



Municipalidad de Nueve de Julio  
Provincia de Buenos Aires  
Argentina

---

**Anexo II: CODIGO URBANO AMBIENTAL**

**DE LA CIUDAD DE NUEVE DE JULIO**  
**Y LOCALIDAD “EL PROVINCIAL”**





## INDICE

### **Capítulo 1. NORMAS GENERALES SOBRE CALIDAD AMBIENTAL**

- 1.1. Preservación del patrimonio natural
- 1.2. Preservación del patrimonio construido
- 1.3. Promoción paisajística
- 1.4. Provisión de servicios urbanos
- 1.5. Control de perturbaciones ambientales
  - 1.5.1. Disposiciones generales
  - 1.5.2. Efluentes o residuos líquidos
  - 1.5.3. Efluentes o residuos gaseosos
  - 1.5.4. Efluentes o residuos sólidos
  - 1.5.5. Residuos peligrosos
  - 1.5.6. Residuos patogénicos
  - 1.5.7. Olores molestos
  - 1.5.8. Ruidos molestos

### **Capítulo 2. NORMAS GENERALES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO**

- 2.1. Estructura vial
  - 2.1.1. Estructura vial de accesos
  - 2.1.2. Estructura vial interna
- 2.2. Espacios verdes y arbolado urbano

### **Capítulo 3. NORMAS GENERALES SOBRE SUBDIVISION DEL SUELO**

- 3.1. Apertura de vías públicas
- 3.2. Parcelamientos
- 3.3. Cesiones de suelo
  - 3.3.1. Cesión para vías públicas
  - 3.3.2. Cesión para áreas verdes y equipamientos

### **Capítulo 4. NORMAS GENERALES SOBRE MORFOLOGIA URBANA**

- 4.1. Morfología urbana
- 4.2. Densidad poblacional





- 4.3. Factor de Ocupación del Suelo
- 4.4. Factor de Ocupación Total
- 4.5. Altura máxima
- 4.6. Iluminación, ventilación y privacidad
  - 4.6.1. Espacio urbano
  - 4.6.2. Centro libre de manzana
  - 4.6.3. Retiros de fondo
  - 4.6.4. Retiros laterales
  - 4.6.5. Patios entre bloques
  - 4.6.6. Patios comunes
  - 4.6.7. Espacios apendiculares
  - 4.6.8. Normas sobre retiros y patios
  - 4.6.9. Requerimientos de iluminación y ventilación
  - 4.6.10. Requerimientos de privacidad

## **Capítulo 5. NORMAS ESPECÍFICAS POR ZONAS**

- 5.1. Áreas, zonas y bandas
- 5.2. Normas por zonas y bandas
- 5.3. Cuadro General de Usos
- 5.4. Cuadro General de Indicadores Urbanísticos
- 5.5. Normas específicas para ciertas zonas
  - 5.5.1. Zonas de Protección Patrimonial
  - 5.5.2. Zonas de Usos Específicos
  - 5.5.3. Reservas Urbanas
  - 5.5.4. Reserva para Uso Específico
  - 5.5.5. Banda Parque
  - 5.5.6. Reserva Industrial
  - 5.5.7. Banda Verde
  - 5.5.8. Reserva Residencial Extraurbana
  - 5.5.9. Reserva Banda Equipamiento Urbano (RBEU 2 y RBEU 3)
  - 5.5.10. Zona Complementaria I y II





#### 5.5.11. De los límites de las Áreas y Zonas

### **Capítulo 6. NORMAS ESPECÍFICAS PARA USOS Y SITUACIONES PARTICULARES**

- 6.1. Conjuntos habitacionales
- 6.2. Estacionamiento, carga y descarga
- 6.3. Utilización de baldíos
- 6.4. Construcción en predios externos al Área Urbana
- 6.5. Construcción en predios sin red de agua
- 6.6. Subdivisión y construcción en sectores inundables
- 6.7. Usos no conformes y usos condicionados
- 6.8. Edificios no conformes
- 6.9. Carpinterías
- 6.10. Comercios – Automotores – Implementos Agrícolas
- 6.11. Equipamiento recreativo – Esparcimientos especiales
- 6.12. Fabricación de premoldeados para la construcción

### **Apéndice A: PLANILLAS SINTESIS POR ZONAS Y BANDAS**

### **Apéndice B: SIGNIFICADOS Y DEFINICIONES**

- B.1. De expresiones y palabras
  - B.1.1. En relación a calidad ambiental
  - B.1.2. En relación a subdivisión del suelo
  - B.1.3. En relación a morfología urbana
  - B.1.4. En relación a las normas específicas
  - B.1.5. En relación a los tipos de usos del suelo
- B.2. De abreviaturas





## CAPITULO 1:

### **NORMAS GENERALES SOBRE CALIDAD AMBIENTAL**

#### **1.1. Preservación del patrimonio natural**

- a) Se declara de interés y utilidad pública a los espacios verdes públicos (parques, plazas, plazoletas y parterres) y al arbolado urbano, por su contribución al esparcimiento de la población y a las condiciones de calidad ambiental de la Ciudad.
- b) Se declara de interés público a los espacios verdes privados. En dicho sentido se establece como obligación de los propietarios y responsables de los predios:
  - Procurar el mantenimiento de los árboles existentes en sus parcelas, adecuando al máximo los proyectos de construcción a la disposición de los mismos.
  - Disponer que un mínimo del 50% de las superficies no edificadas de sus predios presenten suelo natural o no impermeabilizado, a efectos de facilitar la infiltración pluvial.
  - Disponer que dicha superficie esté correctamente parqueada y presente cada 50 m2 un árbol o un número mayor de especies arbustivas.

#### **1.2. Preservación del patrimonio construido**

Se declara de interés público preservar los espacios y edificios urbanos de valor patrimonial, por su contribución a la calidad ambiental y al mantenimiento de la memoria histórica colectiva.

A los fines de preservar y valorar dicho patrimonio, se operará de acuerdo a los siguientes criterios:

- a) La Municipalidad encarará la realización de un Catálogo Patrimonial que defina los bienes (edificios, conjuntos de edificios, espacio público) sujetos a distintos niveles de protección.  
  
Iniciando tal acción, se declaran áreas de protección patrimonial a las zonas denominadas PP1, PP2 y PP3, que se detallan en el Capítulo 5.
- b) Los criterios de selección a utilizar para definir el Catálogo Patrimonial serán:
  - Valor urbanístico: cualidades referidas a la capacidad de enriquecer el paisaje urbano o el espacio público.
  - Valor arquitectónico: cualidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica u otras cualidades relevantes.
  - Valor histórico-cultural: cualidad testimonial de una organización social o forma de vida que configura la memoria histórica colectiva.
  - Valor singular: características irreproducibles o de calidad en cuanto a aspectos técnico-constructivos o al diseño de edificios o sitios.
- c) El Catálogo Patrimonial definirá los tipos de protección que correspondan a los





bienes definidos como patrimoniales.

Dichos tipos serán:

- Protección Ambiental: es la referida a todo un sector urbano, incluyendo espacios públicos, fachadas y muros exteriores de los edificios.
- Protección Edilicia: es la referida a lo construido en una o más parcelas.
- Protección Contextual: es la referida al entorno (parcelas frentistas y adyacentes) de edificios y lugares declarados de valor patrimonial.

d) El Catálogo Patrimonial definirá los niveles de protección que correspondan en cada caso.

Dichos niveles serán:

- Protección Integral: incluye la totalidad de los espacios y edificios correspondientes.
- Protección Estructural: incluye el exterior de los edificios y los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio.
- Protección Perceptual: incluye los elementos que configuran referencia formal y cultural.

e) A los efectos de elaborar el Catálogo Patrimonial e implementar la efectiva preservación de los bienes catalogados, la Municipalidad podrá operar a través del Sistema de Convenios Urbanísticos establecido en el Anexo IV, a los fines de articular los esfuerzos municipales, los de otros organismos nacionales, provinciales e internacionales y los de la comunidad.

### **1.3. Promoción paisajística**

Se declara de interés público la promoción de la calidad paisajística de las franjas frentistas a las rutas regionales.

En dicho sentido se establece que los responsables de las parcelas correspondientes a la Banda Vial Parque (BVP) deberán resguardar la calidad estética de las edificaciones e instalaciones que dispongan en sus predios, así como parquizar y forestar sus espacios libres. A dichos efectos, las solicitudes de construcción o habilitación deberán detallar el tipo de materiales y terminaciones previstas y ser acompañadas con planos del tratamiento paisajístico propuesto, que detallen la ubicación y tipo de las especies vegetales en relación a la disposición de los edificios y al uso de los espacios libres. Dichos planos serán sometidos a aprobación de la Autoridad de Aplicación, siendo obligación de los responsables la concreción del tratamiento paisajístico que se acuerde y el mantenimiento del mismo.

### **1.4. Provisión de Servicios Urbanos**

En relación a las estrategias de desarrollo establecidas en el Anexo I, se determina que el completamiento y extensión de los servicios de infraestructura (agua corriente, cloacas, gas natural y alumbrado público), se desarrollará en términos generales según el orden





de prioridades que se grafica en el plano "Prioridad de Cobertura de Servicios" adjunto y se indica a continuación:

**Primera prioridad:**

- Planta urbana (sector comprendido entre Av. Pte Perón, Av. Compairé, Av. A. Álvarez y la traza ferroviaria y FFCC Sarmiento).
- Zona R2 (sector comprendido entre Av. A. Álvarez, A. Compairé, calle Juan B Justo y traza ferroviaria FFCC Sarmiento).

**Segunda prioridad:**

- Zona R3 (sector comprendido entre calles Juan B Justo, Av. Compairé, Av. A. Argentina y Av. Urquiza).
- Zona R4 (sector comprendido entre calles Av. Primera Junta, calle Laprida, calle San Juan y Av. Compairé; y sector comprendido entre Av. A. Álvarez, calle sin nombre a ceder frentista al autódromo municipal, calle Juan B Justo y Av. Compairé)
- Zona R5 (sector comprendido entre calles Vieytes, traza ferroviaria FFCC Sarmiento, Lugones y J. Jose Paso); y sector comprendido por Güemes, calle sin nombre, traza ferroviaria y Lugones.
- DUE ubicado frentista a Ex vías FFCC Belgrano, Av. Compairé, Av. Primera Junta y Av. Eva Perón (Programa PRO CRE AR del gobierno nacional).

**Tercera prioridad:**

- Zona R5 (sector comprendido entre calles Vieytes, J. José Paso, Lugones y Ruta Nac. N 5).
- Zona R7 (sector comprendido entre Av. A. Argentina, Av. Eva Perón, Ruta Pcial. N 65 y Av. C. Pironio).

**Cuarta prioridad:**

- Zona R6 (sector comprendido entre calles Balcarce, calle sin nombre frentista a Chacras 107, 123, 139 y 167; calle San Juan y Laprida).

**Quinta prioridad:**

- Zona R3 (se incorpora la nueva zona R3 integrada por parte de las chacras 92, 93 y 94).

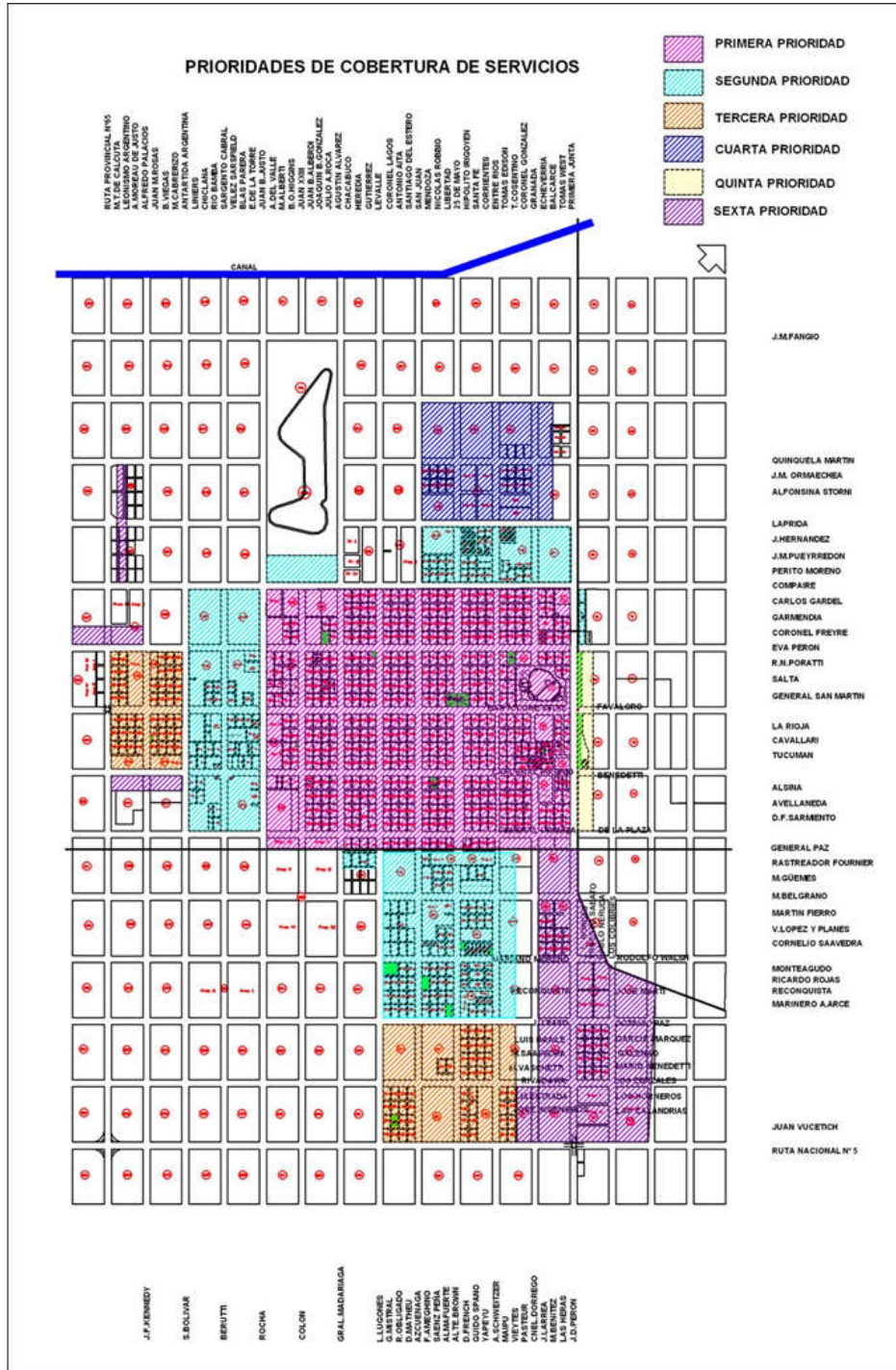
**Sexta prioridad:**

- Zona RE (Residenciales Extraurbanas que completan la traza).





Municipalidad de Nueve de Julio  
Provincia de Buenos Aires  
Argentina







## **1.5. Control de perturbaciones ambientales**

Las disposiciones del presente punto se refieren a la realización de acciones o a omisiones que produzcan cualquier tipo de perturbación al medio ambiente.

En dicho sentido, además de las disposiciones generales de este punto, se establece que es de plena vigencia la legislación provincial: Leyes Nro.5.965, Nro.7.488 y Nro.11.459, los Decretos Reglamentarios 1.601/95 y 1.741/96, y toda otra norma existente o que se dicte en el futuro; en caso de duda o vacío normativo, se considerarán como marco de referencia las Normas 9000 ISO, 9001 ISO y 14000 ISO.

### **1.5.1. Disposiciones generales**

- a. Queda prohibido introducir emisiones, efluentes o residuos en la atmósfera, suelo, sistema hídrico y espacio urbano, sin previo tratamiento de neutralización que los transforme en inocuos para la salud humana y que impida la degradación del medio ambiente.
- b. Los responsables de actividades que produzcan emisiones, efluentes o residuos susceptibles de producir los efectos mencionados en el ítem anterior, deberán presentar a la Autoridad de Aplicación una solicitud que especifique las características de los mismos y las instalaciones de depuración y cuerpos receptores previstos.
- c. La Autoridad de Aplicación determinará la aceptabilidad o no de lo solicitado; en caso negativo, procurará acordar con los responsables los ajustes o formas alternativas de resolver el desarrollo de la actividad.
- d. La Autoridad de Aplicación efectuará todos los controles que sean necesarios para verificar el cumplimiento de estas disposiciones, debiendo los responsables de las actividades implicadas facilitar la realización de las inspecciones que se dispongan a dicho efecto.
- e. Cuando resultase necesario realizar acciones para evitar perjuicios o neutralizar situaciones de riesgo, los responsables estarán obligados a ejecutarlas. En caso de no proceder en los plazos que se estipulen, la Autoridad de Aplicación podrá ejecutarlos de oficio y a cargo de los responsables.

### **1.5.2. Efluentes o residuos líquidos**

- a. Los establecimientos ubicados en radio servido por desagües cloacales podrán descargar a la misma los efluentes que produzcan, siempre que por su volumen o calidad no originen inconvenientes.

A dicho efecto deberán presentar a la Autoridad de Aplicación una solicitud que especifique:

- Tipo y composición de los efluentes
- Especificación de las instalaciones de tratamiento





- Características del líquido residual
- Volúmenes y horarios de descarga

La Autoridad de Aplicación determinará la factibilidad de lo solicitado, procurando acordar con los responsables los ajustes o formas alternativas de resolver el desarrollo de la actividad.

- b. En forma similar a la indicada en el ítem anterior, se podrá solicitar la descarga a red pluvial, sólo en los casos en que la descarga sea totalmente inocua.
- c. En el caso de efluentes o residuos líquidos transportados por camiones atmosféricos o similares, se solicitará a la Autoridad de Aplicación la factibilidad de proceder al vertido a red cloacal o en planta de tratamiento, la que será acordada con determinación específica de las condiciones en que la misma puede realizarse.

#### **1.5.3. Efluentes o residuos gaseosos**

- a. No se puede expeler a la atmósfera efluentes o residuos gaseosos (polvos, nieblas, humos, vapores o gases nocivos o irritantes) que puedan causar perjuicio a la salud y bienestar de las personas. Sólo se permitirá la emisión de efluentes o residuos gaseosos cuando por su composición o previa depuración sean inocuos e inofensivos.
- b. Sólo se admite la instalación de incineradores industriales en el caso de establecimientos localizados en la zona Industrial que se adecuen a los parámetros máximos de emisión establecidos por la legislación provincial.

#### **1.5.4. Efluentes o residuos sólidos**

- a. Los responsables de los mismos deberán solicitar autorización para la disposición final de los mismos a la Autoridad de Aplicación, mediante una solicitud que especifique:
  - Composición y características del efluente o residuo
  - Volúmenes diarios, mensuales y anuales estimados
  - Sistema de transporte
  - Sitio de disposición
  - Método de tratamiento y disposición
- b. La Autoridad de Aplicación determinará la factibilidad de lo solicitado, procurando acordar con los responsables los ajustes o formas alternativas de resolverlo.

#### **1.5.5. Residuos peligrosos**

Se establece con respecto a los desechos de envases o residuos de biocidas, que su manejo, traslado y disposición final se realice en forma independiente a la de cualquier otro residuo y según las siguientes disposiciones:

- a. Los responsables de los desechos, previo acondicionamiento en bolsas de nylon,





los colocarán en tambores de no más de 200 litros de capacidad, los que serán mantenidos en el interior de los predios hasta su traslado.

- b. Dicho traslado se afectará en máximas condiciones de seguridad hasta el sitio donde se disponga su disposición final.
- c. La disposición final se realizará en plantas especialmente habilitadas al efecto ó determina la autoridad de aplicación

#### **1.5.6. Residuos patogénicos**

Se establece la obligación de instalar incineradores para residuos patogénicos en los establecimientos productores de los mismos o, alternativamente, su traslado con máximas condiciones de seguridad a incineradores instalados y habilitados específicamente a dicho efecto.

#### **1.5.7. Olores molestos.**

No podrá emitirse a la atmósfera olores perceptibles desde la vía pública o predios linderos al lugar de emisión que causen molestias o afecten el bienestar de las personas.

Esta disposición incluye, en especial, las siguientes situaciones:

- Transporte y estadía de animales
- Procesamiento de productos animales
- Descomposición o tratamiento de residuos sólidos o líquidos
- Procesos industriales de cualquier tipo

#### **1.5.8. Ruidos molestos**

Las actividades e instalaciones que puedan producir ruidos y/o vibraciones se adecuarán a lo establecido en ordenanzas y leyes provinciales vigentes.





## CAPITULO 2:

### **NORMAS GENERALES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO**

#### **2.1. Estructura Vial**

A los efectos de ordenar el tránsito automotor de ingreso, egreso e interno a la Ciudad, se establece a continuación la estructura vial principal, los tipos de tránsito para los cuales están destinados sus distintos tramos y las correspondientes prioridades de pavimentación de los mismos.

##### **2.1.1. Estructura vial de accesos**

Se define que la conformación, situación y previsiones con respecto a dicha estructura, es la graficada en el plano "Estructura Vial de Acceso: Trazado y Prioridades de Pavimentación" adjunto, y que se detalla en el siguiente cuadro.

<b>ACCESO DESDE: Vía (Tramo)</b>	<b>SITUACION ACTUAL</b>	<b>USO PRINCIPAL INMEDIATO  (Tipo de tránsito)</b>	<b>PRIORIDAD DE PAVIMEN- TACION</b>	<b>USO PRINCIPAL FUTURO  (Tipo de tránsito)</b>
<b><u>RUTA NACIONAL Nro.5:</u></b>				
Juan D. Perón (hasta Gral. Urquiza)	Pavimentada	Pesado	---	Liviano (2)
A. Brown (hasta R. Fournier)	Pavimentada	Liviano	---	Liviano
Ameguíno / Fournier (de Urquiza a A. Brown)	Pavimentada	Liv./Pes.(1)	---	Liv./Pes.(1)
Fournier/Schweitzer (de A. Brown a Urquiza)	Pavimentada	Liv./Pes.(1)	---	Liv./Pes.(1)
Gral. Madariaga	s/pavimentar	Pesado	2da.	Pesado
<b><u>RUTA PROVINCIAL Nro.65:</u></b>	pavimentada	Liv./Pes.	---	Liviano (3)
Bme. Mitre (hasta A. Álvarez)	s/pavimentar	Pesado	1ra.	Pesado
Gral. Urquiza (hasta A. Álvarez)	s/pavimentar	Pesado	3ra.	Pesado
Compairé (hasta A. Álvarez)				





## 2.1.2. Estructura vial interna

- a. Se define que la conformación, situación y previsiones con respecto a dicha estructura, es la graficada en el plano "Estructura Vial Interna: Trazado y Prioridades de Pavimentación" adjunto, y que se detalla en el siguiente cuadro.

SECTOR URBANO Calle (Tramo)	PRIORIDAD DE PAVIMENTACION			TRAZA DE 25,98 m.	TRAZA DE 34,64 m.	CHACRA AFECTADA A LA AMPLIACION
	1ra.	2da.	3ra.			
<b>EXPANSION SUDOESTE:</b>						
Eva Perón (J. V. González a Juan B. Justo)		X		Exist.		--
Cardenal E. Pironio (J. V. González a Juan B. Justo)		X		Exist.		--
Juan B. Justo (Eva Perón a Cardenal E. Pironio)		X		Ampliar		230+213+214+231
Eva Perón (Juan B. Justo a Ruta 65)			X	Exist.		--
Cardenal E. Pironio (Juan B. Justo a Ruta 65)			X	Exist.		--
Sgto. Cabral (Eva Perón a Cardenal E. Pironio)			X	Ampliar		251+230+231
Antártida Argentina (E. Perón a Av. Mitre)			X	Ampliar		251+269
San Martín ( Agustín Álvarez – Alberti)	X			Ampliar		200
Alberti ( San Martín – Av. Mitre )	X			Ampliar		200+213
<b>EXPANSION SUDESTE:</b>						
Azcuénaga (Gral. Urquiza a J. J. Paso)		X		Ampliar		158+159+160+171+172+173
A. Schweitzer (R. Fournier a J. J. Paso)		X		Ampliar		143+144+145+127+128+129
V. López y Planes (Azcuénaga a A. Schweitzer)		X		Ampliar		159+144
J. J. Paso (Azcuénaga a A. Schweitzer)		X		Ampliar		145+160+146+161
Azcuénaga (J. J. Paso a Ruta No.5)			X	Ampliar		161+162+174+175
A. Schweitzer (J. J. Paso a Ruta No.5)			X	Exist.		130+131+146+147
Rivadavia (Azcuénaga a A. Schweitzer)			X	Ampliar		146+147+161+162
<b>EXPANSION NOROESTE:</b>						
25 de Mayo (Pueyrredón a Laprida)	X			Exist.		--
25 de Mayo (Laprida a fondo chacra 141)			X	Exist.		--
Entre Ríos (Laprida a fondo chacra 125)			X	Exist.		125+126+141+142
Granada (Compairé a fondo chacra 125)			X	Ampliar		109+110+125+126
Pte. Perón (Compairé a fondo chacra 109)			X	Ampliar		89+90+109+110
Laprida (25 de Mayo a Pte. Perón )			X	Exist.		109+110+125+126+141+142
Quinquela Martín (25 de Mayo a Pte. Perón )			X	Ampliar		108+109+124+125+140+141

- b. A los efectos de concretar las ampliaciones previstas, los propietarios de los

- c. predios correspondientes deberán:

- En oportunidad de toda subdivisión que tramiten, ceder los espacios necesarios para dichas ampliaciones.
- En tanto dicha cesión no se produzca, en caso de efectuar cualquier construcción o instalación en sus predios, observar un retiro de frente mínimo de 8,66 m., en tanto la Autoridad de Aplicación no determine un ancho menor por efectos de un estudio particularizado de las vías a ampliarse.





d. Para el Área Urbana y Complementaria de la localidad El Provincial el ancho mínimo de calles será de:

- para calles principales: 26 metros
- para calles secundarias: 17 metros

## **2.2. Espacios Verdes y Arbolado Urbano**

En relación a la declaración de interés y utilidad pública indicada en el punto 1.1., es obligación del gobierno municipal y de la comunidad la preservación, enriquecimiento y ampliación de los espacios verdes y del arbolado de los espacios públicos.

Como acciones concurrentes a dicho objetivo se establece:

a. La Municipalidad encarará:

- La realización de un catastro del arbolado urbano y de las especies arbóreas y arbustivas de los espacios verdes públicos.
- La preparación de un catálogo de las especies que sean más adecuadas para el arbolado urbano, en relación a sus atributos de reparar del calor en temporada estival, facilitar el asoleamiento en temporada invernal, crecimiento rápido y fácil mantenimiento.
- La elaboración de una propuesta referida a las especies arbóreas que es conveniente plantar en cada calle.
- El asesoramiento sobre las formas más adecuadas para el mantenimiento y tratamiento de las especies arbóreas existentes.

b. Es obligación de los responsables de cada parcela ocupada, efectuar el arbolado urbano de sus veredas a 1 m. del borde exterior del cordón y observando una distancia aproximada de 5 m. entre ejemplares, con excepción de los tramos correspondientes a entrada y salida de vehículos y de los correspondientes a la prolongación virtual de las líneas de ochava.

c. Es obligación de todos los vecinos:

- No realizar acciones que puedan afectar a los espacios verdes, como ser: estacionar y transitar vehículos, cabalgar, realizar deportes no autorizados, depositar sustancias o residuos, prender fuego, extraer o colocar materiales removibles y toda otra acción que pueda dañar la integridad y calidad de dichos espacios.
- No realizar acciones que puedan afectar al arbolado urbano, como ser: extraer ejemplares, realizar podas inadecuadas, lesionarlo mediante incisiones, descortezamiento o pintado, y toda otra acción que pueda dañar el desarrollo natural de los ejemplares.

d. Definiciones: Según ORDENANZA 2.680

Parque Público:





Ámbito de importante conformación natural ubicado dentro o en la periferia del área urbana y destinado a servir a la recreación de la comunidad y la depuración del ambiente.

Ellos se clasifican en:

Parque Público con equipamiento recreativo y deportivo:

Con fuerte función comunitaria, dotado de aptitud para la concurrencia masiva de la población, dedicada a la práctica espontánea y programada de deportes o actividades recreativas (espectáculos, fogones, paseos, etc.) donde combinan el público infantil, los adolescentes y adultos.

Plaza Pública:

Ámbito de esparcimiento público, ubicado dentro del área urbanizada y con neta función comunitaria hacia los núcleos próximos (barrios), apta para congregarse a la población en actos públicos, actividades culturales y el descanso. Posibilitan el libre esparcimiento infantil a través de espacios adecuados y señalizados a fin de no distorsionar su función paisajística y su esencia de conformación natural.

Boulevard:

Espacio verde generalmente con árboles y arbustos, ubicado en el eje de una Avenida y apto para la circulación y reposo de la población.

Plazoleta:

Pequeño espacio verde, ubicado generalmente en la intersección de calles y/o avenidas con árboles y arbustos destinados al solar de la población.

Vereda:

Espacio verde con césped, árboles, arbustos y arreglos florales, ubicado entre el cordón y la línea municipal de construcción destinado al embellecimiento de la ciudad y a la circulación peatonal.

Jardines:

Integrados por césped, arbustos y arreglos florales y artísticos, ubicados frente a edificios públicos o monumentos, destinados a la recreación visual y deleite de la población.

Arbolado Público:

El implantado en calles, caminos, paseos, plazas, plazoletas, parques, jardines, escuelas, hospitales y demás áreas de uso público.





## CAPITULO 3:

### **NORMAS GENERALES SOBRE SUBDIVISION DEL SUELO**

#### **3.1. Apertura de vías públicas**

La distribución y dimensiones de las vías públicas se proyectarán considerando el previsible tránsito futuro de la zona, la normal evacuación de las aguas pluviales hacia líneas de drenaje natural o hacia instalaciones de desagües pluviales, las disposiciones establecidas en el punto 2.1 y las que se indican a continuación:

- En el Área Complementaria I, en el Área Complementaria II y en los casos de deslinde de éstas y el Área Urbana, se mantendrá el trazado de las calles que delimitan las chacras originales y se preverá para las mismas un ancho de 25,98 m., por lo cual, en oportunidad de toda subdivisión que se tramite, deberá observarse que las líneas municipales resultantes disten 12,99 m. del eje de calle, debiendo cederse a dichos fines las franjas que fuesen necesarias. (*ver plano de Apertura de Vías Públicas*). En el área Complementaria I además de lo detallado anteriormente se deberá ceder calles interiores conformando 4 quintas. (*ver plano de Apertura de Vías Públicas*).
- En todo amanzanamiento interno a las chacras del trazado original, se mantendrá la continuidad vial correspondiente al amanzanamiento básico, consistente en manzanas de 121,24 m. (140 varas) por 86,60 m. (100 varas) y calles internas de 17,32 m. (2 varas) o las medidas resultantes luego de ceder el terreno para el ensanche de las calles según a).
- Cualquier subdivisión en la circunscripción XV deberá ceder tierras para el ensanche de las calles perimetrales a la chacra de origen.

#### **3.2. Parcelamientos**

Se diseñarán considerando las siguientes disposiciones:

- a) Todo parcelamiento de chacra o quinta que no involucre apertura de vías públicas, preverá en sus disposición y dimensiones la futura apertura de las mismas, tomando en consideración lo establecido en los puntos 2.1. y 3.1.
- b) Todo parcelamiento en Área Urbana requiere la previa dotación de servicios de infraestructura completos.

En el caso de corresponder a una zona de densidades netas no superiores a 150 hab./ha., podrá prescindirse de los servicios cloacales y el pavimento podrá reemplazarse por abovedado y acondicionamiento de los desagües pluviales en las vías públicas no principales.

- c) Todas las parcelas deberán tener acceso directo desde vía pública y, en el caso de barrios cerrados o clubes de campo, desde calles comunes al conjunto de los usuarios.

Sólo podrán crearse parcelas sin salida a vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera y siempre que la parcela remanente mantenga







la superficie mínima exigida para su zona y que no originen quiebres o martillos que impliquen una solución inconveniente.

- d) Las dimensiones de las parcelas se ajustarán a los mínimos establecidos para su zona y observarán en todos los casos una relación entre ancho y profundidad no inferior a un tercio (1/3). Podrá admitirse excepciones a esta disposición cuando la anexión a un lote lindero permita:
- sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil remoción;
  - evitar que entre edificios construidos en lotes linderos queden pasillos de dimensiones menores a las exigidas;
  - mejorar una relación ancho/profundidad inferior a 1/3, siempre que el lote remanente mantenga la superficie mínima establecida;
  - transferir superficies entre lotes linderos que faciliten una solución urbanística mejor que la anterior.
- e) La subdivisión de parcelas edificadas deberá observar las mismas disposiciones que las de las parcelas baldías. Para efectuar las mismas deberá contarse con plano municipal aprobado.

### **3.3. Cesiones de suelo**

#### **3.3.1. Cesión para vías públicas**

En toda urbanización, el propietario tiene obligación de ceder a título gratuito al Estado Provincial los espacios destinados a vías públicas de acuerdo a lo establecido en los puntos 2.1. y 3.1.

#### **3.3.2. Cesión para áreas verdes y equipamientos**

3.3.2.1. En todo parcelamiento de macizos existentes y de predios denominados Chacras, Quintas o Parcelas Rurales así como sus remanentes pertenecientes al Área Urbana, o que den lugar a una ampliación de área urbana o creación de zonas residenciales extraurbanas, el propietario tiene obligación de ceder a título gratuito al Estado Provincial espacios destinados a áreas verdes públicas y a equipamientos comunitarios de uso público, de acuerdo a las siguientes disposiciones:

- a) La superficie a ceder para áreas verdes públicas será como mínimo de 3,5 m<sup>2</sup>/hab, según lo establecido por el art 56° del DL 8912/77:
- b) La superficie a ceder para equipamientos comunitarios será como mínimo de 1 m<sup>2</sup>/hab, según lo establecido por el art 56° del DL 8912/77.
- c) Cuando la superficie de la reserva para equipamiento comunitario sea inferior a la de la parcela mínima exigida para la zona o distrito, deberá unificársela con la correspondiente a espacio verde y libre público y cederla para éstos fines. El municipio podrá, si lo estimara más conveniente, determinar que sea cedida para equipamiento comunitario. Si por aplicación de los anteriores porcentajes la suma de las superficies a ceder no alcanza a conformar la superficie mínima





establecida para las parcelas de la zona, la cesión no será exigida.

- d) Quedarán eximidos de la cesión para equipamiento comunitario los predios afectados a dicho uso según art. 63 del DL 8912/77 y de la correspondiente a espacio verde, los destinados a actividades deportivo-recreativas.
- e) Cuando se urbanice o parcele un predio por etapas, se aplicará en el espacio a subdividir en cada una de ellas los porcentajes establecidos. En dichos casos y en ocasión de la primera subdivisión, el responsable deberá acordar con la Autoridad de Aplicación la ubicación de las cesiones a efectuar en el total de las etapas.
- f) En todos los casos, la Autoridad de Aplicación se reserva los siguientes derechos:
  - elegir la localización de las cesiones, en relación al mejor desarrollo de los destinos previstos para las mismas, a cuyo fin podrá solicitar informe al Consejo de Urbanismo y Medio Ambiente (CUMA) .
  - exigir la forestación de los espacios destinados a área verde pública;
  - exigir el arbolado urbano de las veredas.

3.3.2.2. Toda subdivisión de predios pertenecientes a una zona industrial dará lugar a la cesión de cinco por ciento (5 %) de la superficie de los mismos con destino a reserva para localización de equipamiento comunitario e industrial. Si la reserva resultara menor a la parcela mínima de la zona, la cesión no será exigida.



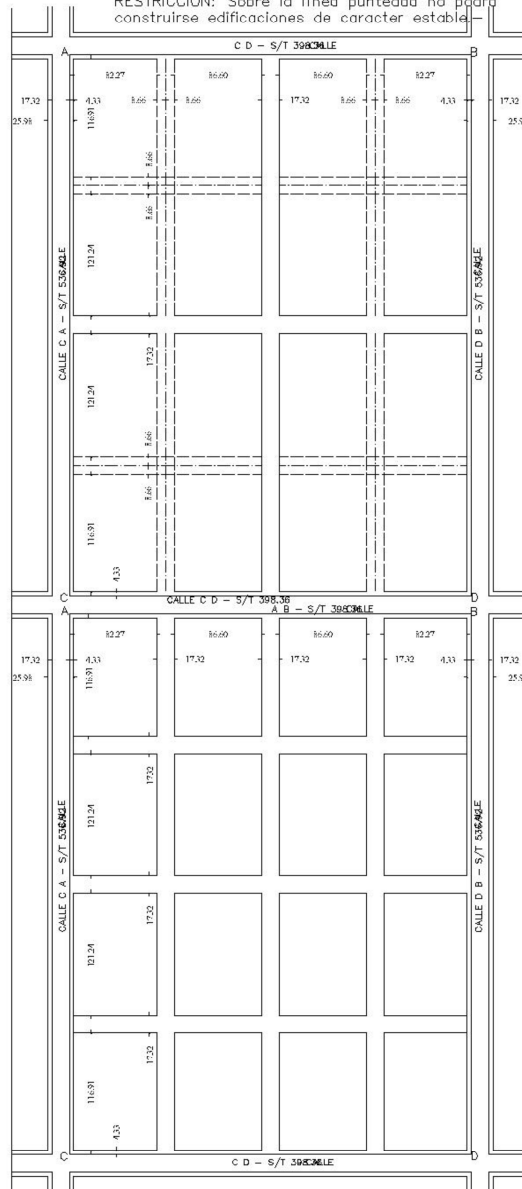


# COMPLEMENTARIA I

## APERTURA DE VIAS PUBLICAS

DIVISION DE CHACRAS EN 4 QUINTAS O 16 MANZANAS CON SERVICIOS

RESTRICCION: Sobre la línea punteada no podrá construirse edificaciones de caracter estable



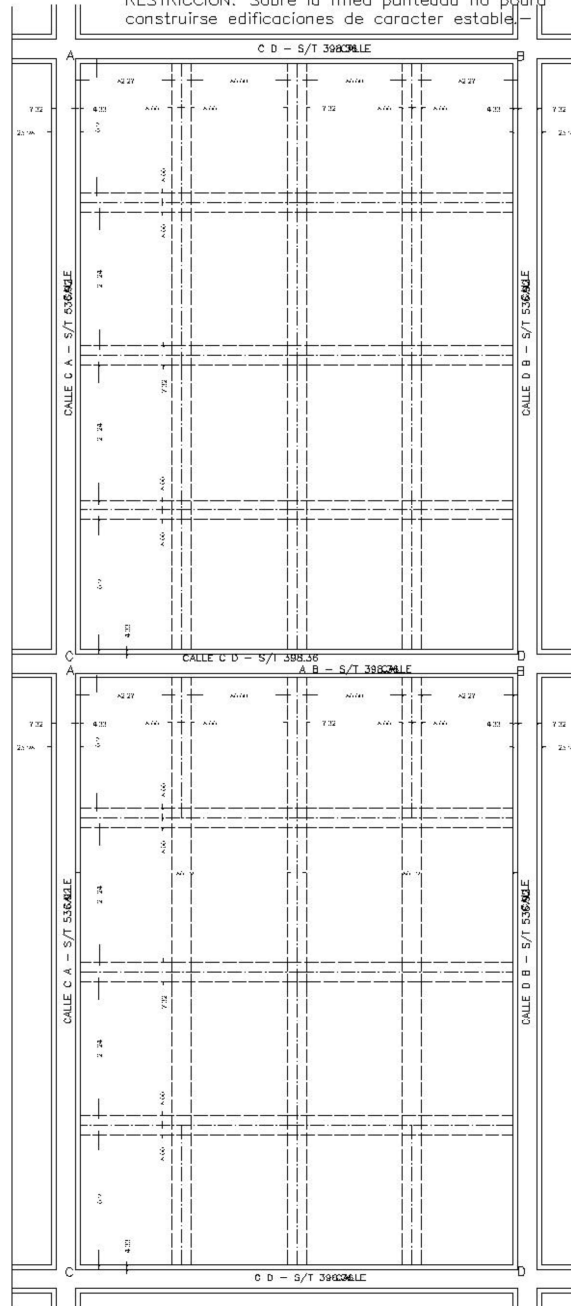


Municipalidad de Nueve de Julio  
Provincia de Buenos Aires  
Argentina

# COMPLEMENTARIA I

## APERTURA DE VIAS PUBLICAS DIVISION DE CHACRAS EN PARCELAS

RESTRICCION: Sobre la línea punteada no podrá  
construirse edificaciones de caracter estable

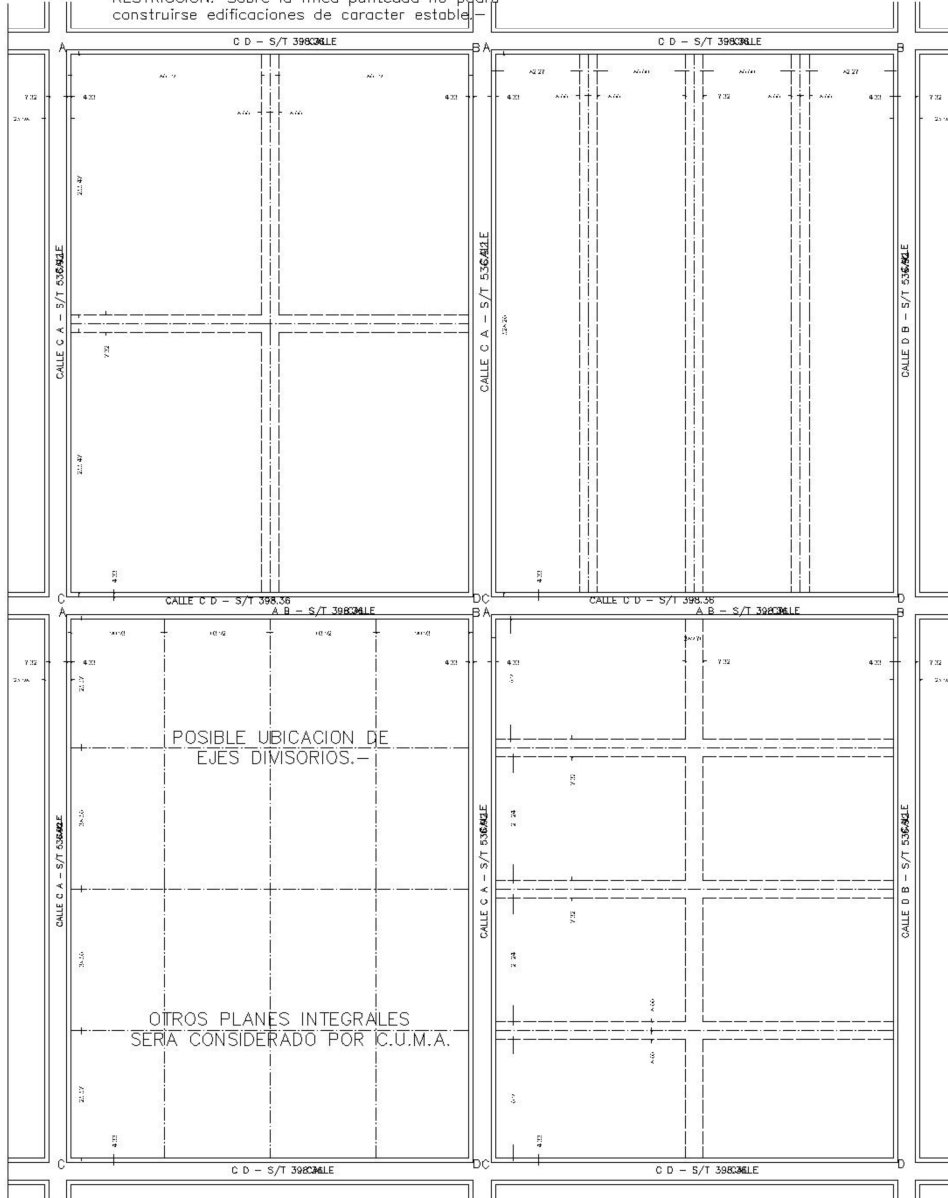




# COMPLEMENTARIA II

## APERTURA DE VIAS PUBLICAS DIVISION DE CHACRAS EN PARCELAS

RESTRICCION: Sobre la línea punteada no podrá  
construirse edificaciones de caracter estable.





## **CAPITULO 4:**

### **NORMAS GENERALES SOBRE MORFOLOGIA URBANA**

#### **4.1. Morfología urbana**

La morfología urbana estará condicionada por las normas generales sobre "densidad poblacional", "FOS", "FOT", "altura máxima", "iluminación y ventilación" y "privacidad" que se determinan en este Capítulo y por los valores respectivos que se especifican para cada zona en el Capítulo 5 de este Código.

#### **4.2. Densidad poblacional**

A los efectos de determinar la cantidad potencial de habitantes, el mínimo computable será de 4 personas por parcela.

#### **4.3. Factor de Ocupación del Suelo (FOS)**

Para el cálculo del FOS se considerará la proyección horizontal dentro del predio, de toda la superficie construida o construible.

#### **4.4. Factor de Ocupación Total (FOT)**

Para el cálculo del FOT se descontará:

- la superficie de aleros y balcones abiertos en 3 de sus lados que no superen el 10% la superficie máxima construible;
- la superficie de locales no habitables ubicados en sótanos y semisótanos que no supere el 20% de la superficie máxima construible.

#### **4.5. Altura Máxima (HMx)**

Por sobre los valores de HMx. establecidos en el Capítulo 5, sólo podrá construirse locales auxiliares (salidas de escalera, lavaderos y cuarto de máquinas) que no superen el 10% de la superficie máxima construible, tanques de agua y salida de chimeneas.

Dichas construcciones deberán retirarse como mínimo 4 m. de la línea de edificación y no superarán una altura de 3 m. por sobre el nivel de la HMx.

#### **4.6. Iluminación, ventilación y privacidad**

Las condiciones de iluminación, ventilación y privacidad se garantizarán de acuerdo a lo que se establece en los puntos 4.6.9. y 4.6.10., considerando a tales efectos las precisiones que se establecen en los puntos 4.6.1. a 4.6.8.

##### **4.6.1. Espacio urbano**

Se considera espacio urbano al constituido por:

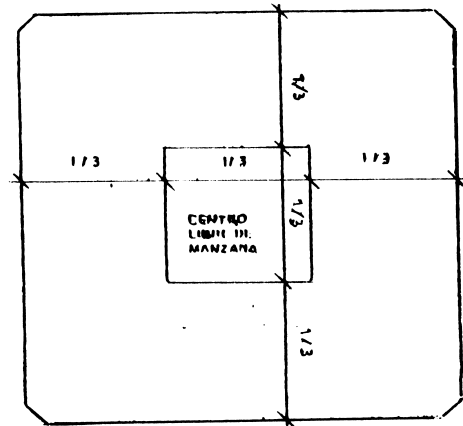
- el espacio de vía pública comprendido entre líneas municipales;
- los RFr. obligatorios o voluntarios;
- el espacio no ocupado del CLM;
- los RLa. de primera, según se define en 4.6.4.





#### 4.6.2. Centro libre de manzana (CLM)

- a. Se considera CLM al espacio interno que resulte del trazado de líneas paralelas a las líneas municipales a un tercio de la profundidad de la manzana, según ilustra el croquis adjunto
- b. En el Área Urbana el CLM se conservará libre de edificaciones, admitiéndose las siguientes excepciones:
  - en las zonas AC y BC1: la ocupación para usos comerciales y de esparcimiento hasta una altura de 4 m, y para locales anexos de vivienda, hasta un 25 % de la superficie.
  - en las restantes zonas: una ocupación de hasta un 25% de la superficie correspondiente, con destino a locales auxiliares de la vivienda.



#### 4.6.3. Retiros de Fondo (RFo)

En las parcelas que no resulten incluidas total o parcialmente en el CLM, los RFo. se clasificarán de la siguiente manera:

- De Primera: si en todo el ancho del predio, su profundidad no es inferior a 4 m. ni a los 2/3 de la altura de las edificaciones propias.
- De Segunda: si no cumple los requisitos de los RFo de primera pero llega a conformar un patio de Segunda.

#### 4.6.4. Retiros Laterales (RLa)

Los RLa. se clasificarán de la siguiente manera:

- De Primera: si en toda su longitud, su ancho no es inferior a 3 m. ni a los 2/3 de la altura de las edificaciones propias.
- De Segunda: si no cumple los requisitos establecidos para los RLa. de primera, pero su ancho no es inferior a 1,50 m. en toda su longitud.

#### 4.6.5. Patios entre bloques

Los PBI. se clasificarán de la siguiente manera:

- De Primera: si su ancho no es menor al ancho de la parcela descontándole 2.00 m. y su profundidad no es menor a 6 m ni a la semisuma de las alturas de los bloques que separa.
- De Segunda: si su ancho no es menor al ancho de la parcela descontándole 1,30 m. y su profundidad no es menor a 4 m. ni a la mitad de la semisuma de las alturas de los bloques que separa.





#### 4.6.6. Patios comunes

Los PCo. se clasificarán de la siguiente manera:

- En parcelas iguales o mayores a 12 m. de ancho:

De Primera: si sus lados no son menos a 4 m. ni a los  $\frac{2}{3}$  de las semisumas de las edificaciones que lo rodeen y su superficie no es menor a 16 m<sup>2</sup>.

De Segunda: si su lado mínimo no es inferior a 3 m. ni su superficie es inferior a 16 m<sup>2</sup>.

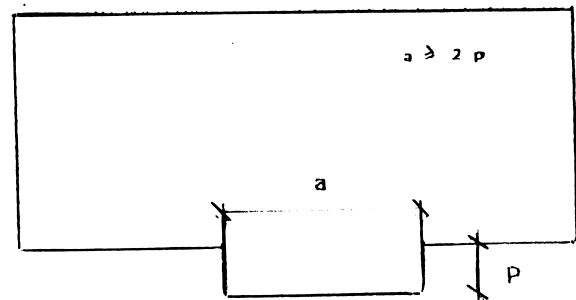
- Patios comunes en parcelas menores a 12 m. de ancho:

De Primera: si sus lados son menos a 3 m. y su superficie no es inferior a 12 m<sup>2</sup>.

De Segunda: si su lado mínimo no es inferior a 2,50 m. y su superficie no es menor a 12 m<sup>2</sup>.

#### 4.6.7. Espacios apendiculares

Los espacios apendiculares descubiertos que abran al espacio urbano, a retiros y a patios, podrán ser utilizados a los efectos de la iluminación y ventilación de locales, siempre que su abertura de unión sea igual o mayor que el doble de su profundidad, según ilustra el croquis adjunto.



La superficie de estos espacios no será computada a los fines de las superficies mínimas exigidas.

#### 4.6.8. Normas sobre retiros y patios

- Para el cómputo de sus dimensiones, se excluirá la proyección horizontal de cualquier tipo de voladizos sobre los mismos.
- No podrán cubrirse con elementos fijos ni con elementos corredizos que disminuyan las superficies mínimas exigidas.
- Podrán dividirse con cercas internas de 1,80 m. de altura máxima, siempre que cada uno de los sectores resultantes tenga una superficie no inferior al 40% de la superficie mínima exigida.
- Deberá preverse acceso franco para su limpieza.

#### 4.6.9. Requerimientos de iluminación y ventilación

Las aberturas para iluminación y ventilación exigidas por el Código de Edificación podrán abrir a los espacios que se detallan en el siguiente cuadro:







Cantidad de unidades funcionales	Tipo de local	- A Espacio Urbano	-A RFo.Primer -A PBI. Primera	-A PCo.Primer -A PBI.Segunda	-A RFo. Segunda -A RLa. Segunda -A PCo. Segunda
Unidad funcional Única	Primera y Tercera	Sí	Sí	Sí	No
Más de una unidad funcional	Primera y Tercera	Sí	Sí	No	No
Una o más unidades funcionales	Otros tipos	Sí	Sí	Sí	Sí

#### 4.6.10. Requerimientos de privacidad

En los casos de más de una unidad funcional por parcela, los espacios por los cuales se iluminen o ventilen locales a través de vanos cuyo dintel inferior esté a menos de 1,60 m. de altura, deberán tener acceso exclusivo desde la unidad respectiva.





## CAPITULO 5:

### **NORMAS ESPECÍFICAS POR ZONAS**

#### **5.1. Áreas, zonas y bandas**

Se definen, de acuerdo a las zonas que las integran, las siguientes Áreas:

a. Área Urbana:

#### **Ciudad Nueve de Julio**

- Residencial 1 = R1
- Residencial 2 = R2
- Residencial 3 = R3
- Residencial 4 = R4
- Residencial 5 = R5
- Residencial 6 = R6
- Residencial 7 = R7
- Distrito de Urbanización Especial 1 = DUE 1 (EX -Residencial - R8)
- Distrito de Urbanización Especial 2 = DUE 2 (Ord. 4625/08)
- Área Central = AC
- Protección Patrimonial 1 = PP1
- Protección Patrimonial 2 = PP2
- Protección Patrimonial 3 = PP3
- Equipamiento Urbano = EU
- Uso Específico 1 = UE1
- Uso Específico 2 = UE2
- Uso Específico 5 = UE5

También incluye a las siguientes bandas:

- Banda Comercial 1 = BC1
- Banda Comercial 2 = BC2
- Banda Comercial 3 = BC3
- Banda Residencial Urbana = BRU
- Banda Vial Parque (parcialmente) = BVP





### Localidad “El Provincial”

- Residencial 1a = R1a
- Residencial 2a = R2a
- Área Central a = ACa

### b. Área complementaria

### Ciudad Nueve de Julio

- Reserva Urbana 3 = RU3
- Reserva Urbana 5 = RU5
- Reserva Urbana 6 = RU6
- Industrial = I
- Reserva Industrial = RI
- Banda Verde =BV
- Uso Específico 3 = UE3
- Uso Específico 4 = UE4
- Uso Específico 6 = UE6
- Uso Específico 7 = UE7
- Reserva Uso Específico 6 = RUE6
- Residencial Extraurbano = RE
- Residencial Extraurbano 1 = RE 1
- Residencial Extraurbano 2 = RE 2
- Reserva Residencial Extraurbano =RRE
- Reserva Residencial Extraurbano 1 =RRE 1
- Reserva Residencial Extraurbano 2 =RRE 2

También incluye a las siguientes bandas:

- Banda Residencial Extraurbana 1 = BRE1
- Banda Residencial Extraurbana 2 = BRE2
- Banda Equipamiento Urbano 1 = BEU1
- Reserva Banda Equip. Urbano 2 = RBEU2
- Reserva Banda Equip. Urbano 3 = RBEU3





- Banda Vial Parque (parcialmente) = BVP (ruta 65)
- Banda Parque = BP
- Banda Vial = BVi (ruta 5)
  
- c. Área Complementaria = C
- d. Área Complementaria I = CI
- e. Área Complementaria II = CII
  
- f. Anillos Circunvalatorios
  - Anillo Circunvalatorio I
  - Anillo Circunvalatorio II
  - Anillo Circunvalatorio III
  
- g. Localidad "El Provincial"
  - Residencial Extraurbana a = Rea
  - Reserva de Residencial Extraurbana a = RREa
  - Área Complementaria = C

## 5.2. Normas por zonas y bandas

Se establece que las parcelas reguladas por este Código, además de cumplimentar las Normas Generales indicadas en los Capítulos 1 a 4, se regularán por las normas específicas establecidas en este Capítulo para las zonas y/o bandas en que estén incluidas, según las siguientes condiciones:

- a. La delimitación de las zonas y bandas son las que se indican en el plano "Zonificación" que se adjunta al presente Anexo.
- b. Las normas específicas son las que se indican en:
  - El "Cuadro General de Usos" (punto 5.3.)
  - El "Cuadro General de Indicadores Urbanísticos" (punto 5.4.)
  - Las "Normas específicas para ciertas zonas" (punto 5.5.)
- c. En el caso de parcelas incluidas en bandas, las mismas deberán regirse por los indicadores urbanísticos indicados para la banda
- d. En los casos de bandas y de deslindes de zonas que no se determinan por ejes de vías públicas, sino por líneas paralelas y próximas a las mismas, se entenderá que están incluidas en la zona o banda correspondiente, las parcelas frentistas a





dichas vías con las siguientes condiciones:

- En caso de que sean parcelas de esquina que se prolonguen más de 25 m. por la vía pública convergente a la que determina la banda o el deslinde de zonas, se aplicará hasta dicha distancia las normas correspondientes.
- En caso de que sean parcelas intermedias con frente a otra calle en la cual rijan otras normas, las parcelas se dividirán virtualmente por una línea intermedia y se aplicarán en cada una de sus partes las normas de la banda o zona correspondiente.
- En los casos de deslindes de zonas residenciales que se determinen por ejes de vías públicas, los frentistas a las mismas podrán optar por acogerse a las normas correspondientes a cualquiera de ambas zonas con las siguientes condiciones:
- En caso de que sean parcelas de esquina que se prolonguen más de 25 m. por la vía pública convergente a la que determina el deslinde de zonas, se aplicará hasta dicha distancia las normas que se adopten.
- En caso de que sean parcelas intermedias con frente a otra calle en la cual rijan otras normas, las parcelas se dividirán virtualmente por una línea intermedia y se aplicarán en cada una de sus partes las normas de la zona que se adopte.





# CUADRO GENERAL DE USOS





USOS / 1	AC	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	DUE 1	BRU	BC1	BC2	BC3	EU	I	BVP II / BVP III	BVI	RE	RE1	BRE1	BRE2	BEU1	C1	C2	RU1	RU2	RU3	RU4	RU5	RU6	RI	RBE U1	RBE U2	RBE U3	Aca	R1a	R2a	Rea	Estac. Cargidos												
	*	*	**	**	**	**	**	**	**	**	**	*	*	*	6	**5	6	**5	**5	**5	**5	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	**	**	**	*	*	**													
<b>RESIDENCIA</b>																																																			
Viv. Unifamiliar	*	*	**	**	**	**	**	**	**	**	*	*	*	*	6	**5	6	**5	**5						*	*																						E4			
Viv. Multifamiliar	**	**	7																																	**	**	**	7								E4				
Conjuntos Habitac.							*	*																																							E4				
Hotelería	*	5													**	*	**																		*	5										E5					
Mot/Alberg.transitorios															**	*	**																														E8				
Clubes de campo / Barrios cerrados															6									6	6																					E4					
<b>COMERCIOS</b>																																																C4			
Minorista básico	4	2	2	1	1	1	1	1	1	1	**5	**5	**3																																			C4			
Minor. Especializado	4	2	2							1	**5	**5	3																																				C4		
Autoserv/Supermerc.	4	3	2	1	1	1	1	1	1	1	5	5	4										4																									E3			
Galer. Comerciales	**																																		**	**											C1				
Mayor. Sin deposito	4	2	2							5	5	3	**5									*	*																								E3				
Mayor. con deposito													**5									*	*																							E3					
Mat. Constr. o/dépos.													**5				*	*				**	**																							E3					
<b>Agroquímicos</b>																																																	C1		
Exposición Ferias A										5	5	3									*	*	*	*																								E1			
Exposición Ferias B													**5				*	*				*	*	*	*																						E1				
Implementos agrícolas											**4	**5					*	*				**	**	*	*																						E1				
Automotores (F)	**4												**5			*	*					**	**	*	*									**4												E2					
<b>SERVICIOS</b>																																																	C3		
Para automotores - Implementos Agrícolas (ver normas específicas para estos usos en el inciso 6,10 del Capítulo 6).																																																			
<b>Básicos</b>	4	2	2	1	1	1	1	1	1	1	**5	**5	**3																																						
Especializados	**4	2	2							1	**5	**5																																							
Profesionales	**	3	2	1	1	1	1	1	1	1	*	3	2																																					E9	
Gastronómicos	**	4	3	1	1	1	1	1	1	1	*	*	3			**	*	**																																C4	
Financieros	**	3	2								*	*	3				*	*																																	E3
Salas Velatorias (A)													*									**8	9	*	*																								E3		
Cement. Parque (B)																						*	*	*	*																										
Serv. P/grandes animales																**	*	**				*	*	*	*																										
Estac. De Servicios p/ automotores ( C )													*				*	*				*	*	*	*																										
Lavado y Engrase vehiculos pesados													*				*	*				*	*	*	*																										
Estac/vehic. Livianos											*	*	*	*			*	*				*	*	*	*																										
Acodo de Cereales ( D ).	4	*	4								*	*	*	*			*	*				*	*	*	*																										

Nota: ver referencia al final del Cuadro

Nota: ver referencia al final del Cuadro





USOS / 2	AC	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	DUE 1	BRU	BC1	BC2	BC3	EU	I	BVP If ext / If int	BVI	RE	RE1 RE2	BRE1	BRE2	BEU1	C C1	CII	RU3	RU5	RU6	RI	RBE U2	RBE U3	Aca	R1a	R2a	Rca	Extrac.	Complej.			
	<b>EQUIPAMIENTO SOCIOCULTURAL</b>																																						
Salas de espectáculos	**	4	3	2	2	2	2	2	2		*	*	*																										
Templos religiosos																																							
Instal y Salas Cult.	**	4	3	2	2	2	2	2	2		*	*	*																										
Club Social / Soc. de Fomento/Asoc Intern.	*	4	3	2	2	2	2	2	2		*	*	*																										
<b>EQUIPAMIENTO RECREATIVO</b>																																							
Complejos Recreativos																																							
Polígonos de tiro																		*																					
Esparcim. Especiales (ver normas específicas para estos usos en el inciso 6.11 del capítulo 6)																							**	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*		
E. E. 1. Bowling, canchas de fútbol 5, padle.											*	*	2	*																									
E. E. 2. Billar, Pool, Videos, Juegos, Video Bar.	**	**									*	*	2	*															**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	
E. E. 3. Gimnasios.		**	**								*	*	2	*																									
E. E. 4 Alquiler de karting.																																							
E. E. 5. Cbers (G)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
E. E. 6. Pello de Juegos (c)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
Instalac. Deportivas		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
Confitería Bailabiles/ Salas de Bailes ( E )																		*																					
Salones de fiestas	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
<b>EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL</b>																																							
Ciclo Gral Básico / Jardín Maternal	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Ciclo polimodal	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Nivel Terciario y Universitario	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Ciro. Experimental y de extensión																		*																					
Otros centros de Enseñanza	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
Establecimientos con internado.																																							

Nota: ver referencia al final del Cuadro







USOS / 3		AC	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	DUE 1	BRU	BC1	BC2	BC3	EU	I	BVP if ext	BVP if int	Bv1	RE	RE1 RE2	BRE1	BRE2	BEU1	C CI	CII	RU3	RU5	RU6	RI	RBE U2	RBE U3	Acu	R1a	R2a	Rea	Estac	Carg/Des																					
<b>EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL</b>																																																											
	Organismo munic. provinciales y nacionales	**	4									*	*	*	4																		**	4						E3																			
	Empr. Prestatarias de servicios	**	4	*								*	*	*	4																		**	4	*						E3																		
<b>EQUIPAMIENTO SANITARIO</b>																																																											
	Establecimiento sin internación	*	*	2	2	2	2	2	2	2	2	*	*	*	*																			*	*	*	*																						
	Establecimiento con internación	*	*									*	*	*	*																			*	*	*	*								E6	C3													
	Establecimiento con residencia	*	*									*	*	*	*										*									*	*	*	*										E6												
<b>INDUSTRIAS</b>																																																											
	Categoría Primera		2	1	1	2									3	**	*	*	*	*				*																								E2	C1										
	Categoría Segunda														**	*	*	*	*	*																													E2	C1									
	Categoría Tercera																																																										
	Elaboración artesanal (c) ver normas específicas para estos usos en el inciso 6.9 del Capítulo 6).																																																										
	Carpintería		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3									
	Fábrica de premolinos p/ la construcción.		3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3										
<b>DEPOSITOS</b>																																																											
	Grado de Riesgo I		1									3	3	2	3	**	*	*	*	*				**																																			
	Grado de Riesgo II											2	2			**	*	*	*	*				*																																			
	Grado de Riesgo III																																																										
<b>TALLERES</b>																																																											
	Tipo I		1	1	1	1							1	2	1	*	*	*	*	*				*																																			
	Tipo II		1										1	2	1	*	*	*	*	*				*																																			
	Tipo III													3		**	*	*	*	*				*																																			
<b>ACTIVIDADES AGRICOLAS</b>																																																											

Nota: ver referencia al final del Cuadro  
Observaciones: Pirotecnia - Armeria: Se adopta la Ley Nacional de Armas y Explosivos 20.429.  
Decreto 302/83 Reglamentación parcial de polvoras , explosivos y afines.  
Ordenanza Municipal 3.800 Pirotecnia - Venta y Espectáculos.  
Localización sujeta al CUMA





USOS / 4	AC	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	DUE 1	BRU	BC1	BC2	BC3	EU	I	BVP if ext	BVP if int	RE	RE1 RE2	BRE1 BRE2	BEU1	C C1	CII	RU3	RU5	RU6	RI	RBE U2	RBE U3	Aca	R1a	R2a	Rca	Estac.	Cargaba				
	<b>SALAS DE EXTRACCIÓN DE MIEL</b>																																						
Los establecimientos en donde se extraiga, elabore, fraccione, accéle o se deposite miel y otros productos apícolas quedarán sujetos a los artículos siguientes.																																							
<b>TIPO 1) Hasta 15.000 Kg. De miel extractada anualmente.</b>																																							
*Con habilitación precaria																																							
* Con habilitación definitiva, sólo en casos de localización existente.																																							
<b>TIPO 2) Hasta 30.000 Kg de miel extractada anualmente.</b>																																							
*Con habilitación precaria																																							
* Con habilitación definitiva																																							
<b>TIPO 3) Más de 30.000 Kg de miel extractada anualmente.</b>																																							
* Con habilitación precaria.																																							
* Con habilitación definitiva.																																							
<b>SALAS DE FRACCIONAMIENTO</b>																																							
Se encuadrarán como Industria de Primera Categoría, debiendo ajustarse al Cuadro de Usos de Código Urbano																																							
<b>ACOPIO Y/O DEPÓSITO</b>																																							
1) Depósitos de Riesgo 1																																							
2) Depósitos de Riesgo 2																																							
Aquellos depósitos de tambores de miel llenos o vacíos (máximo 100 m <sup>2</sup> cubiertos). Ver localización al CUADRO DE USOS 3.																																							
Aquellos depósitos de Productos fraccionados. Ver localización al CUADRO DE USOS 3.																																							





<b>USOS / 5</b>	AC	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	DUE 1	BRU	BC1	BC2	BC3	EU	I	BVP if ext	BVP if Int	BVI	RE	RE1	RE2	BRE1	BRE2	BEU1	C CI	CII	RU3	RU5	RU6	RI	RBE U2	RBE U3	Aca	R1a	R2a	R3a	Enlac.	Complej.
	Los establecimientos que se dedican a la compra, venta, desarmado, y/o depósito de chatarras y vehículos.																																					
<b>COMPRA - VENTA - DESARMADERO DE AUTOS</b>	Los establecimientos que se dedican a la clasificación y acopio de residuos inorgánicos (cartón, vidrio, metales, y plásticos, excepto los provenientes de agroquímicos, pesticidas y/u otros productos tóxicos) depósito de chatarras y vehículos.																																					
<b>CLASIFICACIÓN Y ACOPIO DE RESIDUOS INORGÁNICOS</b>	Los establecimientos que se dedican a la clasificación y acopio de residuos inorgánicos (cartón, vidrio, metales, y plásticos, excepto los provenientes de agroquímicos, pesticidas y/u otros productos tóxicos) depósito de chatarras y vehículos.																																					

\*\*\*siempre que el predio no sea adyacente a zona residencial.  
Los predios donde se instalen estas actividades deberán contar obligatoriamente con cerco perimetral vivo, prefabricado o mampostería, asegurando condiciones de salubridad, higiene y estética acordes al entorno paisajístico.  
En el caso de los predios ubicados en la BVP, deberán dar cumplimiento a lo establecido en el Capítulo 1, inciso 1.03 Promoción paisajística del Código Urbano.  
En todos los casos será de aplicación, además de las normas del presente Código, toda legislación Provincial, Nacional o Municipal.





## REFERENCIAS DE USOS 1 / 2 / 3

**	Uso Predominante
*	Uso Complementario
1	Superficie cubierta máxima = 50 m <sup>2</sup>
2	Superficie cubierta máxima = 100 m <sup>2</sup>
3	Superficie cubierta máxima = 200 m <sup>2</sup>
4	Superficie cubierta máxima = 500 m <sup>2</sup>
5	Superficie cubierta máxima = 1000 m <sup>2</sup>
6	Máximo = una unidad de vivienda por parcela
7	Exclusivamente en caso de contar con todos los servicios
8	Condicionado a la pavimentación de la Urquiza
9	Chacra 253
E 1	En instalaciones de 500 a 2500 m <sup>2</sup> = un modulo cada 20 usuarios estimados
E 2	Un modulo cada 100 m <sup>2</sup> cubiertos y un modulo como minimo
E 3	Un modulo cada 50 m <sup>2</sup> cubiertos y un modulo como minimo
E 4	Un modulo por unidad habitacional
E 5	Un modulo cada tres habitaciones
E 6	Un modulo cada seis camas
E 7	Minimo =la mitad de la superficie cubierta
E 8	Un modulo por habitación
E 9	1 módulo de estacionamiento por estudio profesional u oficina (en caso de contar con más de 1 estudio profesional u oficina computar 0,5 módulo por unidad) Ver especificaciones en el punto 6.2 inc c) del Capítulo 6. (incorpora la ord 4933/10)
C 1	10 % de la superficie cubierta y un modulo como minimo
C 2	Los modulos suficientes para garantizar que las operaciones de espera , carga y descarga se realicen dentro del predio
C 3	Un modulo como minimo
C 4	Un modulo para establecimiento de mas de 100 m <sup>2</sup>
A	Localización alternativa: lotes frentista a A. Argentina entre C.Pironio y Urquiza - UE6 (Cementerio)
B	Ver Ordenanza Municipal N° 3253
C	Se permite en las zonas indicadas y en las avenidas Compaire, A. Alvarez y Gral. Urquiza del anillo circunvalatorio
D	Ver Ley 12605 de silos y granos y Decreto Reglamentario 96/07 (Decreto Provincial N° 4335 Derogado)
E	Ver Ordenanza Municipal N° 2832
F	Se permite la localización en las zonas indicadas y en las Avenidas que se encuentran dentro del R 2
G	El funcionamiento de los cibers deberá cumplimentar con la Ordenanza 4291/04 y su modificatoria 4437/06

## Referencias Generales de Abreviaturas

R1	Residencial 1	9 de Julio	C1	Complementaria 1	9 de Julio
R2	Residencial 2	9 de Julio	RU3	Reserva Urbana 3	9 de Julio
R3	Residencial 3	9 de Julio	RU5	Reserva Urbana 5	9 de Julio
R4	Residencial 4	9 de Julio	RU6	Reserva Urbana 6	9 de Julio
R5	Residencial 5	9 de Julio	I	Industrial	9 de Julio
R6	Residencial 6	9 de Julio	RI	Reserva Industrial	9 de Julio
R7	Residencial 7	9 de Julio	BV	Banda Verde	9 de Julio
DUE1	Distrito de Urbanización específica 1	9 de Julio	UE3	Uso Especifico 3	9 de Julio
DUE2	Distrito de Urbanización específica 2	9 de Julio	UE4	Uso Especifico 4	9 de Julio
AC	Área Central	9 de Julio	UE5	Uso Especifico 5	9 de Julio
PP1	Protección Patrimonial 1	9 de Julio	UE6	Uso Especifico 6	9 de Julio
PP2	Protección Patrimonial 2	9 de Julio	UE7	Uso Especifico 7	9 de Julio
PP3	Protección Patrimonial 3	9 de Julio	RUE6	Reserva Uso Especifico 6	9 de Julio
EU	Equipamiento Urbano	9 de Julio	RE	Residencial Extraurbano	9 de Julio
UE1	Uso Especifico 1	9 de Julio	RE1	Residencial Extraurbano 1	9 de Julio
UE2	Uso Especifico 2	9 de Julio	RRE	Reserva Residencial Extraurbano	9 de Julio
BC1	Banda Comercial 1	9 de Julio	RRE1	Reserva Residencial Extraurbano 1	9 de Julio
BC2	Banda Comercial 2	9 de Julio	BRE1	Banda Residencial Extraurbana 1	9 de Julio
BC3	Banda Comercial 3	9 de Julio	BRE2	Banda Residencial Extraurbana 2	9 de Julio
BRU	Banda Residencial Urbana	9 de Julio	BEU1	Banda Equipamiento Urbano 1	9 de Julio
BVP	Banda Vial Parque (parcialmente)	9 de Julio	RBEU2	Reserva Banda Equipamiento Urbano 1	9 de Julio
R1a	Residencial 1a	El Provincial	RBEU3	Reserva Banda Equipamiento Urbano 2	9 de Julio
R2a	Residencial 2a	El Provincial	BVP	Banda Vial Parque	9 de Julio
Aca	Área Central	El Provincial	BP	Banda Parque	9 de Julio
			BV1	Banda Vial i	9 de Julio
			C2	Complementaria 2	9 de Julio
			REa	Residencial Extraurbana a	El Provincial
			C1a	Complementaria 1 a	El Provincial





**Áreas no mencionadas en el Cuadro de Usos:**

DUE2	Por estar reglamentada por Ord. 4625/08
PP1	Por ser Protección Patrimonial
PP2	Por ser Protección Patrimonial
PP3	Por ser Protección Patrimonial
UE1	Por tener usos específicos
UE2	Por tener usos específicos
BV	Por ser espacio verde
UE3	Por tener usos específicos
UE4	Por tener usos específicos
UE5	Por tener usos específicos
UE6	Por tener usos específicos
UE7	Por tener usos específicos
RUE6	Por ser Reserva de Uso Específico.
RRE	Por ser Reserva de RE
RRE1	Por ser Reserva de RE1
BP	Por ser espacio verde





## **Usos:** (folio Anexo)

### - **Depósitos y comercialización de Agroquímicos:**

Se adopta la Ley 11.720/95 Residuos Especiales

- Anexo I (Código Y), Anexo II (Código H), Anexo III.
- Decreto 806/97
- Anexo I, II, III, IV, V y VI.
- Resoluciones de Residuos Especiales
- 063/96, 214/98, 215/98, 228/98, 231/98, 273/97, 322/98, 344/98, 345/98, 495/98, 577/97, 578/97, 601/98 (Anexo I y II ), 633/98.
- Ley 11.723 Preservación del Ambiente
- Ordenanza Municipal 4821

### - **Depósitos y comercialización de plantas de Silos**

Se adopta la Ley 12605 de silos y granos, y Decreto Reglamentario 96/07

- Atento a las modificatorias

### **Localización Depósitos y Comercialización de Agroquímicos y Localización Depósitos y Comercialización de Plantas de Silos:**

- BVi de la Ruta Nac. N° 5, sobre chacras 256, 237, 276, correspondientes a la Circunscripción XV, Sección C; y 296 correspondiente a la Circunscripción XV, Sección D, dejando un espacio verde forestado en su límite Noroeste.
- BVP de Ruta Provincial N° 65 sobre Chacras 315, 316, 297, correspondientes a la Circunscripción XV, Sección D.
- Ruta Nacional N° 5 sobre Chacras 277, 100 y media chacra de la 116 en su límite Sudeste, correspondientes a la Circunscripción XV, Sección C; y chacras 80, 61, 35, 27, 21 correspondientes a la Circunscripción XV, Sección A.
- BVP de la Ruta Prov. N° 65 sobre chacras 293, 294, 295 y 296, dejando un espacio verde forestado en su límite Noreste, y en la BVP chacras 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 297, 298, 299, correspondientes a la Circunscripción XV, Sección D.
- Chacras 310, 329, 350, 371 correspondientes a la Circunscripción XV, Sección D y chacras 388, 404, 420, 443 y 459, correspondientes a la Circunscripción XV, Sección E; debiendo dejar un espacio verde forestado en su límite Noroeste.
- BVi de la Ruta Nacional N° 5 sobre las chacras 334, 355a, 355b, 335 y 356, correspondientes a Circunscripción XV, Sección D; y chacras 392, 409, 426, 462, 463, 410, 393 correspondientes a Circunscripción XV, Sección E.
- Chacras 330, 351 y 372 correspondientes a Circunscripción XV, Sección D; y





---

chacras 389, 405, 421, 432 y 460 correspondientes a Circunscripción XV, Sección E.

Todos los depósitos de agroquímicos y plantas de silos deberán cumplimentar las normativas vigentes, sean Municipales, Provinciales, Nacionales e Internacionales.

En la BVP se deberán cumplir las normativas expresadas en el presente Código, en su Cap.1, Normas Generales sobre Calidad Ambiental, punto 1.3. Promoción Paisajística.





#### 5.4. Cuadro General de Indicadores Urbanísticos Ciudad de 9 de Julio

ZONA	FOS	FOT	HMx. (m)	RFR. (m)	Rla. (m)	Lote mínimo		Densidad	
						Lado	Sup.	DPN	DPB
AC (d)	0,60	2,5	15	No (a)	No (a)	20	600	750	340
R1	0,60	2,0	10	---	---	15	375	500	340
R2 (d)	0,60	1,2	7	---	---	15	375	350	150
R3	0,50	1,0	7	5 (c)	3 (b)	15	375	150	100
R4	0,60	1,0	7	No se exige	---	12	300	200	150
R5	0,60	1,0	7	3 (c)	---	12	300	200	150
R6	0,30	0,6	7	5 (c)	3 (b)	20	600	150	100
R7	0,30	0,6	7	5 (c)	3 (b)	20	600	150	100
DUE1/ex R8	0,6	2,4	7	---	---	06	72	650	---
DUE 2	0,6	1,2	DISEÑO PARTICULARIZADO			10	150	1 viv/lote	
BRU	0,60	1,2	7	3	---	12	300	200	150
BC1 (d)	0,60	2,5	10	---	---	15	375	300	40
BC2	0,60	1,0	7	---	---	20	600	100	40
BC3	0,60	1,0	7	---	---	12	300	100	40
EU	0,60	1,2	7	---	---	15	375	100	40
I	0,30	0,5	---	5	5	25	1500	100	40
BVP	0,20	0,2	---	15 (c)	6 (b)	40	4800	100	30
BVi (ex BVP en ruta 5)	0,5	1	---	15	6	40	4800	100	30
RE	0,20	0,4	7	10	5 (b)	40	2.500	60	30
RE1	0,20	0,4	7	10	5	30	1200	60	30
RE2	0,20	0,4	7	5	3	20	800	60	30
BRE1	0,20	0,4	7	10	5 (b)	38	2000	60	30
BRE2	0,20	0,4	7	10	5 (b)	38	2000	60	30
BEU1 Frente NO	0,30	0,5	7	10	---	20	1200	100	30
BEU1 Frente SO	0,30	0,5	7	10	---	33,5	3000	100	30
C	0,10	0,1	---	5	3	40	2500	60	30
CI	0,10	0,1	---	5	5	82	9500	60	30
CII	---	---	---	---	---	---	43000	60	30







- a. En la zona AC las construcciones deberán efectuarse sobre LM y entre ejes medianeros o, alternativamente, deberá preverse elementos que reconstruyan a nivel virtual la continuidad de fachadas. En este último caso, quedará a cargo de la Autoridad de Aplicación aprobar las propuestas que presenten los interesados.
- b. En el caso de predios preexistentes de ancho inferior a los establecidos para cada zona, se suprimirán los retiros laterales.
- c. En el caso de predios preexistentes de ancho inferior a los establecidos para cada zona, se suprimirá el retiro de frente. Para el caso de parcelas preexistentes de esquina, de ancho inferior a los establecidos para cada zona, se suprimirán ambos retiros.
- d. (con la modif. de la ord. 4501/06) Las Alturas Máximas (Hmx) podrán incrementarse en más de 6 metros, por retiro de frente, escalonado en 3 metros de alto, en la zona BC1, R2 y AC.

### Localidad de “El Provincial”

ZONA	FOS	FOT	HMx. (m)	RFR. (m)	Rla. (m)	Lote mínimo		Densidad	
						Lado (m)	Sup. (m2)	DPN	DPB
ACa	0,60	1,2	7	No	No	12	300	200	150
R1a	0,60	1,2	7	---	---	12	300	200	150
R2a	0,60	1,2	7			15	375	1 viv/parc	100
REa	0,20	0,40	7	10	5	20	800	1 viv/parc	60
C	0,10	0,1	---	5	3	40	2500	60	30

## 5.5. Normas específicas para ciertas zonas

### 5.5.1. Zonas de Protección Patrimonial (PP1 a PP3)

- a. Constituyen zonas que serán objeto de estudios particularizados a efectos de preservar e incrementar sus valores patrimoniales, según el siguiente detalle:
  - PP1: Plaza Belgrano y parcelas frentistas a la misma.
  - PP2: Parque General San Martín.
  - PP3: Edificio e instalaciones ferroviarias "La Trocha" –quedan contempladas a preservar dentro del Uso Específico Barrio Pro Cre Ar-.





- b. Hasta tanto dichos estudios definan las normas y acciones que correspondan, se mantendrán según sus actuales características, debiendo someterse a consideración de la Autoridad de Aplicación cualquier modificación que se prevea en las mismas, la que será considerada a través del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

### **5.5.2. Zonas de Usos Específicos (UE 1 a UE 7) y Reserva Uso Especifico 6 (REU)**

Constituyen zonas en las cuales se desarrollan actividades relacionadas con la totalidad de la Ciudad o el Partido, según el siguiente detalle:

- UE1: Hospital y Asilo de Ancianos
- UE2: Estación e instalaciones ferroviarias
- UE3: Matadero
- UE4: Autódromo
- UE5: Predio Industrial "Hilcor"
- UE6: Cementerio
- UE7: Predio Sociedad Rural
- REU6: Ampliación Cementerio

En las mismas se admite la continuidad del desarrollo de las actividades actualmente instaladas, siempre que no involucren molestias a los linderos y respeten las normas de calidad ambiental establecidas en el Capítulo 1.

Toda modificación edilicia, de instalaciones o actividades que se prevea, deberá ser puesta a consideración de la Autoridad de Aplicación, quien la evaluará de acuerdo al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

### **5.5.3. Reservas Urbanas (RU3 a RU6)**

Constituyen zonas que, en función de la demanda, serán habilitados en el futuro para usos urbanos.

En tanto la demanda lo corrobore, la habilitación se realizará de acuerdo a los siguientes criterios:

- RU3 pasará a ser R3
- RU5 pasará a ser R5
- RU6 pasará a ser R6

La habilitación será propuesta paulatinamente por la Autoridad de Aplicación, cuando en las zonas R respectivas se registre una ocupación efectiva de más del 70% de los predios. El cambio de zona requerirá de aprobación del HCD mediante Ordenanza y convalidación provincial.

Hasta tanto, dicha habilitación se produzca, sólo se admitirán:

- Urbanizaciones que respeten el amanzanamiento original de la Ciudad y las





disposiciones sobre estructura vial especificadas en el punto 2.1.;

- Medidas de parcelamientos no inferiores a los correspondiente al sector C1.
- Desarrollo de usos de acuerdo a su correspondiente sector

#### **5.5.5. Banda Parque (BP)**

Constituye una zona destinada a la recreación y el esparcimiento público en relación con el Canal Mercante que la recorre, incluyendo a todos los predios frentistas hasta una profundidad de 200 m. de la LM.

En tanto dicho uso no se concrete, podrán desarrollarse las actividades admitidas en la zona C1 sin que involucren edificaciones o instalaciones fijas o de costosa y difícil remoción.

Medidas de parcelamientos no inferiores a los correspondiente al sector C1.

#### **5.5.6. Reserva Industrial**

Constituye una zona destinada a la ampliación de la Zona Industrial, y afecta a las chacras 167, 168, 169, de la Secc. B; Circ. XV y a las chacras 183, 184 y 185 de la Secc. C; Circ. XV.

#### **5.5.7. Banda Verde (BV)**

Constituye una zona verde destinada a distanciar el sector Residencial del sector Industrial, cuyas dimensiones mínimas corresponden a: sector NE: en los predios designados catastralmente como Circ. XV; Secc. B; chacras 167, 168 y 169 = 86,60 m y sector NO: chacras 167 y 183 = 121,24 m

#### **5.5.8. Reservas Residenciales Extraurbanas (RRE, RRE1 y RRE2)**

Constituyen zonas que, en función de la demanda serán habilitadas en el futuro para usos residenciales extraurbano.

En tanto la demanda lo corrobore, la habilitación se realizara de acuerdo al siguiente criterio:

- ✓ RRE pasara a ser RE
- ✓ RRE1 pasará a ser RE1
- ✓ RRE2 pasará a ser RE2
- ✓ RREa pasará a ser REa

La habilitación será propuesta paulatinamente por la Autoridad de Aplicación, cuando en dichas zonas se registre una ocupación de más del 70 % de los predios. El cambio de zona requerirá de aprobación del HCD mediante Ordenanza y convalidación provincial.

Hasta tanto, dicha habilitación se produzca, solo se admitirán:

- Urbanizaciones que respeten el amanzanamiento original de la Ciudad y las disposiciones sobre estructura vial especificadas en el punto 2.1.
- Medidas de parcelamientos no inferiores a los correspondiente al sector C1.





- Desarrollo de usos de acuerdo a su correspondiente sector

### **5.5.9. Reserva Banda Equipamiento Urbano (RBEU 2 y RBEU 3)**

Constituyen bandas que, en función de la demanda, serán habilitadas en el futuro para usos banda equipamiento urbano.

En tanto la demanda lo corrobore, la habilitación se realizara de acuerdo a los siguientes criterios:

- ✓ RBEU 2 pasara a ser BEU 2
- ✓ RBEU 3 pasara a ser BEU 3

La habilitación será propuesta por la Autoridad de Aplicación cuando en la Banda Equipamiento Urbano 1 se registre una ocupación efectiva de más del 50 % de los predios. El cambio de zona requerirá de aprobación del HCD mediante Ordenanza y convalidación provincial.

Hasta tanto, dicha habilitación se produzca, solo se admiten:

- Urbanizaciones que respeten el amanzanamiento original de la Ciudad y las disposiciones sobre estructura vial especificadas en el punto 2.1.
- Medidas de parcelamientos no inferiores a los correspondiente al sector C1.
- Desarrollo de usos de acuerdo a su correspondiente sector

### **5.5.10. Área Complementaria I y II**

#### Área Complementaria I:

Está destinada a localizar los usos complementarios que puedan generar molestias, y que en general descalifican estéticamente las áreas en que se ubican y que requieren superficies amplias en un contexto de explotación intensiva agrícola, ej.: viveros, quintas en general, producción horticultura y fruticultura.

#### Área complementaria II:

Esta zona es exclusiva para explotación agrícola intensiva y la instalación de criaderos de animales en general.

### **5.5.11. De los límites de las áreas y zonas.**

#### **a. Área Urbana:**

#### **Residencial 1: R1**

Al NE: por T. Cosentino desde Eva Perón hasta C. Pironio.

Al SE: por C. Pironio desde T. Cosentino hasta A. Aita.

Al SO: por A. Aita desde C. Pironio hasta Eva Perón.

Al NO: por Eva Perón desde A. Aita hasta T. Cosentino.

#### **Residencial 2: R2**





#### Sector N° 1

- Al NE: por Pte. Perón desde Av. Compañeré hasta Av. Urquiza.
- Al SE: por Av. Urquiza desde Pte. Perón hasta Entre Ríos y por ésta en línea quebrada hasta Gral. Paz y por ésta hasta Levalle y por ésta en línea quebrada hasta Urquiza y por ésta en línea quebrada hasta Juan XXIII y por ésta en línea quebrada hasta Sarmiento, en la cual incluye lotes frentista a la misma, y por ésta en línea quebrada hasta Juan B. Justo
- Al SO: Juan B. Justo desde Sarmiento hasta Compañeré
- Al NO: Compañeré, desde Juan B. Justo hasta J.B. González y por ésta en línea quebrada hasta A. Álvarez y por ésta en línea quebrada hasta Compañeré y por ésta hasta Pte. Perón.

#### Sector N° 2

- Parcelas denominadas catastralmente como: Circ.I-Secc.B-Qta.18-Pc.6A, 6B, 7B, 7C, 7D, 7E, 7F, 8B, 8D, 9B y 9D.

Se exceptúan del polígono anterior:

- El Área Central
- las zonas de banda: BC1; BC2; BRU; RBEU3
- la zona UE1 (Hospital y Asilo de Ancianos)
- la zona PP2 (Parque General San Martín)
- el sector comprendido por las calles Av. Eva Perón, Juan XXIII, Av. Garmendia y J.V. González, perteneciente a DUE 2.

### **Residencial 3: R3**

#### Sector N° 1

- 1. Al NE: Juan B. Justo desde Eva Perón hasta Av. Urquiza.
- Al SE: Av. Urquiza desde Juan B. Justo hasta Av. A. Argentina.
- Al SO: A. Argentina desde Av. Urquiza hasta Eva Perón.
- Al NO: Eva Perón desde A. Argentina hasta Juan B. Justo.

Exceptúese de este polígono a las manzanas comprendidas por la Banda BEU 1, y a las parcelas frentistas a la Av. Mitre pertenecientes a la zona de Banda Comercial 2 (BC2).

#### Sector N° 2

- 1. Al NE: Juan B. Justo desde Av. Garmendia hasta Av. Eva Perón.
- Al SE: Av. Eva Perón desde Juan B. Justo hasta Av. A. Argentina.





- Al SO: A. Argentina desde Av. Eva Perón hasta Av. Garmendia.
- Al NO: Av. Garmendia desde A. Argentina hasta Juan B. Justo.

#### **Residencial 4: R4:**

##### Sector N° 1

- Al NE: Av. Presidente Perón (BP) desde Laprida hasta Compairé.
- Al SE: Compairé desde Av. Presidente Perón hasta San Juan.
- Al SO: San Juan desde Compairé hasta Laprida.
- Al NO: Laprida desde San Juan hasta 25 de Mayo y desde allí en línea quebrada hasta Pueyrredón, y por ésta en línea quebrada hasta Santa Fe y por ésta en línea quebrada hasta Laprida, y por ésta hasta Av. Pte. Perón.

##### Sector N° 2

- (ex matadero) Al NE: A. Álvarez desde límite con UE4-Autódromo hasta Compairé.
- Al SE: Compairé desde A. Álvarez hasta Juan B. Justo.
- Al SO: Juan B. Justo desde Compairé hasta límite con UE4-Autódromo.
- Al NO: por el límite UE4-Autódromo desde Juan B. Justo hasta A. Álvarez.

#### **Residencial 5: R5**

- Al NE: Vieytes desde Vías del F.F.C.C.-UE2 hasta el límite con las parcelas frentistas a Ruta Nac. N° 5 (BVi).
- Al SE: desde el límite de las parcelas frentistas a Ruta Nac. N° 5 (BVi) desde M. Vieytes hasta L. Lugones.
- Al SO: L. Lugones desde el límite de las parcelas frentistas a Ruta Nac. N° 5 hasta Rivadavia, y por esta en línea quebrada hasta Obligado, y por esta en línea quebrada hasta J.J. Paso, y por esta en línea quebrada hasta Lugones y por esta en línea quebrada hasta M. Belgrano, y por esta en línea quebrada hasta Obligado, y por ésta hasta las Vías del F.F.C.C. se exceptúa el UE2.
- Al NO: Vías del F.F.C.C. desde Azcuénaga hasta Vieytes (a excepción de Uso UE 2).

#### **Residencial 6: R6**

##### Sector N° 1:

- Al NE: Entre Ríos desde límite con Chacra 140 hasta Quinquela Martín por ésta en línea quebrada hasta Granada y por ésta en línea quebrada hasta Laprida





- Al SE: Laprida desde Granada hasta San Juan.
- Al SO: San Juan desde Laprida hasta Quinquela Martín por ésta hasta el límite de las parcelas de la Ch.140 frentistas a 25 de Mayo-BRE2 (SO) y por éste hasta calle sin nombre que limita la Ch.140 con la Ch.139.
- Al NO: calle sin nombre que limita la Ch.140 con la Ch.139 desde parcelas de la Ch.140 frentistas a 25 de Mayo-BRE2 hasta Entre Ríos.

#### **Residencial 7: R7**

- Al NE: A. Argentina desde Eva Perón hasta C. Pironio.
- Al SE: C. Pironio desde A. Argentina hasta el límite de las parcelas frentistas Ruta Pcia. 65- BVP.
- Al SO: Desde el límite de las parcelas frentistas Ruta Pcial. 65-BVP, desde C. Pironio hasta Eva Perón.
- Al NO: Eva Perón desde el límite de las parcelas frentistas Ruta Pcial. N°65-BVP hasta A. Argentina.

#### **Distrito de Urbanización Especial 1 (Ex Residencial 8): DUE 1**

- Al NE: Santa Fe desde Laprida hasta Pueyrredón.
- Al SE: Pueyrredón desde Santa Fe hasta 25 de Mayo.
- Al SO: 25 de Mayo desde Pueyrredón hasta Laprida.
- Al NO: Laprida desde 25 de Mayo hasta Santa Fe.

#### **Distrito de Urbanización Especial 2: DUE 2**

- Sector comprendido por las calles Av. Eva Perón, Juan XXIII, Av. Garmendia y J.V. Gonzalez.

#### **Área Central: AC**

25 de Mayo (ambas aceras) desde Eva Perón (ambas aceras) hasta Salta (ambas aceras) y por ésta en línea quebrada hasta Santa Fe (ambas aceras) y por ésta en línea quebrada hasta Mitre (ambas aceras) y por ésta en línea quebrada hasta T. Co-sentino (ambas aceras). Desde Mitre por Santa Fe, hasta La Rioja (ambas aceras) y por ésta hasta Av. 25 de Mayo en línea quebrada hasta General Paz (ambas aceras). Por La Rioja (ambas aceras) desde Av. 25 de Mayo hasta A. Aita (ambas aceras) y por ésta hasta Mitre (ambas aceras) hasta Robbio y por ésta (ambas aceras) hasta Salta (ambas aceras) y por ésta hasta 25 de Mayo (ambas aceras).





## **Equipamiento Urbano: EU**

### Sector N° 1

- Al NE: Pte. Perón desde Urquiza hasta Vías del F.F.C.C.
- Al SE: Vías del F.F.C.C. desde Pte. Perón hasta Entre Ríos.
- Al SO: Entre Ríos desde F.F.C.C. hasta Urquiza.
- Al NO: Urquiza desde Entre Ríos hasta Pte. Perón.

### Sector N° 2

- Al NE: Levalle desde Urquiza hasta Vías del F.F.C.C.
- Al SE: Vías del F.F.C.C. desde Levalle hasta Juan XXIII.
- Al SO: Juan XXIII desde Vías F.F.C.C. hasta Urquiza.
- Al NO: Urquiza desde Juan XXIII hasta Levalle.

### **Uso Especifico 1: UE1** (Hospital y Asilo de Ancianos)

- Al NE: Granada desde Eva Perón hasta Salta.
- Al SE: Salta desde Granada hasta T. Cosentino.
- Al SO: T. Cosentino desde Salta hasta Eva Perón.
- Al NO: Eva Perón desde T. Cosentino hasta Granada.

Se exceptúan de este polígono a parcelas denominadas catastralmente como: Circ.I- Secc.B-Qta.18-Pc.6A, 6B, 7B, 7C, 7D, 7E, 7F, 8B, 8D, 9B y 9D, (que pertenecen a la zona R2)

### **Uso Especifico 2: UE2** (Estación e Inst. Ferrov. F. C. Sarmiento)

- Al NE: Schweitzer desde Vías del F.F.C.C. hasta R. Fournier.
- Al SE: R. Fournier desde Schweitzer hasta F. Ameghino.
- Al SO: F. Ameghino desde R. Fournier hasta Vías del F.F.C.C.
- Al NO: Vías del F.F.C.C. desde F. Ameghino hasta Schweitzer.

### **Banda Comercial 1: BC1** (Frentistas)

- Al NE: T. Cosentino desde Mitre hasta C. Pironio Urquiza.
- Al SE: R. C. Pironio desde T. Cosentino hasta A. Aita.
- Al SO: A. Aita desde C. Pironio hasta Eva Perón.







- Al NO: Eva Perón desde A. Aita hasta T. Cosentino.
- T. Cosentino desde C. Pironio hasta Urquiza
- 25 de Mayo desde Compairé hasta Eva Perón.
- Av. Mitre desde A. Aita hasta A. Álvarez
- A. Álvarez desde Urquiza hasta Garmendia.
- Av. Vedia desde Vías F.F.C.C. hasta C. Pironio.

**Banda Comercial 2: BC2** (Frentistas)

- Mitre desde A. Álvarez hasta Ruta Pcial. N° 65

**Banda Comercial 3: BC3** (Frentistas)

- Alte. Brown desde R. Fournier hasta Ruta Nac. N° 5.

**Banda Residencial Urbana: BRU**

- Pte. Perón desde Compairé hasta Salta.
- T. Cosentino desde R.N. Poratti hasta Mitre y por ésta en línea quebrada hasta Pte. Perón y por ésta en línea quebrada hasta Urquiza (parcelas del lado SO)

**b. Área Complementaria (C)**

Sector N° 1

- Al NE: Juan B. Justo desde Laprida hasta el límite de RBEU3 de Av. Compairé.
- Al SE: Por este límite, desde Juan B. Justo hasta A. Palacios.
- Al SO: Por A. Palacios, hasta Laprida.
- Al NO: Laprida desde A. Palacios hasta Juan B. Justo.

Sector N° 2

Chacras 90, 89, 88, 107, 123, 139 y 154, exceptuando el sector comprendido por BRE2 para chacras 139 y 154.

Sector N° 3

Chacras 72, 73, 74 y parte de la chacra 75 hasta su división por las vías del FFCC.





#### Sector 4

Por BVi Ruta Nac. N° 5, desde Lugones hasta RBEU 2, y por esta hasta vías del F.C. Sarmiento, y por esta hasta Lugones, y por esta hasta BVi Ruta Nac. N° 5 (abarca parte de chacras 187, 188, 189, 190 y 191 correspondientes a la Circunscripción XV, Sección C)

#### Sector 5

Por límite Circunscripción XV en su frente a Circunscripción XI hasta límite Sur chacra 208, y por esta hasta límite Sur chacra 207, y por límite Sudeste chacras 217, 238, 257, 277, (Circ. XV, Secc. C) 297 (Circ. XV, Secc. D), y por éste, hasta BVP Ruta 65. Comprende chacras 208, y parte de las 207, 217, 238, 257, 277 y 297; y Desde límite de BRE1 y BVi de Ruta 5, hasta Gral. Madariaga, comprendiendo las chacras 116, 132, 148, 163, 176 (Circ. XV, Secc. B), 192, y la totalidad de las chacras 164, 177 (Circ. XV, Secc. B) y 193.

#### c. Área Complementaria I:

##### Área Complementaria I: C I

Dentro de los límites demarcados por Ruta Nac. N° 5, Ruta Prov. N° 65, Canal Mercante y Vías del ex F.C. Belgrano:

- Por BVi Ruta Nac. N° 5 desde RBEU 2, hasta BVP Ruta Prov. N° 65, y por esta hasta Belgrano, y por esta hasta Bolívar, y por esta hasta Vías del F. C. Sarmiento, y por esta hasta Gral. Madariaga (RBEU 2), y por esta hasta BVi Ruta Nac. N° 5 (abarca parte de chacras 206, 216, 237, 256, 276, 296, 295, 294, 293, 253, 233, 203, 204, 205 y la totalidad de las chacras 236, 255, 275, 274, 273, 234, 235, 254 (abarca parte de chacras 206, 216, 237, 256, 276, 253, 233, 203, 204, 205 y la totalidad de las chacras 236, 255, 275, 274, 273, 234, 235, 254 correspondientes a la Circunscripción XV, Sección C; 296, 295, 294, 293, correspondientes a la Circunscripción XV, Sección D.)
- Laprida desde J.B. Justo hasta A. Palacios; por ésta hasta Quinquela Martín, por ésta hasta BVP de Ruta 65 y por ésta, hasta BP y por esta hasta BRE2, por ésta hasta Fangio y por ésta, hasta J. B. Justo y por esta hasta Laprida (abarca parte de chacras 153, 182, 197, 211, 224, 245, 263, 283, 284, 285, y la totalidad de las chacras 225, 226, 227, 246, 247, 248, 264, 265 y 266).
- Sobre Pte. Perón desde el límite entre chacras 104 y 105, por Pte. Perón hasta Fangio, por esta hasta BRE2 y por este límite entre chacras 137 y 138 y por éste, hasta el punto inicial; También comprende la chacra 87 de forma completa.

Fuera de los límites demarcados por Ruta Nac. N° 5, Ruta Prov. N° 65, Canal Mercante y vías del ex F. C. Belgrano:





- Por BVi Ruta Nac. N° 5, hasta su límite Sudeste con Circunscripción XI (abarca parte de las chacras 61, 80 (Circ. XV, Secc. A), 100.
- desde limite Ruta Prov. N° 65 y limite Este de chacra 316 por esta hasta su límite Sur, y por esta hasta su límite con Ruta Nac. N° 5, y por esta hasta su límite con Ruta Prov. N° 65, y por esta hasta limite Este chacra 316 (abarca la totalidad chacra 316, correspondiente a la Circ. XV, Secc. D)
- por BVP Ruta Prov. N° 65 desde canal Mercante hasta Ruta Nac. N° 5, y por esta hasta límite Sur chacra 315, y por limite Sudoeste chacras 315, 314, 313, 312, 311, 310, 309, 308, 307, 306, 305, 304, 303, hasta canal Mercante, y por este hasta BVP Ruta Prov. N°65 (abarca parte de las chacras 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314 y 315) correspondientes a Circ. XV, Sección D.

Sectores al Noroeste (detrás de las ex -vías del FFCC Gral. Belgrano)

- Abarca de la Secc. B; Circ. XV: la chacra 91, las parcelas 2 y 3 de la chacra 95; la parcela 1 de la Chacra 96
- Abarca de la Circ XV Secc. A: Ch 76; parcela 1ª de la Chacra 77; parte de la parc. 6 de la Ch. 29; parte de la Parc. 1 y la Parc. 2 de la Ch. 54; parte de la Ch. 55; y parte de las parcelas 1 y 2 de la Ch. 41 según delimitación del Plano de Zonificación.

### **Reserva Urbana 3: RU3**

Sector N° 1

- Al NE: Juan B. Justo desde Límite RBEU3 hasta Av. Garmendia
- Al SE: Av. Garmendia desde Juan B. Justo hasta A. Argentina.
- Al SO: A. Argentina desde Av. Garmendia hasta Límite RBEU3.
- Al NO: Límite RBEU3 desde A. Argentina hasta Juan B. Justo.

### **Reserva Urbana 5: RU5**

Sector N° 1

- Al NE: Obligado desde Vías del F.F.C.C. hasta M Belgrano.
- Al SE: M Belgrano desde Obligado hasta Lugones.
- Al NE: Lugones desde M Belgrano hasta Vías del F.F.C.C.
- Al NO: Vías del F.F.C.C. desde Lugones hasta Obligado.

Sector N° 2

- Al NE: Obligado desde J. J. Paso hasta Rivadavia.
- Al SE: Rivadavia desde Obligado hasta continuación Lugones.





- Al SO: Lugones desde Rivadavia hasta J. J. Paso
- Al NO: J. J. Paso Desde Lugones hasta Obligado.

### **Reserva Urbana 6: RU6**

- Al NE: BRE 2 desde limite Noroeste chacra 155 hasta Quinquela Martín
- Al SE: Quinquela Martín desde BRE 2 hasta San Juan.
- Al SO: San Juan desde Quinquela Martín hasta limite Oeste chacra 155.
- Al NO: limite Noroeste chacra 155 desde San Juan hasta BRE 2.

### **Industrial: I**

- Al NE: San Juan desde Laprida hasta Compairé.
- Al SE: Compairé desde San Juan hasta A. Álvarez.
- Al SO: A. Álvarez desde Compairé hasta Laprida.
- Al NO: Laprida desde A. Álvarez hasta San Juan.

### **Reserva Industrial: RI (comprende Banda Verde: BV)**

Reserva industrial RI:

- Al SE: desde limite BV por Laprida hasta A. Álvarez.
- Al SO: A. Álvarez desde Laprida hasta limite BV.
- Al NO: limite Sudeste BV desde A. Álvarez hasta limite Sudoeste BV
- Al NE: limite Sudoeste BV desde limite Sudeste BV hasta Laprida.

Banda Verde BV:

- Al NE: desde límite Norte chacra 167 por San Juan hasta Laprida.
- Al SE: desde Laprida por San Juan hasta RI.
- Al SO: desde límite Este RI por RI hasta límite Norte RI.
- Al SE: desde límite Norte RI por RI hasta A. Álvarez.
- Al SO: A. Álvarez desde límite Sur RI hasta J. M. Fangio.
- Al NO: Fangio desde A. Álvarez hasta San Juan.

### **Uso Especifico 3: UE3 (Matadero)**

Se designa para el uso Matadero a la parcela frentista a la Ruta n°5 denominada catastralmente como: Circ.11 Pc.1230bh.





**Uso Especifico 4: UE4** (Autódromo).

- Al NE: A. Álvarez desde J. M. Fangio hasta la línea paralela a 218,83 m de la Av. Compairé (LM)
- Al SE: línea paralela a 218,83 m de la Av. Compairé (LM) desde A. Álvarez hasta Juan B. Justo.
- Al SO: Juan B. Justo desde línea paralela a 218,83 m de la Av. Compairé (LM) hasta la calle J. M. Fangio
- Al NO: J. M. Fangio desde Juan B. Justo hasta A. Álvarez.

**Uso Especifico 5: UE5** (predio Industrial “Hilcor”)

- Al NE: A. Álvarez desde Compairé hasta Garmendia
- Al SE: Garmendia desde A. Álvarez hasta J. V. González
- Al SO: J. V. González desde Garmendia hasta Compairé
- Al NO: Compairé desde J. V. González hasta A. Álvarez.

**Uso Especifico 6: UE6** (Cementerio)

- Al NE: S. Bolívar desde Vías del F.F.C.C. hasta M. Belgrano.
- Al SE: M. Belgrano desde S. Bolívar hasta J. F. Kennedy.
- Al SO: J. F. Kennedy desde M. Belgrano hasta Vías del F.F.C.C.
- Al NO: Vías del F.F.C.C. desde J. F. Kennedy hasta S. Bolívar.

**Uso Especifico 7: UE7** (predio Sociedad Rural)

Comprende las parcelas 2 y 4 de la C: XV- S: D- chacra 291.

- Al NE: Desde límite Este Parc. 1 de C: XV – S: D – chacra 291.

Por J. F. Kennedy hasta límite Norte parc. 3 de C XV – S: D – chacra 291

- Al SE: Desde límite Norte Parc. 3 de la C: XV-S:D-chacra 291,  
por su límite Noroeste, hasta su límite Oeste.
- Al NE: Desde límite Oeste parc. 3 de C:XV – S:D- chacra 291  
Por su límite Sudoeste hasta Urquiza.
- Al SE: Desde límite Sur parc.3 de C:XV – S:D- chacra 291.  
Por Urquiza hasta Ruta Prov.N°65.





- Al SO: Desde Urquiza y Ruta Prov. N°65,  
por Ruta Prov.N°65 hasta límite Sur parc.1 C: XV- S:D- chacra 291.
- Al NO: Desde límite Sur parc.1 de C:XV – S:D- chacra 291.  
Por su límite Sudeste hasta J.F.Kennedy.

#### **Reserva Uso Específico 6: RUE 6 (Ampliación Cementerio)**

- Al NE: J. F. Kennedy desde BEU 1 hasta Belgrano
- Al SE: Belgrano desde J. F. Kennedy hasta BVP Ruta Prov. N° 65.
- Al SO: BVP Ruta Prov. N° 65 y Belgrano , por BVP , hasta BEU 1
- Al NO: BEU 1 y BVP Ruta Prov. N° 65, por BEU 1 , hasta J. F. Kennedy.

#### **Residencial Extraurbano: RE**

##### Sector N° 1

- Al NE: limite Noreste chacra 77 y Vías del ex F.C. Belgrano hasta BVi Ruta Nac. N° 5.
- Al SE: limite Este chacra 79 y BVP Ruta Nac. N° 5 por BVP hasta limite BVP con BRE 1
- Al SO: limite BVP Ruta Nac. N° 5 y BRE 1 por BRE 1 hasta limite con Vías ex FF.CC. Belgrano
- Al NO: limite BRE 1 con Vías ex F. C. Belgrano por Vías ex F. C. Belgrano hasta limite Noreste chacra 77.

##### Sector N° 2

- Al NE: limite Vías FC. Sarmiento y BRE 1 por BRE 1 hasta limite BRE 1 y BVi Ruta Nac.N°5.
- Al SE: limite BVi Ruta Nac. N° 5 y BRE 1, por BVi hasta limite BVi Ruta Nac. N°5 y Vieytes.
- Al SO: Vieytes desde limite BVi Ruta Nac N° 5 y Vieytes hasta Rivadavia.
- Al NO: Rivadavia desde Vieytes hasta Dorrego.
- Al SO: Dorrego desde Rivadavia hasta Vías del FFCC Sarmiento.
- Al NO: Vías del FFCC Sarmiento desde Dorrego hasta BRE 1.

##### Sector N° 3

- Al NE: A. Argentina desde Garmendia hasta Eva Perón.
- Al SE: Eva Perón desde A. Argentina hasta Madre T. de Calcuta.
- Al SO: Madre T. de Calcuta desde Eva Perón hasta Compañé.





- Al NO: Comparé desde Madre T. de Calcuta hasta Leonismo Argentino y por ésta hasta Garmendia, y por esta hasta A. Argentina. Queda exep tuado el sector RBEU3.

#### Sector N° 5

- Al NE: A. Argentina desde C. Pironio hasta BEU 1
- Al SE: Por BEU 1 desde A. Argentina hasta Ruta Pcial. 65 – BVP.
- Al SO: Por BVP Ruta Prov. N° 65 desde BEU 1, hasta C. Pironio.
- Al NO: por C. Pironio, desde Ruta Pcia. 65 - BVP hasta A. Argentina, a excepción de UE 7

#### **Residencial Extraurbano 1: RE1**

#### Sector N° 1

- Al NE: Av. Pte. Perón, desde el punto medio de división de chacra 108 hasta Laprida.
- Al NO: Laprida desde Av. Pte. Perón hasta Granada.
- Al SO: Granada desde Laprida hasta Quinquela Martín, y por ésta, hasta Frondizi.
- Al SE: Frondizi desde Quinquela Martín hasta el punto que divide la mitad de las chcras 124 y 108 y desde éste, hasta Av. Pte. Perón.

#### Sector N° 2

- Al NO: Av. Eva Perón desde Pte. Perón hasta la prolongación de la calle Los Colibrés.
- Al SO: prolongación de Los Colibrés desde Av. Eva Perón hasta vías del FFCC Sarmiento.
- Al SE: Vías del FFCC Sarmiento desde la prolongación de la calle Los colibrés hasta Av. Pte. Perón.
- Al NE: Pte. Perón desde el límite con el FFCC hasta Av. Eva Perón.

#### Sector N° 3

- Al NO: A. Palacios desde Quinquela Martín a Laprida,
- Al SO: Laprida desde A. Palacios al límite de la BVP Ruta 65.
- Al SE: Por este límite, desde Laprida a Quinquela Martín
- Al NE: Quinquela Martín desde el límite de la BVP de Ruta 65 hasta A. Palacios.





### **Residencial Extraurbano 2: RE2**

- Al NE: Cnel. Dorrego desde Juan J. Paso hasta Rivadavia.
- Al SE: Rivadavia desde Dorrego hasta Vieytes.
- Al SO: Vieytes desde Rivadavia hasta Juan J. Paso.
- Al NO: Juan J. Paso desde Vieytes hasta Cnel. Dorrego.

### **Reserva Residencial Extraurbano: RRE**

#### Sector N° 1

- Al NE: limite Noreste chacra 44 y Vías del ex F.C. Belgrano hasta BVi Ruta Nac. N° 5.
- Al SE: limite Este chacra 46 y BVi Ruta Nac. N° 5 por BVi hasta limite BVi y RE
- Al SO: limite BVi Ruta Nac. N° 5 y RE por limite Re hasta Vías ex F. C. Belgrano.
- Al NO: limite RE con Vías ex F. C. Belgrano por Vías ex F. C. Belgrano hasta limite Noreste chacra 44.

#### Sector N° 2

- Al NE: A. Argentina desde RBEU 3 hasta Garmendia.
- Al SE: Garmendia desde A. Argentina hasta Leonismo Argentino
- Al SO: Leonismo Argentino desde Garmendia hasta el límite con RBEU 3.
- Al NO: Límite de RBEU 3 desde Leonismo Argentino hasta A. Argentina.

### **Reserva Residencial Extraurbano 1: RRE1**

#### Sector N° 1

- Al NO: calle s/nombre (límite entre las chacras 107 y 108) desde Frondizi Av. Pte. Perón.
- Al SO: Por Av. Pte. Perón hasta calle sin nombre que divide a la mitad las chacras 108 y 124..
- Al SE: calle s/nombre que divide por la mitad a las chacras 124 y 108 desde Av. Pte. Perón hasta Frondizi.
- Al NE: Frondizi, desde calle s/nombre que divide por la mitad a las chacras 108 y 124 hasta calle s/nombre (límite entre las chacras 107 y 108).

#### Sector N° 2







- Al NO: Laprida desde A. Palacios hasta el límite de la RBEU3 de Av. Compairé.
- Al SO: Límite de RBEU3 de Av. Compairé, desde A. Palacios hasta el límite de la BVP de Ruta 65.
- Al SE: Por este límite hasta Laprida
- Al NE: Laprida desde el límite de BVP de Ruta 65 hasta A. Palacios.

#### **Reserva Residencial Extraurbano 2: RRE2**

- Al NE: Cnel. Dorrego desde Vías del F.F.C.C hasta Juan J. Paso.
- Al SE: Juan J. Paso desde Dorrego hasta Vieytes.
- Al SO: Vieytes desde Juan J. paso hasta Vías del FFCC.
- Al NO: Vías del F.F.C.C. desde Vieytes hasta Cnel. Dorrego.

#### **Banda Residencial Extraurbana 1: BRE 1** (Frentistas)

- Pte. Perón desde Vías F. C. Sarmiento hasta BVP Ruta Nac. N° 5.

#### **Banda Residencial Extraurbana 2: BRE 2** (Frentistas)

- 25 de Mayo desde Quinquela Martín hasta mitad chacra 138 y mitad chacra 153

#### **Banda Equipamiento Urbano 1: BEU 1** (Frentistas)

- Urquiza desde Juan XXIII hasta BVP Ruta Prov. N° 65.

#### **Reserva Banda Equipamiento Urbano 2: RBEU 2** (Frentistas)

- Madariaga desde Vías FF.CC. Sarmiento hasta BVP Ruta Nac. N° 5.

#### **Reserva Banda equipamiento Urbano 3: RBEU 3** (Frentistas)

- Compairé desde J. B. Justo hasta BVP Ruta Prov. N° 65.

#### **Banda Vial Parque: BVP** (frentistas).

- Ruta Pcial. N° 65 desde puente cruce Ruta Prov. N° 65 con Ruta Nac. N° 5 hasta canal Mercante.

#### **Banda Vial: BVi** (frentistas).





- Ruta Nac. N° 5 desde puente cruce Ruta Prov. N° 65 con Ruta Nac. N° 5 hasta limite Circunscripción XI

#### **Banda Parque: BP**

- Desde Ruta Pcial. N° 65 hasta Av. 25 de Mayo, por las parcelas frentistas de las chacras 282, 262, 244, 223, 210, 196, 181, 166, 152, 153, 182, 197, 211, 224, 245, 263 y 283.
- Y a partir de Av. 25 de Mayo siguiendo la traza del canal D. Mercante hasta su intersección con la ex zona de Vías del Ferrocarril Belgrano.

#### **d. Área Complementaria II:**

#### **Área Complementaria 2: CII**

- Está determinado por el remanente de la Circunscripción XV.

#### **e. Anillos Circunvalatorios**

#### **Anillo Circunvalatorio I:**

- Al NE: T. Cosentino desde Eva Perón hasta C. Pironio.
- Al SE: C. Pironio desde T. Cosentino hasta A. Aita.
- Al SO: A. Aita desde C. Pironio hasta Eva Perón.
- Al NO: Eva Perón desde A. Aita hasta T. Cosentino.

#### **Anillo Circunvalatorio II:**

- Al NE: Pte. Perón desde Compañeré hasta Urquiza.
- Al SE: Urquiza desde Pte. Perón hasta A. Álvarez.
- Al SO: A. Álvarez desde Urquiza hasta Compañeré.
- Al NO: Compañeré desde A. Álvarez hasta Pte. Perón.

#### **Anillo Circunvalatorio III:**

- Al NE: Continuación Pte. Perón y Vías del Ferrocarril Belgrano desde Banda Parque hasta calle colectora de Ruta Nac. N° 5.
- Al SE: Calle colectora de Ruta Nac. N° 5 desde Pte. Perón hasta calle colectora de Ruta Pcial. N° 65.
- Al SO: Calle colectora de Ruta Pcial. N° 65 desde calle colectora Ruta Nac. N° 5 hasta Banda Parque.
- Al NO: Banda Parque desde calle colectora de Ruta Pcial. N° 65 hasta Pte. Perón y Vías del Ferrocarril Belgrano.





## **LOCALIDAD “EL PROVINCIAL”**

### **Área Central El Provincial: ACa** (Circ. XI; Secc A; Fracc I)

- Los Pinos desde Los Lapachos hasta Los Malvones,
- Calle Los Malvones desde Los Pinos hasta Las Cañas,
- Las Cañas desde Los Lapachos hasta Los Malvones,
- Los Lapachos desde las Cañas hasta Los Pinos.

Queda comprendido en el Área ACa el sector destinado a Conjuntos Habitacionales delimitado por Los Paraísos desde Los Pinos hasta calle a ceder paralela a Los Pinos; por ésta hasta Los Ombúes; por ésta hasta Las Cañas; y por ésta hasta calle a ceder (paralela a Los Ombúes entre el nuevo conjunto habitacional aún sin denominación y el Corralón Vialidad Rural), de acuerdo al plano de zonificación adjunto.

### **Residencial 1a El Provincial: R1a**

- Sector conformado por las manzanas designadas catastralmente como Circ. XI; Secc. A; Manzanas: 25; 21; 13; 10; 8; 3; 4; 5, 11; 14, de acuerdo al plano de zonificación adjunto.

### **Residencial 2a El Provincial: R2a**

- Sector del predio designado catastralmente como Circ. XI; Secc A; Manzanas 36, 34, 30, 26, 22, 17, 35, 31, 27, 23, 18, 32, 28, 24, 19, 33, 29, 20, 9, 6, 1, 7, 2, 15, 16, 12, de acuerdo al plano de zonificación adjunto.

### **Residencial Extraurbana a El Provincial: REa**

- Sector Ubicado al Este del Acceso 1er Centenario de la localidad de El Provincial, conformado por partes de las parcelas designadas catastralmente como 1315d, 1329b, 1329c, 1330a, 1315c, 1316a, pertenecientes a la Circ. XI de acuerdo al detalle del Plano de zonificación; y sector al Oeste del Acceso, comprendido por parte de las chacras 1330b y 1329d.

### **Reserva de Residencial Extraurbana a El Provincial: RREa**

- Sector comprendido por las chacras 1329a, 1354a, 1354b, 1354c, 1354d.

### **Área Complementaria El Provincial: C**

- Comprendida por los predios designados catastralmente como Circ XI que no han sido afectados a las zonas REa y RREa; y que componen las parcelas: 1315a; 1315e; 1316b; 1374 y 1375.





## **CAPITULO 6:**

### **NORMAS ESPECÍFICAS PARA USOS Y SITUACIONES PARTICULARES**

#### **6.1. Conjuntos Habitacionales**

Podrá proponerse la realización de Conjuntos Habitacionales de acuerdo a las siguientes prescripciones:

- a. Se localizarán en las zonas R4 y R5
- b. Deberán abarcar superficies no inferiores a 5.243 m<sup>2</sup>. y procurar el máximo mantenimiento de la continuidad del amanzanamiento original de la Ciudad.
- c. En caso de que la superficie total estuviese conformada por varias parcelas, se exigirá la unificación de las mismas por mensura en forma previa a su aprobación.
- d. Para la aplicación del FOS, se podrá descontar de la superficie total la superficie de los accesos vehiculares y de las vías internas.
- e. Deberá delimitarse específicamente los espacios libres que sean de uso común o de uso privativo. Los comunes deberán ser forestados e iluminados convenientemente, quedando a cargo del conjunto de propietarios su mantenimiento.
- f. Las dimensiones mínimas para nuevos parcelamientos serán 10 m. de lado por 250 m<sup>2</sup> de superficie.

#### **6.2. Estacionamiento, carga y descarga**

Los espacios para estacionamiento, carga y descarga deberán cumplir las siguientes disposiciones generales:

- a. Contar con una superficie mínima (cubierta o libre) de 12,50 m<sup>2</sup> para los módulos de estacionamiento y de 25 m<sup>2</sup> para los de carga y descarga, con exclusión de los espacios para circulación y maniobras.
- b. Dichas superficies podrán disponerse en el CLM, sólo si son descubiertas y no se realizan en ellas tareas de lavado ni de reparación de los automotores.
- c. También podrán disponerse en el espacio de RFr. obligatorio, en el caso de viviendas familiares (no más de 2 viviendas por parcela).
- d. 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 un solo punto, su ancho no excederá el necesario para el paso simultáneo de dos vehículos.
- e. En los planos que se presenten para solicitar permisos de construcción o de habilitación, se señalarán los módulos, los espacios de circulación y maniobras, y los puntos de entrada y salida.
- f. En los casos en que no sea posible o conveniente cumplir en el mismo predio con los requerimientos de estacionamiento establecidos, se admitirá la previsión de estacionamiento en parcelas ubicadas a no más de 200 m. del acceso





correspondiente.

- g. Sobre dicha parcela se establecerá servidumbre real, inscripta con todos los recaudos del caso, antes del otorgamiento del permiso de construcción.
- h. La Habilitación o Final de Obra estará sujeta a que previa o simultáneamente se otorguen similares certificaciones al estacionamiento previsto.

Podrán exceptuarse de los requerimientos de estacionamiento, los siguientes casos:

- a. Viviendas ubicadas en parcelas de ancho inferior a 10 m. ubicadas en zonas con DPN inferior a 300 hab./ha.

Para Servicios Profesionales

- Los espacios destinados a estacionamiento, se vincularán con la vía pública a través de un acceso de un ancho no inferior a 3 mts. y en los planos que se presenten para solicitar permisos de construcción se señalarán los módulos, los espacios de circulación, maniobras y los puntos de entrada y salida.
- El módulo deberá contar con una superficie mínima (cubierta o libre) de 12,5 m<sup>2</sup>.
- En todos los casos deberá estar garantizada la perfecta circulación del vehículo sin generar perjuicios para los ocupantes.

### **6.3. Utilización de baldíos**

En el caso de predios de las zonas AC, BC1 y BC2 que se encontrasen baldíos a la fecha de puesta en vigencia de este Código, se podrá autorizar transitoriamente, en forma precaria y por un plazo máximo de 2 años, su utilización bajo las siguientes condiciones:

- a. Los usos a desarrollar deberán asegurar la no producción de molestias directas o indirectas a los linderos y vecinos. A nivel ilustrativo se indican los siguientes usos:
  - playas de estacionamiento vehicular
  - exposición y venta de automóviles y casas rodantes
  - exposición y venta de piletas de natación
  - exposición y venta de artículos de jardinería y camping
  - exposición y venta de libros, objetos de arte y artesanía
  - Actividad temporaria con construcción desmontable
- b. Los predios deberán acondicionarse de la siguiente forma:
  - Deberán contar con vereda reglamentaria
  - Se dejará un retiro de frente parquizado de 2 m. de ancho separado de la vía pública por un muro bajo interrumpido sólo por los accesos
  - Tras el retiro de frente no podrán tener cercos opacos de altura superior a 0,60 m., ni cercos transparentes de altura superior a 2 m.
  - Se acondicionará el piso con un solado natural o artificial que impida la formación





de barro

- Se mantendrá la forestación existente en el predio
  - No se permitirán depósitos cubiertos, semi cubiertos o descubiertos
  - Se permitirá la instalación de un local de atención al público de superficie no superior a 20 m<sup>2</sup>. y un local sanitario mínimo, de 4 m. de H<sub>Mx</sub>. y ubicados dentro del área edificable del predio. Dichas instalaciones serán desmontables o de fácil removilidad.
- c. Las solicitudes deberán expresar el rubro de explotación y el cumplimiento de los requisitos antedichos, así como la aceptación de que la autorización cesará en caso de transgredirse alguna de estas condiciones.

#### **6.4. Construcción en predios externos al Área Urbana**

En todo parcelamiento ubicado por fuera del Área Urbana que hubiese sido aprobado con anterioridad a la vigencia de este Código, sólo se podrá construir una vivienda unifamiliar por parcela de acuerdo a los siguientes indicadores urbanísticos:

- FOS: 0,3
- FOT: 0,6
- H<sub>Max.</sub>: 6 m.

#### **6.5. Construcción en predios sin red de agua**

En las zonas que no cuenten con servicio de agua corriente, sólo se podrá construir una vivienda unifamiliar por parcela.

#### **6.6. Subdivisión y construcción en sectores inundables**

En los sectores inundables en forma permanente o periódica:

- Se prohíbe la subdivisión del suelo, quedando supeditado a la aprobación de aptitud hidráulica exigida por el municipio.
- Previo al inicio de una construcción se deberá solicitar a la Municipalidad una cota mínima para los locales habitables.

#### **6.7. Usos no conformes y usos condicionados**

Los usos no conformes estarán regidos por las siguientes disposiciones:

- a) Si estuviese debidamente habilitado pero no hubiese comenzado a funcionar dentro de los 6 meses de otorgada la habilitación, dicha habilitación caducará definitivamente.
- b) Si estuviese debidamente habilitado pero cesase de funcionar durante 3 meses, su habilitación caducará definitivamente, no pudiendo ser reemplazado por otro uso no conforme.
- c) Si estuviese debidamente habilitado y en funcionamiento, se procurará acordar con el responsable su erradicación o la adopción de medidas para mitigar sus molestias, de forma tal que pase a ser un uso condicionado.





En este último caso, el ajuste a las Normas Generales de Calidad Ambiental dará lugar a que se autoricen:

- ampliaciones o modificaciones edilicias que encuadren en los valores de FOS, FOT y HMx de la zona;
  - aumentos de potencia instalada;
  - cambios de firma o razón social y transmisión del fondo de comercio.
- d) Si no estuviese debidamente habilitado, el responsable deberá tramitar su habilitación ajustándose a las Normas Generales de Calidad Ambiental y las Normas Específicas establecidas para la zona. En caso de no realizarlo o realizarlo indebidamente, dará lugar a la clausura de la actividad.
- e) La actividad de uso no conforme no admite cambio de firma o razón social, excepto la transmisión del fondo de comercio operada "mortis causa" o "inter vivos", a favor de cónyuge o parientes que sean beneficiarios de legítima herencia y también por acto de adquisición anterior al 1 de enero de 1983 realizado por el propietario, usufructuario o cónyuge o parientes de legítima herencia adquirentes del "mortis causa" o "inter vivos".

#### **6.8. Edificios no conformes**

En el caso de edificaciones que superen el FOT establecido para su zona, se podrá autorizar modificaciones que no impliquen incremento de ninguno de los indicadores urbanísticos pero involucren el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad.

- a) En el caso de edificaciones que superen el FOS pero no el FOT establecidos para su zona, se podrá autorizar ampliaciones de la superficie cubierta hasta usufructuar el total del FOT, siempre que no se supere el FOS establecido por la zona de acuerdo al Decreto Ley 1549/83 modificatoria de la Ley 8912 Art. 6° Inciso a, b, c, d, e y f., ni se desmerezcan las condiciones de habitabilidad.
- b) En el caso de edificaciones existentes que no cumplan con los requerimientos de estacionamiento, carga y descarga establecidos para la actividad que desarrollan, sólo se aceptará la realización de ampliaciones o la habilitación de nuevos usos, siempre que se aproxime al máximo posible el cumplimiento de dichos requerimientos.

#### **6.9. Carpinterías**

- Para desarrollar esta actividad deben contar con todas las medidas de seguridad, ya sean establecidas por la Legislación Nacional, Provincial y/o Municipal.
- Deberá cumplimentar con la legislación en materia de Ruidos Molestos.
- Deberá adecuarse a los horarios de carga y descarga que fije esta Municipalidad.

#### **6.10. Comercio–Automotores–Implementos Agrícolas (s/ ord 4304/04)**

- Para desarrollar estas actividades se deberá contar con todas las medidas de seguridad, mitigar ruidos molestos, producto del desarrollo de la actividad, y adecuarse a toda legislación, ya sea Nacional, Provincial y/o Municipal.





#### **6.11. Equipamiento recreativo–Esparcimiento especiales (s/ ord 4309/04)**

- Para desarrollar estas actividades se deberá contar con seguro de Riesgo para los usuarios, respetar todas las medidas de seguridad establecidas por la legislación existente y mitigar ruidos molestos, producto del desenvolvimiento de la actividad.
- Deberá cumplimentar con la legislación Nacional, Provincial y/o Municipal que exista para el desarrollo de las actividades.

#### **6.12. Fabricación de premoldeados para la construcción: (s/ ord 4389/05)**

- Deberá cumplir con las medidas de seguridad establecidas por la legislación Nacional, Provincial y/o Municipal que existan para el desarrollo de esta actividad.
- Deberá desarrollar toda actividad dentro del predio, no pudiendo realizar carga y descarga en espacio público.
- Deberá cumplimentar con la Legislación vigente en materia de Ruidos Molestos.
- Deberá presentar plano aprobado por Obras Particulares y Plano Eléctrico correspondiente.







Municipalidad de Nueve de Julio  
Provincia de Buenos Aires  
Argentina

---

## **APENDICE A: PLANILLAS SINTESIS POR ZONAS Y BANDAS**





<b>ZONA:</b> <b>AREA CENTRAL</b>	<b>AC</b>
<b>CARACTER:</b> Constituye el sector destinado a equipamientos y actividades comerciales y de servicios para el uso de la totalidad de los vecinos de la Ciudad.	
<b>PARCELAMIENTO:</b> Lado mínimo = 20 m. Superficie mínima = 600 m <sup>2</sup>	
<b>USO PRINCIPAL:</b> Comercio minorista y servicios especializados, financieros, profesionales y gastronómicos, galerías comerciales, salas culturales y de espectáculos, hotelería y vivienda multifamiliar. <b>USOS COMPLEMENTARIOS</b> (ver detalle en Cuadro General de Usos): <ul style="list-style-type: none"><li>• sin restricción de superficie: vivienda unifamiliar, salones de fiesta, equipamiento institucional, sociocultural, sanitario y educacional básico.</li><li>• con restricciones de superficie: comercio minorista y servicios básicos, comercio mayorista sin depósito.</li></ul>	
<b>INDICADORES URBANISTICOS:</b> FOS max = 0,60 FOT max = 2.5 Dens max = 750 hab/Ha RFR = No (ver punto 5.4.) RLa = No (ver punto 5.4.) HMx = 15 m CLM = se admite 20% de ocupación para locales auxiliares de la vivienda y 100% para usos comerciales y de esparcimiento.	
<b>OBSERVACIONES:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• En su interior se ubica la zona de Protección Patrimonial 1 (PP1) que incluye a la Plaza Belgrano y a los predios frentistas a la misma, con la cual guarda estrecha relación.</li><li>• La Altura Máxima (Hmx) podrá incrementarse en más de 6 metros, por retiro de frente, escalonado en 3 metros de alto. (ord. 4501)</li></ul>	





<b>ZONA:</b> <b>RESIDENCIAL 1</b>	<b>R1</b>
<b>CARACTER:</b> Constituye la zona residencial de mayor densidad de ocupación y mayor cercanía al centro de la Ciudad	
<b>PARCELAMIENTO:</b> Lado mínimo = 15 m. Superficie mínima = 375 m <sup>2</sup> .	
<b>USO PRINCIPAL:</b> Vivienda multifamiliar. <b>USOS COMPLEMENTARIOS</b> (ver detalle en Cuadro General de Usos): <ul style="list-style-type: none"><li>• sin restricción de superficie: vivienda unifamiliar, equipamiento educacional y sanitario, estacionamiento vehicular.</li><li>• con restricciones de superficie: comercio minorista y mayorista sin depósito, servicios básicos y especializados, servicios profesionales, financieros y gastronómicos, hotelería, equipamiento institucional y sociocultural.</li></ul>	
<b>INDICADORES URBANISTICOS:</b> FOS max = 0,60 FOT max = 2,0 Dens max = 500 hab/Ha RFR = no se exige RLa = no se exige HMx = 10 m. CLM = se admite 20% de ocupación para locales auxiliares de vivienda.	
<b>OBSERVACIONES:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Incluye a la Banda Comercial 1 (BC1) frente a las avenidas Eva Perón, Cardenal E. Pironio, T. Cosentino (parcialmente) y A. Aita.</li><li>• La Altura Máxima (Hmx) podrá incrementarse en más de 6 metros, por retiro de frente, escalonado en 3 metros de alto.</li></ul>	





<b>ZONA:</b> <b>RESIDENCIAL 2</b>	<b>R2</b>
<b>CARACTER:</b> Constituye una zona residencial de densidad media que ocupa el anillo exterior de la Planta Urbana y el sector inmediato al sudoeste.	
<b>PARCELAMIENTO:</b> Lado mínimo = 15 m Superficie mínima = 375 m <sup>2</sup>	
<b>USO PRINCIPAL:</b> Vivienda Unifamiliar. <b>USOS COMPLEMENTARIOS</b> (ver detalle en Cuadro General de Usos): <ul style="list-style-type: none"><li>• sin restricción de superficie: equipamiento educacional, institucional y sanitario, instalaciones deportivas, estacionamientos vehiculares.</li><li>• con restricciones según dotación de servicios: vivienda multifamiliar.</li><li>• con restricciones de superficie o por grado de molestia: comercio minorista y mayorista sin depósito, servicios básicos y especializados, servicios profesionales, financieros y gastronómicos, equipamiento sociocultural, depósitos, talleres e industrias.</li></ul>	
<b>INDICADORES URBANISTICOS:</b> FOS max = 0,60 Dens max = 350 hab/Ha RLa = no se exige CLM = se admite 20% de ocupación para locales auxiliares de vivienda. FOT max = 1,2 RFR = no se exige HMx = 7 m.	
<b>OBSERVACIONES:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Incluye a la Banda Comercial 1 (BC1) en tramos de Bme. Mitre, Vedia, 25 de Mayo, T. Cosentino y A. Álvarez, a la Banda Comercial 2 (BC2) en tramos de Bme. Mitre y a la Banda Residencial Urbana (BRU) en Presidente Perón y un tramo de Bme. Mitre.</li><li>• Tiene asignada 1er.prioridad de provisión de servicios en la Planta Urbana y 2da.prioridad en el sector comprendido entre A. Álvarez y Juan B. Justo.</li><li>• La Altura Máxima (Hmx) podrá incrementarse en más de 6 metros, por retiro de frente, escalonado en 3 metros de alto.</li></ul>	





<b>ZONA:</b> <b>RESIDENCIAL 3</b>	<b>R3</b>
<b>CARACTER:</b> Constituye una zona residencial de densidad media, localizada en la expansión sudoeste de la Ciudad con eje en la Avda. Mitre.	
<b>PARCELAMIENTO:</b> Lado mínimo = 15 m Superficie mínima = 375 m <sup>2</sup>	
<b>USO PRINCIPAL:</b> Vivienda Unifamiliar. <b>USOS COMPLEMENTARIOS</b> (ver detalle en Cuadro General de Usos): <ul style="list-style-type: none"><li>• sin restricción de superficie: equipamiento educacional básico e instalaciones deportivas.</li><li>• con restricciones de superficie o por grado de molestia: comercio minorista, servicios básicos, profesionales y gastronómicos, equipamiento sociocultural y sanitario sin internación, talleres e industrias.</li></ul>	
<b>INDICADORES URBANISTICOS:</b> FOS max = 0.5 FOT max = 1.0 Dens max = 150 hab/Ha RFR = 5 m. En el caso de predios pre-existentes de ancho inferior a los establecidos para cada zona, se suprimirá el retiro de frente.–Para el caso de parcelas preexistentes de esquina, de ancho inferior a los establecidos para cada zona, se suprimirán ambos retiros RLa = 3 m. En el caso de predios preexistentes de ancho inferior a los establecidos para cada zona, se suprimirán los retiros laterales. HMx = 7 m. CLM = se admite 20% de ocupación para locales auxiliares de vivienda.	
<b>OBSERVACIONES:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Incluye a la Banda Comercial 2 (BC2) en el eje de la Av. Bme. Mitre.</li><li>• Tiene asignada 2da.prioridad de provisión de servicios.</li></ul>	





<b>ZONA:</b> <b>RESIDENCIAL 4</b>	<b>R4</b>
<b>CARACTER:</b> Constituye una zona residencial de densidad media, localizada en la expansión noroeste de la Ciudad, tras la Av. Compairé.	
<b>PARCELAMIENTO:</b> Lado mínimo = 12 mts. Superficie mínima = 300 m2.	
<b>USO PRINCIPAL:</b> Vivienda Unifamiliar. <b>USOS COMPLEMENTARIOS</b> (ver detalle en Cuadro General de Usos): <ul style="list-style-type: none"><li>• sin restricción de superficie: conjuntos habitacionales, equipamiento educacional básico e instalaciones deportivas.</li><li>• Con restricción según dotación de servicios: vivienda multifamiliar.</li><li>• con restricciones de superficie o por grado de molestia: comercio minorista y mayorista sin depósito, servicios básicos y especializados, equipamiento sociocultural, depósitos, talleres e industrias.</li></ul>	
<b>INDICADORES URBANISTICOS:</b> FOS max = 0,60 FOT max = 1,0 Dens max = 200 hab/Ha RFr = no se exige. RLa = no se exige HMx = 7 m. CLM = se admite 20% de ocupación para locales auxiliares de vivienda.	
<b>OBSERVACIONES:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Tiene asignada 2da.prioridad de provisión de servicios.</li></ul>	





<b>ZONA:</b> <b>RESIDENCIAL 5</b>	<b>R5</b>
<b>CARÁCTER:</b> Constituye una zona residencial de densidad media, localizada en la expansión sud-este con eje en la Av. Alte. Brown.	
<b>PARCELAMIENTO:</b> Lado mínimo = 12 m. Superficie mínima = 300 m <sup>2</sup> .	
<b>USO PRINCIPAL:</b> Vivienda Unifamiliar. <b>USOS COMPLEMENTARIOS</b> (ver detalle en Cuadro General de Usos): <ul style="list-style-type: none"><li>• sin restricción de superficie: conjuntos habitacionales, equipamiento educacional básico e instalaciones deportivas.</li><li>• con restricciones de superficie o por grado de molestia: comercio minorista y mayorista sin depósito, servicios básicos y especializados, equipamiento sociocultural, depósitos, talleres e industrias.</li></ul>	
<b>INDICADORES URBANISTICOS:</b> FOS = 0,60 FOT = 1,0 RFr = no se exige RLa = no se exige HMx = 7 m. CLM = se admite 20% de ocupación para locales auxiliares de vivienda.	
<b>OBSERVACIONES:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Sector residencial por excelencia.</li></ul>	





<b>ZONA:</b> <b>RESIDENCIAL 6</b>	<b>R6</b>
<b>CARÁCTER:</b> Incluye un área residencial de baja densidad de ocupación, localizada respectivamente en el fondo de la expansión noroeste de la Ciudad.	
<b>PARCELAMIENTO:</b> Lado mínimo = 20 m. Superficie mínima = 600 m <sup>2</sup> .	
<b>USO PRINCIPAL:</b> Vivienda Unifamiliar. <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>USOS COMPLEMENTARIOS</b> (ver detalle en Cuadro General de Usos): sin restricción de superficie: equipamiento educacional básico e instalaciones deportivas.</li><li>• con restricciones de superficie: comercio minorista, servicios básicos, profesionales y gastronómicos, equipamiento sociocultural y sanitario sin internación.</li></ul>	
<b>INDICADORES URBANISTICOS:</b> FOS = 0,30 FOT = 0,6 RFR = 5 m. En el caso de predios preexistentes de ancho inferior a los establecidos para cada zona, se suprimirá el retiro de frente. Para el caso de parcelas preexistentes de esquina, de ancho inferior a los establecidos para cada zona, se suprimirán ambos retiros. RLa = 3 m. En el caso de predios pre-existentes de ancho inferior a los establecidos para cada zona, se suprimirán los retiros laterales. HMx = 7 m. CLM = se admite 20% de ocupación para locales auxiliares de vivienda.	
<b>OBSERVACIONES:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Tiene asignada 4ta. prioridad de provisión de servicios.</li></ul>	







<b>ZONA:</b> <b>RESIDENCIAL 7</b>	<b>R7</b>
<b>CARACTER:</b> Incluye un área residencial de baja densidad de ocupación, localizada respectivamente en el fondo de la expansión sudoeste de la Ciudad.	
<b>PARCELAMIENTO:</b> Lado mínimo = 20 m. Superficie mínima = 600 m <sup>2</sup> .	
<b>USO PRINCIPAL:</b> Vivienda Unifamiliar. <b>USOS COMPLEMENTARIOS</b> (ver detalle en Cuadro General de Usos): <ul style="list-style-type: none"><li>• sin restricción de superficie: equipamiento educacional básico e instalaciones deportivas.</li><li>• con restricciones de superficie: comercio minorista, servicios básicos, profesionales y gastronómicos, equipamiento sociocultural y sanitario sin internación.</li></ul>	
<b>INDICADORES URBANISTICOS:</b> FOS = 0,30 FOT = 0,6 RFR = 5 m. En el caso de predios preexistentes de ancho inferior a los establecidos para cada zona, se suprimirá el retiro de frente. Para el caso de parcelas preexistentes de esquina, de ancho inferior a los establecidos para cada zona, se suprimirán ambos retiros. RLa = 3 m. En el caso de predios pre-existentes de ancho inferior a los establecidos para cada zona, se suprimirán los retiros laterales. HMx = 7 m. CLM = se admite 20% de ocupación para locales auxiliares de vivienda.	
<b>OBSERVACIONES:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Incluye a la Banda Comercial 2 (BC2) en el eje de la Av. Bme. Mitre y a la Banda Vial Parque (BVP), en los pedios frentistas a la Ruta Nac. N° 65.</li><li>• Tiene asignada 3ra. prioridad de provisión de servicios.</li></ul>	





<b>ZONA: (EX - RESIDENCIAL 8)</b> <b>DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL 1</b>	<b>DUE1</b> <b>(ex R8)</b>
<b>CARACTER:</b> Constituye una zona residencial de densidad media, localizada en la expansión no-roeste de la ciudad.	
<b>PARCELAMIENTO:</b> Lado mínimo = 6 m. Superficie mínima = 72 m <sup>2</sup> .	
<b>USO PRINCIPAL:</b> Vivienda Unifamiliar. <b>USOS COMPLEMENTARIOS</b> (ver detalle en Cuadro General de Usos): <ul style="list-style-type: none"><li>• sin restricción de superficie: conjuntos habitacionales, equipamiento educacional básico.</li><li>• con restricciones de superficie: o por grado de molestia: comercio minorista, servicios básicos, profesionales y gastronómicos, equipamiento sociocultural y sanitario sin internación.</li></ul>	
<b>INDICADORES URBANISTICOS:</b> FOS = 0,6 FOT = 2,4 RFR = No RLa = No HMx = 7 m. CLM = se admite 20% de ocupación para locales auxiliares de vivienda.	





<b>ZONA:</b> <b>DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL 2</b>	<b>DUE2</b>
<b>CARACTER:</b> Constituye una zona residencial de densidad media, localizada en el sector Sudoeste de la ciudad	
<b>PARCELAMIENTO:</b> Lado mínimo = 10 m. Superficie mínima = 150 m <sup>2</sup> .	
<b>USO PRINCIPAL:</b> Vivienda Unifamiliar. <b>USOS COMPLEMENTARIOS</b> (ver detalle en Cuadro General de Usos): <ul style="list-style-type: none"><li>• sin restricción de superficie: conjuntos habitacionales, equipamiento educacional básico.</li><li>• con restricciones de superficie: o por grado de molestia: comercio minorista, servicios básicos, profesionales y gastronómicos, equipamiento sociocultural y sanitario sin internación.</li></ul>	
<b>INDICADORES URBANISTICOS:</b> FOS = 0,6 FOT = 1.20 RFr = No RLa = No HMx = 7 m. CLM = se admite 20% de ocupación para locales auxiliares de vivienda.	





<b>ZONA:</b> <b>BANDA RESIDENCIAL URBANA</b>	<b>BRU</b>
<b>CARACTER:</b> Constituye una banda residencial de densidad media, caracterizada por su localización en los accesos y en el entorno del Parque General San Martín.	
<b>PARCELAMIENTO:</b> Lado mínimo = 12 m. Superficie mínima = 300 m <sup>2</sup> .	
<b>USO PRINCIPAL:</b> Vivienda Unifamiliar. <b>USOS COMPLEMENTARIOS</b> (ver detalle en Cuadro General de Usos): <ul style="list-style-type: none"><li>• sin restricción de superficie: equipamiento educacional, institucional y sanitario.</li><li>• con restricciones de superficie o por grado de molestia: comercio minorista, equipamiento sociocultural, servicios básicos y especializados, profesionales, financieros y gastronómicos.</li></ul>	
<b>INDICADORES URBANISTICOS:</b> FOS = 0,60 FOT = 1,2 R <sub>Fr</sub> = 3 m. R <sub>La</sub> = no se exige H <sub>Mx</sub> = 7 m. CLM = se admite 20% de ocupación para locales auxiliares de vivienda.	
<b>OBSERVACIONES:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Tiene asignada 1ra prioridad de provisión de servicios.</li></ul>	





<b>ZONA:</b> <b>BANDA COMERCIAL 1</b>	<b>BC1</b>
<b>CARACTER:</b> Constituye una banda comercial de escala urbana, que continúa al Área Central a través de avenidas concurrentes a la misma.	
<b>PARCELAMIENTO:</b> Lado mínimo = 15 m. Superficie mínima = 375 m <sup>2</sup> .	
<b>USO PRINCIPAL:</b> Comercio minorista, servicios básicos y especializados. <b>USOS COMPLEMENTARIOS</b> (ver detalle en Cuadro general de Usos): <ul style="list-style-type: none"><li>• sin restricción de superficie: vivienda unifamiliar y multifamiliar, hotelería, servicios profesionales, financieros y gastronómicos, institucionales, socioculturales y sanitarios, estacionamientos vehiculares, esparcimientos recreativos especiales.</li><li>• con restricciones de superficie o por grado de molestias: autoservicios y supermercados, comercio mayorista sin depósito, exposición-feria tipo A, depósitos y talleres.</li></ul>	
<b>INDICADORES URBANISTICOS:</b> FOS máx = 0,60 FOT máx = 2,5 Dens = 300 hab/Ha RFr = no se exige RLa = no se exige HMx = 10 m. CLM = se admite 20% de ocupación para locales auxiliares de la vivienda y 100% para usos comerciales y de esparcimiento.	
<b>OBSERVACIONES:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Se superpone a las zonas R1 y R2.</li><li>• La Altura Máxima (Hmx) podrá incrementarse en más de 6 metros, por retiro de frente, escalonado en 3 metros de alto</li></ul>	





<b>ZONA:</b> <b>BANDA COMERCIAL 2</b>	<b>BC2</b>
<b>CARACTER:</b> Constituye una banda comercial de escala urbana, destinada a actividades vinculadas con el acceso vehicular de la Av. Bme. Mitre.	
<b>PARCELAMIENTO:</b> Lado mínimo = 20 m. Superficie mínima = 600 m <sup>2</sup> .	
<b>USO PRINCIPAL:</b> Comercio minorista, servicios básicos y especializados. Venta de automotores e implementos agrícolas. <b>USOS COMPLEMENTARIOS</b> (ver detalle en Cuadro General de Usos): <ul style="list-style-type: none"><li>• sin restricción de superficie: vivienda unifamiliar, servicios financieros y gastronómicos, institucionales, socioculturales, recreativos y sanitarios.</li><li>• con restricciones de superficie o por grado de molestias: autoservicios y supermercados, comercio mayorista sin depósito, servicios financieros, exposición-feria tipo A, depósitos y talleres, salas de baile.</li></ul>	
<b>INDICADORES URBANISTICOS:</b> FOS = 0.6 FOT = 1,0 RFr = no se exige RLa = no se exige HMx = 7 m. CLM = se admite 20% de ocupación para locales auxiliares de vivienda.	
<b>OBSERVACIONES:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Se superpone a las zonas R2, R3 y R6 (expansión sudoeste).</li></ul>	





<b>ZONA:</b> <b>BANDA COMERCIAL 3</b>	<b>BC3</b>
<b>CARACTER:</b> Constituye una banda comercial de escala zonal, destinada a proveer servicios a la expansión sudeste de la Ciudad.	
<b>PARCELAMIENTO:</b> Lado mínimo = 12 m. Superficie mínima = 300 m <sup>2</sup> .	
<b>USO PRINCIPAL:</b> Comercio y servicios básicos. <b>USOS COMPLEMENTARIOS</b> (ver detalle en Cuadro General de Usos): <ul style="list-style-type: none"><li>• sin restricción de superficie: vivienda unifamiliar, equipamiento sociocultural, sanitario, clubes deportivos y estacionamiento vehicular.</li><li>• con restricciones de superficie o por grado de molestia: comercio minorista especializado y mayorista sin depósito, exposición feria tipo A, servicios profesionales, financieros y gastronómicos, equipamiento institucional y recreativo, depósitos y talleres.</li></ul>	
<b>INDICADORES URBANISTICOS:</b> FOS = 0,60 FOT = 1,0 RFr = no se exige RLa = no se exige HMx = 7 m. CLM = se admite 20% de ocupación para locales auxiliares de vivienda.	
<b>OBSERVACIONES:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Se superpone a la zona R5.</li></ul>	





<b>ZONA:</b> <b>EQUIPAMIENTO URBANO</b>	<b>EU</b>
<b>CARACTER:</b> Constituye una zona destinada a la localización de equipamientos urbanos que no requieren ser centrales ni barriales.	
<b>PARCELAMIENTO:</b> Lado mínimo = 15 m. Superficie mínima = 375 m <sup>2</sup> .	
<b>USO PRINCIPAL:</b> Comercio mayorista, estaciones de servicio. <b>USOS COMPLEMENTARIOS</b> (ver detalle en Cuadro General de Usos): <ul style="list-style-type: none"><li>• sin restricción de superficie: equipamiento recreativo y sanitario, talleres, venta de automotores e implementos agrícolas, salas velatorias.</li><li>• con restricciones de superficie o por grado de molestia: depósitos e industrias.</li></ul>	
<b>INDICADORES URBANISTICOS:</b> FOS = 0,60 FOT = 1,2 RFR = no se exige RLa = no se exige HMx = 7 m. CLM = no corresponde.	
<b>OBSERVACIONES:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Constituye la continuidad urbana de la zona de Equipamiento Industrial localizada en el acceso de la Avda. General Urquiza.</li></ul>	







<b>ZONA:</b> <b>INDUSTRIAL</b>	I
<b>CARACTER:</b> Constituye la zona destinada a la localización de los establecimientos secundarios que requieren mayor superficie y presentan mayor grado de molestia, así como a actividades afines.	
<b>PARCELAMIENTO:</b> Lado mínimo = 25 m. Superficie mínima = 1.500 m <sup>2</sup> .	
<b>USO PRINCIPAL:</b> Industrias, talleres y depósitos. <b>USOS COMPLEMENTARIOS:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• sin restricción de superficie: comercio mayorista, venta de materiales de construcción con depósito, lavado y engrase de vehículos pesados.</li></ul>	
<b>INDICADORES URBANISTICOS:</b> FOS = 0,30 FOT = 0,5 RFr = 5 m. RLa = 5 m. HMx = no se exige CLM = no se exige	
<b>OBSERVACIONES:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Las actividades deben cumplimentar las Normas Generales de Calidad Ambiental, con especial consideración de las zonas residenciales contiguas.</li><li>• Tiene prevista su expansión sobre la zona RI.</li></ul>	





<b>ZONA:</b> <b>BANDA VIAL PARQUE</b>	<b>BVP</b>
<b>CARACTER:</b> Constituye una banda de carácter mixto destinada a prestar servicios al tránsito automotor de la ruta prov. 65, y uso residencial parque, de acuerdo a la situación del frente respecto de la ciudad.	
<b>PARCELAMIENTO:</b> Lado mínimo = 40 m. Superficie mínima = 4.800 m2.	
<b>Frente externo a la ciudad:</b> <b>USO PRINCIPAL:</b> Hotelería, servicios gastronómicos y estaciones de servicio para el automotor. <b>USOS COMPLEMENTARIOS (ver detalle en Cuadro General de Usos):</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• sin restricción de superficie: exposición feria, venta de automotores, implementos agrícolas, comercio mayorista con depósito, equipamiento recreativo, centros experimentales y de extensión, acopio de cereales, depósitos, talleres e industrias.</li><li>• con restricción de localización: venta de agroquímicos y acopio de cereales.</li><li>• con restricción de cantidad de unidades por parcela: barrios cerrados y clubes de campo.</li></ul>	
<b>Frente interno de la ciudad:</b> <b>USO PRINCIPAL:</b> Vivienda unifamiliar. <b>USOS COMPLEMENTARIOS:</b> Hotelería, servicios gastronómicos y estaciones de servicio para el automotor.	
<b>INDICADORES URBANISTICOS:</b> FOS = 0,20 FOT = 0,2 RFR = 15 m. En el caso de predios preexistentes de ancho inferior a los establecidos para cada zona, se suprimirá el retiro de frente. Para el caso de parcelas preexistentes de esquina, de ancho inferior a los establecidos para cada zona, se suprimirán ambos retiros. RLa = 6 m. En el caso de predios pre-existentes de ancho inferior a los establecidos para cada zona, se suprimirán los retiros laterales HMx = no se exige CLM = no corresponde	
<b>OBSERVACIONES:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Se superpone a las zonas R5, R7, RE, RRE, RUE y C1.</li><li>• Rigen disposiciones paisajísticas especiales (ver punto 1.3.).</li></ul>	





<b>ZONA:</b> <b>BANDA VIAL</b>	<b>BVi</b>
<b>CARACTER:</b> Constituye una banda destinada a prestar servicios al tránsito automotor de la Ruta Nac.No.5	
<b>PARCELAMIENTO:</b> Lado mínimo = 40 m. Superficie mínima = 4800 m2.	
<b>USO PRINCIPAL:</b> Hotelería, servicios gastronómicos y estaciones de servicio para el automotor. <b>USOS COMPLEMENTARIOS</b> (ver detalle en Cuadro General de Usos): <ul style="list-style-type: none"><li>• sin restricción de superficie: exposición feria, venta de automotores, implementos agrícolas, comercio mayorista con depósito, equipamiento recreativo, centros experimentales y de extensión, acopio de cereales, depósitos, talleres e industrias.</li><li>• con restricción de localización: venta de agroquímicos y acopio de cereales.</li><li>• con restricción de cantidad de unidades por parcela: barrios cerrados.</li></ul>	
<b>INDICADORES URBANISTICOS:</b> FOS = 0,5 FOT = 1 RFr = 15 m. RLa = 6 m. HMx = no se exige CLM = no corresponde	
<b>OBSERVACIONES:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Se superpone a las zonas R5, RE, RRE y C1.</li></ul>	





<b>ZONA:</b> <b>RESIDENCIAL EXTRAURBANA</b>	<b>RE</b>
<b>CARACTER:</b> Constituye un área residencial extraurbana , en el sector Este y Sudoeste de la Ciudad	
<b>PARCELAMIENTO:</b> Lado mínimo = 40 m. Superficie mínima = 2500m <sup>2</sup>	
<b>USO PRINCIPAL:</b> Vivienda Unifamiliar.	
<b>INDICADORES URBANISTICOS:</b> FOS = 0,20 FOT = 0,4 RFR = 10 m. RLa = 5 m. En el caso de predios pre-existentes de ancho inferior a los establecidos para cada zona, se suprimirán los retiros laterales. HMx = 7 m. CLM = no corresponde	
<b>OBSERVACIONES:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Sector residencial por excelencia</li></ul>	





<b>ZONA:</b> <b>RESIDENCIAL EXTRAURBANA 1</b>	<b>RE1</b>
<b>CARACTER:</b> Constituyen zonas residenciales extraurbanas ubicadas en el Norte y Este de la Ciudad, con usos asimilables a la zona RE	
<b>PARCELAMIENTO:</b> Lado mínimo = 30 m. Superficie mínima = 1200 m <sup>2</sup> .	
<b>USO PRINCIPAL:</b> Vivienda Unifamiliar.	
<b>INDICADORES URBANISTICOS:</b> FOS = 0,20 FOT = 0,4 1 vivienda por parcela RFr = 10 m. RLa = 5 m. HMx = 7 m. CLM = no corresponde	
<b>OBSERVACIONES:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Sector residencial por excelencia</li></ul>	





<b>ZONA:</b> <b>RESIDENCIAL EXTRAURBANA 2</b>	<b>RE2</b>
<b>CARACTER:</b> Constituye una zona residencial extraurbana ubicada en el Sur y Este de la ciudad, con usos similares a la Zona RE.	
<b>PARCELAMIENTO:</b> Lado mínimo = 20 m. Superficie mínima = 800 m <sup>2</sup> .	
<b>USO PRINCIPAL:</b> Vivienda Unifamiliar.	
<b>INDICADORES URBANISTICOS:</b> FOS = 0,20 FOT = 0,4 1 vivienda por parcela R <sub>Fr</sub> = 5 m. R <sub>La</sub> = 3 m. H <sub>Mx</sub> = 7 m. CLM = no corresponde	
<b>OBSERVACIONES:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Sector residencial por excelencia</li></ul>	





<b>ZONA:</b> <b>BANDA RESIDENCIAL EXTRAURBANA 1</b>	<b>BRE 1</b>
<b>CARACTER:</b> Constituye una banda residencial extraurbana vinculada con el acceso que provee la Av. Pte. Perón.	
<b>PARCELAMIENTO:</b> Lado mínimo = 38 m. Superficie mínima = 2.000 m <sup>2</sup> .	
<b>USO PRINCIPAL:</b> Vivienda Unifamiliar.	
<b>INDICADORES URBANISTICOS:</b> FOS = 0,20 FOT = 0,4 RFr = 10 m. RLa = 5 m. En el caso de predios pre-existentes de ancho inferior a los establecidos para cada zona, se suprimirán los retiros laterales. HMx = 7 m. CLM = no corresponde	
<b>OBSERVACIONES:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Banda residencial por excelencia</li></ul>	





<b>ZONA:</b> <b>BANDA RESIDENCIAL EXTRAURBANA 2</b>	<b>BRE 2</b>
<b>CARACTER:</b> Constituye una banda residencial extraurbana que se desarrolla en un tramo de la 25 de Mayo hasta el Canal Mercante.	
<b>PARCELAMIENTO:</b> Lado mínimo = 38 m. Superficie mínima = 2.000 m <sup>2</sup> .	
<b>USO PRINCIPAL:</b> Vivienda Unifamiliar.	
<b>INDICADORES URBANISTICOS:</b> FOS = 0,20 FOT = 0,4 Rfr = 10 m. RLa = 5 m. En el caso de predios pre-existentes de ancho inferior a los establecidos para cada zona, se suprimirán los retiros laterales. HMx = 7 m. CLM = no corresponde	
<b>OBSERVACIONES:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Banda residencial por excelencia</li></ul>	







<b>ZONA:</b> <b>BANDA EQUIPAMIENTO URBANO 1</b>	<b>BEU 1</b>
<b>CARACTER:</b> Constituye una zona prevista para la localización de actividades vinculadas con el acceso de tránsito pesado de la Av. Gral. Urquiza, que no requieren ser localizadas en zona Industrial, pero es conveniente que se distancien de las zonas residenciales.	
<b>PARCELAMIENTO:</b> Frente Noroeste : Frente Sudeste : Lado mínimo = 20 m. Lado mínimo = 33.50 m Superficie mínima = 1.200 m2. Superficie mínima = 3.000 m2	
<b>USO PRINCIPAL:</b> Comercios mayoristas, talleres y depósitos.	
<b>USOS COMPLEMENTARIOS:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sin restricción de superficie: venta de automotores, implementos agrícolas, lavado y engrase de vehículos.</li> </ul>	
<b>INDICADORES URBANISTICOS:</b> FOS = 0,30 FOT = 0,5 RFR = 10 m. En el caso de predios pre-existentes de ancho inferior a los establecidos para cada zona, se suprimirá el retiro de frente.–Para el caso de parcelas preexistentes de esquina, de ancho inferior a los establecidos para cada zona, se suprimirán ambos retiros RLa = no se exige HMx = 7 m. CLM = no corresponde	
<b>OBSERVACIONES:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Las actividades deben cumplimentar las Normas Generales de Calidad Ambiental, con especial consideración de las zonas residenciales contiguas.</li> </ul>	





<b>ZONA:</b> <b>COMPLEMENTARIA</b>	<b>C</b>
<b>CARACTER:</b> Constituye la zona periurbana donde se desarrollan actividades agrícolas y pueden instalarse conjuntos de vivienda de índole suburbana y equipamientos más afines a una localización extraurbana.	
<b>PARCELAMIENTO:</b> Lado mínimo = 40 m. Superficie mínima = 2500 m <sup>2</sup> .	
<b>USO PRINCIPAL:</b> Actividades agrícolas intensivas y extensivas, complejos é instalaciones recreativas.	
<b>USOS COMPLEMENTARIOS:</b> (ver detalle en cuadro general de usos) <ul style="list-style-type: none"><li>• Sin restricción de superficie: equipamiento educacional superior y especializado, establecimientos sanitarios con residencia, polígonos de tiro y explosiones de feria.</li><li>• Servicios para grandes animales.</li><li>• Con restricción de localización: cementerios parque.</li><li>• Con restricción de cantidad de unidades por parcela: vivienda unifamiliar, barrios cerrados y clubes de campo.</li></ul>	
<b>INDICADORES URBANISTICOS:</b> FOS = 0,10 FOT = 0,1 RFr = 5 m. RLa = 3 m. HMx = no se exige. CLM = no corresponde	
<b>OBSERVACIONES:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Tierras potenciales para futuros usos.</li></ul>	





<b>ZONA:</b> <b>COMPLEMENTARIA I.</b>	<b>CI</b>
<b>CARACTER:</b> Constituye la zona periurbana donde se desarrollan actividades agrícolas y pueden instalarse conjuntos de vivienda de índole suburbana y equipamientos más afines a una localización extraurbana.	
<b>PARCELAMIENTO:</b> Lado mínimo = 82 m. Superficie mínima = 9.500 m.	
<b>USO PRINCIPAL:</b> Actividades agrícolas intensivas y extensivas, complejos e instalaciones recreativas. <b>USOS COMPLEMENTARIOS</b> (ver detalle en Cuadro General de Usos): <ul style="list-style-type: none"><li>• sin restricción de superficie: equipamiento educacional superior y especializado, establecimientos sanitarios con residencia, polígonos de tiro y exposiciones feria.</li><li>• servicios para grandes animales.</li><li>• con restricción de localización: cementerios parque.</li><li>• con restricción de cantidad de unidades por parcela: vivienda unifamiliar, barrios cerrados y clubes de campo.</li></ul>	
<b>INDICADORES URBANISTICOS:</b> FOS = 0,10 FOT = 0,1 RFr = 5 m. RLa = 5 m. HMx = no se exige CLM = no corresponde	
<b>OBSERVACIONES:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Tierras potenciales para futuros usos.</li></ul>	





<b>ZONA:</b> <b>COMPLEMENTARIA II</b>	<b>CII</b>
<b>CARACTER:</b> Constituye la zona periurbana donde se desarrollan actividades agrícolas y ganaderas intensivas.	
<b>PARCELAMIENTO:</b> Lado mínimo = 82 m. Superficie mínima = 43.000 m.	
<b>USO PRINCIPAL:</b> Actividades agrícolas ganaderas intensivas y extensivas. <b>USOS COMPLEMENTARIOS</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• vivienda unifamiliar</li><li>• servicios para grandes animales (ver cuadro Gral. de usos)</li></ul>	
<b>INDICADORES URBANISTICOS:</b>	
<b>OBSERVACIONES:</b>	





<b>ZONAS DE USOS ESPECÍFICOS Y RESERVA DE USO ESPECÍFICO</b>	<b>UE1</b> <b>UE2</b> <b>UE3</b> <b>UE4</b> <b>UE5</b> <b>UE6</b> <b>UE7</b> <b>REU6</b>
<b>CARACTER:</b> Constituyen zonas en las cuales se desarrollan actividades relacionadas con la totalidad de la Ciudad o el Partido, según el siguiente detalle: <ul style="list-style-type: none"><li>• UE1: Hospital y Asilo de Ancianos</li><li>• UE2: Estación e instalaciones ferroviarias</li><li>• UE3: Matadero</li><li>• UE4: Autódromo</li><li>• UE5: Predio Industrial "Hilcor"</li><li>• UE6: Cementerio</li><li>• UE7: Predio Sociedad Rural</li><li>• REU6: Ampliación Cementerio</li></ul>	
<b>OBSERVACIONES:</b> En las mismas se admite la continuidad del desarrollo de las actividades actualmente instaladas, siempre que no involucren molestias a los linderos y respeten las normas de calidad ambiental establecidas en el Capítulo 1. Toda modificación edilicia, de instalaciones o actividades que se prevea, deberá ser puesta a consideración de la Autoridad de Aplicación, quien la evaluará de acuerdo al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.	





<b>RESERVAS URBANAS</b>	<b>RU3 RU5 RU6</b>
<b>CARACTER:</b> Constituyen zonas que, en función de la demanda, serán habilitados en el futuro para usos urbanos. En tanto la demanda lo corrobore, la habilitación se realizará de acuerdo a los siguientes criterios: <ul style="list-style-type: none"><li>• RU3 pasará a ser R3</li><li>• RU5 pasará a ser R5</li><li>• RU6 pasará a ser R6</li></ul>	
<b>OBSERVACIONES:</b> La habilitación será propuesta paulatinamente por la Autoridad de Aplicación, cuando en las zonas R respectivas se registre una ocupación efectiva de más del 70% de los predios. El cambio de zona requerirá de aprobación del HCD mediante Ordenanza y convalidación provincial. Hasta tanto, dicha habilitación se produzca, sólo se admitirán: <ul style="list-style-type: none"><li>• Urbanizaciones que respeten el amanzanamiento original de la Ciudad y las disposiciones sobre estructura vial especificadas en el punto 2.1.;</li><li>• Medidas de parcelamientos no inferiores a los correspondiente al sector C.</li><li>• Desarrollo de usos de acuerdo a su correspondiente sector</li></ul>	





<b>BANDA PARQUE</b>	<b>BP</b>
<p><b>CARACTER:</b></p> <p>Constituye una zona destinada a la recreación y el esparcimiento público en relación con el Canal Mercante que la recorre, incluyendo a todos los predios frentistas hasta una profundidad de 200 m. de la LM.</p>	
<p><b>OBSERVACIONES:</b></p> <p>En tanto dicho uso no se concrete, podrán desarrollarse las actividades admitidas en la zona C1 sin que involucren edificaciones o instalaciones fijas o de costosa y difícil remoción.</p> <p>Medidas de parcelamientos no inferiores a los correspondiente al sector C1.</p>	

<b>RESERVA INDUSTRIAL</b>	<b>RI</b>
<p><b>CARACTER:</b></p> <p>Constituye una zona destinada a la ampliación de la Zona Industrial, y afecta a las chacras 167, 168, 169, de la Secc. B; Circ. XV y a las chacras 183, 184 y 185 de la Secc. C; Circ. XV.</p>	

<b>BANDA VERDE</b>	<b>BV</b>
<p><b>CARACTER:</b></p> <p>Constituye una zona verde destinada a distanciar el sector Residencial del sector Industrial, cuyas dimensiones mínimas corresponden a: sector NE: en los predios designados catastralmente como Circ. XV; Secc. B; chacras 167, 168 y 169 = 86,60 m y sector NO: chacras 167 y 183 = 121,24 m</p>	





<b>RESERVAS RESIDENCIALES EXTRAURBANAS</b>	<b>RRE RRE1 RRE2</b>
<p><b>CARACTER:</b></p> <p>Constituyen zonas que, en función de la demanda serán habilitadas en el futuro para usos residenciales extraurbano.</p> <p>En tanto la demanda lo corrobore, la habilitación se realizara de acuerdo al siguiente criterio:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ RRE pasara a ser RE</li><li>✓ RRE1 pasará a ser RE1</li><li>✓ RRE2 pasará a ser RE2</li></ul>	
<p><b>OBSERVACIONES:</b></p> <p>La habilitación será propuesta paulatinamente por la Autoridad de Aplicación, cuando en la zona RE, RE1 y RE2 respectivamente, se registre una ocupación de más del 70 % de los predios. El cambio de zona requerirá de aprobación del HCD mediante Ordenanza y convalidación provincial.</p> <p>Hasta tanto, dicha habilitación se produzca, solo se admitirán:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Urbanizaciones que respeten el amanzanamiento original de la Ciudad y las disposiciones sobre estructura vial especificadas en el punto 2.1.</li><li>• Medidas de parcelamientos no inferiores a los correspondiente al sector C.</li><li>• Desarrollo de usos de acuerdo a su correspondiente sector</li></ul>	







<b>RESERVAS BANDA EQUIPAMIENTO URBANO</b>	<b>RBEU2 RBEU3</b>
<p><b>CARACTER:</b></p> <p>Constituyen bandas que, en función de la demanda, serán habilitadas en el futuro para usos banda equipamiento urbano.</p> <p>En tanto la demanda lo corrobore, la habilitación se realizara de acuerdo a los siguientes criterios:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ RBEU 2 pasara a ser BEU 2</li><li>✓ RBEU 3 pasara a ser BEU 3</li></ul>	
<p><b>OBSERVACIONES:</b></p> <p>La habilitación será propuesta por la Autoridad de Aplicación cuando en la Banda Equipamiento Urbano 1 se registre una ocupación efectiva de más del 50 % de los predios. El cambio de zona requerirá de aprobación del HCD mediante Ordenanza y convalidación provincial.</p> <p>Hasta tanto, dicha habilitación se produzca, solo se admiten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Urbanizaciones que respeten el amanzanamiento original de la Ciudad y las disposiciones sobre estructura vial especificadas en el punto 2.1.</li><li>• Medidas de parcelamientos no inferiores a los correspondiente al sector C/C1 según frente correspondiente.</li><li>• Desarrollo de usos de acuerdo a su correspondiente sector</li></ul>	





Municipalidad de Nueve de Julio  
Provincia de Buenos Aires  
Argentina

---

## LOCALIDAD “EL PROVINCIAL”





<b>ZONA:</b> <b>AREA CENTRAL a - El Provincial</b>	<b>ACa</b>
<b>CARACTER:</b> Constituye el sector destinado a equipamientos y actividades comerciales y de servicios para el uso de los vecinos de la localidad El Provincial	
<b>PARCELAMIENTO:</b> Lado mínimo = 12 m. Superficie mínima = 300 m <sup>2</sup> .	
<b>USO PRINCIPAL:</b> Comercio minorista y servicios especializados, financieros, profesionales y gastronómicos, galerías comerciales, salas culturales y de espectáculos, hotelería y vivienda multifamiliar. <b>USOS COMPLEMENTARIOS</b> (ver detalle en Cuadro General de Usos): <ul style="list-style-type: none"><li>• sin restricción de superficie: vivienda unifamiliar, salones de fiesta, equipamiento institucional, sociocultural, sanitario y educacional básico.</li><li>• con restricciones de superficie: comercio minorista y servicios básicos, comercio mayorista sin depósito.</li></ul>	
<b>INDICADORES URBANISTICOS:</b> FOS max = 0,60 FOT max = 1,2 Dens max = 200 hab/Ha RFR = No (ver punto 5.4.) RLa = No (ver punto 5.4.) HMx = 7 m CLM = se admite 20% de ocupación para locales auxiliares de la vivienda y 100% para usos comerciales y de esparcimiento.	
<b>OBSERVACIONES:</b>	





<b>ZONA:</b> <b>RESIDENCIAL 1a - El Provincial</b>	<b>R1a</b>
<b>CARACTER:</b> Constituye la zona residencial de baja densidad que rodea el área centro de la localidad El Provincial, conformada por manzanas triangulares en torno al predio de la Ex Estación, lados Norte, NE.	
<b>PARCELAMIENTO:</b> Lado mínimo = 12 m Superficie mínima = 300 m <sup>2</sup>	
<b>USO PRINCIPAL:</b> Vivienda Unifamiliar. <b>USOS COMPLEMENTARIOS</b> (ver detalle en Cuadro General de Usos): <ul style="list-style-type: none"><li>• sin restricción de superficie: equipamiento educacional y sanitario, estacionamiento vehicular.</li><li>• con restricciones de superficie: comercio minorista y mayorista sin depósito, servicios básicos y especializados, servicios profesionales, financieros y gastronómicos, hotelería, equipamiento institucional y sociocultural.</li></ul>	
<b>INDICADORES URBANISTICOS:</b> FOS max = 0,6 FOT max = 1.2 Dens max = 200 hab/ Ha RFR = no se exige RLa = no se exige HMx = 7 m. CLM = se admite 20% de ocupación para locales auxiliares de vivienda.	
<b>OBSERVACIONES:</b>	





<b>ZONA:</b> <b>RESIDENCIAL 2a - El Provincial</b>	<b>R2a</b>
<b>CARACTER:</b> Constituye una zona residencial de densidad media que ocupa el anillo exterior de la Planta Urbana y el sector inmediato al sudoeste.	
<b>PARCELAMIENTO:</b> Lado mínimo = 15 m Superficie mínima = 375 m <sup>2</sup>	
<b>USO PRINCIPAL:</b> Vivienda Unifamiliar. <b>USOS COMPLEMENTARIOS</b> (ver detalle en Cuadro General de Usos): <ul style="list-style-type: none"><li>• sin restricción de superficie: equipamiento educacional, institucional y sanitario, instalaciones deportivas, estacionamientos vehiculares.</li><li>• con restricciones de superficie o por grado de molestia: comercio minorista y mayorista sin depósito, servicios básicos y especializados, servicios profesionales, financieros y gastronómicos, equipamiento sociocultural, depósitos, talleres e industrias.</li></ul>	
<b>INDICADORES URBANISTICOS:</b> FOS max = 0,60 FOT max = 1,2 Dens max = 1 viv/parcela RFr = no se exige RLa = no se exige HMx = 7 m. CLM = se admite 20% de ocupación para locales auxiliares de vivienda.	
<b>OBSERVACIONES:</b>	





<b>ZONA:</b> <b>RESIDENCIAL EXTRAURBANA a – El Provincial</b>	<b>RE a</b>
<b>CARACTER:</b> Constituye una zona residencial extraurbana vinculada con el acceso a El Provincial	
<b>PARCELAMIENTO:</b> Lado mínimo = 20 m. Superficie mínima = 800 m <sup>2</sup> .	
<b>USO PRINCIPAL:</b> Vivienda Unifamiliar: 1 vivienda por parcela	
<b>INDICADORES URBANISTICOS:</b> FOS = 0,20 FOT = 0,4 RFr = 10 m. RLa = 5 m. HMx = 7 m. CLM = no corresponde	
<b>OBSERVACIONES:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Zona residencial extraurbana por excelencia</li></ul>	





<b>ZONA:</b> <b>COMPLEMENTARIA</b>	<b>C</b>
<b>CARACTER:</b> Constituye la zona periurbana donde se desarrollan actividades agrícolas y pueden instalarse conjuntos de vivienda de índole suburbana y equipamientos más adines a una localización extraurbana.	
<b>PARCELAMIENTO:</b> Lado mínimo = 40 m. Superficie mínima = 2500 m <sup>2</sup> .	
<b>USO PRINCIPAL:</b> Actividades agrícolas intensivas y extensivas, complejos é instalaciones recreativas.	
<b>USOS COMPLEMENTARIOS:</b> (ver detalle en cuadro general de usos) <ul style="list-style-type: none"><li>• Sin restricción de superficie: equipamiento educacional superior y especializado, establecimientos sanitarios con residencia, polígonos de tiro y exposiciones de feria.</li><li>• Servicios para grandes animales.</li><li>• Con restricción de localización: cementerios parque.</li><li>• Con restricción de cantidad de unidades por parcela: vivienda unifamiliar, barrios cerrados y clubes de campo.</li></ul>	
<b>INDICADORES URBANISTICOS:</b> FOS = 0,10 FOT = 0,1 RFr = 5 m. RLa = 3 m. HMx = no se exige. CLM = no corresponde	
<b>OBSERVACIONES:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Tierras potenciales para futuros usos.</li></ul>	





## APENDICE B: SIGNIFICADOS Y DEFINICIONES

### B.1. DE EXPRESIONES Y PALABRAS

Las expresiones y palabras utilizadas en este Código tienen los siguientes significados:

#### B.1.1. En relación a calidad ambiental:

- **Establecimiento:** actividad o instalación contenida o no en un edificio.
- **Efluente:** todo residuo gaseoso, líquido o sólido que fluya y/o se deposite en un cuerpo receptor.
- **Residuo:** todo elemento o sustancia sólida, líquida o gaseosa que un establecimiento descargue directa o indirectamente en un cuerpo receptor; incluyendo desechos humanos, animales, vegetales, minerales o sintéticos.
- **Cuerpo receptor:** el que es capaz de contener, conducir o absorber elementos o sustancias.
- **Degradación:** pérdida de calidad que se produce por incorporación a los cuerpos receptores de elementos o sustancias que pueden afectar la salud y bienestar de la población.
- **Instalación de depuración:** dispositivo, equipo o proceso destinado al tratamiento de un efluente o residuo, tendiente a obtener la calidad exigida antes de su vertido a los cuerpos receptores.
- **Biocida:** sustancia o producto de origen natural o sintético usado como plaguicida o agroquímico.

#### B.1.2. En relación a subdivisión del suelo

- **Urbanización:** subdivisión que incluye la apertura o prolongación de vías públicas.
- **Parcelamiento:** subdivisión que crea parcelas de dimensiones menores a las de una manzana.
- **Bloque o manzana:** fracción de terreno rodeada de vías públicas en todo su perímetro, conformado por una o más parcelas.
- **Lote, parcela o predio:** área indivisa de terreno designada como tal en planos registrados por autoridad competente.
- **Parcela de esquina:** la que tiene por lo menos dos lados contiguos adyacentes a vías públicas.
- **Parcela intermedia:** la que no es parcela de esquina.
- **Vía pública:** ruta, avenida, calle, pasaje y todo paso abierto al tránsito público y declarado expresamente "vía pública" por la Municipalidad.
- **Servicios de infraestructura completos:** agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.







### **B.1.3. En relación a morfología urbana**

- **Morfología urbana:** conformación general de la Ciudad y de cada una de sus zonas, que resulta de la prescripciones que se establecen con respecto al espacio público y a las condiciones de edificabilidad de los espacios parcelarios.
- **Espacio Urbano:** espacio no edificado capaz de garantizar buenas condiciones de iluminación natural, ventilación natural y privacidad a los espacios edificados.
- **Densidad poblacional bruta (DPB):** relación entre la población máxima que puede contener una zona y su superficie total.
- **Densidad poblacional neta (DPN):** relación entre la población máxima que puede contener una zona y la superficie de sus espacios edificables (superficie total menos espacios circulatorios y verdes públicos).
- **Factor de ocupación del suelo (FOS):** número que, multiplicado por la superficie de cada parcela, determina la superficie de la misma que puede ocuparse con edificación.
- **Factor de ocupación total (FOT):** número que, multiplicado por la superficie de cada parcela, determina la superficie máxima construible en la misma.
- **Superficie construible:** suma de las superficies cubiertas y semicubiertas de todos los niveles de un proyecto o edificio, incluyendo la sección lateral de muros hasta las líneas divisorias de predios.
- **Centro libre de manzana (CLM):** superficie exenta de edificaciones que se conforma en el interior de la manzana.
- **Línea municipal (LM):** línea que deslinda las parcelas de las vías públicas actuales o previstas.
- **Línea municipal de esquina u ochava (LME):** línea municipal cuyo trazado es una perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las LM concurrentes a la esquina de una manzana.
- **Línea divisoria lateral de parcela:** la que concurre a la LM o a la línea divisoria de fondo.
- **Línea divisoria de fondo de parcela:** la opuesta y más distante a la LM.
- **Línea de edificación (LE):** línea virtual interior a la parcela que delimita los espacios edificables por aplicación de las disposiciones sobre CLM y retiros obligatorios.
- **Retiro de frente (RFR):** distancia que debe guardar la LE con la L.M.
- **Retiro de fondo (RFo):** distancia que debe guardar la LE con respecto a la línea divisoria de fondo.
- **Retiro lateral (RLa):** distancia que debe guardar la LM con respecto a las líneas divisorias laterales de parcela.
- **Patio entre bloques (PBI):** los que resulten de efectuar en una parcela unidades edilicias independientes o vinculadas a lo sumo por un pasillo cubierto o semicubierto.





- **Patio común (PCo):** espacio abierto rodeado en tres o cuatro de sus lados por edificación.
- **Altura máxima (HMx):** mayor altura que pueden alcanzar las construcciones, medida desde la cota de la parcela.
- **Cota de la parcela:** cota del nivel de cordón más el suplemento que resulta de la construcción de la vereda, medido en el punto medio de la LM.
- **Edificio no conforme:** edificio que no cumple con alguna de las disposiciones de este Código.

#### **B.1.4. En relación a las normas específicas**

- **Zona:** sector de la Ciudad para el cual se establece un conjunto de normas comunes.
- **Banda:** conjunto de predios alineados a lo largo de una vía pública, para el cual, además de las normas correspondientes a las zonas en las cuales se inscriben, rigen otra serie de normas comunes. El propietario o responsable de cada predio acogerse a las disposiciones establecidas para la banda o para la zona correspondiente.
- **Área:** conjunto de zonas que se categorizan como Área Urbana, Área Complementaria o Área Rural, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 6 del Decreto 8.912.
- **Uso del Suelo:** propósito para el cual un predio y las construcciones e instalaciones asentadas en el mismo han sido diseñadas, construidas, ocupadas, utilizadas y mantenidas.
- **Uso permitido:** uso predominante o complementario que puede implementarse en una zona, siempre que los grados de molestia que originen respeten las normas de calidad ambiental establecidas en el Capítulo 1.
- **Uso principal:** uso permitido en una zona que se procura sea de difusión masiva en la misma.
- **Uso complementario:** uso permitido en una zona por satisfacer requerimientos del uso principal o por ser compatible con el mismo y con el carácter de la zona.
- **Uso no permitido:** uso que no puede implantarse en una zona por no ser compatible con los usos permitidos y con el carácter de la zona, razón por la cual no es mencionado como uso principal ni como uso complementario.
- **Uso no conforme:** uso no permitido en una zona que constituye un hecho previo a la vigencia de este Código.
- **Uso condicionado:** uso no conforme cuya subsistencia puede admitirse por haberse acordado con los responsables pautas y criterios de control de sus molestias.

#### **B.1.5. En relación a los tipos de usos del suelo**

##### **a. Residencial**

- **Vivienda unifamiliar:** una unidad de vivienda por parcela. Se admite en esta





categoría hasta un máximo de dos viviendas por parcela si poseen servicios y accesos individuales, y siempre y cuando en la hoja de zona o en el Cuadro General de Usos no exija respetar expresamente el máximo de una vivienda por parcela.

- **Vivienda multifamiliar:** dos o más unidades de vivienda cuyo acceso y circulación interna de distribución a cada vivienda es común a todas o a más de una de ellas, y/o también son comunes los servicios de infraestructura (electricidad, desagües, etc.)
- **Conjunto Habitacional:** conjunto de viviendas unifamiliares o multifamiliares, que son resultado de un emprendimiento integral.
- **Hotelería:** unidades habitacionales que ofrecen alojamiento por períodos no menores a una pernoctación a personas que no constituyen su domicilio permanente en ellos; por ejemplo: hotel, hostería, apart-hotel, residencial, etc.
- **Moteles y Albergues Transitorios:** unidades habitacionales que ofrecen alojamiento por períodos menores a una pernoctación a personas que no constituyen su domicilio permanente en ellos.
- **Clubes de Campo y Barrios Cerrados:** complejos habitacionales con viviendas de uso transitorio y/o permanente, que pueden poseer o no instalaciones deportivas y comunitarias de dominio y uso privado. En el caso de ser Clubes de Campo, se desarrollarán de acuerdo a las prescripciones de la Ley Provincial 8.912.

#### **b. Comercial**

- **Minorista Básico:** locales destinados a la venta de productos alimenticios y bebidas (verdulerías, carnicerías, almacenes, despensas, etc.), artículos de limpieza y tocador, diarios y revistas, artículos escolares, farmacias, mercerías. Incluye la venta de leña, carbón y gas con un máximo de 100 kg. de depósito
- **Minorista Especializado:** locales destinados a la venta de artículos de vestir, deportivos, ortopédicos, de óptica, de fotografía, para oficina, eléctricos, electrónicos, para el hogar, de bazar, de librería y papelería, de perfumería, de cuero, textiles, musicales, de jardinería, de pinturería y ferretería, cuadros y marcos, joyas y relojes, antigüedades, helados y bombones, regalos, plantas y flores, lotería, muebles, artículos veterinarios y pequeños animales domésticos, juguetes, rodados, casas de remate, artefactos y materiales de construcción (sin depósito).
- **Autoservicios y Supermercados:** grandes establecimientos dedicados a la venta de productos alimenticios y otros rubros.
- **Galerías Comerciales:** agrupamientos de quioscos y locales destinados a comercio minorista a través de espacios de circulación común. Pueden incluir servicios y actividades de esparcimiento.
- **Mayorista sin depósito:** locales destinados a la exposición de muestras y venta por mayor de productos perecederos y no perecederos.





- **Mayoristas con depósito:** locales destinados a la exposición, depósito y venta por mayor de productos perecederos y no perecederos.
- **Materiales de Construcción con depósito:** venta y depósito de materiales de construcción, a escala minorista o mayorista.
- **Agroquímicos sin fraccionamiento:** venta de productos agroquímicos envasados en origen.
- **Agroquímicos con fraccionamiento:** venta, depósito y fraccionamiento de productos agroquímicos a escala minorista o mayorista.
- **Exposición-Feria tipo A:** espacios destinados a la exposición y venta de productos artesanales, industriales y/o agroganaderos sin muestra de animales.
- **Exposición-Feria tipo B:** espacios destinados a la exposición y venta de productos artesanales, industriales y/o agroganaderos con muestra de animales.
- **Implementos Agrícolas:** Locales destinados a la exposición y venta de Implementos Agrícolas y sus repuestos.
- **Automotores:** Locales destinados a la exposición y venta de automotores y sus repuestos.

#### c. Servicios

- **Básicos:** locales destinados a lavaderos, tintorerías, peluquerías, fotocopios, cerrajerías, cajeros automáticos, reparaciones de calzado, locutorios.
- **Especializados:** locales destinados a tintorería industrial, restauración de muebles, tapicería, encuadernación, receptoría de avisos, reparto de encomiendas, estudios de radio y televisión, imprentas, inmobiliarias, agencias de viajes y excursiones, agencias de personal y de jubilaciones privadas, servicios fúnebres sin depósito ni salas velatorias, reparaciones de artículos de refrigeración, relojes, joyas, equipos fotográficos, musicales, electrónicos, de comunicación, ópticos, armas, talabartería, bicicletas y máquinas de oficina.
- **Profesionales:** locales destinados a oficinas comerciales, consultorios y estudios profesionales, laboratorios de análisis.
- **Gastronómicos:** locales prestatarios de servicios de bar, café, lácteos, confitería, copetín al paso, pub, grill, parrilla, restaurante, pizzería, salón de té, snack bar, cervecería.
- **Salas Velatorias:** locales destinados al uso velatorio, que deberán ajustarse a la Ordenanza General No.161 de Servicios Fúnebres.
- **Cementerio Parque:** cementerios privados o públicos que deberán ajustarse a la Ordenanza No.3253.
- **Servicios Generales para Animales:** instalaciones destinadas a clínicas veterinarias para grandes animales, pensionados caninos, escuelas de adiestramiento, caballerizas, studs.





- **Financieros:** instalaciones para bancos, entidades financieras, de cambio y seguros.
- **Estaciones de Servicio Automotor:** instalaciones para la venta de combustibles líquidos y gas natural comprimido. Puede incluir lavado y engrase de vehículos livianos, venta de accesorios, repuestos y lubricantes, minibar y minimercado.
- **Lavado y/o engrase de vehículos pesados:** instalaciones dedicadas a la limpieza y engrase de vehículos automotores pesados.
- **Estacionamiento para vehículos livianos:** espacios para playas de estacionamiento y garajes comerciales de automóviles y camionetas.
- **Acopio de Cereales:** instalaciones destinadas al almacenaje, secado, desinfección, fraccionamiento, molienda, aireación, etc., de semillas de oleaginosas y cereales, de acuerdo a lo establecido en el Decreto Provincial No.4335/90.

#### **d. Equipamiento sociocultural**

- **Salas de espectáculos:** locales destinados a cines, teatros, auditorios.
- **Templos Religiosos:** espacios dedicados a la práctica de cultos reconocidos. Puede incluir locales destinados a actividades anexas (salas de reuniones, oficinas).
- **Salas Culturales-Institucionales:** espacios cubiertos dedicados a bibliotecas, museos, salas de exposiciones, conferencias, convenciones y actividades afines.
- **Clubes sociales, Sociedades de Fomento y Asociaciones intermedias:** espacios dedicados al desarrollo de actividades comunitarias.

#### **e. Equipamiento recreativo**

- **Complejos Recreativos:** espacios cubiertos o libres destinados, permanente o transitoriamente, a kermeses, parques de diversiones, circos, pistas de karting, circuito de motocross.
- **Polígonos de Tiro:** espacios destinados a la práctica de tiro con armas de fuego.
- **Esparcimientos Especiales:** Espacios cubiertos o libres dedicados a entrenamientos, que presentan diversos grados de molestias por ruidos que producen:
  - E.E.1.: Bowling, canchas de fútbol 5, paddle.
  - E.E.2.: Billar, Pool, Videos Juegos, Video Bar.
  - E.E.3.: Alquiler de Karting
  - E.E.5.: Cibers
  - E.E.6.: Patio de Juegos.
- **Instalaciones Deportivas:** espacios cubiertos o libres que permiten el desarrollo de actividades deportivas. Por ejemplo: clubes, complejos polideportivos, pistas de atletismo, de equitación, natatorios, canchas deportivas y actividades afines.
- **Salas de Baile, Confeiterías Bailables y Centros Nocturnos de Diversión:** locales cerrados destinados al esparcimiento, que por su funcionamiento pueden generar





diversos grados de molestia (ruidos, vibraciones, congestión de personas y vehículos, etc.).

- **Salones de Fiesta:** locales destinados a recepciones sociales que, por su funcionamiento, pueden generar diversos grados de molestia (ruidos, vibraciones, congestión de personas y vehículos, etc.).

**f. Equipamiento educacional**

- **Ciclo General Básico y Jardín Maternal:** escuelas de nivel primario y preprimario, jardines de infantes y guarderías, que pueden estar o no en el mismo edificio.
- **Ciclo Polimodal:** escuelas de nivel medio, de cualquier especialidad.
- **Nivel Terciario o Universitario:** establecimientos destinados a estudios superiores y universitarios.
- **Centros Experimentales o de Extensión:** dependencias destinadas a la investigación agropecuaria y forestal o a la divulgación de prácticas.
- **Otros Centros de Enseñanza:** locales destinados al funcionamiento de institutos, academias, escuelas diferenciales.
- **Establecimientos con Internado:** establecimientos educacionales de cualquier tipo y nivel, que brinde alojamiento a su alumnado.

**g. Equipamiento institucional**

- **Organismos Municipales, Provinciales y Nacionales:** reparticiones dependientes del Municipio y delegaciones provinciales y nacionales.
- **Empresas Prestatarias de Servicios:** reparticiones públicas o privadas vinculadas con la prestación de servicios de energía eléctrica, gas, teléfono, saneamiento.

**h. Equipamiento sanitario**

- **Establecimientos sin Internación:** instalaciones destinadas a salas de primeros auxilios, dispensarios, servicios de enfermería, institutos de diagnóstico y tratamiento.
- **Establecimientos con Internación:** instalaciones destinadas a hospitales, clínicas, sanatorios, maternidades, policlínicos, clínicas psiquiátricas, geriátricos.
- **Establecimientos con residencia:** instalaciones destinadas a hogar de niños, casas de reposo.

**i. Industria**

- **De Primera Categoría:** establecimientos que resultan clasificados como tales por aplicación del Decreto Provincial No. 1741/96.
- **De Segunda Categoría:** establecimientos que resultan clasificados como tales por aplicación del Decreto Provincial No. 1741/96
- **De Tercera Categoría:** establecimientos que resultan clasificados como tales por aplicación del Decreto Provincial No. 1741/96.

**j. Elaboración artesanal:**





- **Carpinterías:** Establecimientos que realicen fabricaciones y/ o reparaciones en forma artesanal de productos de carpinterías, diferenciándose del resto por la no producción en serie, inexistencia de empleados o elaboración familiar, en una superficie cubierta máxima de 200m<sup>2</sup>, con una potencia instalada de no más de 10 H.P. (con la modif. de la ord. 4266-04)
- **Fabricación de premoldeados para la construcción:** Establecimientos que realicen fabricación de premoldeados en forma artesanal, diferenciándose del resto por no producir en serie, inexistencia de empleados o elaboración familiar, en una superficie cubierta máxima de 100 m<sup>2</sup>, con una potencia instalada de no más de 5 HP.

#### **k. Depósitos**

Aplicación de normativas provinciales

- **Grado de Riesgo I:** establecimientos destinados a almacenar sustancias o productos no inflamables, no putrescibles y/o escasamente combustibles; por ejemplo: ropas, vidrios, cigarrillos, productos metálicos.
- **Grado de Riesgo II:** establecimientos destinados a almacenar sustancias o productos no inflamables, escasamente putrescibles y/o medianamente combustibles; por ejemplo: alimentos, bebidas, papel, maderas, fibras sintéticas, productos farmacéuticos.
- **Grado de Riesgo III:** establecimientos destinados a almacenar sustancias o productos inflamables, medianamente o altamente putrescibles y/o altamente combustibles; por ejemplo: combustibles sólidos y líquidos, minerales, animales vivos, carnes y pescados, subproductos agrícolas y ganaderos, pinturas, productos químicos.

#### **l. Talleres**

Aplicación de normativas provinciales

- **Tipo I:** establecimientos destinados al efectuar reparaciones, montajes, armados o calibrados de elementos mecánicos, eléctricos o electromecánicos; de actividad diurna (08.00 a 20.00 horas), hasta 2 operarios y hasta 5 HP instalados.
- **Tipo II:** establecimientos destinados al efectuar reparaciones, montajes, armados o calibrados de elementos mecánicos, eléctricos o electromecánicos; de actividad diurna (08.00 a 20.00 horas), hasta 5 operarios y hasta 10 HP instalados.
- **Tipo III:** establecimientos destinados al efectuar reparaciones, montajes, armados o calibrados de elementos mecánicos, eléctricos o electromecánicos; de actividad diurna (08.00 a 20.00 horas), hasta 10 operarios y hasta 15 HP instalados.





## **B.2. DE ABREVIATURAS**

Las abreviaturas utilizadas en este Código tienen los siguientes significados:

LM	= Línea municipal
LME	= Línea municipal de esquina
LE	= Línea de edificación
FOS	= Factor de ocupación del suelo
FOT	= Factor de ocupación total
DPB	= Densidad poblacional bruta
DPN	= Densidad poblacional neta
HMx	= Altura máxima
CLM	= Centro libre de manzana
RFr	= Retiro de frente
RFo	= Retiro de fondo
RLa	= Retiro lateral
PBI	= Patio entre bloques
PCo	= Patio común
hab.	= habitantes
m.	= metro lineal
m2.	= metro cuadrado
m3.	= metro cúbico
cm2.	= centímetro cuadrado
ha.	= hectárea
s/	= sin

