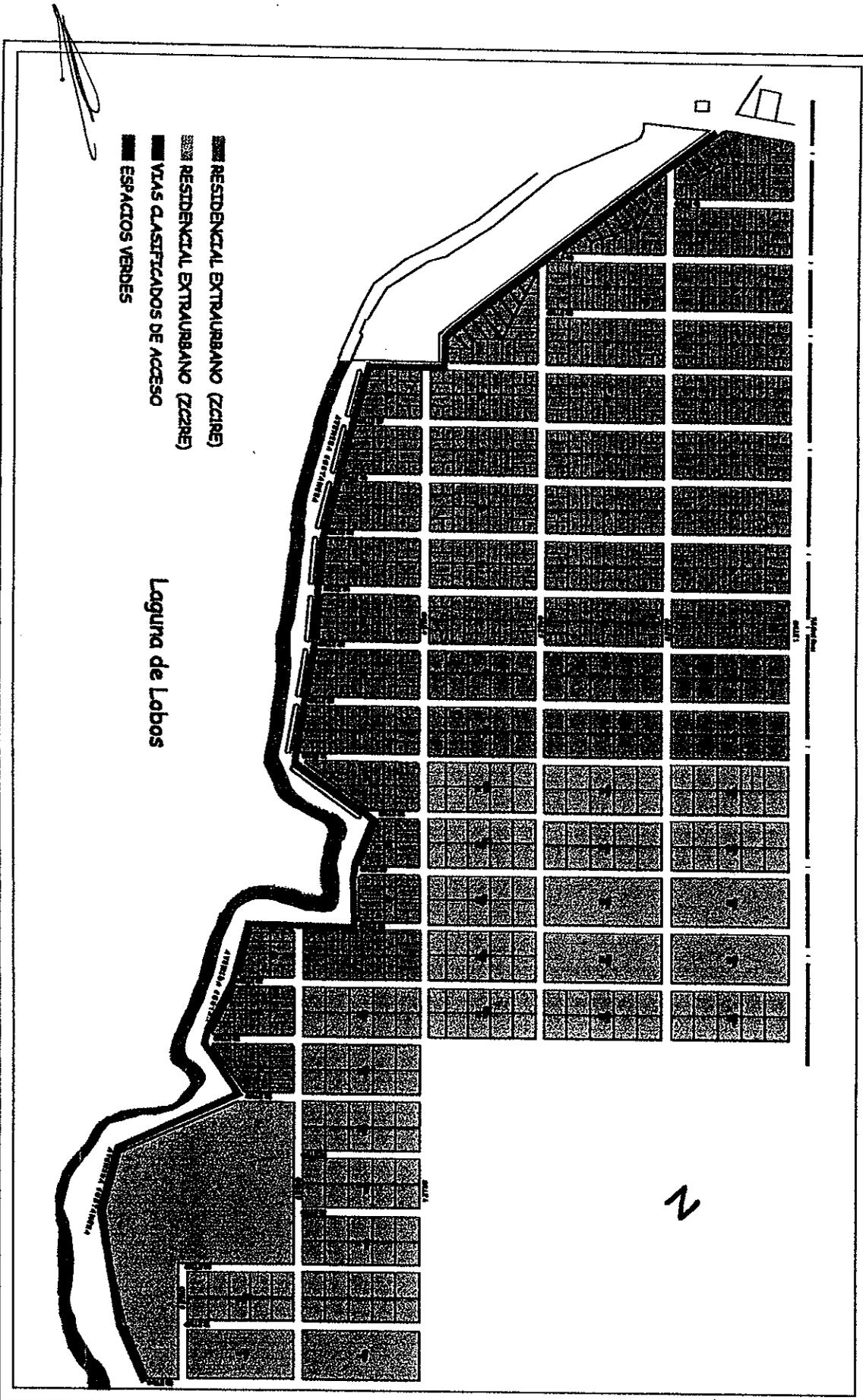
VIA CLASIFICADA DE ACCESO
EJE TURISTICO PATRIMONIAL

RESIDENCIAL MIXTA CINCO - PMS
USO ESPECIAL



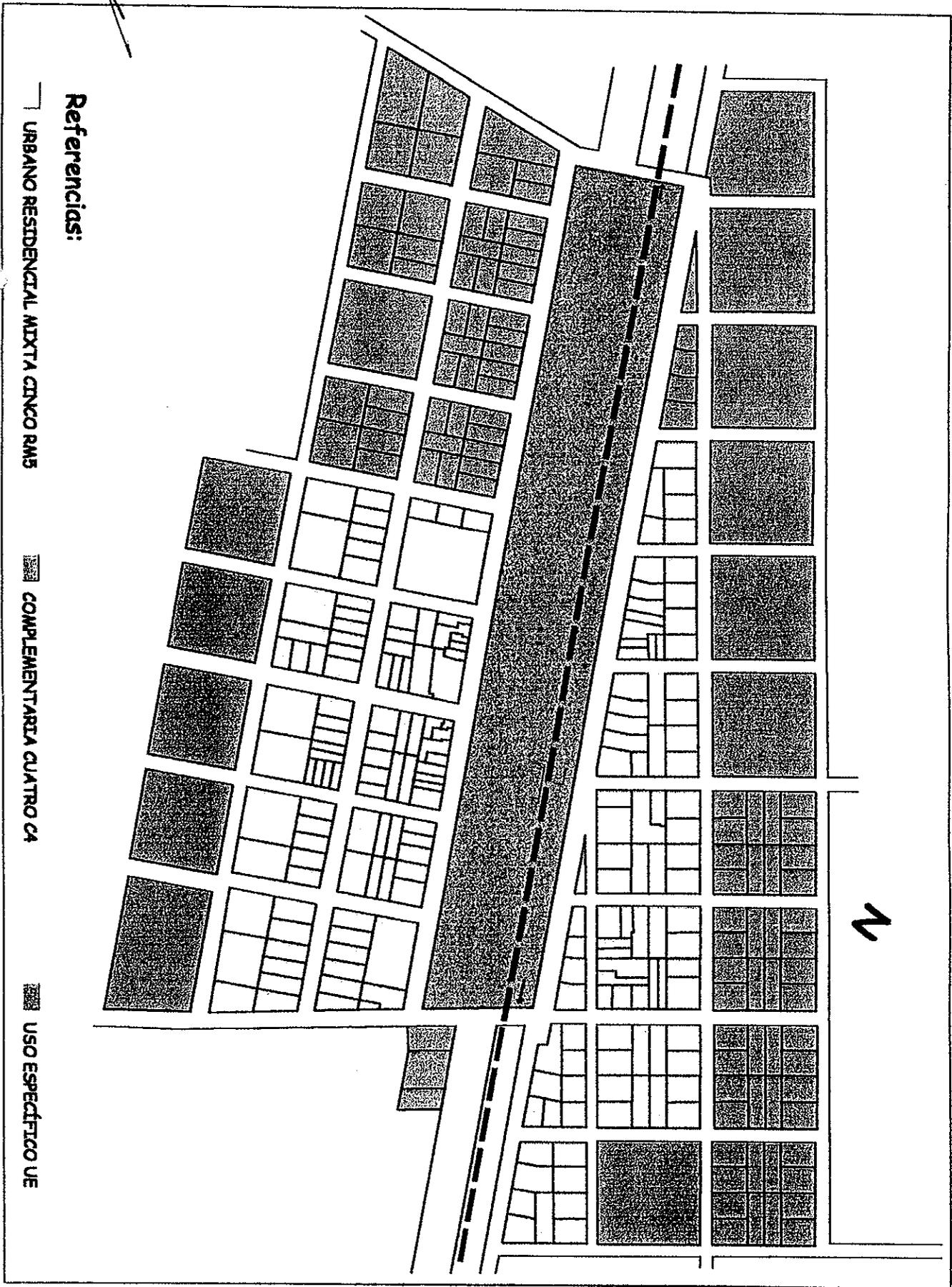
Localidad: Villa Loguercio

Normativa de Uso del Suelo



Localidad: Antonio Carboni

NORMATIVA DE USO DEL SUELO



Referencias:

URBANO RESIDENCIAL MIXTA CINCO RMS

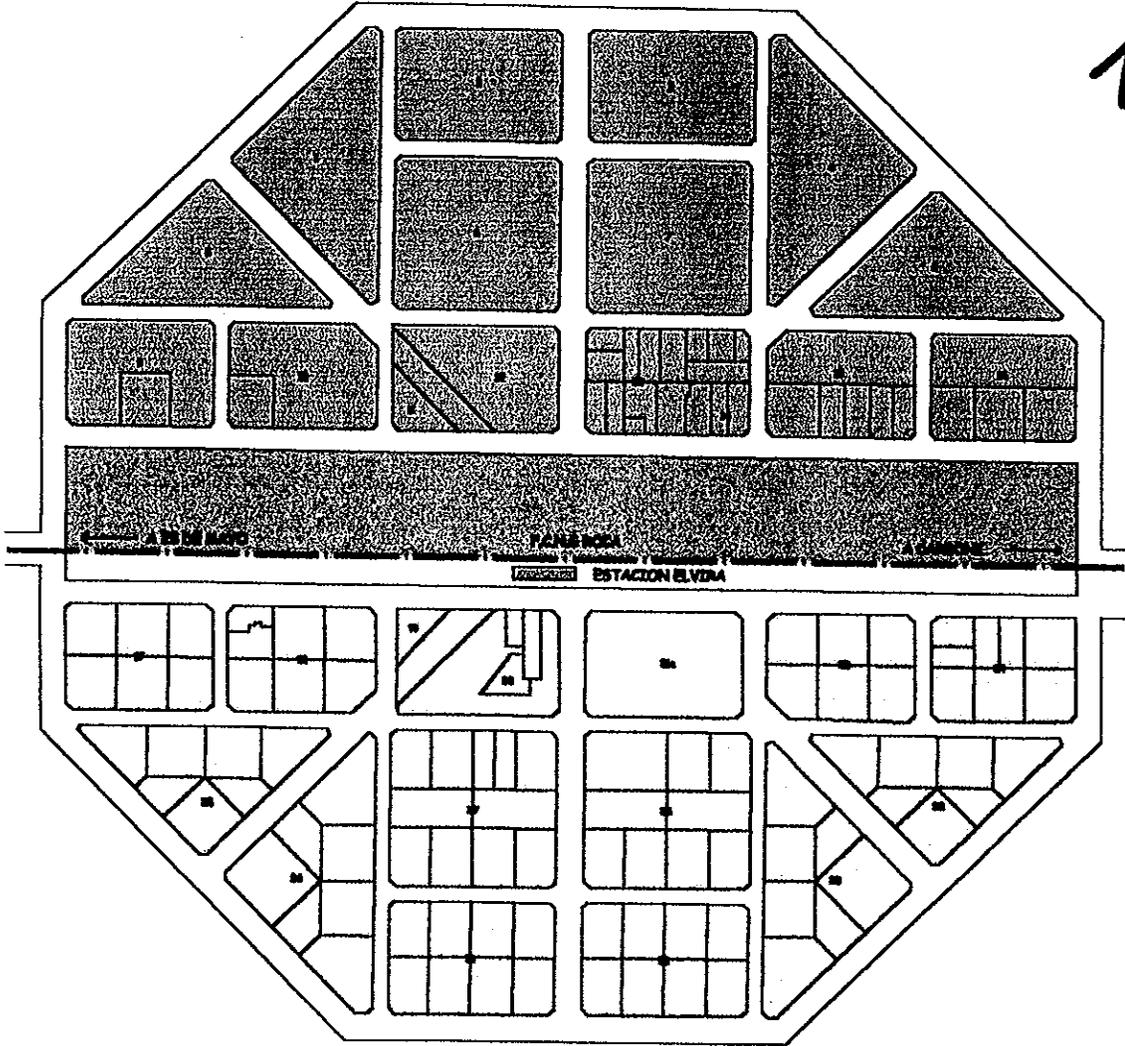
COMPLEMENTARIA CUATRO CA

USO ESPECIFICO UE



1051

2



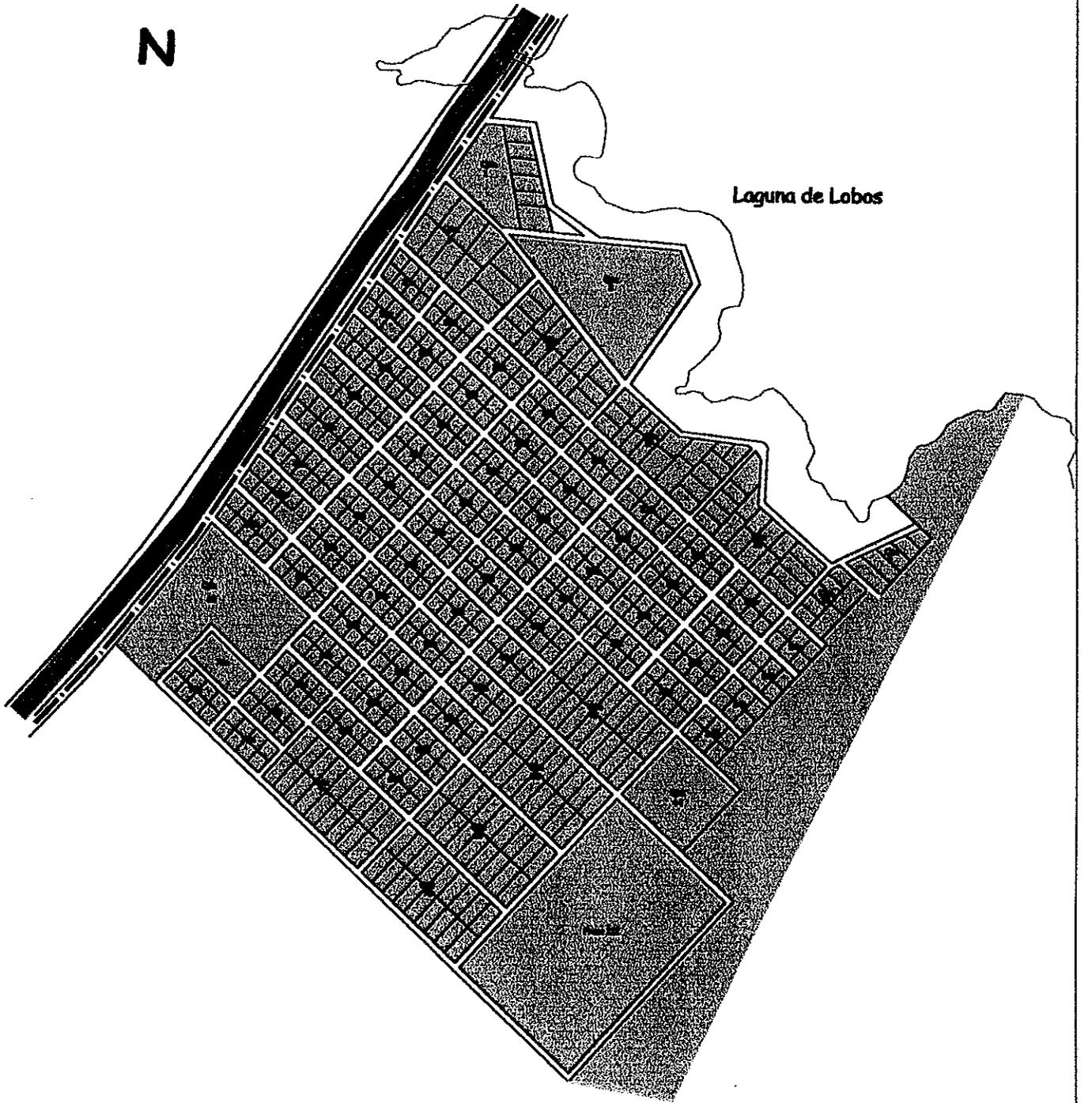
REFERENCIAS

-  COMPLEMENTARIA 4 - C4
-  RESIDENCIAL MIXTO 5 - RM5
-  USO ESPECIFICO - UE

1051

N

Laguna de Lobos



Referencias:

■ COMPLEMENTARIA 2 RESIDENCIAL
EXTRAURBANO (ZC2RE)

■ EJE TURISTICO PATRIMONIAL



Localidad Zapiola

Normativa de Uso del Suelo

