

ANEXO IV

DISPOSICIONES SOBRE TEJIDO URBANO Y USOS DEL SUELO

TITULO I: DEFINICIONES

CAPITULO I: RELATIVAS A LA ZONIFICACIÓN

Artículo 1º).- Denomínanse Distritos Urbanos a las porciones de la Planta Urbana, especialmente determinadas para el presente Código, a los efectos de regular los usos del suelo, parcelamientos e intensidad de ocupación y con la finalidad de conferirle ciertas características de homogeneidad a los mismos.

CAPITULO II: RELATIVAS AL TERRENO

Artículo 2º) **Cota de parcela:** es la correspondiente al nivel del terreno natural medido en el centro de la parcela, con relación a la cota de la parte superior del cordón cuneta de la calzada, en correspondencia con la proyección de una de las líneas divisorias de la parcela

Artículo 3º) **Línea de ochava:** es la línea que delimita la vía pública en las esquinas.

Artículo 4º) **La línea divisoria:** es la línea que representa el límite de dominio y separa las parcelas.

Artículo 5º) **La línea divisoria de fondo de la parcela:** es la línea opuesta y más distante a la línea de frente de la parcela.

Artículo 6º) **Líneas divisoria lateral de la parcela:** es la línea comprendida entre el frente y la línea de fondo y constituye el límite lateral de la parcela.

Artículo 7º) **Línea Municipal (LM):** Línea que deslinda la propiedad privada de la vía pública.

Artículo 8º) **Línea de edificación (LE):** es la línea que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma.

Artículo 9º) **Manzana:** superficie de terreno delimitada en todos sus lados por vía pública y registrada como tal por el Organismo Competente.

Artículo 10°) Parcela: superficie de terreno delimitada por un polígono y designada como tal en planos de mensura registrados por autoridad competente.

Artículo 11°) Parcela de esquina: la que tiene por lo menos dos lados contiguos adyacentes a dos calles.

Artículo 12°) Parcela intermedia: aquélla que no es parcela de esquina.

Artículo 13°) Parcela interior: aquella que no tiene frente a vía pública.

Artículo 14°) Parcela no-conforme: aquella que no cumple con las dimensiones mínimas exigidas para cada Distrito.

Artículo 15°) Subdivisión: Cualquier clase de fraccionamiento de inmuebles.

Artículo 16°) Proyectos Urbanísticos Residenciales: toda urbanización que, además de la subdivisión y apertura de calles, incluye la dotación de los servicios de infraestructura completos y equipamiento, la construcción de los edificios en el total de las parcelas y una vía principal pavimentada que vincule el conjunto con la trama circulatoria urbana existente.

Artículo 17°) Vía pública: espacio del dominio público afectado en forma permanente a la circulación peatonal o vehicular.

Artículo 18°) Loteos: toda subdivisión que se realice en urbanizaciones.

CAPITULO III: RELATIVAS AL TEJIDO URBANO

Artículo 19°) Basamento: Parte del edificio construida sobre el nivel del terreno, sobre la cual se asientan los volúmenes sobreelevados y retirados del mismo edificio.

Artículo 20°) Altura máxima de edificación: Se entiende por tal al plano límite determinado por la relación entre altura del edificio y las distancias al eje de la vía pública y líneas de frente interno, excepto donde esté predeterminado.

Artículo 21°) Altura máxima de fachada de fondo: Es la intersección del plano vertical que pasa por la LFI con la hipotenusa del ángulo α tomado desde la LFI opuesta (gráficos N° 4, 7 y 11).

Artículo 22°) Altura máxima de fachada de frente: Es la intersección del plano vertical que pasa por la línea de edificación con la hipotenusa del ángulo, tomado desde el eje de calle. (gráficos N° 4, 7 y 11)

Artículo 23°) Centro de manzana: superficie de terreno comprendida entre las Líneas de Frente Interno (gráfico N° 2).

Artículo 24°) Espacio libre de manzana: espacio aéreo del interior de la manzana delimitado por los planos verticales de los frentes internos de los edificios.

Artículo 25°) Espacio urbano: Espacio aéreo que incluye el dominio público y privado, comprendido entre los volúmenes edificados de las parcelas, capaz de brindar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos coadyuvantes del saneamiento ambiental.

Artículo 26°) Fachada de fondo: fachada más próxima a la línea divisoria de fondo de la parcela.

Artículo 27°) Fachada de frente: la que se materializa, comunicándose directamente con el espacio urbano de la vía pública.

Artículo 28°) Factor de Ocupación de Suelo (FOS): Proporción de la superficie de la parcela que se puede ocupar con la proyección horizontal de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios.

Artículo 29°) Factor de ocupación total (FOT): Número, que multiplicado por la superficie total de la parcela, determina la máxima superficie cubierta que su puede construir en ella.

Artículo 30°) Línea de Frente Interno (LFI): traza del plano vertical que limita la edificación en la parte interna de una manzana (gráfico 2).

Artículo 31°) Patio auxiliar: área descubierta ubicada dentro de uno o más volúmenes construidos en una parcela, donde se aplicarán restricciones especiales para la ventilación de locales de 1ª clase de acuerdo a la altura de la construcción. Por sus dimensiones no es apta para conformar espacio urbano.

Artículo 32°) Patio apendicular: área descubierta ubicada dentro de uno o más volúmenes construidos en una parcela, abierta por uno de sus lados al espacio urbano (gráficos 14 y 15).

Artículo 33º) Patio principal:, es el determinado por la Fachada de Fondo y la línea divisoria de del fondo del la parcela. Cuando este se encuentra dentro del tercio interior de la manzana, coincide con el Centro de Manzana (gráfico 2).

Artículo 34º) Patio de servicio: todo patio delimitado por paramentos verticales, al que no pueden ventilar locales de primera clase, determinados por el Reglamento para la Edificación.

Artículo 35º) Superficie cubierta: sumatoria total de las superficies de los locales cerrados, y entrepisos, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques, hasta las líneas laterales de la parcela, y comprendidas en todas las plantas que componen el edificio.

Artículo 36º) Superficie semicubierta: superficie de los locales abiertos exterior, en un 25% o más, del perímetro de los mismos

Artículo 37º) Tejido urbano: conformación física constituida por los volúmenes edificados y el espacio urbano.

Artículo 38º) Tipologías edilicias:

a) Entre medianeras: es toda construcción cuyos laterales coincidan con los

límites de los predios linderos.

b) Perímetro libre: es aquella construcción en la cual ninguno de sus lados coinciden con los límites de los predios linderos.

c) Perímetro semi-libre: es aquella construcción en la cual uno de sus

lados está adosado a unos de los límites de los predios linderos y el resto de la edificación como fachada abierta al espacio urbano.

Artículo 39º) Volumen edificado: es el volumen total construido en la parcela.

Artículo 40º) Volumen no conforme: es el volumen edificado que no se ajusta a las prescripciones de este Código.

CAPITULO IV: RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN

Artículo 41º) Ampliar: modificar un edificio aumentando la superficie y/o volumen edificado.

Artículo 42°) Reconstruir: edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba hecho. Rehacer una instalación.

Artículo 43 °) Reformar: modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado.

Artículo 44°) Conservar: Acciones para el mantenimiento de las condiciones en que se encuentra el bien.

CAPITULO V: RELATIVAS A LA PROTECCIÓN PATRIMONIAL

Artículo 45°) Área de protección patrimonial: Espacios o conjuntos urbanos que por sus valores históricos, arquitectónicos o ambientales, constituyen ámbitos singulares identificables como referente de la cultura local.

Artículo 46°) Hitos urbanos: Aquellos elementos destacables que se constituyen en una referencia, física o espacial de los habitantes o visitantes de la ciudad.

Artículo 47°) Patrimonio histórico-cultural: está constituido por todos aquellos elementos y manifestaciones tangibles o intangibles producidas por la sociedad local, resultado de un proceso histórico en donde la reproducción de las ideas y del material se constituyen en factores que identifican y diferencian esta localidad del resto de la del país o región. Incluye no solo los monumentos y manifestaciones del pasado (sitios y objetos arqueológicos, arquitectura colonial e histórica, documentos y obras de arte), sino también lo que se llama patrimonio vivo; las diversas manifestaciones de la cultura popular (indígena, regional, popular, urbana), las poblaciones o comunidades tradicionales, las lenguas indígenas, las artesanías y artes populares, la indumentaria, los conocimientos, valores, costumbres y tradiciones, características de un grupo o cultura. Este último constituye el patrimonio intelectual: es decir, las creaciones de la mente, como la literatura, las teorías científicas y filosóficas, la religión, los ritos y la música, así como los patrones de comportamiento y la cultura que se expresa en las técnicas, la historia oral, la música y la danza.

Artículo 48°) Protección edilicia: medidas cautelares que se establecen sobre los edificios que poseen valor patrimonial.

Artículo 49°) Reciclar: modificar o transformar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar.

Artículo 50°) Refuncionalización: implican cambios en las actividades.

CAPITULO VI: RELATIVAS A LA VIVIENDA

Artículo 51º) Vivienda colectiva: Viviendas en una parcela o lote, en las que sus moradores comparten muros, estructuras resistentes, instalaciones de servicios mecánicos y/o espacios comunes, para acceder a ellas desde la vía pública.

Artículo 52º) Vivienda individual: Vivienda construida en una parcela o lote, en la que sus moradores comparten únicamente las medianeras pero no pasan por espacios de uso común, para acceder a ella desde la vía pública.

CAPITULO VII: RELATIVAS AL USO DEL SUELO:

Artículo 53º) Unidad de uso: ámbito compuesto por uno o más locales, que admite un uso funcionalmente independiente, por ejemplo, vivienda, local de comercio, etc.

Artículo 54º) Uso del suelo: Destino dado a las fracciones, tanto urbanas como rurales, para satisfacer las necesidades de vivienda, esparcimiento, producción, comercio, culturales, circulación y acceso a los servicios, que se materializa con la adecuación, construcción, ocupación, utilización y mantenimiento del inmueble que las alberga.

Artículo 55º) Uso del suelo existente: El que a la fecha de vigencia de este Código, se estuviere efectuando en un inmueble determinado mientras no cambiare de destino.

Artículo 56º) Uso permitido: El que puede implantarse en un distrito, según las prescripciones de esta norma.

Artículo 57º) Uso no permitido: El que por su característica no es compatible con el carácter del distrito según, las prescripciones de esta norma.

Artículo 58º) Uso del suelo preponderante: El que señalado por este Código, como preferencial para un determinado distrito, por razones funcionales, estéticas o ambientales; implica además, el interés por preservar las condiciones esenciales del área y la promoción prospectiva de dicho uso.

Artículo 59º) Uso complementario: el que se induce o admite en un distrito por razones funcionales o complementarias a las preponderantes, con el fin de reducir los desplazamientos entre los agentes económicos y sociales, que participan de las actividades que conforman la estructura urbana.

Artículo 60º) Uso no conforme: cualquier actividad que se desarrolle en una parcela en el momento en que estas normas entren en vigencia y que no cumpla con las mismas, según el distrito en que esté ubicado.

Artículo 61º) Uso del suelo condicionado: El que podrá efectuarse en un distrito cumplimentándose, a juicio de la Autoridad de Aplicación, todos los requisitos que aseguren la compatibilidad ambiental de la actividad interesada, con el uso preponderante en la misma.

Artículo 62º) De los tipos de Usos:

a) residencial: El ocupado por viviendas o moradas, ocupadas en forma permanente o transitoria por sus habitantes, sean estas individuales o colectivas, materializadas en edificios o instalaciones adheridas al suelo.

b) comercial: El ocupado por establecimientos destinados habitualmente a la realización de acto de comercio.

c) de servicios: El ocupado por establecimientos destinados habitualmente al ejercicio profesional o la prestación de servicios empresariales, sociales, personales, de transportes y comunicaciones.

c) molestos: El resultado de las actividades que originan gran movimiento de vehículos familiares y/o de cargas; ruidos; vibraciones; malos olores, ingresos y egresos de personas y/o aglomeraciones de estas, en particular en horarios nocturnos, ocasionando molestias moderadas que perturban el desenvolvimiento de la actividad residencial u otras actividades urbanas..

d) conflictivos: El resultado de las actividades que manipulan, almacenan o emplean sustancias explosivas, inflamables, muy combustibles, o tóxicas, que en caso de escapes al medio ambiente o emergencia descontrolada, puedan ocasionar daños severos, directos o indirectos, a la población, a los bienes y al medio ambiente.

e) Establecimientos industriales: según el artículo 2º de la Ley 6260 de Prevención y Control de la Contaminación por parte de las Industrias.

f) Establecimientos industriales de 1ª Categoría, "Inocuos: según artículo 6º inciso a) de la Ley 6260 de Prevención y Control de la Contaminación por parte de las Industrias.

g) Establecimientos industriales de 2ª Categoría, "Parcialmente Incómodos": según artículo 10º, inciso a) del

Decreto 5.837/91 MBSCE, reglamentario de la Ley N° 6.260 de Prevención y Control de la Contaminación por parte de las Industrias.

h) Establecimientos industriales de 2ª Categoría, "Incómodos": según artículo 10°, inciso b) del Decreto 5.837/91 MBSCE, reglamentario de la Ley N° 6.260 de Prevención y Control de la Contaminación por parte de las Industrias.

g) Establecimientos industriales de 3ª Categoría, "Nocivos" ó "Peligrosos" : según artículo 10°, incisos a) y b) del Decreto 5.837/91 MBSCE, reglamentario de la Ley N° 6.260 de Prevención y Control de la Contaminación por parte de las Industrias.

TITULO II: NORMAS GENERALES SOBRE TEJIDO URBANO

CAPÍTULO I DE LAS PARCELAS FRENTISTAS EN LOS LÍMITES DE LOS DISTRITOS

Artículo 63°).- Para aquellas parcelas frentistas en los límites de los distritos, cuyas prevenciones para los usos suelo, parcelamientos o intensidad de ocupación, difieran entre sí, se adoptará la regulación más favorable a la solicitud.

CAPÍTULO II: DEL ESPACIO URBANO

Artículo 64 °) Espacio Urbano: está conformado por el espacio aéreo de:

- a) La vía pública, comprendido entre las Líneas Municipales.
- b) La separación de la Línea Municipal y respecto de la de Edificación.
- c) El patio principal y centro de manzana.
- d) El alejamiento de los paramentos laterales de los edificios de perímetro libre o semi-libre respecto de las líneas divisorias de parcelas, conectados con el de la vía pública y/o con el del patio principal o del centro de manzana.
- e) El alejamiento entre los paramentos verticales correspondientes a los volúmenes edificados dentro de la misma parcela, conectados con el de la vía pública, el del patio principal o del centro de manzana.
- f) Los patios apendiculares que queden incorporados a algunos de los espacios enunciados anteriormente, siempre que la abertura (A) de unión con el espacio urbano sea igual o mayor que la profundidad (P) del patio.

Artículo 65°) Todos los locales que en el Reglamento de Edificación, se clasifican como locales de primera clase, deberán tener los vanos para iluminación y ventilación natural abiertos a espacio urbano.

Artículo 66°) En el espacio que transcurre entre la Línea municipal y la Línea de edificación no se permite proyectar o ejecutar construcciones o edificaciones.

Artículo 67°) Sobre la Línea municipal y sobre la Línea divisoria de predios, en el espacio o sector comprendido entre la Línea municipal y la Línea de edificación, solo se permitirá la construcción de muros, con la altura máxima de 1 (un) metro, permitiéndose alturas mayores en caso de utilizar rejas o setos vivos.

Artículo 68°) En casos debidamente justificados por las características del terreno (nivel, superficie, medida) o de la edificación existente, el Departamento Ejecutivo podrá autorizar la edificación de construcciones para cocheras o espacio guarda vehículos u otro destino complementarios de la edificación principal, en el espacio existente entre la Línea municipal y la línea de edificación, determinando las características de las mismas.

Artículo 69°) La aplicación del retiro de frente no podrá reducir la superficie disponible para edificación, a menos de 130 m² (ciento treinta metros cuadrados) o afectar más del 25 % de la superficie del terreno.

Artículo 70°) En lotes en esquina, afectados por retiro de Línea de edificación en ambos frentes cuando éstos afecten a más del 25 % de la superficie de la parcela, se exigirá el retiro reglamentario establecido para cada Distrito hasta una distancia de 3 (tres) metros medida desde los ejes medianeros. La superficie restante, hasta llegar al 25 % del lote, se distribuirá en el resto del distrito destinada a retiro de línea de edificación, no pudiendo ser menor de 1,50 (uno con cincuenta) metros la dimensión del espacio libre medida en sentido perpendicular a la Línea municipal (Gráfico 1).

Artículo 71°) El retiro reglamentario hasta 3 (tres) metros del eje medianero aludido en el artículo anterior, será obligatorio, aunque queden menos de 130 m² (ciento treinta metros cuadrados) de superficie disponible o se afecte más del 25 % de la superficie del lote.

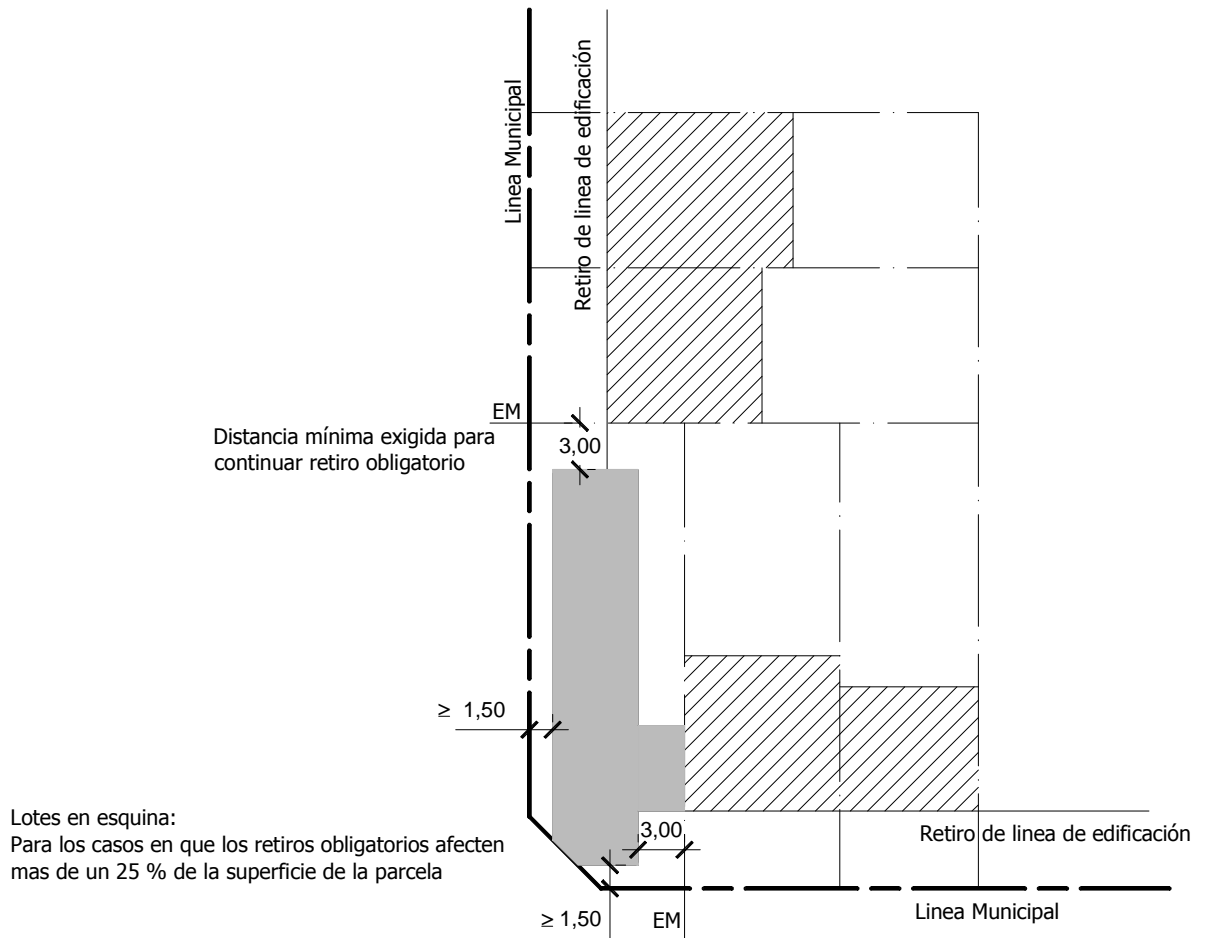


Gráfico N° 1

CAPÍTULO III: DEL CENTRO DE MANZANA

Artículo 72°) El Centro de manzana quedará delimitado por las respectivas Líneas de frente interno (LFI).

Artículo 73°) La Línea de frente interno se trazará uniendo los tercios centrales de los lados opuestos de la manzana.

Artículo 74°) No serán de aplicación las disposiciones relativas a conformación del Centro de manzana en los siguientes casos:

- a) Manzanas en las que la semisuma de sus lados opuestos resulte inferior a 45 (cuarenta y cinco) metros o su superficie sea inferior a 3000 (tres mil) m²
- b) Lotes cuya longitud, medida desde el punto medio de la línea de frente, no supere el quinto de la longitud del lado de la manzana correspondiente a su ubicación.

Artículo 75°) Serán objeto de un estudio particularizado, los casos en los que las manzanas y/o los lotes no se encuadren en

las disposiciones de los artículos precedentes y los lotes afectados por el centro de manzana, en un porcentaje igual o mayor al 40 % de su superficie.

En estos casos, después de realizados los estudios pertinentes con intervención de un representante técnico del propietario, y previo dictamen de los órganos técnicos, el Departamento Ejecutivo de la Municipalidad podrá disponer medidas sobre los mismos.

Artículo 76°) Para la porción de las parcelas comprendidas dentro del centro de manzana, se permite la ocupación de hasta un 40 % de superficie y una altura máxima de un nivel que no supere los 5 m de altura.

Artículo 77°) Los cercos divisorios de parcelas, en el centro de manzana, no podrán superar los 3 (tres) metros de altura, medido desde la cota de nivel mas alta.

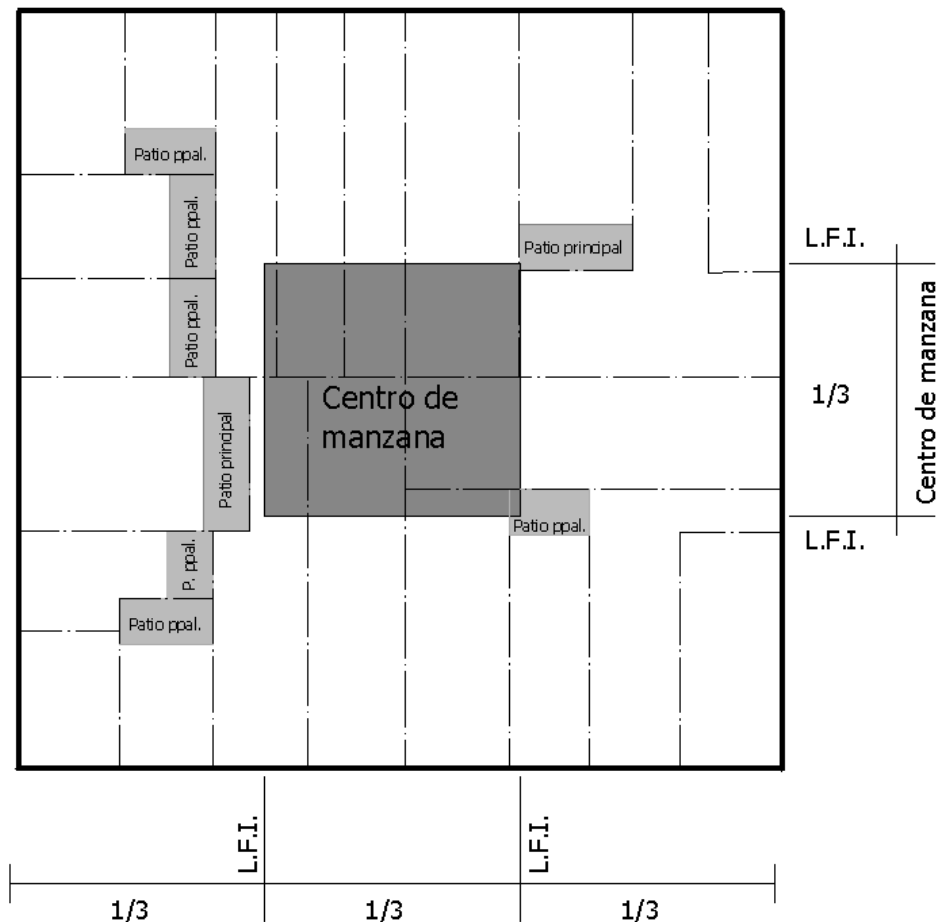


Gráfico N° 2

TITULO III: DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I: CONDICIONES GENERALES

Artículo 78°) Las alturas máximas de la edificación para los distritos en que no esté predeterminadas, se establecerán según los siguientes parámetros para cada una de las tipologías edilicias:

Parámetros comunes a las tipologías edilicias:

a) R es el valor de la tangente del ángulo β formado entre la altura h del paramento de la fachada de frente tomado sobre LE y la distancia d desde el eje de la vía pública hasta la línea de edificación (gráfico 3, 6 y 10):

$$R = \frac{h}{d} \qquad h = R \cdot d$$

b) r' es el valor de la tangente del ángulo e formado entre la altura (h') de un paramento y la distancia (d') a otro paramento que se le enfrente dentro de la misma parcela, la que deberá ser menor o igual a 2,50 (dos con cincuenta). La distancia (d') no podrá ser inferior a 6 (seis) metros (gráfico 8).

$$r' = \frac{h'}{d'} \qquad h' = r' \cdot d'$$
$$d' \geq 6 \text{ m}$$

c) r'' es el valor de la tangente del ángulo α formado entre la altura (h'') de la fachada de fondo y la distancia (d'') a la línea de frente interno (gráfico 3, 6 y 10):

$$r'' = \frac{h''}{d''} \qquad h'' = r'' \cdot d''$$

Normas de aplicación válidas para edificios de perímetro libre y perímetro semi-libre:

d) r' es el valor de la tangente del ángulo d formado entre la altura (h') de los paramentos laterales y la distancia (d') a los ejes divisorios laterales de la parcela (gráfico 5 y 12):

$$r' = \frac{h'}{d'} \qquad h' = r' \cdot d'$$
$$\geq 4 \text{ m}$$

Artículo 79°) Línea de edificación en esquina: no podrá sobrepasar la Línea de ochava determinada por las normas vigentes en todos los niveles de la edificación.

Artículo °) Cuando la profundidad de la parcela no supere la línea de frente interno la fachada de fondo deberá estar retirada del la línea divisoria de fondo ajustándose a las siguientes condiciones:

$$r' = \frac{h'}{d'} \leq 2,5 \text{ y } d' \geq 6 \text{ m}$$

Artículo 80°) Altura de edificación en parcela intermedia con frente a dos o más calles: cuando una parcela intermedia tenga frente a dos o más calles, la determinación de la altura sobre cada frente se hará en forma independiente, según la normativa para cada una de las calles, hasta la Línea de frente interna respectiva.

Artículo 81°) Cuando la profundidad de la parcela no supere la LFI, las construcciones deberán guardar, con excepción de las parcelas en esquina, un retiro de fondo de 6 (seis) metros a partir del primer nivel.

Artículo 82°) Los basamentos podrán llegar hasta las líneas divisorias laterales que se construyan de acuerdo con las normas que para cada distrito se establecen.

Artículo 83°) La altura máxima permitida de la torre, medida desde la cota del cordón, será determinada en forma concurrente por las relaciones R, r' y r" que son los valores de las tangentes de los ángulos β , d y α , respectivamente.

CAPÍTULO II: CONDICIONES PARTICULARES POR TIPOLOGÍAS EDILICIAS

Sección A: De los edificios de perímetro libre

Artículo 84°) El tejido urbano resultante de la construcción de edificios de perímetro libre, estará regulado por los parámetros que a continuación se enuncian y que constituyen espacio urbano, cuyo valor se establece para cada uno de los Distritos:

Graficos modelos para tipología edilicia de perímetro libre

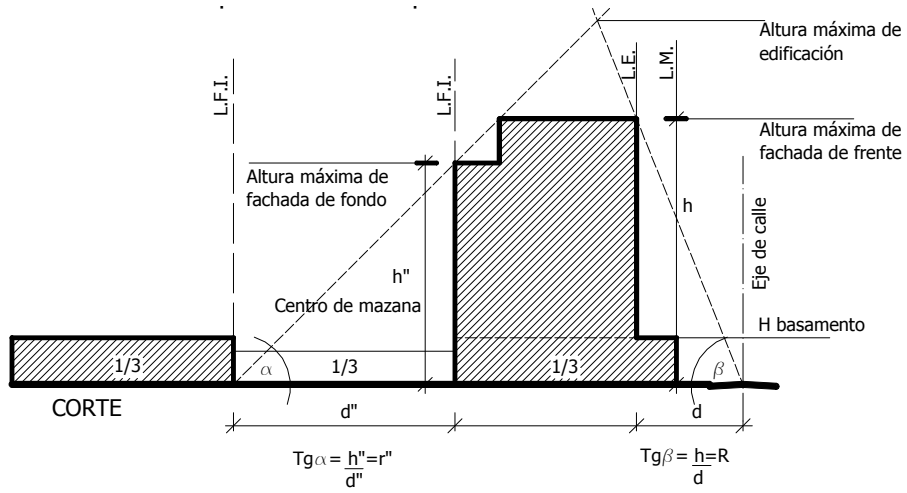


Gráfico N° 3

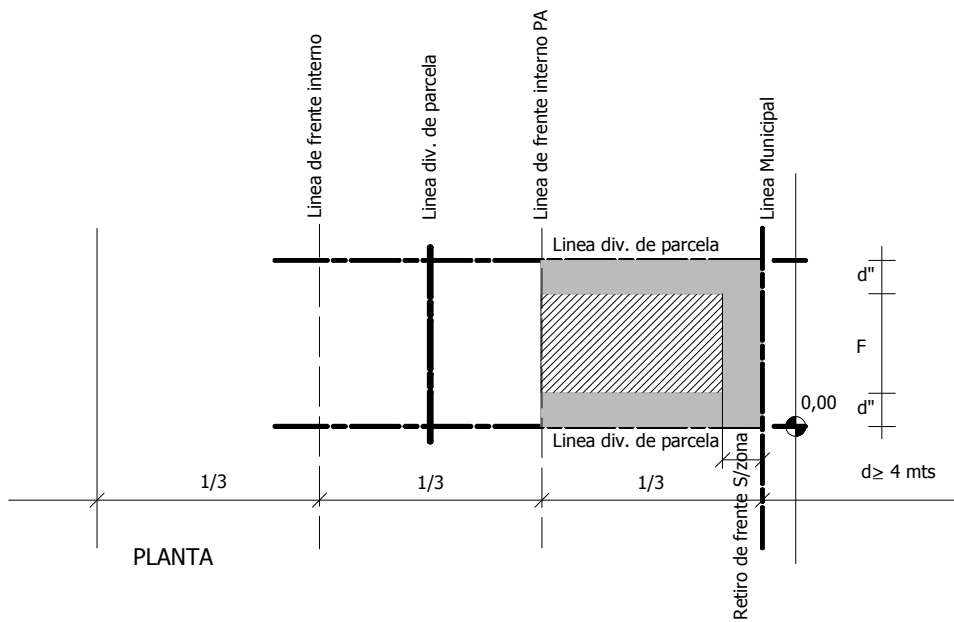


Gráfico N° 4

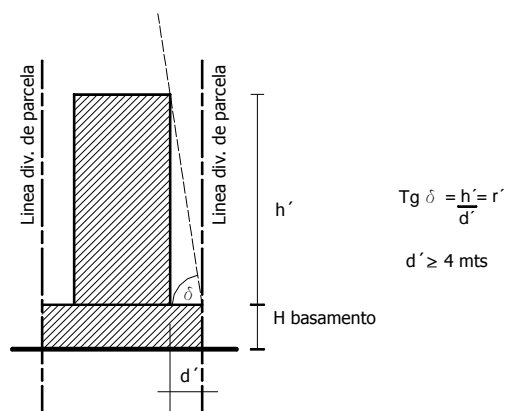


Gráfico N° 5

Sección B: De los edificios entre medianeras

Artículo 85°) El tejido urbano resultante de la construcción de edificios entre medianeras, estará regulado por los parámetros que a continuación se enuncian y que constituyen espacio urbano, cuyo valor se establecerá para cada uno de los Distritos:

Artículo 86°) Cuando la profundidad de la parcela no supere la LFI, las construcciones deberán guardar, con excepción de las parcelas en esquina, un retiro de fondo de 6 (seis) metros a partir del primer nivel que será considerado espacio urbano.

Graficos modelos para tipología edilicia entre medianeras

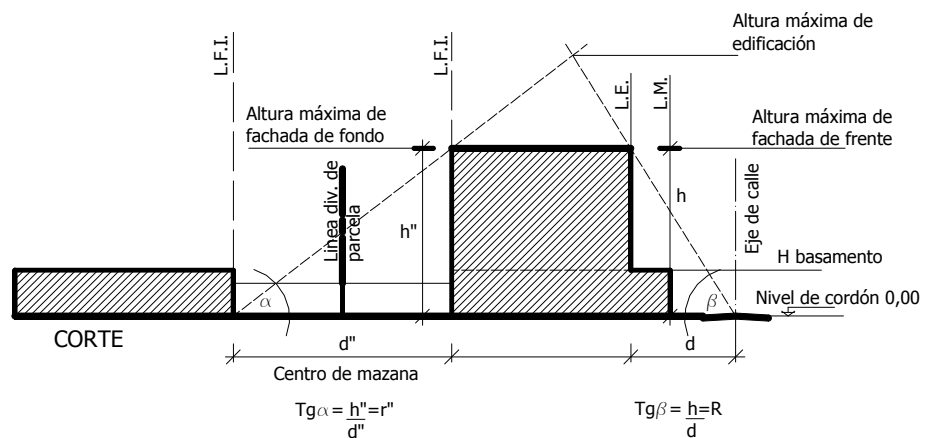


Gráfico N° 6

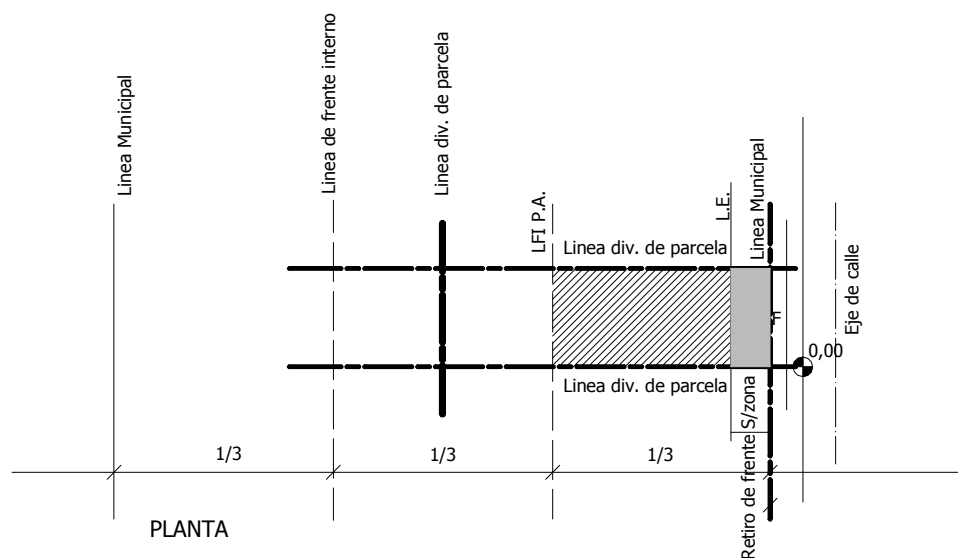


Gráfico N° 7

Para dos o mas bloques dentro de una misma parcela

Para los que forman patios integrados a espacio urbano

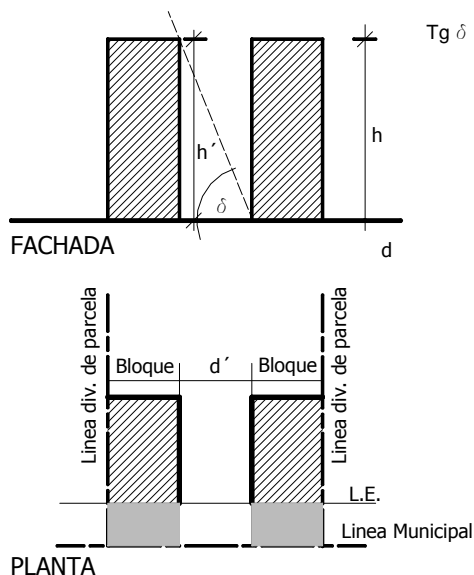


Gráfico N° 8

Para los que forman patios internos

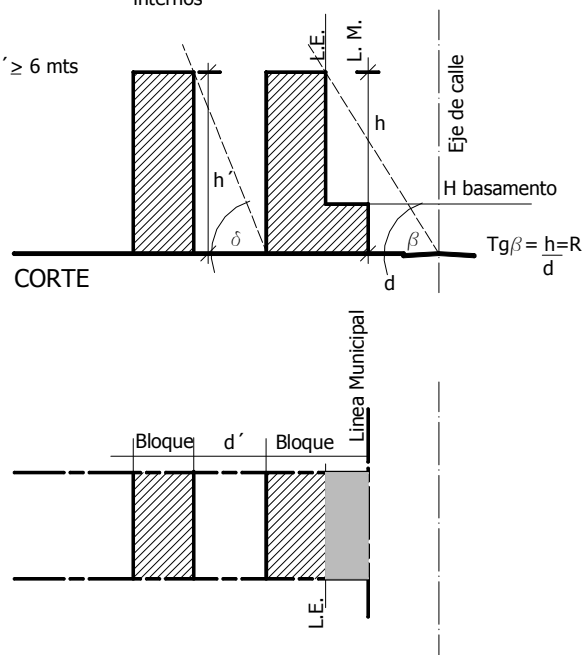


Gráfico N° 9

$$\text{Tg } \delta = \frac{h'}{d'} = r' \leq 2,5 \text{ y } d' \geq 6 \text{ mts}$$

$$\text{Tg } \beta = \frac{h}{d}$$

d) Cuando la línea divisoria de fondo de la parcela diste de la LM menos que la línea de frente interno de la manzana, la primera se considerará como paramento de altura igual al paramento que la enfrente, si en éste se abren vanos de iluminación y ventilación, debiendo cumplir con una relación (r') menor o igual a 3 (tres) en este caso la distancia (d') no podrá ser menor a 6 (seis) metros.

e) Cuando la línea divisoria de fondo de la parcela sobrepase la línea de frente interno de las manzanas en menos de 3 (tres) metros o coincida con la misma, las construcciones deberán retirarse por lo menos 6 (seis) metros de dicha línea divisoria de fondo, si se abren vanos de iluminación y ventilación al espacio libre de manzana. En caso de que se vinculen bloques de un mismo edificio, la distancia (B) entre esta vinculación y los ejes medianeros, deberá ser mayor o igual a la mitad de la distancia (d'). La superficie de vinculación entre bloques será afectada exclusivamente a circulación.

Sección C: . De los edificios de perímetro semi-libre

Artículo 87°) Estarán regulados por los parámetros que a continuación se enuncian y que constituyen espacio urbano, cuyo valor se establecerá para cada uno de los Distritos.

Graficos modelos para tipología edilicia de perímetro semi-libre

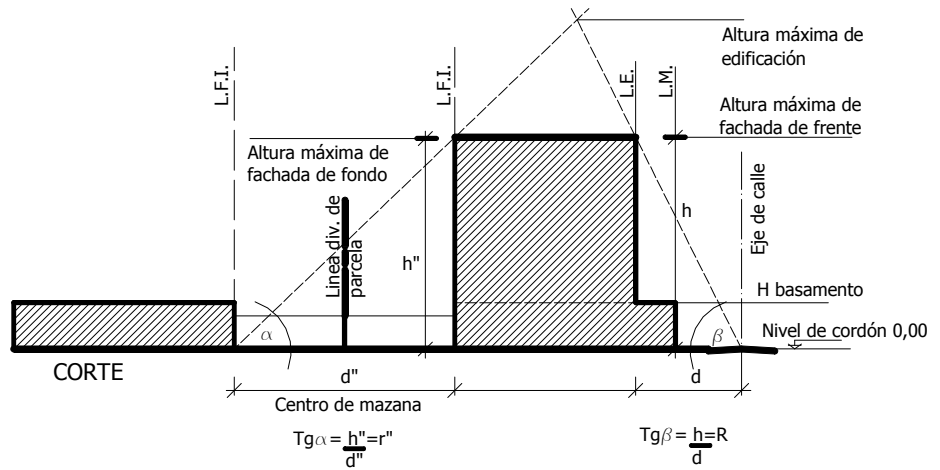


Gráfico N° 10

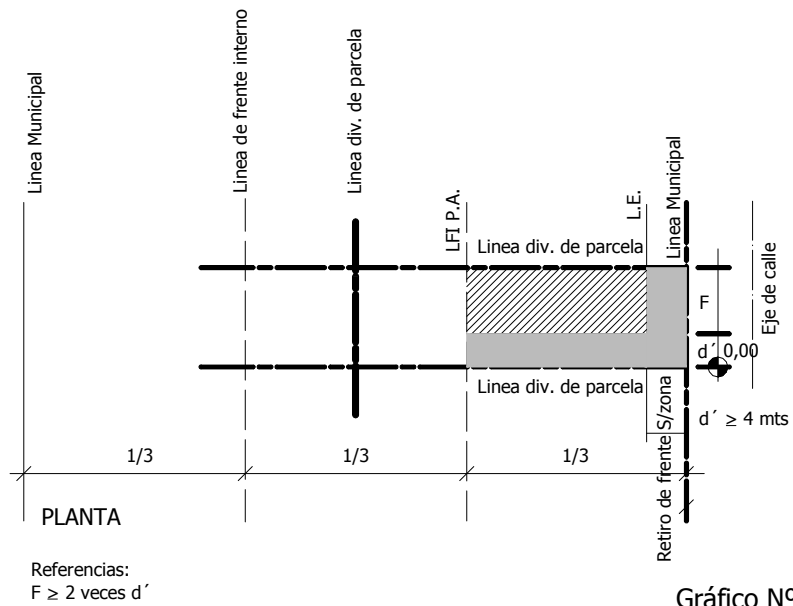


Gráfico N° 11

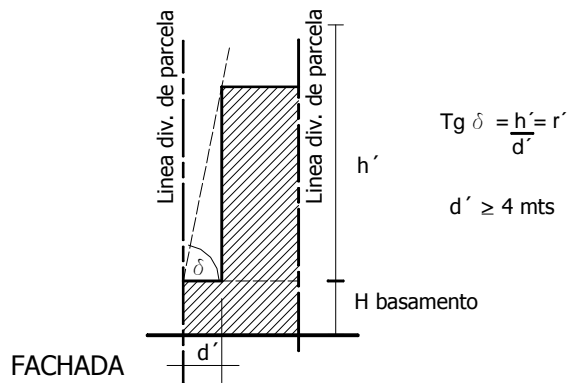


Gráfico N° 12

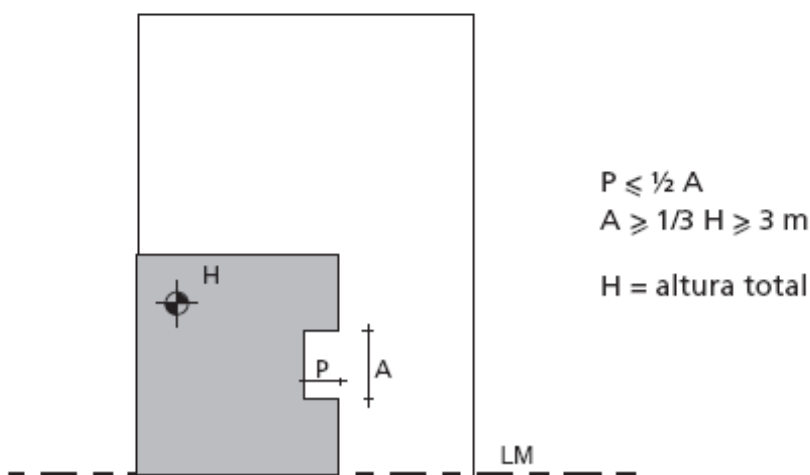
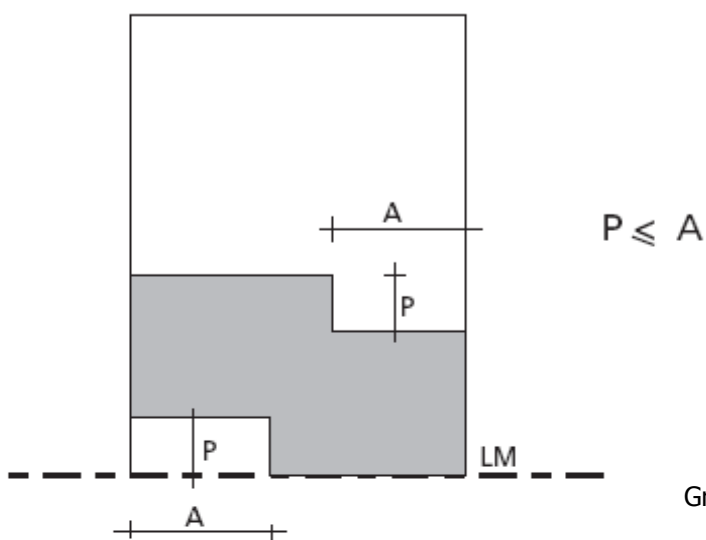
a) Cuando la profundidad de la parcela no supere la LFI, las construcciones deberán guardar, con excepción de las parcelas en esquina, un retiro de fondo de 6 (seis) metros a partir del primer nivel que será considerado espacio urbano y deberá cumplir con la relación r' determinada para cada distrito.

b) Cuando la línea divisoria de fondo de la parcela sobrepase la línea de frente interno de la manzana en menos de 3 (tres) metros o coincida con la misma, las construcciones deberán retirarse por lo menos 6 (seis) metros de dicha línea divisoria, si se abren vanos de iluminación y ventilación al centro de manzana.

CAPÍTULO III: DE LOS PATIOS APENDICULARES

Artículo 88°) Los patios apendiculares a los que pueden abrir los locales de 1° categoría deberán cumplir con la siguiente relación: La profundidad (P) será menor o igual a la abertura (A).

a) La profundidad (P) será menor o igual a la abertura (A).



CAPÍTULO IV: DE LOS PATIOS AUXILIARES

Artículo 89º) Conformación de los patios auxiliares:

a) En el caso que estos formen patios centrales deberán inscribir una circunferencia cuyo diámetro (D) sea igual o mayor a $\frac{1}{4}$ (un cuarto) de la altura (H) de los paramentos de mayor altura.

En el caso que formen patios laterales o sobre medianeras, el diámetro de la circunferencia a inscribir será como mínimo $\frac{1}{5}$ (un quinto) de la altura (H). En ningún caso los diámetros aquí determinados podrán ser inferiores a 3 (tres) metros, siendo además los mismos constantes en toda la altura del patio.

b) En caso de patios rectangulares el lado menor determinado en el apartado anterior podrá reducirse hasta 3 (tres) metros,

siempre que en compensación al otro lado se le aumente como mínimo 3 (tres) veces la reducción adoptada. En ningún caso el lado mayor podrá superar en 3 (tres) veces la dimensión del lado menor.

c) Se admitirán extensiones apendiculares siempre que la profundidad (P) sea igual al ancho (A), y su superficie no podrá considerarse para satisfacer la superficie mínima del patio auxiliar.

Artículo 90°) Los locales de primera clase podrán ventilar e iluminar a patios auxiliares y a sus extensiones apendiculares, cuando el edificio que los contiene no supere la altura de basamento establecida para el distrito.

Artículo 91°) Cuando el edificio supere la altura de basamento sólo podrán ventilar e iluminar a patios auxiliares un local de primera clase de cada unidad funcional, con excepción de los monoambientes que solo podrán ventilar a espacio urbano.

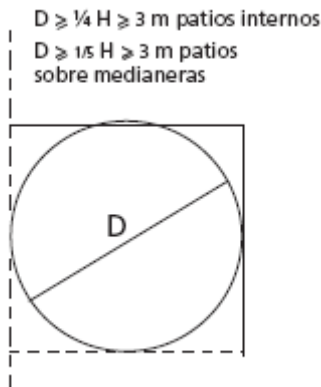


Gráfico N° 15

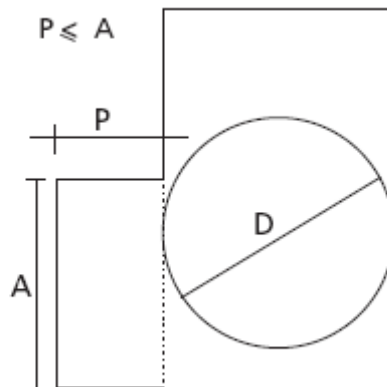


Gráfico N° 16

CAPÍTULO V: DE LOS PATIOS DE SERVICIO

Artículo 92°) Podrán iluminar y ventilar a patio de servicio los siguientes locales: cocinas, lavaderos, baños y núcleos de circulación vertical (escaleras y ascensores).

La dimensión mínima no deberá ser inferior a la superficie determinada por una circunferencia de un diámetro de 3 (tres) metros, en toda su altura.

CAPÍTULO VI: DE LOS PATIOS PRINCIPALES

Artículo 93°) Por constituir espacio urbano, podrán iluminar y ventilar a patio principal la totalidad de los locales.

Podrán ser patios principales todos aquellos que constituyan espacio urbano y respeten los parámetros establecidos a tal efecto en la presente sección del Código.

TÍTULO III: DISPOSICIONES PARTICULARES SOBRE TEJIDO URBANO.

CAPÍTULO I

DISTRITO AC: Área Central:

1.- Carácter: corresponde al sector donde se concentra el mayor número de locales destinados al comercio o servicios especializados, que le confieren al área característica de centralidad y constituyen por ello, el marco adecuado para el encuentro y comunicación social, reforzando tal carácter. De tejido compacto y continuo, sin retiro de la línea de edificación respecto de la municipal, es la de mayor densidad de ocupación de la localidad y alberga numerosos edificios pertenecientes al patrimonio histórico-cultural, que constituyen hitos urbanos con mérito suficiente para ser protegidos y conservados.

2.- Política para el área:

- Reforzar la característica de "centralidad urbana", alentando el emplazamiento de comercios y servicios especializados.
- Aumentar la intensidad de ocupación de las parcelas.
- Incorporar elementos de paisajismo y mobiliario urbano que le confieran mayor amenidad y diversidad morfológica a la escena urbana.

3.- Subdivisión del suelo: Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- o Ancho de frente 10 m.
- Superficie 300 m².
- No se permitirán lotes internos.

4.- Tejido urbano:

- Para uso comercial, cines, teatros y templos, se permitirá un FOS del 100%. En tal caso se deberá dejar el 30% de terraza tratada como jardín accesible para retardar la evacuación del agua de lluvia.

- Fachada de frente sobre la línea Municipal con un basamento que no superará los 7 (siete) m de la cota del cordón. Por sobre esta altura deberá ajustarse a los siguientes parámetros: Retiro obligatorio de LE = 6 m.

a) **Edificios entre medianeras:** No se permitirá esta tipología edilicia superando la altura de basamento.

b) Edificios de Perímetro Libre:

- FOS máximo: 75% ocupado

- R 2,5
- r´6
- r" 1

c) Edificios de Perímetro semi-libre:

- FOS máximo 75% ocupado
- R 2
- r´6
- r" 1

CAPÍTULO II

DISTRITO A1

1.- Carácter: es el sector de la localidad periférico al Área Central pero al mismo tiempo funcionalmente complementario a esta, donde se encuentran los edificios que alojan las actividades de gran valor simbólico para la ciudad, como son: la Municipalidad; el banco de Entre Ríos; instituciones religiosas, como la Parroquia del Sagrado Corazón y la Iglesia Adventista; instituciones sociales, como el club Progreso, el Olimpia club y la Casa Amarilla, etc. El uso del suelo es preponderantemente residencial, pero además de los servicios señalados, alberga comercios que ocupan locales de grandes superficies, como mueblerías, artículos de camping, comedores, etc., y algunos establecimientos industriales. El tejido es compacto y las fachadas no se encuentran retiradas de la línea municipal. La densidad media de ocupación es alta. Alberga numerosos edificios de valor arquitectónico y patrimonial, como los señalados, con mérito suficiente para ser protegidos.

2.- Política para el área:

- Reforzar el carácter funcionalmente complementario al Área Central, alentando la localización de comercios, actividades administrativas y de servicios a organizaciones empresariales y no personales.
- Aumentar la proporción de ocupación de las parcelas por encima de los parámetros actuales.

3.- Subdivisión del suelo: Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- o Ancho de frente 10 m.
- Superficie 300 m2.
- No se permitirán lotes internos.

4.- Tejido urbano:

- Fachada de frente obligatoria sobre la línea Municipal.
- Altura de Fachada: mínimo 7, máximo 12 m.
- FOS: 50%
- FOT: 1,2

CAPÍTULO III

DISTRITO A2:

1.- Carácter: distrito consolidado, con una alta proporción de parcelas ocupadas, con buen estado de conservación de las mejoras, las que conforman un tejido heterogéneo, con tendencia a compacto y con preponderancia de línea de edificación retirada de la línea municipal. El uso del suelo preponderantemente residencial, con comercios minoristas de abastecimiento diario, servicios y algunos establecimientos industriales. Dentro de este distrito se halla la escuela N° 25 "Caseros", que cuenta con espacios abiertos de grandes dimensiones, que le confiere a su entorno, características similares al de una plaza, por las perspectivas urbanas y posibilidades de asoleamiento que brinda.

Cuenta con un número importante de baldíos o parcelas escasamente ocupada, lo cual le brinda la posibilidad de albergar parte del crecimiento poblacional esperado y actividades productivas por ocupación de esos espacios vacantes.

2.- Política para el área:

- Conservar el carácter preponderantemente residencial, con comercios y servicios en locales de tamaño pequeño a mediano, y pequeños establecimientos industriales, sin excesivo movimiento de personas y vehículos de carga.
- Aumentar la densidad media de ocupación del área, mediante el uso de las parcelas baldías o escasamente ocupadas y una ocupación de las mismas de mayor proporción que la actual.

3.- Subdivisión del suelo: Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- o Ancho de frente 10 m.
- o Superficie 300 m².
- o Se permitirán lotes internos, según disposiciones establecidas en las Normas Generales Sobre la Subdivisión.

4.- Tejido urbano:

- Retiro LE obligatorio: 5 m. de Línea Municipal.
- Altura de Fachada: mínimo 3,5 m, máximo 7 m.

- FOS: 40%
- FOT: 0,8

CAPÍTULO IV

DISTRITO A3:

.- Carácter: distrito consolidado, con una alta proporción de parcelas ocupadas, con una ocupación de las mismas medianamente alta y las mejoras tienen buen estado de conservación, las que conforman un tejido heterogéneo, con tendencia a compacto. La ubicación de la línea de edificación respecto de la municipal es heterogénea, presentando partes iguales de las tres posibilidades. El uso del suelo preponderantemente residencial, con servicios, comercios mayoristas y minorista, y algunos establecimientos industriales.

Cuenta con un número importante de parcelas baldías o escasamente ocupadas, lo cual le brinda la posibilidad de albergar parte del crecimiento poblacional esperado y actividades productivas por ocupación de esos espacios vacantes.

2.- Política para el área:

- Conservar el carácter preponderantemente residencial, con comercios y servicios, en locales de tamaño pequeño a mediano, y pequeños establecimientos industriales, sin excesivo movimiento de personas y vehículos de cargas.
- Aumentar la densidad media de ocupación del área, mediante el uso de las parcelas baldías o escasamente ocupadas y una ocupación de las mismas de mayor proporción que la actual.

3.- Subdivisión del suelo: Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- o Ancho de frente 10 m.
- o Superficie 300 m².
- o Se permitirán lotes internos, según disposiciones establecidas en las Normas Generales Sobre la Subdivisión.

4.- Tejido urbano:

- Retiro LE obligatorio: 5 m. de Línea Municipal.
- Altura de Fachada: mínimo 3,5 m, máximo 7 m.
- FOS: 40%
- FOT: 0,8

CAPÍTULO V

DISTRITO A4:

1.- Carácter: distrito consolidado, con una alta proporción de parcelas ocupadas, con una densidad de ocupación de las mismas medianamente baja, lo que conforma un tejido semiabierto con tendencia a abierto. El estado de conservación de las mejoras es bueno y la posición de la línea de edificación respecto de la línea municipal es heterogénea. El uso del suelo preponderantemente residencial, con servicios, algunos comercios, minorista y mayoristas, pequeños establecimientos industriales. En algunas parcelas, junto con el uso del suelo residencial, aparece una porción destinada a la actividad agropecuaria, de pequeña escala de producción, para consumo familiar. Cuenta con un número importante de baldíos o parcelas escasamente ocupadas, lo cual le brinda la posibilidad de albergar parte del crecimiento poblacional esperado y actividades productivas por ocupación de esos espacios vacantes.

2.- Política para el área:

- Conservar el carácter preponderantemente residencial, con comercios y servicios, en locales de tamaño mediano a medianamente grande, y pequeños establecimientos industriales, sin excesivo movimiento de personas y vehículos de cargas,
- Aumentar la densidad media de ocupación del área, mediante el uso de las parcelas baldías o escasamente ocupadas y una ocupación de las mismas de mayor proporción que la actual.
- Desalentar la actividad agropecuaria familiar (art. 94° y 92)

3.- Subdivisión del suelo: Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- o Ancho de frente 10 m.
- o Superficie 300 m².
- o Se permitirán lotes internos, según disposiciones establecidas en las Normas Generales Sobre la Subdivisión.

4.- Tejido urbano:

- Retiro LE obligatorio: 5 m. de Línea Municipal.
- Altura de Fachada: mínimo 3,5 m, máximo 7 m.
- FOS: 40%
- FOT: 0,8

CAPÍTULO VI

DISTRITO A5a:

1.- Carácter: es el sector de la localidad periférico al Área Central interrumpido espacialmente por el paseo San Martín, funcionalmente complementario a esta, donde se encuentran los edificios que alojan las actividades de gran valor simbólico para la ciudad, como son: el Banco de la Nación; el Correo Argentino, instituciones sociales, como el club Luis Luciano y la Asociación Argentina de Alemanes del Volga; comerciales como la antigua farmacia Cadriola, etc. El uso del suelo es preponderantemente residencial, con servicios, como los señalados, y comercios. Hay una alta proporción de parcelas ocupadas y la ocupación de estas es medianamente alta. El estado de conservación las mejoras es bueno las que conforman un tejido compacto. El retiro de las fachadas respecto de la línea municipal es heterogéneo. Alberga numerosos edificios de valor arquitectónico y patrimonial, como los señalados, con mérito suficiente para ser protegidos.

2.- Política para el área:

- Acentuar el carácter del distrito histórico promoviendo medidas que unifiquen el espacio urbano.
- Reforzar el carácter funcionalmente complementario al Área Central, alentando la localización de comercios, actividades administrativas y de servicios a organizaciones empresariales y no personales.
- Aumentar la proporción de ocupación de las parcelas por encima de los parámetros actuales.

3.- Subdivisión del suelo: Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- o Ancho de frente 10 m.
- o Superficie 300 m².
- o Se permitirán lotes internos, según disposiciones establecidas en las Normas Generales Sobre la Subdivisión.
- o

4.- Tejido urbano:

- Fachada de frente obligatoria sobre la línea Municipal
- Altura de Fachada: mínimo 7, máximo 12 m.
- FOS: 50%
- FOT: 1,2

CAPÍTULO VII

DISTRITO A5b:

1.- Carácter: distrito consolidado, con una alta proporción de parcelas ocupadas, con una baja densidad de ocupación de las mismas, lo que conforma un tejido semiabierto. El estado de conservación de las mejoras es bueno y la posición de la línea de edificación respecto de la línea municipal es preponderantemente retirada. El uso del suelo preponderantemente residencial, con algunos comercios servicios y talleres industriales. En algunas parcelas, junto con el uso del suelo residencial, aparece una porción destinada a la actividad agropecuaria, de pequeña escala de producción, para consumo familiar. Cuenta con un número importante de baldíos o parcelas escasamente ocupada, lo cual le brinda la posibilidad de albergar parte del crecimiento poblacional esperado y algunas actividades productivas por ocupación de esos espacios vacantes.

2.- Política para el área:

- Conservar el carácter preponderantemente residencial, con comercios, servicios y pequeños establecimientos industriales, sin excesivo movimiento de personas y vehículos de cargas.
- Permitir la instalación de actividades agropecuarias siempre que estas sean de pequeña escala de producción, con tenencia de animales limitada, para consumo familiar, de carácter complementario a la residencia.
- Aumentar la densidad media de ocupación del área, mediante el uso de las parcelas baldías o escasamente ocupadas y una ocupación de las mismas de mayor proporción que la actual.

3.- Subdivisión del suelo: Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- o Ancho de frente 10 m.
- o Superficie 300 m².
- o Se permitirán lotes internos, según disposiciones establecidas en las Normas Generales Sobre la Subdivisión.

-

4.- Tejido urbano:

- Retiro LE obligatorio: 5 m. de Línea Municipal.
- Altura de Fachada: mínimo 3,5 m, máximo 7 m.
- FOS: 40%
- FOT: 0,8

CAPÍTULO VIII

DISTRITO B1:

1.- Carácter: El distrito presenta una media a alta proporción de parcelas ocupadas, las que a su vez tienen una baja densidad de ocupación, lo que conforma un tejido abierto. El estado de conservación de las mejoras es bueno. La posición de la línea de edificación respecto de la línea municipal es preponderantemente retirada don algunos casos de sin retiro. El uso del suelo preponderantemente residencial, con comercios, servicios, talleres industriales. En algunas parcelas, junto con el uso del suelo residencial, aparece una porción destinada a la actividad agropecuaria, de pequeña escala de producción, para consumo familiar. Cuenta con un número importante de baldíos o parcelas escasamente ocupada, lo cual le brinda la posibilidad de albergar parte del crecimiento poblacional esperado y actividades productivas, por ocupación de esos espacios vacantes.

2.- Política para el área:

- Conservar el carácter preponderantemente residencial, con comercios, servicios y pequeños establecimientos industriales, con movimiento moderado de personas y vehículos de cargas.
- Permitir la instalación de actividades agropecuarias siempre que estas sean de pequeña escala de producción, con tenencia de animales limitada, para consumo familiar, de carácter complementario a la residencia, según título IV; Cap. II Art 95°.
- Aumentar la densidad media de ocupación del área, mediante el uso de las parcelas baldías o escasamente ocupadas y una ocupación de las mismas de mayor proporción que la actual.

3.- Subdivisión del suelo: Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- o Ancho de frente 12,5 m.
- o Superficie 300 m².
- o Se permitirán lotes internos, según disposiciones establecidas en las Normas Generales Sobre la Subdivisión.

4.- Tejido urbano:

- Retiro LE obligatorio: 5 m. de Línea Municipal.
- Altura de Fachada: mínimo 3,5 m, máximo 7 m.
- FOS: 30%
- FOT: 0,6

CAPÍTULO IX

DISTRITO B1®

1.- Carácter: El distrito presenta una media a alta proporción de parcelas ocupadas, las que a su vez tienen una baja densidad de ocupación, lo que conforma un tejido abierto. El estado de conservación de las mejoras es bueno. La posición de la línea de edificación respecto de la línea municipal es preponderantemente retirada con algunos casos de sin retiro. El uso del suelo preponderantemente residencial, con algunos comercios y servicios. En algunas parcelas, junto con el uso del suelo residencial, aparece una porción destinada a la actividad agropecuaria, de pequeña escala de producción y para consumo familiar. Cuenta con un número importante de baldíos o parcelas escasamente ocupadas. Una porción importante de este distrito se encuentra debajo de la cota IGM 60 m, que tiene un alto grado de coincidencia con la determinada por la Dirección de Hidráulica de la Provincia para establecer el área amenazada de inundación por desborde del arroyo Salinas, con una recurrencia de 100 años. Por lo tanto se adopta esa cota como límite del área de inundación.

2.- Política para el área:

- Conservar el carácter preponderantemente residencial, con comercios, servicios y pequeños establecimientos industriales, con movimiento moderado de personas y vehículos de cargas.
- Permitir la instalación de actividades agropecuarias siempre que estas sean de pequeña escala de producción, con tenencia de animales limitada, para consumo familiar, de carácter complementario a la residencia.
- Permitir la instalación de actividades deportivas y recreativas.
- No autorizar la radicación de instalaciones con destino a escuelas, hospitales o comedores escolares.
- La cota del nivel de piso de las estructuras fijas o permanentes que alojen locales de primera, segunda y cuarta clase, según la clasificación del Reglamento de edificación, deberá encontrarse 0,50 m por encima de la cota IGM 60 m
- Conservar la densidad media de ocupación del área y de las parcelas del distrito.

3.- Subdivisión del suelo: Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- o Bloque: 50 m x 50 m (art. 84).

4.- Tejido urbano:

- Retiro LE obligatorio: 5 m. de Línea Municipal.

- Altura de Fachada: mínimo 3,5 m, máximo 7 m.
- FOS: 10%
- FOT: 0,5

CAPÍTULO X

DISTRITO B2:

1.- Carácter: distrito medianamente consolidado, con una proporción de parcelas ocupadas próxima a los valores medios de la localidad, con una baja densidad de ocupación de las mismas lo que conforma un tejido abierto. El estado de conservación de las mejoras es bueno y la posición de la línea de edificación respecto de la línea municipal es preponderantemente sin retiro con algunos casos de construcciones parcialmente retiradas. El uso del suelo preponderantemente residencial. En algunas parcelas, junto a ese uso del suelo, aparece una porción destinada a la actividad agropecuaria, de pequeña escala de producción, para consumo familiar. Cuenta además con algunos comercios y servicios. Presenta un número importante de baldíos o parcelas escasamente ocupadas, lo cual le brinda la posibilidad de albergar parte del crecimiento poblacional esperado y actividades productivas por ocupación de esos espacios vacantes.

2.- Política para el área:

- Conservar el carácter preponderantemente residencial, con comercios; servicios y pequeños establecimientos industriales, con movimiento moderado de personas y vehículos de cargas.
- Permitir la existencia de actividades agropecuarias siempre que estas sean de pequeña escala de producción, para consumo familiar, de carácter complementario a la residencia y dentro parcela destinada a la actividad residencial, según título 4° Cap. II Art 95°.
- Aumentar la densidad media de ocupación del área, mediante el uso de las parcelas baldías o escasamente ocupadas y una ocupación de las mismas de mayor proporción que la actual.

3.- Subdivisión del suelo: Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- o Ancho de frente 12,5 m.
- o Superficie 300 m².
- o Se permitirán lotes internos, según disposiciones establecidas en las Normas Generales Sobre la Subdivisión.

4.- Tejido urbano:

- Retiro LE obligatorio: 5 m. de Línea Municipal.
- Altura de Fachada: mínimo 3,5 m, máximo 7 m.
- FOS: 30%
- FOT: 0,6

CAPÍTULO XI

DISTRITO B3:

1.- Carácter: distrito consolidado, con una alta proporción de parcelas ocupadas, pero con una ocupación de las mismas medianamente baja, con buen estado de conservación de las mejoras, las que conforman un tejido heterogéneo, con tendencia a compacto y semiabierto, las fachadas se encuentran retiradas respecto de la línea municipal con algunos casos sin retiro. La densidad de ocupación de las parcelas es medianamente baja. El uso del suelo preponderantemente residencial, con comercios minorista y mayoristas, silos para acopio de granos, que generan un importante movimiento de vehículos de cargas y algunos establecimientos industriales. En algunas parcelas, junto con el uso del suelo residencial, aparece una porción destinada a la actividad agropecuaria, de pequeña escala de producción, para consumo familiar. Cuenta con baldíos y parcelas escasamente ocupada, lo cual le brinda la posibilidad de albergar parte del crecimiento poblacional esperado y actividades productivas por ocupación de esos espacios vacantes.

2.- Política para el área:

- Conservar el carácter preponderantemente residencial, con comercios, servicios y pequeños establecimientos industriales, con moderado movimiento de personas y cargas.
- Alentar el traslado de los lugares para acopio de granos al distrito del Parque Industrial.
- Aumentar la densidad media de ocupación del área, mediante el uso de las parcelas baldías o escasamente ocupadas y una ocupación de las mismas con mayor proporción de la superficie cubierta, que la actual.
- Desalentar la actividad agropecuaria familiar (art. 94° y 92)

3.- Subdivisión del suelo: Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- o Ancho de frente 12,5 m.
- o Superficie 300 m².
- o Se permitirán lotes internos, según disposiciones establecidas en las Normas Generales Sobre la Subdivisión.

4.- Tejido urbano:

- Retiro LE obligatorio: 5 m. de Línea Municipal.
- Altura de Fachada: mínimo 3,5 m, máximo 7 m.
- FOS: 30%
- FOT: 0,6

CAPÍTULO XII

DISTRITO B4

1.- Carácter: El distrito presenta una baja a media proporción de parcelas ocupadas, las que a su vez tienen una baja densidad de ocupación, lo que conforma un tejido abierto. El estado de conservación de las mejoras es preponderantemente bueno con una porción importante de regular y malo. La posición de la línea de edificación respecto de la línea municipal es retirada. El uso del suelo preponderantemente residencial, con servicios, talleres industriales y algunos comercios. Cuenta con un número importante de baldíos o parcelas escasamente ocupada, lo cual le brinda la posibilidad de albergar parte del crecimiento poblacional esperado y actividades productivas, por ocupación de esos espacios vacantes.

La posibilidad de albergar actividades productivas, comerciales y de servicios se vería potenciada con el nuevo acceso propuesto para el hospital regional General Belgrano y al sector norte de la ciudad, desde la ruta provincial N° 20 y el mejoramiento del acceso desde la N° 19 y el camino a "La Juanita" (continuación del Boulevard 25 de Mayo).

2.- Política para el área:

- Conservar el carácter preponderantemente residencial, con comercios, servicios y pequeños establecimientos industriales, con movimiento moderado de personas y vehículos de cargas.
- Propiciar la instalación de comercios que demandan gran superficies de terreno para su instalación, como por ejemplo, los corralones de materiales de construcción, la exposición y venta de maquinarias agrícolas, etc.
- Permitir la instalación de actividades agropecuarias siempre que estas sean de pequeña escala de producción, con tenencia de animales limitada, para consumo familiar, de carácter complementario a la residencia (art. 95°)
- Aumentar la densidad media de ocupación del área, mediante el uso de las parcelas baldías o escasamente ocupadas y una ocupación de las mismas de mayor proporción que la actual.

3.- Subdivisión del suelo: Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- o Ancho de frente 12,5 m.
- o Superficie 300 m².
- o Se permitirán lotes internos, según disposiciones establecidas en las Normas Generales Sobre la Subdivisión.

4.- Tejido urbano:

- Retiro LE obligatorio: 5 m. de Línea Municipal.
- Altura de Fachada: mínimo 3,5 m, máximo 7 m.
- FOS: 30%
- FOT: 0,6

CAPÍTULO XIII

DISTRITO B5

1.- Carácter: El distrito presenta una baja proporción de parcelas ocupadas, las que a su vez tienen muy baja densidad de ocupación y las mejoras están retiradas de la línea municipal y de los ejes medianeros, lo que conforma un tejido abierto. El uso del suelo está destinado a servicios de ruta, como comedores, ventas de maquinarias agrícolas, depósitos de comercios mayoristas, estación de servicios y algunas residencias. Cuenta con numerosas parcelas baldías, de grandes superficies lo que le brinda la posibilidad de albergar actividades asociadas al comercio y servicio de la región, por su ubicación en unos de los accesos a la ciudad y próximas a la ruta provincial N° 20.

2.- Política para el área:

- Conservar el carácter preponderante del distrito, con comercios y servicios de ruta para la región.
- Permitir el establecimiento de pequeños establecimientos industriales, con movimiento moderado de personas y vehículos de cargas.
- Permitir actividad residencial de baja densidad de ocupación del suelo.

Aumentar la densidad media de ocupación del área, mediante el uso de las parcelas baldías o escasamente ocupadas y una ocupación de las mismas de mayor proporción que la actual.

3.- Subdivisión del suelo: Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- o Bloque: 25 m x 50 m.

4.- Tejido urbano:

- Altura de Fachada: mínimo 3,5 m, máximo 9m.
- FOS: 40%
- FOT: 0,6

CAPÍTULO XIV

DISTRITO B6

1.- Carácter: El distrito presenta una alta proporción de parcelas ocupadas con actividades extensivas como la deportiva, la minera y la agropecuaria. Las parcelas destinadas al uso residencial también tiene característica extensiva. Una porción importante del mismo se encuentra debajo de la cota IGM 60 m

2.- Política para el área:

- Destinar el área para la instalación de actividades deportivas y recreativas
- Permitir la instalación de actividades agrícolas intensivas: horticultura; floricultura; aromáticas, etc. de pequeña escala de producción (art. 95 zona de quintas).
- No autorizar la radicación de instalaciones con destino a escuelas, hospitales o comedores escolares.

3.- Subdivisión del suelo: Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- o Bloque: de 100 m x 100 m.

4.- Tejido urbano:

- Retiro LE obligatorio: 20 m de Línea Municipal.
- FOS: 2,5%
- FOT: 0,05

CAPÍTULO XV

DISTRITO Ca®

1.- Carácter: El distrito presenta una baja proporción de parcelas ocupadas, las que a su vez tienen una muy baja densidad de ocupación, lo que conforma un tejido abierto. El estado de conservación de las mejoras es preponderantemente bueno con una porción importante de regular y malo. La posición de la línea de edificación respecto de la línea municipal es retirada. El uso del suelo es preponderantemente residencial. En algunas parcelas, junto con ese uso del suelo, aparece una porción destinada a la actividad agropecuaria, de pequeña escala de producción y para consumo

familiar. Cuenta con un número importante de baldíos o parcelas escasamente ocupadas. Una porción importante del mismo, se encuentra debajo de la cota IGM 60 m.

2.- Política para el área:

- Conservar el carácter preponderantemente residencial.
- Permitir la instalación de actividades agropecuarias siempre que éstas sean de pequeña escala de producción, para consumo familiar, con tenencia de animales limitada, de carácter complementario a la residencia (art.95).
- Permitir la instalación de actividades deportivas y recreativas.
- No autorizar la radicación de instalaciones con destino a escuelas, hospitales o comedores escolares.
- La cota del nivel de piso de las estructuras fijas o permanentes que alojen locales de primera, segunda y cuarta clase, según la clasificación del Reglamento de edificación, deberá encontrarse 0,50 m por encima de la cota IGM 60 m
- Conservar la densidad media de ocupación del área y de las parcelas del distrito.

3.- Subdivisión del suelo: Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- o Bloque: 50 m x 50 m.

4.- Tejido urbano:

- FOS: 10%
- FOT: 0,5

CAPÍTULO XVI

DISTRITO Cb

1.- Carácter: El distrito presenta una baja proporción de parcelas ocupadas, las que a su vez tienen muy baja densidad de ocupación, lo que conforma un tejido abierto. El estado de conservación de las mejoras es heterogéneo con una porción de partes iguales de bueno, regular y malo. La posición de la línea de edificación respecto de la línea municipal es retirada. El uso del suelo es preponderantemente residencial. Cuenta con un número importante de baldíos o parcelas escasamente ocupadas, lo cual le brinda la posibilidad de albergar parte del crecimiento poblacional esperado y actividades productivas, por ocupación de esos espacios vacantes.

La posibilidad de albergar actividades productivas, comerciales y de servicios se vería potenciada con el nuevo acceso propuesto para el hospital regional General Belgrano y al sector norte de la ciudad, desde la ruta provincial N° 20 y

el mejoramiento del acceso desde la N° 19 y el camino a "La Juanita" (continuación del Boulevard 25 de Mayo).

2.- Política para el área:

- Conservar el carácter preponderantemente residencial y actividad agropecuaria en pequeña escala y para consumo familiar con carácter complementario (Art. 95).
- Propiciar la instalación de comercios que demandan gran superficies de terreno para su instalación, como por ejemplo, los corralones de materiales de construcción, la exposición y venta de maquinarias agrícolas, etc.
- Aumentar la densidad media de ocupación del área, mediante el uso de las parcelas baldías o escasamente ocupadas y una ocupación de las mismas de mayor proporción que la actual.

3.- Subdivisión del suelo: Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- o Bloque: 25 m x 50 m.

4.- Tejido urbano:

- FOS: 7,5%
- FOT: 0,12

CAPÍTULO XVII

DISTRITO AmpUrb (1a)

1.- Carácter: Fraccionamientos integrados por manzanas y calles que continúan el amanzanamiento existente, siendo la solución de continuidad la última de las calles abierta o bien uno de sus vértices,

2.- Políticas para el área:

- Destinar el área a las Ampliaciones Urbanas que se proyecten en el futuro, según el Artículo 31° del presente Código, para practicar fraccionamientos o desgloses de fracciones mayores, con destino al uso que en ese momento estipule la reglamentación.

3.- Subdivisión del suelo: Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- o Bloque: 25 m x 50 m.

CAPÍTULO XVIII

DISTRITO AmpUrb (1b)

1.- Carácter: son todos aquellos fraccionamientos integrados por manzanas y calles que continúan el amanzanamiento existente, siendo su solución de continuidad la última de las calles abiertas o bien uno de sus vértices.

2.- Políticas para el área:

- Destinar el área a las Ampliaciones Urbanas que se proyecten en el futuro, según el Artículo 31° del presente Código, para practicar fraccionamientos o desgloses de fracciones mayores, con destino al uso que en ese momento estipule la reglamentación.

3.- Subdivisión del suelo: Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- o Bloque: 25 m x 50 m.

CAPÍTULO XIX

DISTRITO AmpUrb (2)

1.- Carácter: son todos aquellos fraccionamientos integrados por manzanas y calles que continúan el amanzanamiento existente, siendo su solución de continuidad la última de las calles abierta o bien uno de sus vértices.

2.- Políticas para el área:

- Destinar el área a las Ampliaciones Urbanas que se proyecten en el futuro, según el Artículo 31° del presente Código, para practicar fraccionamientos o desgloses de fracciones mayores, con destino al uso que en ese momento estipule la reglamentación.

3.- Subdivisión del suelo: Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- o Bloque: 50 m x 50 m.

CAPÍTULO XX

DISTRITO AmpUrb 2®

1.- Carácter: Fraccionamiento integrado por manzanas y calles que continúan el amanzanamiento existente, siendo la solución de continuidad la última de las calles abierta o bien uno de sus vértices. Una porción importante del mismo, se encuentra debajo de la cota IGM 60 m.

2.- Políticas para el área:

- Desalentar las Ampliaciones Urbanas que se proyecten en el futuro. según el Artículo 31° del presente Código,
- Actividades: las permitidas en zona de quintas
- Deberá restringirse el uso de plaguicida y efectuar controles periódicos para verificar su cumplimiento.

3.- Subdivisión del suelo: Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- o 2 Has (Art. 85°).

CAPÍTULO XXI

DISTRITO AmpUrb (3)

1.- Carácter: son todos aquellos fraccionamientos integrados por manzanas y calles que continúan el amezanamiento existente, siendo su solución de continuidad la última de las calles abierta o bien uno de sus vértices.

2.- Políticas para el área:

- Destinar el área a las Ampliaciones Urbanas que se proyecten en el futuro, según el Artículo 31° del presente Código, para practicar fraccionamientos o desgloses de fracciones mayores, con destino al uso que en ese momento estipule la reglamentación.

3.-Delimitación:

Se ubica al Oeste de la Planta Urbana, delimitado por: Calle San Lorenzo, las vías del Ferrocarril, la prolongación del Bvard. Gualeguaychú y la prolongación del Bvard. Moreno.

4.- Subdivisión del suelo: Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- o Bloque: 50 m x 50 m.

CAPÍTULO XXII

DISTRITO AmpUrb (4)

1.- Carácter: son todos aquellos fraccionamientos integrados por manzanas y calles que continúan el amezanamiento existente, siendo su solución de continuidad la última de las calles abierta o bien uno de sus vértices.

2.- Políticas para el área:

- Destinar el área a las Ampliaciones Urbanas que se proyecten en el futuro, según el Artículo 31° del presente Código, para practicar fraccionamientos o

desgloses de fracciones mayores, con destino al uso que en ese momento estipule la reglamentación.

3.-Delimitación:

Calle 1468, las vías del ferrocarril, calle Jorge del Valle y Bvard. 12 de Octubre

4.- Subdivisión del suelo: Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- o Bloque: 50 m x 50 m.

CAPÍTULO XXIII

DISTRITO AgrUrb®

1.- Carácter: Es una extensión de propiedades de uso agrícola próximas a la planta urbana y contenido por la ruta provincial n° 20, donde la mayoría de su superficie se encuentra por debajo de la cota IGM 60 m.

2.- Políticas para el área:

- Deberá restringirse el uso de plaguicida y efectuar controles periódicos para verificar su cumplimiento.
- Actividades permitidas en zona de quintas

3.-Delimitación:

Ruta Prov. n° 20, calle San Juan Bautista, el límite de seguridad del distrito B6, y la prolongación este de calle P. Pertegarini.

4.- Subdivisión del suelo: Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- o 2 Has (Art. 85°).

CAPÍTULO XXIV

DISTRITO PI - Parque industrial

1.- Carácter: Radicación de actividades o acopios cuya categoría ambiental haya recaído en incómoda o peligrosa.

CAPÍTULO XXV

ZONA DE QUINTAS:

1.- Carácter: Es la que existe entre la Planta Urbana y la zona de Chacras, en la cual las fracciones de terreno están destinada generalmente a la producción primaria agropecuaria.

2.- Políticas para el área:

- Permitir la instalación de establecimientos dedicados a las actividades agrícolas o agrícolas intensivas.
- Permitir la tenencia y crianza de animales domésticos, en cantidades limitadas, con superficies mínimas acotadas y para consumo familiar (art. 95°).
- No permitir establecimientos dedicados a la crianza o tenencia de: aves de corral; ovinos; caprinos; porcinos; bovinos; equinos; etc., con destino comercial o industrial.
- Permitir la instalación de actividades agropecuarias siempre que estas sean de pequeña escala de producción, con tenencia de animales limitada, para consumo familiar, de carácter complementario a la residencia (art. 95).

CAPÍTULO XXVI

ZONA DE CHACRAS:

1.- Carácter: Es la que existe entre la zona de Quintas y el límite del Ejido Municipal, en la cual las fracciones de terreno están destinadas generalmente a la producción agrícola y ganadera de tipo pastoril.

2.- Políticas para el área:

Distrito 1:

- Permitir la instalación de establecimientos dedicados a las actividades agrícolas, agrícolas intensivas, ganaderas-pastoriles y forestales.
- No permitir la instalación de establecimientos dedicados a la crianza o tenencia de: aves de corral; ovinos; caprinos; porcinos; bovinos; equinos; etc., cualquiera sea su escala de producción.

Distrito 2:

- Permitir la instalación de establecimientos dedicados a las actividades agrícolas, agrícolas intensivas, ganaderas-pastoriles y forestales.
- Permitir la instalación establecimientos dedicados a la crianza o tenencia de: aves de corral; ovinos; caprinos y equinos, de carácter extensivo, no feed-lot

Distrito 3:

- Permitir la instalación de establecimientos dedicados a las actividades agrícolas, agrícolas intensivas, ganaderas-pastoriles y forestales.
- Permitir la instalación establecimientos dedicados a la crianza o tenencia de: aves de corral; ovinos; caprinos y equinos, de carácter extensivo.

CAPÍTULO XXVII

ÁREAS ESPECIALES:

a) Parque San Martín

1.- Carácter: Es un predio que ocupa parte de la playa de maniobra de la estación del ex Ferrocarril Urquiza. Posee gran superficie y una localización central dentro de la planta urbana. Presenta un agrupamiento de naves aisladas, con un bajo nivel de ocupación del suelo, se percibe una progresiva apropiación de los espacios cubiertos y abiertos para uso cultural y recreativo. Las instalaciones existentes presentan gran valor patrimonial conformando actualmente el *Complejo Cultural la Estación*. Dentro del mismo se encuentra el Parque San Martín, considerado como un espacio público recreativo para cubrir la demanda de tipo periódico.

2.- Políticas para el área:

- Reforzar su carácter central y articulador, favoreciendo la accesibilidad peatonal y la conectividad entre ambos sectores de la ciudad.
- Proteger los edificios con valor histórico arquitectónico, reforzando el carácter del conjunto como representante de sus orígenes.
- Promover la apropiación y uso público del área para el desarrollo de actividades culturales y recreativas.

b) Zona Boulevares:

Es una reglamentación especial para lotes frente a boulevares que por su característica lineal afecta a varios distritos.

Se encuentran exceptuadas de esta reglamentación especial aquellas parcelas que den su frente a la Plaza Urquiza, incluyendo a las parcelas frente a sus esquinas y aquellas que se encuentran en la manzana de la Parroquia del Sagrado Corazón, para las cuales regirán las normas de tejido urbano de las distritos en que se encuentran.

Tampoco se encuentra comprendida por esta reglamentación, el Área Especial perteneciente a los terrenos de la estación del ex ferrocarril Urquiza.

1.- Carácter: Son aquellos tramos de boulevares que conforman un cinturón que envuelve el sector urbano con mayor intensidad de uso y densidad de ocupación sirviendo de articulación con sectores de menor densidad. Se definen como paseos pero no cuentan con equipamiento como para ser usados como espacios de

recreación, recorren gran parte de la planta urbana, a una distancia entre sí de 600 a 800 metros, lo cual significa que se encuentran entre 300 a 400 metros de la residencia. Se destacan por la amplitud de su extensión que oscila entre los 40 y 50 metros conformando espacios urbanos con potencialidades excepcionales.

2.- Política para el área:

- En los espacios públicos del sector, promover la apropiación para el desarrollo de actividades recreativas y de esparcimiento. Albergar arbolado, parquización, equipamiento y mobiliario como para constituirse en espacios de recreo de uso diario, complementándose con que el parque San Martín que continuaría siendo de uso periódico u ocasional.
- En las parcelas, posibilitar la construcción de edificios en altura debido al bajo impacto urbano tanto por la escala del espacio como a los requerimientos de asoleamiento de las fachadas y del espacio público.

3.- Subdivisión del suelo: Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- o Ancho de frente 10 m.
- o Superficie 300 m².
- o Se permitirán lotes internos, según disposiciones establecidas en las Normas Generales Sobre la Subdivisión.

4.- Tejido urbano:

Para uso comercial, cines, teatros y templos, se permitirá un FOS del 100%. En tal caso se deberá dejar el 30% de terraza tratada como jardín accesible para retardar la evacuación del agua de lluvia.

- Fachada de frente sobre la línea Municipal con un basamento que no superará los 7 (siete) m de la cota del cordón. Por sobre esta altura deberá ajustarse a los siguientes parámetros: Retiro obligatorio de LE = 6 m.

a) Edificios entre medianeras:

- FOS máximo 70% ocupado
- R 1
- r" 1

b) Edificios de Perímetro Libre:

- FOS máximo 75% ocupado
- R 1,6
- r'7
- r" 1

c) Edificios de Perímetro semi-libre:

- FOS máximo 75% ocupado
- R 1,25
- r´7
- r" 1

TÍTULO IV: CLASIFICACIÓN DE VIAS

CAPÍTULO I

Accesos:

Desde Ruta Prov. N° 20, acceso al hospital Manuel Belgrano por Virgilio Silva.

Desde Ruta Prov. N° 20, por calle Dr. Roig.

Desde Ruta Prov. N° 20, por calle L. M. Caffarena.

Desde Ruta Prov. N° 20, por calle San Juan Bautista.

Desde Parque Industrial, por prolongación de Av. Libertad.

Desde Ruta Prov. N° 51, por prolongación de calle Pte. Perón.

Desde Ruta Prov. N° 19, por la intersección de Bv. Buenos Aires y Calle Caseros.

Desde camino la Juanita, por Bvard. 25 de Mayo.

Circunvalaciones:

Bvard. Belgrano, Bvard. Entre Ríos - Boulevard Colón, Bvard. Gualeguaychú

Bvard. Buenos Aires - Bvard. Juan de Garay.

Vías de circulación interna Principales:

Dr. Roig en toda su extensión.

Av. Libertad, en toda su extensión.

Esteban Podestá, desde Bvard. Mariano Moreno hasta Bvard. T. de Rocamora.

Bvard. Sarmiento - Paseo San Martín.

Leandro N. Alem, desde las vías del ferrocarril hasta Paseo San Martín.

Bvard. San Martín, desde Bv 1er Centenario hasta las Vías del ferrocarril.

Bvard. 1er Centenario, desde - Bvard. T. de Rocamora.

Bvard. 25 de mayo, desde Bv. T. de Rocamora hasta las vías del Ferrocarril.

Bvard. Rivadavia, desde las vías del ferrocarril hasta Bvard. Sarmiento.

Boulevares consolidados con alta intensidad de uso:

Bvard. 25 de mayo desde Bvard. Moreno-Bvard. Inchausti hasta vías del ferrocarril.

Bvard. Rivadavia, desde vías del ferrocarril hasta V. de la Plaza - Bvard Irigoyen.

Bvard. V. de la Plaza, desde Bvard 25 de Mayo hasta Av. Libertad.

Bvard Irigoyen, desde Av. Libertad hasta Bvard. 3 de Febrero.
Bvard. 3 de Febrero, desde Bvard. Irigoyen hasta vías del Ferrocarril.

Bvard San Martín, desde Bvard. M. Moreno hasta Bvard 1er Centenario.

Bvard. M. Moreno, desde Bvard. San Martín hasta Bvard. 25 de mayo.

Boulevares a consolidar (No incluye circunvalaciones)

Sentido Noroeste - Sureste

Bvard. 25 de mayo, desde Bvard. Juan de Garay hasta Bvard. M. Moreno - Bvard. Inchausti.

Bvard. Rivadavia, desde Bvard. De la Plaza - Bvard Irigoyen hasta Bvard. Entre Ríos.

Bvard. San Martín, desde Bvard Buenos Aires hasta Bvard. Moreno.

Bvard. 3 de febrero, desde Bvard. Irigoyen hasta Bvard. Colón.

Sentido Sur Oeste - Nor Este

Bvard. 9 de julio, desde San Lorenzo hasta Bvard. 25 de Mayo.

Bvard. 12 de Octubre, desde Bvard. 25 de mayo hasta Bvard. Belgrano.

Bvard. M. Moreno, desde Calle San Lorenzo hasta Bvard. San Martín.

Bvard. Inchausti, desde Bvard. 25 de mayo hasta Bvard. Belgrano.

Bvard. Irigoyen, desde Bvard. Gualeguaychú hasta Bvard. 3 de Febrero.

Bvard V. de la plaza, desde Bvard Rivadavia hasta Bvard Belgrano.