ORDENANZA N° -HCD-2016

Cpde. Expte. N°

Sesión ordinaria N°

VISTO:

Que el código urbanístico vigente a la fecha fue sancionado en el año 1977, hace casi cuarenta años atrás.

Que el gran crecimiento de la ciudad en ese lapso, ha determinado la extensión de la mancha urbana, estimulando, principalmente nuevas urbanizaciones en predios rurales, plena ocupación de parcelas urbanas existentes y construcción de altos edificios en áreas no consideradas por la necesidad del mercado existente; todo ello para cubrir las necesidades de vivienda propia de distintos sectores de la comunidad.

Que, actualmente, como consecuencia de la expansión de la urbe, se ha generado un crecimiento disperso de la ciudad con diferentes polos de desarrollo. Ello, sumado a la creciente presión sectorial hacen de la ciudad uno de los principales soportes de transformación.

Que la estructura y apariencia actual de la ciudad es el reflejo de un crecimiento superpuesto y continuado durante años y épocas diferentes, de visiones y concepciones cambiantes, en la que el desarrollo equilibrado de la misma ha resultado difícil de mantener.

Que por otro lado, existen en nuestra ciudad amplias áreas, por años olvidadas, que presentan una oportunidad de cambio, de una ciudad nueva, abierta a la contemporaneidad, con amplio potencial comercial y turístico, donde en muchos aspectos resta mucho por hacer, y por lo tanto es fundamental y trascendente la planificación urbana.

Que como corolario de lo anterior, existen constantes pujas de intereses entre la necesidad de extensión y la regulación del desarrollo urbanístico y social de la ciudad, que exigen plena y profunda atención y compromiso por parte del Gobierno Municipal.

Que en ese entendimiento el Código Urbanístico, junto al de Edificación, se erigen como los instrumentos idóneos para acompañar las transformaciones de la urbe, y;

C O N S I D E R A N D O:

Que el Municipio de la ciudad de San Luis a través de la Secretaría de Infraestructura y la Dirección de Planeamiento y Vivienda, ha fijado metas concretas para la

gestión y construcción de la ciudad, como parte de la creación de un Plan Estratégico Urbanístico Ambiental.

Que la iniciativa referida pretende sentar las bases para una transformación del ejido municipal, que responda a las necesidades actuales y futuras del desarrollo de la ciudad, y que se traduzca en el salto cualitativo que la ciudad necesita y por lo tanto, como principal meta de ser alcanzada.

Que lo anterior, además, se ve complementado, con el equilibrio que requiere la meta referida con las necesidades de los vecinos en cuanto a vivienda, comercio, industria, entre otras, y el desarrollo constante de las actividades cotidianas que se ven afectadas por la adecuada, o no, organización de la Ciudad.

Que en ese entendimiento, el Municipio a través de las áreas pertinentes ha valorado los factores sociales, económicos, políticos, técnicos y ambientales actuales, para la ocupación ordenada y uso sostenible del territorio.

Que como resultado de la tarea efectuada, se ha elaborado un instrumento técnico jurídico actualizado, que regule el desarrollo de la ciudad, y las pautas específicas para el crecimiento del tejido edilicio, en pos del progreso económico - social, preservando la armonía de los entornos, en cuanto a equilibrio ambiental, vial, identidad y calidad del paisaje urbano.

POR TODO ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SAN LUIS, EN USO DE SUS FACULTADES, SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA:

Art. 1°.- APRUEBASE EL CODIGO URBANISTICO de la Ciudad de San Luis, que consta de…artículos, con sus correspondientes anexos, planos y gráficos, que como ANEXO I, integran la presente Ordenanza.

Art. 2°.- DEROGUESE el CODIGO URBANISTICO de la Ciudad de San Luis en su totalidad, sancionado por Ordenanza N° IX-0596-2015-(968-77), y todas las normas que se opongan a lo dispuesto en la presente.

Art. 3°.- La presente Ordenanza entrará en vigencia desde el día de su publicación.

Art.4°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo Municipal.

SALA DE SESIONES, SAN LUIS…..DE AGOSTO DE 2016.-

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPITULO I. OBJETIVOS

ARTICULO 1.- OBJETIVO GENERAL.

Este Código tiene como objeto fundamental establecer las normas que regulan urbanísticamente las áreas protegidas, los usos, sub divisiones, ocupación del suelo y polos de desarrollo en el espacio comprendido dentro del ejido del Municipio de la Ciudad de San Luis.

ARTÍCULO 2.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

Son objetivos específicos del presente Código:

a) Crear las condiciones normativas tendientes a facilitar y asegurar que todo fraccionamiento de tierra dirigido a la ampliación o modificación de las áreas urbanas, todo trazado en la ciudad o modificación de los parcelarios existentes mediante división de lotes o subdivisión de los mismos, se realice de acuerdo a las mejores formas de utilización.

b) Asegurar los propósitos de ordenamiento de la Ciudad, optimizando la distribución de la población sobre el territorio y garantizando la compatibilidad ambiental y funcional entre las áreas urbanizadas y a urbanizar, salvaguardando los intereses generales de la comunidad.

c) Preservar las aéreas y sitios de interés natural, paisajístico, histórico, arquitectónico, turístico y funcional a los fines de preservar el patrimonio ambiental existente con un uso racional de los mismos.

d) Posibilitar una fluida conexión entre los nuevos núcleos urbanos y los ya existentes, mediante el racional trazado de la red vial jerarquizada con diferentes perfiles de secciones y calles, incorporando todos los medios de transporte urbanos.

e) Implantar los mecanismos legales, administrativos y económicos– financieros que doten al gobierno municipal de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos.

f) Asegurar la preservación y mejoramiento del medio ambiente, mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio, como también la proscripción de acciones degradantes del ambiente y corrección de los efectos de la ya producidas, basado en:

Convenios y pactos Internacionales:

- Convenio Marco sobre Cambio Climático (Ley N° 24.295)
- Convenio de Basilea (Ley N° 23.922)
- Convenio de Estocolmo de reducción y eliminación de Compuestos Orgánicos Persistentes (COP's) (Ley N° 26.011)
- Convenio de Viena- Protección de la capa de Ozono (Ley N° 23.724)
- Convenio de Lucha contra la Desertificación(Ley N° 24.701)
- Conservación de Biodiversidad Biológica (Ley N° 24.375)

Constitución Nacional: **Art. 41**

Constitución de la provincia de San Luis

- *Límites de la reglamentación - Derechos implícitos* **Art. 11.**
- *Libertad de expresión y derecho de información* **Art. 21.**
- *Medio ambiente y calidad de vida* **Art. 47.**
- *Principios fundamentales de nuestra cultura* **Art. 66.**
- *Cultura regional* **Art. 67.**
- *Promoción y desarrollo de la economía* **Art. 82.**

Carta Orgánica Municipal.

Leyes Nacionales

- *Ley Gral. del Ambiente: 25.675 (BO 21/11/2002)*
- *Ley de Acceso a la Información Pública Ambiental: 25.831*
- *Ley de Residuos Peligrosos (Ley N° 24.051)*

Otras Normas Nacionales consideradas:

- Ley 25.612 Presupuestos mínimos de residuos industriales y act. de servicio

- Ley 25.670 Presupuestos mínimos gestión y eliminación de PCB's
- Ley 25.688 Presupuestos mínimos de Gestión de Aguas
- Ley 25.916 Gestión de residuos domiciliarios
- Ley Nacional de Energía Eléctrica (Ley N° 15.336)
- Ley de Suelos (Ley N° 22.428)
- Ley de Fauna (Ley N° 22.421)
- Ley Presupuestos Mínimos de Bosques Nativos (26. 331)
- Ley Nº 19.587 Ley De Higiene y Seguridad en el Trabajo

Leyes Provinciales Ambientales:

- Ley Nº IX-876-2013, Ley de Procedimientos de EIA y su reglamentación.
- Ley Prov. N° VIII-0239-2004 Ley de Fomento a las Inversiones y Desarrollo
- Ley Nº IX-0334-2004 (5464) Recursos del aire. Preservación. Adhesión a la ley Nac. N° 20.284
- Ley N° IX-0335-2004 Ley Prov. de residuos peligrosos, Decreto reglamentario
- Ley N° IX-0315-2004 Suelos. Protección y conservación.
- Ley N° VI-0159-2004 Ley provincial de aguas
- Ley N° IX-0318-2004 Arbolado público. Régimen de protección.
- Ley N° IX-0318-2004 Ley de actividad forestal.
- Ley N°IX-0697-2009 De Bosques Nativos de la Provincia de San Luis y sus reglamentarios y complementarias.

Ordenanzas Municipales:

- Ordenanza Municipal Nº 3400-2015.
- Ordenanza Municipal Nº 2495-2003.

CAPITULO II. AMBITO DE APLICACION

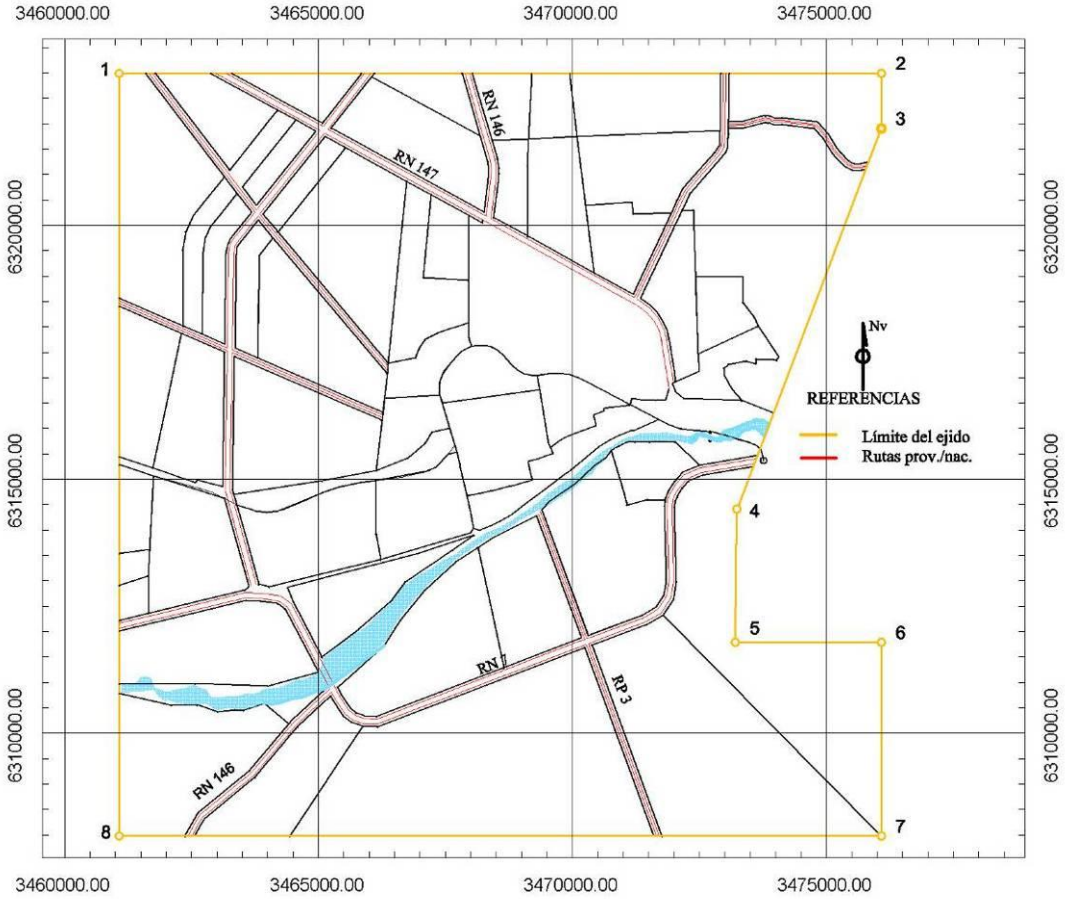
ARTÍCULO 3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN ESPACIAL.

Las disposiciones del presente Código se aplican entre los puntos que definen el ejido, radio o jurisdicción del municipio de la ciudad de San Luis, según los siguientes límites:

NORTE: línea ideal con dirección Oeste-Este uniendo los puntos 1 y 2; ESTE: Línea quebrada que une los puntos 2, 3, 4, 5, 6 y 7; SUR; línea continua con dirección Este-Oeste y que une los puntos 7 y 8; finalmente el lado OESTE: definido por una línea continua con dirección Sur-Norte y que une los puntos 8 y 1, cerrando de este modo el polígono definido según el sistema de coordenadas que se presentan en la tabla Nº 1. El área que representa

al ejido se graficará mediante un plano anexado al presente como parte constitutiva. El ejido de la ciudad de San Luis comprende porciones del territorio plenamente consolidadas y porciones de crecimiento en diferentes direcciones de la periferia, del cual este código dará regulación. Estas dos áreas se las clasifican y diferencian **las áreas no consolidadas,** con ***"Letras"*** y **las aéreas existentes consolidadas,** con *"**Números"***, según lo dispuesto en el Artículo 6.

EJIDO DE LA CIUDAD DE SAN LUÍS



UBICACIÓN GEOGRÁFICA DEL EJIDO DE LA CIUDAD DE SAN LUIS

Marco de Referencia Geodésico Nacional POSGAR 07

Proyección: TRANSVERSAL MERCATOR (Cilíndrica Conforma - GAUSS-KRÜGER)

Datum : Geodésico (Horizontal) WGS 84 - unidades : Metro.

Meridiano Central : -66º - Latitud de Origen : 90º

Factor de Escala: 1

Norte Imaginario : 0,0 metros - Este : 3500000 metros

Vértice	Este	Norte	Longitud	Latitud
1	3461077.3630m	6322985.5100m	W066° 25' 03.38"	S033° 14' 08.97"
2	3476077.3500m	6322985.5100m	W066° 15' 24.02"	S033° 14' 10.54"
3	3476077.3590m	6321897.2010m	W066° 15' 24.12"	S033° 14' 45.86"
4	3473235.3608m	6314414.3676m	W066° 17' 14.70"	S033° 18' 48.50"
5	3473200.2310m	6311791.6390m	W066° 17' 16.34"	S033° 20' 13.63"

6	3476077.3590m	6311791.6430m	W066° 15' 25.08"	S033° 20' 13.87"
7	3476077.3590m	6307985.5050m	W066° 15' 25.44"	S033° 22' 17.41"
8	3461077.3630m	6307985.5040m	W066° 25' 05.70"	S033° 22' 15.84"

Tabla Nº 1- coordenadas de vinculación del ejido de la ciudad de San Luis.

ARTÍCULO 4.- AMBITO DE APLICACIÓN PERSONAL.

Las disposiciones de este código son de aplicación tanto a las personas de derecho privado como a las de derecho público en cuyos bienes se pretenda realizar alguna de las acciones y trámites previstos en este Código, localizados dentro de la jurisdicción territorial del municipio de San Luis, según lo dispuesto en el Artículo anterior.

Sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones que expresamente se regulan en el presente, todo propietario, profesional, empresa que intervengan en los procedimientos aquí regulados, tienen la obligación de respetar y observar cada una de las disposiciones del mismo.

CAPITULO III. DEFINICIONES.

ARTICULO 5.- Para la correcta interpretación de las normas contenidas en el presente Código, se adoptaran las siguientes definiciones, además de las contenidas en otras normas municipales pertinentes.

Amanzanamiento: acción tendiente a dividir un terreno en manzanas**.**

Área: sector que comprende zonas de las mismas características morfológicas.

Áreas urbanizables: sector cuyas condiciones y oportunidad de expansión son consideradas prioritarias.

Áreas de Reserva Urbana: sector donde la prioridad es conservar la vegetación existente y los espacios libres, contemplando la posibilidad de sectores recreativos.

Área industrial-logístico-servicios: Sector donde se asientan establecimientos destinados habitualmente a la reparación y/o mantenimiento de máquinas, vehículos, equipos, construcción, etc., elaboración de productos no seriados, almacenamientos de bienes y playas de maniobras, con atención o no al público.

Área Río Chorrillo. Área destinada a espacio verde publico permitiéndose solo la localización de usos deportivos-recreativos.

Área logística-servicios-infraestructura. Sector donde se dispondrá de corredores de las distintas redes de infraestructuras de servicios básicos y como complemento uso industrial y servicios.

Área residencial universitaria: Es la destinada a la localización de residencias para estudiantes universitarios, próxima a las instituciones educativas.

Área residencial en altura: Destinada a la localización de vivienda multifamiliar de alta densidad con comercio, usos administrativos y de servicios complementarios.

Área residencial mixta: Destinada a localización de viviendas de baja densidad y a una amplia variedad de usos complementarios de las mismas, tanto comerciales como industriales, con la característica de pequeños talleres.

Área residencial exclusiva: Destinada exclusivamente a la localización de vivienda unifamiliar.

Área residencial vivienda social: Destinada exclusivamente a la localización de vivienda unifamiliar con fondos públicos, con un prototipo constructivo para dar solución social a la carencia de vivienda.

Área residencial a transformar: son las comprendidas dentro de las zonas que el presente código identifica como adecuadas para implementar la adopción de parámetros determinados, en cuanto a altura, usos, entre otros.

Área semi-industrial: Destinada a la localización de actividades manufactureras, de almacenaje y servicios que permita el desarrollo de estas actividades en adecuadas condiciones ambientales preservando la calidad de su entorno urbano.

Área industrial exclusiva: Sector en el que el uso predominante es la industria.

Área parque industrial: Es el sector industrial que se encuentra dentro de las zonificaciones industriales con equipamiento y servicios comunes necesarios para el asentamiento de establecimientos agrupados.

Área ejes comerciales: Zonas de características lineales, cuyos usos se vinculan fuertemente al carácter estructurante de la arteria a lo largo de la cual se agrupan. Permiten la localización de actividades que requieren y se benefician con los diferentes niveles de accesibilidad.

Áreas de usos específicos: Son aquellas destinadas a la localización de equipamientos deportivos, sanitarios, recreativos, educativos, religiosos, vinculados a la defensa, la seguridad y otros usos específicos localizados en predios de grandes superficies.

Áreas Comercial Recreativa: es aquella destinada a comercios del rubro, artesanal, turístico, gastronómico y bailables.

Ancho de vereda: Es el ancho determinado entre la Línea Municipal y el Cordón, incluido éste.

Altura de edificación: Es la distancia vertical que existe entre el nivel de cordón de vereda, frente a la parcela, en su cota más alta y el punto más elevado del plano del último techo habitable de la construcción.

Autopista: Gran vía que tiene como finalidad servir al tránsito rápido de acceso regional, nacional y también el transito rápido de paso. Vía con control de acceso, cruces a distinto nivel, separador central y calles de servicios.

Autovía: Vía de comunicación que consta de distintas calzadas para cada sentido de circulación, separadas entre sí, salvo en puntos singulares o con carácter temporal, por una franja de terreno no destinada a la circulación, en casos excepcionales, por otros medios. Posee control parcial de accesos, es decir que los ingresos y egresos de la autovía pueden darse en otros puntos y no sólo a través de los enlaces o distribuidores de tránsito. Dichos ingresos y egresos se efectuarán a través de carriles especialmente diseñados para tales efectos.

Equipamiento comunitario: Son las edificaciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades de la comunidad en materia de salud, seguridad, educación, cultura, administración, justicia, transporte, comunicaciones y recreación.

Equipamiento comunitario público: Conjunto de áreas, edificaciones o construcciones de uso de un área de la comunidad urbana en su conjunto que suplen o complementan las necesidades de un desarrollo o área, de acceso a toda la comunidad.

Equipamiento comunitario privado: Conjunto de áreas, edificaciones o construcciones de uso de una comunidad que suplen o complementan las necesidades de un desarrollo en particular.

Factor de ocupación del suelo (F.O.S.): Es la relación entre la superficie determinada por la proyección del edifico sobre un piso horizontal situado en el terreno y la superficie total de la parcela, expresado en porcentaje. **Sup. Proy. Edif. x 100 / Sup. Parc. = %.**

Factor de Ocupación Total (F.O.T.): Es la relación entre las sumatorias de la superficie edificable y la superficie total de la parcela. **Sup. Total Edif. / Sup. Parc. =**

Factor de Permeabilidad (F.P.): Es la relación entre la superficie determinada por el espacio libre más los solados que no permitan la absorción del suelo, sobre un piso horizontal situado en el terreno y la superficie total de la parcela, expresado en porcentaje. **Sup. Libre + solado x 100 / Sup. Parc. = %.**

Línea municipal: Es la determinación entre el dominio público municipal y el dominio privado. Corresponde a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de la parcela.

Línea de edificación: Es el límite determinado legalmente para efectuar las edificaciones.

Línea medianera: es la línea de separación entre parcelas, lotes o fracciones de tierra.

Línea de ribera: Es la línea determinada, por las crecidas máximas anuales medias.

Línea de evacuación de crecida: Zona de crecidas extraordinarias, lecho de inundación periódico.

Línea de Riesgo Hídrico: Zona de Crecidas excepcionales, lecho de Inundación episódico.

Línea de rectificación: es aquella que se determina por el ensanche de vereda, según la zona en que se encuentre.

Manzana: Superficie de terreno constituida por una o más parcelas edificadas o no, delimitadas por espacios generalmente destinados a circulación.

Parcela, (lote o fracción): Porción de territorio indivisa que resulte de cualquier tipo de subdivisión de tierras.

Parcelamiento: Es todo fraccionamiento de tierra menor a 10 mil metros cuadrados, que no requiere la provisión de espacios libres, y/o espacios verdes.

Patrimonio: Totalidad de bienes pertenecientes a una Comunidad y que deben ser preservados para futuras generaciones. Herencia a través del tiempo de cosas tangibles e intangibles propias de un sitio.

Patrimonio ecológico: Son las especies vegetales autóctonas, el paisaje con su vegetación propia del clima, la pureza de sus ríos o arroyos.

Retiro de frente: Es la distancia mínima entre la Línea municipal y la Línea de Edificación.

Retiro lateral y/o de fondo: Es el espacio entre el eje medianero y la Línea de Edificación.

Subdivisión: Cualquier clase de fraccionamiento de un inmueble.

Urbanizador: entiéndase por tal toda persona humana o jurídica que en su propio nombre o en el del propietario de un terreno efectúe alguno de los trámites de subdivisión de la tierra previstos en el presente Código.

Uso agrario: Es el efectuado en establecimientos destinados a la explotación del medio natural y en el cual el suelo, los vegetales y los animales participan como elementos del mismo.

Uso comercial: Es el efectuado en establecimientos que tienen por objeto principal realizar una actividad económica organizada, o n la que se establezca una empresa, o desarrolle una actividad comercial o de servicios.

Uso comercial diario: Comprende aquellos establecimientos y/o actividades comerciales, según el concepto anterior, que tienen relación directa con la zona de emplazamiento y que

evidencian una alta frecuencia transaccional dada la escasa duración del consumo de los bienes que hace su objeto y/o una necesaria proximidad al consumidor.

Uso comercial periódico: Comprende aquellos establecimientos y/o actividades comerciales que tienen relación directa con la ciudad y que evidencian una baja frecuencia transaccional dada la relativa duración del consumo de los bienes.

Uso comercial ocasional: Comprende aquellos establecimientos y/o actividades comerciales que tienen relación directa con la ciudad y/o con la región o todos aquellos que por su volumen o desarrollo de su actividad, causen inconvenientes, molestias y/o trastornos al vecindario o en el recorrido de transporte de mercaderías.

Uso complementario: Es el que considerándose compatible con el uso dominante, dentro de determinados límites, incluso lo convalida y por ende en principio, se permite.

Uso condicionado: Es el que pudiendo ser incompatible con los usos dominantes y/o complementarios, solo podrá efectuarse en el futuro, previa autorización especial tendiente a verificar principalmente, que no afecte las características del área.

Uso dominante. Es el que señalándose como preferencial para una determinada área, la caracteriza y por consiguiente se desea preservar en sus condiciones esenciales y promover prospectivamente.

Uso gubernamental: Es el efectuado en establecimientos sede de máximo Órgano de decisión estatal. Se incluye el efectuado en establecimientos sede de organismos estatales centralizados administrativamente no considerados específicamente a usos institucionales por este Código.

Uso industrial: Es el efectuado en los establecimientos en los que principalmente se produzcan, mediante transformación manual mecánica o química de insumos orgánicos o inorgánicos, un nuevo producto final.

Uso industrial inocuo: Es el efectuado en establecimientos que en la producción no contemple desechos contaminantes de ningún tipo.

Uso industrial contaminante: Es el efectuado en establecimientos que en la producción contemple desechos contaminantes.

Uso institucional: Es el efectuado en establecimientos que tienen por objeto principal prestar servicios de interés general para la población en forma colectiva, onerosa o gratuita, tanto para el sector público como privado. Se considerarán tales a los comprendidos en la enumeración que en el Anexo integra este Código.

Uso institucional educacional. Es el efectuado en establecimientos destinados a la educación y a la investigación cultural y científica en forma colectiva, onerosa o gratuita,

tanto en el sector público como privado.. Se considerarán tales a los comprendidos en la enumeración que el Anexo integra este Código.

Uso institucional sanitario: Es el efectuado en establecimientos destinados a la salud y a la investigación científica en forma colectiva, onerosa o gratuita, tanto en el sector público como privado.. Se considerarán tales a los comprendidos en la enumeración que el Anexo integra este Código.

Uso institucional religioso: Es el efectuado en establecimientos destinados al culto de la población en forma colectiva. Se considerarán tales a los comprendidos en la enumeración que el Anexo integra este Código.-

Uso institucional cultural y/o recreativo: Es el efectuado en establecimientos destinados a las instituciones societarias, recreativas, culturales, políticas, de beneficencias y otras enumeradas en el Anexo integra este Código.

Uso institucional de defensa y seguridad: Es el efectuado en las áreas destinadas a la ubicación de las fuerzas armadas y otras enumeradas que el Anexo que integra este Código.

Uso logístico: Es donde se asientan establecimientos destinados habitualmente a la reparación y/o mantenimiento de máquinas, vehículos, equipos, construcción, etc., elaboración de productos no seriados, almacenamientos de bienes y playas de maniobras, con atención o no al público.

Uso residencial: Es el efectuado en unidades unifamiliares o multifamiliares destinados a casa – habitación.

Uso residencial unifamiliar: Es el efectuado en una unidad funcional por parcela ocupando un lote, poseyendo acceso y servicios independientes.

Uso residencial multifuncional: Dos o más unidades funcionales en una misma parcela, teniendo además comunes los servicios de infraestructura, (provisión de agua potable, electricidad, gas, desagües pluviales y cloacales, etc.)

Uso servicios: Es el efectuado en establecimientos destinados habitualmente a realizar actos caracterizados como tales por las leyes específicas y operaciones civiles de prestación de servicios.

Uso servicios diarios: Comprende a aquellos servicios de influencia ciudadana de relación directa con zona de emplazamiento y cuya instalación se hace necesaria para el funcionamiento de la ciudad.

Uso servicios periódicos: Comprende a aquellos servicios de influencia ciudadana de relación directa con la ciudad y se consideran como tales a los comprendidos en la enumeración que como Anexo integra este Código.

Uso servicios ocasionales: Comprende a aquellos servicios de influencia zonal y/o regional o todos aquellos que, por su volumen o desarrollo de su actividad causen inconvenientes, molestias y/o trastorno al vecindario.

Uso (de) verde público: El efectuado en bienes de dominio público, siendo su destino principal el de Pulmones Verdes de la Ciudad, afectado al acceso común de la población.

Urbanización: que se efectúe con el fin de crear nuevos núcleos urbanos y/o ampliar los ya existentes, en los cuales deberán realizarse obras de infraestructura, como asimismo apertura de calles o vías, y proveer de espacios libres, verdes, que deberán ser cedidos cuando así lo establezca este Código.

Vías regionales: Son las troncales de vinculación Provincial y/o Nacional.

Vías de penetración y escape. Son las prolongaciones de las Vías Regionales, desde el Colector Periférico hasta la ciudad. Se incluye la Ruta Provincial N° 20 hasta el límite del ejido urbano.

Vías arteriales: Vías que tienen como finalidad servir a la vinculación interurbana, intersectorial con las vías regionales y permitir el acceso al Área Central.

Vías de distribución: Son las que posibilitan la dispersión del tránsito vehicular y/o peatonal en los distintos sectores urbanos.

Vivienda individual o unifamiliar: Edificación de una unidad habitacional permanente, construida sobre suelo propio, con estructura, acceso y espacios independientes, privadas de dicha unidad.

Vivienda individual agrupada o multifamiliar: Edificación o grupo de edificaciones compuesta por más de una unidad habitacional individual que comparten entre sí, elementos tales como propiedad del suelo, estructuras, instalaciones, etc., siendo condición necesaria la existencia de espacios comunes de uso propio.

CAPITULO IV. AUTORIDAD DE APLICACIÓN.

ARTÍCULO 6.- ORGANO TECNICO DE APLICACIÓN.

Actuará como Órgano Técnico de Aplicación de este Código, la Secretaria de Infraestructura – o la que en el futuro la reemplace- a través de las diversas áreas que la

conforman, y según la competencia acordada a las mismas, según los trámites previstos en el presente, y de acuerdo a la etapa de los mismos.

Son funciones del Órgano Técnico de Aplicación, además de las previstas específicamente en la presente normativa, velar por el cumplimiento de los objetivos y normas previstos en el Código, asesorar al Intendente sobre proyectos de planificación urbana, proponer modificaciones, y dictar los actos administrativos que sean necesarios para la concreción de los trámites previstos en el presente.

Sin perjuicio de lo anterior, y en los casos en que especialmente lo prevea y requiera este Código, actuará como Órgano Técnico de Aplicación en el caso concreto la dependencia municipal que la normativa determine.

ARTICULO 7.- La Dirección de Obras Privadas y Catastro, como dependencia integrante del Organismo Técnico de Aplicación – o la dependencia que en un futuro la reemplace-, será la oficina de centralización de todo tramite que se efectué con motivo de los procedimientos previstos en el presente Código, donde se dará curso al mismo, y de ser necesario dispondrá la intervención a las reparticiones pertinentes según el trámite de que se trate, y de acuerdo al paso procesal que corresponda efectuar.

ARTICULO 8.- COMISION ESPECIAL DE ASESORAMIENTO URBANO Sin perjuicio de la competencia del Consejo Asesor de Planificación Urbana, y ante determinados proyectos que requieran especial examen en relación a los parámetros urbanísticos establecidos en el presente, crease la Comisión Especial de Asesoramiento Urbano, que intervendrá a requerimiento del interesado, del Órgano Técnico de Aplicación, o de cualquier ciudadano que acredite un interés legítimo, la que estará integrada por los siguientes funcionarios, o los que en el futuro los reemplacen, o por los profesionales o empleados municipales pertenecientes a dichas áreas que estos designaren a ese efecto:

1. Director General de Planeamiento y Vivienda.
2. Director de Obras Privadas y Catastro.
3. Director de Medioambiente.
4. Director General de Servicios Básicos.

Sin perjuicio de la competencia referida, la Comisión actuará con carácter permanente, en todos los casos de subdivisión que requieran Permiso de Uso.

CAPITULO V. ZONIFICACIÓN

ARTICULO 9.- A los fines de la aplicación de éste Código Urbanístico, y teniendo en cuenta los distintos criterios aplicables, la Ciudad se encuentra dividida en las siguientes zonificaciones:

A. CATASTRAL: A los efectos del ordenamiento catastral, la ciudad se divide en 12 Secciones, con sus números de Manzanas y Parcelas, delimitándose dentro del Ejido Urbano conforme a las tramitaciones de los planos que conforman el ANEXO IV que integra este Código.

B. ORGANIZACIÓN COMUNITARIA: La ciudad se divide en ocho (8) zonas, a efectos de formar secciones territoriales para descentralizar asuntos comunales de participación ciudadana y gestión comunitaria.

C. ORGANIZACIÓN ELECTORAL: La ciudad se divide en veintidós (22) circuitos electorales a fin de formar secciones territoriales para la organización y desarrollos de elecciones.

D. USOS DEL SUELO: La ciudad se divide en dieciocho (18) zonas y sub zonas, teniendo en cuenta que los distintos usos a que podrá destinarse el suelo urbano en su ámbito espacial de aplicación, se clasifican en:

ÁREAS NO CONSOLIDADAS(LETRA)

A:- ÁREA RESERVA PAISAJISTICO AMBIENTAL

A1:- ÁREA RESERVA AMBIENTAL

A2:- ÁREA VERDE URBANO

B:- ÁREA RESIDENCIAL PARQUE

C:- ÁREA RESIDENCIAL

E:- ÁREA RESIDENCIAL AMALIA

F:- ÁREA AGRARIA

G:- ÁREA INDUSTRIA -SERVICIOS

H:- ÁREA RESTRINGIDA

AR:- ÁREA RIO CHORRILLO

D:- ÁREA LOGÍSTICA- INDUSTRIAL- SERVICIO

D1:- ÁREA LOGÍSTICA-SERVICIOS-INFRAESTRUCTURA

J:- ÁREA COMERCIAL RECREATIVA

ÁREAS CONSOLIDADAS (NUMERO)

1:- ÁREA CENTRO 4 AVENIDAS
1C:- ÁREA MICREOCENTRO
2:- ÁREA RESIDENCIAL R1
3:- ÁREA RESIDENCIAL UNIVERSITÁRIA R2
4:- ÁREA RESIDENCIAL EN ALTURA R3
5:- ÁREA RESIDENCIAL R4
6:- ÁREA RESIDENCIAL R5
7:- ÁREA LOGÍSTICA
8:- ÁREA INDUSTRIAL
9:- ÁREA RESIDENCIAL R6

Las mismas se delimitan dentro del Ejido Urbano conforme a las graficaciones de los planos que conforman a la TABLA Nº1 que integra este Código en paginas anteriores.

ARTICULO 10.- Los límites de las Áreas afectadas por las distintas zonas (conforme se determinan en el plano del ANEXO V, se configuran según los casos por ejes de vía pública, coordenadas, canales, ríos, arroyos, vías del FFCC, y/o cualquier otro elemento físico – natural o artificial que delimite tierras de Domino Privado y del Dominio Público.

ARTICULO 11.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, en ciertos casos en que la delimitación no se configurara del modo descripto en el mismo, estructurada a lo largo de tramos de la red vial existente o de la futura prevista, la zona que correspondiere a dichos tramos afectará únicamente a las parcelas frentistas a la vía existente o futura de que se trate.

TITULO II. DE LOS USOS DE SUELO.

CAPITULO I.- REGLAS GENERALES

ARTICULO 12.- Sin perjuicio de la clasificación y sectorización de los usos en las zonas urbanísticas previstas en el presente Código, deberán tenerse presentes las reglas que se establecen a continuación.

ARTICULO 13.- Las normas de este Código, y en relación al presente título, se aplicarán tanto en los casos de nuevos edificios, urbanizaciones o instalaciones de cualquier tipo que se encuadren en las situaciones descriptas en el Articulo siguiente, como también en los casos en que en edificaciones o instalaciones de cualquier tipo ya existentes a la entrada en vigencia del presente, pretenda variar sus usos.

ARTICULO 14.- Para proyectar, utilizar o cambiar de uso un predio, urbanización, edificio, estructura, instalación o una de sus partes, identificados en este Código como USO CONDICIONADO y todas la obras que importen una SUBDIVISION de la tierra (Título III), será obligatorio poseer PERMISO DE USO, el que será otorgado, según las siguientes reglas:

a. La Zona donde se ubique el emprendimiento debe contemplar el uso de que se trate.
b. En la solicitud de PERMISO DE USO, (Factibilidad de uso) debe especificarse la ubicación del predio y el uso del emprendimiento a construir, nombre, domicilio legal y electrónico del usuario, los requisitos que correspondan para el tipo de uso de que se trate según lo previsto en el presente código, y otros datos que puedan ser requeridos por el Órgano Técnico de Aplicación, según las características del emprendimiento.
c. Una vez satisfechas las respectivas exigencias, el Organismo Técnico de Aplicación expedirá una Certificación Oficial de PERMISO DE USO a favor del usuario.
d. Extendida la Certificación de PERMISO DE USO el solicitante tendrá sesenta (60) días corridos para realizar la presentación de documentación técnica y dar continuidad al trámite para el cual requirió aquel, todo en las mismas actuaciones. Vencido dicho plazo el PERMISO DE USO caduca automáticamente.
e. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, si al año de extendida la Certificación de PERMISO DE USO no se hubiera continuado con el trámite pertinente (ej. Aprobación Previa de Planos, Habilitación Comercial, Convalidación de Proyecto, etc.), o finalizados los mismos se le diera otro distinto al autorizado, el PERMISO DE USO caduca automáticamente.
f. El usuario que, excediendo el permiso de uso referido, ocasione daños al inmueble o a terceros será responsable exclusivo por los mismos. Sin perjuicio de la responsabilidad aludida, de así verificarse será pasible de la multa que se determina en el Título “Infracciones y Sanciones”.
g. La utilización de un predio, edificio, estructura, instalación o una de sus partes, con PERMISO DE USO acordado, no debe comprometer la seguridad, ni la higiene o producir molestias a terceros, caso contrario y de así comprobarse podrá ser condicionada por el Municipio, sobre la base de las normas específicas que se dicten al respecto, e inclusive revocado.
h. El Órgano Técnico de Aplicación llevará un registro de los PERMISOS DE USO que se expidan.

ARTICULO 14 BIS.- USOS CONDICIONADOS Y CONDICIONADOS ESPECIALES: CRITERIOS GENERALES. Sin perjuicio de los parámetros técnicos específicos regulados en la Parte Especial de este Código para los usos condicionados y especiales para cada zona de la Ciudad, téngase presente que serán criterios de evaluación los que a continuación se detallan, y que serán reglamentados oportunamente por el Poder Ejecutivo Municipal, según estudio de entorno donde se sitúe el emprendimiento: áreas de influencia, usos no compatibles, capacidad personal y vehicular del inmueble para el uso de que se trate, etc.

Asimismo, en los usos identificados especiales deberá tenerse en cuenta, además, la necesidad que se pretende satisfacer con la instalación del proyecto (bien jurídico protegido), la situación jurídica del inmueble afectado, su ubicación, y destinatarios existentes y/o eventuales del servicio.

ARTICULO 15.- En los casos de usos mixtos, sea comprendido en dos o más Zonas, se deberán cumplimentar las normas establecidas para cada una de las actividades integrantes de tales usos mixtos. A tal fin, el frente de la parcela es el que determina a que Zona corresponde la totalidad de la misma.

Cuando una parcela, que no sea de esquina, tenga dos o más frentes, se respetará en su uso, el que corresponda a cada uno de ellos, respectivamente.

CAPITULO II. USOS PARTICULARES.

ARTÍCULO 16.- El uso residencial, aun cuando no fuere previsto como dominante o complementario en determinada zona, siempre será posible, en la medida que fuere accesorio o nexo de otro uso previsto en la zona en cuestión.

ARTICULO 17.- Serán aplicables a los establecimientos industriales ya existentes, las disposiciones de este Código en los casos que, pretendiendo variar significativamente cualquiera de los elementos que componen a los indicadores simples del cuadro del ANEXO I, sea susceptible de ser modificado su inclusión en determinado patrón.

ARTICULO 18.- Serán aplicables a los establecimientos industriales y/o comerciales ya existentes, las disposiciones de este Código, en los casos que pretendieran variar significativamente sus características, de manera tal que pudiere incidir en su calificación de Bajo Índice de Contaminación o Inocuos o con Mediano y Alto Índice de Contaminación.

ARTICULO 19.- En los casos de inmuebles integrados parcialmente a dos Zonas, los usos comerciales o industriales que se efectuaren en una zona, no podrán afectar (accesos, flujos de cargas, etc.) a la otra, cuando en esta, tales usos no hubieran sido previstos.

ARTÍCULO 20.- Todos los inmuebles afectados a los distintos usos, estarán sujetos a las limitaciones al dominio que en materia de edificación se establezca por las Ordenanzas respectivas.

ARTÍCULO 21.- Los Usos previstos como Dominantes en el presente Código podrán serán promocionados por el Municipio, respetando su carácter, especialmente mediante la ejecución de obras públicas, prestaciones de servicios de igual carácter, medidas de promoción fiscal u otros instrumentos idóneos que fueren de su competencia.

TITULO III. DE LAS SUB DIVISIONES

CAPITULO I. DEFINICIONES. REGLAS GENERALES.

ARTÍCULO 22.- SUBDIVISION.

Entiéndase por Subdivisión cualquier caso de fraccionamiento de inmuebles.

ARTÍCULO 23.- URBANIZACIONES Y PARCELAMIENTOS.

Toda subdivisión de la tierra que se pretenda realizar, se efectuará mediante Urbanizaciones o Parcelamientos.

A tal fin, las Urbanizaciones, son aquellos fraccionamientos de tierra mayor a diez mil (10.000) metros cuadrados, que se efectúe con el fin de crear nuevos núcleos urbanos y/o ampliar los ya existentes, en los cuales deberán realizarse obras de infraestructura, como asimismo apertura de calles o vías, y proveer de espacios libres, verdes, que deberán ser cedidos cuando así lo establezca este Código.

Por su parte, Parcelamiento se refiere a todo fraccionamiento de tierra no mayor a diez mil (10.000) metros cuadrados, en los que no se requerirá la provisión de espacios libres, y/o espacios verdes.

Téngase presente que los Parcelamientos que por su extensión y/o finalidad (de urbanización) efectúen obras de infraestructura, apertura de calles y/o vías estos deberán sujetarse a las reglas, generales y especiales, que prevé el Código para las urbanizaciones abiertas.

En ambos casos, los términos “parcela”, “lote” o “fracción” se referirán a cualquier porción de un terreno de mayor extensión que ha sido subdividido.

ARTÍCULO 24.- SUBDIVISIONES ABIERTAS Y CERRADAS.

Las subdivisiones pueden ser abiertas o cerradas.

Sera abierta la subdivisión, que efectuada o no con un fin de urbanización, los sistemas de ordenamiento, instalaciones, y vialidad que las afecta son de carácter público.

Se considerará cerrada a aquella subdivisión con fines de urbanización, y cuyo ordenamiento, instalaciones, y vialidad es de orden privado, que se encuentra delimitado por un perímetro definido por algún tipo de cerramiento y con entradas controladas por un servicio de seguridad, y que reúna los requisitos establecidos en por el Capítulo II, Apartado "C" del presente Titulo.

Las Urbanizaciones podrán ser abiertas o cerradas, mientras que los Parcelamientos solo serán abiertos.

ARTICULO 25.- En las Urbanizaciones o Parcelamientos, se permitirá la construcción de conjuntos de unidades unifamiliares, multifamiliares, institucionales, comerciales, etc, permitidas en la zona, con trazado libre, que se ajusten a las Leyes vigentes y a las normas del presente Código.

ARTÍCULO 26.- CAÑADONES. Queda terminantemente prohibida la ejecución de obras de cualquier tipo sobre cañadones (arroyos, cañadas, hondonadas, canales naturales, etc) existentes sin la aprobación del proyecto y supervisión en la ejecución por el Organismo Técnico de Aplicación, salvo que estas obras se refieran a tareas de mantenimiento de los mismos.

ARTÍCULO 27.- En los casos que se encuadren en el Artículo anterior, el Municipio podrá en el futuro desafectar Zonas específicas, por motivos no convenientes a subdivisiones, Urbanizaciones y/o Parcelamientos, por cambio de curso, ensanches o inutilidad del cañadón, que determinen que las mismas ya no sean seguras para su establecimiento.

ARTICULO 28.- El urbanizador y/o propietario del terreno asiento de un cañadón tendrá a su cargo la realización de los trabajos atinentes a proteger sus márgenes, evitando posibles desviaciones de su curso, debiendo permitir el libre acceso del Municipio al sector, cuando tuviese que proceder a su limpieza y/o realizar cualquier obra tendiente a su mejoramiento y/o conservación, previa notificación a su titular.

ARTICULO 29.- En la nuevas Urbanizaciones o Parcelamientos atravesadas por desagües, cañadones, barrancas y/o curso de aguas permanentes o no permanentes, naturales o artificiales (canales), (exceptuado el río Chorrillo o San Luis), deberá preverse en ambos lados de los mismos una franja de verde, mayor a tres (3) metros, si existiera circulación vehicular en ambos lados.

La distancia de tres metros se tomaría a partir de la línea máxima de ribera o borde consolidados materialmente.

Estos espacios de ninguna forma se computarán como ESPACIO LIBRE. (Verde y Equipamiento)

Es obligatorio ceder el espacio en cuestión al Municipio. Esta superficie deberá documentarse expresamente por Acta de Donación, certificada por la Escribano Publico y ser acompañada del plano de mensura correspondiente en el momento de iniciación del expediente de Urbanización.

Las mismas reglas deberán observar las Urbanizaciones o Parcelamientos que limiten con cañadones.

ARTICULO 30. -Se podrán formar lotes de dimensiones menores que las especificadas en la Parte Especial de este Código en los siguientes casos y solo con los alcances que a continuación se establecen:

a) Cuando se cree una Parcela para acrecentar un lote lindero, siempre y cuando conste expresamente en el plano de división lo siguiente **"Esta Parcela es únicamente apta para ser anexada a propiedad lindera"**. Dicha Parcela deberá ser anexada en forma inmediata formando en un futuro un solo lote y que conste así catastralmente.
b) Cuando se subdivida en dos, un lote con frente a más de una calle que no sea un lote esquina, formándose un lote para cada calle. En este caso los lotes podrán disminuirse en sus dimensiones de superficies hasta en un diez por ciento (10%) , aceptándose los frentes que tenga la parcela original.

ARTÍCULO 31.- LIMITE EJIDO MUNICIPAL. En los inmuebles, sujetos a alguna de las formas de subdivisión previstas en el presente, que se encuentren afectados por el límite del Ejido Municipal, cuya aprobación se someta a la jurisdicción de la Municipalidad de San Luis, ésta podrá requerir la celebración de un convenio con el Municipio vecino en cuyo ejido también se proyecte el emprendimiento, a fin de establecer las competencias que le correspondan a cada uno sobre el mismo, no solo en cuanto a las reglas urbanísticas a las cuales debe someterse, sino al Poder de Policía que se ejercerá en el futuro una vez llevadas a cabo las obras en cuestión.

Podrá requerirse la celebración del convenio referido, cuando así lo requieran las circunstancias particulares del proyecto que, aun cuando la totalidad de su extensión se situé dentro del ejido de la Ciudad, su funcionamiento puede llegar a afectar las competencias de otra jurisdicción.

ARTÍCULO 32.- NOMENCLATURA DE ESPACIOS PUBLICOS. Cuando se tratare de subdivisiones abiertas el interesado podrá proponer nombres para designar a los barrios, unidades vecinales, urbanizaciones, avenidas, calles, pasajes públicos, plazas, plazoletas, parques, paseos, los que de mediar conformidad del Organismo Técnico de Aplicación, será elevado al Honorable Concejo Deliberante a ese efecto.

CAPITULO II. DE LAS URBANIZACIONES.

A. DISPOSICIONES GENERALES.

No obstante las reglas especiales que se establecen en los apartados pertinentes, rigen para las urbanizaciones abiertas y las cerradas las siguientes reglas generales.

Sin perjuicio de lo anterior, téngase presente que, conforme lo establece el Artículo 24 penúltimo párrafo, también serán de aplicación las normas del presente Capitulo, en lo pertinente, a los Parcelamientos que reúnan las características allí descriptas.

ARTICULO 33.- URBANIZACION: CLASIFICACION.

Las Urbanizaciones, sean abiertas o cerradas, se clasifican en grados, según la extensión del inmueble a subdividir, de la siguiente forma:

Urbanizaciones Grado 01: Parcelas mayores a 10.000 (diez mil) hasta 30.000 (treinta mil) metros cuadrados.

Urbanizaciones Grado 02: Parcelas mayores a 30.000 (treinta mil) hasta 100.000 (cien mil) metros cuadrados.

Urbanizaciones Grado 03: Parcelas mayores a 100.000 (cien mil) metros cuadrados.

ARTICULO 34.- Quienes pretendan realizar proyectos urbanísticos en el ejido de la Ciudad de San Luis deberán presentar ante el Municipio el proyecto y la documentación pertinente y acogerse a los parámetros mínimos que se establecen en el presente Código y las especificaciones técnicas que para la reserva de espacios libres, construcción de vías e instalación de redes de servicios públicos fijen las áreas competentes.

ARTÍCULO 35.- El Organismo Técnico de Aplicación podrá asesorar al urbanizador en el diseño del fraccionamiento, sugiriendo métodos y planteando criterios para la adecuación del proyecto al trazado urbano existente.

A.I. INFRAESTRUCTURA

ARTÍCULO 36.- En toda subdivisión por Urbanización el interesado deberá construir por su cuenta las obras de infraestructura prevista para la zona en que se ubique el predio.

En ese sentido, estará a su cargo exclusivo los proyectos y la construcción de todas las obras viales necesarias y de las instalaciones que permitan proveer a las mismas del servicio de electricidad domiciliaria, alumbrado público, agua potable, y servicio de cloacas, en un todo de acuerdo a los requisitos de las distintas Áreas.

ARTÍCULO 37.- DESAGÜES PLUVIALES. En toda nueva Urbanización deberá preverse el sistema de gestión de la escorrentía pluvial; para ello se presentará el estudio de pendientes y aportes de cuencas y se realizará el proyecto y obras ineludibles para implementar Sistemas Urbanos de Diseño Sostenible (SUDS), en el tratamiento del escurrimiento pluvial que surgen de la necesidad de encontrar alternativas sustentables que permitan el escurrimiento, absorción, o retardo de las aguas en llegar a los sistemas de drenaje y/o disposición final mejorando la integración entre lo antrópico y lo natural.

Dicho plano deberá prever, asimismo, el escurrimiento de las zonas colindantes, compatibilizando el aporte de caudal a la urbanización y de ésta (si lo hubiere) a los linderos, sin perjudicar aguas abajo a las parcelas colindantes.

ARTÍCULO 38.- PROVISIÓN DE AGUA POTABLE. Toda Urbanización que se realizare en áreas permitidas deberá ser provista de agua corriente potable para el total de las parcelas, bocas de agua para espacios verdes y espacios de usos público en general.

ARTÍCULO 39.- PROVISIÓN DE AGUA CRUDA. En toda Urbanización que existiese red de agua cruda deberá llevar bocas de agua para espacios verdes y espacios de usos público en general.

ARTÍCULO 40.- RED CLOACAL. Toda Urbanización deberá contar con un sistema de red cloacal el que deberá sujetarse a las especificaciones técnicas que el Órgano Técnico de Aplicación le exija.

Sin perjuicio de lo anterior, téngase presente que no se permitirá el sistema de pozos ciegos o negros, pero sí el sistema de biodigestores individuales domiciliarios, dejado construido el sistema de nexos de red cloacal para su eventual conexión.

ARTICULO 41.- PROVISIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO. Toda nueva Urbanización deberá ser provista de Energía Eléctrica domiciliaria y Alumbrado Público, para el total de las parcelas, espacios verdes y espacios de uso público en general. Las instalaciones se proyectarán conforme a las especificaciones técnicas que fije el Municipio, sin perjuicio de la aprobación por el ente que suministra energía eléctrica en la Ciudad.

ARTÍCULO 42.- Para las instalaciones de Energía Eléctrica y Alumbrado Público la red de distribución será subterránea y las estaciones transformadoras que deberán encontrarse a nivel de calle, no pudiendo ser aéreas. De la misma forma se construirá el servicio domiciliario, cuya instalación será obligatoria, debiendo proyectarse y ejecutarse a costa del urbanizador, conforme a las normas.

El proyecto deberá prever las instalaciones de infraestructura eléctrica.

ARTÍCULO 43.- CABLEADO SUBTERRANEO DE SERVICIOS.

Además de lo dispuesto en el Artículo anterior, las redes de cableado de servicios de telefonía, televisión, informática y otros, deberán efectuarse de forma subterránea, a través de un conducto múltiple normalizado, con criterios de calidad y seguridad reconocidos a nivel nacional e internacional, de acuerdo a los parámetros que se establezcan en la normativa pertinente.

A los efectos de la presente y de la norma anterior, el urbanizador deberá presentar al Órgano Técnico de Aplicación, el proyecto de infraestructura en cuestión, quien deberá dar intervención al área municipal pertinente para su visado interno.

A.II. AMANZANAMIENTO

ARTICULO 44.- Los proyectos de urbanización será evaluados teniendo en cuenta el desarrollo futuro de la zona, la necesaria coordinación con los trazados existentes en el entorno, el amanzanamiento y las áreas para Espacios Verdes y Equipamiento Comunitario – cuando correspondiere-, teniendo como fin predominante el de contribuir al crecimiento armónico de la Ciudad, mediante la creación de sectores y núcleos residenciales que aseguren un uso racional del suelo y variedad espacial.

ARTICULO 45.- En toda Urbanización del trazado de las manzanas deberán cumplimentarse las siguientes normas:

a) Su forma: preferentemente deberá ser rectangular, pudiéndose aceptar cualquier otra, justificada por el trazado de los sectores colindantes, la topografía del terreno o su orientación.

b) Se tendrá particular cuidado de respetar la topografía para ubicar el amanzanamiento, tratando de no provocar acentuadas pendientes.

c) La superficies de las manzanas a dividir deberá ser menor a 22.500 (veintidós mil quinientos) metros cuadrados. Se permitirán superficies mayores cuando sea una sola parcela con destino a espacios verdes, espacios comunes, recreación, u otros usos.

d) En general los lados de las manzanas a dividir serán mayores a 50 metros y menores a 150 metros.

e) El relieve topográfico de las manzanas deberá tener una altimetría tal, que permita la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes, debiendo presentar un plano del entorno demostrando la factibilidad de los desagües.

f) De existir áreas boscosas, con vegetación característica agrupada, árboles de porte mediano o grande según su máximo desarrollo natural se conservaran como área verde y tendrán protección ambiental, limpiando su capa natural de tierra para su cuidado.

A.III. TRAZADO VIAL

Sin perjuicio de las especificaciones que se efectúen en los capítulos pertinentes, según la urbanización sea abierta o cerrada, regirán para ambas las siguientes reglas.

ARTICULO 46.- La RED VIAL de las nuevas Urbanizaciones según se trate de Vía Regionales, de Penetración y Escape, Arteriales o de Distribución, deberán respetar las características de los perfiles, previstas en el cuadro, que como ANEXO III, que integran éste Código.

Dichas obras estarán a cargo del interesado, y deberán cederse a título gratuito al Municipio cuando así lo disponga el presente Código.

ARTICULO 47.- En toda nueva Urbanización con frente a Vías de Penetración y Escape deberá preverse el retiro de 50 mts de ancho para la ejecución del área de reserva para canal pluvial, parque lineal, ciclovía, colectora y vereda.

Además de estar contemplado el espacio referido en el proyecto, el urbanizador deberá, en la oportunidad respectiva, acompañar el instrumento de cesión a título gratuito a favor del Municipio, sea la urbanización de carácter abierto o cerrado.

Este tramo será computado dentro del porcentaje de espacios libres que se requiere en el presente Capitulo.

Sin perjuicio del destino que el Municipio pueda disponer, oportunamente, en el espacio referido, el Urbanizador deberá dejar ya construido a su cargo, la colectora correspondiente.

ARTICULO 48.- En toda nueva Urbanización todas las Vías de Circulación, cualquiera sea la jerarquía, como los empalmes, encuentros o nudos vehiculares, deberán ser de pavimento flexible o rígido y cordón cuneta (según las características del suelo), que cumplimenten las especificaciones técnicas establecidas por el Municipio.

A.IV. ESPACIOS LIBRES. EQUIPAMIENTO.

Sin perjuicio de lo regulado de forma específica según el carácter de la Urbanización, establézcanse las siguientes reglas generales en relación a las superficies que los urbanizadores deberán conservar como Espacios Libres.

ARTÍCULO 49.- ESPACIOS LIBRES

En todas las subdivisiones de inmuebles por Urbanización deberá preverse una o más parcelas con destino a ESPACIOS LIBRES, con una superficie equivalente al quince por ciento (15%), de la superficie total del inmueble a subdividir. Estas parcelas estarán destinadas a Espacios Verdes y Equipamiento Comunitario.

ARTÍCULO 50.- A fin de evitar que la ciudad cuente con espacios residuales, como consecuencia de dejar destinados a ESPACIOS LIBRES, parcelas reducidas, es que esa superficie deberá ser unificada o en su defecto en dos parcelas. Se permitirá en una sola parcela los espacios libres con una superficie resultante menor a 10.000 m^2 (diez mil metros cuadrados). Se permitirá en más de una parcela los espacios libres con una superficie resultante mayor a 10.000 m^2 (diez mil metros cuadrados), siempre que sea:

Hasta 30 mil m^2, dos parcelas

Más de 30 mil m^2 tres parcelas

ARTICULO 51.- En el caso de parcelas que **<u>no</u>** tengan frente sobre vías jerárquicas según perfiles para el cómputo de la superficie de ESPACIO LIBRE se exceptúa la que corresponde a calles, retiros, veredas, espacios de servidumbre de canales, cañadones, electro-ductos y/o espacios verdes/libres existentes.

ARTICULO 52.- En el caso de parcelas que tengan frente sobre vial jerárquicas según perfiles en el cómputo de la superficie de ESPACIO LIBRE se incluirá la que corresponde a retiros obligatorios, espacios de servidumbre de canales, cañadones, electro-ductos y/o espacios verdes/libres existentes.

ARTÍCULO53.- La superficie destinada a ESPACIO LIBRE será destinada según su porcentaje a ESPACIO VERDE y a EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, según lo que disponga el Municipio.

ARTÍCULO 54.- ESPACIOS VERDES.

En todas las subdivisiones de inmuebles por Urbanización deberá preverse una o más parcelas con destino a Espacios Verdes, con una superficie equivalente al quince por ciento (10%) de la superficie total de la parcela a subdividir. Esta superficie se deduce del veinte por ciento, (15%) de la superficie de ESPACIO LIBRE.

ARTÍCULO55.- La distribución, agrupamiento, trazado y otros aspectos referidos a dichos Espacios Verdes se ejecutarán tendiendo a su agrupamiento con los barrios colindantes. En este sentido, el Órgano Técnico de Aplicación podrá aconsejar en cada caso en el diseño de anteproyectos, qué espacios se destinarán a Agrupamientos y cuales a Espacios Verdes.

Para ello se tendrá en cuenta:

a. La superficie total de la urbanización a realizar.

b. Relación de la nueva urbanización con otras colindantes o próximas.

c. Ubicación existente y/o prevista de plazas, espacios verdes, escuelas y equipamiento comunitario e institucional en general, en zonas colindantes.

d. Accesibilidad desde la urbanización y zonas colindantes.

e. Área no aptas, tales como zonas marginales o desechables, como costas de canales, bordes de vías férreas, barrancas o espacios remanentes no funcionales.

f. Sin perjuicio de lo dispuesto en los incisos anteriores podrá tenerse en cuenta para el cómputo de los espacios verdes, la superficie que se deje con esa finalidad en los bulevares con más de 1,50 mts. de ancho.

g. Además de los criterios establecidos en el presente artículo, deberán tenerse presente las disposiciones especiales que se aplique, según la urbanización sea abierta o cerrada.

ARTICULO 56.- Es obligación del Urbanizador forestar/arbolar las calles de la urbanización, ejecutar las obras de mejoramiento, parquización de los Espacios Verdes y obras necesarias para implementar Sistemas Urbanos de Diseño Sostenible (SUDS).

ARTÍCULO 57.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

En todas las subdivisiones de inmuebles por Urbanización deberá preverse una o más parcelas con destino a EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, con una superficie equivalente al cinco (5%) por ciento de la superficie total de la parcela a subdividir. Esta superficie se deduce del veinte por ciento (15%) de la superficie de ESPACIO LIBRE.

ARTÍCULO58.- La parcela destinada a EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, deberá ser una unidad, apta para esa finalidad, con una topografía regular o en no más de dos terrazas si la topografía es irregular.

Deberá estar limitado solamente por vías de circulación o por parcela destinada Espacio Verde o, preferentemente, sobre alguna de las calles principales de la urbanización para tener optima conexión con las urbanizaciones colindantes y cercanas, con excepción de las urbanizaciones de carácter cerrado.

A.V. LOTES: TRAZADO.

ARTÍCULO59.- En el diseño de los lotes deberán respetarse, en principio, las siguientes normas:

a) Los lotes serán preferentemente rectangulares y los lados serán líneas rectas.

b) La línea divisoria entre lotes, que nazcan de la Línea Municipal deberán formar con esta preferentemente un ángulo de 90° grados.

c) Cuando la Línea Municipal sea una poligonal, por lo menos una de las líneas divisorias, de los lotes deberá formar con algún lado de la poligonal un ángulo de 90° grados.

ARTÍCULO60.- No se aceptará el trazado de los lotes con martillos o quiebres, salvo que existan razones que imposibiliten que sea de otra manera, a criterio del Órgano Técnico de Aplicación.

ARTICULO 61.- Será obligación del urbanizador, entregar estaqueada la totalidad de los lotes de cada comprador o espacios comunes, como de cualquier fracción que se ceda al Municipio, sin cargo alguno. También será su responsabilidad mantener los lotes en condiciones de higiene y libre de malezas, mientras las mismas no hayan sido transferidas.

ARTICULO 62.- Con el fin de facilitar la ejecución de obras de infraestructura, replanteos para edificación, mensuras, etc. los mojones de la poligonal y los vértices de manzanas, así como las estacas de cada fracción, serán ejecutadas en materiales de calidad indestructible con el paso del tiempo, siendo en todos los casos, como mínimo de hierro, fijadas al suelo natural con hormigón.

A.VI. TRAMITACIONES.

ARTÍCULO 63.- PROCEDIMIENTO.

Para la tramitación de Urbanizaciones, Grado 1, Grado 2 y Grado 3 (o Subdivisiones cuando correspondiere), deberá procederse de la siguiente manera, sin perjuicio de aquellas cuestiones que el Órgano Técnico de Aplicación pueda requerir y en el formato que este establezca para todos los casos, y no para uno en particular:

a. Nota dirigida a la Secretaria de Infraestructura – o la dependencia que en el futuro la reemplace-, constituyendo domicilio dentro del ejido de la ciudad, por la cual se solicite el PERMISO DE USO según lo dispuesto por el Articulo 14, y la aprobación de los planos pertinentes, adjuntando la documentación prevista en los Artículos 13, 14 y del presente.

b. La presentación referida será analizada por el Órgano Técnico de Aplicación, con intervención de la Comisión Especial de Asesoramiento Urbano, y se expedirá sobre el

cumplimiento de los requisitos formales exigidos y sobre la viabilidad de la subdivisión que se pretende realizar según los parámetros establecidos en el presente Código, emitiendo en su caso un Informe de Factibilidad, que tendrá solo efectos internos, y habilitará al área pertinente, a continuar con el análisis del proyecto.

De no encontrarse en condiciones, podrá requerirse previamente al interesado acompañe la documentación omitida, o que adecue el proyecto a los parámetros establecidos en el Código.

c. Acto seguido, se dará intervención a la Dirección de Medioambiente, o la dependencia que en el futuro la reemplace, oportunidad en la que se expedirá sobre la viabilidad necesidad de realización de un Estudio de Impacto Ambiental, o estudios pertinentes, según la magnitud y las características del proyecto en cuestión, conclusión que deberá ser puesta en conocimiento del interesado por el Órgano Técnico de Aplicación.

d. Ante el visto bueno de la Dirección de Medioambiente, inter el interesado acompañe la documentación pertinente que le fue requerida por esa dependencia, y en el marco del mismo expediente administrativo, el Órgano Técnico de Aplicación, en cabeza de la Secretaria de Servicios Públicos (o la que en el futuro la reemplace), analizará y otorgara de así corresponder, las Factibilidades de Agua, Cloacas, Recolección de Residuos, Alumbrado y de Transporte Público, según los criterios que se establecen en el presente Código y los que según la magnitud del proyecto se consideren pertinentes. Preferentemente, las factibilidades aludidas deberán otorgarse en el marco de un mismo acto administrativo.

e. Notificadas que sean las factibilidades aludidas, el Órgano Técnico de Aplicación, otorgará el PERMISO DE USO, comenzando a regirán consecuencia, desde su notificación, los plazos previstos en el Articulo 14 incisos c y d.

f. Notificado el PERMISO DE USO, el interesado se encontrará en condiciones de acompañar la documentación indicada en el Artículo64, inciso b) requiriendo al Órgano Técnico de Aplicación, en cabeza de la Secretaria de Servicios Públicos, la aprobación de cada uno de los proyectos pertinentes, acompañando copia del PERMISO DE USO otorgado, iniciándose un expediente diferente para ese fin.

g. Cumplidos los pasos previos, y adjuntas las copias previstas en el Artículo 64 inciso c), el Órgano Técnico de Aplicación, en cabeza de la Secretaria de Infraestructura a través de la dependencia pertinente, analizará si el proyecto global se encuentra en condiciones a fin de otorgar la Convalidación del Proyecto en los términos del Artículo 49. Caso contrario,

esto es cuando deban subsanarse observaciones no cumplidas podrá o Aprobar de forma Previa el proyecto para una vez subsanadas sí convalidar aquél.

h. Obtenida la Convalidación del Proyecto, el interesado se encontrará habilitado para requerir la Aprobación Definitiva del proyecto en los términos del Artículo67, adjuntando la documentación prevista en el Artículo64 inciso c).

ARTÍCULO 64.- DOCUMENTACION.

A los fines del Artículo anterior, el Urbanizador deberá presentar:

a. Al momento del inicio del expediente, junto a la nota de inicio referida en el inciso

1. Mensura aprobada anterior.
2. Planialtimetría total de la parcela.
3. Proyecto de Subdivisión (en papel y digital georeferenciado).
4. Acreditación de titularidad del inmueble.
5. Acreditación de personería cuando correspondiere.
6. Libre deuda Municipal y Comercial o Constancia de no poseer comercio.

b. Notificado del PERMISO DE USO, y por tanto de la conclusión de la Dirección de Medioambiente y de las Factibilidades otorgadas, debe acompañarse dos copias pasadas por el colegio correspondiente de:

1. Proyecto de Cloacas, presupuesto y plan de trabajo.
2. Proyecto de Agua, presupuesto y plan de trabajo.
3. Proyecto de Instalación Eléctrica, visado por la Dirección de Alumbrado o la dependencia que lo reemplazare y aprobado por ente que suministra energía eléctrica en la Ciudad.
4. Proyecto de Instalación de Redes de Servicios de telefonía, televisión, informática y otros que así lo requieran para su funcionamiento.
5. Proyecto de Cordón cuneta, pavimento, y desaguas Pluviales. presupuesto y plan de trabajo.
6. Proyecto de Arbolado Público, presupuesto y plan de trabajo;
7. Proyecto de Señalética, presupuesto y plan de trabajo;
8. Características técnicas y documentación legal de vehículos solicitados, según corresponda; e,
9. Informe o Estudio de Impacto Ambiental, según corresponda.

c. A fin de obtener la Convalidación del Proyecto deben adjuntarse cuatro copias pasadas por el Colegio correspondiente del plano de subdivisión.

d. Al momento de solicitar la Aprobación definitiva en los términos del Artículo67 del presente:

1. Nota firmada por el interesado y profesional interviniente en la cual manifieste que se han reunido los requisitos para que se apruebe de forma definitiva el proyecto, y donde haga uso de la opción prevista en el Art. 67.
2. Actas de Donación conforme lo establecido por este Código y lo determinado por el Órgano Técnico de Aplicación, según corresponda.
3. Seguro de caución cuando así corresponda.
4. Informe y/o constancia que acredite la coincidencia catastral del plano de subdivisión otorgado por la Dirección de Catastro de la Provincia.

ARTICULO 65. - FACTIBILIDADES DE SERVICIOS PUBLICOS.

Para la aprobación del proyecto de Urbanización, el Organismo Técnico de Aplicación, a través de la Secretaria de Servicios Púbicos o dependencia que lo reemplace, deberá otorgar las siguientes factibilidades de servicios públicos, las que deberán respetar las pautas instituidas por éste sobre los parámetros que se establecen en el presente Código, en términos generales y según el tipo de subdivisión de que se trate.

A tal fin se tendrán en cuenta:

-. Factibilidad de Conexión a la Red Cloacal con Planta Depuradora de Efluentes será requerida, según su actividad o por inexistencia de red pública en la zona. En todos los casos se realizará la red cloacal urbana, según especificaciones. No se admitirá el sistema de pozos ciegos, pero si el de biodigestores individuales, siempre que se cumpla con la previsión de la eventual conexión a la red.

- Factibilidad de Conexión a la Red de Agua Potable con Planta de tratamientos de aguas si fuese requerida, por su actividad o por inexistencia en la zona. En todos los casos se realizará la red de agua urbana.

-Factibilidad de Conexión a la Red de Agua Cruda si existiere próxima a la parcela, se realizará la infraestructura necesaria según especificaciones.

- Factibilidad de Servicio de Transporte Público: si se tratase de una urbanización en una zona aun no consolidada en al menos un sesenta por ciento (60%) y por tal motivo no

estuviere previsto un recorrido adecuado por la zona o el existente se tornare insuficiente al aumentar los eventuales usuarios, el interesado deberá de forma expresa solicitar la extensión del servicio.

-Factibilidad del Servicio de Recolección de Residuos: al igual que el apartado anterior, en caso de verificarse dicha circunstancia, la dependencia municipal pertinente deberá emitir informe detallado de las particularidades de la zona donde se pretende realizar la urbanización, las unidades y/o recorrido que deberá agregarse para dar satisfacción al servicio y en su caso, el plazo estimado en que el Municipio se encontrará en condiciones efectivas de prestarlo.

ARTÍCULO 66.- CONVALIDACION DEL PROYECTO.

Tal como se establece el Artículo 63 cumplidos los pasos necesarios, el órgano Técnico de Aplicación, emitirá un visado previo a la aprobación definitiva, denominado “Convalidación del Proyecto”.

Dicho documento será considerado suficiente a fin de realizar las tramitaciones ante Catastro de la Provincia – con la excepción prevista en el último párrafo del presente - o entidad que requiera un documento habilitante, que ante estas entidades, y solo a las finalidades del trámite de que se trate reúne las mismas características que la aprobación definitiva, debiéndose hacer constar esta circunstancia al otorgarse la Convalidación.

Por su parte, y a fin de evitar eventuales confusiones ante terceros, al otorgarse dicha convalidación, el Órgano Técnico de Aplicación deberá dejar constancia que el mismo se encuentra pendiente de Aprobación Definitiva.

La Convalidación del Proyecto no es considerada documento municipal suficiente y definitivo para habilitar al interesado a solicitar ante la Dirección de Catastro de la Provincia la aprobación del proyecto de la subdivisión, gozando de esta característica solo el Plano Aprobado de forma Definitiva en los términos del Artículo 67.

ARTICULO 67.- DE LOS TRÁMITES PARA LA APROBACION DEFINITIVA.

Obtenido el visado referido en el Artículo anterior y reunidos los requisitos previstos en el Artículo64 inciso c) el urbanizador quedará habilitado para que en un plazo de hasta seis (6) meses, manifieste formalmente el trámite que seguirá para obtener la aprobación definitiva del proyecto. Vencido dicho termino, la Convalidación caducará de forma automática.

El urbanizador podrá optar entre solicitar la aprobación definitiva:

a. Luego de finalizar las obras de infraestructura, las que deberán efectuarse en el plazo de dos (2) años a partir del otorgamiento de la Convalidación del Proyecto, con posibilidad de prórroga por única vez por un término no mayor a seis (6) meses.

En tal caso, el Órgano Técnico de Aplicación deberá inspeccionar la obra, a fin de corroborar que están hayan sido ejecutadas conforme al plano convalidado, en cuyo caso otorgara la aprobación definitiva.

Si se verificara un incumplimiento podrá intimarse al Urbanizador a que en el plazo que considere adecuado según su complejidad el Órgano Técnico de Aplicación, adecue las obras al plano referido, bajo apercibimiento de no aprobación y aplicación de las penalidades que correspondieren.

b. Antes de la ejecución de las obras, presentando un Plan de Trabajos y una caución por el valor de dicha inversión, el que deberá estimarse en el Plan referido y aprobarse por el Órgano Técnico de Aplicación. En tal caso, las obras deberán finalizarse dentro del plazo máximo de un año y medio.

Ante el vencimiento del plazo en cuestión, el urbanizador podrá solicitar su prórroga por el término de seis (6) meses, adecuando la garantía vinculada al plazo de prórroga concedido, y actualizándola según lo dispuesto en el Artículo68.

Sin perjuicio de otorgarse la aprobación definitiva del Proyecto, el Órgano Técnico de Aplicación deberá inspeccionar la obra, y extender un Certificado Final de Obra a solicitud del interesado.

Caso contrario, será de aplicación lo previsto en el inciso a), último párrafo de a presente norma.

ARTICULO 68.- DE LA CAUCION.

A los efectos del Artículo anterior, el urbanizador deberá, aprobado el Plan de Trabajos y el monto estimado de la inversión en obras de infraestructura, constituir garantía para el caso de incumplimiento, la que podrá efectuarse a través de: aval bancario, seguro de caución, o garantía hipotecaria, estando en cabeza del interesado los gastos que la correcta constitución de la garantía demande. Ésta deberá establecerse a favor de la intendencia Municipal, por el importe total de las obras a realizar, el que nunca podrá ser inferior al treinta por ciento (30%) del valor económico del inmueble cuya subdivisión se solicita.

Cuando el plazo de ejecución de los trabajos excediera del plazo establecido, y se autorizara la prorroga antes referida, el monto de la garantía deberá incrementarse según el aumento que se determine por aplicación del Índice del Costo de la Construcción (ICC).

Recibidos los títulos en los que se asiente la garantía en cuestión, el Órgano Técnico de Aplicación, deberá dejar constancia en el expediente y remitir los originales a Tesorería donde deberán ser depositados hasta que se encuentren en condiciones de ser devueltos al interesado.

El interesado podrá solicitar la liberación progresiva de la garantía a medida que ejecute de forma apropiada las obras previstas, por una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del valor de lo realizado conforme lo manifestado en el Plan de Trabajo.

La totalidad quedará liberada cuando las obras se hubieren ejecutado íntegra y satisfactoriamente, con excepción de lo dispuesto para urbanizaciones abiertas en el Apartado D del presente Capitulo.

ARTICULO 69.- En caso que las obras no se realizaren conforme a los proyectos y al plan de ejecución aprobado por el Municipio en sus plazos y calidad, éste, sin perjuicio de aplicar a los responsables las sanciones pertinentes, podrá realizar las obras e instalaciones de las que se trata, utilizando a tal fin total o parcialmente, según corresponda, las garantías constituidas por el interesado conforme a lo previsto en el Artículo anterior.

ARTICULO 70. APROBACION DE PLANOS.

El Órgano Técnico de Aplicación deberá, al aprobar de forma definitiva los Planos del proyecto de Urbanización, dejar constancia en dicho documento de las condiciones de la aprobación, esto es, si la misma responde a la ejecución previa y conforme, de las obras de infraestructura, o si se ha condicionado la misma a su cumplimiento posterior, afianzando la obligación con la garantía correspondiente.

En el último caso, se hará constar en el Plano aprobado que estos no tendrán valor material para la venta si no se acompaña del Certificado Final de Obra.

ARTICULO 71.- Ante la toma de conocimiento de la existencia de ventas de fracciones de una urbanización que no cumpla con los parámetros establecidos en el presente Código, el Municipio podrá hacer pasibles a los propietarios, urbanizadores o comercializadores de la multa establecida en el Título “Infracciones y Sanciones”.

ARTICULO 72.- En consonancia con lo dispuesto en las normas que preceden, los propietarios, urbanizadores y quienes actuaren en su representación, al publicar u ofrecer por el medio que sea, en venta los fraccionamientos de una subdivisión, deberán consignar con exactitud los datos técnicos del mismo, según las actuaciones efectuadas ante el Municipio, y la característica de la aprobación obtenida. El incumplimiento del presente hará pasible al propietario, urbanizador y comercializador, de la multa prevista en el Título “Infracciones y Sanciones”.

A. DISPOSICIONES ESPECIALES PARA URBANIZACIONES ABIERTAS.

Todas las Urbanizaciones que por sus características se encuadren en aquellas consideradas abiertas por este Código, deberán sujetarse a las siguientes reglas especiales, complementarias de las normas generales establecidas en el apartado A del presente Capitulo.

ARTICULO 73.- En todas las Urbanizaciones Abiertas, deberá preverse la cesión a título gratuito a favor de la Municipalidad de la Ciudad de San Luis, las áreas mínimas que se requieran para la correcta prestación de los servicios municipales y/o usos públicos.

ARTÍCULO74.- ESPACIOS LIBRES. Los espacios señalados en el Proyecto como Espacios Libres, deberán cederse a título gratuito al Municipio de la Ciudad de San Luis, operación que deberá documentarse y acompañarse al expediente por el que tramita la subdivisión antes de solicitar la aprobación definitiva del Proyecto.

ARTÍCULO75.- INFRAESTRUCTURA.

La cesión de las INSTALACIONES reguladas en el Apartado A del presente Capítulo, deberá documentarse expresamente y acompañarse antes o al momento de solicitar la Aprobación Definitiva del Proyecto.

ARTÍCULO76.- TRAZADO VIAL.

Los amanzanamientos deberán efectuarse respecto a la trama urbana, contemplando las siguientes pautas fundamentales:

a) Deberá ser compatible con el trazado de la zona o urbanizaciones colindantes, teniendo en cuenta las vías ya existentes de tal modo que se asegure continuidad y racional enlace con las arteriales, intersectoriales y colectoras, procurando el más seguro desplazamiento de los medios de transporte.

b) Deberá jerarquizarse el trazado vial mediante la asignación de anchos de calles diferenciados, según las características, dimensiones y forma del terreno. Estas jerarquías además de compatibilizarse con el entorno, deberán ser trazadas con un sentido de articulación de los Espacios Verdes, futuros Equipamientos Comunitarios y aprovechamiento de los recursos paisajísticos, visuales y ambientales.

c) Los cruces y empalmes de vías, deberán efectuarse preferentemente en ángulo recto, salvo que las dimensiones, forma del área a urbanizar y/o trazado de la red vial de las áreas colindantes aconsejen ángulos distintos.

d) Deberá, además, señalizarse las calles internas y accesos, debiendo acompañar en el Proyecto de qué forma se pretende dar cumplimiento con dicha obligación.

ARTÍCULO 77.- Toda cesión que se efectúe en el marco del presente Código deberá efectuarse por Escritura Pública a cargo exclusivo del interesado, incluyendo la obligación los trámites que fueren necesarios para la eventual inscripción en el Registro de la Propiedad.

ARTÍCULO78.- OBLIGACION DE CONSERVACION. Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos anteriores, respecto la necesidad de cesión a título gratuito a favor del municipio de los espacios y obras en cuestión, es obligación del Propietario y/o Loteador, la conservación total de las calles proyectadas en la Urbanización, de la infraestructura realizada, y de los espacios libres reservados, por el término de un (1) año a partir de la fecha de la aprobación definitiva de la Urbanización.

ARTICULO79.- RECEPCION DEFINITIVA. Sin perjuicio de la opción que se efectué al solicitar la aprobación definitiva, esto es antes o después de finalizadas las obras de infraestructura, cuando se trate de subdivisiones abiertas, los interesados deberán constituir una garantía del diez por ciento (10%) del valor de las mismas, la que deberá mantenerse por un plazo de un (1) año, oportunidad en la que se recepcionarán las obras de forma definitiva, a fin de garantizar la obligación de mantenimiento prevista en el Artículo anterior.
En ese entendimiento, si el interesado optó por realizar las obras antes de la aprobación definitiva, al momento de poner en conocimiento al órgano técnico de Aplicación de su finalización y por ende al solicitar la aprobación de los planos, deberá acompañar una caución por el diez por ciento (10%) del valor de las obras, con la duración referida.
Si en cambio se optó por solicitar la aprobación de forma previa y por ende se constituyó caución, al finalizar las obras y requerir la liberación de la garantía – y en su caso el Certificado Final de Obra-, deberá mantenerse esta o reemplazarse por una equivalente al diez por ciento (10%) de aquella.

B. DISPOSICIONES ESPECIALES URBANIZACIONES CERRADAS.

ARTICULO 80.- Conforme lo dispuesto en el presente Capitulo, son Urbanizaciones Cerradas, a aquella subdivisión con fines de urbanización, y cuyo ordenamiento, instalaciones, y vialidad es de orden privado, que se encuentra delimitado por un perímetro

definido por algún tipo de cerramiento y con entradas controladas por un servicio de seguridad, y que reúna los siguientes requisitos:

a) Una parte de su terreno se encuentre equipado para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.

b) La parte restante de terreno se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas unifamiliares.

c) El área común de esparcimiento y el área vivienda deben de guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que convierte en un todo inescindible. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrá reemplazarse una actividad por otra, tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.

ARTICULO 81- Para toda Urbanización Cerrada, las parcelas deberán reunir los requisitos establecidos en este Código para la zona en que se localice, siendo su diseño libre, siempre que se cumplan las siguientes normas especiales:

a) Que una parte esté conformada por lotes o fracciones de terreno destinadas a la construcción de viviendas residenciales que tendrán independencia funcional de instalaciones y salidas indirectas a la vía pública.

b) Que la parte restante de terreno se destine a espacios comunes, pudiendo prever áreas específicas para la práctica de actividades deportivas, recreativas, sociales, y de servicios, o a destinos comerciales.

c) Que los espacios comunes no puedan variar su destino sin el acuerdo de por lo menos 4/5 del total de los copropietarios de la urbanización, con excepción de las reservadas para espacios libres que no podrán modificar su utilización, tal como lo regula el Artículo83.

d) Se respeten los factores de ocupación y los de edificación de la zona que corresponda, calculados sobre el total de la fracción.

e) Se realice la parquización de los espacios verdes y de uso común.

f) Cuente con cerramiento perimetral.

ARTICULO 82.- ESPACIOS LIBRES.

De conformidad con lo regulado en el presente Capítulo, las urbanizaciones cerradas deberán dar cumplimiento con las reservas para espacios libres en los términos allí establecidos.

Ahora bien, tratándose de emprendimientos en principio de carácter privado, a diferencia de las urbanizaciones abiertas en las que deberá donarse dicha área, entre otras, las

urbanizaciones cerradas deberán sólo prever que el porcentaje que corresponde a EQUIPAMIENTO COMUNITARIO se encuentre fuera del límite del cerramiento de la urbanización.

En ese entendimiento, en caso de que surja una necesidad acreditada de los vecinos copropietarios de la urbanización, y estos soliciten su satisfacción al Municipio, podrá requerirse para posibilitar su concreción, la cesión a título gratuito a favor de este del terreno que fuere necesario a tal fin, cuyos gastos correrán por los entonces propietarios. En ese caso el Equipamiento Comunitario de que se trate será de carácter público.

A requerimiento del interesado, podrá situarse el espacio para Equipamiento Comunitario, dentro de los límites del cerramiento de la Urbanización, siempre que se establezca que se preservan para esa finalidad y que su construcción y mantenimiento, serán a cargo exclusivo de los propietarios, y que por lo tanto los mismos tendrán carácter privado.

En ambos casos, la manifestación que se haga al respecto importará una condición esencial del Plano que se apruebe, y que el propietario deberá poner en conocimiento de los compradores de sus fracciones a través del documento pertinente, importando su desconocimiento una violación a las pautas establecidas por este Código, dando lugar a las sanciones que correspondan.

ARTICULO 83.- De conformidad con lo establecido en el inciso c) del Artículo 81 y el Artículo anterior, las urbanizaciones cerradas no podrán variar las zonas afectadas, sin perjuicio de la elección que se efectúe al momento de solicitar la aprobación definitiva del Proyecto en los términos de la norma citada en cuanto a la ubicación y por ende carácter del equipamiento que eventualmente allí se establezca.

Es obligación del propietario hacer constar dicha obligación en el reglamento de copropiedad respectivo. Caso contrario será susceptible de la aplicación de la multa establecida en el Título “Infracciones y Sanciones”.

ARTÍCULO 84.- TRAZADO VIAL.

Las urbanizaciones cerradas podrán disponer el trazado que consideren más conveniente al emprendimiento. Sin embargo, cuando el Proyecto se sitúe en determinados sectores, deberá asegurar que las vías principales de la urbanización se correspondan con las ya existentes de tal modo que se asegure continuidad y racional enlace con las arteriales, intersectoriales y colectoras, procurando el más seguro desplazamiento de los medios de transporte.

ARTÍCULO 85.- En el caso del artículo anterior y el previsto por el Artículo 47, será obligación del Urbanizador acompañar en su oportunidad el documento por el cual se disponga la cesión a título gratuito al Municipio de la infraestructura vial en cuestión.

CAPITULO III. PARCELAMIENTOS SUJETO A REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTICULO 86.- Quedan alcanzados por las disposiciones especiales del presente capítulo, sin perjuicio de las reglas generales reguladas en este Título, toda subdivisión de un inmueble cuya finalidad exclusiva sea la de crear unidades funcionales independientes, y espacios de uso común o indispensables para el uso o seguridad de la unidad independiente, y que por ende deben someterse al régimen de propiedad horizontal previsto por el Código Civil y Comercial de la Nación.

ARTÍCULO 87.- En las áreas urbanas consolidadas podrán efectuarse subdivisiones en los términos referidos, creándose lotes internos, siempre que:

a) Cada uno de los lotes respete la superficie mínima y su lado menor no sea inferior a la longitud establecida como frente mínimo fijado para la Zona respectiva.

b) En caso del uso de lotes internos (corazón de manzana) para la construcción de edificios en torre, los mismos deberán contar con un pasillo de acceso desde la vía pública con un ancho mínimo de cinco (5) metros y el terreno interno deberá circunscribir un circulo de diámetro de dieciocho (18) metros. Con respecto al FOS y FOT, deberá cumplir con el estipulado para la Zona en cuestión, sin considerar la superficie del pasillo de acceso.

c) Cuando se trate de dos o más lotes internos, el pasillo constituirá una Parcela en condominio, entre los propietarios del resto de las parcelas.

ARTICULO 88.- En toda división sujeta a las reglas del presente Capítulo, el loteador deberá proyectar y realizar obligatoriamente la siguiente infraestructura mínima de habitabilidad y funcionalidad.

1. Agua corriente, con una cañería de distribución de acuerdo a la reglamentación vigente.
2. Colectora cloacal de acuerdo al reglamentación vigente.
3. Alumbrado en pasillos y demás espacios comunes.
4. Sistemas Urbanos de Diseño Sostenible (SUDS) para el escurrimiento pluvial.

5. Sectores de estacionamientos internos, de acuerdo a la cantidad de unidades habitables, según ANEXO II

Cuando los lotes no sean paralelogramos, ninguno de sus lados, podrá tener una longitud menor del 70% del frente mínimo previsto para los mismos según su Zona. En ningún caso antes de los 10,00 m. de profundidad, medidos desde la Línea Municipal podrá disminuirse el frente mínimo para la Zona.

ARTICULO 89- Se aplicarán las reglas establecidas en el presente capitulo, cuando se divida una Parcela edificada en dos o más unidades.

ARTICULO 90.- Cuando se subdivida una Parcela edificada y en el conjunto queden lotes independientes baldíos, éstos deberán cumplir con todas las prescripciones establecidas en los Artículos anteriores.

CAPITULO IV. PLANES DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

ARICULO 91- CONCEPTO

Entiéndase por Planes de Viviendas de Interés Social a aquellos que, mediante la creación de un sistema de financiamiento colectivo, estén destinados a la solución de problemas habitacionales de distintos sectores de la comunidad, que no podrían acceder a una vivienda de forma individual.

ARTÍCULO 92- NORMAS DE REGULACION.

Serán de aplicación a los Planes de Viviendas de Interés Social las normas establecidas en el presente Código, con las excepciones que se regulan en este Capítulo.

ARTICULO 93.- A los fines del Artículo anterior, las subdivisiones que se encuadren en las características reguladas en el presente deberán dar cumplimiento a las siguientes exigencias:

1. Medidas de lotes: sin perjuicio de la zonificación en la que se implante, tendrá como mínimo 300m2 de superficie de lote y 12 m de tamaño de frente.
2. En los mismos, actuales o existentes, se podrá ocupar el cincuenta por ciento (50%) del retiro de frente, manteniendo el restante como superficie absorbente.
3. Se solicitará en la subdivisión la realización de todo el cordón cuneta correspondiente y la consolidación de las calles; sin embargo el interesado deberá pavimentar las vías principales.

ARTÍCULO 94- CAUCION.

Teniendo en cuenta la finalidad social de los Proyectos regulados en este Capítulo, el Urbanizador podrá solicitar que la reducción gradual prevista para la garantía de cumplimiento conforme plano de las obras en cuestión, lo sea por el valor completo de las mismas, y no solo por el 50% previsto para los demás casos de urbanizaciones.

Se mantiene, empero, la obligación de mantener o constituir la garantía prevista en el Artículo 79.

ARTICULO 95- PLANES EJECUTADOS POR EL ESTADO.

Cuando los proyectos regulados en el presente, sean ejecutados por el Estado Nacional, Provincial o Municipal, deberán respetar las normas referidas en las normas anteriores.

A esos efectos, cuando la obra se ejecute por el sistema de contratación, la documentación base del procedimiento de selección del oferente deberá estar integrada por el Informe de Impacto Ambiental pertinente o Informe Preliminar de Impacto Ambiental (IPIA) y consignar de forma expresa que el proyecto deberá sujetarse a las reglas previstas en el Código en general y en este apartado, en especial.

TITULO IV. CUESTIONES EXCEPCIONALES.

ARTICULO 96.- No se permitirán flexibilizaciones a los parámetros urbanísticos previstos en el presente Código.

Sin perjuicio de lo anterior, cuando circunstancias excepcionales así lo determinen, el OT, previa intervención del Concejo Asesor de Planificación Urbana .y de la Comisión Especial regulada en el Art… del presente, tendrá la facultad de analizar determinados proyectos cuya concreción se traduciría, además, en la satisfacción de un interés público superior (vrg. mejoramiento de medioambiente, beneficio para la ciudad, incremento del nivel de calidad urbano ambiental del sector generando un impacto positivo en el valor de las parcelas de la zona circundante, entre otros).

La decisión anterior deberá emitirse mediante el dictado del acto administrativo pertinente, el cual, atendiendo a la excepcionalidad de la presente norma, debe encontrarse minuciosamente fundado, y debidamente acreditadas, con la documentación técnica pertinente, las razones que así lo determinen.

A tal fin, podrá tenerse presente, <u>además</u>, las compensaciones que el solicitante proponga.

TITULO V. DE LA OCUPACIÓN DE SUELO

ARTÍCULO 97.- En todo tipo de edificación que se realice, deberán respetarse las superficies edificables, las alturas, los retiros de líneas de edificación, las previsiones de estacionamiento y otras que se determinarán para cada Zona, en la Parte Especial de éste Código.

A tal fin, ténganse presentes las siguientes normas.

ARTICULO 98.- SUPERFICIES EDIFICABLES**.** Se computarán como tal toda la superficie edificable, incluyendo la destinada a sótano, que será computada como tal en la determinación de los Factores de Edificación Total (FOT) y Ocupación del Suelo (FOS). No se computaran, las dependencias e instalaciones accesorias, tales como cabinas de ascensores, tanques de agua, chimeneas, lavadero y tendederos, en la medida que no superen el treinta (30%) por ciento de la última planta edificada. Y se deberá cumplir con el 15% en todos los casos de superficie permeable (FP).

ARTICULO 99. - ALTURAS. Las alturas de los edificios se medirán salvo normas especiales en contrario, desde el punto más alto del nivel de cordón de vereda hasta el plano más elevado del cielorraso interior del último piso habitable.

ARTÍCULO 100- RETIROS. Cuando los ejes medianeros no fueren perpendiculares a la Línea Municipal, el retiro de la Línea de Edificación podrá efectuarse en forma compensada a fin de evitar la falsa escuadra, debiéndose aceptar el retiro previsto para la Zona sobre los ejes medianeros o en el eje central de la Parcela.

ARTICULO 101- La aplicación del retiro entre la Línea Municipal y la Línea de Edificación no podrá tomar más del quince por ciento (15%) de la superficie de la parcela.

En lotes de esquina se respetará el retiro previsto para la Zona sobre su frente menor, pudiendo reducir a un mínimo de un metro y medio (1,50 mts) el correspondiente al frente mayor.

ARTICULO 102- Cuando el proyecto arquitectónico así lo requiera se podrá avanzar sobre el retiro mínimo previsto para la Zona, realizando compensación de superficie.

TITULO VI. OTROS TRÁMITES.

CAPITULO I. MENSURA

ARTÍCULO 103.- Toda Mensura simple menor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m2), ya sea división, anexión, para posesión, etc., que soliciten aprobación Municipal, deberá cumplir con los siguientes requisitos y documentación:

1. Nota de solicitud, firmada por el propietario o Apoderado acreditado legalmente.
2. Sellado Municipal.
3. Certificado de Libre Deudas de tasa y servicios de la propiedad, si correspondiere y del titular.
4. Memoria Descriptiva.
5. Título de propiedad y/o equivalente.
6. Mensura original o registro catastral.
7. Tres copias de Mensura, en formato legal, con croquis de ubicación y caratula reglamentaria.
8. Firma de profesional habilitado. Firma del propietario.
9. Certificado de Habilitación del Colegio Profesional de la Prov.

ARTÍCULO 104.- En la solicitud ante dicha, deberá consignarse sin perjuicio de otros los datos catastrales, dimensiones y linderos del inmueble, así como toda característica del mismo.

ARTICULO 105.- Las tres copias de plano, serán en escala conveniente, se indicarán las medidas lineales, angulares y de superficies de todas las parcelas, calles, y en su caso otros espacios, discriminando el destino asignado a cada uno, balance de superficies, etc.

ARTÍCULO 106.- En la carátula de los planos se deberá colocar una leyenda de consideración que diga “TRAMITE MUNICIPAL”.

TITULO VII. INFRACCIONES Y SANCIONES

CAPITULO I. GENERALIDADES.

ARTÍCULO 107.- El incumplimiento de las disposiciones de este Código, dará lugar a las infracciones y sanciones que se regulan en el presente título, sin perjuicio de las que deban ser fijadas por aplicación de otras normas, y por otros organismos del Municipio, y/o Justicia de Faltas.

ARTÍCULO 108.- PENALIDADES.

Según la naturaleza y gravedad de la falta cometida, y de acuerdo a lo dispuesto en el presente Código, se aplicarán las siguientes penalidades: Apercibimiento, Multa, Paralización, Clausura y Demolición.

ARTÍCULO 109.- EFECTOS. La imposición de las penalidades no libera a los responsables del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor y de la corrección en el plazo que se indique de las irregularidades que la motivaron.

ARTÍCULO 110.- REINCIDENCIA. Será considerado reincidente el que habiendo sido sancionado por alguna de las faltas previstas en el presente, incurriera en otra de igual tipo dentro del plazo de un (1) año desde que la sentencia que impuso la anterior quedare firme. En tales casos, cuando correspondiere aplicar alguna de las multas previstas en el presente, el mínimo y máximo de la misma podrá elevarse hasta tres (3) veces más.

ARTÍCULO 111- REGISTRO DE PENALIDADES.

El Órgano Técnico de Aplicación a través de la Dirección de Obras Privadas y Catastro, o la dependencia que en el futuro la reemplace, deberá llevar un registro actualizado de las penalidades que hubieren sido impuestas a profesionales, empresas, y propietarios. A tal fin, deberá solicitar cada tres (3) meses al Juzgado de Faltas Municipal, copia de las sanciones que se hubieren impuesto en el último periodo requerido.

CAPITULO II.- DE LAS PENALIDADES EN PARTICULAR

ARTÍCULO 112.- APERCIBIMIENTO. Los propietarios, constructores y profesionales intervinientes, serán pasibles de apercibimiento en los siguientes casos:

a) No tener en la obra los documentos aprobados.
b) No concurrir a una citación a obra.
c) Conductas susceptibles de ser sancionadas con las demás penalidades previstas en este Título, antes de su imposición y bajo dicha advertencia.

ARTÍCULO 113.- PARALIZACIÓN Y/O CLAUSURA.

El Órgano Técnico de Aplicación se encontrará facultado a paralizar obras y realizar clausuras de inmuebles o locales, en las siguientes circunstancias:

a. Cuando las condiciones de estabilidad, conservación, seguridad, higiene, y de medioambiente de los locales y/o fincas constituyan un notorio peligro para la integridad física y salud de sus residentes, moradores, aledaños, peatones y vecinos que puedan ser afectados.

b. Cuando en una obra se haya cometido una infracción que por su magnitud, características e importancia, implique en caso de proseguir su desarrollo, lesión para los intereses de la Municipalidad y/o particulares.
c. Cuando una obra se haya iniciado, sin obtener el permiso correspondiente por parte de la Municipalidad, o este se encuentre en trámite.
d. Cuando la obra no se realice en condiciones normales de trabajo, en lo que hace a la seguridad pública, o hacia terceros o en relación a las propiedades colindantes, o se adviertan defectos de obra que pongan en peligro su seguridad.
e. En los casos de obras que aun sin contar con el permiso pertinente, se encuentre en construcción de acuerdo a las normas vigentes, como así también, en los casos de construcciones clandestinas que ejecutan obras para la adecuación del edificio a las normas vigentes, hasta tanto sea visada la documentación requerida para otorgar el permiso de construcción correspondiente, y abonada la multa que corresponda.
f. Ante la renuncia de alguno de los profesionales firmantes de la obra, hasta tanto se haya hecho cargo un nuevo profesional.
Las penalidades previstas en el presente lo son sin perjuicio de la aplicación de las otras que por su cometido pudieren corresponder.

ARTICULO 114.- A los fines del artículo anterior, los Inspectores del Órgano Técnico de Aplicación se encuentran facultados para disponer la medida, debiendo comunicarla a éste de forma inmediata. El Órgano Técnico de Aplicación, deberá en el término máximo de veinticuatro (24) horas, decidir mediante acto administrativo pertinente, si la medida se mantiene fundamentando el accionar mediante la manifestación detallada de todos los datos técnicos que exigieron la adopción de las referidas medidas extremas, y señalando la norma que ha sido violada. Además, deberá acompañar, si lo hubiere, toda constancia de intimaciones previas que puedan haberse cursado al interesado, y que han sido evidentemente incumplidas.

ARTÍCULO 115.- DEMOLICION. El Órgano Técnico de Aplicación podrá ordenar la demolición de toda obra que haya sido realizada en contravención con las disposiciones vigentes, y/o cuando existan razones de peligro para los ocupantes, vecinos y/o comunidad en general, notificando al Profesional o Empresa a cargo de la construcción y al Propietario. Si al vencimiento de los plazos fijados no se hubiera cumplido la orden, la Municipalidad podrá demoler por cuenta del Propietario, persiguiendo el reintegro de los gastos ocasionados.

Sin perjuicio de lo anterior, se podrá según las circunstancias del caso y condiciones de las obras en cuestión, ordenar la adecuación de la misma.

CAPITULO III. MULTAS.

ARTÍCULO 116.- UNIDAD DE MEDIDA PARA MULTAS. Fíjese como unidad de medida para las sanciones que se establezcan en este Código, la Unidad Monetaria Municipal establecida en la Ordenanza Tarifaria Anual vigente al momento de la comisión de la falta que diere lugar a la aplicación de la sanción.

ARTICULO 117.- DE LAS MULTAS EN PARTICULAR. Se aplicarán las multas abajo establecidas, cuando se incurra en los casos que se detallan a continuación:

a) 2500 UMM ante la variación del permiso de uso otorgado o ante el exceso del permiso de uso en los términos del Art.14.
b) 500 UMM por ejecución de obras permitidas en cañadones sin supervisión en los términos del Artículo 26.
c) 5000 a 35000 UMM por iniciar una obra sin contar con la aprobación habilitante, aun cuando se encuentre en proceso.
d) 30000 a 100000 UMM ante el abandono de la obra (sin perjuicio de la utilización que el Municipio pueda hacer de la caución).
e) 10000 a 30000 UMM por incumplimientos a la obligación de conservación en los términos del Art. 78.
f) 8000 UMM ante la violación del deber dispuesto en los Arts. 82 y 83, omitiendo consignar en el reglamento de las urbanizaciones cerradas la imposibilidad de variar el destino reservado para espacios libres y de 50000 a 100000 UMM, cuando se verifique que se ha variado efectivamente.
g) 35000 a 60000UMM por cada venta de fracciones de una urbanización que no cumpla con los parámetros establecidos en el presente Código, o sin la documentación que lo habilite a tal fin y 2500UMM por cada publicación en venta los fraccionamientos de una subdivisión, que omita consignar con exactitud los datos técnicos del mismo o de manera confusa, según las actuaciones efectuadas ante el Municipio, y la característica de la aprobación obtenida, o sin contar con la documentación técnica habilitante.
h) 100000 a 300000 UMM en los supuestos de violación a los proyectos de urbanización aprobados de forma definitiva que perjudiquen a terceros y/o infrinjan lo dispuesto en

los mismos en materia de infraestructura de servicios y obras de construcción obligatoria.

i) 10000 a 40000 UMM ante el incumplimiento de los parámetros de uso de suelo regulados en el Título V y según las características especiales establecidas para cada zona.

j) 2500 a 10000 UMM por cualquier incumplimiento a las disposiciones de este Código que no tenga establecida de manera expresa un monto establecido, según la magnitud del mismo.

Cuando la multa fuere imponible en razón de un incumplimiento en la ejecución de la obra, y se verificara que luego de intimado a regularizar la situación se producen avances, se recargará un 10% diario sobre el valor fijado en el máximo de la multa correspondiente.

GRADUACION. Para aquellos casos que requieran de la graduación de la multa que se imponga, deberá tenerse en cuenta la magnitud y grado de avance de la obra en cuestión, y el incumplimiento especifico que se sanciona, decisión que deberá estar debida y acabadamente fundada y acreditada, sin perjuicio de la reglamentación especifica que al efecto pueda dictarse.

ARTÍCULO 118.- Las multas fijadas deberán ser abonadas dentro de los diez (10) días desde que quede firme, habilitando su falta de pago en dicho término, su cobro mediante la vía pertinente.

CAPITULO IV. DE LAS SANCIONES PARA PROFESIONALES Y/O EMPRESAS INTERVINIENTES.

Sin perjuicio de las sanciones reguladas en los Capítulos del presente Titulo que preceden, el Órgano Técnico de Aplicación podrá disponer la aplicación de las siguientes penalidades a los profesionales y/o empresas que intervengan en la comisión de las mismas.

Cuando el sancionado sea un profesional deberá remitirse copia de la sanción a la entidad que lo nuclee.

ARTICULO 119. SUSPENSIÓN EN EL USO DE LA FIRMA. Se aplicará Suspensión en el uso de la firma en los siguientes casos:

a. Por cada cinco (5) multas aplicadas en el término de un (1) año: 3 meses.

b. Por no acatar una orden escrita de paralización de trabajos: 3 a 6 meses.

c. Por consignar en los planos datos falsos: 3 a 24 meses
d. Por iniciar una obra sin contar con la documentación habilitante: 3 a 12 meses, y de 12 a 24 meses si además, la obra no respeta los parámetros urbanísticos establecidos en el presente Código.
e. Cuando se compruebe la falsificación de firmas o la prestación de firma de cualquiera de los que intervinieren en la obra: 60 a 120 meses.
La sanción será impuesta por la Autoridad de Aplicación, previo descargo que garantice el derecho de defensa, la que podrá ser recurrida dentro de los cinco (5) días, por la vía recursiva pertinente.

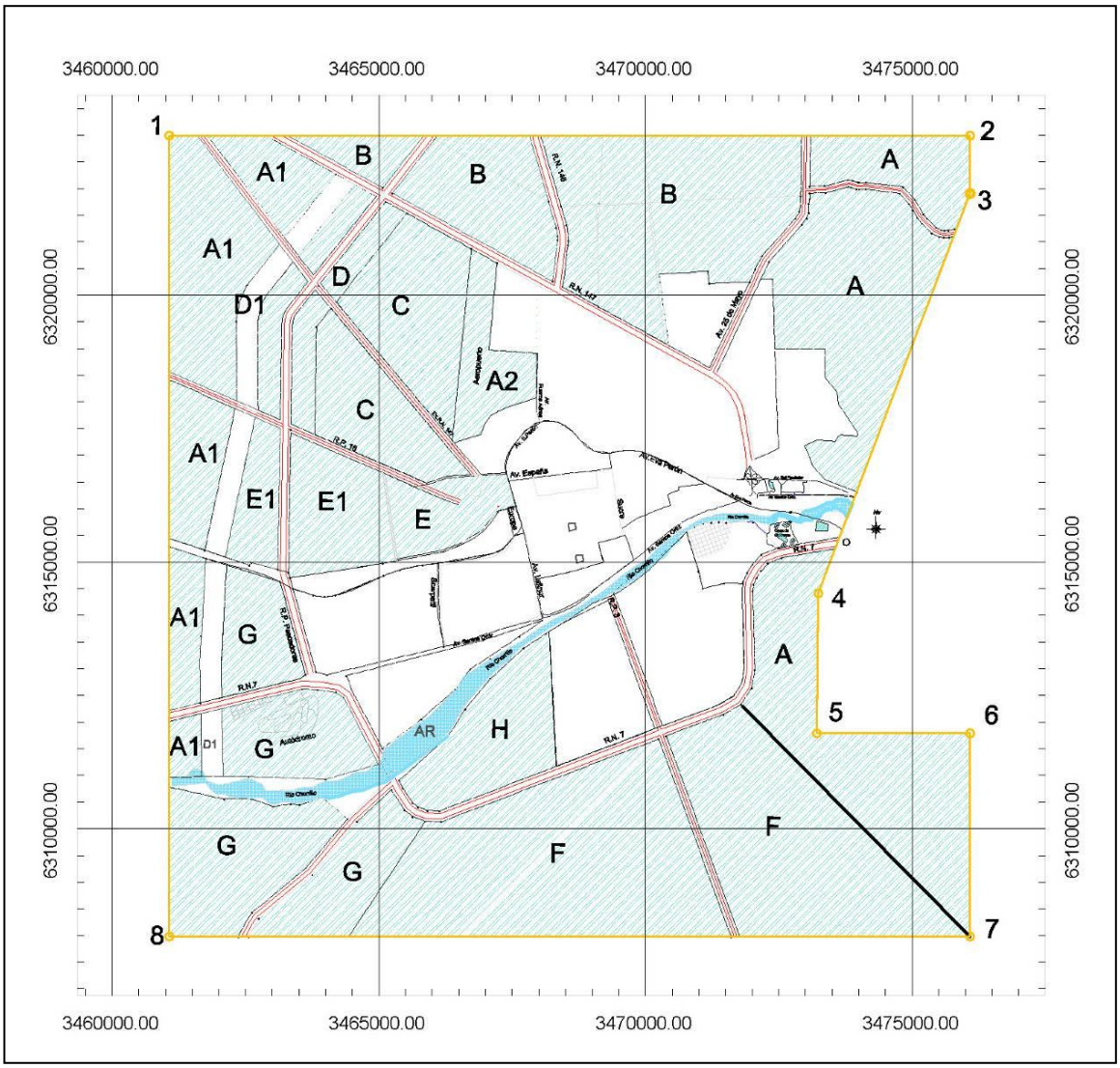
ARTICULO 120.- ALCANCE DE LA SUSPENSIÓN DE LA FIRMA. La suspensión de la firma determina la prohibición de presentar planos o construir nuevas obras hasta tanto la pena sea cumplida. Sin embargo se podrá continuar el trámite de los expedientes iniciados antes de la aplicación de la pena, así como las obras con permiso concedido.

ARTÍCULO 121.- ELIMINACIÓN DEFINITIVA DE LA FIRMA. Ante cinco (5) suspensiones de firma de forma consecutiva o 10 (diez) alternadas, la Municipalidad podrá determinar la eliminación de la firma de que se trate de forma definitiva, de modo tal que el sancionado no podrá desde que esta quede firme presentar planos, ni realizar obrasen la Municipalidad de San Luis.

PARTES ESPECIALES

TITULO VIII: DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS URBANAS.

En el presente se incluyen las Disposiciones Especiales sobre zonas, usos, medidas de lotes, superficies edificables, altura, retiros, y prevenciones de estacionamientos que deberán respetarse en las distintas Aéreas que en cada caso se describen.



CAPITULO I: ÁREAS NO CONSOLIDADAS

Fig. Nº 1- Ubicación del polígono que define las Zonas No Consolidadas.

ARTÍCULO 122.- ZONA A

1.- DESCRIPCIÓN: Zona reservada a espacio verde natural, caracterizada por faldas serranas, pendientes abruptas y monte nativo. Es una importante superficie de descarga de

escorrentía pluvial sobre zonas vecinas. Presencia de deslizamientos activos y bancos de arcillas.

2.- UBICACIÓN: Definida por el polígono irregular cuyos vértices están identificados por las coordenadas que se adjuntan en la tabla Nº 2. Corresponde al polígono situado en la esquina superior derecho del ejido comprendido entre el límite Norte del ejido municipal, el limite Nor-Este, la Avenida 25 de Mayo al Oeste y el Área consolidada el Sur.

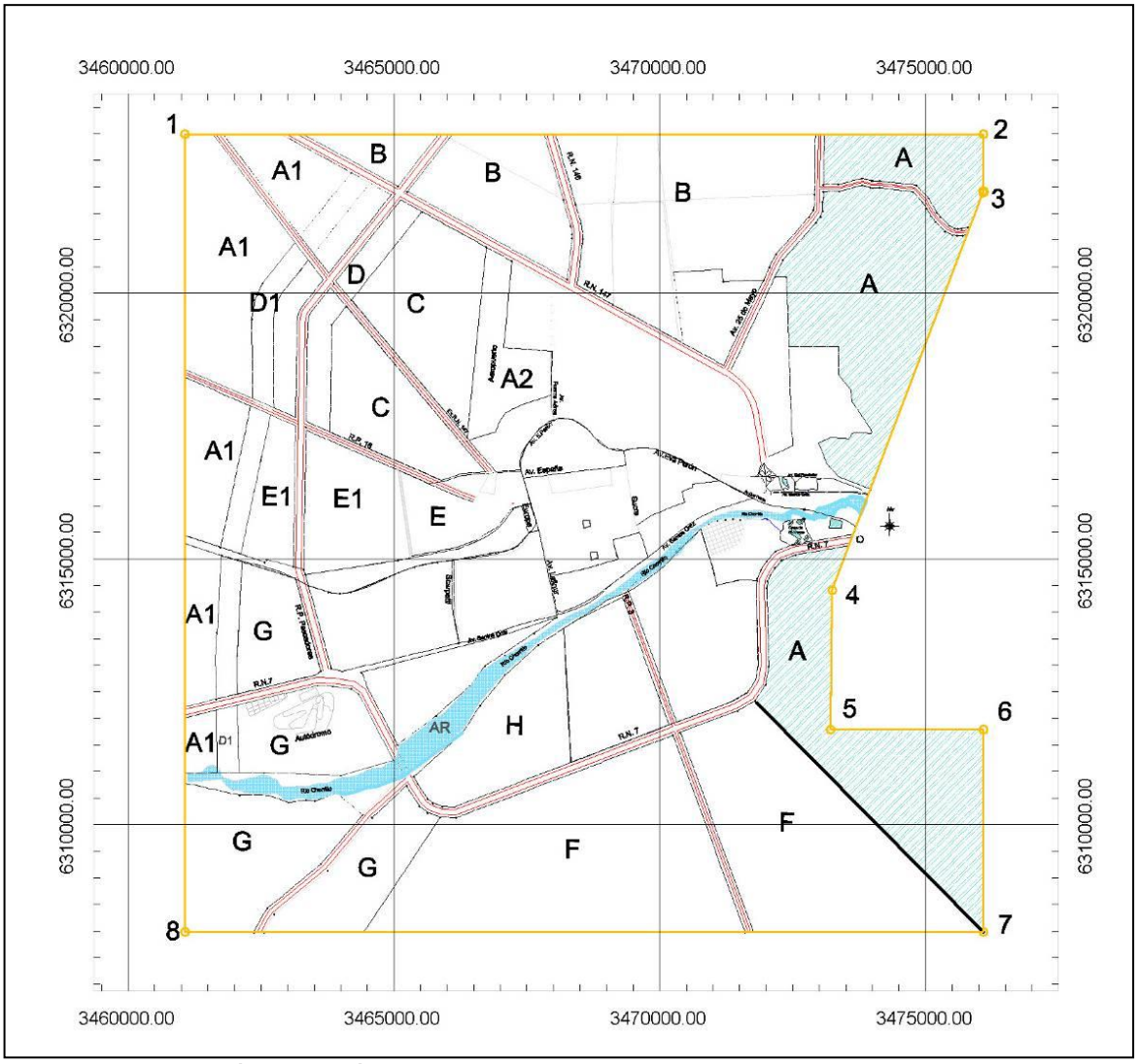


Fig. Nº 2- Ubicación del polígono que define la Zona A.

POLÍGONO A				
Vérice	ESTE	OESTE	LONGITUD	LATITUD
A1	3473089.3150m	6322985.5100m	W066° 17' 19.43"	S033° 14' 10.28"
A2	3476077.3500m	6322985.5100m	W066° 15' 24.02"	S033° 14' 10.54"
A3	3476077.3590m	6321897.2010m	W066° 15' 24.12"	S033° 14' 45.86"
A4	3473955.0580m	6316309.2928m	W066° 16' 46.68"	S033° 17' 47.06"

A5	3473552.2030m	6315248.5966m	W066° 17' 02.36"	S033° 18' 21.45"
A6	3473235.3608m	6314414.3676m	W066° 17' 14.70"	S033° 18' 48.50"
A7	3473200.2310m	6311791.6390m	W066° 17' 16.34"	S033° 20' 13.63"
A8	3476077.3590m	6311791.6390m	W066° 15' 25.08"	S033° 20' 13.87"
A9	3476077.3593m	6307985.5050m	W066° 15' 25.44"	S033° 22' 17.41"
A10	3476077.3590m	6307985.5050m	W066° 15' 25.44"	S033° 22' 17.41"
A11	3471783.3476m	6312334.4314m	W066° 18' 11.07"	S033° 19' 55.88"
A12	3471989.7199m	6312643.6244m	W066° 18' 03.05"	S033° 19' 45.86"
A13	3472043.9536m	6312984.9488m	W066° 18' 00.92"	S033° 19' 34.79"
A14	3472008.2666m	6314454.0244m	W066° 18' 02.13"	S033° 18' 47.10"
A15	3472022.7845m	6314580.1440m	W066° 18' 01.56"	S033° 18' 43.01"
A16	3472077.7466m	6314701.6218m	W066° 17' 59.42"	S033° 18' 39.07"
A17	3472160.6861m	6314834.1684m	W066° 17' 56.20"	S033° 18' 34.78"
A18	3472287.2677m	6314973.4307m	W066° 17' 51.29"	S033° 18' 30.27"
A19	3472551.3932m	6315080.0537m	W066° 17' 41.07"	S033° 18' 26.83"
A20	3473352.5784m	6316546.5676m	W066° 17' 09.94"	S033° 17' 39.31"
A21	3473132.5782m	6316797.4819m	W066° 17' 18.42"	S033° 17' 31.14"
A22	3472978.3691m	6317184.6009m	W066° 17' 24.34"	S033° 17' 18.56"
A23	3473202.4880m	6317282.1909m	W066° 17' 15.66"	S033° 17' 15.42"
A24	3473456.5260m	6317267.7100m	W066° 17' 05.85"	S033° 17' 15.91"
A25	3473544.6155m	6317254.9695m	W066° 17' 02.44"	S033° 17' 16.33"
A26	3473580.9093m	6317300.4812m	W066° 17' 01.04"	S033° 17' 14.86"
A28	3473580.9093m	6317300.4812m	W066° 17' 01.04"	S033° 17' 14.86"
A29	3473602.0038m	6317346.7386m	W066° 17' 00.22"	S033° 17' 13.36"
A30	3473647.5761m	6317380.3806m	W066° 16' 58.45"	S033° 17' 12.27"
A31	3473776.3487m	6317374.4494m	W066° 16' 53.48"	S033° 17' 12.47"
A32	3473843.5195m	6317374.2683m	W066° 16' 50.88"	S033° 17' 12.48"
A33	3473964.8965m	6317360.9415m	W066° 16' 46.19"	S033° 17' 12.93"
A34	3473977.2990m	6317375.5550m	W066° 16' 45.71"	S033° 17' 12.45"
A35	3473966.0422m	6317429.4391m	W066° 16' 46.14"	S033° 17' 10.70"
A36	3473613.4900m	6317955.6286m	W066° 16' 59.71"	S033° 16' 53.59"
A37	3473585.7357m	6318179.2423m	W066° 17' 00.76"	S033° 16' 46.33"
A38	3473358.9326m	6318465.3848m	W066° 17' 09.49"	S033° 16' 37.02"
A39	3473355.6275m	6318991.8047m	W066° 17' 09.56"	S033° 16' 19.94"
A40	3472421.5025m	6318991.8047m	W066° 17' 45.66"	S033° 16' 19.85"
A41	3472378.0355m	6320300.1844m	W066° 17' 47.20"	S033° 15' 37.38"
A42	3472159.4782m	6320300.2157m	W066° 17' 55.64"	S033° 15' 37.36"
A43	3472312.7697m	6320625.5049m	W066° 17' 49.68"	S033° 15' 26.82"
A44	3472928.6123m	6321320.7818m	W066° 17' 25.81"	S033° 15' 04.30"
A45	3473016.5264m	6321440.5234m	W066° 17' 22.41"	S033° 15' 00.43"
A46	3473055.1956m	6321534.6680m	W066° 17' 20.90"	S033° 14' 57.37"
A47	3473053.3206m	6321708.8472m	W066° 17' 20.96"	S033° 14' 51.72"
A48	3473073.0128m	6321798.2526m	W066° 17' 20.19"	S033° 14' 48.82"
A49	3473073.0103m	6321906.2575m	W066° 17' 20.17"	S033° 14' 45.31"
A50	3473073.0073m	6322036.2771m	W066° 17' 20.16"	S033° 14' 41.09"

Tabla Nº 2 – Coordenadas del polígono que define la Zona A.

3.- USOS:

a) Uso Dominante: Espacio Verde natural. Uso de suelo rural bajo tutela paisajística.
b) Uso Complementario

Condicionado: Sobre rutas

COMERCIAL: 93 -Art. Regionales ventas.

SERVICIOS PERIODICO: 20 -Comedor, Restaurantes, Parrillas, Cantinas en pequeña escala. 15 -Centros recreativos y deportivos

INSTITUCIONAL

Educativos: 10 -Granjas educativas.

4.- MEDIDAS DE LOTES: Superficie 2 hectáreas mínimo.

5.- SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS:

a) FOS: 0,02
b) FOT: 0,02
c) Alturas Máximas: 8 metros.

6.- RETIROS: 5 metros de todos los ejes medianeros.

7.- ESTACIONAMIENTOS: conforme al Anexo II, sin impermeabilizar.

8.- ANCHO DE CALLE: 9 metros, sin pavimentar.

9.- MEDIANERAS: Cerco Vivo

10.- FRENTE MÍNIMO: 100 metros.

ARTÍCULO 123.- ZONA A1

1.- DESCRIPCIÓN: Reservada como Espacio Verde. La Zona A1 es el borde Oeste del ejido y se caracteriza por presencia de monte nativo. Terreno plano, siendo un sector vulnerable por ser la descarga natural de los escurrimientos pluviales urbanos. Zona destinada a amortiguar los impactos que se generan en la parte Este del ejido y para gestionar los servicios básicos hacia su disposición final.

2.- UBICACIÓN: Definida por el polígono irregular cuyos vértices están identificados por las coordenadas que se adjuntan en la tabla Nº 5. Corresponde al polígono situado en la esquina superior izquierda del ejido comprendido entre el límite Norte y Oeste del ejido, la Ruta Nacional Nº147, el Rio Chorrillo y las coordenadas dadas por planilla.

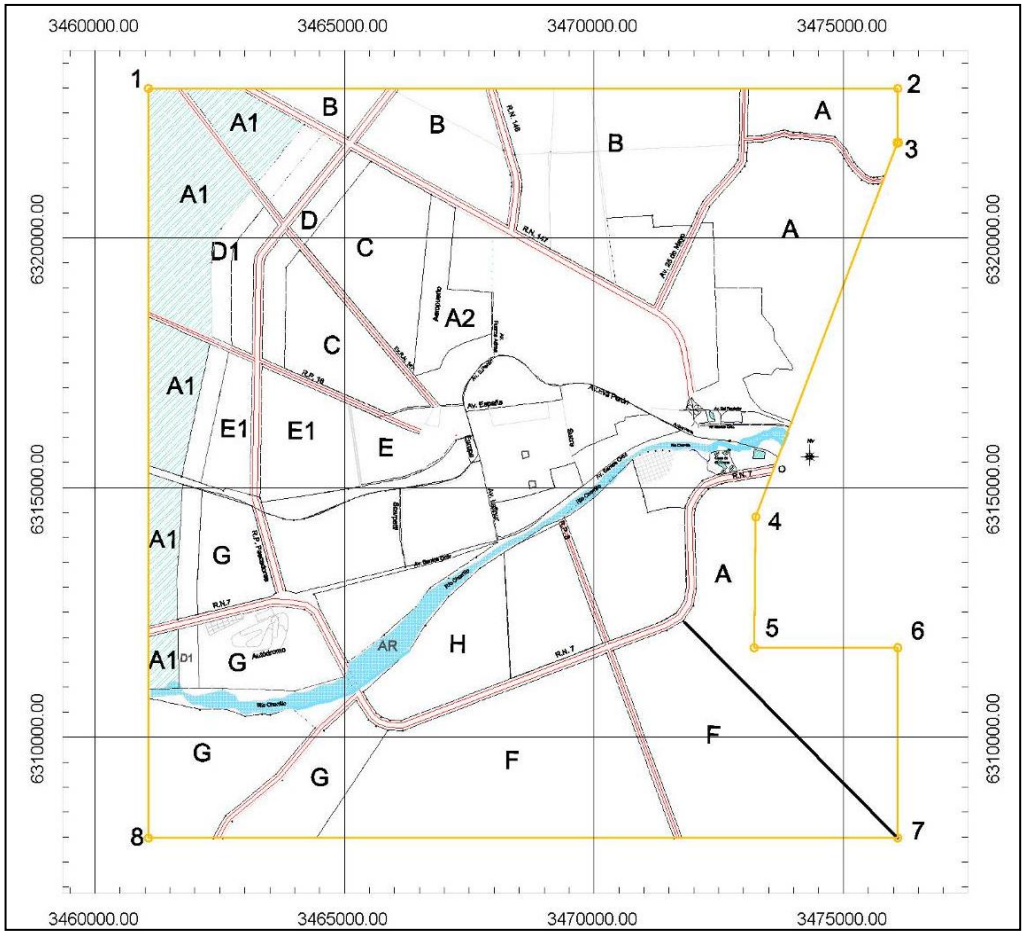


Fig. Nº 3- Ubicación del polígono que define la Zona A1.

POLIGONO A1				
Vértice	ESTE	OESTE	LONGITUD	LATITUD
1	3461077.3630m	6322985.5100m	W066° 25' 03.38"	S033° 14' 08.97"
2	3462880.4016m	6322985.5100m	W066° 23' 53.74"	S033° 14' 09.19"
3	3464195.8657m	6322261.5418m	W066° 23' 03.04"	S033° 14' 32.85"
4	3463248.9412m	6321077.2441m	W066° 23' 39.79"	S033° 15' 11.18"
5	3463147.7698m	6320950.7112m	W066° 23' 43.71"	S033° 15' 15.27"
6	3462536.4508m	6320186.1480m	W066° 24' 07.44"	S033° 15' 40.01"
7	3462387.8071m	6319868.0032m	W066° 24' 13.23"	S033° 15' 50.32"

8	3462332.5045m	6319508.9610m	W066° 24' 15.42"	S033° 16' 01.97"
9	3462340.9623m	6318018.9934m	W066° 24' 15.32"	S033° 16' 50.33"
10	3462308.4500m	6317869.5811m	W066° 24' 16.60"	S033° 16' 55.18"
11	3461740.5394m	6315220.0533m	W066° 24' 38.95"	S033° 18' 21.10"
12	3461759.8805m	6315063.9682m	W066° 24' 38.22"	S033° 18' 26.17"
13	3461677.6972m	6313618.3776m	W066° 24' 41.62"	S033° 19' 13.08"
14	3461648.2063m	6313099.6378m	W066° 24' 42.84"	S033° 19' 29.92"
15	3461661.3996m	6312364.2063m	W066° 24' 42.44"	S033° 19' 53.79"
16	3461077.3630m	6312222.6549m	W066° 25' 05.05"	S033° 19' 58.31"
17	3461686.2544m	6310978.7268m	W066° 24' 41.69"	S033° 20' 38.76"
18	3461077.3630m	6310976.5174m	W066° 25' 05.24"	S033° 20' 38.75"

Tabla Nº 2 – Coordenadas del polígono que define la Zona A1

3.- USOS:

a).- Uso Dominante: RESERVA VERDE NATURAL

b).- Uso Complementario:

COMERCIAL: Explotación agrícola- ganadera, forestal.-

Uso No Condicionado: 45 - Productos de granjas. 82 – Art. De Apicultura. 91 -Vivero

Uso Condicionado:

COMERCIAL.: 07 –Pollería, cría, faenado. 11 –Florería. 18 –Aserraderos. 22 –Forrajearías. 25 –Art. Para el Agro

SERVICIOS: 39 – Caballerizas. 43 – Ferias ganaderas, remates

INSTITUCIONAL

Educacional: 10 -Granjas educativas.-

Sanitarios: 01 Cementerio Parque

4.- MEDIDAS DE LOTES:

Superficie Mínima: 20.000 m^2

Frente Mínimo: 100

5.- SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS:

a).- FOS: 0.02

b).- FOT: 0.02

c).- Alturas Máximas: 8 metros

6.- RETIROS: 9 metros de todos los ejes divisorios.

7.- ESTACIONAMIENTOS: conforme al Anexo II, sin impermeabilizar.

8.- ANCHO DE CALLE: 14 metros

9.- MEDIANERAS: Cercos verdes

ARTÍCULO 124.- ZONA A2

1.- DESCRIPCIÓN: Espacio Verde URBANO, centralizado, corazón verde de la ciudad.

2.- UBICACIÓN: La Zona A2 pertenece al terreno ocupado en el presente por el aeropuerto. Se prevé que este espacio siempre sea pulmón Espacio Verde Urbano, complementado con usos institucionales - deportivos –recreativos- gastronómico- turístico. Aprox. 250 Ha.

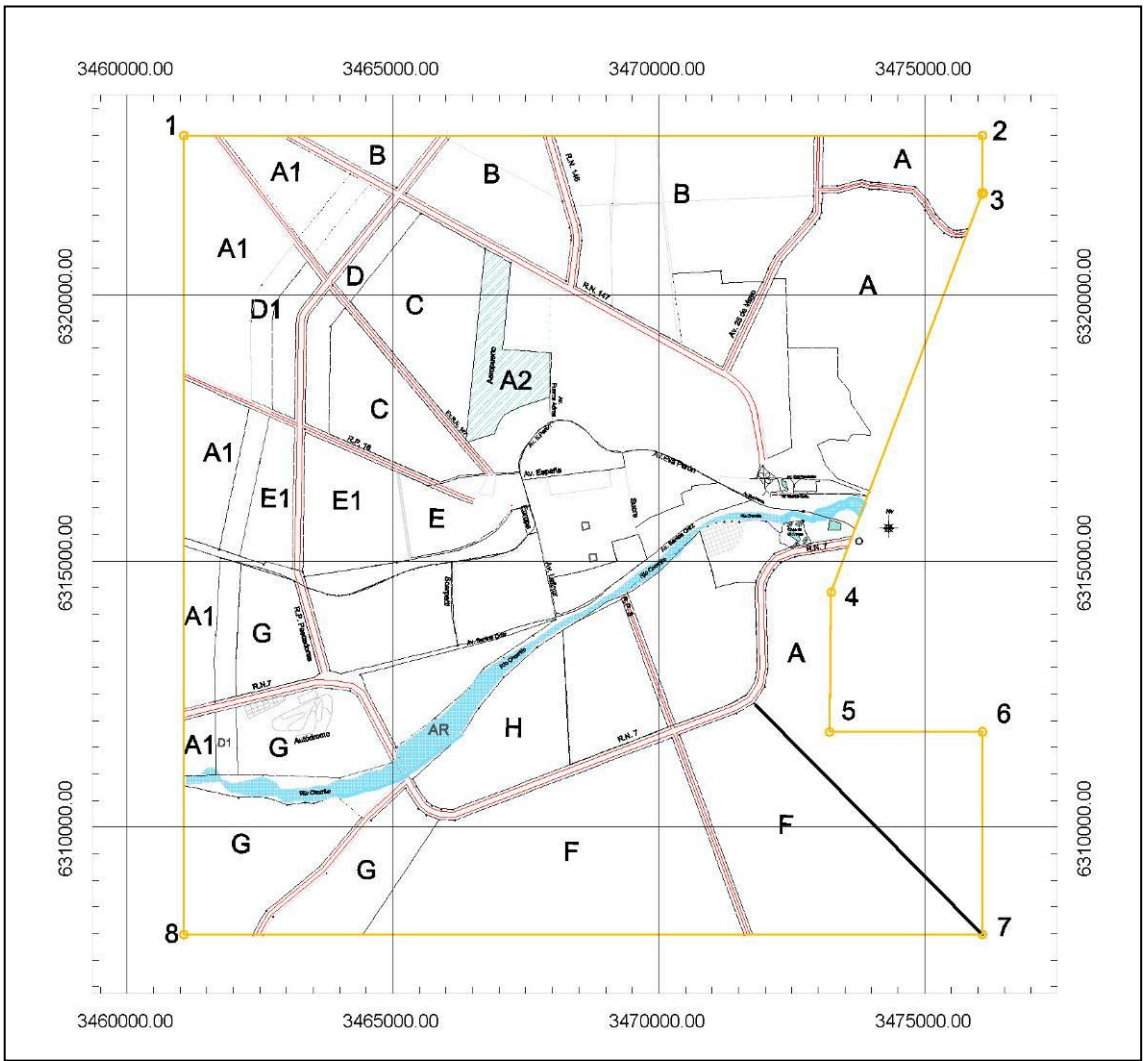


Fig. Nº 4- Ubicación del polígono que define la Zona A2.

POLIGONO A2				
Vértice	ESTE	OESTE	LONGITUD	LATITUD
A3-1	3466738.52m	6320862.18m	W066° 21' 25.01"	S033° 15' 18.57"
A3-2	3467218.54m	6320598.00m	W066° 21' 06.49"	S033° 15' 27.19"
A3-3	3467065.60m	6318967.98m	W066° 21' 12.62"	S033° 16' 20.09"
A3-4	3467955.56m	6318910.44m	W066° 20' 38.24"	S033° 16' 22.05"
A3-5	3467955.86m	6318076.07m	W066° 20' 38.33"	S033° 16' 49.13"
A3-6	3467381.01m	6317895.15m	W066° 21' 00.57"	S033° 16' 54.94"
A3-7	3467094.31m	6317750.78m	W066° 21' 11.67"	S033° 16' 59.60"
A3-8	3466985.58m	6317580.33m	W066° 21' 15.89"	S033° 17' 05.12"
A3-9	3466908.21m	6317386.25m	W066° 21' 18.91"	S033° 17' 11.41"
A3-10	3466373.25m	6317285.19m	W066° 21' 39.59"	S033° 17' 14.63"

Tabla Nº 3 – Coordenadas que definen el polígono correspondiente a la Zona A2.

3.- USOS: ESPACIOS VERDES URBANOS

a).- Uso Dominante: ESPACIO VERDE URBANO

b).- Uso Complementario:

COMERCIAL:

Uso No Condicionado: 09 – Venta diarios, Quiosco golosinas. 58 –Heladería venta

Uso Condicionado:

SERVICIOS: 01 –Bar. 02 – Comida al paso. 15-Centro deportivo-Recreativo. 20 –Comedor Restaurante cantinas. 34 – Localización de antenas. 44 – Hotelería alojamiento

INSTITUCIONAL Educacional: todos los usos

Sanitarios: 08 –Puesto sanitario. 09 – Sala 1° Auxilios.

Religiosos: 03 – Apoyo social.

Defensa: 03 –Destacamento policial

4.- MEDIDAS DE LOTES:

Superficie Mínima: 10.000 m^2

Frente Mínimo: 100 m

5.- SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS:

a).- FOS: 0,10

b).- FOT: 0,30

c).- Alturas Máximas: 9 metros

6.- RETIROS: 5 metros

7.- ESTACIONAMIENTOS: Según Anexo.

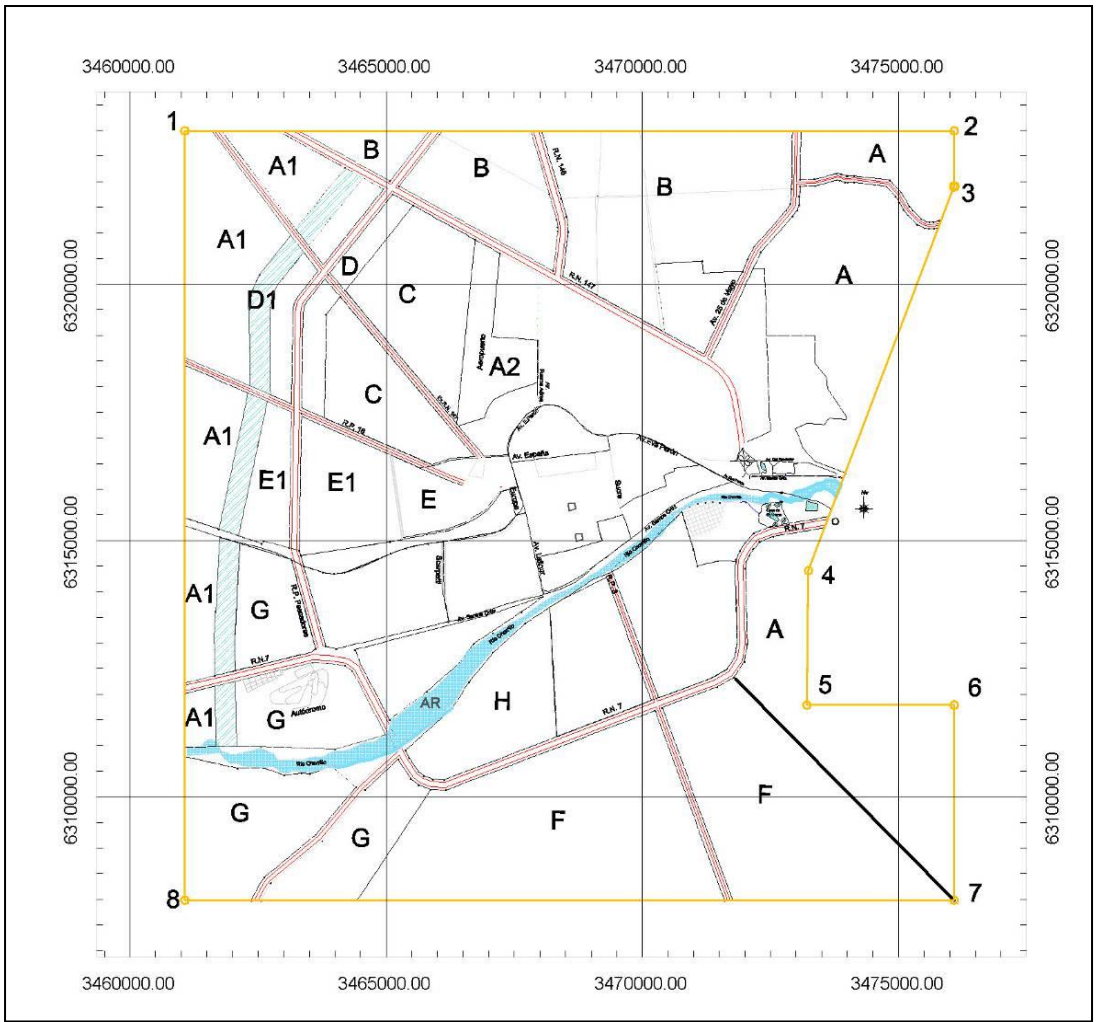
8.- CALLES: 18 metros

9.- MEDIANERAS: Cercos vivos

ARTÍCULO 125.- ZONA D1

1.- DESCRIPCIÓN: Espacio reservado para la ubicación de infraestructura correspondiente a la red pluvial, cloacas, agua, gas y electricidad, complementado con usos de servicios agrícolas- ganaderos- industriales.

2.- UBICACIÓN: Tiene un ancho de 400m, la zona definida por el polígono situado entre la Zona A al Oeste y la D, E y G al Este, limitando al Norte con la R.N.Nº 147 y al Sur con el Rio Chorrillo.



.Fig. Nº 5- Ubicación del polígono que define la Zona D1.

POLÍGONO D1				
Vértice	ESTE	OESTE	LONGITUD	LATITUD
1	3464195.86m	6322261.54m	W066° 23' 03.04"	S033° 14' 32.85"
2	3464551.50m	6322065.81m	W066° 22' 49.33"	S033° 14' 39.25"
3	3462878.65m	6319973.61m	W066° 23' 54.25"	S033° 15' 46.96"
4	3462774.43m	6319750.54m	W066° 23' 58.31"	S033° 15' 54.18"
5	3462732.03m	6319475.28m	W066° 23' 59.99"	S033° 16' 03.11"
6	3462706.36m	6317805.83m	W066° 24' 01.23"	S033° 16' 57.30"
7	3462341.27m	6317964.34m	W066° 24' 15.32"	S033° 16' 52.11"
8	3462332.50m	6319508.96m	W066° 24' 15.42"	S033° 16' 01.97"
9	3462387.80m	6319868.00m	W066° 24' 13.23"	S033° 15' 50.32"
10	3462536.45m	6320186.14m	W066° 24' 07.44"	S033° 15' 40.01"

Tabla Nº 4 – Coordenadas que definen el polígono correspondiente a la Zona D1.

3.- USOS: Reservado exclusivamente para la infraestructura de servicio
a).- Uso Dominante: LOGÍSTICO DE SERVICIOS
b).- Uso Complementario
Uso No Condicionado:
COMERCIAL: 10 –Estación de Servicios. 14 –Gas, Garrafas, ventas. 18 – Aserraderos. 20 – Chatarras, Chacaritas. 22 –Forrajearía. 25 –Art. para el Agro.26.- Leña, Carbón venta. 27 - Corralón. 28 –Maquinas industriales. 29 –Venta de vehículos.
Anexo II: SERVICIOS: 16 –Carpintería de madera, taller. 17 –Carpintería metálica, taller. 24 – 25 -41
Uso Condicionado:
COMERCIAL: Depósitos de todos los usos. 59 –Imprentas. 81 –Oxigeno y/o Anhídrido carbónico. 88.-92
SERVICIOS: 34 –. 38 – 49- 79 -83 –.
INSTITUCIONAL:
Sanitarios: 08 –Puesto sanitario. 09 – Sala 1° Auxilios.
Defensa: 03 –Destacamento policial

4.- MEDIDAS DE LOTES:
Superficie Mínima: 1.000 m^2
Frente Mínimo: 20

5.- SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS:
a).- FOS: 0,5
b).- FOT: 1
c).- Alturas Máximas: 9 metros

6.- RETIROS: 5 metros

7.- ESTACIONAMIENTOS: según Anexo, Semi-impermeabilizado

8.- CALLES: 25 metros

9.- MEDIANERAS: Cercos vivos

ARTÍCULO 126.- ZONA B

1.- DESCRIPCIÓN: Uso Residencial mixto, de crecimiento continuo al norte. Área destinada a localización de viviendas de baja densidad y a una amplia variedad de usos complementarios de las mismas, tanto comerciales como servicios, con la característica de pequeños talleres.

2.- UBICACIÓN: Está ubicada en el sector norte del ejido siendo atravesada por la R.N.Nº 146 en su parte media y por la Ruta Provincial que une la ciudad de La Punta con Pescadores. Limita al Sur con la R.N.Nº 147 y al Este con la Avenida 25 de Mayo.

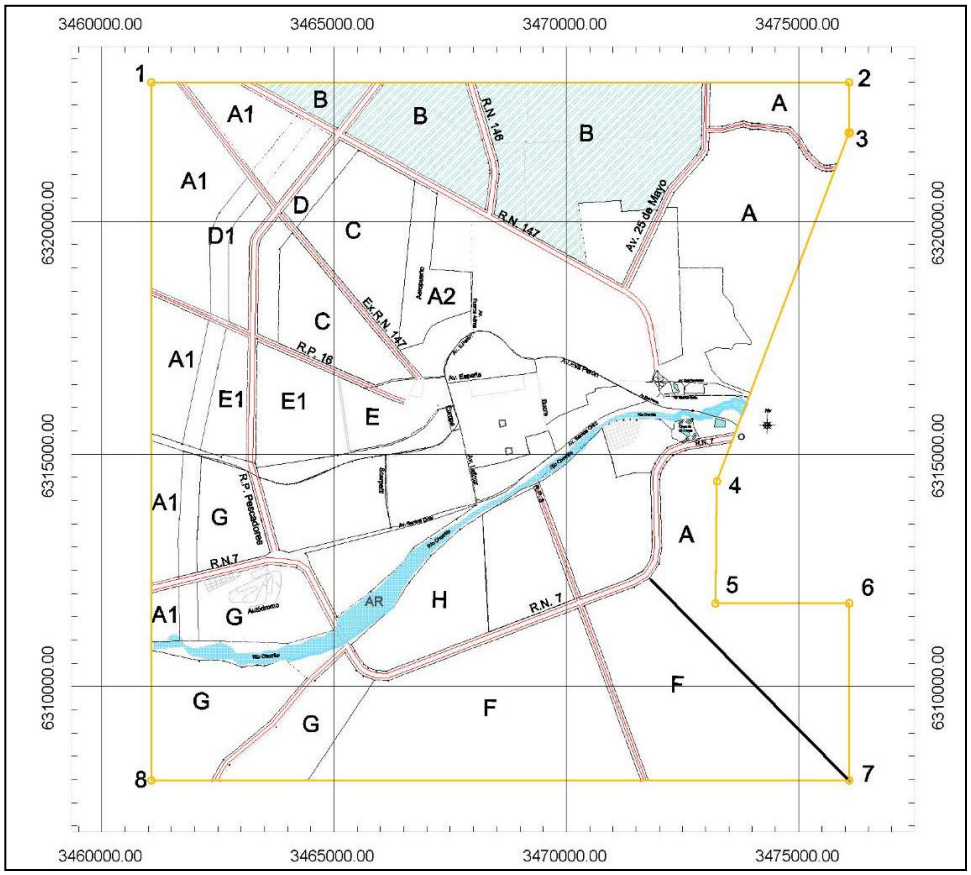


Fig. Nº 6- Ubicación del polígono que define la Zona B-

POLÍGONO B				
Vértice	ESTE	OESTE	LONGITUD	LATITUD
B1	3463295.20m	6322985.51m	W066° 23' 37.72"	S033° 14' 09.25"
2	3472919.70m	6322985.51m	W066° 17' 25.98"	S033° 14' 10.27"
3	3472904.12m	6321857.08m	W066° 17' 26.70"	S033° 14' 46.89"
4	3472884.38m	6321560.38m	W066° 17' 27.50"	S033° 14' 56.52"
5	3472799.25m	6321430.53m	W066° 17' 30.80"	S033° 15' 00.73"
6	3472177.84m	6320729.05m	W066° 17' 54.88"	S033° 15' 23.44"
7	3471949.74m	6320243.59m	W066° 18' 03.75"	S033° 15' 39.18"
8	3471190.48m	6320215.95m	W066° 18' 33.09"	S033° 15' 40.00"
9	3471165.01m	6320446.55m	W066° 18' 34.04"	S033° 15' 32.52"
10	3470256.91m	6320389.90m	W066° 19' 09.14"	S033° 15' 34.27"
11	3470428.60m	6319059.63m	W066° 19' 02.66"	S033° 16' 17.46"

Tabla Nº 5 – Coordenadas que definen el polígono correspondiente a la Zona B

3.- USOS: Uso Residencial mixto, de crecimiento continuo al norte.

a).- Uso Dominante: RESIDENCIAL de baja densidad.

b).- Uso Complementario:

Uso No Condicionado:

COMERCIAL: Todos los que figuran en el Anexo de Usos como tal. Excepto- 84-86-87-91

SERVICIOS: Todos los que figuran en el Anexo de Usos como tal. Excepto- 61-62-65-83.

INSTITUCIONAL

Educacional: Todos los que figuran en el Anexo de Usos como tal.

Sanitarios: 02-03-04-05-07-08-09-10

Religiosos: Todos los que figuran en el Anexo de Usos como tal.

Cultural, Societarios y/o Recreativos: 02-03-04-05-06-07-08-09-

Defensa y Seguridad: 02-03

Uso Condicionado:

COMERCIAL: Todos lo que figuran en el Anexo de Usos como tal, menos -07-14-15-17-18-20-21-22-25-26-27-28-29, más- 84-86-87-91

SERVICIOS: Todos lo que figuran en el Anexo de Usos como tal. Menos 16-17-19-24-25-29-30-33-34-38-39-40-41-42-43-47-48-49-50.

4.- MEDIDAS DE LOTES:

Superficie Mínima: 600 metros cuadrados.

Frente Mínimo: 15

5.- SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS:

a).- FOS: 0,4

b).- FOT: 0.8

c).- Alturas Máximas: 7,00 m

6.- RETIROS: 5 metros de retiro de frente

7.- ESTACIONAMIENTOS: según Anexo II adjunto.

8.- ANCHO DE CALLE: Según perfiles Anexo III, mínimo 15 metros.

9.- VEREDAS: Según perfiles Anexo III, mínimo 3 metros

10.- INSTALACIONES: subterráneas

11.- MEDIANERAS: Cerco vivo

ARTÍCULO 127.- ZONA C

1.- DESCRIPCIÓN: Uso Residencial de anexión condicionada. Área destinada a localización de viviendas de mediana densidad y a una amplia variedad de usos complementarios de las mismas, tanto comerciales como servicios, con la característica de emprendimientos de menor escala.

2.- UBICACIÓN: Corresponde al polígono situado al Oeste de la Zona A2 (Aeropuerto) y limitada al Oeste por la Ruta que une la ciudad de la Punta y Pescadores, al Norte limitada por la R.N.Nº 147 y en su extremo Sur definido por la R.P. Nº 16., es atravesada por la Ex-R.N.Nº 147 (San Luis-San Juan).

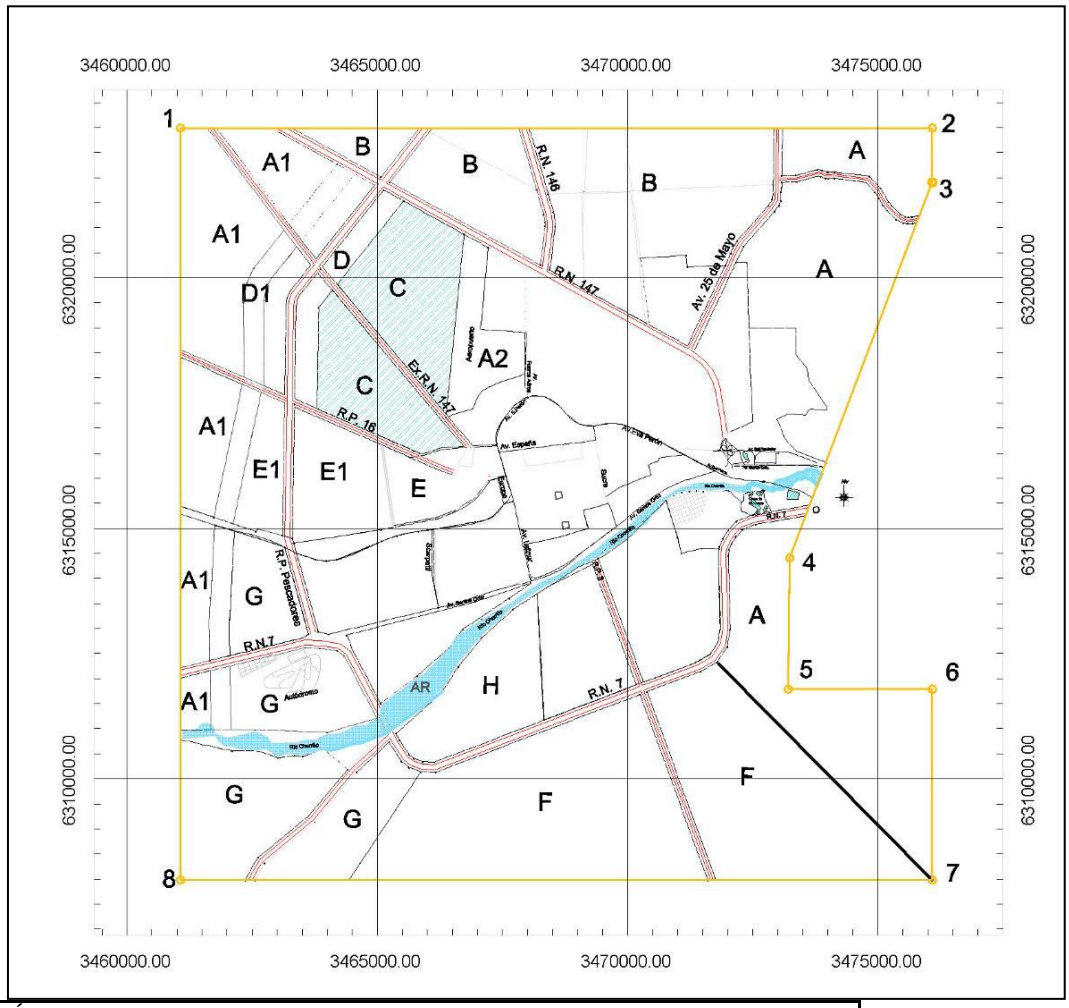


Fig. Nº 7- Ubicación del polígono que define la Zona C.

POLÍGONO C				
Vértice	ESTE	OESTE	LONGITUD	LATITUD
C1	3465529.52m	6321527.55m	W066° 22' 11.62"	S033° 14' 56.83"
C2	3466738.52m	6320862.18m	W066° 21' 25.01"	S033° 15' 18.57"

C3	3466371.69m	6317275.50m	W066° 21' 39.66"	S033° 17' 14.94"
C4	3466725.88m	6316632.16m	W066° 21' 26.05"	S033° 17' 35.86"
C5	3466275.10m	6316605.01m	W066° 21' 43.48"	S033° 17' 36.70"
C6	3465890.98	6316477.63m	W066° 21' 58.34"	S033° 17' 40.79"
C7	3463799.71m	6317385.63m	W066° 23' 19.04"	S033° 17' 11.07"
C8	3463834.87m	6319407.43m	W066° 23' 17.39"	S033° 16' 05.45"

Tabla Nº 6 – Coordenadas que definen el polígono correspondiente a la Zona C

3.- USOS: Residencial mixto, para zona de anexión condicionada

a).- Uso Dominante: RESIDENCIAL de mediana densidad.

b).- COMERCIAL: Todos los que figuran en el Anexo de Usos como tal. Excepto- 84-86-87-91

SERVICIOS: Todos los que figuran en el Anexo de Usos como tal. Excepto- 61-62-65-83.

INSTITUCIONAL

Educacional: Todos los que figuran en el Anexo de Usos como tal.

Sanitarios: 02-03-04-05-07-08-09-10

Religiosos: Todos los que figuran en el Anexo de Usos como tal.

Cultural, Societarios y/o Recreativos: 02-03-04-05-06-07-08-09-

Defensa y Seguridad: 02-03

COMERCIAL: Todos lo que figuran en el Anexo de Usos como tal, menos -07-14-15-17-18-20-21-22-25-26-27-28-29, más- 84-86-87-91

SERVICIOS: Todos lo que figuran en el Anexo de Usos como tal. Menos 16-17-19-24-25-29-30-33-34-38-39-40-41-42-43-47-48-49-50.

4.- MEDIDAS DE LOTES:

Superficie Mínima: 800 metros cuadrados mínimo

Frente Mínimo: 15 metros.

5.- SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS:

a).- FOS: 0,5

b).- FOT: 1,2

c).- Alturas Máximas: 12 metros. O según perfil de vías Anexo III

6.- RETIROS: 3 metros sobre línea municipal en calles de 15m, en el resto no se prevee sobre línea municipal pero a partir de los 7 metros de altura, retiros de 3 metros.

7.- ESTACIONAMIENTOS: según Anexo II adjunto.

8.- ANCHO DE CALLES: Según perfil Anexo III, Mínimo 15 metros.

9.- INSTALACIONES: Subterráneas

ARTÍCULO 128.- ZONA E

1.- DESCRIPCIÓN: Área de proyectos especiales, con Usos Residencial Mixtos, con viviendas sociales, eje comercial usos específicos e institucionales.

2.- UBICACIÓN: Está definido por el polígono que abarca el sector conocido como la Granja La Amalia. Definido según las coordenadas presentadas en la tabla Nº 11 y el Mapa respectivo.

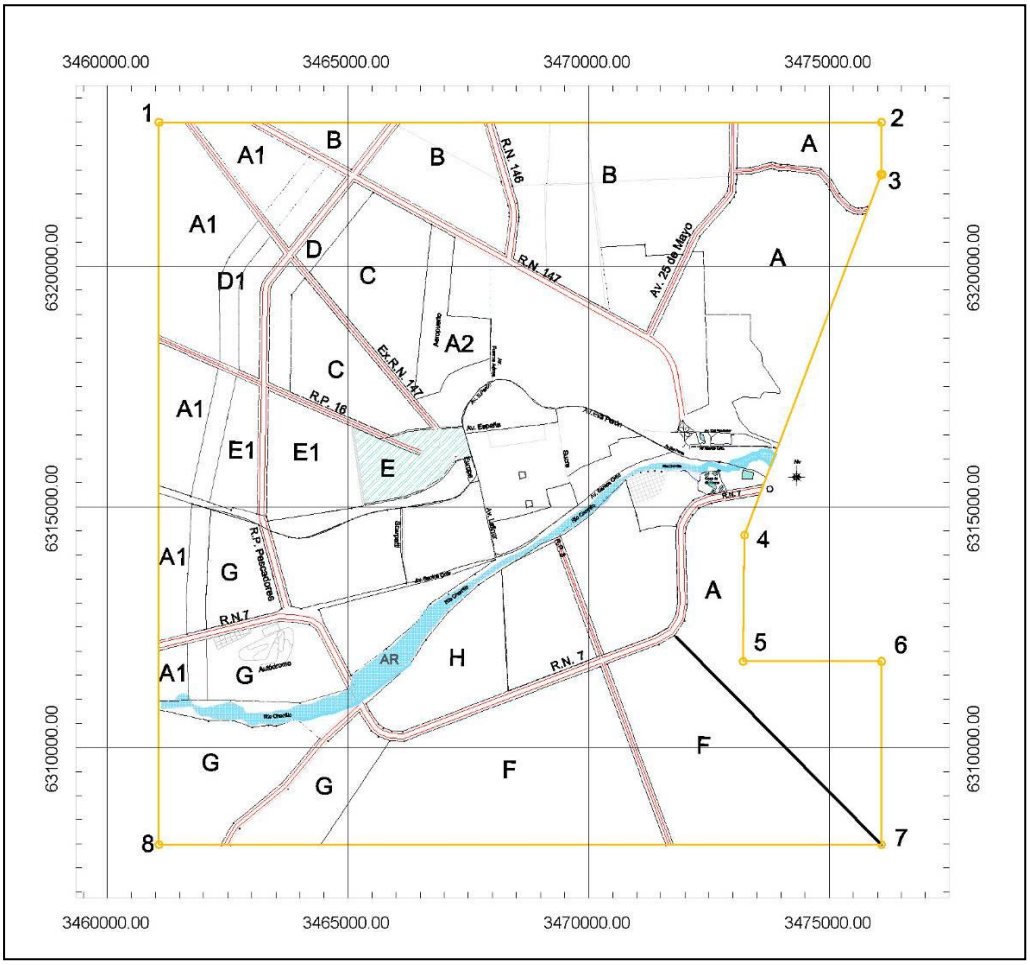


Fig. Nº 8- Ubicación del polígono que define la Zona E.

POLIGONO E				
Vértice	ESTE	OESTE	LONGITUD	LATITUD
1	3465112.4490m	6316652.2254m	W066° 22' 28.41"	S033° 17' 35.03"
2	3465655.8245m	6316416.2746m	W066° 22' 07.44"	S033° 17' 42.75"
3	3465932.2562m	6316459.7183m	W066° 21' 56.75"	S033° 17' 41.37"
4	3466280.8194m	6316575.3080m	W066° 21' 43.26"	S033° 17' 37.66"
5	3467396.5412m	6316641.0328m	W066° 21' 00.13"	S033° 17' 35.65"
6	3467573.6700m	6316038.4343m	W066° 20' 53.36"	S033° 17' 55.23"
7	3467248.6808m	6315956.1546m	W066° 21' 05.93"	S033° 17' 57.86"
8	3467089.7563m	6315717.1825m	W066° 21' 12.11"	S033° 18' 05.60"
9	3466941.6162m	6315566.1622m	W066° 21' 17.85"	S033° 18' 10.49"
10	3466769.3070m	6315439.1111m	W066° 21' 24.53"	S033° 18' 14.59"
11	3466590.0085m	6315346.9391m	W066° 21' 31.47"	S033° 18' 17.57"
12	3466206.1833m	6315189.6369m	W066° 21' 46.33"	S033° 18' 22.63"
13	3465311.3214m	6315017.5275m	W066° 22' 20.95"	S033° 18' 28.11"

Tabla Nº 7 – Coordenadas que definen el polígono correspondiente a la Zona E.

3.- USOS:

a).- Uso Dominante: Residencial, Comercial, Espacio Verde, Equipamiento institucional.

b).- Uso Complementario:

Uso No Condicionado:

COMERCIAL: Todos los que figuran en el Anexo de Usos como tal. Excepto- 84-86-87-91

SERVICIOS: Todos los que figuran en el Anexo de Usos como tal. Excepto- 61-62-65-83.

INSTITUCIONAL

Educacional: Todos los que figuran en el Anexo de Usos como tal.

Sanitarios: 02-03-04-05-07-08-09-10

Religiosos: Todos los que figuran en el Anexo de Usos como tal.

Cultural, Societarios y/o Recreativos: 02-03-04-05-06-07-08-09-

Defensa y Seguridad: 02-03

Uso Condicionado:

COMERCIAL: Todos lo que figuran en el Anexo de Usos como tal, menos -07-14-15-17-18-20-21-22-25-26-27-28-29, más- 84-86-87-91

SERVICIOS: Todos lo que figuran en el Anexo de Usos como tal. Menos 16-17-19-24-25-29-30-33-34-38-39-40-41-42-43-47-48-49-50.

4.- MEDIDAS DE LOTES:

Superficie Mínima: 300 m2 Viviendas sociales en sectores asignados según plano y coordenadas de ubicación geográfica y 450 m2 usos privada.

Frente Mínimo:12 metros.

5.- SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS:

a).- FOS: 0,6

b).- FOT: 1,2 para terrenos menores a 450 con 12 metros de frente.

6 para terrenos mayores a 450m2 y con 16 metros de frente.

c).- Alturas Máximas: 7 metros. O según perfil de vías Anexo III

6.- RETIROS: 3 metros de frente para vivienda social y el resto no se prevé sobre línea municipal pero a partir de los 7 metros, retiros de 5 metros.

7.- ESTACIONAMIENTOS: según Anexo II adjunto.

8.- ANCHO DE CALLES: Según perfil Anexo III, Mínimo 15 metros.

9.- INSTALACIONES: Subterráneas

ARTÍCULO 129.- ZONA E1

1.- DESCRIPCIÓN: Zona de anexión condicionada, prevista para el crecimiento de los proyectos de “LA AMALIA”

2.- UBICACIÓN: Sector definido por la Sub-zona E en su costado Este, al sur limitado por Barrio 1º de Mayo y 9 de Julio; al Oeste limitado por la Sub-Zona A3 y al Norte limitado por la R.P. Nº 16 es atravesada por la Ruta de Pescadores.

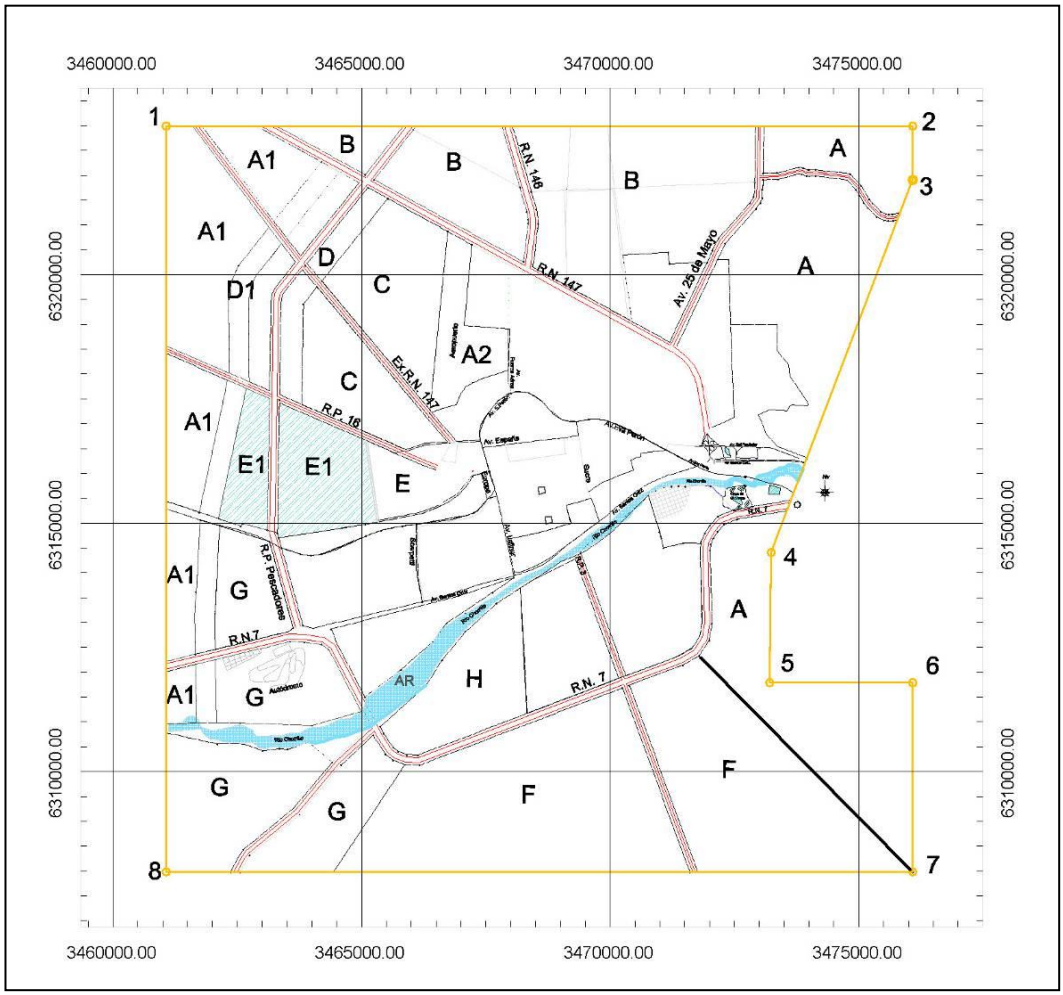


Fig. Nº 9- Ubicación del polígono que define la Sub-Zona E1.

POLÍGONO E1				
Vértice	ESTE	OESTE	LONGITUD	LATITUD
1	3462683.3710m	6317709.4145m	W066° 24' 02.13"	S033° 17' 00.42"
2	3465080.1467m	6316666.2521m	W066° 22' 29.65"	S033° 17' 34.57"
3	3465311.3214m	6315017.5275m	W066° 22' 20.95"	S033° 18' 28.11"
4	3465074.4299m	6314971.5942m	W066° 22' 30.11"	S033° 18' 29.58"
5	3463338.4815m	6314707.6744m	W066° 23' 37.25"	S033° 18' 37.93"
6	3463310.5226m	6314802.2934m	W066° 23' 38.32"	S033° 18' 34.86"
7	3463111.0866m	6314858.3125m	W066° 23' 46.02"	S033° 18' 33.02"
8	3462616.6245m	6314985.3161m	W066° 24' 05.12"	S033° 18' 28.83"

9	3462575.6165m	6314941.7201m	W066° 24' 06.71"	S033° 18' 30.24"
10	3462122.5274m	6315093.6457m	W066° 24' 24.20"	S033° 18' 25.26"

Tabla Nº 8 – Coordenadas que definen el polígono correspondiente a la Sub-Zona E1.

3.- USOS:

a).- Uso Dominante: Residencial, Comercial, Espacio Verde, Equipamiento institucional.

b).- Uso Complementario:

Uso No Condicionado:

COMERCIAL: Todos los que figuran en el Anexo de Usos como tal. Excepto- 84-86-87-91

SERVICIOS: Todos los que figuran en el Anexo de Usos como tal. Excepto- 61-62-65-83.

INSTITUCIONAL

Educacional: Todos los que figuran en el Anexo de Usos como tal.

Sanitarios: 02-03-04-05-07-08-09-10

Religiosos: Todos los que figuran en el Anexo de Usos como tal.

Cultural, Societarios y/o Recreativos: 02-03-04-05-06-07-08-09-

Defensa y Seguridad: 02-03

Uso Condicionado:

COMERCIAL: Todos lo que figuran en el Anexo de Usos como tal, menos -07-14-15-17-18-20-21-22-25-26-27-28-29, más- 84-86-87-91

SERVICIOS: Todos lo que figuran en el Anexo de Usos como tal. Menos 16-17-19-24-25-29-30-33-34-38-39-40-41-42-43-47-48-49-50.

4.- MEDIDAS DE LOTES:

Superficie Mínima: 600 m2 mínimo al este de ruta a Pescadores- 1200 m2 mínimo al oeste de ruta al pescadores.

Frente Mínimo: 15 m para lotes de 600 m2.

20 m para lotes de 1200 m2

5.- SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS:

a).- FOS: 0.6

b).- FOT: 1.2 para terrenos de 600 m2

0,6 para terrenos de 1200 m2

c).- Alturas Máximas: 18 metros.. O según perfil de vías Anexo.

6.- RETIROS: No se prevé sobre línea municipal pero a partir de los 7 metros, retiros de 5 metros.

7.- ESTACIONAMIENTOS: según Anexo II adjunto.

8.- ANCHO DE CALLES: Según perfil AnexoIII, Mínimo 15 metros.

9.- INSTALACIONES: Subterráneas

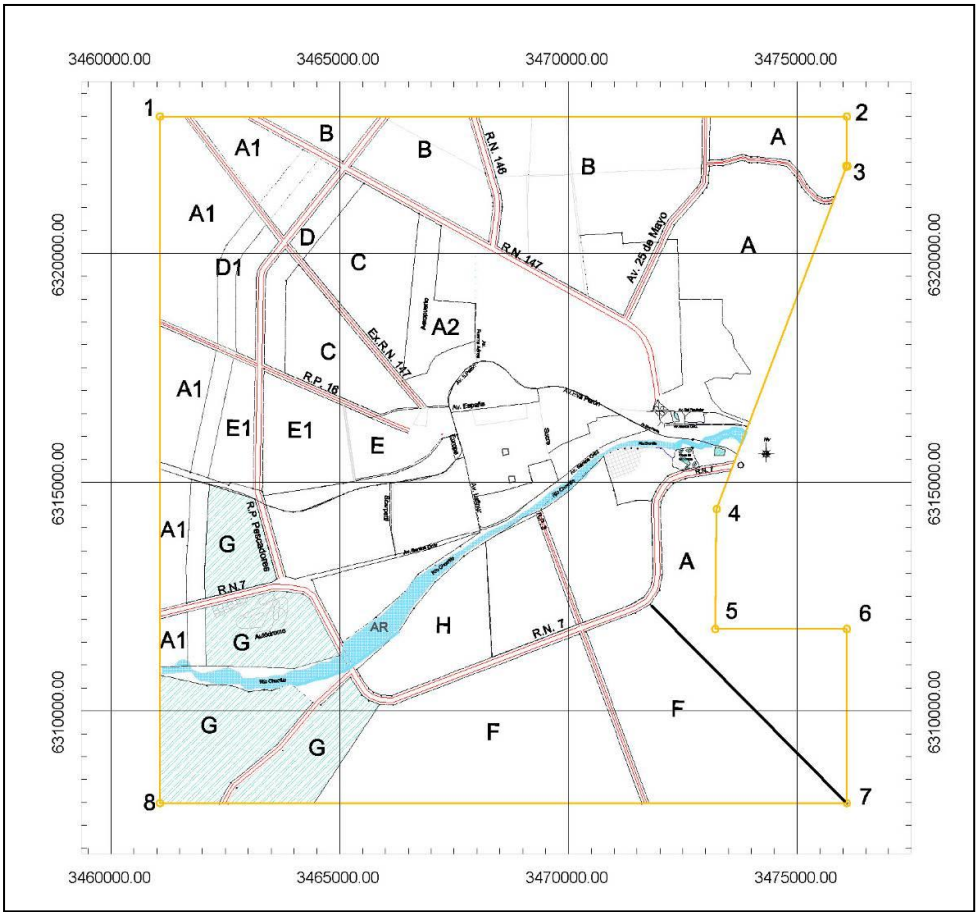
10.- MEDIANERAS: Cercos vivos.

ARTÍCULO 130.- ZONA G

1.- DESCRIPCIÓN: Sector Industrial, donde se asientan establecimientos destinados habitualmente a la reparación y/o mantenimiento de máquinas, vehículos, equipos, construcción, etc., elaboración de productos no seriados, almacenamientos de bienes y playas de maniobras, con atención o no al público.

2.- UBICACIÓN: Zona ubicada en el vértice sud oeste del ejido municipal, tiene como límite Este a la Autopista de las serranía y la ruta a Pescadores, como límite Norte el Barrio 9 de julio,

El límite sur la línea imaginaria a 1000 mts. al sur paralela a la ruta nacional N°146 sur. El limite oeste es la línea imaginaria a 1000 mts al oeste paralela a la ruta a pescadores hasta



el Rio Chorrillo. Desde allí es el límite del Ejido Municipal.

Fig. Nº 10- Ubicación del polígono que define la Zona G.

POLÍGONO G				
Vértice	ESTE	OESTE	LONGITUD	LATITUD
1	3462153.5201m	6314940.7289m	W066° 24' 23.03"	S033° 18' 30.22"
2	3463152.6464m	6314627.9261m	W066° 23' 44.45"	S033° 18' 40.50"
3	3463628.6216m	6312892.4445m	W066° 23' 26.30"	S033° 19' 36.89"
4	3463552.3702m	6312822.5160m	W066° 23' 29.26"	S033° 19' 39.15"
5	3463571.7576m	6312621.4245m	W066° 23' 28.54"	S033° 19' 45.68"
6	3463856.1214m	6312608.4616m	W066° 23' 17.55"	S033° 19' 46.13"
7	3464197.5736m	6312559.4488m	W066° 23' 04.35"	S033° 19' 47.77"
8	3464346.2423m	6312451.6148m	W066° 22' 58.62"	S033° 19' 51.28"
9	3464998.7025m	6311212.0661m	W066° 22' 33.56"	S033° 20' 31.59"
10	3464006.9506m	6310932.5961m	W066° 23' 11.95"	S033° 20' 40.55"
11	3463931.9499m	6310600.4762m	W066° 23' 14.90"	S033° 20' 51.32"
12	3464414.1903m	6310190.0893m	W066° 22' 56.31"	S033° 21' 04.70"
13	3464589.5716m	6310134.4681m	W066° 22' 49.54"	S033° 21' 06.52"
14	3465240.2464m	6310741.2286m	W066° 22' 24.29"	S033° 20' 46.90"
15	3465276.3462m	6310670.8599m	W066° 22' 22.90"	S033° 20' 49.19"
16	3465485.0212m	6310352.7212m	W066° 22' 14.87"	S033° 20' 59.54"
17	3465637.9734m	6310230.5045m	W066° 22' 08.98"	S033° 21' 03.53"
18	3465874.4838m	6310145.6089m	W066° 21' 59.84"	S033° 21' 06.31"
19	3464436.9335m	6307985.5042m	W066° 22' 55.74"	S033° 22' 16.25"
20	3461077.3630m	6307985.5040m	W066° 25' 05.70"	S033° 22' 15.84"
21	3461077.3630m	6310785.5009m	W066° 25' 05.27"	S033° 20' 44.95"
22	3462086.2927m	6310980.1783m	W066° 24' 26.22"	S033° 20' 38.77"
23	3462048.4609m	6313089.0318m	W066° 24' 27.37"	S033° 19' 30.31"

Tabla Nº 9 – Coordenadas que definen el polígono correspondiente a la Zona G.

3.- USOS:

a).- Uso Dominante: Industrial, Logístico -Servicios especiales.

Industrias inocuas y contaminantes, Instalaciones especiales, Servicios no compatible con áreas residenciales

b).- Uso Complementario:

Uso No Condicionado:

COMERCIAL: 10- 13- 14- 19- 20- 21- 24- 26- 27- 28- 29- 57- 59- 64- 66- 67- 71- 72- 77- 78- 81- 83- 84- 87- 88- 91.

SERVICIOS: 08- 09- 10- 11- 13- 16- 17- 21- 23- 24- 25- 26- 27- 29- 33- 34- 38- 41- 42- 49- 50- 61- 62- 65- 72.

Uso Condicionado:

COMERCIAL: 02- 05- 22- 26- 48- 59- 81- 86- 87- 88-

SERVICIOS: 01- 02- 05- 07- 15- 20- 31- 35- 36- 47- 48- 54- 60- 63- 69- 71- 72- 79- 82- 83.

INSTITUCIONAL

Sanitarios: 01- 08-09.

Cultural, Societarios y/o Recreativos: 01- 02-

Defensa y Seguridad: 02-03

4.- MEDIDAS DE LOTES:

Superficie Mínima: 5000 m2

Frente Mínimo: 40 mts

5.- SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS:

a).- FOS.: 0.5

b).- FOT: 0.7

c).- Alturas Máximas: Para superficies habitables 7.00mts.

Para naves industriales 12.00mts.

6.- RETIROS: 5 mts. en todos los limites.

7.- ESTACIONAMIENTOS: según Anexo II adjunto.

8.- ANCHO DE CALLES: Según perfil AnexoIII, Mínimo 15 metros.

9.- INSTALACIONES: Subterráneas

10.- MEDIANERAS: Cercos vivos.

ARTÍCULO 131.- ZONA H

1.- DESCRIPCIÓN: Área restringida en proceso de descontaminación. Ubicación de emprendimientos industriales o de procesos similares, en bordes de sitios con vertederos antiguos. De alto control para el resto del área.

2.- UBICACIÓN: Zona determinada dentro de los siguientes limites: Al norte la línea de rivera del Rio Chorrillo, al este la continuación de la Av. Lafinur, al sur y oeste la Autopista de las Serranías (R.N.7).

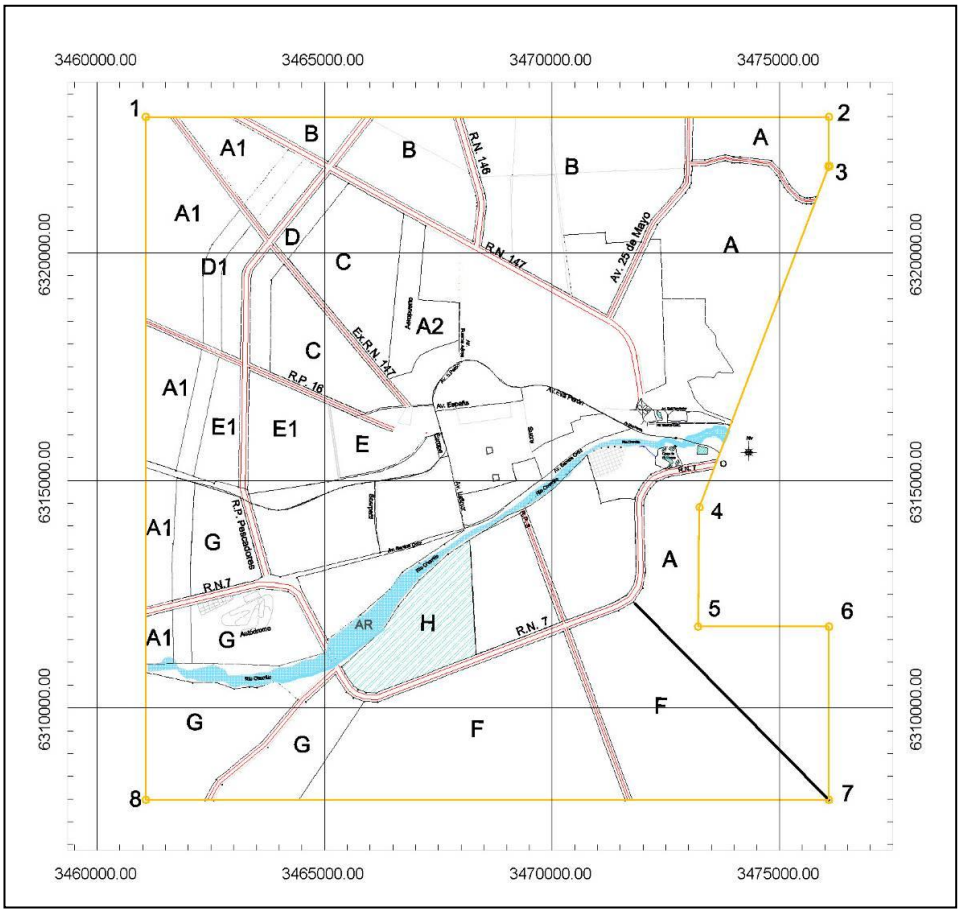


Fig. Nº 11- Ubicación del polígono que define la Zona H.

POLÍGONO H				
Vértice	ESTE	NORTE	LONGITUD	LATITUD
H1	3468195.6547m	6313697.0585m	W066° 20' 29.62"	S033° 19' 11.29"
H2	3468323.8439m	6311172.7067m	W066° 20' 24.98"	S033° 20' 33.24"
H3	3466138.0403m	6310335.9959m	W066° 21' 49.62"	S033° 21' 00.16"
H4	3465912.8662m	6310344.3258m	W066° 21' 58.33"	S033° 20' 59.86"
H5	3465736.8422m	6310407.5098m	W066° 22' 05.13"	S033° 20' 57.79"
H6	3465634.7726m	6310489.0687m	W066° 22' 09.06"	S033° 20' 55.13"
H7	3465449.4290m	6310771.6372m	W066° 22' 16.19"	S033° 20' 45.94"
H8	3465377.9684m	6310910.9341m	W066° 22' 18.94"	S033° 20' 41.41"
H9	3466292.6425m	6311733.0246m	W066° 21' 43.45"	S033° 20' 14.83"
H10	3466618.9860m	6312243.2609m	W066° 21' 30.77"	S033° 19' 58.31"

H11	3467087.2807m	6312813.2474m	W066° 21' 12.58"	S033° 19' 39.86"
H12	3467712.4839m	6313386.2610m	W066° 20' 48.34"	S033° 19' 21.33"

Tabla Nº 10 – Coordenadas que definen el polígono correspondiente a la Zona H.

3.- USOS:

a).- Uso Dominante: Espacio de tratamiento especial –Restringido de alto control..

Para áreas limites de vertederos, Industrias inocuas, Servicios no compatible con áreas residenciales

b).- Uso Complementario:

Usos No Condicionados

COMERCIAL: 02- 05- 10- 12- 13- 14- 17- 19- 48- 50- 86- 87- 88-

SERVICIOS: 01- 05- 06- 07- 08- 11- 13- 16- 17- 21- 24- 25- 26- 27- 28- 29- 31- 33- 41- 42- 61- 62- 65-

INSTITUCIONAL

Educacional: 10

Sanitarios: 08- 09..

Religiosos: 01-

Usos Condicionados: RESIDENCIAL

COMERCIAL: 01- 03- 04- 06- 16- 20- 21- 24- 27- 28- 29- 50- 54- 59- 78- 83- 86- 87- 90- 91- 92.

SERVICIOS: 09- 10- 15- 20- 23- 34- 35- 36- 38- 47- 48- 49- 50.

INSTITUCIONAL

Educacional: 03- 04- 05- 06.

Sanitarios: 01- 04.

Religiosos: 02.

Cultural, Societarios y/o Recreativos: 02- 03.

Defensa y Seguridad: 01- 02- 03.

4.- MEDIDAS DE LOTES:

Superficie Mínima: 1).-Para emprendimientos industriales, mínimo 2.000 m2,

2).-resto mínimo 450 m2.

Frente Mínimo: 1).- mínimo 16 mts.

2).- mínimo 12 mts.

5.- SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS:

a).- FOS: 1).- 0,4.

2).- 0,3.

b).- FOT: 1).- 0.6.

2).- 0.5.

c).- Alturas Máximas: 1).- 9.00mts.

2).- 7.00mts.

6.- RETIROS: 1).- 4.00mts.en todo el perímetro del terreno

2).- 3.00mts en el frente.

7.- ESTACIONAMIENTOS: según Anexo II adjunto.

8.- ANCHO DE CALLE: 18 mts. Mínimo

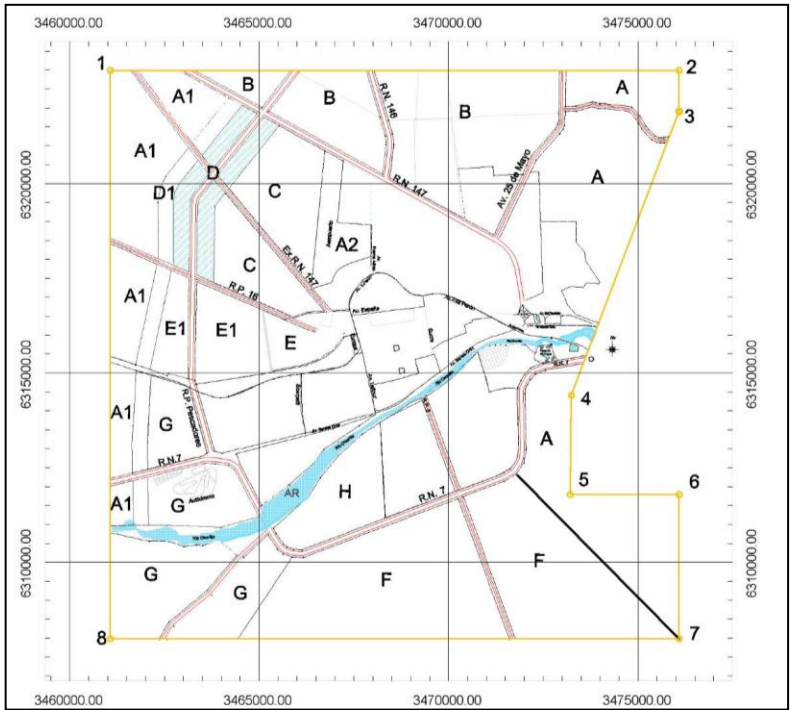
9.- INSTALACIONES: Subterráneas

10.- MEDIANERAS: Cercos vivos.

ARTÍCULO 132.- ZONA D

1.- DESCRIPCIÓN: Logístico, Comercial de gran movimiento de bienes y servicios.

2.- UBICACIÓN: Zona determinada dentro de los siguientes limites: al Norte limita con la



R.N.Nº 147; al Sur limitada por la R.P.Nº 16 al oeste limitado por la Zona D1, al este la Zona C. La Zona D es una franja de 500 metros de ancho, tomados paralelo a la ruta de Pescadores a ambos costados de la mencionada ruta.

Fig. Nº 12- Ubicación del polígono que define la Zona D.

POLÍGONO D				
Vértice	ESTE	OESTE	LONGITUD	LATITUD
1	3464551.5090m	6322065.8128m	W066° 22' 49.33"	S033° 14' 39.25"
2	3465529.5280m	6321527.5581m	W066° 22' 11.62"	S033° 14' 56.83"
3	3463834.6052m	6319407.7553m	W066° 23' 17.40"	S033° 16' 05.44"
4	3463799.0772m	6317331.3967m	W066° 23' 19.07"	S033° 17' 12.83"
5	3462706.3608m	6317805.8344m	W066° 24' 01.23"	S033° 16' 57.30"
6	3462732.0338m	6319475.2804m	W066° 23' 59.99"	S033° 16' 03.11"
7	3462774.4316m	6319750.5404m	W066° 23' 58.31"	S033° 15' 54.18"
8	3462878.6545m	6319973.6104m	W066° 23' 54.25"	S033° 15' 46.96"

Tabla Nº 11 – Coordenadas que definen el polígono correspondiente a la Zona D

3.- USOS:

a).- Uso Dominante: LOGISTICO COMERCIAL

b).- Uso Complementario:

Usos No Condicionados:

COMERCIAL:02- 05- 10- 12- 13- 14- 16- 17- 19- 20- 21- 24- 25- 26- 27- 28- 29- 48- 57- 59- 67- 72- 77- 78- 81- 83- 86- 87- 88- 89- 90-

Anexo II: SERVICIOS: 01- 02- 05- 07- 08- 11- 13- 16- 17- 21- 23- 24- 25- 26- 27- 28- 29- 33- 41- 42- 49- 50- 60- 61- 62- 63- 65- 66- 72- 78- 79- 82.

INSTITUCIONAL

Sanitarios: 08- 09.

Religiosos: 01

Cultural, Societarios y/o Recreativos: 05.

Usos Condicionados:

COMERCIAL: 06- 35- 39- 45- 49- 50- 73- 84- 92.

SERVICIOS: 06- 12- 15- 20- 31- 34- 35- 36- 38- 45- 47- 48- 54- 59- 69- 71- 83.

INSTITUCIONAL

Educacional: 03-

Sanitarios: 05.-

Religiosos: 02.-

Cultural, Societarios y/o Recreativos: 03.-

Defensa y Seguridad: 02- 03-.

4.- MEDIDAS DE LOTES:

Superficie Mínima: 1200 metros cuadrados mínimo

Frente Mínimo: 15 metros

5.- SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS:

a).- FOS: 0.4

b).- FOT: 0.7

c).- Alturas Máximas: 9 metros

6.- RETIROS: 4 metros en el frente

7.- ESTACIONAMIENTOS: Según Anexo II adjunto.

8.- ANCHO DE CALLE: 18 mts. Mínimo

9.- INSTALACIONES: Subterráneas

10.- MEDIANERAS: Cercos vivos.

ARTÍCULO 133.- ZONA F

1.- DESCRIPCIÓN: Zona con característica de territorio natural con vocación de explotación agrícola- ganadero –forestal. Reserva expansión urbana.

2.- UBICACIÓN: Se sitúa en la parte Sur del ejido y está limitado al Este por la Sub-Zona A2; al Sur por el límite Sur del ejido; al Oeste por la zona G3 y al Norte por la R.N.Nº 7, es atravesada de Norte a Sur por la R.P.Nº 3.

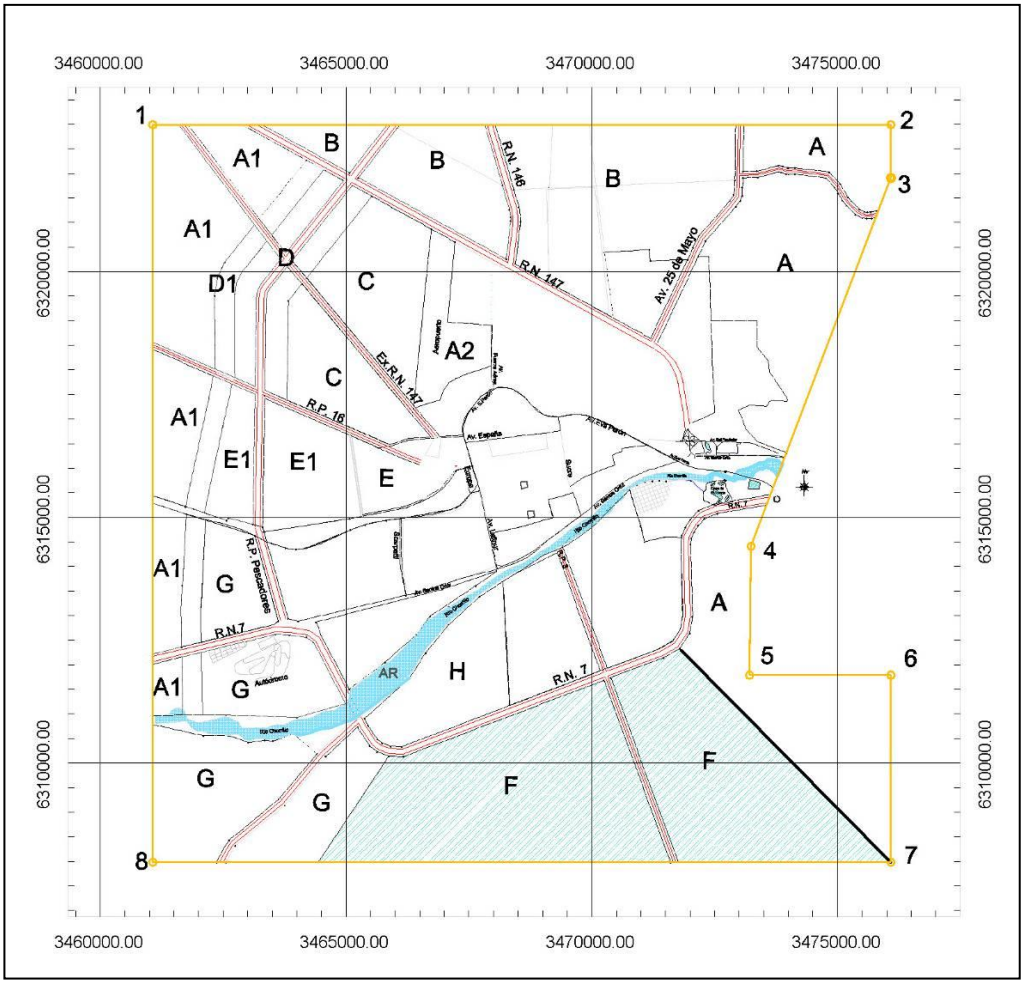


Fig. Nº 13- Ubicación del polígono que define la Zona F.

POLÍGONO F				
Vértice	ESTE	OESTE	LONGITUD	LATITUD
F1	3471783.3494m	6312334.4332m	W066° 18' 11.07"	S033° 19' 55.88"
F2	3476077.3590m	6307985.5050m	W066° 15' 25.44"	S033° 22' 17.41"
F3	3464436.9335m	6307985.5042m	W066° 22' 55.74"	S033° 22' 16.25"
F4	3465874.4838m	6310145.6089m	W066° 21' 59.84"	S033° 21' 06.31"
F5	3466171.4256m	6310134.6241m	W066° 21' 48.36"	S033° 21' 06.70"
F6	3471462.0170m	6312147.2256m	W066° 18' 23.51"	S033° 20' 01.93"

Tabla Nº 12 – Coordenadas que definen el polígono correspondiente a la Zona F.

3.- USOS:

a).- Uso Dominante: AGRICOLA- GANADERO- FORESTAL

b).- Usos Complementarios:

COMERCIAL: 10- 12- 15- 18- 25- 26- 45- 91. 27- 28- 29- 49- 82- 92.

SERVICIOS: 38- 39- 43- 78- 79. 01- 02- 15- 34- 47- 83.

INSTITUCIONAL

Educacional: 10. 01- 07.

Sanitarios: 08- 09. 01- 05.

Religiosos: 01. 02- 03.

Cultural, Societarios y/o Recreativos: 01- 02.

Defensa y Seguridad: 02- 03. 01.

4.- MEDIDAS DE LOTES:

Superficie Mínima: 10.000 m2.

Frente Mínimo: 100 mts.

5.- SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS:

a).- FOS. 0,03

b).- FOT: 0,06

c).- Alturas Máximas: 7 metros.

6.- RETIROS: 5 metros.

7.- ESTACIONAMIENTOS: Según Anexo II adjunto.

8.- CALSADAS: 9 metros

9.- INSTALACIONES: Subterráneas

10.- MEDIANERAS: Cercos vivos, vegetación de gran porte.

ARTÍCULO 134.- ZONA J

1.- DESCRIPCIÓN: Zona COMERCIAL RECREATIVA, destinada a la ubicación y traslado de boliches y afines, con el complemento gastronómico y comercial relacionado al turismo y lo regional.

2.- UBICACIÓN: Se sitúa en desde el margen Este de la Ruta Provincial Nº3 Norte 350m hacia el Este, 500m desde la Ruta Provincial Nº19 y 500 m de la calle Los Puquios

3.- USOS:

a).- Uso Dominante: COMERCIAL

b).- Usos Complementarios:

Anexo I: COMERCIAL:

Anexo II: SERVICIOS

Anexo III: INSTITUCIONAL

Cultural, Societarios y/o Recreativos: 01- 02.

Defensa y Seguridad: 02- 03.

4.- MEDIDAS DE LOTES:

Superficie Mínima: 1000 m2.

Frente Mínimo: 30 mts.

5.- SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS:

a).- FOS. 0,5

b).- FOT: 0,8

c).- Alturas Máximas: 7 metros.

6.- RETIROS: 5 metros de todos las medianeras.

7.- ESTACIONAMIENTOS: Según Anexo II adjunto.

9.- INSTALACIONES: Subterráneas

10.- MEDIANERAS: Cercos vivos, vegetación de gran porte.

CAPITULO II: ÁREAS CONSOLIDADAS

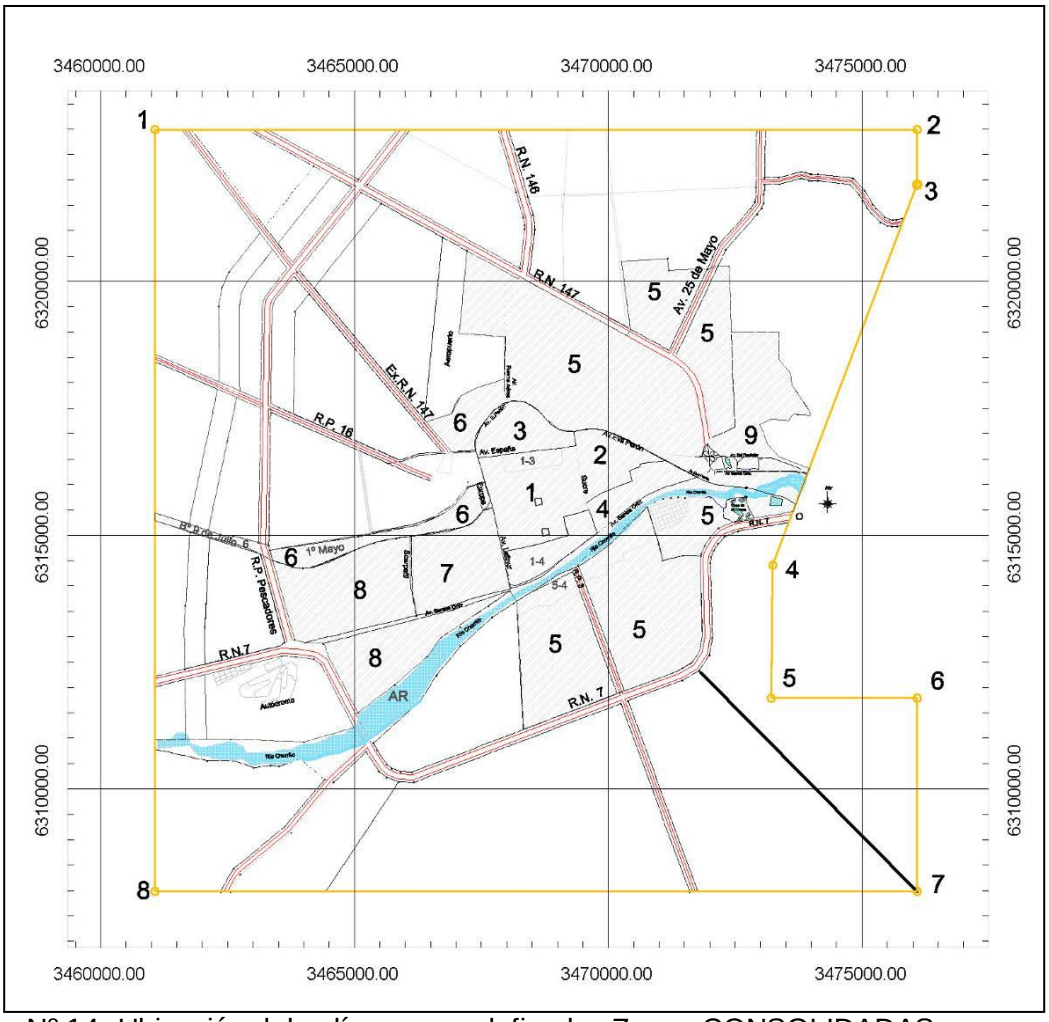


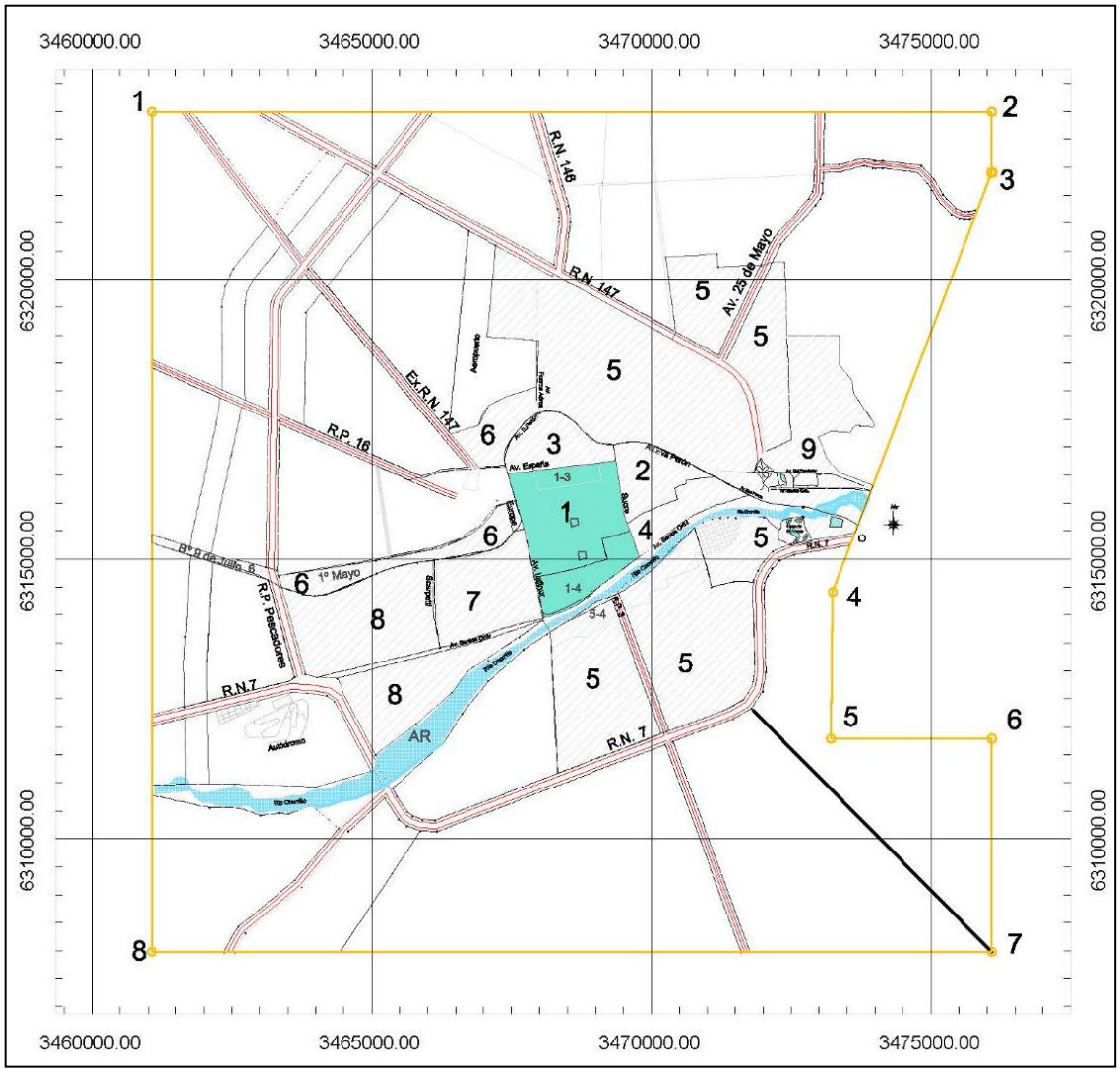
Fig. Nº 14- Ubicación del polígono que define las Zonas CONSOLIDADAS..

ARTÍCULO 135.- ZONA 1: AREA CENTRO Y MICRO CENTRO.

1.- DESCRIPCIÓN: Zona totalmente urbanizada, conformada por el micro centro Histórico y la periferia a este. Se superpone con la Área Residencial Universitaria al norte y con el Área Residencial en Altura al sur.

2.- UBICACIÓN. Zona 1 Centro determinada dentro de los siguientes límites: Al Norte Av. España, al Este Av. Sucre- Pte. Perón, hasta calle Ayacucho, Gral. Paz hasta calle Balcarce, quedando esta como límite sur hasta Av. Lafinur, que forma el límite Oeste.

El micro centro, Zona 1C, tiene como limites al norte Lavalle, al este Gral. Paz, al sur 25 de Mayo y al Oeste Calle Mitre.



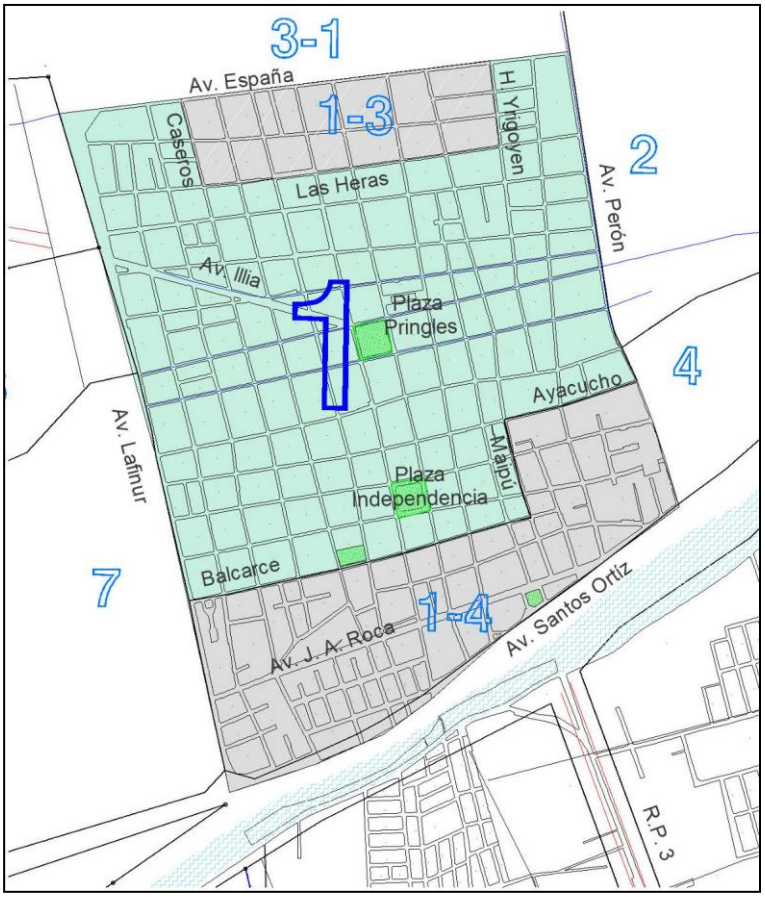


Fig. Nº 15- Ubicación del polígono que define la Zona 1.

<u>AREA MICROCENTRO</u>

3.- USOS:

a).- Uso Dominante: RESIDENCIAL- COMERCIAL- SERVICIOS.

b).- Usos Complementarios:

COMERCIAL: Todos los que figuran en Anexo de Usos como tal. Excepto- 59- 77- 78- 81- 83- 84- 85- 86- 87- 88- 89- 90- 91.

SERVICIOS: : Todos los que figuran en Anexo de Usos como tal. Excepto- 59- 61- 62- 63- 65- 66- 72- 77- 82- 83.

INSTITUCIONAL

Educacional: 12- 13.11

Sanitarios: 04.

Cultural, Societarios y/o Recreativos: 04. 05- 06- 09.

4.- MEDIDAS DE LOTES:

Superficie Mínima: 300 metros cuadrados mínimo

Frente Mínimo: 10 metros

5.- SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS: (Ver DETALLE AVENIDAS)

a).- FOS: 0.7

b).- FOT: 4

c).- Alturas Máximas: 16 metros- 5 plantas. Sobre la línea de edificación zócalo de PB y 1° piso hasta 7 metros, luego retiro de 3 metros.

6.- RETIROS: Restitución de línea de vereda a 2,50 metros.

7.- ESTACIONAMIENTOS: Según el uso ver Anexo II adjunto.

AREA CENTRO

3.- USOS:

a).- Uso Dominante: RESIDENCIAL- COMERCIAL- SERVICIOS.

b).- Usos Complementarios:

COMERCIAL: Todos los que figuran en Anexo de Usos como tal. Excepto- 78- 83- 84- 85- 86- 87- 88- 89- 90- 91.

SERVICIOS: : Todos los que figuran en Anexo de Usos como tal. Excepto- 61- 62- 63- 65- 72- 77- 82- 83.

INSTITUCIONAL

Educacional: 11- 12- 13. 02- 03- 04.

Sanitarios: 04. 02- 03- 07.

Cultural, Societarios y/o Recreativos: 04- 05- 06- 07- 08- 09. 03.

Religiosos: 01.

4.- MEDIDAS DE LOTES:

Superficie Mínima: 300 metros cuadrados.

Frente Mínimo: 10 metro

5.- SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS: (Ver DETALLE AVENIDAS)

a).- FOS. 0.7

b).- FOT: 5

c).- Alturas Máximas:

- Si la calle es menor a 10.50m (de línea municipal actual a línea municipal actual) 6 plantas, máximo 19m.
- Si la calle es mayor a 10.50m (de línea municipal actual a línea municipal actual) 1.8 veces el ancho de la calle, no pudiendo sobrepasar una línea a 45 proyectada desde la línea municipal de en frente.

Perfil: Sobre la línea de edificación zócalo de PB y 1° piso hasta 7 metros, luego un 1° retiro de 3 metros y luego en el encuentro con la proyección de la línea a 45°.

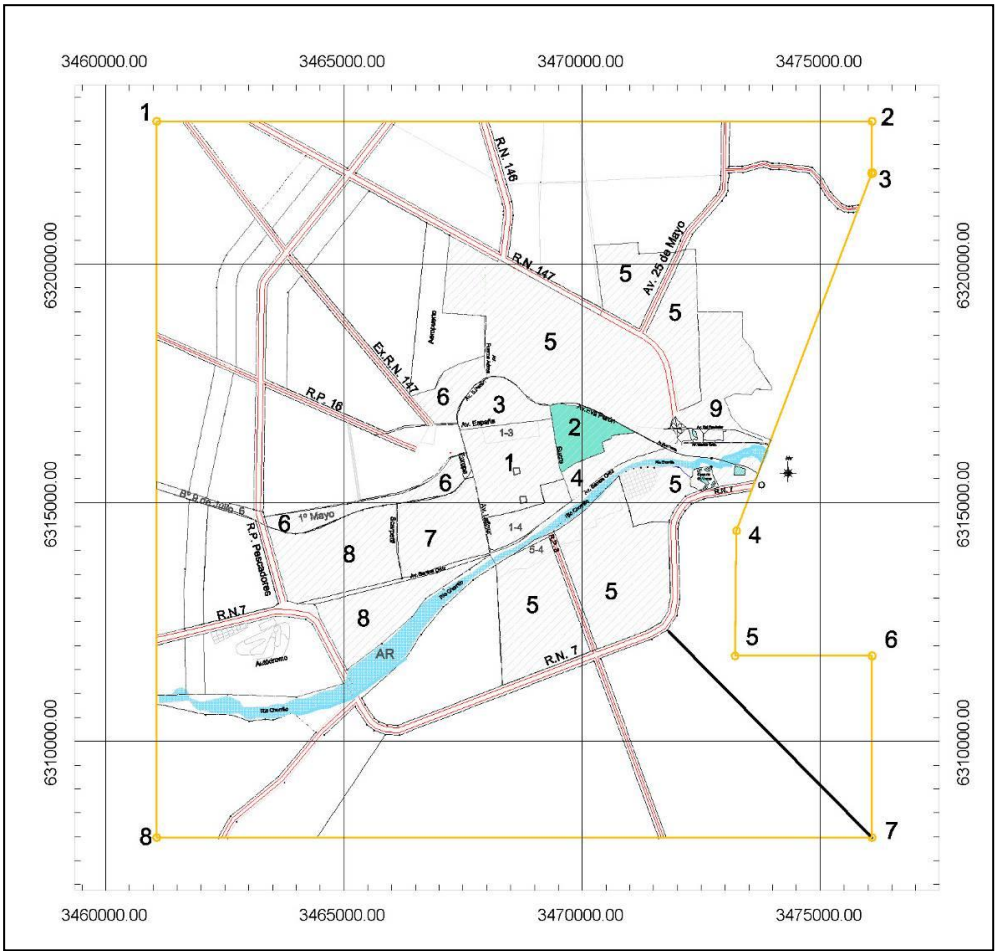
6.- RETIROS: Restitución de línea de vereda a 2,50 metros.

7.- ESTACIONAMIENTOS: Según el uso ver Anexo II adjunto.

ARTÍCULO 136.- ZONA 2: AREA RESIDENCIAL R1.

1.- DESCRIPCIÓN: Zona residencial de baja y media densidad, como uso dominante, con presencia de equipamientos urbanos importantes y variado uso comercial. De superficie plana con pendiente este –oeste.

2.- UBICACIÓN: Zona determinada dentro de los siguientes límites: Al Norte y Este el Corredor central Eva Perón, al Sur 100 mts. de Av. Héroes de Malvinas hasta calle Obispo



Orzalli y calle Felipe Velázquez hasta el límite Oeste de Av. Sucre- Pte. Perón.

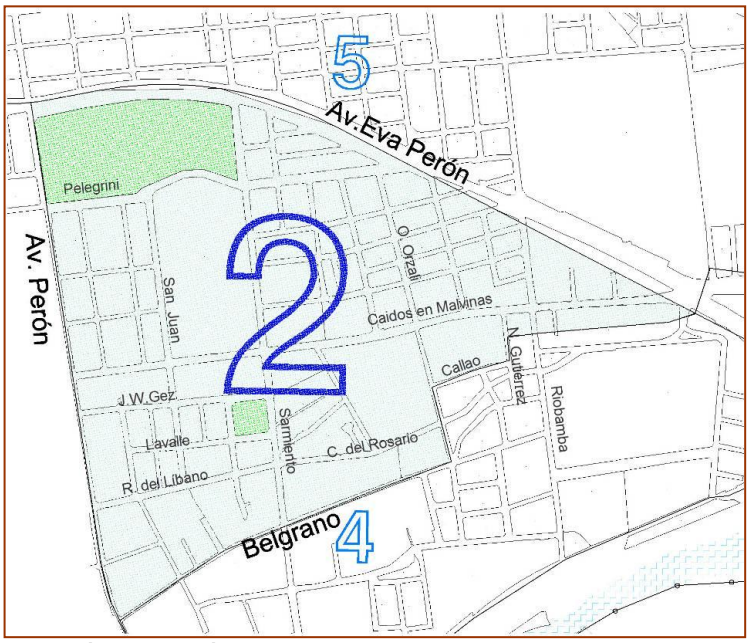


Fig. Nº 16- Ubicación del polígono que define la Zona 2.

3.- USOS:

a).- Uso Dominante: RESIDENCIAL de Baja y Media Densidad

b).- Uso Complementário:

COMERCIAL: Todos los que figuran en Anexo de Usos como tal. Excepto-77- 78- 81- 84- 85- 86- 87- 88- 90- 91.

SERVICIOS: Todos los que figuran en Anexo de Usos como tal. Excepto-61- 62- 65- 72- 77- 79- 82- 83.

INSTITUCIONAL

Educacional: 11- 12- 13. 02- 03- 04.

Sanitarios: 08- 09. 02- 03- 04- 07- 10.

Cultural, Societarios y/o Recreativos: 04- 05- 06- 07- 08- 09. 03.

Religiosos: 01.

Defensa y Seguridad: 02- 03.

4.- MEDIDAS DE LOTES:

Superficie Mínima: 450 metros cuadrados.

Frente Mínimo: 12 metros.

5.- SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS: (Ver DETALLE AVENIDAS)

a).- FOS.:0,6

b).- FOT: 2

c).- Alturas Máximas: 9 metros. 3 plantas. Sobre la línea de edificación zócalo de PB y 1° piso hasta 7 metros, luego retiro de 3 metros.

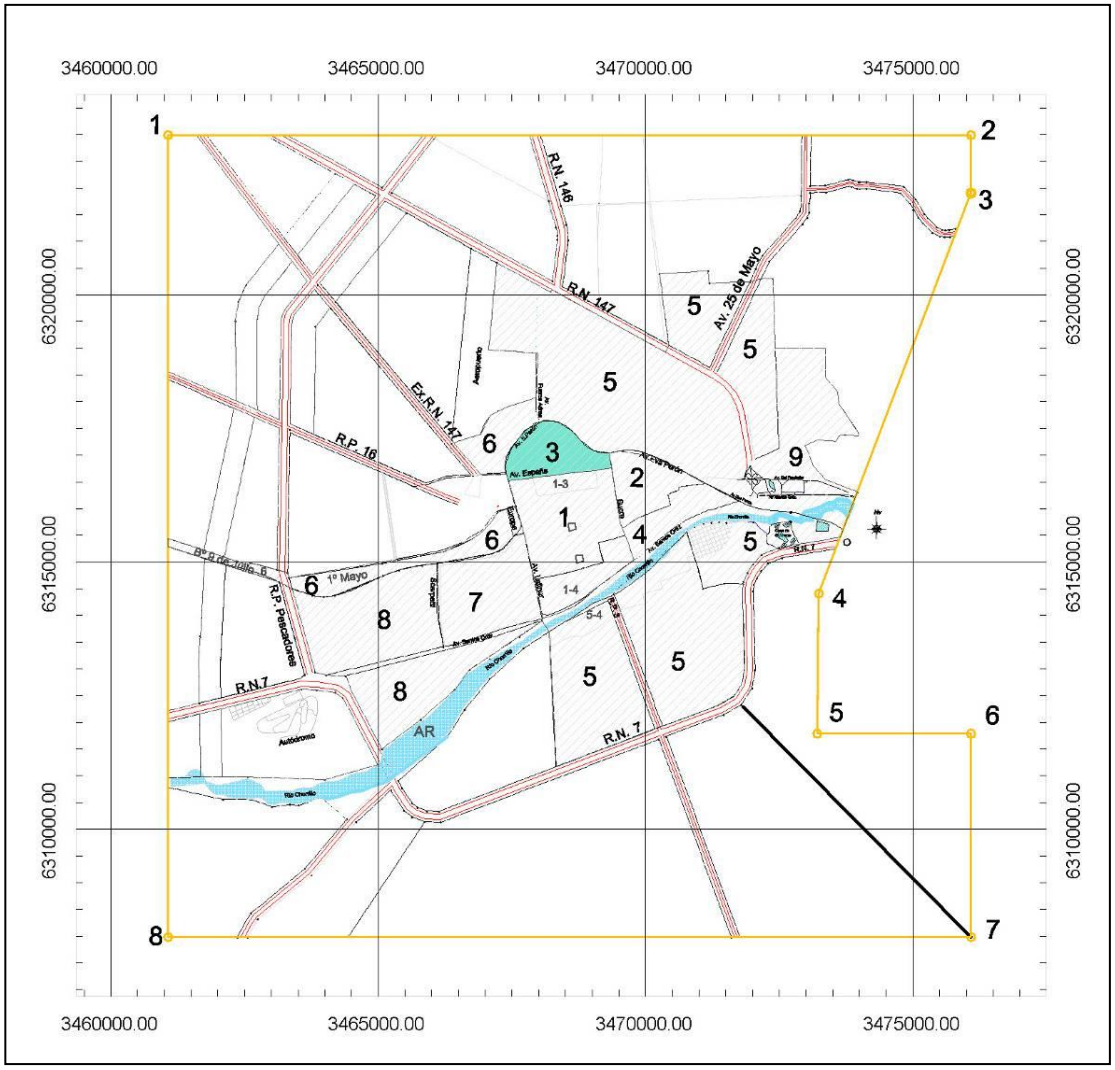
6.- RETIROS: En avenidas restitución de línea a 5 mts., resto retiro 3 mts. con compensación ocupación del 50% del frente.

7.- ESTACIONAMIENTOS: Según el Uso, ver Anexo II adjunto.

ARTÍCULO 137.- ZONA 3: AREA RESIDENCIAL UIVERSITARIA.

1.- DESCRIPCIÓN: Zona residencial de baja y mediana densidad, R2, como uso dominante, con presencia de importantes estructura universitaria y variado uso comercial. De superficie plana con pendiente este –oeste. Se conforma una sub zona de neto asentamiento de residencia universitaria.

2.- UBICACIÓN: Zona determinada dentro de los siguientes límites: Al Norte y Oeste el Corredor central Eva Perón, al Sur Av. España, al Este de Av. Sucre- Pte. Perón.


3460000.00
3465000.00
3470000.00
3475000.00
6320000.00
6315000.00
6310000.00
R.N. 146
R.N. 147
Av. 25 de Mayo
Ex R.N. 147
R.P. 16
Av. España
1-3
1-4
5-4
1º Mayo
R.P. Pescadores
R.N.7
R.N. 7
Autódromo
AR
1
2
3
4
5
6
7
8
9

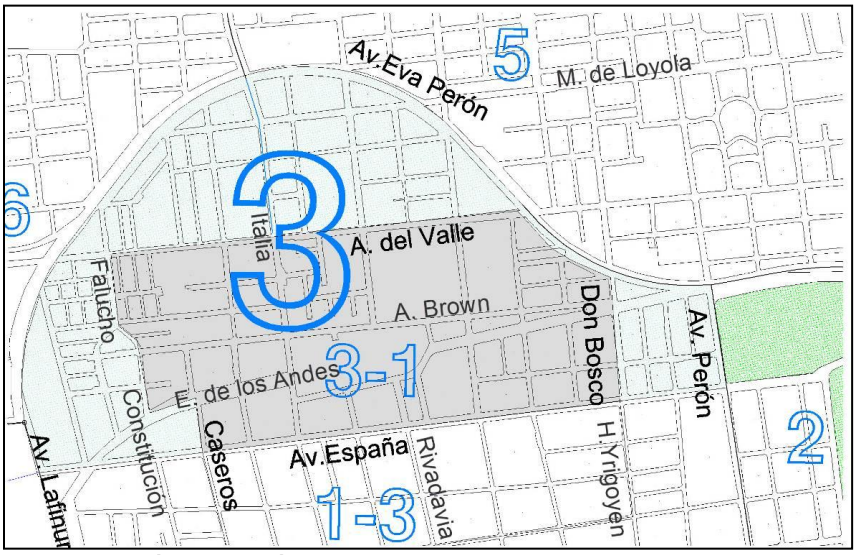


Fig. Nº 17- Ubicación del polígono que define la Zona 3.

La sub Zona Universitaria está delimitada por: Al Norte Aristóbulo del Valle, al Este el Corredor central Eva Perón y calle Don Bosco- Hipólito Irigoyen, al Sur calle Las Heras y al Oeste calle Caseros.

3.- USOS:

a).- Uso Dominante: RESIDENCIAL

b).- Uso Complementário: (Ver DETALLE AVENIDAS)

COMERCIAL: Todos los que figuran en el Anexo de Usos como tal. Excepto- 81- 84- 85- 87- 88- 91.

SERVICIOS: Todos los que figuran en Anexo de Usos como tal. Excepto-61- 62- 65- 77- 79- 83.

INSTITUCIONAL:

Educacional: Todos los que figuran en Anexo de Usos como tal.

Sanitarios: 02- 03- 04- 07- 10.

Religiosos: Todos los que figuran en Anexo de Usos como tal.

Cultural, Societarios y/o Recreativos: 03.

Defensa y Seguridad: 02- 03.

4.- MEDIDAS DE LOTES:

Superficie Mínima: 450 metros cuadrados.

Frente Mínimo: 10 metros

5.- SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS: (Ver DETALLE AVENIDAS)

a).- FOS: 0.7

b).- FOT: 3,5

c).- Alturas Máximas: 15 mts, 5 plantas. Sobre la línea de edificación zócalo de PB y 1° piso hasta 7 metros, luego un 1° retiro de 3 metros y 2° retiro de 3 mts en el encuentro con la proyección de la línea a 45°.

6.- RETIROS: En avenidas restitución de línea a 5 mts., resto retiro 3 mts. con compensación ocupación del 50% del frente.

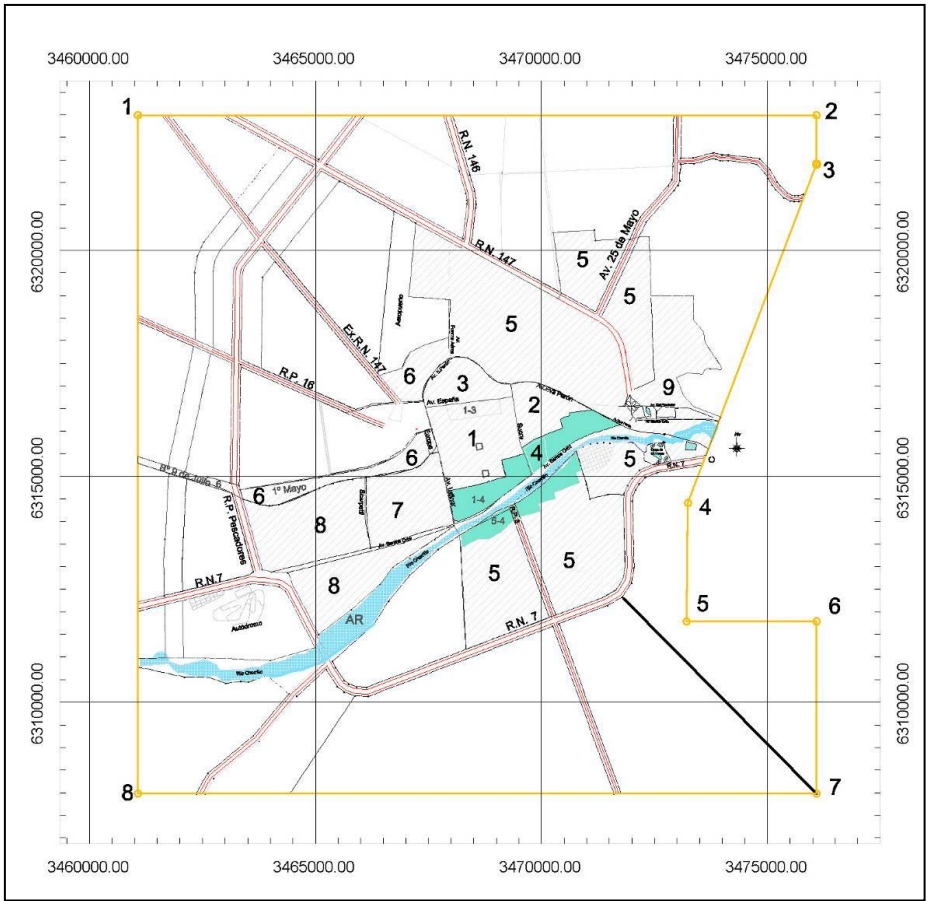
7.- ESTACIONAMIENTOS: Según el Uso, ver Anexo II adjunto.

ARTÍCULO 136.- ZONA 4: RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD.

1.- DESCRIPCIÓN: Zona margen del Rio Chorrillo, residencial R3, con pronunciada pendiente a este. Asignada para área residencial en altura de alta densidad, con áreas comerciales y de servicios.

2.- UBICACIÓN: La Zona 1-4 está delimitada por: Al Norte calle Balcarce hasta Maipú hasta Ayacucho hasta Av. Pte Perón hasta Felipe Velázquez hasta Muñor. Orzalli hasta C. del Rosario, al Este el Corredor central Eva Perón, al Sur el Rio Chorrillo y al Oeste Av. Lafinur.

La Zona 5_4 está delimitada: Al Norte el Rio Chorrillo al Este Av Riobamba hasta calle Eduardo Gutierrez calle Perito Moreno hasta Salvador Segado sigue la línea imaginaria a



600 metros hasta proyección de Av. Lafinur, limite Oeste.

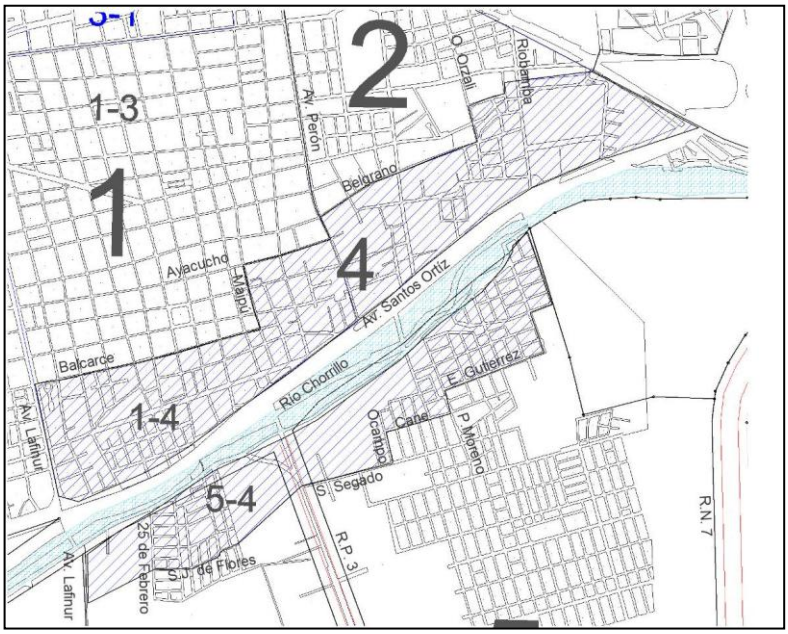


Fig. Nº 18- Ubicación del polígono que define la Zona 4.

3.- USOS:

a).- Uso Dominante: RESIDENCIAL- COMERCIAL

b).- Uso Complementário: (Ver DETALLE AVENIDAS)

COMERCIAL: Todos los que figuran en Anexo de Usos como tal. Excepto- 81- 84- 85- 87- 88- 91.

SERVICIOS: Todos los que figuran en Anexo de Usos como tal. Excepto-61- 62- 65- 77- 83.

INSTITUCIONAL:

Educacional: 01- 02- 03- 04- 10 11- 12- 13.

Sanitarios: 02- 03- 04- 07- 10. 08- 09

Religiosos: 01- 02- 03.

Cultural, Societarios y/o Recreativos: 03.

Defensa y Seguridad: 02- 03.

4.- MEDIDAS DE LOTES:

Superficie Mínima: 600 metros cuadrados.

Frente Mínimo: 15 metros.

5.- SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS: (Ver DETALLE AVENIDAS)

a).- FOS: 0.7

b).- FOT: 4 -5- 6.

c).- Alturas Máximas: Si la calle es menor a 10.50m (de línea municipal actual a línea municipal actual) 6 plantas, máximo 19m.
Si la calle es mayor a 10.50m (de línea municipal actual a línea municipal actual) 1.8 veces el ancho de la calle, no pudiendo sobrepasar una línea a 45 proyectada desde la línea municipal de en frente.

Sobre la línea de edificación zócalo de PB y 1° piso hasta 7 metros, luego un 1° retiro de 3 metros y 2° retiro de 3 mts en el encuentro con la proyección de la línea a 45°.

6.- RETIROS: En avenidas restitución de línea a 5 mts., resto retiro 3 mts. con compensación ocupación del 50% del frente.

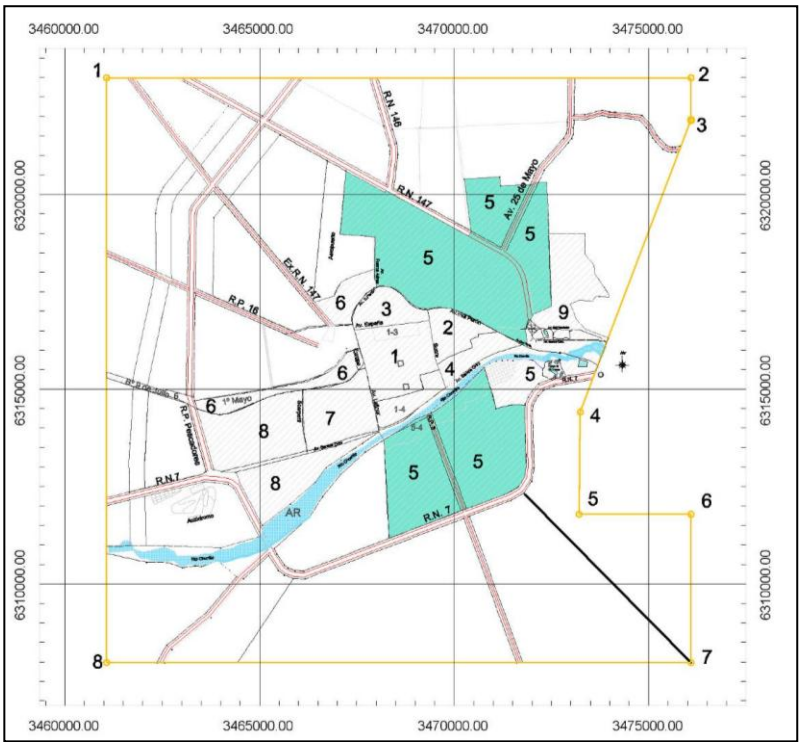
7.- ESTACIONAMIENTOS: Según el Uso, ver Anexo II adjunto.

ARTÍCULO 137.- ZONA 5: AREA RESIDENCIAL R4

ZONA 5 NORTE

1.- DESCRIPCIÓN: Zona de crecimiento con orientación norte de vivienda de baja densidad, el terreno en general cuenta con marcada pendiente este –oeste.

2.- UBICACIÓN: La Zona 5 norte, está delimitada por: Al Norte calles Los Aguiluchos, Los puquios, la línea imaginaria que va a 200 mts paralela a Av. Las Banderas, hasta la intersección con la Ruta Nac. N° 147 y ésta hasta la coordenada 33°15”18” (S) y



66°21”07”(O) que comienza el limite Oeste hasta la coordenada 33°16”20” (S) y 66°21”14”(O), línea horizontal hasta Av. Fuerza Aérea, hasta el límite Sur el Corredor Central hasta Puente Blanco, Av. Del Fundador, ex Camino a la Aguada, hasta Bernardo Hossey como límite al Este.

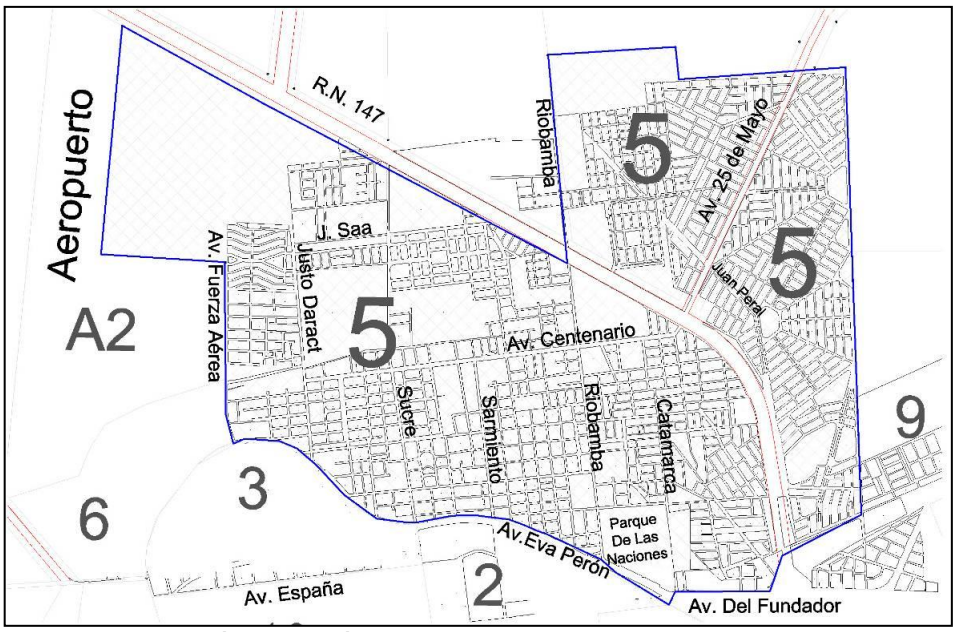


Fig. Nº 19- Ubicación del polígono que define la Zona 5.

3.- USOS:

a).- Uso Dominante: RESIDENCIAL

b).- Uso Complementário: (Ver DETALLE AVENIDAS)

COMERCIAL: Todos los que figuran en Anexo de Usos como tal. Excepto- 88- 91.

SERVICIOS: Todos los que figuran en Anexo de Usos como tal. Excepto-61- 83.

Anexo III: INSTITUCIONAL

Educacional: : Todos los que figuran en Anexo de Usos como tal.

Sanitarios: Todos los que figuran en Anexo de Usos como tal. Excepto- 01. 08- 09.

Religiosos: Todos los que figuran en Anexo de Usos como tal.

Cultural, Societarios y/o Recreativos: 02- 03.

Defensa y Seguridad: 02- 03.

4.- MEDIDAS DE LOTES:

Superficie Mínima: 300 metros cuadrados.

Frente Mínimo: 12 metros.

5.- SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS: (Ver DETALLE AVENIDAS)

a).- FOS: 0.60

b).- FOT: 1.20

c).- Alturas Máximas: 7 metros

6.- RETIROS: En avenidas restitución de línea a 5 mts., resto retiro 3 mts. con compensación ocupación del 50% del frente.

7.- ESTACIONAMIENTOS: Según el Uso, ver Anexo II adjunto.

ZONA 5 SUR:

1.- DESCRIPCIÓN: Zona de crecimiento con orientación sur de vivienda de baja densidad, el terreno en general cuenta con marcada pendiente este –oeste.

2.- UBICACIÓN: La Zona 5 sur, está delimitada por: El límite sur de la zona vecina calle Perito Moreno hasta Salvador Segado sigue la línea imaginaria a 600 metros hasta proyección de Av. Lafinur, limite Oeste. El límite Sur y Este es la autopista de las Serranías Puntanas hasta proyección de la calle Laborda y Av. Riobamba.

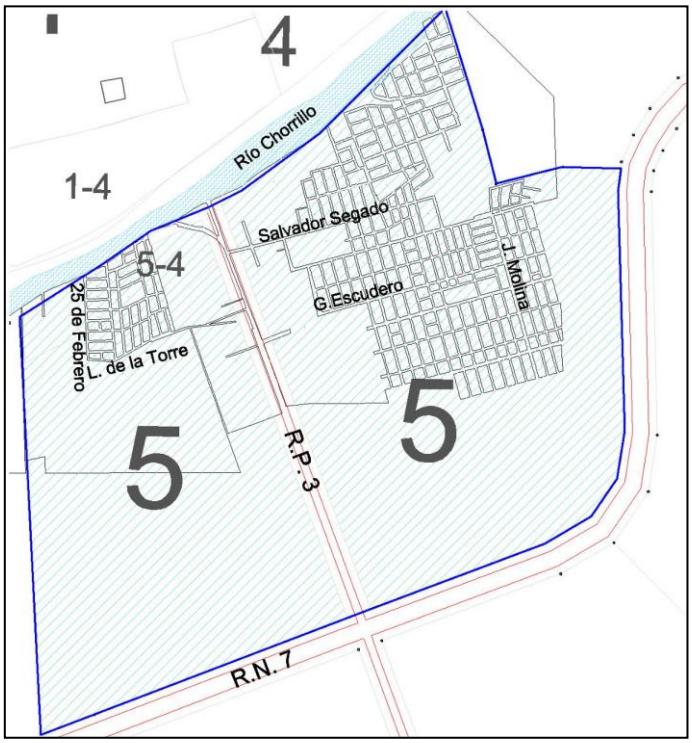


Fig. Nº 20- Ubicación del polígono que define la Zona 5.

3.- USOS:

a).- Uso Dominante: RESIDENCIAL

b).- Uso Complementário: (Ver DETALLE AVENIDAS)

COMERCIAL: Todos los que figuran en Anexo de Usos como tal. Excepto- 88- 91.

SERVICIOS: Todos los que figuran en Anexo de Usos como tal. Excepto-61- 83.

INSTITUCIONAL

Educacional: : Todos los que figuran en Anexo de Usos como tal.

Sanitarios: Todos los que figuran en Anexo de Usos como tal. Excepto- 01.

Religiosos: Todos los que figuran en Anexo de Usos como tal.

Cultural, Societarios y/o Recreativos: 02- 03.

Defensa y Seguridad: 02- 03.

4.- MEDIDAS DE LOTES:

Superficie Mínima: 300 metros cuadrados.

Frente Mínimo: 12 metros.

5.- SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS: (Ver DETALLE AVENIDAS)

a).- FOS: 0.60

b).- FOT*:* 1.20

c).- Alturas Máximas: 7 metros

6.- RETIROS: En avenidas restitución de línea a 5 mts., resto retiro 3 mts. con compensación ocupación del 50% del frente.

7.- ESTACIONAMIENTOS: Según el Uso, ver Anexo II adjunto.

ZONA 138.- AREA RESIDENCIAL A TRANSFORMAR.

1.- DESCRIPCIÓN: Zona residencial muy deteriorada urbanísticamente con deficiente equipamiento urbano, poca consolidación e infraestructura deficitaria, catastralmente deprimida, de urgente renovación urbana.

2.- UBICACIÓN: La Zona 6 Norte, está delimitada por: Al Norte los límites del Aeropuerto y calle Aristóbulo del Valle, ex ruta a San Juan hasta límite sur, prolongación de La Heras, calle Europa, prolongación Av. España, Corredor Central y Av. Fuerza Aérea limite Este.

La Zona 6 Sur- Oeste, está conformada por los límites de los barrios San Martin, y sus Anexos, 1° de Mayo y 9 de Julio.

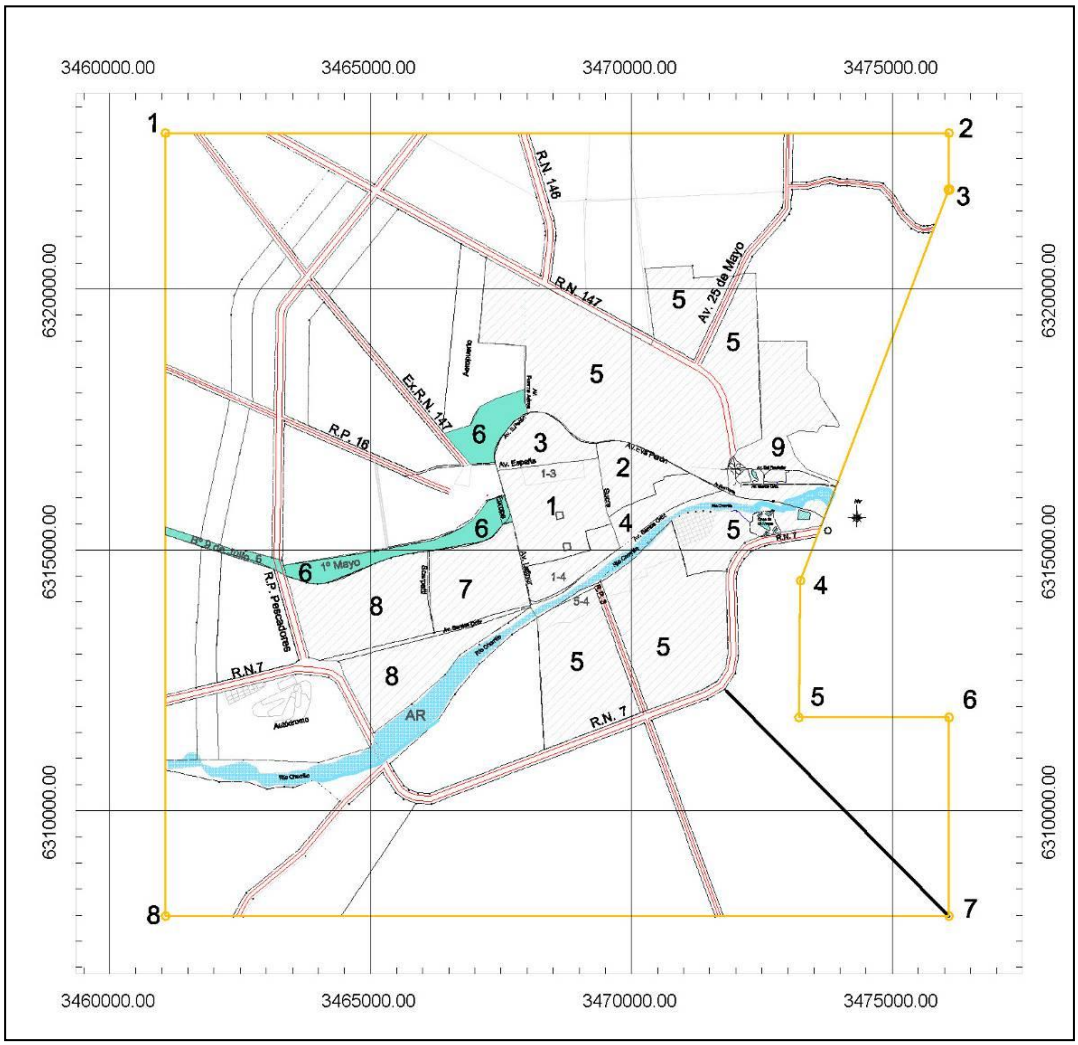


Fig. Nº 21- Ubicación del polígono que define la Zona 6.

3.- USOS:

a).- Uso Dominante: RESIDENCIAL

b).- Uso Complementário: (Ver DETALLE AVENIDAS)

COMERCIAL: Todos los que figuran en Anexo de Usos como tal.

SERVICIOS: Todos los que figuran en Anexo de Usos como tal. Excepto- 83. 09- 10- 19- 39- 40- 43- 48- 49.

INSTITUCIONAL:

Educacional: Todos los que figuran en Anexo de Usos como tal.

Sanitarios: 08- 09.

Cultural, Societarios y/o Recreativos: Todos los que figuran en Anexo de Usos como tal.

Religiosos: Todos los que figuran en Anexo de Usos como tal.

Defensa y Seguridad: 02- 03.

4.- MEDIDAS DE LOTES:

Superficie Mínima: 300 metros cuadrados.

Frente Mínimo: 10 metros.

5.- SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS: (Ver DETALLE AVENIDAS)

a).- FOS: 0.6

b).- FOT: 1.20

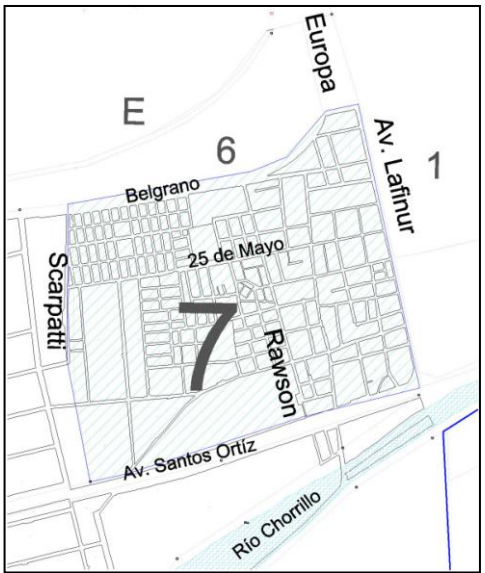
c).- Alturas Máximas: 7 metros

6.- RETIROS: En avenidas restitución de línea a 5 mts., resto retiro 3 mts. con compensación ocupación del 50% del frente.

7.- ESTACIONAMIENTOS: Según el Uso, ver Anexo II adjunto.

ARTÍCULO 139.- ZONA 7: AREA RESIDENCIAL LOGISTICA.

1.- DESCRIPCIÓN: Zona de características mixtas, con uso residencial de baja densidad, industrial liviano, y servicios de infraestructura. Cuenta con deficiente equipamiento urbano, poca consolidación e infraestructura deficitaria.



2.- UBICACIÓN: La Zona 7 Norte, está delimitada por: Al Norte el Corredor Central, al Oeste la Calle Int. Scarpatti y Int.Gutiérrez del Castillo, al Sur la Av. Santos Ortiz, y al este la Av. Lafinur.

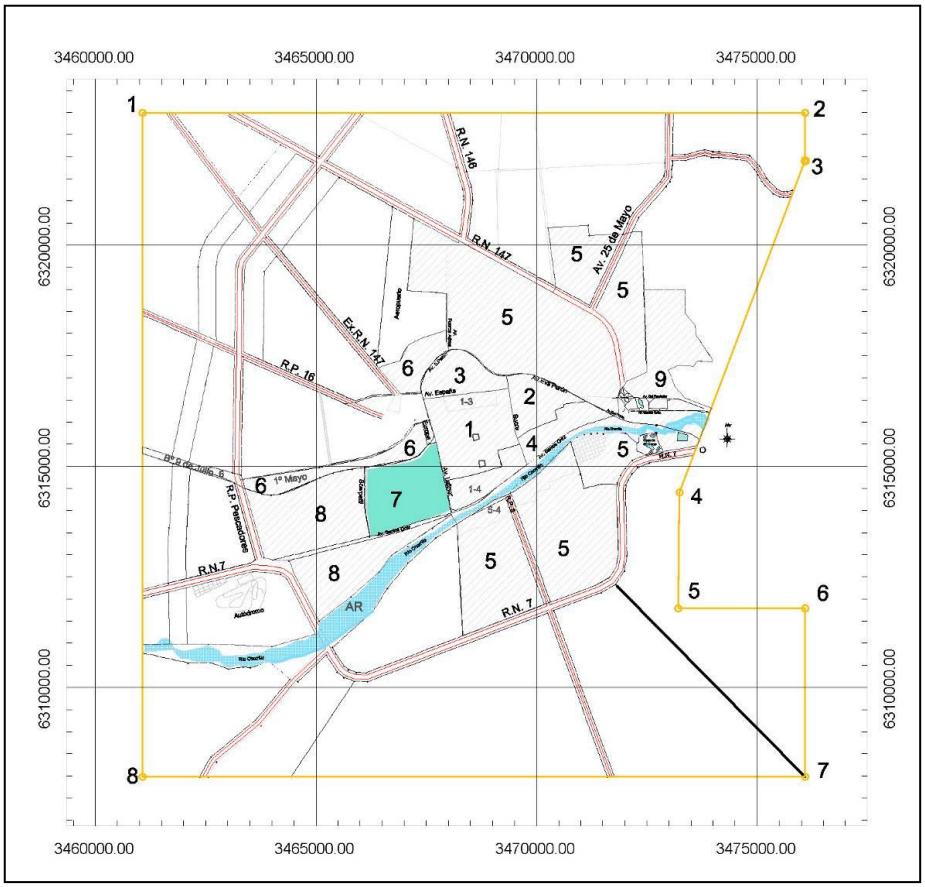


Fig. Nº 22- Ubicación del polígono que define la Zona 7.

3.- USOS:

a).- Uso Dominante: RESIDENCIAL

b).- Uso Complementário: (Ver DETALLE AVENIDAS)

COMERCIAL: Todos los que figuran en Anexo de Usos como tal.

SERVICIOS: Todos los que figuran en Anexo de Usos como tal. Excepto- 09- 10- 19- 39- 40- 43- 48- 49.83

INSTITUCIONAL:

Educacional: Todos los que figuran en Anexo de Usos como tal.

Cultural, Societarios y/o Recreativos: Todos los que figuran en Anexo de Usos como tal.

Religiosos: Todos los que figuran en Anexo de Usos como tal.

Cultural, Societarios y/o Recreativos: 02- 03.

Defensa y Seguridad: 02- 03.

4.- MEDIDAS DE LOTES:

Superficie Mínima: 450 metros cuadrados.

Frente Mínimo: 10 metros.

5.- SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS: (Ver DETALLE AVENIDAS)

a).- FOS: 0.4

b).- FOT: 0.7

c).- Alturas Máximas: 7 metros

6.- RETIROS: En avenidas restitución de línea a 5 mts., resto retiro 3 mts. con compensación ocupación del 50% del frente.

7.- ESTACIONAMIENTOS: Según el Uso, ver Anexo II adjunto.

ARTÍCULO 140.- ZONA 8 - ZONA INDUSTRIAL.

1.- DESCRIPCIÓN: Sector Industrial, donde se asientan establecimientos destinados habitualmente a la reparación y/o mantenimiento de máquinas, vehículos, equipos, construcción, etc., elaboración de productos no seriados, almacenamientos de bienes y playas de maniobras, con atención o no al público.

2.- UBICACIÓN: La Zona 8, está delimitada por: Al Norte el Corredor Central, al Oeste Camino a Pescadores y Autopista de las Serranías, hasta el Rio Chorrillo límite Sur hasta av. Lafinur y Av. Santos Ortiz y como límite Oeste la Calle Int. Scarpatti y Int. Gutiérrez del Castillo.

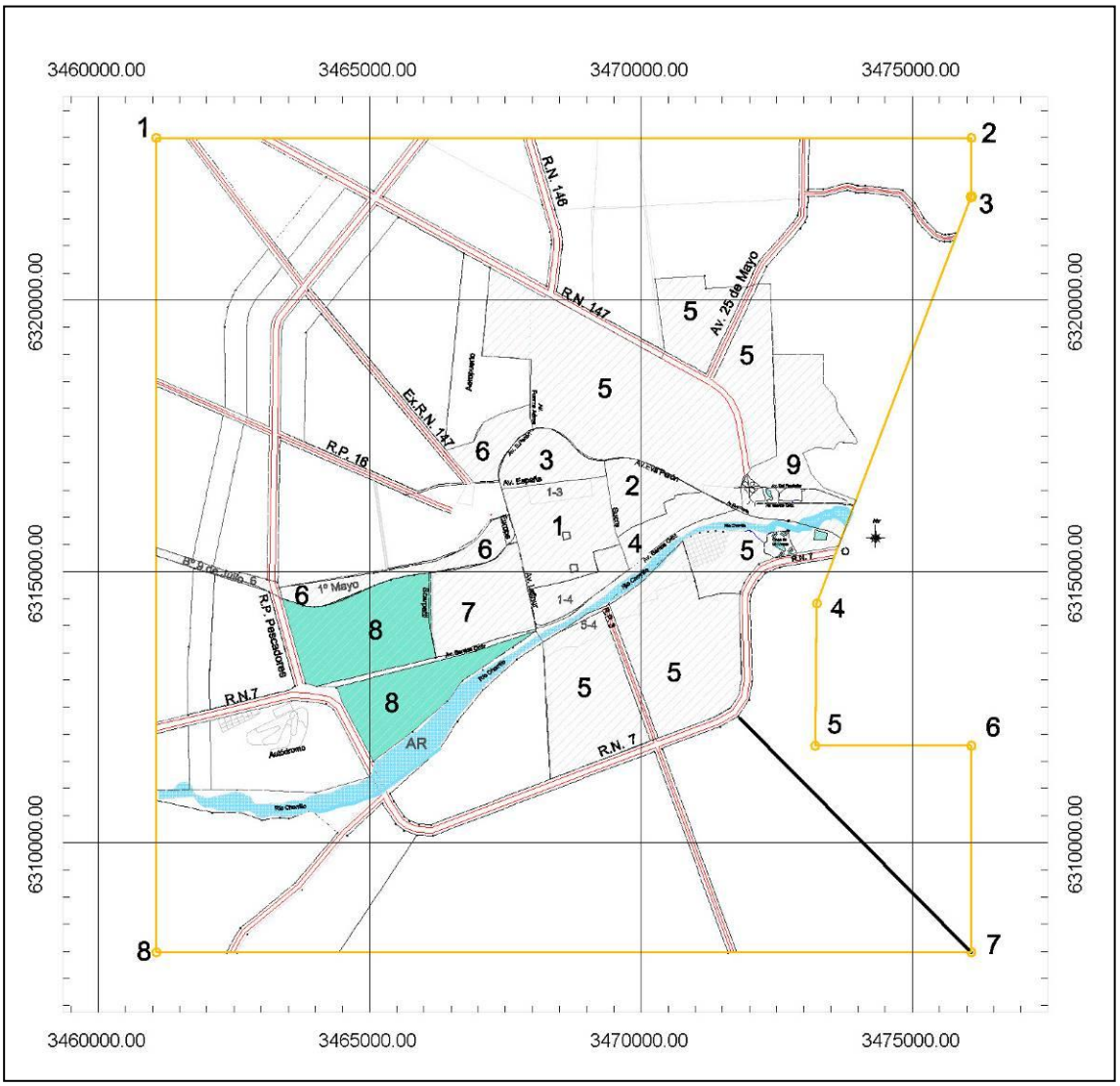


Fig. Nº 24- Ubicación del polígono que define la Zona 8.

3.- USOS:

a).- Uso Dominante: Industrial.

Industrias inocuas y contaminantes.

b).- Uso Complementario:

COMERCIAL: 10- 13- 14- 19- 20- 21- 24- 26- 27- 28- 29- 57- 59- 64- 66- 67- 71- 72- 77- 78- 81- 83- 84- 87- 88- 91. 02- 05- 22- 26- 48- 59- 81- 86- 87- 88-

SERVICIOS: 08- 09- 10- 11- 13- 16- 17- 21- 23- 24- 25- 26- 27- 29- 33- 34- 38- 41- 42- 49- 50- 61- 62- 65- 72. 01- 02- 05- 07- 15- 20- 31- 35- 36- 47- 48- 54- 60- 63- 69- 71- 72- 79- 82- 83.

INSTITUCIONAL

Sanitarios: 01- 08-09.

Cultural, Societarios y/o Recreativos: 01- 02-

Defensa y Seguridad: 02-03

4.- MEDIDAS DE LOTES:

Superficie Mínima: 5000 m2

Frente Mínimo: 40 mts

5.- SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS:

a).- FOS.: 0.3

b).- FOT: 0.4

c).- Alturas Máximas: Para superficies habitables 7.00mts.

Para naves industriales 12.00mts.

6.- RETIROS: 5 mts. en todos los limites.

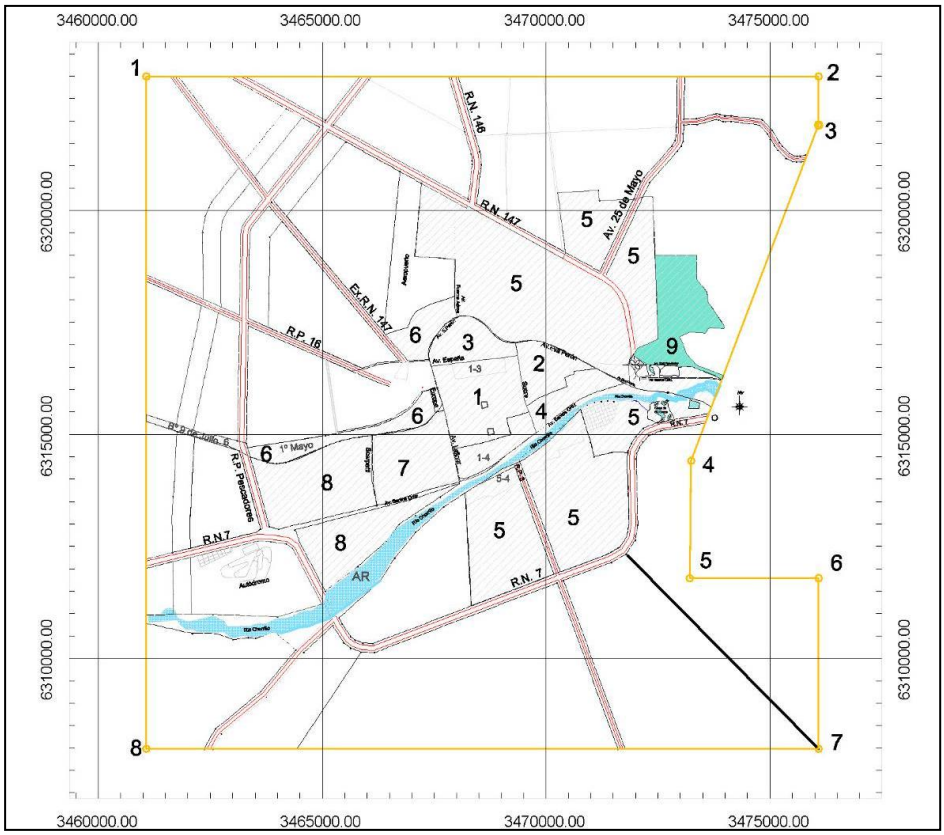
7.- ESTACIONAMIENTOS: Según Anexo II adjunto, con playa interna al predio.

8.- MEDIANERAS: Cercos vivos, con cortinas de verde de gran porte.

ARTÍCULO 141: ZONA 9 - AREA RESIDENCIAL EN LADERA.

1.- DESCRIPCIÓN: Zona de uso residencial de baja densidad R6, ocupando parte de la pendiente de los cerros, alto valor paisajístico, actividad comercial de apoyo.

2.- UBICACIÓN: La Zona 9 limita al Oeste con la cota 850 metros SNM hasta la ruta Camino Aguada hasta la coordenada 66°17” 23.70””(O), 33°17”19””(S), en línea recta a la coordenadas 66°17” 04.15””(O), 33°17”43.36””(S), como limite sur Ruta Prov. 20 y Nac. 147, ex camino a la Aguada y Bernardo Hossey limite Oeste.



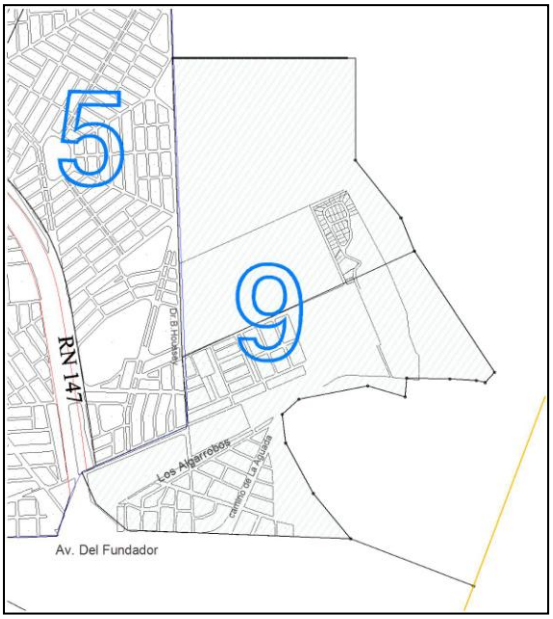


Fig. Nº 23- Ubicación del polígono que define la Zona 9.

3.- USOS:

a).- Uso Dominante: RESIDENCIAL

b).- Uso Complementário: (Ver DETALLE AVENIDAS)

COMERCIAL: 35- 40- 48- 58- 02- 04- 05- 06- 08- 09- 12- 23.

SERVICIOS: 58- 70- 81. 14- 15- 20- 22- 30- 32- 37- 44- 45- 46.

INSTITUCIONAL:

Educacional: 11- 12- 13. 01- 02- 03- 04- 10.

Sanitarios: 08- 09. 02- 03- 04- 07- 10

Cultural, Societarios y/o Recreativos: Todos los que figuran en Anexo de Usos como tal.

Religiosos: 01- 02- 03.

Defensa y Seguridad: 02- 03.

4.- MEDIDAS DE LOTES:

Superficie Mínima: 600 metros cuadrados.

Frente Mínimo: 14 metros.

5.- SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS: (Ver DETALLE AVENIDAS)

a).- FOS: 0.2

b).- FOT: 0.4

c).- Alturas Máximas: 7 metros..

6.- RETIROS: Retiro de frente 5 mts. con compensación ocupación del 50% del frente. Retiro de uno de los laterales de 3 metros.

7.- ESTACIONAMIENTOS: Según el Uso, ver Anexo II adjunto.

ARTÍCULO 142.- ZONA AR: AREA RIO CHORRILLO.

1.- DESCRIPCIÓN: Zona de densificación en altura acompañando el rio con actividades de recreación y esparcimiento, espacio verde longitudinal central de alto valor paisajístico y ambiental.

2.- UBICACIÓN: Comprende todos los lotes que tienen frente sobre el margen Sur del Rio Chorrillo.

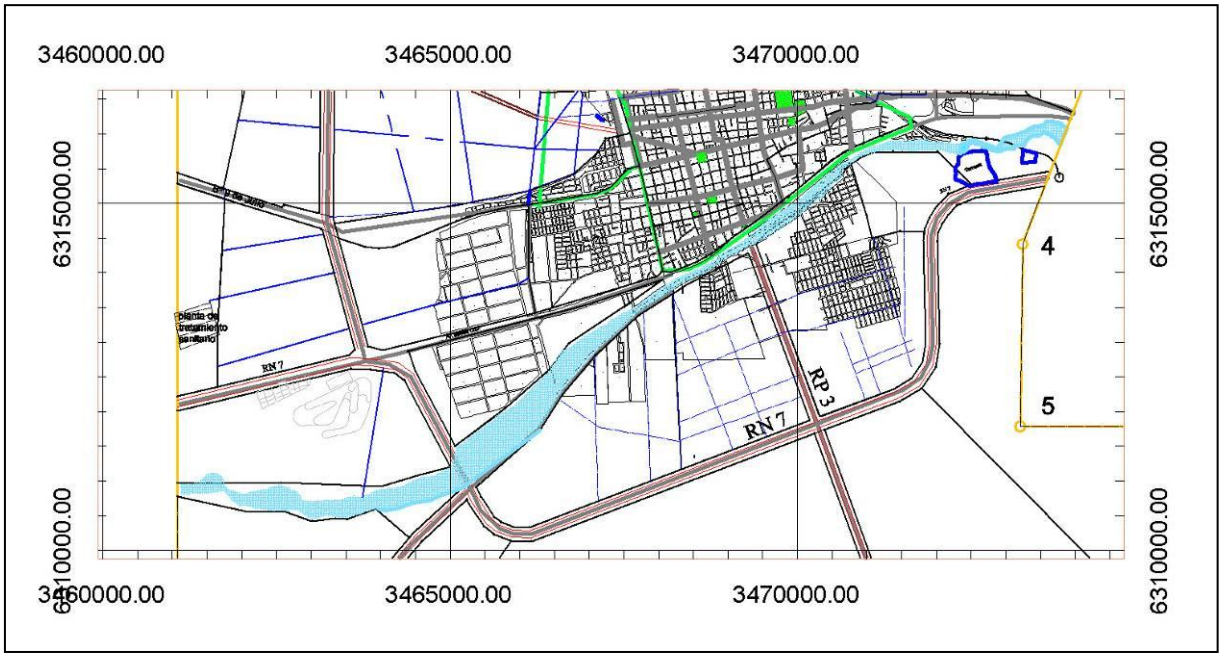


Fig. Nº 25- Ubicación del polígono que define la Zona Rio Chorrillo..

3.- USOS:

a).- Uso Dominante: RESIDENCIAL –COMERCIAL GASTRONOMICO - RECREACIONAL- ESPARCIMIENTO- ESPACIO VERDE

b).- Uso Complementário:

SERVICIOS: 15- 22- 34.

INSTITUCIONAL:

Educacional: 01- 02- 03- 04- 05- 06- 07- 08- 10- 11- 12- 13.

Sanitarios: 02- 03- 04- 07- 10. 08- 09.

Cultural, Societarios y/o Recreativos: 01- 02- 03.

Defensa y Seguridad: 02- 03.

4.- MEDIDAS DE LOTES:

Superficie Mínima: 600 metros cuadrados.

Frente Mínimo: 16 metros.

5.- SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS:

a).- FOS: 0.7

b).- FOT: 7

c).- Alturas Máximas: 45 metros.

6.- RETIROS: Retiro de frente 6 mts. Retiros laterales de 3 metros mínimos según altura.

7.- ESTACIONAMIENTOS: Según el Uso, ver Anexo II adjunto.

ARTICULO 143.- TRATAMIENTO ESPECIAL FRENTES DE AVENIDAS

Las avenidas se tratarán para La altura según ANEXO III:

- AV. PTE. ILLIA.
- AV. LAFINUR.
- AV. ITALIA- FUERZA AEREA.
- AV. JUSTO DARACT.
- AV. SUCRE- PTE PERON- FRANCO PASTORE.
- AV. SARMIENTO.
- AV. RIOBAMBA.
- AV. EJERCITO DE LOS ANDES.
- AV. ESPAÑA- PELLEGRINI.
- AV. JULIO ROCA-INT. AGUIRRE-.
- AV. SANTOS ORTIZ, (COLECTORA).
- AV. 18 DE SEPTIEMBRE- CUARTO CENTENARIO.
- AV. RUTA 3 SUR.
- AV. CAMINO DEL PELEGRINO. (COLECTORA).
- AV. CENTENARIO.
- AV. HEROES DE MALVINAS- AV. DEL FUNDADOR.
- AV. REPUBLICA DEL LIBANO- CIUDAD DEL ROSARIO.

3.- USOS:

a).- Uso Dominante: RESIDENCIAL

b).- Uso Complementário:

COMERCIAL: Todos los que figuran en Anexo de Usos como tal. Excepto- 81- 91- 14- 15- 18- 20- 26- 27- 28.

SERVICIOS: Todos los que figuran en Anexo de Usos como tal. Excepto- 61- 62- 65- 72- 83 - 08- 09- 10- 11- 16- 17- 19- 23- 24. 25- 26- 27- 29- 33- 34- 38- 39- 40- 41- 42- 43- 45- 48- 49- 50.

SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURAS:

a).- FOS: 0.7

b).- FOT: 6

RETIROS: En avenidas no exigido.

VEREDAS: En avenidas restitución de línea, mínimo veredas de 5 mts, (si la vereda tiene un ancho mayor continuar con la línea municipal)

TÍTULO II - CLAUSULAS TRANSITORIAS

CAPITULO III. SITUACIONES PREXISTENTES.

Sin perjuicio de las reglas establecidas en el presente Código, deberán tenerse en cuenta las siguientes disposiciones respecto su aplicación a situaciones preexistentes.

SUBDIVISIONES

ARTICULO 144- Trámites de Aprobación de Planos de Subdivisiones: los planos que a la fecha de entrada en vigencia del presente código no hayan sido aprobados, caducarán automáticamente dentro de los treinta días (30) corridos a la entrada en vigencia de la presente norma si en el plazo establecido no se presentaren planos definitivos del proyecto de obra en cuestión.

ARTICULO 145- Los proyectos con planos definitivos aprobados, presentados dentro del plazo fijado en el artículo anterior y aquellos aprobados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente que no hubiesen iniciados las obras pertinentes, contarán con un plazo de doce (12) meses para dar comienzo a la respectiva obra. Vencido dicho plazo sin cumplimentarse lo anterior, el plano caducará y no será documento habilitante para la realización de la obra.

ARTÍCULO 146- REVALIDACION.- Si el Plano ya aprobado, pero caduco, se ajusta a las disposiciones urbanísticas vigentes, solo deberá solicitarse en el mismo expediente por el cual tramitó su aprobación, su revalidación. En tal caso, y de verificarse el cumplimiento de las reglas vigentes, el Organismo Técnico de Aplicación deberá liquidar la tasa por derecho de construcción a los valores vigentes, siendo exigible la diferencia que resultare con lo ya abonado por el Plano anterior.

En caso que solicitada la reválida, se advirtiera el no cumplimiento del presente Código, el Organismo técnico de Aplicación, lo comunicará al interesado indicándole el tramite a seguir, según las correcciones que deban realizarse, o si este debe replantearse nuevamente por no adecuarse en su mayor porcentaje a las reglas urbanísticas vigentes.

PERMISOS DE USO.

ARTÍCULO 147- A los fines de producir la necesaria adecuación del anterior régimen al actual se procederá de la siguiente manera:

Aquellas instalaciones que por las disposiciones del presente Código se encuentren ubicadas en un lugar no permitido para dicho Uso y para las cuales se haya planificado su erradicación hacia otra Zona, deberán modificar su emplazamiento en el plazo de tres (3) años a partir del 1 de Enero de 2017.

En ese sentido, los inmuebles que se encuentren sometido a un régimen de locación o cualquier contrato por el cual se encuentren habilitados para el uso del mismo, no podrán celebrar o renovar el instrumento en cuestión por un plazo que exceda del referido *supra*.

Podrá exceptuarse del plazo anterior, aquellos emprendimientos que por la magnitud de la inversión que hubiere sido realizada en el inmueble, requiera de un término mayor. Entiéndase por tal aquellas que superen la suma equivalente a 700.000 Unidades Monetarias Municipales, según lo establecido en la Ordenanza Tarifaria Anual, para el ejercicio 2017, pudiendo extenderse un 1(un) año por cada 150.000 Unidades.

A ese fin, el interesado deberá presentar la solicitud ante el Órgano técnico de Aplicación, explicando de manera detallada, acompañando todos los elementos de los que quiera valerse y con carácter de declaración jurada, la inversión realizada en el inmueble en cuestión.

En caso de ser necesario el Órgano Técnico de Aplicación podrá inspeccionar el inmueble a fin de corroborar la suma declarada y los datos aportados por el interesado.

El Órgano Técnico de Aplicación deberá expedirse por Resolución fundada en la que determine el monto de la inversión y el término por el cual se amplía el plazo para el cambio de radicación del establecimiento.

ARTICULO 148- En los casos descriptos en el Art. anterior, no serán consideradas para aumentar los plazos de erradicación, los aumento de inversión realizados con posterioridad a la puesta en vigencia del presente Código.

ARTICULO 149- En caso de incumplimiento de los plazos y condiciones de los Arts. anteriores, el Municipio negará permiso de uso, y cualquier trámite que se requiera respecto al inmueble para funcionar y/o prestar servicios, encontrándose facultado para erradicar la instalación que se encuentre funcionando en violación a las presentes normas, mediante el uso de la fuerza pública legalmente requerida.

ARTICULO 150- Todos aquellos establecimientos que por las disposiciones de la presente, se encuentren ubicados en un lugar no permitidos para dichos Usos y para los cuales se haya planificado su erradicación hacia otras Zonas, gozarán al momento de instalarse en los nuevos emplazamientos, de eximiciones fiscales Municipales por un plazo de tiempo similar al que tienen para trasladarse con relación a la Tasa Municipal de Higiene y Seguridad Comercial y se encontrarán eximidos del pago de los Derechos de Construcción de la Obra Civil y del pago correspondiente a la Aprobación de la documentación de las Redes de Agua y Cloacas.

ARTÍCULO 151- USOS ESPECIALES. En los casos anteriores, deberá tenerse en cuenta si además de tratarse de un uso condicionado, se trata de un uso especial.

ARTICULO 152- Los Usos previstos como Dominantes, serán promocionados por el Municipio, respetando su carácter, especialmente mediante la ejecución de Obas Publicas, prestaciones de servicios, medidas de promoción fiscal y otros instrumentos idóneos que fueren de su competencia.

ARTICULO 153- En un plazo de 365 días contados a partir de la fecha de la primera publicación en el Boletín Oficial del presente Código, se deberá estudiar y proyectar la traza definitiva de la Ruta Periférica, compuesta por la Zona de barrera forestal y calles colectoras. Así también se trazarán las Rutas y avenidas propuestas, como proyecto de accesibilidad localizándose las propiedades afectadas por las trazas, la que determinará finalmente los terrenos que quedarán declarados de Utilidad Pública y sujetos a Expropiación.

ARTÍCULO 154- Una vez determinada la traza definitiva de las vías de circulación propuestas, el Municipio no autorizará ningún tipo de ejecución de mejoras sobre las zonas

afectadas durante el plazo de ejecución del estudio y proyecto, señalado en el Artículo anterior, solo otorgar Permisos Precarios. Las mejoras rurales en terrenos afectados por las tazas definitivas y que se ejecutaren con posterioridad a su determinación, no serán consideradas en la tasación de los terrenos a expropiar.

CAPITULO IV. DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 155- El Departamento Ejecutivo Municipal reglamentará el articulado e implementará los medios necesarios a efectos de la publicación y distribución del texto ordenado en el presente Código Urbanístico.

ARTICULO 156- Derogase todas las disposiciones normativas de carácter general o especial que se opongan al presente Código Urbanístico.

ANEXO I - USOS

<u>COMERCIAL</u>

USOS CONDICIONADOS

1) Almacenes Minoristas, sin depósito
2) Auto servicios con superficie cubierta menor o igual a 250,00 m2
    a) con depósito mayor a 150,00 m2
    b) con depósito menor o igual a 150,00 m2
3) Carnicería, expendio de
4) Farmacias y Perfumería
5) Mini mercado con superficie cubierta menor o igual a 100,00m2
    a) con depósito mayor a 100,00 m2

b) con depósito menor o igual a 100,00 m2
6) Panadería, expendio de
7) Pollería (pollos faenados y sus derivados)
8) Verduleria, venta de
9) Venta de diarios y revista, Quioscos de golosinas y cigarrillos
10) Estaciones de Servicios, Líquido, Dual y GNC
11) Florería y venta de Plantas
12) Supermercado
13) Art. Del Hogar, venta de
    a) con depósito mayor a 200,00 m2
    b) con depósito menor o igual a 200,00 m2
14) Gas, Garrafas, venta de
    a) con depósito
    b) sin depósito
15) Leña y/o Carbón, venta, no a granel
16) Lubricantes y afines, venta de, - Lubricentro
17) Productos Alimenticios, al por mayor, con oficina y playa de maniobra
18) Aserraderos
19) Amueblamiento integral de Baños y Cocina, con depósito menor a 150,00 m2
20) Chatarra (chacarita), compra venta
21) Ferretería, Oficina, Depósito y playa de maniobras
22) Forrajería, Venta de Agro Químicos
23) Shoppings-Centros Comerciales Abiertos –Galerías Comerciales
24) Art. Usados, compra-venta
25) Art. para el Agro, venta de
26) Leña, Carbón, venta a granel
27) Materiales de Construcción (corralón), venta, Oficina- depósitos-playa de maniobra
28) Maquinas Industriales, venta de
29) Vehículos, embarcaciones, rodados en gral., venta de
30) Neumáticos, venta, con oficina y playa de maniobra

USOS NO CONDICIONADOS

31) Boutique
32) Confiterías sin servicio de mesas
33) Cultos venta de artículos al por menor
34) Especias y Frutas Secas venta al por menor
35) Fiambrería, expendio de
36) Fotocopiadoras, Copias
37) Herboristería
38) Juguetería, venta al por menor
39) Lencería
40) Limpieza, venta de artículos al por menor
41) Mercería
42) Pañales y afines, venta al por menor
43) Papelería y útiles escolares
44) Pastas, venta al por menor
45) Pescadería, expendio de
46) Productos de granjas, expendio de
47) Sedería

48) Tiendas minoristas
49) Venta de alimentos elaborados sin deposito
50) Venta de Vinos y Licores
51) Rotisería
52) Videos, Computación, Telefonía, venta de
53) Armerías
54) Bazar
55) Cerrajerías
56) Disquerías
57) Escritorio, articulo de, sin depósitos
58) Gomas, Plásticos, venta de
59) Heladería, venta de
60) Imprentas
61) Instrumentos de precisión, Instrumental científico
62) Joyería, Relojería
63) Lanas hilada, venta de
64) Marroquinera
65) Oficina de Empresas, sin depósito
66) Ópticas
67) Fotografías
68) Peletería
69) Camping, Pesca, venta de
70) Sastrería
71) Sombraría
72) Antigüedades, venta de
73) Art. de Deportes, venta de
74) Art. de Electricidad y afines, venta, sin deposito
75) Art. Informática, venta de
76) Instrumentos Musicales, venta de
77) Insumos Electrónicos, venta de
78) Libros, venta de
79) Repuestos de Autos, motos y bicicletas, venta de
80) Zapatería, venta de
81) Zapatillera, venta de
82) Oxigeno y/o Anhídrido Carbónico, venta de
83) Droguerias
84) Mueblería, venta de, sin depósito ni playa de maniobra
85) Pajarería
86) Pinturería, venta de, -Oficinas y Depósitos
87) Carpinterías, venta de puertas y ventanas, con depósito menor a 150,00m2
88) Suelas, Cueros, venta de
89) Tapicerías
90) Vidrierías
91) Viveros
92) Veterinaria y venta de productos
93) Art. Regionales, venta de

SERVICIOS

USOS CONDICIONADOS

1) Bar
2) Comida al paso (Comida rápida no carrito bar)
3) Videos juegos, Billares, Metegoles, Pooles, Sala de
4) Agencia de alquiler de autos, Oficinas
5) Agencias de Taxis, Remis, Micro ómnibus- Oficinas
6) Agencia de transporte escolar- Oficinas
7) Agencia de Transporte público de pasajeros (colectivos)-Oficinas
8) Aire Acondicionado del automotor, taller de
9) Industrias químicas, con tratamientos especiales.
10) Industrias mecánicas de fabricación y/o armado
11) Alineación y Balaceo, taller de
12) Alojamiento Transitorio (no Albergue transitorio)
13) Alquiler de Baños químicos
14) Bowlings
15) Cancha de Paddle, Tenis, Futbol 5, Centro deportivo -Recreativo
16) Carpintería de madera, taller de
17) Carpintería Metálica, taller de
18) Cines, Microcines
19) Club Nocturno, Boite, Boliche Bailable, Disquería Bailable
20) Comedores, Restaurantes, Parrillas, Cantinas, con o sin espectáculo no bailable
21) Garajes, Cocheras, Estacionamientos
22) Gimnasios
23) Gomerías, reparación
24) Herrería, taller de
25) Hojalatería, taller de
26) Engrase, Lubricantes, taller de, lavaderos de vehículos
27) Letreros, taller de
28) Playa de Estacionamientos
29) Radiadores, taller de
30) Salones de Baile y Fiestas
31) Saneamiento y Desinfección, Oficinas
32) Servicios Médicos de urgencia privados
33) Taller de mecánica ligera
34) Localización de Antenas de radios, telefonías, TV, u otros.
35) Agencia de transporte de carga reg. interprov. e internacionales -Oficinas
36) Agencia de transporte público reg. interprov. e internacionales -Oficinas
37) Bancos, Casa de Cambio, Financieras
38) Basculas, Balanzas
39) Caballerizas, stud, box
40) Casinos, Bingos, Traga monedas, Salas de juegos de azar
41) Chapa y Pintura, taller de
42) Cromado, Niquelado y anexos, taller de
43) Feria Ganadera e Industriales
44) Hotelería, Alojamiento
45) Moteles, Albergue Transitorios
46) Radiología, centro de
47) Servicios de rutas, Minishoppings
48) Servicios Sociales, Salas Velatorios
49) Taller de mecánica pesada, pintura, chapa, electricidad
50) Tornería Mecánica
51) Frenos y Embragues, taller de

52) Instrumentos de precisión, taller de
53) Laboratorios de Análisis Químicos y Bioquímicos
54) Electricidad del automotor, taller de

USOS NO CONDICIONADOS

55) Agencias de Loterías y similares
56) Correspondencia, sucursales
57) Inyectatorios
58) Lavanderías, Tintorerías
59) Locutorios
60) Peluquerías
61) Pizzerías con atención de mesas
62) Salones de belleza
63) Zapatería, taller de
64) Alquiler de vajillas y equipamientos de fiestas
65) Elásticos y Amortiguadores del automotor, taller de
66) Encuadernación y Plastificado, taller de
67) Equipos sonoros, alquiler de
68) Joyería y Relojería, taller de
69) Laboratorio Electrónico, taller de
70) Profesionales, Estudios, Despachos, Oficinas
71) Radio, Televisión, Videos, taller de
72) Reparación de electrodomésticos, taller de
73) Teatros
74) Agencias de viajes- Oficinas
75) Agencia de empleo
76) Agencias de seguros
77) Alfarería
78) Comisionistas
79) Consignación de Hacienda, Oficinas
80) Correspondencia, Casa central y depósitos
81) Publicidad, Información, Noticias, Agencias de
82) Talabarterías
83) Transporte de Hacienda -Oficinas

<u>INSTITUCIONAL - EDUCACIONAL</u>

USOS CONDICIONADOS ESPECIALES

1) Centro de Exposiciones
2) Centro de Investigación Científica
3) Guarderías
4) Jardín de Infante
5) Nivel Primario
6) Nivel Secundario
7) Nivel Secundario Técnico
8) Nivel Terciario
9) Nivel Universitario

10) Establecimientos educativos de otros tipos: granjas, talleres, laboratorios, etc

USOS NO CONDICIONADOS

11) Academia de enseñanza de baile, informática, idiomas, ciencias, etc.
12) Bibliotecas y afines
13) Museos

SANITARIOS

USOS CONDICIONADOS ESPECIALES

1) Cementerios
2) Centro especializados de investigaciones medicas
3) Clínicas
4) Consultorios externos sin internación
5) Hospital de Día
6) Hospital regional
7) Instituciones Psiquiátricas, Geriátricas de rehabilitación
8) Puesto Sanitario
9) Sala de Primeros Auxilios
10) Sanatorios

RELIGIOSOS

USOS CONDICIONADOS

1) Establecimientos dedicados al culto –iglesias, capillas, oratorios- de credos oficializados
2) Establecimientos complementarios de la actividad religiosa –Obispados-seminarios-hermandades-lugares de retiros-conventos- residencias, etc., de credos oficializados
3) Establecimientos de apoyo social de la actividad religiosa –actividades culturales-educativas-recreativas-deportivas, de credos oficializados

CULTURAL- SOCIETARIO-Y/O RECREATIVO

USOS CONDICIONADOS

1) Campings lugares para acampar
2) Clubes Deportivos
3) Espacios comunitarios abiertos y cerrados

USOS NO CONDICIONADOS

4) Asociaciones Culturales
5) Asociaciones no culturales, -institutos de beneficencias y asistencia social
6) Asociaciones, Colegios y/o Consejos profesionales
7) Centros Políticos
8) Club Social
9) Gremios

DEFENSA Y SEGURIDAD

USOS CONDICIONDOS

1) Dependencias destinadas a Cuarteles Militares, Gendarmería, Prefectura, etc.
2) Dependencias destinadas a Destacamentos Policiales
3) Dependencias destinadas a cuarteles de Bomberos, Defensa Civil etc.

USO INDUSTRIAL - CONDICIONADO

CATEGORIAS **INDICADORES**	**1- INOCUAS O BAJO GRADO DE CONTAMINACION**	**2- ALTO O MEDIANO GRADO DE CONTAMINACION**
VOLUMEN DE RESIDUOS SOLIDOS	MENOR O IGUAL A 3,00 M3	MAYOR A 3,00 M3
CALIDAD DE LOS RESIDUOS SOLIDOS	INERTES, INOCUOS A LA SALUD HUMANA, ANIMAL Y VEGETAL	NO INERTES, AFECTAN A LA SALUD HUMANA, ANIMAL Y/O VEGETAL
EMANACIONES GASEOSAS TOXICAS	NO GENERAN	SI GENERAN
OLORES, VIBRACIONES Y/O RUIDOS MOLESTOS	NO GENERAN	SI GENERAN
ALMACENAJES, TRANSPORTE, MANIPULEO Y/O COMERCIO DE PRODUCTOS Y/O RESIDUOS PELIGROSOS	NO GENERAN	SI GENERAN
PROLIFERACION DE INSECTOS U OTROS VECTORES	NO GENERAN	SI GENERAN

CONTAMINACION A ESCALA INTERNA QUE AFECTE AL PERSONAL	NO GENERAN	SI GENERAN
FORESTACION BIODIGESTORA DE CONTAMINACION CON UNA SUP. MAYOR O IGUAL AL 25 % DEL PREDIO	NO POSEEN	SI POSEEN

ORDENANZA N°2495/93 DECRETO REGLAMENTARIO N°89-SMA-94

ANEXO II - ESTACIONAMIENTOS REQUERIMIENTOS GENERALES

Espacio para Estacionamiento

Se exigirá espacio para estacionamiento a los establecimientos correspondientes a los usos principales indicados en los ANEXOS I USOS, referenciados a Unidades por metros cuadrados de la parcela donde se afinque el emprendimiento según su USO.

Los espacios para Estacionamiento, con las superficies mínimas especificadas para las mismas, serán ubicados dentro de la parcela, no pudiendo utilizar el espacio destinado a vereda, ni la vía pública.

La guarda y estacionamiento de cada vehículo deberá tener asegurado el libre ingreso y egreso de la parcela sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado.

REFERENCIAS:

- **(MV)- módulo automóvil:** 12,5 m2 con lado menor, igual o mayor a 2.50 m.
- **(MVD)- módulo automóvil discapacitado:** 20 m2 con lado menor, igual o mayor a 3.50 m.
- **(MCM)- módulo camión mediano:** 35 m2 con lado menor, igual o mayor a 3.50 m.
- **(MCG)- módulo camión gran porte:** 50 m2 con lado menor, igual o mayor a 3.50 m.

En viviendas unifamiliares se preverá un espacio de 12,5 m2, cuyo lado mínimo será igual o mayor a 2,50 m. En viviendas multifamiliares se preverá un espacio de 12,5 m2, por cada unidad de vivienda, según la especificación de la ZONA.

ESPACIO PARA ESTACIONAMIENTO

USO PRINCIPAL			ESPACIO DE PLAYA Y OTROS
TIPO	**CARACTERISTICA**	**ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO EN FUNCION DE MODULOS O SUP. MINIMAS**	
VIVIENDA			
– MONO AMBIENTE	TODAS LAS ZONAS	un modulo (MV) por vivienda	PLAYA INTERNA
	ZONA 1-3 Y 3-1	un modulo (MV) cada 2 viviendas	“
VIVIENDA			
UNO O MAS DORMITORIOS	TODAS LAS ZONAS	un modulo (MV) por vivienda	PLAYA INTERNA
HOTELERIA			
ALOJAM. TRANCITORIO	POR HABITACION	un modulo (MV) p/ habitación	PLAYA INTERNA
MOTEL		un modulo (MV) p/habitación	
ALBER.TRANCITORIO	“	un modulo (MV) p/hab + un (MVD) 10% de habit.	“
HOTELES	“	un modulo (MV) p/hab +un (MVD) 10% de habit.	“
HOSTERIA	“	un modulo (MV) c/ 10 camas	“
		un modulo (MV) c/ 10 camas	PLAYA en espacio del predio
PENSIONES	POR C/CAMAS		
HOSTEL	POR C/CAMAS		“
ESTAB. EDUCATIVOS			
ACADEMIAS, ENSEÑANZA	POR C/DE AULAS	tres (MV) p/aula o taller + un (MVD)	PLAYA en espacio del predio
	“	uno ½ (MV) p/aula	“
GUARDERIA O JARD.	“	uno ½ (MV) p/aula	“
MATERNAL	“	uno ½ (MV) p/aula	“
JARDIN DE INFANTES	“	uno ½ (MV) p/aula + un MVD)	“
PRIMARIO	“	dos (MV) p/aula + dos (MVD)	“
SECUNDARIO	“	dos (MV) p/aula + tres (MVD)	
TERCIARIO	“		
UNIVERSITARIO			
ESTAB. SANITARIOS			
SERV. MEDICOS		Uno por ambulancia+ uno (MV) cada 20m2	Espac. p/ambulancias
URGENCIAS	POR CONSULTORIO		
DISPENSARIOS		uno ½ (MV) p/consul + un (MVD) c/10% de cónsul.	
CONSULTORIOS	“		PLAYA en espacio del predio
EXTERNOS	“	dos (MV) p/consul + un (MVD) c/10% estac.	
CLINICA SIN INTERNACION	POR/COMSUL yP/HABIT.	dos (MV) p/consul + un (MVD) c/10% estac.	“
SANATORIOS CON INTERN.	POR CONSULTORIO	Uno ½ (MV) p/cónsul + un (MV) p/habit. + un (MVD) c/10% estacionamientos	“
			“
HOSPITAL DE DIA	POR/COMSUL-P/HABIT.	dos (MV) p/consul + un (MVD) c/10% est.	
HOSPITAL C/INTERNACION	POR	2 (MV) p/cónsul + un (MV) p/habit. + un (MVD) c/10% de est. + 1(MV) P/ambulancia y	“playa de carga y

CENTRO MEDIC. ESPECIALIZ.	CONSULTORIO	2 (MV) p/consul + un (MVD) c/10% de cónsul.	descarga
ESTABLECIMIENTOS DEPORTIVOS CANCHAS PADDLLE, TENIS, FUTBOL 5 GIMNASIOS CLUB DEPORTIVO	POR M2 DE CANCHAS POR M2 CUBIERTOS POR M2 DE CANCHAS	un (MV) p/100m2/cancha + un (MVD) c/10%/m2 un (MV) p/40m2/cub + un (MVD) c/10%/m2 un (MV) p/100m2/cancha + un (MVD) c/10%/m2	PLAYA en espacio del predio “ “
OFICINAS PUBLICAS OFIC. DE EMPRESAS OFIC, PROFESIONALES AGENCIAS EN GRAL.	POR M2 CUB./OFIC. “ “ “	un (MV) c/20m2/cub + un (MVD) c/10%/m2 un (MV) c/20m2/cub + un (MVD) c/10%/m2 un (MV) c/20m2/cub + un (MVD) c/10%/m2 un (MV) c/20m2/cub + un (MVD) c/10%/m2	PLAYA en espacio del predio “
ESTABLECIMIENTOS RECREATIVOS CASINO, BINGO TRAGAMONEDA. JUEG.AZAR CINES- MICROCINES TEATROS SALON DE FIESTA CLUB NOCTURNO BOITE DISCOTECA BOLICHE BAILABLE WISQUERIA. COMEDORES, RESTAURANT. PARRILLAS, CANTINAS	POR M2 CUB. “ “ “ “ “ “ “ “ “ “ “ “	un (MV) c/20m2/cub + un (MVD) c/10%/m2 “ “ “ “ “ “ “ “ “ “ “ “	PLAYA en espacio del predio “ “ “ “ “ “ “ “ “ “ “
CENT. DE EXPOSICIÓN CENT.INVESTIG.CIENTIFICAS MUSEOS	POR M2 CUB. “ “	un (MV) c/20m2/cub + un (MVD) c/10%/m2 ““	PLAYA en espacio del predio ““
CEMENTERIOS sin/SALA VELAT.		un (MV) c/200m2/sup. terr + un (MVD) c/10%/m2“	PLAYA en espacio del predio
IGLESIAS, CAPILLAS ORATORIOS, CONVENTOS	POR M2 CUB. “	un (MV) c/40m2/cub + un (MVD) c/10%/m2 “	PLAYA en espacio del predio
VENTAS VARIAS,			PLAYA en

CON DEPOSITO SIN DEPOSITO	MAYOR A 25 M2.CUB.	un (MV) c/20m2/cub + un (MVD) c/10%/m2….---------- ------	espacio del predio

ESTACIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS- DE CARGAS Y DECARGAS- C/PLAYA DE MANIOBRAS

USO PRINCIPAL				
TIPOS	**CARACTERISTICAS**			
	SUP. CUBIERTA TOTAL	**SUP.CUBIERTA DESTINADA A DEPOSITO**	**ESPACIO REQUER. MODULO VEHIC. POR M2/CUB. TOTAL**	**ESPACIO DE PLAYA**
COMERCIO MINORISTA ALIMENTOS	MENOR 50M2 MAYOR 50M2	 MAYOR 100 M2	un (MV) un (MV) c/20m2/cub + un (MVD) c/10%/m2 + un (MCM)	 PLAYA INTERNA
COMERCIO MAYORISTA ALIMENTOS	MENOR 350M2 MAYOR 500M2	MENOR 100M2 MAYOR 100 M2 MAYOR 300 M2	un (MV) c/50m2/cub + un (MVD) c/10%/m2 + un (MCM) un (MV) c/50m2/cub +un (MVD) c/10%/m2+un (MCM) c/100m2/cub + un (MCG) c/100m2/cub.	PLAYA INTERNA PLAYA INTERNA
ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES	MENOR 1500M2 MAYOR 1500M2	CUALQUIER SUP.	un (MV) c/100m2/cub +un (MVD) c/10%/m2+un (MCM) c/500m2/cub + un (MCG) c/500m2/cub. un (MV) c/150m2/cub +un (MVD) c/10%/m2+un (MCM) c/500m2/cub + un (MCG) c/500m2/cub.	PLAYA INTERNA PLAYA INTERNA
DEPOSITOS VARIOS	MENOR 1500M2 O MAYOR 1500M2		un (MV) p/500m2/cub +un (MVD) c/10%/m2+un (MCM) c/500m2/cub + un (MCG) c/500m2/cub.	PLAYA INTERNA
ESTACION DE SERVICIO DE COMBUSTIBLE.	CUALQUIER SUP.		un (MV) c/100m2/cub +un (MVD) c/10%/m2+un (MCM) c/500m2/cub + un (MCG) c/800m2/cub.	PLAYA INTERNA
ESTACION DE SERVICIO GNC	CUALQUIER SUP.		un (MV) c/100m2/cub +un (MVD) c/10%/m2+un (MCM) c/800m2/cub	PLAYA INTERNA
MERCADOS	MENOR 500 M2 MAYOR 500 M2		un (MV) c/50m2/cub +un (MVD) c/20%/m2+un (MCM) un (MV) c/50m2/cub +un (MVD) c/20%/m2+un (MCM) c/500m2/cub	PLAYA INTERNA pública y de servicio “
SUPERMERCADO	MENOR 2500 M2 MAYOR 2500 M2		un (MV) c/50m2/cub +un (MVD) c/20%/m2+un (MCM) c/800m2/cub un (MV) c/50m2/cub +un (MVD) c/20%/m2+un (MCM) c/800m2/cub +un (MCG) c/1500 m2/cub.	PLAYA INTERNA pública y de servicio “

SHOPPINGS	MENOR 2500 M2 MAYOR 2500 M2		un (MV) c/50m2/cub +un (MVD) c/20%/m2+un (MCM) c/800m2/cub +un (MCG) c/1500 m2/cub. un (MV) c/80m2/cub +un (MVD) c/30%/m2+un (MCM) c/800m2/cub +un (MCG) c/2500 m2/cub.	PLAYA INTERNA pública y de servicio “
MINISHOPPING	MENOR 500 M2		un (MV) c/20m2/cub +un (MVD) c/10%/m2+un (MCM)	PLAYA INTERNA
GARAGES, COCHERAS, PLAYAS ESTAC. PUBLICAS LAVADERO DE AUTOS	CUALQUIER SUP.		un (MV) c/20m2/cub.+un (MVD) c/10%/m2	PLAYA INTERNA
TALLER DE AIRE ACONDICIONADO ALINEACION-BALACEO ELASTICOS, AMORTIGUADORES ELECTRICIDAD AUTOMOTOR FRENO, EMBRAGUE GOMERIA REPARACION CHAPA Y PINTURA ACEITE Y ENGRASE RADIADORES MECANICA LIGERA CROMADO, NIQUELADO TORNERIA MECANICA CARPINTERIA MADERA CARPINTERIA METALICA HERRERIA HOJALATERIA LETREROS RADIOS, TELEVIC. ELECTRONICA ELECTRODOMESTICOS REPARACION	CUALQUIER SUP. “ “ “ “ “ “ “ “ “ CUALQUIER SUP. “ “ “ “ “ “ “ “		un (MV) c/30m2/cub.+ un (MVD) c/20%/m2 + un (MCM) “ “ “ “ “ “ “ “ un (MV) c/50m2/cub.+ un (MVD) c/30%/m2+un (MCM) “ “ “ “ “ “ “	PLAYA INTERNA cubierta o no “ “ “ “ “ “ “ “ PLAYA en espacio del predio “ “ “ “ “ “ “
VENTA DE ARTICULOS ELECTRICIDAD PINTURERIA MUEBLERIA HOGAR GARRAFAS LEÑA/CARBON LUBRICANTES,	CUALQUIER SUP. “ “ “ “ “		un (MV) c/30m2/cub.+ un (MVD) c/20%/m2 + un (MCM) “ “ “ “ “	PLAYA en espacio del predio “ “ “ “

NEUMATICOS REPUESTOS GOMERIA, VENTAS DROGUERIAS CARPINTERIA-VENTAS VIDRIERIA ALQ. VAJILL, EQUIPAM. FIESTA ENCUADERN. PLASTIFICADO AUTO, MOTO, REPUESTOS	“ “ “ “ CUALQUIER SUP. “ “ “		“ “ “ un (MV) c/30m2/cub.+ un (MVD) c/20%/m2 + un (MCM) “ “	“ “ “ “ “ “ “
OXIGENO Y OTROS ASERRADEROS CHATARRAS- CHACARITA FORRAJERIA, AGROQUIMICOS MAT. CONSTRUCION CORRALON SALA VELATORIA AMOBLAMIEN. BAÑOS, COCINA FERRETERIA	CUALQUIER SUP. “ “ “ “ CUALQUIER SUP. “ “		un (MV) c/30m2/cub.+ un (MVD) c/20%/m2 + un (MCM) “ “ “ un (MV) c/20m2/cub.+ un (MVD) c/10%/m2 + un (MCM) “ “	PLAYA en espacio del predio “ “ “ “ “ “
MAQUINAS INDUSTRIALES VEHICULOS, EMBARCACIONES CABALLERIZAS, STUD, BOX FERIA GANADERA, INDUSTRIAL MECANICA PESADA	CUALQUIER SUP. “ “ “ “		un (MV) c/20m2/cub.+ un (MVD) c/10%/m2 + un (MCM) “ “ “	PLAYA en espacio del predio “ “ “

ANEXO III - CARACTERIASTICAS DE LA RED VIAL Y RELACION CON ALTURAS EDIFICABLES PARA ZONA NO CONSOLIDADA

CARACTERISTICAS DE LA RED VIAL								
DENOMINACION Y/O DESCRIPCION		ANCHO PREVISTO (metros)						
1	VIAS INTER PROVINCIALES	VIA	CALZADA	VEREDA	DIVISION EN EJE DE CALLE	BANQUINA	RETIRO	ALTURAS EDIFICABLES
1.a	RUTA NACIONAL Nº7	100,00	s/ exigencia de D.N.V. y D.P.V.	5,00m	____	s/ exigencia de D.N.V. y D.P.V.	50m desde alambrado de ruta /con colectora	30,00m
1.b	RUTA NACIONAL Nº147	100,00	s/ exigencia de D.N.V. y D.P.V.	5,00m	____	s/ exigencia de D.N.V. y D.P.V.	50 m desde alambrado de ruta / con colectora	30,00m
1.c	RUTA NACIONAL Nº146	100,00	s/ exigencia de D.N.V. y D.P.V.	5,00m	____	s/ exigencia de D.N.V. y D.P.V.	50 m desde alambrado de ruta / con colectora	30,00m
1.d	RUTA PESCADORES	100,00	s/ exigencia de D.N.V. y D.P.V.	5,00m	____	s/ exigencia de D.N.V. y D.P.V.	50 m desde alambrado de ruta / con	Según zona D y 30,00m EN ZONA

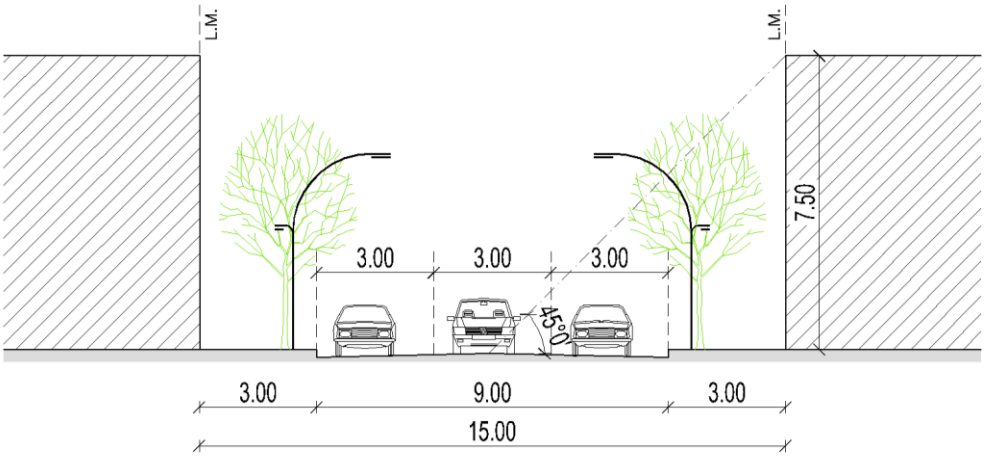
							colectora	RESIDENCIAL
2	**VIAS REGIONALES**							
2.a	RUTA PROVINCIAL Nº 3	50,00	s/ exigencia de D.N.V. y D.P.V.	5,00m	___	s/ exigencia de D.N.V. y D.P.V.	50 m desde alambrado de ruta / con colectora	30,00m
2.b	RUTA PROVINCIAL Nº 19	50,00	s/ exigencia de D.N.V. y D.P.V.	5,00m	___	s/ exigencia de D.N.V. y D.P.V.	50 m desde alambrado de ruta / con colectora	30,00m
2.c	RUTA PROVINCIAL Nº 20	50,00	s/ exigencia de D.N.V. y D.P.V.	5,00	___	s/ exigencia de D.N.V. y D.P.V.	50 m desde alambrado de ruta / con colectora	30,00m
5	**NUEVAS TRAZAS**							
5.a	Calles divisorias de predio	9,00	6,00	3,00m	____	____	____	9,00m
5.b	Calles residenciales	15,00	9,00	3,00m	____	____	____	7,50m
5.c	Calles comerciales/residenciales	18,00	12,00	3,00m	Canal Pluvial/ Arbolado	____	____	9,00m
5.d	Calles comerciales secundarias	25,00	15,00	5,00m	Ciclovia /Arbolado	____	____	21,00
5.e	Calles comerciales secundarias	30,00	17,00	5,00m+ cantero	Ciclovia /Arbolado	____	____	21,00
5.f	Calles comerciales primarias	50,00	18,00	6,00m+ cantero	Ciclovia /Arbolado	____	____	30,00m
5.h	Calles ciclovias	2,00	2,00	2,00m	____	____	____	____

5.j	Calles con sentido unico (Cul de sac)	18,00	12,00	3,00m	____	____	____	7,50m

PERFILES VIALES

VÍAS TIPO I: Calles internas de las manzanas aplicables en loteos, urbanizaciones toda nueva consolidación de calles, o para accesos de servicio, de una sola dirección de tránsito.

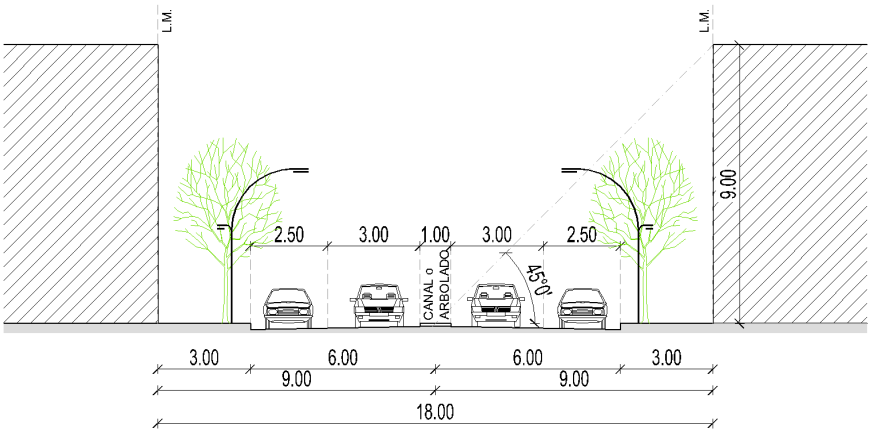
Su ancho será de un mínimo 15 m. de línea municipal a línea municipal. Contara con veredas de 3 m de ancho de cada lado y un corredor de transito de 9 m que será en una sola dirección. Contara con alumbrado público de ambas veredas con columnas; la instalación de la red será subterránea. Todos los servicios básicos y complementarios serán subterráneos. Los arboles serán de porte medio según especificaciones y la altura promedio edificable es de 7,50 m, dependerá de la zona de emplazamiento. Los retiros de línea municipal serán según la zona urbana.



VIAS TIPO II: en loteos, urbanizaciones y toda nueva consolidación de calles, con doble sentidos de dirección del tránsito.

Su ancho será de mínimo 18 m. de línea municipal a línea municipal. Contara con veredas de 3 m de ancho de cada lado y un corredor de transito de 12 m, que será en dos direcciones con un cantero central, arbolado o canal pluvial, dependiendo su ubicación.

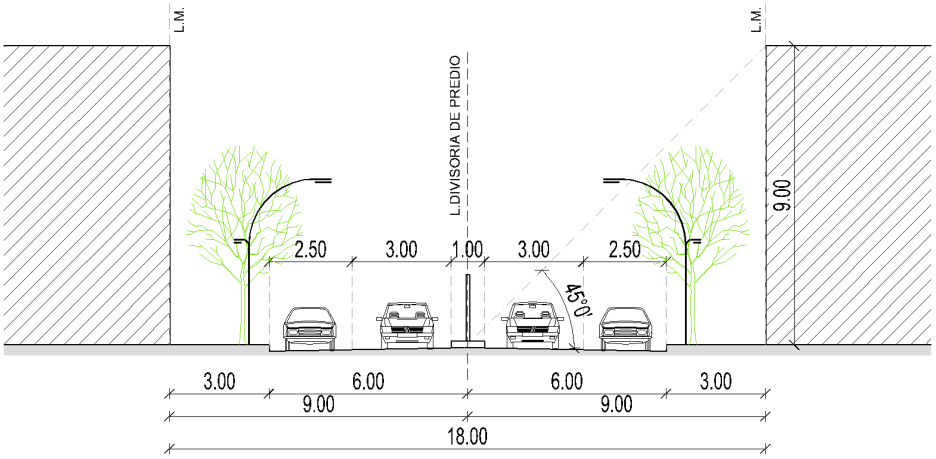
Contara con alumbrado público de ambas veredas con columnas; la instalación de la red será subterránea. Todos los servicios básicos y complementarios serán subterráneos. Los árboles serán de porte medio según especificaciones y la altura promedio edificable es de 9,00 m, dependerá de la zona de emplazamiento. Los retiros de línea municipal serán según la zona urbana.



<u>VIA TIPO III</u> – Divisoria de Predios: calles perimetrales de loteos, urbanizaciones y toda nueva consolidación urbana, con dos sentidos de direcciones del tránsito.

Su ancho será de mínimo 18 m. de línea municipal a línea municipal de construcción, cada urbanización consolidara su lado desde la línea divisoria del predio, es decir 9 m para cada lado, siendo responsable cada propietario de dicha área pública. Contara con veredas de 3 m de ancho de cada lado y un corredor de transito de 12 m, que será en dos direcciones con el línea divisoria de predio en cantero central.

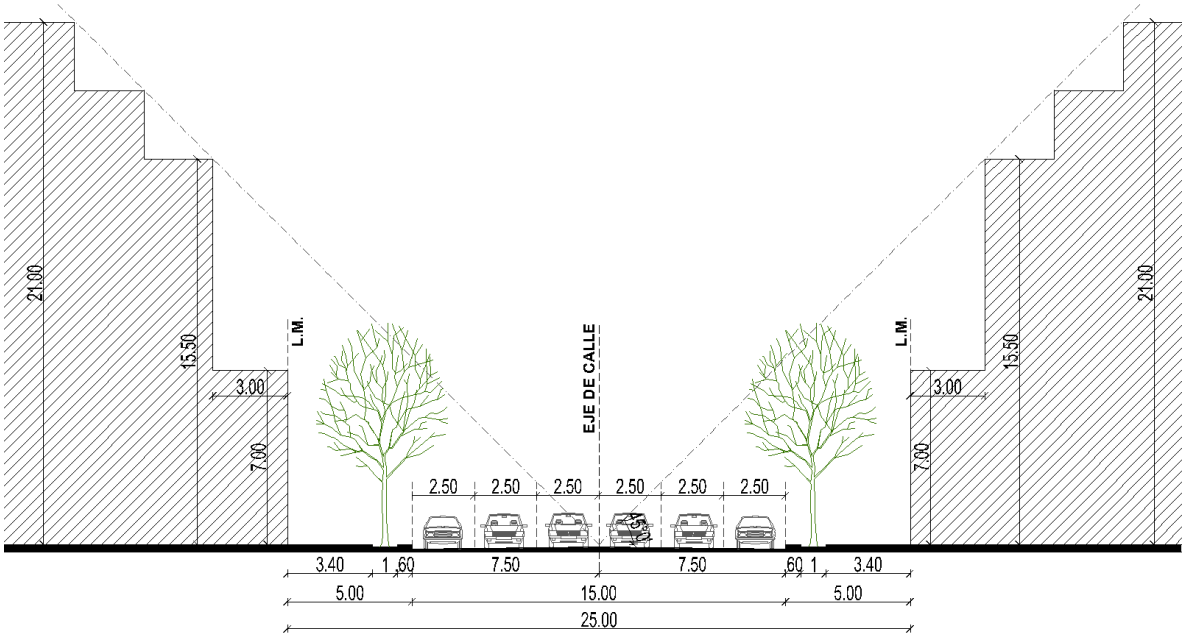
Contara con alumbrado público de ambas veredas con columnas; la instalación de la red será subterránea. Todos los servicios básicos y complementarios serán subterráneos. Los árboles serán de porte medio según especificaciones y la altura promedio edificable es de 9,00 m, dependerá de la zona de emplazamiento. Los retiros de línea municipal serán según la zona urbana.



<u>VIAS TIPO IV:</u> Calles jerárquicas aplicables en loteos, urbanizaciones y toda nueva consolidación, con doble sentido de dirección del tránsito, uso dominante comercial y residencial.

Su ancho será de 25,00m de línea municipal a línea municipal. Contara con veredas de 5,00m de ancho de cada lado y un corredor de transito de 15,00m, que será en dos direcciones. Contara con alumbrado público de ambas veredas con columnas; la instalación de la red será subterránea. Todos los servicios básicos y complementarios serán subterráneos. Los arboles serán de porte medio a grande según especificaciones y la altura tope es de 21,00 m.

El perfil edificable será sobre línea municipal hasta los 7,00 metros, luego tendrá un retiro de 3,00 metros obligatorios sin balcones hacia atrás y una línea a 45º desde el eje de la calle será el tope hasta la altura máxima, 21,00m, produciendo escalonamiento.

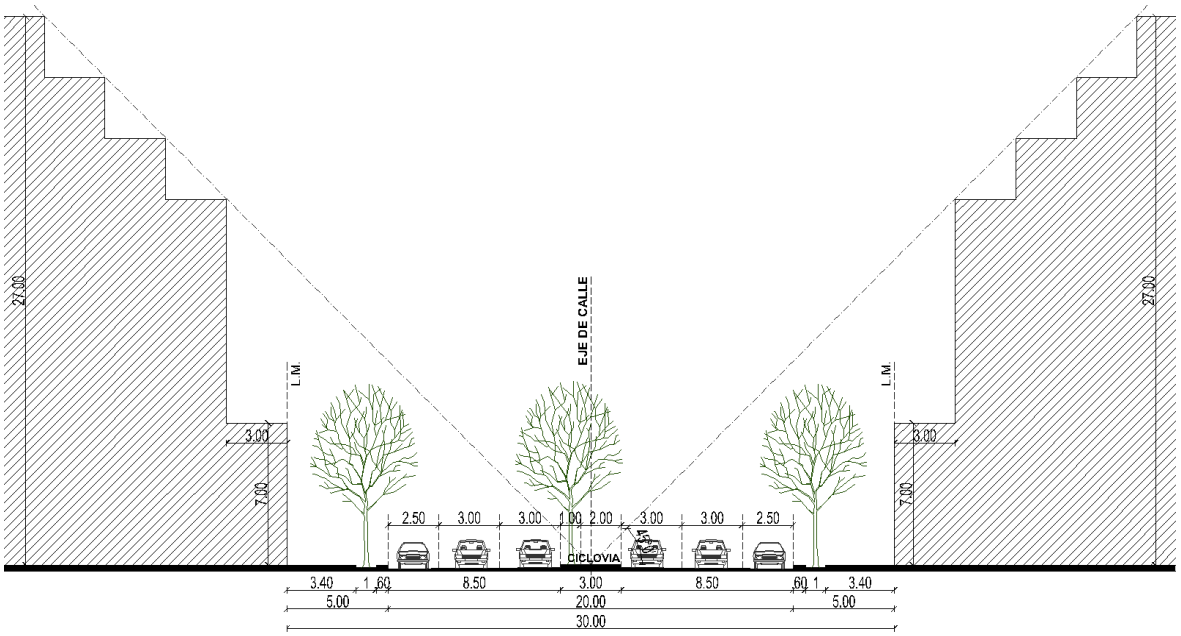


<u>VIAS TIPO V:</u> Calles jerárquicas aplicables en loteos, urbanizaciones y toda nueva consolidación, con doble sentido de dirección del tránsito, uso dominante comercial y residencial.

Su ancho será de 30,00m de línea municipal a línea municipal. Contara con veredas de 5 m de ancho de cada lado y un corredor de transito de 20,00m, que será en dos direcciones con un cantero central, arbolado o canal pluvial y ciclo vía dependiendo su ubicación.

Contara con alumbrado público de ambas veredas con columnas; la instalación de la red será subterránea. Todos los servicios básicos y complementarios serán subterráneos. Los arboles serán de porte medio a grande según especificaciones y la altura tope es de 27,00 m.

El perfil edificable será sobre línea municipal hasta los 7,00 metros, luego tendrá un retiro de 3,00 metros obligatorios sin balcones hacia atrás y una línea a 45º desde el eje de la calle será el tope hasta la altura máxima, 27,00m, produciendo escalonamiento.

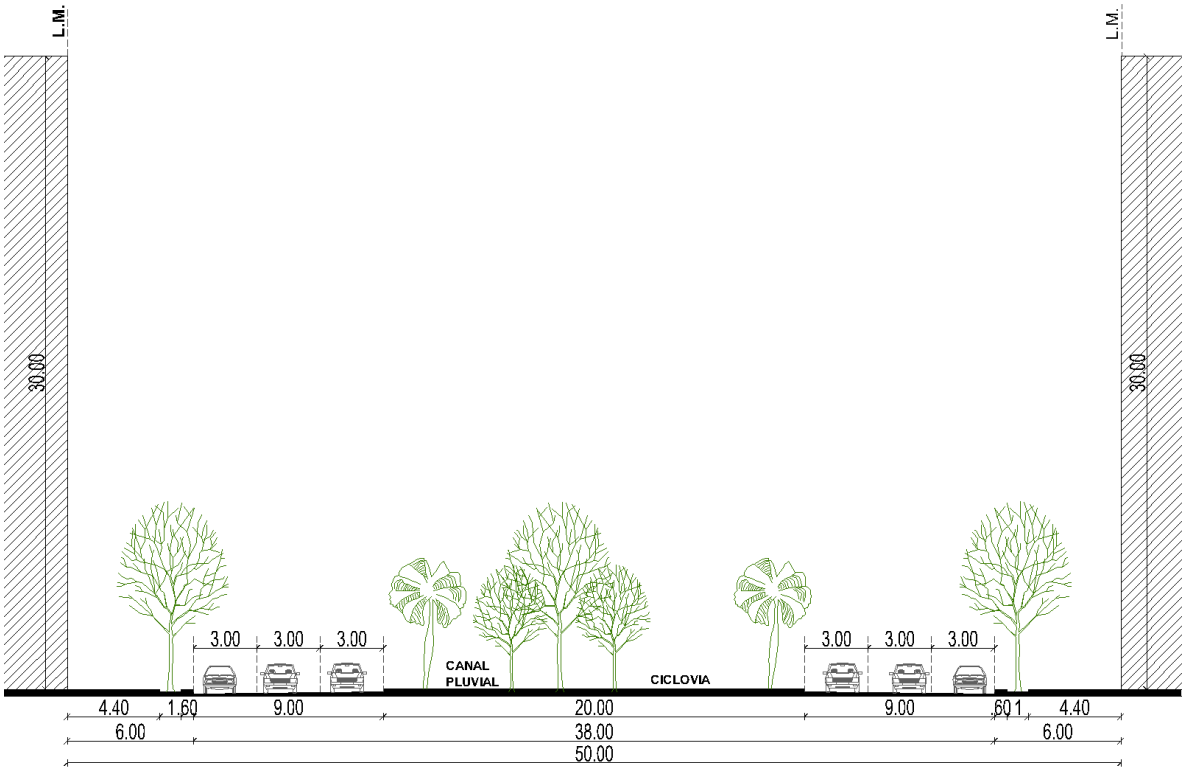


<u>VIAS TIPO VI:</u> Avenidas de gran jerarquía para la urbe, aplicables en loteos, urbanizaciones y toda nueva consolidación, con doble sentido de dirección del tránsito, uso dominante comercial y residencial.

Su ancho será de 50,00m de línea municipal a línea municipal. Contara con veredas de 6,00 m de ancho de cada lado y un corredor de transito mínimo de 9 m para cada sentido del tránsito, que será en dos direcciones con un espacio central, arbolado o canal pluvial y ciclo vía dependiendo de su ubicación.

Contara con alumbrado público de ambas veredas con columnas; la instalación de la red será subterránea. Todos los servicios básicos y complementarios serán subterráneos. Los arboles serán de porte grande según especificaciones y la altura promedio edificable es

de 30,00m sobre línea municipal, dependerá de la zona de emplazamiento.



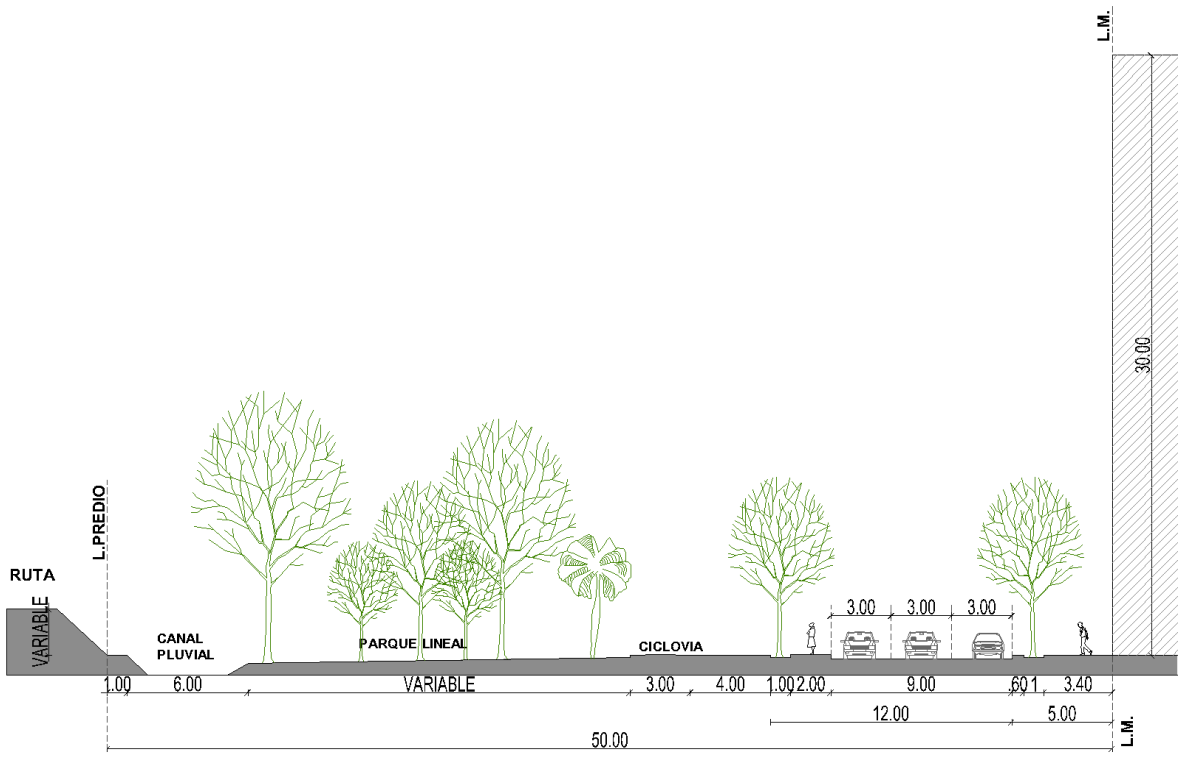
<u>VIAS TIPO VI</u> – frente de Ruta: Avenidas colectoras para la urbe, aplicable a toda nueva consolidación de calles colectoras de ruta, con uso comerciales y residencial de mayor jerarquía, con doble sentidos de dirección del tránsito.

Su ancho será de 50,00m del límite de uso de la ruta. Contara con veredas de 5 m de ancho del lado de la edificación y un corredor de transito mínimo de 12,00m, será en dos direcciones.

Desde la calle colectora a la línea de alambrado de la ruta se creara un parque lineal arbolado con canal pluvial y ciclo vía dependiendo de su ubicación.

Contara con alumbrado público de la veredas con columnas; la instalación de la red será subterránea. Todos los servicios básicos y complementarios serán subterráneos. Los arboles serán de porte grande según especificaciones.

La altura edificable es de 30,00 m sobre línea municipal, dependerá de la zona de emplazamiento.


L.M.
30.00
L.PREDIO
RUTA
VARIABLE
CANAL
PLUVIAL
PARQUE LINEAL
CICLOVIA
3.00
3.00
3.00
1.00
6.00
VARIABLE
3.00
4.00
1.00
2.00
9.00
.60
1
3.40
12.00
5.00
50.00
L.M.