



ORDENANZA N° 825/ 2014

VISTO: El proceso de crecimiento urbano experimentado en la última década por la Ciudad de Unquillo.

Y CONSIDERANDO:

Que tal crecimiento, es originado, principalmente, a partir de la expansión de la mancha urbana de la ciudad de Córdoba, a raíz de la vacancia de áreas naturales cuya calidad paisajística constituye un atractivo fundamental;

Que, tales características han promovido la instalación de nuevos y numerosos emprendimientos inmobiliarios en las áreas periféricas, produciendo una descontrolada expansión de las urbanizaciones, con el consecuente encarecimiento de infraestructuras y servicios;

Que, las nuevas realidades de uso y ocupación del suelo en nuestra ciudad, se encuentran con una normativa e instrumentos de gestión urbana desarrollados bajo otra realidad local, que responden a criterios fijados en los años 80 y 90;

Que, esta situación precisa ser modificada de manera urgente a través de un Ordenamiento Urbano equilibrado y sustentable, que plantee nuevas lógicas de conformación urbana tendientes a resguardar y a propiciar, la calidad urbano-ambiental de la ciudad;

Que tal modificación importa la imperiosa necesidad de efectuar un estudio de revisión crítica que posibilite la adecuación de las actuales normas en vigencia, con miras a la pertinente actualización de los instrumentos normativos para la gestión de suelo urbano con los que cuenta la ciudad;

Que, en ese orden de ideas la presente Ordenanza, toma en consideración, y como punto de partida los ejes de acción prioritarios surgidos de los Lineamientos de Intervención Urbano Ambiental Participativo para Unquillo realizados durante el período 2009 – 2011.

Que, a ese fin en el presente año se evaluaron, temas referidos al territorio natural como la topografía, la vegetación y los sistemas de ríos y arroyos.

Que de igual modo se evaluaron, las formas de ocupación particulares del territorio evidenciándose una extensión de la urbanización dispersa y desordenada como así también problemas ambientales relacionados con predios industriales, predios de explotación minera, planta de tratamiento de RSU, entre otros.

Que por otro lado, han sido evaluados la localización y distribución de los espacios verdes, contemplando plazas, plazoletas, puntos de encuentro; los equipamientos distribuidos en toda la extensión de la planta urbana de la ciudad y la relación de estos dentro del sistema de movilidad urbana.

Que, la presente Ordenanza sienta las bases para un siguiente avance en el ordenamiento del territorio a tratar en un Código Urbano que contemplará la regulación y los nuevos modos de asentamientos urbanos;

Por todo ello,

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE UNQUILLO SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES **OBJETO, ÁMBITO Y AUTORIDAD DE APLICACIÓN.**

Artículo 1.- La presente Ordenanza constituye la expresión normativa de los criterios generales de ordenación territorial y urbanística establecidos con carácter regulatorio; rige la función pública local de la ordenación territorial y la gestión urbana, definiendo el contenido de las facultades urbanísticas autorizadas en el Municipio de Unquillo sobre los bienes inmuebles y el ejercicio de la propiedad del suelo con sujeción al interés general, urbano y ambiental, de la comunidad.

Artículo 2.- La presente Ordenanza tiene por objetivo:

1. Establecer criterios de especialización funcional en el Territorio Urbano considerando los ejes de acción prioritaria, patrimonio histórico cultural, patrimonio paisajístico ambiental y el eje equilibrio pueblo ciudad.
2. Establecer pautas para el uso del suelo sustentable del territorio, tendiente al equilibrio del ambiente y al mejoramiento de la calidad de vida de la población.
3. Asegurar el equilibrio en la distribución de las actividades en el territorio del Radio Municipal.
4. Promover el desarrollo armónico del territorio de la Ciudad de Unquillo en términos funcionales y paisajísticos.
5. Proteger áreas con valores naturales y/o culturales como asimismo, los sitios de interés natural, paisajístico, histórico o turístico, a los fines del uso racional y educativo de los mismos,
6. Estimular la generación de una clara conciencia comunitaria sobre la necesidad vital de la preservación y recuperación de los valores ambientales.

Artículo 3.- Las normas de la presente Ordenanza se interpretarán atendiendo a su contenido y conforme al objeto y los fines expresados previamente.

En caso de discrepancia entre las normas consignadas en esta Ordenanza y alguno de los Anexos, prevalecerán las normas. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto escrito, a excepción de la delimitación de zonas aspecto en el que prevalecerá la documentación gráfica.

Anexo 1

Foja 1: Zonificación General con imagen satelital

Foja 2: Zonificación General sin imagen satelital
Foja 3: Áreas No Urbanizables
Foja 4: Sub Áreas de riesgo de inundación INA-CIRSA 2010
Foja 5: Sub Áreas naturales protegidas (Reserva Natural)
Foja 6: Sub Área Agropecuaria
Foja 7: Áreas Urbanizables: Sub-Áreas Urbanas
Foja 8: Áreas Urbanizables: Sub-Áreas Especiales
Foja 9: Áreas Urbanizables: Sub-Áreas Industriales
Foja 10: Área de Urbanización Diferida
Foja 11: Área Precintos.

Artículo 4.- La Municipalidad garantiza el derecho a la plena información pública a todo interesado, a las entidades representativas de derechos o intereses de incidencia colectiva, y a los ciudadanos en general.

Toda persona con domicilio real, legal o especial en el Municipio de Unquillo, tendrá derecho a que la autoridad municipal competente le informe por escrito sobre el régimen y condiciones urbanísticas y/o ambientales aplicables a un inmueble o ámbito de actuación territorial determinados.

Artículo 5.- La AUTORIDAD DE APLICACIÓN de la presente Ordenanza es la Dirección de Desarrollo Urbano, u organismo que en el futuro la reemplace.

Artículo 6.- A los fines del cumplimiento de esta Ordenanza corresponde a la AUTORIDAD DE APLICACIÓN sin perjuicio de lo previsto expresamente por el mismo, lo siguiente:

- a) Velar por el cumplimiento de los objetivos y disposiciones normativas de esta Ordenanza ejerciendo el poder de policía en la materia.
- b) Evaluar la aplicación de este instrumento jurídico, sugiriendo las reglamentaciones y/o modificaciones que considerare necesarias o convenientes.
- c) Coordinar las tareas con las distintas dependencias de la Municipalidad con el fin de facilitar un adecuado cumplimiento de las disposiciones establecidas en esta Ordenanza.

TITULO II

ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO CLASIFICACIÓN Y DEFINICIÓN

SECCIÓN 1: DEFINICIONES REFERIDAS A TIPOS

DE ÁREAS, SUB ÁREAS Y ZONAS.

Artículo 7.- El territorio del Municipio se clasifica para su ordenamiento en “áreas” “sub-áreas”, “zonas” y “precintos”.

A los efectos de la presente Ordenanza, se entiende por:

Área: Es el ámbito resultante de la primera división que se hace sobre el territorio del Municipio, con el fin de ordenar en forma general los distintos usos que en él se desarrollan.

Sub-Área: Es el ámbito resultante de la segunda división que se hace sobre las áreas, con el fin de ordenar los distintos usos que en ella se desarrollan.

Zona: Es el ámbito resultante de la subdivisión de cualquiera de las sub áreas en unidades menores, con el fin de regular la localización de actividades.

Se faculta al D.E.M para que realice la determinación de zonas en las cuales se lleven a cabo actividades y/o proyectos vinculados al desarrollo sustentable.

Precintos: Ámbito territorial que por sus dimensiones y características no llega a conformar una zona o un eje, que tiene límites precisos, y que requiere un tratamiento normativo diferente de la zona en la que está ubicado, o bien, que requiere un estudio particularizado que trasciende los contenidos de esta herramienta.

Artículo 8.- El Municipio de Unquillo se divide en áreas no urbanizables con sub áreas, áreas urbanizables con sub áreas, áreas de urbanización diferidas y precintos..

Las áreas no urbanizables se dividen en sub áreas de riesgo por inundación, sub áreas naturales protegidas, sub áreas de producción agropecuarias. Ésta última se divide en zona de producción agropecuaria no contaminante y zona de producción agropecuarias contaminante.

Las áreas urbanizables se dividen en sub área urbana, sub áreas especiales y sub áreas industriales. La sub área urbana está dividida en zona central, zona residencial y zona de corredores. La sub áreas especiales, está dividida en zona de valor patrimonial, zona de valor paisajístico ambiental, zona degradada, zona de valor estratégico y zonas verdes recreativas. La sub área industrial se divide en zona industrial mixta y zona industrial de impacto.

Cuadro Resumen:

AREAS NO URBANIZABLES	SUB AREAS DE RIESGO POR INUNDACION	
	SUB AREAS NATURALES PROTEGIDAS	
	SUB- ÁREAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA NO CONTAMINANTE ZONA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA CONTAMINANTE
AREAS URBANIZABLES	SUB ÁREA URBANA	ZONA CENTRAL
		ZONA RESIDENCIAL
		ZONA CORREDORES
	SUB AREAS ESPECIALES	ZONA DE VALOR PATRIMONIAL
		ZONA DE DE VALOR PASAJÍSTICO-AMBIENTAL
ZONA DEGRADADA		
	ZONA DE VALOR ESTRATÉGICO	
	ZONAS VERDES	

		RECREATIVAS
	SUB-ÁREAS INDUSTRIALES	ZONA INDUSTRIAL MIXTA ZONA INDUSTRIAL DE IMPACTO
AREAS DE URBANIZACIÓN DIFERIDA		
PRECINTOS		

Artículo 9.- A los efectos de la presente Ordenanza, se entiende por:

1-) Área no urbanizable.

Se definen como áreas no urbanizables, a las superficies del radio municipal no urbanizadas y no urbanizables en las que no se podrá construir y que estarán sujetas a cuidado e imposibilidades de uso. Éstas son:

- Áreas cuya urbanización implica una dispersión y/o extensión inconveniente, y/o innecesaria de la ciudad por su localización y/o conformación.
- Áreas destinadas al uso forestal o agrícola, y/o sectores de alto valor de conservación y/o protección (valor patrimonial, medioambiental, paisajístico, histórico, arqueológico, ganadero, agrícola, ecológico) que no deben transformarse.
- Áreas que por sus ubicaciones relativas a reservas, su valor de conectividad, la presencia de valores eco sistémicos sobresalientes y/o la protección de cuencas que ejercen, no se consideran apropiadas para ser urbanizadas.
- Áreas cuyos atributos y condiciones físicas desaconsejan su ocupación presente y futura.

2-) Sub áreas de riesgo por inundación.

Se definen como sub áreas de riesgo por inundación (o anegamiento temporario de tierras), a aquellas superficies expuestas al riesgo por inundaciones correspondientes principalmente a las zonas bajas o con escasa pendiente expuestas a las crecidas y desbordes de ríos y/o arroyos. Son áreas que han incrementado su riesgo en las últimas décadas debido a diversos factores concurrentes, como la expansión de la superficie construida (lo que vuelve impermeable el suelo y facilita el escurrimiento del agua de lluvia hacia zonas más baja), como así también debido a la deforestación cuenca arriba que provoca la crecida de los ríos ubicados aguas abajo. Asimismo, a inundaciones asociadas a fenómenos meteorológicos cada vez más frecuentes a causa del Cambio Climático.

3-) Sub áreas naturales protegidas

Se definen como sub áreas naturales protegidas, a aquellas superficies que presentan integridad natural y conforman una unidad geográfica. Que abarcan un ecosistema cuyos rasgos

biológicos, geológicos, e hidrológicos sean característicos de la zona y/o cumplan un rol ambiental significativo en el territorio. Aquellas en donde los procesos ecológicos naturales que en ella se desarrollan deban ser protegidos según pautas de sustentabilidad acordes al carácter del área, resultantes de su estudio técnico específico y particular.

Se incluyen todas las áreas determinadas como Categoría I (Rojo) en la Ley N° 9814 - Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos de la Provincia de Córdoba y Ordenanza Reserva los Quebrachitos, N° 026/99 y modificatorias, u ordenanza que la reemplace en el futuro.

4-) Sub áreas de producción agropecuaria.

Se definen como sub áreas de producción agropecuaria a aquellas dedicadas al cultivo de alimentos y al cuidado de animales que sirven para producir alimentos, que involucran factores físicos o naturales, que tienen que ver con las condiciones de partida que ofrece el medio natural y factores humanos, que tienen que ver con la actuación de los seres humanos sobre el medio natural según sus capacidades, recursos y necesidades.

5-) Zona de producción agropecuaria no contaminante- extensivo

Se definen como áreas “de producción no contaminante” a las superficies con aptitud para la actividad productiva agrícola. Que por su relación de cercanía con sectores urbanos, sus condiciones topográficas y su relación con cursos de agua y otros ecosistemas o procesos ecológicos naturales, obligan a la utilización de técnicas orgánicas y otros procedimientos productivos no contaminantes.

6-) Zona de producción agropecuaria contaminante - intensivo

Se definen como áreas “de producción contaminante” a aquellas superficies con actividad agrícola con uso de agroquímicos, cría de ganado a corral, criaderos de aves a galpón y otras actividades productivas, cuya condición contaminante obliga a respetar áreas de amortiguación con localizaciones que sólo se aprueban en el marco de la legislación ambiental.

7-) Áreas urbanizables

Se definen como áreas urbanizables a las superficies del territorio municipal urbanizadas y urbanizables en las que se podrá construir.

Son superficies que actualmente están ocupadas por la población, como así también aquellas aptas para ser urbanizadas, por tener las características adecuadas para absorber un previsible crecimiento de la población.

8-) Sub área urbana

Se define como sub área urbana a aquella destinada al asentamiento poblacional intensivo, con uso predominante residencial, actividades terciarias, producción compatible, equipamientos y servicios comunitarios.

9-) Zona central:

Se define como zona central a aquella superficie que detenta el uso del suelo más intensivo, tanto en las actividades como en altura de edificación, y donde se manifiestan las mayores interrelaciones de personas, de bienes y oferta de servicios calificados. Aquella que concentra usos tales como administraciones y equipamientos culturales, educativos, sanitarios, de alcance regional, comercios en general, edificios de oficinas y viviendas de tipo multifamiliar.

10-) Zona residencial:

Se definen como zonas de uso residencial a aquellas superficies cuyo uso predominante es la "habitación", delimitadas con el fin de garantizar y preservar condiciones óptimas de habitabilidad, con vivienda unifamiliar y multifamiliar y complemento de usos comerciales y servicios de escala menor.

11-) Zona corredores:

Se definen como zonas corredores a aquellas superficies de configuración lineal que afectan las parcelas y o manzanas con frente a determinadas vías de comunicación de la estructura regional y local, cuyos usos predominantes son comercios, equipamientos y/o servicios, de acuerdo a la zona que atraviesan o al rol de la vía que acompañan.

12-) Sub áreas especiales

Se definen como sub áreas especiales a aquellas superficies que por las características singulares de sus condiciones paisajísticas, ambientales, históricas, o funcionales, requieren un tratamiento urbanístico diferenciado.

Superficies o ámbitos territoriales que por sus particulares características físicas o funcionales se encuentran sujetas a distintas intervenciones (preservación, protección, recuperación, control, promoción. Cuya identidad, significación o dimensiones hace que no sean asimilables a las zonas adyacentes y que puedan pertenecer a distintas áreas.

13-) Zona de valor patrimonial

Se definen como zonas de valor patrimonial a aquellas superficies o lugares cuyas características simbólicas, histórico-culturales, urbano-arquitectónicas, morfológicas, tipológicas, paisajísticas y ambientales, revisten valor de patrimonio cultural identitario singular, por su contribución a la calidad ambiental y al mantenimiento de la memoria colectiva. Requiriendo asimismo un tratamiento especial a fin de proteger y/o preservar su identidad.

14-) Zona de de valor pasajístico-ambiental

Se definen como zonas paisajístico-ambientales, a aquellas superficies que conforman un conjunto homogéneo, un microclima, una unidad donde se interrelacionan las variables referidas a la naturaleza de su territorio geográfico y a los factores físico-espaciales y sociales. Superficies caracterizadas por el verde urbano que asimismo involucran valores perceptuales, de orden estético, de confort urbano.

15-) Zona degradada

Se definen como zonas degradadas a aquellas superficies que evidencian pérdida de valor o un resultado de valor negativo en relación con sus características ecológicas, económicas, paisajísticas, respecto al valor anterior o potencial de su territorio. Aquellas que constituyen espacios alterados por procesos naturales y/o antrópicos de transformación del territorio, o abandono de actividades, cuyos valores ambientales han sido modificados (decapado del suelo, contaminación del suelo, contaminación de cursos de agua y su entorno, tala de un bosque, pérdida de cobertura y de diversidad vegetal, etcétera). Zonas que requieren ser tratadas para la remediación de las condiciones ambientales del territorio inicial a evaluar por la autoridad de aplicación. (A partir de la evaluación de las condiciones físicas de cada área - entre otros, estudios acerca de geología, saneamiento, carreteras y otras condiciones de habitabilidad-, se elaborará un diagnóstico para cada una de ellas de modo de indicar la dirección a seguir en su intervención urbano-ambiental).

- Zona Degradada en relación con cursos de agua y su entorno
- Zona Degradada referida a canteras

- Zona Degradada en relación con pérdida de cobertura y de diversidad vegetal

16-) Zona de valor estratégico

Se definen como zonas de Valor Estratégico a aquellas superficies consideradas de aprovechamiento potencial para un mayor beneficio de la comunidad. Cuyas características promueven el desarrollo de planes/acciones de activación reactivación y/o renovación o de la dinámica urbana en cualesquiera de sus diferentes escalas (locales, interurbanas sectorial, urbana, intersectorial y regional). Estas zonas se clasifican en:

- Zona 1: Ingreso Sur.
- Zona 2: Ingreso Norte.
- Zona 3: Calle Gustavo Centeno – Zona de cantera.
- Zona 4: Cruce camino Gral Belgrano y 5 de octubre. Barrio Cabana
- Zona 5: Ruta Provincial E-53 – Sabattini.

17-) Zonas verdes recreativas de esparcimiento

Se definen como zonas verdes recreativas de esparcimiento, a las superficies verdes y/o con predominancia de verde previstas para el desarrollo de actividades recreativas de esparcimiento y en diferentes escalas, tipos y tipologías, como claros, masas forestales, tramos del río, plazas, parques, plazuelas, paseos, espacios de educación ambiental. Aquellas superficies destinadas a la actividad recreativa ociosa, o activa con el equipamiento adecuado a dichos usos.

18-) Sub-áreas industriales

Se definen como sub-áreas industriales a aquellas superficies destinadas fundamentalmente al asentamiento de usos de los suelos industriales o asimilables.

19-) Zona industrial mixta

Se definen como zonas industriales mixtas a aquellas superficies destinadas fundamentalmente al asentamiento de usos del suelo industrial o asimilables, compatibles con otros usos. Aquellas que producen molestias poco significativas al medio, o consideradas de bajo impacto y/o mediano impacto ambiental (efecto producido por todas aquellas actividades industriales cuyo volumen de efluentes, emisiones al aire, ruidos y residuos descargados al medio ambiente no deterioran y/o deterioran medianamente el entorno.) Incluye a aquellos establecimientos que se consideran inocuos y/o incómodos porque su funcionamiento no constituye riesgo o molestia a la seguridad, salubridad e higiene de la población, ni ocasiona daños a sus bienes materiales ni al medio ambiente.

20-) Zona industrial de impacto

Se definen como zonas industriales de impacto a aquellas superficies destinadas al asentamiento de usos industriales o asimilables (peligrosos, inflamables, explosivos o sumamente nocivos, definidos por normas en vigencia) en las que queda excluido el asentamiento de actividades residenciales en cualquier forma. Aquellas consideradas de alto impacto (efecto producido por todas aquellas actividades industriales cuyo volumen de efluentes, emisiones al aire, ruidos y residuos, el tipo de materias primas y de energía que utilizan contaminan y deterioran altamente el área de influencia afectando la vida humana, animal o vegetal. Incluye aquellos establecimientos que se consideran peligrosos porque su funcionamiento constituye un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población u ocasiona daños graves a los bienes y al medio ambiente.

21-) Áreas de urbanización diferida

Se definen como Áreas de Urbanización Diferida a las superficies donde se prevé construir en el largo plazo, con posibilidades para el desarrollo de infraestructura y prestación de servicios, generando nuevas extensiones del tejido urbano conectado al existente.

El área delimitada por esta clasificación recibirá la futura expansión del asentamiento urbano, manteniendo hasta tanto la condición normativa que impide la urbanización.

22-) Precintos

Es un ámbito territorial que por sus dimensiones y características no llega a conformar una zona o un eje, que tiene límites precisos, y que requiere un tratamiento normativo diferente de la zona en la que está ubicado, o bien, que requiere un estudio particularizado que trasciende los contenidos de esta herramienta.

SECCIÓN 2: DEFINICIONES REFERIDAS A LA RED VIAL

Artículo 10.- A los efectos de la presente Ordenanza, se entiende por Red Vial a todas las vías de comunicación dentro del Radio Municipal de Unquillo. Se clasifican en Red Vial Regional, Red Vial Urbana Principal, Red Vial Urbana Secundaria y Red Vial Urbana Terciaria, conformando una red jerarquizada que permita regular los usos, establecer restricciones y limitaciones, así como ordenar las obras de apertura, ensanche, pavimentación y todas aquellas que en materia vial se realicen en el futuro.

1. Red Vial Regional

Cumple la función de vincular el Municipio de Unquillo con otros centros urbanos de la Provincia de Córdoba y del país.

Compuesta por las siguientes vías:

- a) Ruta Provincial E-53
- b) Ruta Provincial E-57
- c) Avenida Sabattini
- d) Camino 6 de septiembre

Los perfiles de las vías regionales son los que establecen las disposiciones viales específicas y las que en materia de ensanches y/o restricciones establezcan los organismos competentes provinciales y/o nacionales.

A Nivel Urbano, las vías de comunicación del Municipio de Unquillo se clasifican en las siguientes redes:

2. Red Vial Urbana Principal

Constituida por los bulevares, las avenidas y las calles que interconectan los diferentes sectores urbanos y que cuentan con la mayor concentración y variedad de usos del suelo relacionados a las funciones centrales, principalmente comercial, de servicios, administrativos y otros similares, con alguna presencia de uso residencial y que concentran los mayores volúmenes de tránsito urbano.

Compuesta por las siguientes vías:

- a) San Martín – E-57
- b) Sarmiento
- c) Amadeo Sabittini
- d) Centeno

- e) Avenida Gral. Belgrano
- f) Avenida 5 de octubre
- g) Camino 6 de septiembre
- h) Santa Fe
- i) Lino E. Spilimbergo
- j) Camino Provincial San José

3. Red Vial Urbana Secundaria

Constituida por las vías que interconectan con la Red Vial Urbana Principal y donde la concentración de usos de funciones centrales es menor que en las principales.

Presentan gran mixtura con el uso del suelo residencial y los volúmenes de tránsito urbanos son menores que en la Red Vial Urbana Principal. Interconectan diferentes sectores urbanos. Facilitan el acceso a las zonas centrales y sub-centros urbanos conectando estas zonas con la red vial urbana principal quedando afectadas al sistema de accesibilidad interno.

Compuesta por las siguientes vías:

- a) Vélez Sarsfield
- b) Calixto Gaona
- c) 9 de julio
- d) Almirante Brown
- e) Entre Ríos

4. Red Vial Urbana Terciaria

Constituida por las calles de acceso o servicio local, los pasajes y las calles peatonales. Pertenecen a esta Red todas las calles de la Ciudad que no integran las redes primaria o secundaria. Cuya Función dentro del sistema es la de servir al tránsito local.

SECCIÓN 3: DEFINICIONES REFERIDAS A LOS USOS DEL SUELO

Artículo 11.- A los efectos de la presente Ordenanza se entiende por:

1-) Uso del suelo:

Término que establece la actividad o propósito específico a que se destina un inmueble.

2-) Uso del suelo habitacional:

Comprende actividades destinadas al alojamiento permanente o temporario de personas, familias y/o grupo de personas. Se consideran dentro del uso habitacional, a los usos residenciales con los siguientes tipos de viviendas: vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, vivienda comunitaria, vivienda transitoria, vivienda temporaria.

El uso habitacional para alojamiento temporario incluye: hotel, motel, hostería y/o posada, hostel, residencial, apart-hotel, apart-cabañas, albergues, conjunto de casas y departamentos, moteles por hora, según Ordenanza 762/2012 u Ordenanza que la reemplace en el futuro.

3-) Uso del suelo comercial:

Comprende actividades de intercambio, exposición, venta y/o reventa con destino a cualquier otro sector de actividad, sin que medie la transformación de materias primas, productos intermedios o productos finales. Comprende: comercios minoristas de comestibles y artículos asociados,

comercios minoristas en general, comercios mayoristas en general, comercios minoristas y/o mayorista incómodo y/o peligroso.

4-) Uso del suelo de equipamientos

Comprende al conjunto de actividades destinadas a satisfacer las necesidades sociales y culturales en sus distintas formas, la atención social y la vida de relación.

Para todos aquellos equipamientos que cuenten con normas específicas a nivel nacional y/o provincial que regulen la actividad, las mismas serán de cumplimiento obligatorio.

5-) Uso del suelo de servicios

Comprende al conjunto de actividades destinadas a la atención de necesidades con prestación directa o a través de intermediarios incluyendo los servicios públicos y los privados en sus distintas escalas.

6-) Uso del suelo industrial

Comprende el Uso destinado al desarrollo de actividades referidas a:

La producción de bienes, transformación -física o química- o refinamiento de sustancias orgánicas o inorgánicas.

Al montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento de bienes en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material.

Quedan exceptuados de este uso, las panaderías, heladerías y fábricas de pastas, cuando se trate de establecimientos de escala barrial y todo lo que allí se elabore sea para venta directa al público en el mismo.

SECCIÓN 4: OTRAS DEFINICIONES APLICADAS A LOS USOS DEL SUELO

Artículo 12.- Los usos de las zonas delimitadas en la presente Ordenanza son: “Uso Dominante”, “Uso Complementario”, “Uso Condicionado”, “Uso No conformes”, “Usos Tolerados”, “Usos No Consignados” y “Usos No Permitidos”.

1-) Uso dominante:

Se considera Uso Dominante al que señalándose como preferencial para determinada área, la caracteriza y por lo tanto, se desea preservar en sus condiciones esenciales y promover en el futuro.

2-) Uso complementario:

Se considera Uso Complementario al que considerándose compatible con el uso del suelo dominante, dentro de determinados límites, lo convalida, admitiéndoselo en forma subordinada al dominante.

3-) Uso condicionado:

Se considera Uso Condicionado al que pudiendo ser compatible -a pesar de ser conflictivo- con los usos del suelo dominante y/o complementario, sólo se permite cumpliendo los requisitos que se fijan a fin de que no afecte a las características del área.

4-) Uso no conforme:

Se considera Uso No Conforme a todo uso de un edificio o parte de él o de terreno, habilitado por autoridad competente, que con la puesta en vigencia de la presente Ordenanza no pueda encuadrarse en el mismo como Uso Permitido porque no cumple con todos los requisitos

establecidos por las normas específicas que regulan la actividad. Se regirá por lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

5-) Usos tolerados:

Se consideran Usos Tolerados a aquellos Usos No Conformes existentes con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente norma, habilitados por autoridad competente, que no pueden encuadrarse en la presente como Usos Permitidos porque no cumplen con todas las limitaciones y requisitos establecidos por las normas específicas que regulan la actividad, y que no obstante ello, se admite su permanencia porque no producen un impacto negativo inadmisible en la zona en la que se ubican.

Toda solicitud de ampliación y/o reforma de los Usos considerados Tolerados deberá ser evaluada por el AUTORIDAD DE APLICACIÓN, pudiendo accederse a lo peticionado siempre que impliquen una mejora ambiental o tecnológica.

6-) Usos no consignados:

Se consideran Usos No Consignados a los usos no incluidos en los tipos de usos y en cada Zona en particular de la presente norma. La solicitud de localización de un Uso No Consignado implicará la presentación de una memoria detallada de la actividad a desarrollarse para su consideración y evaluación según lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

7-) Usos no permitidos:

Se consideran Usos No Permitidos a aquellos usos no admitidos en las zonas del Municipio que se trate, así como a aquellos usos admitidos que no cumplan con alguna de las limitaciones o requisitos establecidos para cada caso por la presente norma, por lo que no podrá considerarse factible su localización.

También se consideran Usos No Permitidos aquellos declarados expresamente como tales por la presente norma o normas futuras. Se declaran como Usos No Permitidos en todo el territorio del Municipio de Unquillo a los siguientes:

1. Centrales nucleares.
2. Plantas de tratamiento y/o disposición de residuos nucleares y enterramiento de residuos-
3. Uso Industriales o asimilables nocivos, peligrosos y/o explosivos.
4. Establecimientos destinados al engorde a corral (feedlot) u hospedaje de animales vacunos, ovinos, porcinos u otros.
5. Planta de agroquímicos.
6. Crematorios.

TITULO III **USOS DEL SUELO** **CLASIFICACION Y CONSIDERACIONES**

SECCIÓN 1: GENERALIDADES

Artículo 13.- Los usos permitidos en la presente ordenanza se clasifican de acuerdo con su actividad dominante en usos: Habitacional, Comercial, Equipamiento, Servicio e Industrial. Para la autorización de los distintos tipos de usos del suelo se deberá dar cumplimiento a las condiciones generales que se establecen en esta sección.

Artículo 14.- En todos los casos que expresamente se indique, y en aquéllos que la Autoridad de Aplicación así lo determine, se deberá dar cumplimiento a los requisitos de Evaluación de Impacto Ambiental y asimismo a las Normas para la Protección de los Recursos Hídricos que establecen el Decreto N° 415/99 y su modificatoria, el Decreto N° 2711/2001, y demás normativa legal vigente.

Artículo 15.- El Uso Residencial de vivienda familiar aún cuando no fuera previsto como dominante o complementario siempre será posible en la medida que fuera accesorio o anexo a otro uso previsto y que expresamente no estuviera prohibido.

Artículo 16.- El Ejercicio Profesional, en la medida que estuviere integrado al Uso Residencial, será considerado como tal a los fines de la aplicación de esta Ordenanza.

Artículo 17.- En aquellas zonas en que se admiten usos mixtos, se deberán cumplimentar las normas establecidas para cada una de las actividades integrantes de tales usos.

Artículo 18.- En el caso de usos del suelo singulares por su destino, magnitud y/o radio de influencia, caracterizado por equipamientos a escala urbana y regional, de tipo educacional, sanitario, deportivo, recreativo, administrativo, de transporte de personas y/o bienes, de comunicaciones, religioso, así como monumentos, construcciones alegóricas y otros que pudieran causar impacto ambiental, funcional y/o paisajístico, los mismos quedan sujetos a disposiciones especiales en cuanto a formas de ocupación, condiciones funcionales, edilicias y paisajísticas a determinar en cada caso por la Autoridad de aplicación, ad-referendum del Concejo Deliberante. Estas condiciones especiales se determinarán en función de las características de la parcela y de la zona de localización.

Artículo 19.- Los Usos Específicos vinculados a los servicios de infraestructuras urbanas quedan sujetos a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

Artículo 20.- Las normas de esta Ordenanza se aplicarán tanto en nuevos edificios o instalaciones de cualquier tipo de uso del suelo, como en edificaciones o instalaciones existentes en las que se pretendiera variar su uso.

SECCIÓN 2: CLASIFICACIÓN, LIMITACIONES Y REQUISITOS PARTICULARES DE LOS USOS DEL SUELO.

Artículo 21.- Limitaciones y requisitos específicos de los usos: son los recaudos que se deben cumplimentar para evitar los efectos que de los usos puedan derivarse como consecuencia de sus características particulares.

Artículo 22.- El Departamento Ejecutivo establecerá las limitaciones por adición o por incompatibilidad o propias del mismo uso para cada caso, cuando no se encuentren contempladas en esta Ordenanza, pudiendo además ampliar las establecidas para los mismos, previo informe elaborado por la Autoridad de aplicación y ad-referendum del Concejo Deliberante.

Artículo 23.- Limitaciones a la Localización Por Adición: Son aquellas limitaciones establecidas por la presente ordenanza que pueden establecerse a los usos cuya proximidad con otros diferentes o

similares en un sector urbano particular, suponga efectos tales como molestias al vecindario, deterioro del medio físico natural o construido, problemas para la correcta función y seguridad de la vía pública o de las actividades entre sí.

Artículo 24.- Limitaciones a la Localización Por Incompatibilidad: Son aquellas limitaciones establecidas por la presente norma o las que pueden establecerse a los usos de distinto tipo, cuya incompatibilidad en un sector urbano particular suponga efectos tales como molestias para el vecindario, deterioro del medio físico natural o construido y para la correcta función y seguridad de la vía pública o de las actividades entre sí.

Artículo 25.- Los establecimientos que para su funcionamiento requieran combinaciones de actividades diferentes deberán cumplimentar con todas las limitaciones y los requisitos exigidos para cada actividad.

SUB SECCIÓN 2.1: DEL USO HABITACIONAL

Artículo 26.- Uso habitacional

a) Vivienda unifamiliar:

Uso habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable, en una unidad funcional de tipo residencial.

Requisitos y limitaciones:

- En las zonas industriales mixtas se permite una única vivienda familiar por parcela, con carácter complementario al uso principal de la zona y de acuerdo con las necesidades específicas del grupo familiar.

b) Vivienda multifamiliar:

Uso habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial regulados bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Comparten accesos, circulación interna de distribución y servicios de infraestructura.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento mínimo: según lo que se establece en el Código de Edificación.

c) Vivienda comunitaria:

Uso habitacional destinado al alojamiento de personas en forma estable o temporaria con servicios e instalaciones comunes y régimen de relación interna comunitario.

Incluye residencias de niños, jóvenes, madres, discapacitados, estudiantes y comunidades religiosas.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento mínimo: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar 3,5 m² de superficie de estacionamiento por habitante (1 módulo = 25 m²).

- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 1.000 m² de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

d) Alojamiento temporario:

Uso habitacional destinado al alojamiento circunstancial de personas sin régimen común de relación interna.

A los efectos de la presente Ordenanza se entiende por:

Alojamiento: Es aquel tipo de establecimiento en el cual se presta el servicio de alojamiento mediante contrato por un período no inferior a una pernoctación, pudiendo ofrecer otros servicios complementarios, siempre que las personas alojadas no constituyan domicilio permanente en el establecimiento o inmueble en el que se presta el servicio de alojamiento.

d.1) Hotel: establecimiento que brinda servicio de alojamiento en habitaciones individuales con baño privado, departamentos y suite, con una cantidad mínima de diez (10) Unidades de alojamiento, en el cual se preste el servicio básico de alojamiento con servicios complementarios, conforme a los requisitos que se indiquen para cada categoría.

d.2) Apart Hotel: establecimiento que agrupa unidades integradas en un solo edificio, que brinda alojamiento en unidades con baño privado, que cuenten con equipamiento y servicios que permiten la elaboración, consumo y conservación de alimentos dentro de la unidad, destinado a personas que no constituyen domicilio permanente en él, y se administre en forma centralizada, pudiendo contar con servicios propios de la clase hotel. Cada unidad deberá contar como mínimo de dormitorio, baño, estar-comedor y cocina debidamente equipados. El servicio de alojamiento deberá contratarse por unidad.

d.3) Hostería: establecimiento que brinda servicio de alojamiento en habitaciones individuales con baño privado, departamentos y suite, con una capacidad mínima de cinco (5) Unidades de alojamiento, en el cual se preste el servicio de alojamiento y otros servicios complementarios, según los requisitos indicados para cada categoría, y que por sus características no puede ser encuadrado en la Clase Hotel.

d.4) Motel: establecimiento que brinda servicio de alojamiento en habitaciones individuales con baño privado, con acceso independiente a las habitaciones, contando con estacionamiento vehicular ubicado junto a cada unidad y en cantidad igual al número de unidades, en el cual se preste el servicio de alojamiento con servicios complementarios.

d.5) Hostal: establecimiento que brinda el servicio de alojamiento, en habitaciones individuales con baño privado y otros servicios complementarios, localizado en edificios de valor arquitectónico, histórico-patrimonial, que a criterio del Organismo de Aplicación cuenten con condiciones de habitabilidad y confort adecuadas para la prestación del servicio de alojamiento.

d.6) Residencial: establecimiento que brinda servicio de alojamiento en habitaciones individuales con baño privado, con una capacidad mínima de cinco (5) Unidades de alojamiento, en el que se preste servicio de alojamiento con o sin servicios complementarios, según los requisitos establecidos para cada categoría, y que por sus condiciones arquitectónicas y de servicios no puede ser encuadrado en las clases anteriores.

d.7) Albergue: establecimiento que brinda servicio de alojamiento grupal, dedicado al alojamiento de contingentes y/o grupos de personas, con baños comunes y/o privados, que cuenten con condiciones mínimas de habitabilidad fijadas por la autoridad de regulación edilicia y de servicios turísticos.

d.8) Apart-Cabañas: unidades de alojamiento independientes y aisladas entre sí, que formando conjunto con otras, con un mínimo de tres (3), brindan servicio de alojamiento, con servicios complementarios, contando como mínimo con áreas de dormitorio, baño, cocina y estar comedor debidamente equipados. El servicio de alojamiento deberá contratarse por unidad.

d.9) Conjunto de Casas y/o Departamentos: unidades de alojamiento independientes, que agrupadas, y formando conjunto con otras, con un mínimo de tres (3), brindan servicio de alojamiento, contando como mínimo con áreas de dormitorio, baño, cocina y estar comedor debidamente equipados. El servicio de alojamiento deberá contratarse por unidad.

d.10) Complejo Turístico: establecimiento que presta servicio de alojamiento, sujeto en cada caso a las condiciones que rigen para cada clase, contando con servicios complementarios, y con superficies afectadas al desarrollo de actividades turísticas, deportivas, recreativas, en cantidad y diversidad.

d.11) Complejo Especializado: establecimiento que presta servicio de alojamiento integrado a la prestación de un servicio especializado y ajeno al alojamiento, y/o que por su localización rural se encuadre en la presente clase. Ej. Turismo Rural, Turismo Salud (SPA), Turismo Deportivo, Turismo Recreativo, etc.

d.12) Hostel: Establecimiento que brinda servicio de alojamiento a bajo costo, con familiaridad entre los viajeros al estilo de las antiguas casas de huéspedes, zonas comunes, dormitorios compartidos; instalaciones básicas similares a un hotel de tres estrellas. También abarca hostels de lujo que si bien siguen siendo económicos, cuentan con piscina, servicios de spa.

Requisitos y limitaciones:

Para este tipo de alojamiento rige lo dispuesto en la normativa legal vigente.

e) Conjunto de viviendas

Se considera Conjunto de Viviendas a todo agrupamiento habitacional cuyo número de unidades sea igual o mayor a quince (15) y que se desarrolle en un área igual o mayor a 3.000 m² y de hasta 1,5 ha de superficie o una manzana de la zona. Los emprendimientos que superen la 1,5 ha o una manzana de la zona deberán ser evaluados por la AUTORIDAD DE APLICACIÓN encuadrados como Proyecto de Urbanización.

Requisitos y limitaciones:

- La Factibilidad de Localización y Proyecto estará sujeta a la evaluación por parte de la autoridad de aplicación previa Evaluación de Impacto Ambiental.

- La edificación deberá contemplar los indicadores urbanísticos dispuestos en el código de edificación vigente.

El resto de los usos que no están contemplados en la presente Ordenanza, estarán condicionados a su revisión por parte de la AUTORIDAD DE APLICACIÓN.

SUB SECCIÓN 2.2: DEL USO COMERCIAL

Artículo 27.- Uso Comercial

a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados:

Uso Comercial que comprende a establecimientos comerciales destinados a la exposición y reventa de productos comestibles y artículos asociados dispuestos en un mismo o diferentes locales. Incluye casas de comidas, heladerías, panaderías, fábrica de pastas frescas, así como las categorías comercio integral, autoservicio y supermercado.

a.1) Micro escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 100 m².

a.2) De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre los 101 m² y los 300 m².

Requisitos y limitaciones:

- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.

- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cuando supere los 250 m² de superficie cubierta y cuando el frente del predio supere los 12 metros.

a.3) De mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre 301 m² y los 500 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo.
- Depósito: mínimo 30% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 300 m² de superficie cubierta total.
- Estacionamiento: un módulo cada 50 m² de superficie cubierta cuando supere los 400 m² (1 MÓDULO = 25 M²).

a.4) Grandes superficies comerciales:

Establecimientos con una superficie cubierta total mayor a 500 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo.
- Depósito: mínimo 30% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 300 m² de superficie cubierta total.
- Estacionamiento: un módulo cada 50 m² de superficie cubierta cuando supere los 400 m² (1 MÓDULO = 25 M²).

b) Comercios minoristas en general:

Uso Comercial que comprende a establecimientos comerciales de rubros diferentes o similares, dispuestos en un mismo local y/o conformando galerías comerciales, cuya actividad principal no sea la exposición y venta de comestibles. Los de mediana y gran escala admiten servicios asociados al uso comercial y equipamientos culturales como cines y teatros.

b.1) Micro escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 100 m².

b.2) De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre los 101 m² y los 300 m².

Requisitos y limitaciones:

- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cuando supere los 250 m² de superficie cubierta y cuando el frente del predio supere los 12 metros.

b.3) De mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre los 301 m² y los 500 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Depósito: mínimo 30% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 300 m² de superficie cubierta total.
- Estacionamiento: un módulo cada 50 m² de superficie cubierta cuando supere los 400 m² (1 módulo = 25 m²).

b.4) Grandes superficies comerciales:

Establecimientos con una superficie cubierta total mayor a 500 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo.
- Depósito: mínimo 30% de la superficie cubierta total.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 300 m² de superficie cubierta total.

- Estacionamiento: un módulo cada 50 m² de superficie cubierta cuando supere los 400 m² (1 MÓDULO = 25 M²).

c) Comercios mayoristas en general:

Uso Comercial que comprende a aquellos establecimientos comerciales destinados a la exposición y venta al por mayor con depósitos y/o distribución de productos dispuestos en un mismo o diferentes locales.

c.1) De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m².

Requisitos y limitaciones:

- Carga y descarga: un módulo de 28 m² como mínimo.

c.2) De mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre los 301 m² y los 2.000 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 150 m² de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

- Estacionamiento: un módulo cada 100 m² de superficie cubierta cuando supere los 400 m² (1 módulo = 25 m²).

a) Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso:

Uso Comercial que comprende a aquellos establecimientos destinados a la exposición, venta y/o reventa de productos y objetos que por sus características y/o magnitud pueden resultar incompatibles con otros usos porque presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro.

Incluye cualquiera de las categorías comerciales antes enunciadas cuando se trate de venta de productos inflamables, venta de materiales a granel o cuenten con playas de acopio al aire libre.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios.

Los locales comerciales de venta de materiales de construcción o similares con playa de acopio de materiales a granel sólo podrán localizarse en las Zonas que específicamente determinan las Disposiciones Especiales.

SUB SECCIÓN 2.3: DEL USO EQUIPAMIENTO

Artículo 28.- Uso Equipamiento

a) Equipamiento educativo:

Uso Equipamiento Educativo, aquel que comprende a aquellos establecimientos destinados a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades.

Comprende a establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías ubicados en predios cuya superficie total no supera la superficie de la manzana tipo del sector urbano. También comprende establecimientos en predios de hasta 10.000 m² de superficie, cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas.

Requisitos y limitaciones:

- Distancias mínimas: para todas las categorías se establecen 200 metros radiales respecto a estaciones de servicio, comercios incómodos y/o peligrosos e industrias molestas preexistentes.

a.1) Educación Nivel Inicial:

Incluye Jardines de Infantes y Maternales.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización cuando su superficie cubierta total es mayor a 300 m².

a.2) Educación Nivel Primario: incluye educación básica para niños de 6 a 12 años; Modalidad Especial (Discapacitados) y Regímenes Especiales (Educación para Adultos).

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización y Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: 1 m² cada 25 m² de superficie cubierta total del establecimiento (1 módulo = 25 m²).
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo.

a.3) Educación Nivel Medio:

Incluye Ciclo Básico Unificado y Ciclo Orientado; Escuelas e Institutos especializados.

Requisitos y limitaciones:

Para el *Ciclo Básico*:

- Requiere Factibilidad de Localización y Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: para el Ciclo Básico, 1 m² cada 25 m² de superficie cubierta total del establecimiento; para *Ciclo de Especialización, Escuelas e Institutos especializados*, 1 m² cada 7,5 m² de superficie cubierta total del establecimiento (1 módulo = 25 m²).
- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo.

a.4) Educación Nivel Superior E Investigación:

Incluye Nivel Terciario, Nivel Universitario y Centros Científico-Tecnológicos.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización cuando su superficie cubierta total es mayor a 300 m² y Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: 1 m² cada 5 m² de superficie cubierta total del establecimiento (1 módulo = 25 m²).

a.5) Establecimientos Educativos en Grandes Predios:

Incluye cualquiera de los establecimientos comprendidos en las categorías anteriores cuando los mismos se ubiquen en predios cuya superficie total supera la de la manzana tipo del sector urbano a localizarse. También comprenden establecimientos en predios mayores a 10.000 m² de superficie, cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.- Estacionamiento: 1 m² cada 5 m² de superficie cubierta total del establecimiento (1 módulo = 25 m²).

a.6) Educación Complementarios:

Academias e Institutos especializados (Oficios, Idioma, similares).

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización cuando su superficie cubierta total es mayor a 300 m².

b) Sanitario:

Uso Equipamiento Sanitario, aquel que comprende a aquellos establecimientos destinados a la prestación de servicios médicos y/o quirúrgicos, con o sin alojamiento de personas. Además de dichos establecimientos, incluye locales destinados a la atención de animales.

Requisitos y limitaciones:

- Cumplimiento de las normas nacionales y provinciales específicas que regulan estas actividades.
- La parcela destinada a uso sanitario no puede ser utilizada para otros usos a excepción de vivienda para personal.

b.1) Para Atención De Personas

b.1.1) De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 150 m².

Incluye hogares de día y geriátricos, conforme las disposiciones de la Ordenanza 761/201, así como establecimientos tales como salas de primeros auxilios, consultorios, centros de diagnóstico y tratamiento y centros de salud mental y atención psiquiátrica.

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m² como mínimo.

b.1.2) De mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total oscila entre los 151 m² y los 1.500 m².

Además de los enumerados en la categoría anterior incluye establecimientos mono y polivalentes con y sin internación en todos sus niveles de complejidad.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización cuando su superficie cubierta total sea mayor a 300 m² y Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: un módulo cada 100 m² de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m²).
- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m² por cada 500 m² de superficie cubierta total y dos módulos como mínimo.
- Carga y descarga: un módulo de 28 m² como mínimo.

b.1.3) De gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 1.500 m².

Incluye establecimientos mono y polivalentes con y sin internación en todos sus niveles de complejidad.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: un módulo cada 100 m² de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m²).
- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m² por cada 1.000 m² de superficie cubierta total y cinco módulos como mínimo.
- Carga y descarga: dos módulos de 28 m² como mínimo.

b.1.4) Equipos móviles: comprende locales destinados a bases de unidades móviles.

Incluye servicios de ambulancias, emergencias médicas y traslado programado de pacientes en situación crítica de salud.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización.
- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m² por cada unidad con que cuente el servicio.

b.2) Para Atención De Animales

b.2.1) De pequeña escala: comprende establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 150 m².

Incluye consultorios veterinarios para pequeños animales.

b.2.2) De mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta es superior a 150 m².

Además de los enumerados en la categoría anterior incluye guardería de animales destinada al cuidado, albergue y adiestramiento de animales, otros similares

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

c) Social y deportivo:

Uso Equipamiento Social y Deportivo, aquel que comprende a aquellos establecimientos destinados a actividades culturales y de relación, a través de la pertenencia a un grupo o sociedad, así como a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física, con o sin asistencia de espectadores.

Incluye clubes sociales y/o deportivos, sociedades de fomento, agrupaciones tradicionales y otras organizaciones intermedias así como asociaciones y centros recreativos de entidades públicas y canchas de tenis, paddle, básquet, vóley.

c.1) De pequeña escala: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie no supere los 300 m².

c.2) De mediana escala: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total oscila entre los 301 m² y los 1.500 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Estacionamiento: un módulo cada 500 m² de superficie de predio destinado a la actividad (1 módulo = 25 m²) y no menos de 2,5 m² de estacionamiento por espectador.

c.3) De gran escala: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total se encuentra entre los 1501 m² y la superficie de la manzana tipo del sector urbano a localizarse. También comprende establecimientos en predios de hasta 10.000 m² de superficie cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas.

Sujeto a estudio previo por parte de la AUTORIDAD DE APLICACIÓN en función de las características del equipamiento propuesto.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Estacionamiento: un módulo cada 500 m² de superficie de predio destinado a la actividad (1 módulo = 25 m²) y no menos de 2,5 m² de estacionamiento por espectador.

c.4) En grandes predios: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no queda comprendida en las categorías anteriores.

Además de los enumerados en las categorías anteriores incluye campos deportivos.

Sujeto a estudio previo por parte de la AUTORIDAD DE APLICACIÓN en función de las características del equipamiento propuesto.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental

- Estacionamiento: un módulo cada 500 m² de superficie de predio destinado a la actividad (1 módulo = 25 m²) y no menos de 2,5 m² de estacionamiento por espectador.

- Cumplimentar lo dispuesto en la Ordenanza N° 751/2012 de Espectáculos Públicos.

c.5) Con actividades incómodas y/o peligrosas: presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, vehículos, otros similares.

Incluye estadios con capacidad superior a los 5.000 espectadores, hipódromo, kartódromo, autódromo, aeroclub (aladeltismo, paracaidismo, aeroplanos, otros similares), polígono de tiro, otros similares.

Sujeto a estudio previo por parte de la AUTORIDAD DE APLICACIÓN en función de las características del equipamiento propuesto.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: un módulo cada 500 m² de superficie de predio destinado a la actividad (1 módulo = 25 m²) y no menos de 2,5 m² de estacionamiento por espectador.
- Cumplimentar lo dispuesto en la Ordenanza N° 751/2012 de Espectáculos Públicos.

d) Cultural:

Uso Equipamiento Cultural, aquel que comprende a aquellos establecimientos destinados a la producción, conservación y difusión de bienes culturales así como a la transmisión de comunicaciones en presencia de espectadores.

Incluye museos, bares temáticos, bibliotecas, archivos, salas de exposiciones, centros culturales y recreativos, cines, teatros, salas de espectáculos y exposiciones y espectáculos al aire libre.

d.1) De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no superan los 150 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización.

d.2) De mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre los 151 m² y los 1.500 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento.

d.3) De gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a los 1.500 m².

Además de los enumerados en las categorías anteriores incluye

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: no menos de 1 m² de estacionamiento por espectador (1 módulo = 25 m²).

d.4) Con actividades incómodas: presenta riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, medios mecánicos, otros similares

Incluye predios feriales, autocines, parques recreativos y de diversiones, circos.

Sujeto a estudio previo por parte de la Autoridad de Aplicación en función de las características del equipamiento propuesto.

e) Religioso:

Uso Equipamiento Religioso, aquel que comprende a aquellos establecimientos destinados a prácticas comunitarias de cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas.

e.1) De pequeña: establecimientos cuya superficie cubierta total no superen los 500 m².

Incluye templos, capillas, sedes religiosas

e.2) De mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no superen los 1.500 m².

Incluye templos, capillas, sedes religiosas.

e.3) De gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 1.500 m².

Además de los enumerados en la categoría anterior incluye seminarios, conventos.
Sujeto a estudio previo por parte de la Autoridad de Aplicación en función de las características del equipamiento propuesto.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Estacionamiento: no menos de 1 m² de estacionamiento por persona (1 módulo = 25 m²).

SUB SECCIÓN 2.4: DEL USO SERVICIOS

Artículo 29.- Uso Servicios

a-) Servicios básicos y generales:

Uso Servicios Básicos y Generales, aquel que comprende a aquellos usos destinados a la prestación de servicios básicos y complementarios del uso habitacional así como servicios de carácter general.

Incluye servicios tales como reparaciones en general (no incluye vehículos rodados ni maquinarias), tintorerías y lavaderos de ropa, alquiler de videos, cerrajerías, estafetas postales, peluquerías, farmacias y otros similares.

Requisitos y limitaciones:

- Aquellos establecimientos que requieran unidades móviles para prestar servicios a domicilio deberán contar con el espacio de estacionamiento correspondiente dentro del predio en el que se desarrolla la actividad.

a.1) De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 100 m².

a.2) De mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre los 101 m² y los 300 m².

Requisitos y limitaciones:

- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.

a.3) De gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 300 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Depósito: mínimo 15% de la superficie cubierta total.

- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 300 m² de superficie cubierta total.

- Estacionamiento: un módulo cada 50 m² de superficie cubierta cuando supere los 400 m² (1 módulo = 25 m²).

b) Servicios centrales:

Uso Servicios Centrales, aquel que comprende a sedes de administraciones, organismos y/o entidades públicas o privadas con funciones de centralidad urbana o destinadas a la prestación de servicios profesionales, bancarios o financieros.

Incluye bancos, compañías de seguros, créditos, agencias de cambio, otros similares así como oficinas en general, estudios profesionales, agencias de viajes y turismo, inmobiliarias, alquiler de vehículos, y similares, así como sedes y delegaciones de administraciones públicas en sus diferentes niveles, consejos profesionales, sedes gremiales, otros.

b.1) De pequeña escala:

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m².

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento: un módulo cada 100 m² de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m²)

b.2) De mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 300 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Estacionamiento: un módulo cada 50 m² de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m²).

c) Servicios recreativos:

Uso de servicios destinado a actividades de ocio, relación social y actividades asociadas.

c.1) Generales:

Incluye bares, confiterías, restaurantes, salas de juegos infantiles y similares.

c.1.1) De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m².

Requisitos y limitaciones:

- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.

- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cuando supere los 250 m² de superficie cubierta total.

c.1.2) De mediana y gran escala:

Establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 300 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 500 m² de superficie cubierta total y no menos de dos módulos.

c.2) Con actividades incómodas: incluye confiterías bailables, discotecas, bares con música, salones y casas de fiestas y locales semejantes, salas de juegos, salas de juegos electrónicos, bingos.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Cumplimentar lo dispuesto en la Ordenanza N° 751/2012 de Espectáculos Públicos.

- Distancia mínima para establecimientos de pequeña, mediana y gran escala: 200 metros radiales respecto de equipamientos de salud de mediana y gran escala, y de establecimientos de servicios fúnebres.

- Se requiere de tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.

c.2.1) Con actividades incómodas de pequeña escala:

Establecimientos cuya superficie cubierta no superan los 200 m².

Requisitos y limitaciones: además de los establecidos precedentemente para todos los servicios recreativos con actividades incómodas, los siguientes:

- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.

- Carga y descarga: un módulo de 28 m².

- Estacionamiento: requieren como mínimo de un módulo cada 10 m² de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m²). Cuando no pudiera resolverse dentro del propio predio, se podrá disponer el estacionamiento a no más de 200 metros de distancia del establecimiento, medidos entre los puntos más cercanos de ambos predios.

c.2.2) Con actividades incómodas de mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta es superior a 200 m².

Requisitos y limitaciones: además de los establecidos precedentemente para todos los servicios recreativos con actividades incómodas, los siguientes:

- Depósito: mínimo 30% de la superficie cubierta total.

- Carga y descarga: un módulo de 28 m² cada 500 m² de superficie cubierta total y no menos de dos módulos.

- Estacionamiento: se requiere como mínimo de un módulo cada 10 m² de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m²).

- Retiros mínimos: los establecidos en la zona normativa a localizarse. Los establecimientos frentistas a Rutas y Caminos Provinciales deberán contar con acceso por calle lateral o calle colectora paralela.

d) Servicios fúnebres:

Uso Servicios Fúnebres, aquel que comprende al funcionamiento de servicios funerarios, casas velatorias, y actividades relacionadas, excepto cementerios.

Requisitos y limitaciones

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental en caso de ser solicitada por la AUTORIDAD DE APLICACIÓN.

- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m² por cada unidad con que cuente el servicio.

d.1) De pequeña y mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no superen los 300 m².

d.2) De gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 300 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Estacionamiento: no menos de un módulo cada 50 m² de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m²).

Los Cementerios estarán sujetos a estudio previo por parte de la AUTORIDAD DE APLICACIÓN en función de sus características.

Requisitos y limitaciones

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental

- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m² por cada unidad con que cuente el servicio.

e) Servicios de seguridad:

Uso Servicios de Seguridad, aquel que comprende a las actividades propias de la defensa y seguridad del Estado y de la protección a ciudadanos y bienes. En todos los casos se deberán cumplimentar las normas nacionales y provinciales específicas que regulan estas actividades.

Incluye comisarías, destacamentos, comandos, otras dependencias policiales, cuarteles de bomberos y defensa civil.

e.1) De pequeña y mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m².

Requisitos y limitaciones:

- Estacionamiento: para todos los casos se establece como mínimo un módulo de 25 m² cada 100 m² de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m²).

e.2) De gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta supera los 300 m².

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- Estacionamiento: para todos los casos se establece como mínimo un módulo de 25 m² cada 100 m² de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m²).

f) Servicios del automotor:

Uso Servicios del Automotor, aquel que comprende servicios destinados al mantenimiento, reparación y atención del parque automotor público y privado.

f.1) Talleres Mecánicos

Requisitos y limitaciones:

Para todos los casos:

- Accesos: se debe asegurar un acceso directo y exclusivo desde la línea municipal, de un ancho mínimo libre de 2,50 m, debidamente demarcado y provisto de piso sólido para el movimiento vehicular.

- Funcionamiento: las actividades propias de estos establecimientos se deben realizar dentro de los locales cerrados y en ningún caso se podrán efectuar operaciones en la vía pública.

- Requisitos técnico-constructivos:

a) Deben poseer, como mínimo, una unidad sanitaria.

b) Cuando la parcela afectada incluya vivienda y taller, se deben cumplimentar los siguientes recaudos:

1. Accesos independientes para el taller y para la vivienda.

2. Cuando existieran patios a los cuales ventilen locales de la vivienda y el taller, los mismos deben ser independizados mediante la construcción de muros divisorios de mampostería de 0,15 m de espesor y 2 m de altura como mínimo. Los patios resultantes de la división deben cumplir con las medidas mínimas establecidas para iluminar y ventilar los locales respectivos.

3. Se podrá admitir, en los casos en que el titular del taller habite la vivienda, la vinculación entre ambas propiedades a través de una puerta ciega.

4. En los casos que se utilicen artefactos eléctricos, se deben implementar los mecanismos necesarios para no generar inconvenientes en el suministro eléctrico de las actividades de la vecindad.

5.- En todos los casos se debe cumplimentar con la Ordenanza 742/2012, Ruidos molestos u ordenanza que la reemplace en el futuro.

f.1.1) Talleres Mecánicos Menor Complejidad: destinados a actividades tales como mecánica ligera y electricidad, alineación, balanceo y suspensión, gomerías, cerrajería del automóvil, aire acondicionado, radios.

- de pequeña escala establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m²

- de mediana escala establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 300 m²

f.1.2) Talleres Mecánicos De Mayor Complejidad: destinados a actividades tales como talleres de chapa y pintura, reparación y colocación de radiadores, de alarmas, de caños de escape.

- mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a los 300 m²

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

- En los casos en que se produzcan ruidos molestos, emisión de efluentes líquidos, gaseosos y/o sólidos, se deben prever todas las medidas necesarias para contrarrestar dichas molestias e inconvenientes.

f.2) Lavaderos

Establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles.

Requisitos y limitaciones:

Para todos los casos:

- Las actividades deben realizarse en locales totalmente cerrados por muros y/o cercas opacas fijas y de altura suficiente para evitar molestias. Respecto de los predios linderos las líneas divisorias deben materializarse con muros de altura no inferior a los 3,00 m.

- La superficie del local debe ser tal que además de permitir el desarrollo de la actividad, cuente con la superficie de estacionamiento de vehículos a razón de un módulo de 25 m² por cada vehículo, en la que se incluye la superficie de circulación. El movimiento vehicular debe asegurar que cada vehículo tenga acceso directo desde la vía pública con ingreso y egreso libre sin tener que movilizar ningún otro vehículo para ello y sin encontrar obstáculos para el desarrollo de las maniobras pertinentes.

- En caso de que la edificación esté construida entre ejes medianeros, las instalaciones se deben ubicar de tal manera que se eviten generación de golpes o ruidos sobre las paredes medianeras.

- Los muros medianeros o que separan unidades de otros usos que se encuentren próximos a los sectores donde se realiza el lavado de vehículos deben contar con revestimiento impermeable, resistente y liso hasta una altura no inferior a los tres metros.
- La actividad debe desarrollarse dentro del local y no se podrá hacer uso de la vía pública por ningún motivo.
- Los residuos provenientes de las actividades desarrolladas y los barros contaminados con productos insolubles de petróleo, aceites y otros elementos de características peligrosas, se deben extraer para su posterior tratamiento. El efluente que ingrese a un cuerpo receptor debe responder en concentración a las características biológicas, químicas y organolépticas definidas en los valores límites permitidos de vertidos regulados en las normativas vigentes.
- Se deben establecer los recaudos necesarios para minimizar los ruidos molestos que pudieran producirse por las máquinas instaladas y los procesos del lavado.
- Se deben respetar el horario de funcionamiento que establezca la autoridad municipal competente.
- Además de estas disposiciones, se deben cumplimentar las que se establezcan, si correspondiera, por vía reglamentaria o por una norma específica.

f.2.1) De pequeña escala: establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles en predios cuya superficie total no superan los 300 m².

f.2.2) De mediana y gran escala: establecimientos destinados al lavado de automóviles, camionetas, camiones, ómnibus y otros vehículos pesados, en predios cuya superficie total superan los 300 m².

Requisitos y limitaciones:

Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

f.3) Playas De Estacionamiento De Uso Público Y Cocheras:

Establecimientos destinados exclusivamente al estacionamiento de automóviles, conforme las disposiciones de la Ordenanza 795/2013.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.
- Cantidad máxima: un establecimiento cada 500 m; se permite un máximo de un establecimiento por frente de manzana cuando se trate de vías con doble mano de circulación.
- Módulos de estacionamiento: se establece como valor mínimo del módulo, una superficie de 25 m² la que incluye el lugar para estacionar propiamente dicho y los espacios necesarios para la circulación.
- Requerimientos de los módulos de Carga y Descarga: los módulos exigidos para cada caso deben estar resueltos obligatoriamente dentro de la parcela, de tal manera que no afecten el tránsito en la vía pública y aseguren la facilidad de maniobras y espera del vehículo. Dichos espacios deben resultar fácilmente identificables desde la vía pública, estar vinculados directamente con los puntos de acceso del edificio y resueltos de tal manera que no interfieran la circulación peatonal.

f.4) Estaciones de Servicio: estaciones de servicio del automotor de combustibles líquidos, gas natural comprimido (GNC) y mixtas.

Requisitos y limitaciones:

- Se registrará por lo establecido en las normas provinciales y nacionales que se dicten para regular esta actividad.
- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

g) Servicios de transporte y comunicación:

Uso Servicios de Transporte y Comunicación, aquel que comprende a aquellas actividades cuyo fin principal es el transporte de personas u objetos.

g.1) Agencias de Taxis: transporte diferencial y particular de personas con o sin equipajes en vehículos especialmente habilitados.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización.

g.2) De pequeña y mediana escala:

Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m².

Incluye agencias de fletes, taxi-flet, agencias de radio llamado.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización

- Estacionamiento: un módulo de 28 m² de superficie por cada vehículo habilitado.

- En zonas del área urbana no se admiten establecimientos que utilicen vehículos superiores a 4 toneladas.

g.3) De gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta supera los 300 m².

Además de los enumerados en la categoría anterior incluye mudadoras y empresas de transporte.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental en caso de ser solicitado por la AUTORIDAD DE APLICACIÓN.

- Estacionamiento: un módulo de 36 m² de superficie por cada vehículo habilitado.

g.4) Con actividades incómodas: establecimientos que presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro a causa de su extensión, impacto en el medio a localizarse.

Incluye terminales de líneas de transporte colectivo local, helipuertos.

Sujeto a estudio previo por parte de la AUTORIDAD DE APLICACIÓN en función de sus características.

Requisitos y limitaciones:

- Requiere Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

h) Depósitos:

Uso Depósitos, aquel que comprende a aquellas actividades cuyo fin principal es el almacenaje de artículos y productos, se clasifican conforme a los siguientes aspectos: escala del establecimiento, destino del almacenaje y grado de molestia.

Requisitos y limitaciones:

- Carga y Descarga: un módulo de 28 m² cada 150 m² de superficie cubierta total y no menos de dos módulos por establecimiento.

- En las zonas del área urbana no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos superiores a 4 toneladas.

- Los depósitos asociados a actividades comerciales, minoristas y mayoristas se regulan conforme a lo establecido para el uso comercial.

- Los depósitos y/o almacenaje de productos agroquímicos de venta controlada se rigen por lo que establece la Ley N° 9164 u normativa que la reemplace en el futuro y por las Disposiciones Especiales de estas normas urbanísticas.

h.1) Depósitos 1:

Son los locales ligados directa y exclusivamente a comercios minoristas que no exceden el 60 % de la superficie del establecimiento y cuya superficie cubierta total (exposición, venta y depósito) no supera los 300 m²; con destino de almacenaje de artículos relacionados exclusivamente con el consumo directo de la población y venta directa al público; que no generan ningún tipo de perturbación.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización.

h.2) Depósitos 2:

Son los locales ligados directa y exclusivamente a comercios, cuya superficie cubierta total (exposición, venta y depósito) se encuentra entre los 301 m² y los 2.000 m². Admite almacenaje de artículos para el equipamiento urbano y el comercio mayorista y minorista. Generan ruidos, polvos y olores en pequeña magnitud y de manera controlada.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

h.3) Depósitos 3:

Locales cuya superficie cubierta total es mayor a 2.000 m² y no supera los 5.000 m² o aquellos establecimientos en los que, independientemente de su superficie cubierta, se manipulen sustancias que ofrezcan riesgos para la población.

Admite almacenaje de artículos para el comercio mayorista, la industria y el agro.

Registra existencia de líquidos agresivos o contaminantes, pudiendo generar focos de infección y/o proliferación de insectos o roedores.

Sujeto a estudio previo por parte de la AUTORIDAD DE APLICACIÓN en función de sus características.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

i) Servicios industriales:

Uso Servicios Industriales, aquel que comprende a aquellas actividades complementarias al uso productivo industrial.

Incluye lavaderos industriales y otros servicios relacionados.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental.

j) Infraestructuras urbanas

Uso Infraestructuras Urbanas, aquel que comprende a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía, de comunicación y de evacuación de residuos que constituyen la infraestructura de la ciudad.

Incluye estaciones y centrales transmisoras, antenas, plantas distribuidoras y/o de almacenamiento (energía, agua, gas, teléfono, satelitales, televisión, radio), plantas depuradoras de líquidos cloacales, planta de almacenamiento y/o tratamiento y/o disposición de residuos sólidos urbanos, estaciones ferroviarias, terminales de ómnibus, de corta, de media y larga distancia, centros de trasbordo, otros

Sujeto a estudio previo por parte de la AUTORIDAD DE APLICACIÓN en función de sus características.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización con Evaluación de Impacto Ambiental

- Requiere el cumplimiento de la normativa legal vigente.

Antenas de telecomunicaciones: se rige por lo que establecen las regulaciones especiales que se dicten sobre las mismas a nivel nacional, provincial y/o municipal.

Planta depuradora de líquidos cloacales: a fin de determinar la localización de planta/s depuradora/s de líquidos cloacales dentro del Municipio, el Departamento Ejecutivo se deberá elevar un proyecto con la delimitación de zonas posibles. Asimismo se deberán cumplimentar las normas, disposiciones y procedimientos que establezcan los órganos provinciales competentes.

- Cumplimentar las disposiciones especiales en cuanto a formas de ocupación, condiciones funcionales, edilicias y paisajísticas que determine en cada caso el AUTORIDAD DE APLICACIÓN según los siguientes criterios de ordenamiento:

a. Ocupación del suelo: edificación aislada.

b. Espacios libres de edificación dentro de la parcela: deben ser convenientemente parquizados y arbolados. Debe presentarse anteproyecto de tratamiento de suelos mediante taludes y terraplenes.

c. Tratamiento de cercas y ejes divisorios: se deben realizar con elementos tales como alambre tejido, vallas metálicas o de troncos y/o rejas, pudiendo incorporarse vegetación y forestación. En el caso de ejecutarse muros de mampostería, éstos deben tener una altura máxima de 0,70 m.

d. Estacionamiento y operaciones de carga y descarga: deben preverse dentro del predio los espacios necesarios para tal fin.

SUB SECCIÓN 2.5: DEL USO INDUSTRIAL

Artículo 30.- Uso industrial

Uso Industrial destinado al desarrollo de actividades referidas a:

- La producción de bienes, transformación -física o química- o refinamiento de sustancias orgánicas o inorgánicas.

- El montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento de bienes en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material.

- Quedan exceptuados de este uso, las panaderías, heladerías y fábricas de pastas, cuando se trate de establecimientos de escala barrial y todo lo que allí se elabore sea para venta directa al público en el mismo.

En función de su impacto ambiental, las actividades industriales y/o asimilables se reconocen según la siguiente clasificación:

1) *Inocuas*: las que por su tipo, tamaño, tecnología simple, procesos y/o escalas o magnitudes, resultan inofensivas para el entorno, siendo compatibles con el resto de las actividades urbanas.

2) *Tolerables*: las que por su tipo, tamaño y tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen efectos fácilmente controlables.

3) *Molestas*: las que por su tipo, tamaño, tecnología media, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, incomodidad y efectos controlables a alto costo.

4) *Nocivas*: las que por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, perjuicios y perturbaciones o tóxicos o perniciosos sobre el entorno y la población del mismo.

5) *Peligrosas, inflamables o explosivas*: las que por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen situaciones de riesgo o inseguridad inminente sobre el entorno por explosiones, combustibilidad, inflamabilidad o toxicidad.

En el ámbito territorial del Municipio de Unquillo se permiten, las actividades industriales inocuas y actividades industriales tolerables, no siendo factible la localización de actividades Industriales nocivas y actividades Industriales peligrosas, inflamables o explosivas y/o asimilables.

Con respecto a las actividades industriales molestas, quedan sujetas a un estudio particularizado dependiendo del tipo de proyecto y su localización.

Requisitos y limitaciones:

- Requieren Factibilidad de Localización municipal.

- Presentación de Evaluación de Impacto Ambiental según la magnitud del proyecto.

- Cumplimiento de las Normas para la Protección de los Recursos Hídricos Superficiales y Subterráneos, según normativa legal vigente.
- Distancias mínimas: las industrias categorizadas molestas no pueden instalarse a una distancia menor de 200 metros respecto de establecimientos existentes destinados a educación, salud y esparcimiento y de sectores donde exista uso residencial consolidado. Esta distancia se mide entre los dos puntos más próximos de las respectivas parcelas.
- Estacionamiento: un módulo por cada 100 m² de superficie cubierta del establecimiento y/o un módulo cada cuatro operarios.
- Carga y Descarga: para la superficie destinada a carga y descarga se requiere un módulo por cada 200 m² de superficie cubierta del establecimiento.

La AUTORIDAD DE APLICACION, según anteproyecto presentado, determinará las superficies destinadas a estacionamiento y carga y descarga, así como la cantidad de módulos, cuando la demanda de la actividad propuesta supere los mínimos contemplados en la presente Ordenanza.

- Accesos: sobre vías pertenecientes a la Red Regional ya sean Rutas Provinciales y/o Caminos Provinciales, se deben disponer calzadas colectoras separadas de la principal y el diseño de las mismas deberán cumplir con condiciones de diseño y seguridad correspondientes.

a) Usos asimilables al uso del suelo industrial: son todos aquellos usos susceptibles de provocar conflictos funcionales y/o ambientales de significación en el centro urbano debido a su tamaño, volumen, rubro y/o tipo de procesos utilizados, tales como depósitos -almacenamiento de materias primas necesarias a los procesos industriales o productos resultantes de los mismos, ya fueren acabados o partes-, fraccionamientos de bienes en los casos en que éste no modifique las características cualitativas del material; reparación, renovación o reconstrucción de productos por medios mecánicos o manuales; prestación o generación de servicios mediante procesos de tipo industrial, y demás actividades que por sus características estén incluidas en la Clasificación Internacional de Actividades Industriales y Asimilables.

b) Usos del suelo artesanal: son aquellos usos que incluyen tareas u operaciones propias de un oficio u ocupación cuya finalidad sea la elaboración de productos no seriados y en pequeña escala de producción, mediante instrumentos fundamentalmente manuales.

Artículo 31: El uso extractivo queda expresamente prohibido en la Ciudad de Unquillo siendo considerado como aquel que comprende actividades de extracción de suelo y subsuelo consolidado naturalmente, destapes, desmontes, excavaciones y las tareas de movimiento de tierra o suelo en general, tales como relleno, compactación y terraplenamiento.

Artículo 32.- Se considera Uso del Suelo Industrial -o Asimilable- Existente al uso que a la fecha de entrada en vigencia de esta Ordenanza ya se estuviera realizando en un inmueble determinado.

Artículo 33.- Se considera Uso del Suelo Industrial -o Asimilable- Nuevo al uso que se inicia con posterioridad a la vigencia de esta Ordenanza, aunque hubiera existido en el inmueble un uso anterior de cualquier naturaleza.

Artículo 34.- Se considera Cambio de Uso del Suelo Industrial al que se produce en los siguientes casos:

- a) Variación de rubro.
- b) Ampliación de superficie ocupada, cubierta o descubierta.

c) Variación en sus instalaciones o procesos, susceptibles de aumentar el grado de incompatibilidad con el medio circundante.

Artículo 35.- Por vía reglamentaria, se establecerán los tipos de usos industriales que se admiten en el territorio municipal de Unquillo, teniendo en cuenta la clasificación que establece el Código Industrial Internacional Uniforme CIU.

Artículo 36.- El resto de los usos no especificados en las áreas de la presente Ordenanza quedan sujetos a la evaluación por la AUTORIDAD DE APLICACIÓN.

SECCIÓN 3: CONSIDERACIONES ESPECIALES PARA LAS ÁREAS, SUB ÁREAS Y ZONAS.

SUB SECCIÓN 3.1 SUB AREAS DE RIESGO POR INUNDACION

Artículo 37.- En estas sub áreas que son de riesgo por inundación, se admitirán excepcionalmente sólo aquellas propuestas que pretendan mitigar y/o mejorar su condición. Debiendo contar con estudios detallados que demuestren la solución en el largo plazo de las características que así las determinan.

Artículo 38.- Los criterios básicos para evaluar una propuesta, en zona de riesgo, son los siguientes:

- Estudio completo de topografía, orientado a determinar los cauces de las aguas que llegan al terreno y que pueden ocasionar erosión en ellos.
- Estudio de Línea de Ribera
- Estudios específicos de drenajes.
- Evaluación de Impacto ambiental
- Estudio de suelos.
- Características de las obras de mitigación y/o tratamiento especializado para conferir la estabilidad necesaria para el largo plazo.
- Estudio histórico de precipitaciones pluviales e hidrológicas del área.
- Localización del sitio en relación a la Carta Hidrogeomorfológica de amenazas por creciente repentina realizado por CIRSA-2010.

Los requisitos y condiciones establecidos precedentemente deberán estar certificados por autoridad competente.

SUB AREAS NATURALES PROTEGIDAS

Artículo 39: Las disposiciones generales para las áreas de Reserva Natural, se abordarán según lineamientos generales que hagan a los planes de manejo de Reserva vigentes a nivel provincial y municipal.

Las lomas sobre cotas superiores a 750 metros, los cursos de agua y su entorno definidos por la línea de ribera, serán preservados, no permitiéndose la urbanización.

SUB- ÁREAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA

Artículo 40: La sub- área de producción agropecuaria se divide en:

1-) Zona de producción agropecuaria no contaminante-extensivo

Comprende explotaciones de tipo agropecuario tales como producción ganadera, agraria extensiva y forestal.

- Las superficies de las parcelas no pueden ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva y sus dimensiones mínimas y máximas serán determinadas en la forma que se establezcan en las reparticiones provinciales competentes y en el INTA.

2-) Zona de producción agropecuaria contaminante-intensivo

Comprende explotaciones de tipo agropecuario tales como producción florícola, hortícola, frutícola, apícola, granja, avícola y otros criaderos, y las asociadas o complementarias.

Se deben desarrollar en parcelas conforme a las unidades económicas establecidas en cada caso por la normativa legal vigente.

Requisitos y limitaciones para los usos agropecuarios intensivos:

- Requieren factibilidad de localización municipal.
- Presentación de evaluación de impacto ambiental según la magnitud del proyecto.
- Deben cumplimentar las disposiciones especiales que establezcan los organismos competentes, y las que pudiera reglamentar el Municipio en forma particularizada.
- Cumplimiento de las disposiciones establecidas en la normativa legal vigente.
- En las áreas que se encuentren dentro de las cuencas hídricas, no se admitirán actividades que generen contaminación de napas; entre otros, las avícolas, granjas y criadero de cerdos.

**_SUB SECCIÓN 3.2
ÁREAS URBANIZABLES**

Artículo 41: Las áreas urbanizables se dividen en sub área urbana, sub áreas especiales y sub áreas industriales.

Artículo 42 : La sub área urbana se divide en zona central, zona residencial y zona corredores.

Artículo 43: La zona central delimita según Anexo 1

USOS DEL SUELO: Institucional-Administrativa-Comercial

USOS DOMINANTES:

Uso habitacional

- d) Alojamiento Temporario
 - d.1) Hotel
 - d.2) Apart Hotel
 - d.3) Hostería
 - d.5) Hostal
 - d.6) Residencial

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.1) Micro escala (hasta 100 m2)

- a.2) De pequeña escala (101 a 300 m2)
- b) Comercios minoristas en general
 - b.1) Micro escala (hasta 100 m2)
 - b.2) De pequeña escala (101 a 300 m2)
- c) Comercios mayoristas en general
 - c.1) De pequeña escala (hasta 300 m2)

Uso Equipamiento

- a) Educativo
 - a.1) Educación Nivel inicial
 - a.6) Educación complementaria: Academias e institutos especializados (oficios, idiomas, artísticas)
- b) Equipamiento sanitario
 - b.1) Para atención de personas
 - b.1.1) De pequeña escala sin internación (hasta 150 m2)
 - b.1.4) Equipos móviles
 - b.2) Equipamiento sanitario para atención de animales
 - b.2.1) de pequeña escala
- c) Social y Deportivo
 - c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 300 m2)
- d) Cultural
 - d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala (hasta 150 m2)
 - d.2) Equipamiento cultural de mediana escala (151 a 1500 m2)
- e) Religioso
 - e.1) Equipamiento religioso de pequeña y mediana escala (hasta 1500 m2)

Uso Servicios.

- a) Servicios Básicos y Generales
 - a.1) Servicios básicos y generales de pequeña escala (hasta 100 m2)
 - a.2) Servicios básicos y generales de mediana escala (101 a 300 m2)
- b) Servicios Centrales
 - b.1) Servicios centrales de pequeña escala (hasta 300 m2)
 - b.2) Servicios centrales de mediana y gran escala (mayor a 300 m2)
- c) Recreativos
 - c.1) Servicios Recreativos generales
 - c.1.1) De pequeña escala (hasta 300 m2)
 - c.2) Servicios Recreativos con actividades incómodas
 - c.2.1) Servicios Recreativos con actividades incómodas de pequeña escala (hasta 200 m2)
- d) Servicios Fúnebres
 - d.1) Servicios fúnebres de pequeña y mediana escala (hasta 300 m2)
- e) Servicios de Seguridad
 - e.1) Servicios de seguridad de pequeña y mediana escala (hasta 300 m2)
- f) Servicio del Automotor
 - f.3) Playas de estacionamiento de uso público y cocheras
- g) Transporte y Comunicación
 - g.1) Agencias de taxi
 - g.2) Servicios de transporte de pequeña y mediana escala (hasta 300 m2)

USOS COMPLEMENTARIOS:

Uso habitacional

- a) Vivienda Unifamiliar
- b) Vivienda Multifamiliar
- e) Conjunto de Viviendas.

USOS CONDICIONADOS:

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.3) De mediana escala (301 a 500 m2)
- b) Comercios minoristas en general
 - b.3) De mediana escala (301 a 500 m2)

Uso Equipamiento

- c) Social y Deportivo
 - c.2) Equipamiento social y deportivo de mediana escala (mayor a 300 y hasta 1500 m2)
- d) Cultural
 - d.3) Equipamiento cultural de gran escala (mayor a 1500 m2)

Uso Servicios.

- a) Servicios Básicos y Generales
 - a.3) Servicios básicos y generales de gran escala (mayor a 300 m2 y hasta 1000 m2)
- c) Servicios Recreativos
 - c.2) Servicios Recreativos con actividades incómodas
 - c.2.2) Servicios Recreativos con actividades incómodas de mediana y gran escala (mayor a 200 m2)
- h) Depósitos
 - h.1) Depósitos 1 (hasta 300 m2)

Artículo 44: Las zonas residenciales se dividen en:

ZONA RESIDENCIAL 1 (ZR1)

1. DELIMITACION: según **Anexo N° 1**

Comprende Barrios: Villa Aurora. Las Higueras. Mutual. Residencial. IPV. Herbera. La Loma. Centro. Cigarrales C.

2. USOS DEL SUELO:

USOS DOMINANTES:

Uso habitacional

- a) Vivienda Unifamiliar
- b) Vivienda Multifamiliar
- d) Alojamiento Temporario
 - d.3) Hostería
 - d.5) Hostal

d.6) Residencial

USOS COMPLEMENTARIOS:

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.1) Micro escala (hasta 100 m2)
 - a.2) De pequeña escala (101 a 300 m2)
- b) Comercios minoristas en general
 - b.1) Micro escala (hasta 100 m2)
 - b.2) De pequeña escala (101 a 300 m2)

Uso Equipamiento

- a) Educativo (Enseñanza e Investigación)
 - a.1) Educación Nivel Inicial: incluye Jardines de Infantes.
 - a.6) Educación complementaria: Academias e institutos especializados (oficios, idiomas, artísticas)
- b) Equipamiento sanitario
 - b.1) Para atención de personas
 - b.1.1) De pequeña escala sin internación (hasta 150 m2)
 - b.2) Equipamiento sanitario para atención de animales
 - b.2.1) De pequeña escala (hasta 150 m2)
- d) Cultural
 - d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala (hasta 150 m2)

Uso Servicios.

- a) Servicios Básicos y Generales
 - a.1) Servicios básicos y generales de pequeña escala (hasta 100 m2)
- b) Servicios Centrales
 - b.1) Servicios centrales de pequeña escala (hasta 300 m2)

USOS CONDICIONADOS:

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.3) De mediana escala (301 a 500 m2)
- b) Comercios minoristas en general
 - b.3) De mediana escala (301 a 500 m2)

Uso Equipamiento

- b) Equipamiento sanitario
 - b.1) Para atención de personas
 - b.1.2) De mediana escala (151 a 1500 m2)
- c) Social y Deportivo
 - c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 300 m2)
- e) Religioso
 - e.1) Equipamiento religioso de pequeña y mediana escala (hasta 1500 m2)

Uso Servicios

- a) Servicios Básicos y Generales
 - a.2) Servicios básicos y generales de mediana escala (101 a 300 m2)
- b) Servicios Centrales
 - b.2) Servicios centrales de mediana y gran escala (mayor a 300 m2)
- e) Servicios de Seguridad
 - e.1) Servicios de seguridad de pequeña y mediana escala (hasta 300 m2)
- g) Transporte y Comunicación
 - g.1) Agencias de taxis.

Uso Industrial

- a.1) Industrias Inocuas
- a.7) Uso del suelo artesanal

ZONA RESIDENCIAL 2 (ZR2)

1. DELIMITACION: según **Anexo N° 1**

Comprende Barrios: La Loma. Campo Horacio Sanguinetti.

2. USOS DEL SUELO:

USOS DOMINANTES:

Uso habitacional

- a) Vivienda Unifamiliar
- b) Vivienda Multifamiliar
- d) Alojamiento Temporario
 - d.3) Hostería
 - d.5) Hostal
 - d.6) Residencial
 - d.12) Hostel

USOS COMPLEMENTARIOS:

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.1) Micro escala (hasta 100 m2)
- b) Comercios minoristas en general
 - b.1) Micro escala (hasta 100 m2)

Uso Servicios.

- a) Servicios Básicos y Generales
 - a.1) Servicios básicos y generales de pequeña escala (hasta 100 m2)
- b) Servicios Centrales
 - b.1) Servicios centrales de pequeña escala (hasta 300 m2)

Uso Equipamiento

- b) Equipamiento sanitario
 - b.1) Para atención de personas
 - b.1.1) De pequeña escala sin internación (hasta 150 m2)

- c) Social y Deportivo
 - c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 300 m2)
- d) Cultural
 - d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala (hasta 150 m2)

USOS CONDICIONADOS:

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.2) De pequeña escala (101 a 300 m2)
- b) Comercios minoristas en general
 - b.2) De pequeña escala (101 a 300 m2)

Uso Equipamiento

- a) Educativo (Enseñanza e Investigación)
 - a.1) Educación Nivel Inicial: incluye Jardines de Infantes.
 - a.2) Educación Nivel Primario
 - a.6) Educación complementaria: Academias e institutos especializados (oficios, idiomas, artísticas)
- d) Cultural
 - d.2) Equipamiento cultural de mediana escala (151 a 1500 m2)
- e) Religioso
 - e.1) Equipamiento religioso de pequeña y mediana escala (hasta 1500 m2)

Uso Servicios.

- a) Servicios Básicos y Generales
 - a.2) Servicios básicos y generales de mediana escala (101 a 300 m2)
- c) Servicios Recreativos
 - c.1) Servicios Recreativos generales
 - c.1.1) De pequeña escala (hasta 300 m2)
- e) Servicios de Seguridad
 - e.1) Servicios de seguridad de pequeña y mediana escala (hasta 300 m2)
- f) Servicios del automotor
 - f.1) Talleres Mecánicos
 - f.1.1) Talleres mecánicos de pequeña escala y menor complejidad (hasta 300 m2)
 - f.2) Lavaderos
 - f.2.1) Lavaderos de pequeña escala (predios de hasta 300 m2)
- g) Transporte y Comunicación
 - g.1) Agencias de taxi
- h) Depósitos
 - h.1) Depósitos 1 (hasta 300 m2)

Uso Industrial

- a.1) Industrias Inocuas
- a.7) Uso del suelo artesanal

ZONA RESIDENCIAL 3 (ZR3)

1. DELIMITACION: según **Anexo N° 1**

Comprende Barrios: Progreso. Spilimbergo. San José y Sud oeste del Barrio La Providencia..

2. USOS DEL SUELO:

USOS DOMINANTES:

Uso habitacional

- a) Vivienda Unifamiliar
- b) Vivienda Multifamiliar

USOS COMPLEMENTARIOS:

Uso habitacional

- d) Alojamiento Temporario
 - d.1) Hostal
 - d.12) Hostel

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.1) Micro escala (hasta 100 m2)
- b) Comercios minoristas en general
 - b.1) Micro escala (hasta 100 m2)

Uso Equipamiento

- a) Educativo (Enseñanza e Investigación)
 - a.1) Educación Nivel Inicial: incluye Jardines de Infantes.
 - a.2) Educación Nivel Primario
 - a.6) Educación complementaria: Academias e institutos especializados (oficios, idiomas, artísticas).
- b) Equipamiento sanitario
 - b.1) Para atención de personas
 - b.1.1) De pequeña escala sin internación (hasta 150 m2)
 - b.2) Equipamiento sanitario para atención de animales
 - b.2.1) De pequeña escala (hasta 150 m2)
- c) Social y Deportivo
 - c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 300 m2)
- d) Cultural
 - d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala (hasta 150 m2)

Uso Servicios.

- a) Servicios Básicos y Generales
 - a.1) Servicios básicos y generales de pequeña escala (hasta 100 m2)
- b) Servicios Centrales
 - b.1) Servicios centrales de pequeña escala (hasta 300 m2)

USOS CONDICIONADOS:

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.2) De pequeña escala (101 a 300 m2)
- b) Comercios minoristas en general
 - b.2) De pequeña escala (101 a 300 m2)

Uso Equipamiento

- c) Social y Deportivo
 - c.2) Equipamiento social y deportivo de mediana escala (mayor a 300 y hasta 1500 m2)
- d) Cultural
 - d.2) Equipamiento cultural de mediana escala (151 a 1500 m2)
- e) Religioso
 - e.1) Equipamiento religioso de pequeña y mediana escala (hasta 1500 m2)

Uso Servicios.

- a) Servicios Básicos y Generales
 - a.2) Servicios básicos y generales de mediana escala (101 a 300 m2)
- c) Servicios Recreativos
 - c.1) Servicios Recreativos generales
 - c.1.1) De pequeña escala (hasta 300 m2)
 - c.1.2) De mediana y gran escala (mayor a 300 m2)
- e) Servicios de Seguridad
 - e.1) Servicios de seguridad de pequeña y mediana escala (hasta 300 m2)
- f) Servicios del automotor
 - f.1) Talleres Mecánicos
 - f.1.1) Talleres mecánicos de pequeña escala y menor complejidad (hasta 300 m2)
 - f.2) Lavaderos
 - f.2.1) Lavaderos de pequeña escala (predios de hasta 300 m2)
- h) Depósitos
 - h.1) Depósitos 1 (hasta 300 m2)

Uso Industrial

- a.1) Industrias Inocuas
- a.7) Uso del suelo artesanal

ZONA RESIDENCIAL 4 (ZR4)

1. DELIMITACION: según **Anexo N° 1**

Comprende Barrios: Alto Alegre, Parque Serrano, zona Oeste de Barrio Residencial, zona sudeste de Barrio Las Enseñadas.

2. USOS DEL SUELO:

USOS DOMINANTES:

Uso habitacional

- a) Vivienda Unifamiliar
- b) Vivienda Multifamiliar

USOS COMPLEMENTARIOS:

Uso habitacional

- d) Alojamiento Temporario
 - d.2) Apart Hotel
 - d.3) Hostería
 - d.5) Hostal

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.1) Micro escala (hasta 100 m2)
- b) Comercios minoristas en general
 - b.1) Micro escala (hasta 100 m2)

Uso Equipamiento

- a) Educativo (Enseñanza e Investigación)
 - a.1) Educación Nivel Inicial: incluye Jardines de Infantes.
 - a.6) Educación complementaria: Academias e institutos especializados (oficios, idiomas, artísticas).
- b) Equipamiento sanitario
 - b.1) Para atención de personas
 - b.1.1) De pequeña escala sin internación (hasta 150 m2)
 - b.2) Equipamiento sanitario para atención de animales
 - b.2.1) De pequeña escala (hasta 150 m2)
- c) Social y Deportivo
 - c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 300 m2)
- d) Cultural
 - d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala (hasta 150 m2)

Uso Servicios.

- a) Servicios Básicos y Generales
 - a.1) Servicios básicos y generales de pequeña escala (hasta 100 m2)
- b) Servicios Centrales
 - b.1) Servicios centrales de pequeña escala (hasta 300 m2)

USOS CONDICIONADOS:

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.2) De pequeña escala (101 a 300 m2)
- b) Comercios minoristas en general
 - b.2) De pequeña escala (101 a 300 m2)

Uso Equipamiento

- a) Educativo (Enseñanza e Investigación)
 - a.2) Educación Nivel Primario
- d) Cultural
 - d.2) Equipamiento cultural de mediana escala (151 a 1500 m2)
- e) Religioso

e.1) Equipamiento religioso de pequeña y mediana escala (hasta 1500 m2)

Uso Servicios.

a) Servicios Básicos y Generales

a.2) Servicios básicos y generales de mediana escala (101 a 300 m2)

c) Servicios Recreativos

c.1) Servicios Recreativos generales

c.1.1) De pequeña escala (hasta 300 m2)

e) Servicios de Seguridad

e.1) Servicios de seguridad de pequeña y mediana escala (hasta 300 m2)

f) Servicios del automotor

f.1) Talleres Mecánicos

f.1.1) Talleres mecánicos de pequeña escala y menor complejidad (hasta 300 m2)

f.2) Lavaderos

f.2.1) Lavaderos de pequeña escala (predios de hasta 300 m2)

h) Depósitos

h.1) Depósitos 1 (hasta 300 m2)

Uso Industrial

a.1) Industrias Inocuas

a.7) Uso del suelo artesanal

ZONA RESIDENCIAL 5 (ZR5)

1. DELIMITACION: según Anexo N° 1

Comprende Barrios: Gobernador Pizarro. Villa Tortosa 1a y 1b (actual Bancaria) Forchieri.

2. USOS DEL SUELO:

USOS DOMINANTES:

Uso habitacional

a) Vivienda Unifamiliar

b) Vivienda Multifamiliar

USOS COMPLEMENTARIOS:

Uso Comercial

a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados

a.1) Micro escala (hasta 100 m2)

b) Comercios minoristas en general

b.1) Micro escala (hasta 100 m2)

Uso Equipamiento

a) Educativo (Enseñanza e Investigación)

a.1) Educación Nivel Inicial: incluye Jardines de Infantes.

a.6) Educación complementaria: Academias e institutos especializados (oficios, idiomas, artísticas)

- b) sanitario
 - b.1) Para atención de personas
 - b.1.1) De pequeña escala sin internación (hasta 150 m2)
 - b.2) Equipamiento sanitario para atención de animales
 - b.2.1) De pequeña escala (hasta 150 m2)
- c) Social y Deportivo
 - c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 300 m2)
- d) Cultural
 - d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala (hasta 150 m2)
- e) Religioso
 - e.1) Equipamiento religioso de pequeña (hasta 500m)
 - e.2) Equipamiento religioso de mediana escala (hasta 1500 m2)

Uso Servicios.

- a) Servicios Básicos y Generales
 - a.1) Servicios básicos y generales de pequeña escala (hasta 100 m2)
- b) Servicios Centrales
 - b.1) Servicios centrales de pequeña escala (hasta 300 m2)
- f) Servicios del automotor
 - f.1) Talleres Mecánicos
 - f.1.1) Talleres mecánicos de pequeña escala y menor complejidad (hasta 300 m2)
 - f.2) Lavaderos
 - f.2.1) Lavaderos de pequeña escala (predios de hasta 300 m2)

Uso Industrial

- a.1) Industrias inocuas
- a.7) Uso del suelo artesanal

USOS CONDICIONADOS:

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.2) De pequeña escala (101 a 300 m2)
- b) Comercios minoristas en general
 - b.2) De pequeña escala (101 a 300 m2)
- c) Comercios mayoristas en general
 - c.1) De pequeña escala (hasta 300 m2)

Uso Equipamiento

- c) Social y Deportivo
 - c.1) Equipamiento social y deportivo de mediana escala (mayor a 300 m2 y hasta 1500 m2)

Uso Servicios

- a) Servicios Básicos y Generales
 - a.2) Servicios básicos y generales de mediana escala (101 a 300 m2)
- b) Servicios Centrales
 - b.2) Servicios centrales de mediana y gran escala (mayor a 300 m2)

- c) Servicios Recreativos
 - c.1) Servicios Recreativos generales
 - c.1.1) De pequeña escala (hasta 300 m2)
- e) Servicios de Seguridad
 - e.1) Servicios de seguridad de pequeña y mediana escala (hasta 300 m2)

Uso Industrial

- a.2) tolerables

ZONA RESIDENCIAL R6 (ZR6)

1. DELIMITACION: según Anexo N° 1

Comprende Barrio: San José. San Miguel. Providencia Norte, Sector rural. San José. Tortosa 2.

2. USOS DEL SUELO:

USOS DOMINANTES:

Uso habitacional

- a) Vivienda Unifamiliar

USOS COMPLEMENTARIOS:

No se admiten

USOS CONDICIONADOS:

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.1) Micro escala (hasta 100 m2)
- b) Comercios minoristas en general
 - b.1) Micro escala (hasta 100 m2)

Uso Equipamiento

- c) Social y Deportivo
 - c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 300 m2)

Uso Servicios.

- c) Servicios Recreativos
 - c.1) Servicios Recreativos generales
 - c.1.1) De pequeña escala (hasta 300 m2)

Uso Industrial

- a.1) Industrias Inocuas
- a.7) Uso del suelo artesanal

ATR. ÁREA DE TRANSICIÓN A RESERVA

1. DELIMITACION: según Anexo N° 1

Comprende Barrios: Quebrada Honda. Villa Díaz. Lomas de Zupay, parcelas colindantes radio Río Ceballos. (**Zonas de mayor pendiente**).

2. USOS DEL SUELO:

USOS DOMINANTES:

Uso habitacional

a) Vivienda Unifamiliar

USOS COMPLEMENTARIOS:

No se admiten

USOS CONDICIONADOS:

No se admiten

Para esta zona, en búsqueda de su mayor protección se plantea una superficie mínima de Parcelamiento:

Pendientes hasta el 15% Parcela Mínima: 5000 m² – Frente mínimo: 50 metros.

Pendientes superiores al 15% y hasta el 30%: 7500 m² – Frente mínimo: 60 metros.

Esquinas: 60 metros y 72 metros respectivamente.

Para esta zona, se determina un Factor de ocupación de suelo (FOS) máximo de 0.35 y un factor de ocupación total (FOT) de 0.6, en parcelas de hasta 2500 m², y aquellos lotes superiores a 2501m², su factor de ocupación de suelo (FOS) será de 0.2 y un factor de ocupación total (FOT) de 0.4.

Dentro de los límites de la Reserva hídrica, natural y recreativa “Los Quebrachitos”, las áreas se delimitan en:

- **Área No urbanizable:** Área definida por los factores limitantes de cualquier tipo de intervención como la Cota 750 msnm, Pendientes superiores al 30%, Sectores de escorrentías y descarga de aguas naturales, Áreas con presencia de bosque serrano y las zonas establecidas en el *Mapa de Riesgo de Inundación CIRSA – 2010* (Anexo 1).
- **Área Urbanizable:** Área definida por el parcelario aprobado con anterioridad a la promulgación de la presente ordenanza con o sin edificaciones. Prohibiéndose en la presente área la autorización de nuevas subdivisiones, sin excepción.

Dentro del área urbanizable se encuentran las siguientes zonas:

1- Zona Especial de Reserva Residencial.

Zona con designación de lotes con designación urbana, aprobados antes de la presente ordenanza, posibles de ser ocupados con un factor de ocupación de suelo (FOS), máximo de 0.2 y un factor de ocupación total (FOT) de 0.4, en parcelas de hasta 2500m², y aquellos lotes superiores a 2501m² serán normados según la zona especial de reserva residencial condicionada.

2- Zona Especial de Reserva Residencial Condicionada.

Zona con designación de lotes con designación rural, aprobados antes de la presente ordenanza, posibles de ser ocupados con un factor de ocupación (FOS), máximo de 0.05 y un factor de ocupación total (FOT) de 0.08.

Artículo 45 : La zona corredores se dividen en:

CORREDOR SAN MARTIN

TRAMO 1. Desde Ingreso Sur hasta Vélez Sarsfield.

1. DELIMITACION: según **Anexo N° 1**

2. USOS DEL SUELO:

USOS DOMINANTES

Uso Habitacional.

a) Vivienda unifamiliar

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.1) De micro escala (hasta 100m²)
 - a.2) De pequeña escala (mayor a 100m² y hasta 300m²)
- b) Comercios minoristas en general.
 - b.1) Micro escala (hasta 100m²)
 - b.2) De pequeña escala (mayor a 100m² y hasta 300m²)

USOS COMPLEMENTARIOS:

Uso Equipamiento.

- a) Educativo
 - a.6) Educación complementaria: Academias e institutos especializados hasta 300 m² (oficios, idiomas, artísticas)
- c) Social y deportivo
 - c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 300m²)
- d) Cultural
 - d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala (hasta a 150m²)

Uso Servicios.

- b) Servicios Centrales
 - b.1) Servicios Centrales de pequeña escala (hasta 300m²)
- c) Servicios Recreativos
 - c.1) Servicios Recreativos Generales
 - c.1.1) De pequeña escala (hasta 300m²)

USOS CONDICIONADOS:

Uso Equipamiento.

d) Cultural

d.2) Equipamiento cultural de mediana escala (mayor a 150m² y hasta 1500m²)

Uso Servicios.

a) Servicios Básicos y generales

a.1) Servicios básicos y generales de pequeña escala (hasta 100m²)

CORREDOR SAN MARTIN

TRAMO 2. Desde calle Vélez Sarsfield hasta Plaza Alem.

1. DELIMITACION: según **Anexo N° 1**

2. USOS DEL SUELO:

USOS DOMINANTES

Uso Habitacional.

a) Vivienda unifamiliar

b) Vivienda multifamiliar

Uso Comercial

a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados

a.1) De micro escala (hasta 100m²)

a.2) De pequeña escala (mayor a 100m² y hasta 300m²)

b) Comercios minoristas en general.

b.1) Micro escala (hasta 100m²)

b.2) De pequeña escala (mayor a 100m² y hasta 300m²)

USOS COMPLEMENTARIOS:

Uso Equipamiento.

a) Educativo

a.6) Educación complementaria: Academias e institutos especializados (oficios, idiomas, artísticas)

Uso Servicios.

c) Servicios Recreativos

c.1) Servicios Recreativos Generales

c.1.1) De pequeña escala (hasta 300m²)

c.1.2) De mediana y gran escala (superior a 300 m²)

USOS CONDICIONADOS:

Uso Equipamiento.

b) Sanitario

b.1) Equipamiento sanitario para atención de personas

d) Cultural (hasta 300 m²)

d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala (hasta a 150m²)

CORREDOR SAN MARTIN

TRAMO 3. Desde Plaza Alem hasta calle Spilimbergo al 2000.

1. DELIMITACION: según **Anexo N° 1**

2. USOS DEL SUELO:

USOS DOMINANTES

Uso Habitacional.

- a) Vivienda unifamiliar
- b) Vivienda multifamiliar

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.1) De micro escala (hasta 100m²)
 - a.2) De pequeña escala (mayor a 100m² y hasta 300m²)
- b) Comercios minoristas en general.
 - b.1) Micro escala (hasta 100m²)
 - b.2) De pequeña escala (mayor a 100m² y hasta 300m²)

Uso Servicios.

- b) Servicios Centrales
 - b.1) Servicios Centrales de pequeña escala (hasta 300m²)

USOS COMPLEMENTARIOS:

Uso Equipamiento.

- b) Sanitario
 - b.1) Equipamiento sanitario para atención de personas

Uso Servicios.

- a) Servicios Básicos y generales
 - a.1) Servicios básicos y generales de pequeña escala (hasta 100m²)
- c) Servicios Recreativos
 - c.1) Servicios Recreativos Generales
 - c.1.1) De pequeña escala (hasta 300m²)
 - c.1.2) De mediana y gran escala (superior a 300 m²)

Uso habitacional

- d.3. Hosterías

USOS CONDICIONADOS:

Uso Equipamiento.

- d) Cultural
 - d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala (hasta a 150m²)
 - d.2) Equipamiento cultural de mediana escala (desde 151m² hasta a 1500 m²)

CORREDOR SAN MARTIN

TRAMO 4. Desde calle Spilimbergo hasta puente de calle Sargento Cabral

1. DELIMITACION: según **Anexo N° 1**

2. USOS DEL SUELO:

USOS DOMINANTES:

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.1) De micro escala (hasta 100m²)
 - a.2) De pequeña escala (mayor a 100m² y hasta 300m²)
- b) Comercios minoristas en general.
 - b.1) Micro escala (hasta 100m²)
 - b.2) De pequeña escala (mayor a 100m² y hasta 300m²)
 - b.3) De mediana escala (mayor a 301 y hasta 500m²)

Uso Servicios.

- a) Servicios Básicos y generales
 - a.1) Servicios básicos y generales de pequeña escala (hasta 100m²)
- b) Servicios Centrales
 - b.1) Servicios Centrales de pequeña escala (hasta 300m²)
 - b.2) Servicios Centrales de mediana y gran escala (desde 300 m²)

USOS COMPLEMENTARIOS:

Uso Habitacional.

- a) Vivienda unifamiliar
- b) Vivienda multifamiliar
- d.3. Hosterías

USOS CONDICIONADOS:

Uso Equipamiento.

- d) Cultural
 - d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala (Hasta 150m²)
 - d.2) Equipamiento cultural de mediana escala (desde 151 m² hasta 1500 m²)

CORREDOR SAN MARTIN

TRAMO 5. Desde puente de calle Sargento Cabral hasta calle República Argentina

1. DELIMITACION: según **Anexo N° 1**

2. USOS DEL SUELO:

USOS DOMINANTES:

Uso Habitacional.

- d) Vivienda temporario

- d.1) Hotel
- d.3) Hosterías

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.1) De micro escala (hasta 100m²)
 - a.2) De pequeña escala (mayor a 100m² y hasta 300m²)
- b) Comercios minoristas en general.
 - b.1) Micro escala (hasta 100m²)
 - b.2) De pequeña escala (mayor a 100m² y hasta 300m²)
 - b.3) De mediana escala (superior a 500 m²)

Uso Servicios.

- a) Servicios Básicos y generales
 - a.1) Servicios básicos y generales de pequeña escala (hasta 100m²)
- b) Servicios Centrales
 - b.1) Servicios Centrales de pequeña escala (hasta 300m²)

USOS COMPLEMENTARIOS:

Uso Habitacional.

- a) Vivienda unifamiliar
- b) Vivienda multifamiliar

Uso Equipamiento.

- a) Educativo
 - a.6) Educación complementaria: Academias e institutos especializados (oficios, idiomas, artísticas).
- d) Cultural
 - d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala. (hasta 150m²)
- e) Religioso
 - e.1) Equipamiento religioso de pequeña y mediana escala (hasta 1500m²)

Uso Servicios.

- d) Servicios fúnebres
 - d.1) Servicios fúnebres de pequeña y mediana escala (hasta 300m²)

USOS CONDICIONADOS:

Uso Equipamiento.

- c) Social y deportivo
 - c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 300m²)
 - c.2) Equipamiento social y deportivo de mediana escala (mayor a 300m² y hasta 1500m²)

Uso Servicios.

- c) Servicios Recreativos
 - c.1) Servicios Recreativos Generales
 - c.1.1) De pequeña escala (hasta 300m²)

- c.1.2) De mediana y gran escala (superior a 300 m2)
- f) Servicios del automotor
 - f.1) Talleres mecánicos
 - f.1.1) Talleres mecánicos de menor complejidad (hasta 300m2)
 - f.2) Lavaderos
 - f.2.1) Lavaderos de pequeña escala (hasta 300m2)
 - f.3) Playas de estacionamiento de uso público y cocheras

CORREDOR SAN MARTIN

TRAMO 6. Desde calle República Argentina hasta calle Crucero Belgrano

1. DELIMITACION: según **Anexo N° 1**

2. USOS DEL SUELO:

USOS DOMINANTES:

Uso Habitacional.

- a) Vivienda unifamiliar
- b) Vivienda multifamiliar

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.1) De micro escala (hasta 100m2)
 - a.2) De pequeña escala (mayor a 100m2 y hasta 300m2)
- b) Comercios minoristas en general.
 - b.1) Micro escala (hasta 100m2)
 - b.2) De pequeña escala (mayor a 100m2 y hasta 300m2)

Uso Servicios.

- a) Servicios Básicos y generales
 - a.1) Servicios básicos y generales de pequeña escala (hasta 100m2)

USOS COMPLEMENTARIOS:

Uso Equipamiento.

- a) Educativo
 - a.6) Educación complementaria: Academias e institutos especializados (oficios, idiomas, artísticas).
- b) Sanitario
 - b.1) Equipamiento sanitario para atención de personas
 - b.1.1) De pequeña escala sin internación (hasta 150m2)
- c) Social y deportivo
 - c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 300m2)

Uso Servicios.

- a) Servicios Básicos y generales
 - a.2) Servicios básicos y generales de mediana escala (mayor a 100m2 y hasta 300m2)
- b) Servicios Centrales

- b.1) Servicios Centrales de pequeña escala (hasta 300m2)
- c) Servicios Recreativos
 - c.1) Servicios Recreativos Generales
 - c.1.1) De pequeña escala (hasta 300m2)

USOS CONDICIONADOS:

Uso Comercial

- b) Comercios minoristas en general.
 - b.3) De mediana escala (superior a 500 m2)

Uso Equipamiento.

- d) Cultural
 - d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala. (hasta 150m2)
- e) Religioso
 - e.1) Equipamiento religioso de pequeña y mediana escala (hasta 1500m2)

Uso Servicios.

- f) Servicios del automotor
 - f.1) Talleres mecánicos
 - f.1.1) Talleres mecánicos de menor complejidad (hasta 300m2)
 - f.2) Lavaderos
 - f.2.1) Lavaderos de pequeña escala (hasta 300m2)
 - f.3) Playas de estacionamiento de uso público y cocheras

CORREDOR SAN MARTIN

TRAMO 7. Desde calle Crucero Belgrano hasta final del Radio Urbano. Forma parte de zona estratégica.

1. DELIMITACION: según **Anexo N° 1**

2. USOS DEL SUELO:

USOS DOMINANTES

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.2) De pequeña escala (mayor a 100m2 y hasta 300m2)
 - a.3) De mediana escala (mayor a 301 m2 y hasta 500m2)
 - a.4) Grandes Superficies comerciales (Superior a 500m2)
- b) Comercios minoristas en general.
 - b.3) De mediana escala (mayor a 300m2 y hasta 500m2)
- c) Comercios mayoristas en general.
 - c.1) De pequeña escala (hasta 300m2)

Uso Equipamiento.

- c) Social y deportivo
 - c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 300m2)

c.2) Equipamiento social y deportivo de mediana escala (mayor a 300m2 y hasta 1500m2)

USOS COMPLEMENTARIOS

Uso Servicios.

- f) Servicios del automotor
 - f.1) Talleres mecánicos
 - f.1.1) Talleres mecánicos de menor complejidad (hasta 300m2)
 - f.1.2) Talleres mecánicos de mayor complejidad (superior 300m2)
- h) Depósitos
 - h.1) Depósitos 1 (hasta 300m2)

USOS CONDICIONADOS:

Uso Habitacional.

- a) Vivienda unifamiliar
- b) Vivienda multifamiliar

Uso Servicios.

- f) Servicios del automotor
 - f.2) Lavaderos
 - f.2.1) Lavaderos de pequeña escala (hasta 300m2)
 - f.2.2) Lavaderos de mediana y gran escala (superior a 300m2)
- c) Servicios Recreativos
 - c.2) Servicios Recreativos con actividades incomodas:
 - c.2.1) De pequeña escala (hasta 200m2)
 - c.2.2) De mediana y gran escala (supera 200m2)

Uso Equipamiento.

- c) Social y deportivo
 - c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 300m2)
 - c.2) Equipamiento social y deportivo de mediana escala (mayor a 300m2 y hasta 1500m2)

CORREDOR E – 53

TRAMO 1: Desde Sabatini hasta Alejandro Centeno

1. DELIMITACION: según Anexo N° 1

2. USOS DEL SUELO:

USOS DOMINANTES:

Uso Industrial

- a.1) inocuas
- a.2) tolerables

USOS COMPLEMENTARIO

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.2) De pequeña escala (mayor a 100m² y hasta 300m²)
 - a.3) De mediana escala (mayor a 301 m² y hasta 500m²)
 - a.4) Grandes superficies comerciales (superior 500m²)
- b) Comercios minoristas en general.
 - b.3) De mediana escala (mayor a 300m² y hasta 500m²)
- c) Comercios mayoristas en general.
 - c.1) De pequeña escala (hasta 300m²)
- d) Comercio Minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso

USOS CONDICIONADO

a) Uso Industrial

- a.3) molestas

CORREDOR E – 53

TRAMO 2: Desde Alejandro Centeno hasta Camino provincial San José

1. DELIMITACION: según **Anexo N° 1**

2. USOS DEL SUELO:

USOS DOMINANTES:

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.3) De mediana escala (mayor a 300 y hasta 500 m²)
 - a.4) Grandes Superficies comerciales (superior a 500m²)
- b) Comercios minoristas en general.
 - b.3) De mediana escala (mayor a 300 y hasta 500 m²)
 - b.4) Grandes Superficies comerciales (superior a 500m²)

Uso Servicios.

- g) Transporte y Comunicación
 - g.3) Transporte de gran escala (supera los 300m²)
 - g.4) Transporte con actividades incómodas
- h) Depósitos
 - h.2) Depósitos 2 (mayores a 301 m² y hasta 2.000 m²)

USO COMPLEMENTARIO

Uso Equipamiento.

- c) Social y Deportivo
 - c.2) Equipamiento social y deportivo de mediana escala (mayor a 300m² y hasta 1500m²)
 - c.3) Equipamiento social y deportivo de gran escala (superior 1500m²)

USOS CONDICIONADO

Uso Habitacional.

- a) Vivienda unifamiliar

CORREDOR 6 DE SEPTIEMBRE

1. DELIMITACION: según Anexo N° 1

2. USOS DEL SUELO:

USOS DOMINANTES:

Uso Habitacional.

- a) Vivienda unifamiliar
- b) Vivienda multifamiliar
- c) Vivienda temporaria
- h) Apart – Cabañas
- j) Complejo Turístico

Uso Equipamiento.

- c) Social y Deportivo
 - c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 300m²)
 - c.2) Equipamiento social y deportivo de mediana escala (mayor a 300m² y hasta 1500m²)
 - c.3) Equipamiento social y deportivo de gran escala (superior 1500m²)

USOS CONDICIONADOS:

Uso Servicios.

- c) Servicios recreativos
 - c.1) Servicios recreativos generales
 - c.1.2) De mediana y gran escala (superior a 300 m²)

CORREDOR AV SABATTINI

TRAMO 1: Desde calle Av. San Martín hasta calle Sarmiento.

1. DELIMITACION: según Anexo N° 1

2. USOS DEL SUELO:

USOS DOMINANTES

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.3) mediana escala (mayor a 301m² y hasta 500m²)
 - a.4) Grandes superficies comerciales (superior a 500m²)
- b) Comercios minoristas en general.
 - b.3) De mediana escala (mayor a 300m² y hasta 500m²)

- b.4) grandes superficies comerciales (superior a 500m2)
- c) Comercios mayoristas en general
 - c.1) De pequeña escala (hasta 300m2)
 - c.2) De mediana y gran escala (mayor a 301 m2 y hasta 2000 m2)

Uso Equipamiento.

- a. Educativo
 - a.6) Educación complementaria: Academias e institutos especializados (oficios, idiomas, artísticas)
 - a.5) Establecimientos de enseñanza e investigación en grandes predios
- c) Social y Deportivo
 - c.2) Equipamiento social y deportivo de mediana escala (mayor a 300m2 y hasta 1500m2)
- d) Cultural
 - d.2) Equipamiento cultural de mediana escala (mayor a 150m2 y hasta 1500m2)

USOS CONDICIONADOS:

Uso Habitacional.

- a) Vivienda unifamiliar
- d) Alojamiento temporario
 - d.1) Hotel

Uso Equipamiento.

- b) Sanitario
 - b.1) Equipamientos sanitarios para atención de personas
 - b.1.1) De pequeña escala sin internación (hasta 150m2)
- c) Social y Deportivo
 - c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 300m2)

Uso Servicios.

- a) Servicios Básicos y generales
 - a.3) Servicios Básicos y generales de gran escala (superior a 300m2)
- b) Centrales
 - b.1) Servicios centrales de pequeña escala (hasta 300m2)
- c) Recreativos
 - c.1) Servicios recreativos generales
 - c.1.2) De mediana y gran escala (superior a 300m2)

CORREDOR AV SABATTINNI

TRAMO 2: Desde calle Sarmiento hasta final de B° La Bancaria.

1. DELIMITACION: según **Anexo N° 1**

2. USOS DEL SUELO:

USOS COMPLEMENTARIOS:

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.2) De pequeña escala (mayor a 100m² y hasta 300m²)
 - a.3) De mediana escala (mayor a 300m² y hasta 500m²)
 - a.4) Grandes superficies comerciales (mayor a 500 m²)
- b) Comercios minoristas en general.
 - b.3) De mediana escala (mayor a 300m² y hasta 500m²)
 - b.4) De mayor escala (mayor a 500 m²)

USOS CONDICIONADOS:

Uso Habitacional.

- a) Vivienda unifamiliar
- b) Vivienda multifamiliar

Uso Equipamiento.

- c) Social y Deportivo
 - c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña (hasta 300m²)
 - c.2) Equipamiento social y deportivo de mediana escala (mayor a 300m² y hasta 1500m²)
 - c.3) Gran escala (desde 1501 m² hasta 10.000 m²)
- d) Cultural
 - d.2) Equipamiento cultural de mediana escala (mayor a 300m² y hasta 1500m²)

Uso Servicios.

- c) Recreativos
 - c.1) Servicios recreativos generales
 - c.1.1) De pequeña escala (hasta 300m²)
 - c.1.2) De mediana y gran escala (superior a 300m²)
- h) Depósitos
 - h.1) Deposito 1 (hasta a 300m²)
 - h.2) Deposito 2 (mayor a 300m² y hasta 2000m²)

- i) Infraestructuras urbanas

CORREDOR AV SABATTINNI

TRAMO 3: Desde final B° La Bancaria hasta E-53.

1. DELIMITACION: según **Anexo N° 1**

2. USOS DEL SUELO:

USOS DOMINANTES

Uso Industrial

- a.2) Tolerables
- a.3) Molestas
- a.6) Usos asimilables al uso del suelo industrial:

USOS CONDICIONADOS:

Uso Comercial

d) Comercios minoristas y/o mayoristas incómodos y/o peligrosos

Uso Servicios.

f) Servicios de automotor

f.1) Talleres mecánicos

f.1.2) Talleres mecánicos de mayor complejidad (supera 300m2)

f.2) Lavaderos

f.2.2) lavaderos de pequeña escala

f.4) Estaciones de servicio

g) Transporte y comunicación

g.2) Servicios de transporte de pequeña y mediana escala

g.3) Servicios de transporte de gran escala

h) Depósitos

h.2) Depósitos 2 (mayor a 300m2 y hasta 2000m2)

i) Servicios industriales

j) Infraestructuras urbanas

CORREDOR SAN JOSE

TRAMO 1: Desde Gustavo Centeno hasta línea recta desde límite barrio Forchieri.

1. DELIMITACION: según Anexo N° 1

2. USOS DEL SUELO:

USOS DOMINANTES:

Uso Habitacional.

a) Vivienda unifamiliar

USOS COMPLEMENTARIO:

Uso Comercial

a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados

a.1) Micro escala (hasta 100 m2)

a.2) Pequeña escala (hasta 300m2)

USOS CONDICIONADO:

Uso Equipamiento.

c) Social y Deportivo

c.1) Equipamiento social y deportivo de mediana escala (hasta 300m2)

d) Cultural

d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala (hasta 150m2)

CORREDOR SAN JOSE

TRAMO 2: Desde límite barrio Forchieri hasta curva del camino

1. DELIMITACION: según Anexo N° 1

2. USOS DEL SUELO:

USOS DOMINANTES:

Agropecuario no contaminante

USOS CONDICIONADO:

Uso Habitacional.

- a) Vivienda unifamiliar
- b) Uso recreativo cultural

CORREDOR SAN JOSE

TRAMO 3: Desde curva del camino hasta E-53

1. DELIMITACION: según Anexo N° 1

2. USOS DEL SUELO:

USOS DOMINANTES:

Uso Habitacional.

- a) Vivienda unifamiliar

USOS CONDICIONADO:

Uso Equipamiento.

- c) Social y Deportivo
 - c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala

CORREDOR GUSTAVO CENTENO

TRAMO 1. Calle Echeverría (entre Av. San Martín y Gustavo Centeno) y Gustavo Centeno (entre Echeverría y Los Almendros)

1. DELIMITACION: según Anexo N° 1

2. USOS DEL SUELO:

USOS DOMINANTES:

Uso Habitacional

- a) Vivienda unifamiliar
- b) Vivienda multifamiliar

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.1) Micro escala (hasta 100 m2)

- b) Comercios minoristas en general
 - b.1) Micro escala (hasta 100 m2)
 - b.2) De pequeña escala (mayor a 100m2 y hasta 300m2)

USOS COMPLEMENTARIOS:

Uso Equipamiento

- a) Educativo
 - a.1) Educación Nivel inicial
 - a.6) Educación complementaria: Academias e institutos especializados (oficios, idiomas, artísticas)
- b) Sanitario
 - b.1) Equipamientos sanitarios para atención de personas
 - b.1.1) de pequeña escala sin internación (hasta 150 m2)
 - b.2) Equipamiento sanitario para atención de animales
 - b.2.1) De pequeña escala (hasta 150 m2)

USOS CONDICIONADOS:

Uso Servicios.

- a) Básicos y generales
 - a.1) De pequeña escala (hasta 100m2)
 - a.2) De mediana escala (mayor a 100 m2 hasta 300m2)
- c) Recreativos
 - c.1) servicios recreativos generales
 - c.1.1) De pequeña escala (hasta 300 m2)
 - c.1.2) De mediana y gran escala (mayor a 300m2)
- f) Servicios del automotor
 - f.1) talleres mecánicos
 - f.1.1) Talleres mecánicos menor complejidad, de pequeña escala (hasta 300 m2)
 - f.2) Lavaderos
 - f.2.1) Lavaderos de pequeña escala (hasta 300 m2)

CORREDOR GUSTAVO CENTENO

TRAMO 2. Desde calle Los Almendros hasta calle Alejandro Centeno.

1. DELIMITACION: según **Anexo N° 1**

2. USOS DEL SUELO:

USOS DOMINANTES:

Uso Habitacional.

- a) Vivienda unifamiliar
- b) Vivienda multifamiliar
- c) Vivienda comunitaria
- d) Alojamiento Temporario
 - d.1) Hotel

- d.3) Hostería
- e) Conjunto de Viviendas

USOS COMPLEMENTARIOS:

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.1) Micro escala (hasta 100m²)
 - a.2) de pequeña escala (mayor a 100m² y hasta 300m²)
- b) Comercios minoristas en general.
 - b.1) Micro escala (hasta 100m²)
 - b.2) de pequeña escala (mayor a 100m² y 300m²)

Uso Equipamiento.

- a) Educativo
 - a.1) Educación Nivel inicial
 - a.2) Educación Nivel primario
 - a.6) Educación complementaria: Academias e institutos especializados (oficios, idiomas, artísticas)
- c) Social y Deportivo
 - c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 300 m²)
 - c.2) Equipamiento social y deportivo de mediana escala (mayor a 300 m² y hasta 1500 m²)

USOS CONDICIONADOS:

Uso Equipamiento.

- b) Sanitario
 - b.1) Equipamientos sanitarios para atención de personas
 - b.1.1) de pequeña escala sin internación (hasta 150m²)
 - b.1.4) Equipos móviles
 - b.2) Equipamiento Sanitario para atención de animales
 - b.2.1) de pequeña escala (hasta 150 m²)

Uso Servicios.

- a) Básicos y generales
 - a.1) Servicios básicos y generales de pequeña escala (hasta 100m²)
 - a.2) Servicios básicos y generales de mediana escala (mayor a 100m² y hasta 300m²)
- c) Recreativos
 - c.1) servicios recreativos generales
 - c.1.1) De pequeña escala (hasta 300m²)
- e) Servicios de Seguridad
 - e.1) Servicios de seguridad de pequeña y mediana escala (hasta 300m²)

CORREDOR GUSTAVO CENTENO

TRAMO 3. Desde calle Alejandro Centeno hasta intersección con Av. Sabattini.

1. DELIMITACION: según Anexo N° 1

2. USOS DEL SUELO:

USOS DOMINANTES:

Uso Habitacional.

- a) Vivienda unifamiliar
- b) Vivienda multifamiliar
- c) Vivienda comunitaria

USOS COMPLEMENTARIOS:

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.1) Micro escala (hasta 100m²)
 - a.2) de pequeña escala (mayor a 100m² y hasta 300m²)
- b) Comercios minoristas en general.
 - b.1) Micro escala (hasta 100m²)
 - b.2) de pequeña escala (mayor a 100m² y hasta 300m²)

USOS CONDICIONADOS:

Uso Habitacional.

- d) Alojamiento Temporario
 - d.1) Hotel
 - d.3) Hostería
- e) Conjunto de Viviendas

Uso Equipamiento.

- a) Educativo
 - a.1) Educación Nivel inicial
 - a.2) Educación Nivel primario
 - a.3) Educación Nivel medio
 - a.6) Educación complementaria: Academias e institutos especializados (oficios, idiomas, artísticas)
- b) Sanitario
 - b.1) Equipamientos sanitarios para atención de personas
 - b.1.1) De pequeña escala sin internación (hasta 150m²)
 - b.1.2) De mediana escala (mayor a 150m² y hasta 300m²)
 - b.1.4) Equipos móviles
 - b.2) Equipamiento Sanitario para atención de animales
 - b.2.1) de pequeña de escala (hasta 150m²)
- c) Social y Deportivo
 - c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 300m²)
 - c.2) Equipamiento social y deportivo de mediana escala (mayor a 300m² hasta 1500m²)
- d) Cultural
 - d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala (hasta 150m²)
 - d.2) Equipamiento cultural de pequeña escala (desde 151m² hasta 1.500 m²)
- e) Religioso
 - e.1) Equipamiento religioso de pequeña y mediana escala (hasta 1500m²)

Uso Servicios.

- a) Básicos y generales
 - a.1) Servicios básicos y generales de pequeña escala (hasta 100m²)
- b) Centrales
 - b.1) Servicios centrales de pequeña escala (hasta 300m²)
 - b.2) Servicios centrales de mediana y gran escala (superior a 300m²)
- c) Recreativos
 - c.1) servicios recreativos generales
 - c.1.1) de pequeña escala (hasta 300m²)

CORREDOR SARMIENTO

TRAMO 1. (Desde Plaza Alem hasta calle Andrade)

1. DELIMITACION: según **Anexo N° 1**

2. USOS DEL SUELO:

USOS DOMINANTES

Uso Habitacional

- a) Vivienda unifamiliar
- b) Vivienda multifamiliar

USOS COMPLEMENTARIOS:

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.1) Micro escala (hasta 100m²)
- b) Comercios minoristas en general.
 - b.1) Micro escala (hasta 100m²)

Uso Equipamiento.

- a) Educativo
 - a.1) Educación Nivel inicial
 - a.2) Educación Nivel primario
 - a.3) Educación Nivel Medio
 - a.6) Educación complementaria: Academias e institutos especializados (oficios, idiomas, artísticas)
- c) Social y Deportivo
 - c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 300m²)
 - c.2) Equipamiento social y deportivo de mediana escala (mayor a 300m² hasta 1500m²)

Uso Servicios.

- b) Servicios centrales
 - b.1) servicios centrales de pequeña escala (hasta 300m²)

USOS CONDICIONADOS:

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.2) de pequeña escala (mayor a 100m² y hasta 300m²)
- b) Comercios minoristas en general.
 - b.2) de pequeña escala (mayor a 100m² y hasta 300m²)

Uso Equipamiento.

- b) Sanitario
 - b.1) Equipamientos sanitarios para atención de personas
 - b.1.1) de pequeña escala sin internación (hasta 150m²)
- d) Cultural
 - d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala (hasta 150m²)
 - d.2) Equipamiento cultural de mediana escala (mayor a 150m² y hasta 1500m²)

Uso Servicios.

- a) Básicos y generales
 - a.1) Servicios básicos y generales de pequeña escala (hasta 100m²)
 - a.2) Servicios básicos y generales de mediana escala (mayor a 100m² y hasta 300m²)
- c) Recreativos
 - c.1) servicios recreativos generales
 - c.1.1) De pequeña escala (hasta 300m²)
 - c.1.2) De mediana escala (mayor a 300m²)
- e) Servicios de Seguridad
 - e.1) Servicios de seguridad de pequeña y mediana escala (hasta 300m²)

CORREDOR SARMIENTO

TRAMO 2. Desde calle Andrade hasta calle O. de Giovanetti (final de B° Pizarro)

1. DELIMITACION: según Anexo N° 1

2. USOS DEL SUELO:

USOS DOMINANTES

Uso Habitacional

- a) Vivienda unifamiliar
- b) Vivienda multifamiliar

USOS COMPLEMENTARIOS:

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.1) Micro escala (hasta 100m²)
 - a.2) Pequeña escala (entre 101 y hasta 300m²)
- b) Comercios minoristas en general.
 - b.1) Micro escala (hasta 100m²)
 - b.2) Pequeña escala (mayor a 100m² y hasta 300m²)

Uso Servicios.

- a) Servicios Básicos y generales
 - a.1) servicios básicos y generales de pequeña escala (hasta 100m2)

USOS CONDICIONADOS:

Uso Equipamiento.

- a) Educativo
 - a.1) Educación Nivel inicial
- b) Sanitario
 - b.1) equipamiento sanitarios para atención de personas
 - b.1.1) de pequeña escala sin internación (hasta 150m2)
- c) Social y Deportivo
 - c.1) Equipamiento Social y Deportivo de pequeña escala (hasta 300m2)
- d) Cultural
 - d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala (hasta 150m2)
- e) Religioso
 - e.1) Equipamiento religioso de pequeña y mediana escala (hasta 1500m2)

Uso Servicios.

- a) Servicios Básicos y generales
 - a.2) servicios básicos y generales de mediana escala (mayor a 100m2 y hasta 300m2)
- c) Servicios Recreativos
 - c.1) Servicios recreativos generales
 - c.1.1) De pequeña escala (hasta 300m2)
- f) Servicios del automotor
 - f.1) Talleres mecánicos
 - f.1.1) Talleres mecánicos de menor complejidad (hasta 300m2)
 - f.2) Lavaderos
 - f.2.1) lavaderos de pequeña escala (hasta 300m2)
- g) Transporte y comunicación
 - g.1) Agencias de taxis
- h) Depósitos
 - h.1) Depósitos 1 (hasta 300m2)

CORREDOR SARMIENTO

TRAMO 3. Desde calle O. de Giovanetti (final de B° Pizarro) hasta calle Sabatini.

1. DELIMITACION: según **Anexo N° 1**

2. USOS DEL SUELO:

USOS DOMINANTES

Uso Habitacional.

- a) Vivienda unifamiliar
- d) Alojamiento temporario
 - d.1) Hotel
- e) Conjunto de Viviendas

USOS COMPLEMENTARIOS:

Uso Equipamiento.

- c) Social y Deportivo
 - c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 300m2)
 - c.2) Equipamiento social y deportivo de mediana escala (mayor a 300m2 y hasta 1500m2)
- d) Cultural
 - d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala (hasta 150m2)
 - d.2) Equipamiento cultural de mediana escala (mayor a 150m2 y hasta 1500m2)

USOS CONDICIONADOS:

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.1) Micro escala (hasta 100m2)
 - a.2) De pequeña escala (mayor a 100m2 y hasta 300m2)
- b) Comercios minoristas en general.
 - b.1) Micro escala (hasta 100m2)
 - b.2) de pequeña escala (mayor a 100m2 y hasta 300m2)
 - b.3) De mediana escala (mayor a 300m2 y hasta 500m2)

Uso Equipamiento.

- b) Sanitario
 - b.1) Equipamientos sanitarios para atención de personas
 - b.1.1) De pequeña escala sin internación (hasta 150m2)
- d) Cultural
 - d.3) Equipamiento cultural de gran escala (supera 1500m2)
- e) Religioso
 - e.1) Equipamiento religioso de pequeña y mediana escala (hasta 1500m2)

Uso Servicios.

- a) Servicios Básicos y generales
 - a.1) Servicios básicos y generales de pequeña escala (hasta 100m2)
 - a.2) Servicios básicos y generales de mediana escala (mayor a 100m2 y hasta 300m2)
- b) Centrales
 - b.1) Servicios centrales de pequeña escala (hasta 300m2)
 - b.2) Servicios centrales de mediana y gran escala (superior 300m2)
- c) Recreativos
 - c.1) servicios recreativos generales
 - c.1.1) de pequeña escala (hasta 300m2)
 - c.1.2) De mediana y gran escala (superior 300m2)
- e) Servicios de Seguridad
 - e.1) Servicios de seguridad de pequeña y mediana escala (hasta 300m2)

CORREDOR 5 DE OCTUBRE

TRAMO 1: Calle 25 de Mayo desde calle Av. San Martín hasta calle Contreras.

1. DELIMITACION: según Anexo N° 1

2. USOS DEL SUELO:

USOS DOMINANTES

Uso Habitacional.

- a) Vivienda unifamiliar

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.1) Micro escala (hasta 100m²)
- b) Comercios minoristas en general.
 - b.1) Micro escala (hasta 100m²)

USOS COMPLEMENTARIOS:

Uso Equipamiento.

- a) Educativo
 - a.1) Educación Nivel inicial
 - a.6) Educación complementaria: Academias e institutos especializados (oficios, idiomas, artísticas)
- b) Sanitario
 - b.1) Equipamientos sanitarios para atención de personas
 - b.1.1) De pequeña escala sin internación (hasta 150m²)
- d) Cultural
 - d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala (hasta 150m²)
- e) Religioso
 - e.1) Equipamiento religioso de pequeña y mediana escala (hasta 1500m²)

Uso Servicios.

- a) Servicios Básicos y generales
 - a.1) Servicios básicos y generales de pequeña escala (hasta 100m²)
- b) Centrales
 - b.1) Servicios centrales de pequeña escala (hasta 300m²)

USOS CONDICIONADOS:

Uso Habitacional.

- d) Alojamiento temporario
 - d.3) Hostería
 - d.6) Residencial

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.2) De pequeña escala (mayor a 100m² y hasta 300m²)
- b) Comercios minoristas en general.
 - b.2) de pequeña escala (mayor a 100m² y hasta 300m²)
 - b.3) De mediana escala (mayor a 300m² y hasta 500m²)

Uso Equipamiento.

- c) Social y Deportivo
 - c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 300m2)
 - c.2) Equipamiento social y deportivo de mediana escala (mayor a 300m2 y hasta 1500m2)

Uso Servicios.

- a.2) Servicios básicos y generales de mediana escala (mayor a 100m2 y hasta 300m2)
- c) Recreativos
 - c.1) servicios recreativos generales
 - c.1.1) de pequeña escala (hasta 300m2)
- d) Servicios Fúnebres
 - d.1) servicios fúnebres de pequeña y mediana escala (hasta 300m2)

CORREDOR 5 DE OCTUBRE

TRAMO 2: Desde calle Contreras hasta calle El Bosque (Cabana)

1. DELIMITACION: según **Anexo N° 1**

2. USOS DEL SUELO:

USOS DOMINANTES**Uso Habitacional.**

- a) Vivienda unifamiliar

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.1) Micro escala (hasta 100m2)
- b) Comercios minoristas en general.
 - b.1) De micro escala (hasta 100m2)

Uso Servicios.

- a) Servicios Básicos y generales
 - a.1) Servicios básicos y generales de pequeña escala (hasta 100m2)
- c) Servicios Recreativos
 - c.1) Servicios Recreativos Generales:
 - c.1.1) De pequeña escala (hasta 300m2)

USOS COMPLEMENTARIOS:**Uso Comercial**

- b.2) De pequeña escala (mayor a 100m2 y hasta 300m2)

Uso Equipamiento.

- c) Social y deportivo
 - c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 300m2)
 - c.2) Equipamiento social y deportivo de mediana escala (mayor a 300m2 y hasta 1500m2)

- d) Cultural
 - d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala (hasta 150m2)
 - d.2) Equipamiento cultural de mediana escala (mayor a 150m2 y hasta 1500m2)

USOS CONDICIONADOS:

Uso Habitacional.

- d) Vivienda temporaria
 - d.3) Hostería
 - d.6) Residencial

Uso Equipamiento.

- a) Educativo
 - a.1) Educación Nivel inicial
 - a.2) Educación Nivel primario
 - a.3) Nivel medio
- b) Sanitario
 - b.1) Equipamiento sanitario para atención de personas
 - b.1.1) De pequeña escala sin internación (hasta 150m2)
- c) Social y deportivo
 - c.3) Equipamiento Social y Deportivo de gran escala (supera 1500m2)

Uso Servicios.

- a) Servicios Básicos y generales
 - a.2) Servicios básicos y generales de mediana escala (mayor a 100m2 y hasta 300m2)
- c) Servicios Recreativos
 - c.1) Servicios Recreativos Generales:
 - c.1.2) De mediana y gran escala (supera 300m2)

CORREDOR 5 DE OCTUBRE

TRAMO 3: Desde calle El Bosque hasta cruce con calle Belgrano.

1. DELIMITACION: según **Anexo N° 1**

2. USOS DEL SUELO:

USOS DOMINANTES

Uso Habitacional.

- a) Vivienda unifamiliar

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.1) De micro escala (hasta 100m2)
- b) Comercios minoristas en general.
 - b.1) Micro escala (hasta 100m2)

Uso Servicios.

- a) Servicios Básicos y generales

- a.1) Servicios básicos y generales de pequeña escala (hasta 100m2)

USOS COMPLEMENTARIOS:

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.2) De pequeña escala (mayor a 100m2 y hasta 300m2)
- b) Comercios minoristas en general.
 - b.2) De pequeña escala (mayor a 100m2 y hasta 300m2)

Uso Equipamiento.

- b) Sanitario
 - b.1) Equipamiento sanitario para atención de personas
 - b.1.1) De pequeña escala sin internación (hasta 150m2)
- d) Cultural
 - d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala (hasta 150m2)

Uso Servicios.

- c) Servicios Recreativos
 - c.1) Servicios Recreativos Generales
 - c.1.1) De pequeña escala (hasta 300m2)
 - c.1.2) De mediana y gran escala (superior 300m2)
- e) Servicios de seguridad
 - e. 1) De pequeña y mediana escala: hasta 300m2
- g) Transporte y comunicación
 - g. 1.) Agencia de taxis.

USOS CONDICIONADOS:

Uso Habitacional.

- d) Vivienda temporaria
 - d.3) Hostería
 - d.6) Residencial

Uso Equipamiento.

- c) Social y deportivo
 - c.2) Equipamiento social y deportivo de mediana escala (mayor a 300m2 y hasta 1500m2)

CORREDOR BELGRANO

TRAMO 1: Desde República Argentina hasta calle Julio Sosa

1. DELIMITACION: según **Anexo N° 1**

2. USOS DEL SUELO:

USOS DOMINANTES:

Uso Habitacional.

- a) Vivienda unifamiliar
- b) Vivienda multifamiliar

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.1) Micro escala (hasta 100 m2)
 - a.2) De pequeña escala (101 a 300 m2)
- b) Comercios minoristas en general.
 - b.1) Micro escala (hasta 100 m2)
 - b.2) De pequeña escala (101 a 300 m2)

USOS COMPLEMENTARIOS:

Uso Equipamiento.

- d) Cultural
 - d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala (hasta 150m2)

Uso Servicios.

- a) Servicios Básicos y generales
 - a.1) Servicios Básicos y generales de pequeña escala (hasta 300 m2)
- b) Servicios Centrales.
 - b.1) Servicios Centrales de pequeña escala.
- c) Servicios recreativos
 - c.1) Servicios recreativos generales
 - c.1.2) De pequeña escala (hasta 300 m2)

USOS CONDICIONADOS

Uso Habitacional.

- d) Alojamiento temporario
 - d.5) Hostal
 - d.6) Residencial
 - d.12) Hostel

CORREDOR BELGRANO

TRAMO 2: Desde calle Julio Sosa hasta puente Juan Domingo Perón

1. DELIMITACION: según **Anexo N° 1**

2. USOS DEL SUELO:

USOS DOMINANTES:

Uso Habitacional.

- a) Vivienda unifamiliar

USOS COMPLEMENTARIOS:

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.1) Micro escala (hasta 100 m2)
 - a.2) De pequeña escala (101 a 300 m2)
- b) Comercios minoristas en general.
 - b.1) Micro escala (hasta 100 m2)
 - b.2) De pequeña escala (101 a 300 m2)

Uso Servicios.

- a) Servicios Básicos y generales
 - a.1) Servicios Básicos y generales de pequeña escala
- c) Servicios recreativos
 - c.1) Servicios recreativos generales
 - c.1.1) De pequeña escala (hasta 300 m2)
 - c.1.2) De mediana y gran escala (mayor a 300 m2)

Uso Equipamiento.

- d) Cultural
 - d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala (hasta 150m2)

USOS CONDICIONADOS

Uso Equipamiento.

- b) Sanitario.
 - b.1) Equipamiento sanitario para atención de personas.
 - b.1.1) De pequeña escala sin internación
- c) Social y Deportivo
 - c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 300m2)

Uso Habitacional.

- d) Alojamiento temporario
 - d.5) Hostal
 - d.6) Residencial
 - d.12) Hostel

CORREDOR BELGRANO

TRAMO 3: Desde puente Juan Domingo Perón hasta cruce con calle 5 de octubre.

1. DELIMITACION: según **Anexo N° 1**

2. USOS DEL SUELO:

USOS DOMINANTES:

Uso Habitacional.

- a) Vivienda unifamiliar

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.1) Micro escala

- a.2) De pequeña escala
- b) Comercios minoristas en general.
 - b.1) Micro escala
 - b.2) De pequeña escala

USOS COMPLEMENTARIOS:

Uso Equipamiento.

- d) Cultural
 - d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala (hasta 150m2)

Uso Servicios.

- c) Servicios recreativos
 - c.1) Servicios recreativos generales
 - c.1.2) De pequeña escala (hasta 300 m2)

USOS CONDICIONADOS

- d) Alojamiento temporario
 - d.5) Hostal
 - d.6) Residencial
 - d.12) Hostel

CORREDOR SANTA FE

TRAMO 1. Desde calle San Martín hasta calle Yapeyú.

1. DELIMITACION: según **Anexo N° 1**

2. USOS DEL SUELO:

Usos dominantes

Uso Habitacional.

- a) Vivienda unifamiliar
- b) Vivienda multifamiliar

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.1) De micro escala (hasta 100m2)
- b) Comercios minoristas en general.
 - b.1) Micro escala (hasta 100m2)
 - b.2) De pequeña escala (mayor a 100m2 y hasta 300m2)

Uso Servicios.

- a) Servicios Básicos y generales
 - a.1) Servicios básicos y generales de pequeña escala (hasta 100m2)

Uso Equipamiento.

- d) Cultural
 - d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala (hasta a 150m2)

USOS COMPLEMENTARIOS:

Uso Equipamiento.

- e) Religioso
 - e.1) Equipamiento religioso de pequeña y mediana escala (hasta 1500m2)

Uso Servicios.

- c) Servicios Recreativos
 - c.1) Servicios Recreativos Generales
 - c.1.1) De pequeña escala (hasta 300m2)

USOS CONDICIONADOS:

Uso Habitacional.

- d) Vivienda temporaria
 - d.3) Hostería
 - d.5) Hostal
 - d.6) Residencial

CORREDOR SANTA FE

TRAMO 2. Desde calle Yapeyú hasta calle Los Marítimos.

1. DELIMITACION: según **Anexo N° 1**

2. USOS DEL SUELO:

USOS DOMINANTES

Uso Habitacional.

- a) Vivienda unifamiliar
- b) Vivienda multifamiliar

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.1) De micro escala (hasta 100m2)
- b) Comercios minoristas en general.
 - b.1) Micro escala (hasta 100m2)

USOS COMPLEMENTARIOS:

Uso Habitacional.

- d) Vivienda temporaria
 - d.5) Hostal
 - d.6) Residencial
 - d.12) Hostel

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados

- a.2) De pequeña escala (mayor a 100m² y hasta 300m²)
- b) Comercios minoristas en general.
 - b.2) De pequeña escala (mayor a 100m² y hasta 300m²)

Uso Equipamiento.

- b) Sanitario
 - b.1) Equipamiento sanitario para atención de personas
 - b.1.1) De pequeña escala sin internación (hasta 150m²)
- c) Social y deportivo
 - c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 300m²)

Uso Servicios.

- c) Servicios Recreativos
 - c.1) Servicios Recreativos Generales
 - c.1.1) De pequeña escala (hasta 300m²)

USOS CONDICIONADOS:

Uso Equipamiento.

- a) Educativo
 - a.1) Educación Nivel inicial
 - a.2) Educación Nivel primario
 - a.3) Nivel medio

Uso Servicios.

- f) Servicios del automotor
 - f.1) Talleres mecánicos
 - f.1.1) Talleres mecánicos de menor complejidad (hasta 300m²)
 - f.2) Lavaderos
 - f.2.1) lavaderos de pequeña escala (hasta 300m²)
- g) Transporte y comunicación
 - g.1) Agencias de taxis.

CORREDOR SPILIMBERGO.

1. DELIMITACION: según Anexo N° 1

2. USOS DEL SUELO:

USOS DOMINANTES:

Uso Habitacional

- a) Vivienda unifamiliar
- b) Vivienda multifamiliar

Uso Equipamiento

- a) Educativo.
 - a.6) Educación complementaria: Academias e institutos especializados (oficios, idiomas, artísticas).

- d) Cultural
 - d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala (hasta 150m2)
 - d.2) Equipamiento cultural de mediana escala (mayor a 151 y hasta 1500m2)

Uso Servicios.

- b) Servicios Centrales
 - b.2) Servicios centrales de pequeña escala (hasta 300 m2)
- c) Servicios Recreativos
 - c.1) Servicios recreativos generales
 - c.1.1) De pequeña escala

USOS COMPLEMENTARIOS:

Uso Habitacional

- d) Vivienda temporaria
 - d.3) Hostería
 - d.12) Hostel

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.1) Micro escala (hasta 100 m2)
 - a.2) De pequeña escala (101 a 300 m2)
- b) Comercios minoristas en general.
 - b.1) Micro escala (hasta 100 m2)
 - b.2) De pequeña escala (101 a 300 m2)

Uso Servicios.

- a) Servicios Básicos y Generales
 - a.1) Servicios básicos y generales de pequeña escala (hasta 100m2)

USOS CONDICIONADOS:

Uso Equipamiento

- b) Sanitario
 - b.1) Para atención de personas
 - b.1.1) De pequeña escala sin internación (hasta 150 m2)
 - b.1.2) Equipos Móviles
 - b.2) Equipamiento sanitario para atención de animales
 - b.2.1) De pequeña escala (hasta 150 m2)
- c) Social y Deportivo
 - c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 300m2)
- e) Religioso
 - e.1) Equipamiento religioso de pequeña y mediana escala (hasta 1500m2)

SUB AREAS ESPECIALES

Artículo 46.- Todos los usos propuestos, y atendiendo a la Zona Especial en la que se encuadren, quedan condicionados a evaluación por parte de la AUTORIDAD DE APLICACIÓN, contemplando en todos los casos intervenciones tendientes a preservar, proteger, recuperar,

controlar y promover las mismas, respetando las características ambientales, históricas, o funcionales, requiriendo un tratamiento urbanístico diferenciado.

ZONA DE VALOR PATRIMONIAL

Artículo 47.- En parcelas adyacentes a edificios catalogados y a lugares declarados de interés patrimonial, la presentación de cualquier tipo de intervención como así también el tratamiento de fachadas debe ser evaluado y autorizado por la AUTORIDAD DE APLICACIÓN, en relación al contexto patrimonial.

Artículo 48.- En todas las zonas, además de las disposiciones establecidas en esta Ordenanza, se deben cumplimentar las regulaciones de preservación de bienes y ámbitos patrimoniales establecidas en la Ordenanza de Protección Patrimonial, N°764/2012.

ZONA DE DE VALOR PAISAJÍSTICO-AMBIENTAL

Artículo 49.- En las zonas del área urbana con pendientes mayores al treinta por ciento (30%) pero geológicamente estables, podrán realizarse proyectos acordados con el municipio con destino exclusivamente al uso turístico-recreativo, evaluando previamente las características de la propuesta siempre y cuando no altere las particularidades del ecosistema original.

Artículo 50.- En los lotes ubicados en zonas con pendientes mayores al diez por ciento (10 %), se debe minimizar la realización de obras que requieran una ruptura de la pendiente.

Artículo 51.- En todo lo referente a flora, se debe cumplimentar lo que establece la Ordenanza 698/2011 de Cobertura Vegetal.

Artículo 52.- La zona denominada de Ribera estará limitada a los 12.50 metros a ambos lados del arroyo, a partir del eje del curso de agua. Tales retiros se contabilizarán dentro del porcentaje establecido por las normas mínimas para este tipo de áreas. No se permite sobre este retiro, la construcción o intervención de ningún tipo.

Artículo 53.- En los espacios públicos y privados de la zona de ribera, se excluyen de uso ganadero como así también cualquier actividad productiva con acción directa sobre el curso de agua.

Artículo 54.- No se pueden instalar industrias y equipamientos que descarguen efluentes líquidos a cualquier tipo de cuerpo receptor sin tratamiento previo.

Artículo 55.- Las industrias y equipamientos localizados en dichas parcelas, que en alguno de sus procesos generen emisiones de efluentes líquidos que requieran tratamiento previo a su vertido, dentro del término de seis meses contados a partir de la publicación de la presente Ordenanza, deben presentar la siguiente documentación:

- Certificado de Aptitud Ambiental emitido por la autoridad provincial competente.
- Certificado de Aprobación otorgado por la autoridad provincial competente sobre la conducción y vuelco de los líquidos efluentes a un cuerpo receptor superficial.

ZONA DEGRADADA

Artículo 56.- En las ZONAS DEGRADADAS se debe prever intervención que asegure la corrección de los impactos ambientales.

Artículo 57.- La evaluación de cualquier tipo de intervención sobre estas zonas, queda a cargo del DE LA AUTORIDAD DE APLICACION la que tendrá un enfoque integrado del uso del suelo, con la consideración simultánea de las cuestiones ambientales, sociales y económicas para la zona en cuestión.

1. PARA ZONAS DE CANTERAS

USOS DOMINANTES:

Uso Equipamiento

c) Social y Deportivo

c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 300 m2)

c.2) Equipamiento social y deportivo de pequeña y mediana escala (mayor a 300m2 y hasta 1500 m2)

d) Cultural

d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala (hasta 150 m2)

d.2) Equipamiento cultural de mediana escala (151 a 1500 m2)

Uso Servicios

c) Recreativos

c.1) Servicios Recreativos generales

c.1.1) De pequeña escala (hasta 300 m2)

c.1.2) De mediana y gran escala (superior 300 m2)

c.2) Con actividades incómodas

c.2.1) De pequeña escala (hasta 200 m2)

2. PARA ZONAS DE CURSOS DE AGUA

USOS DOMINANTES:

Uso Equipamiento

c) Social y Deportivo

c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 300m2)

d) Cultural

d.2) Equipamiento cultural de mediana escala (mayor a 150m2 y hasta 1500 m2)

ZONA DE VALOR ESTRATÉGICO

Artículo 58: La zona de valor estratégico se clasifican en:

1) Zona de Valor Estratégico: INGRESO SUR

USOS DOMINANTES:

Uso habitacional

a) vivienda unifamiliar

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.1) Micro escala (hasta 100 m²)
 - a.2) De pequeña escala (101 a 300 m²)
 - a.3) De mediana escala (mayor a 300 y hasta 500 m²)
- b) Comercios minoristas en general.
 - b.1) Micro escala (hasta 100 m²)
 - b.2) De pequeña escala (101 a 300 m²)
 - b.3) De mediana escala (mayor a 300 y hasta 500 m²)

Uso Equipamiento

- a) Educativo
 - a.1) Educación Nivel inicial
 - a.6) Educación complementaria: Academias e institutos especializados (oficios, idiomas, artísticas)
- c) Social y Deportivo
 - c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 300m²)
- d) Cultural
 - d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala (hasta 150m²)
 - d.2) Equipamiento cultural de mediana escala (mayor a 151 y hasta 1500m²)

Uso Servicios.

- a) Servicios Básicos y Generales
 - a.1) Servicios básicos y generales de pequeña escala (hasta 100m²)
- b) Servicios Centrales
 - b.2) Servicios centrales de pequeña escala (hasta 300 m²)
- c) Recreativos
 - c.1) Servicios Recreativos generales
 - c.1.1) De pequeña escala (hasta 300 m²)
 - c.2) Servicios Recreativos con actividades incómodas
 - c.2.1) Servicios Recreativos con actividades incómodas de pequeña escala (hasta 200 m²)

Uso Industrial

- a.1) Industrias Inocuas
- a.7) Uso del suelo artesanal

2) Zona de Valor Estratégico: INGRESO NORTE

USOS DOMINANTES:

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.3) De mediana escala (mayor a 300 y hasta 500 m²)
 - a.4) Grandes superficies comerciales (superior 500m²)
- b) Comercios minoristas en general
 - b.3) De mediana escala (mayor a 300 y hasta 500 m²)
 - b.4) Grandes superficies comerciales (superior 500m²)

Uso Equipamiento

- a) Educativo
 - a.4) Educación Nivel Superior
 - a.5) Establecimientos educativos en grandes predios.
 - a.6) Educación complementaria: Academias e institutos especializados (oficios, idiomas, artísticas)
- c) Social y Deportivo
 - c.2) Equipamiento social y deportivo de mediana escala (mayor a 300m2 y hasta 1500m2)
 - c.3) Equipamiento social y deportivo de gran escala (superior 1500m2)
- d) Cultural
 - d.2) Equipamiento cultural de mediana escala (151 a 1500 m2)

Uso Servicios.

- b) Servicios Centrales
 - b.2) Servicios centrales de mediana y gran escala (mayor a 300 m2)
- c) Recreativos
 - c.1) Servicios Recreativos generales
 - c.1.2) De mediana y gran escala (superior 300 m2)
 - c.2) Servicios Recreativos con actividades incómodas
 - c.2.1) Servicios Recreativos con actividades incómodas de pequeña escala (hasta 200 m2)
 - c.2.2) Servicios Recreativos con actividades incómodas de mediana y gran escala (superior 200 m2)

USOS CONDICIONADOS:

Uso habitacional

- a) vivienda unifamiliar

3) Zona de Valor Estratégico: CALLE GUSTAVO CENTENO. Zona Cantera.

USOS DOMINANTES:

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.2) De pequeña escala (101 a 300 m2)
 - a.3) De mediana escala (mayor a 300 y hasta 500 m2)
- b) Comercios minoristas en general.
 - b.2) De pequeña escala (101 a 300 m2)
 - b.3) De mediana escala (mayor a 300 y hasta 500 m2)

Uso Equipamiento

- a) Educativo
 - a.1) Educación Nivel inicial
 - a.2) Educación Nivel primario
 - a.3) Educación Nivel Medio
 - a.4) Educación Nivel Superior e Investigación

- a.6) Educación complementaria: Academias e institutos especializados (oficios, idiomas, artísticas)
- b) Sanitario
 - b.1) Para atención de personas
 - b.1.1) De pequeña escala sin internación (hasta 150 m2)
 - b.2) Equipamiento sanitario para atención de animales
 - b.2.1) De pequeña escala (hasta 150 m2)
- c) Social y Deportivo
 - c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 300m2)
 - c.2) Equipamiento social y deportivo de mediana escala (mayor a 300m2 y hasta 1500m2)
 - c.3) Equipamiento social y deportivo de gran escala (superior 1500m2)
- d) Cultural
 - d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala (hasta 150m2)
 - d.2) Equipamiento cultural de mediana escala (mayor a 151 y hasta 1500m2)
- e) Religioso
 - e.1) Equipamiento religioso de pequeña y mediana escala (hasta 1500 m2)

Uso Servicios.

- b) Servicios Centrales
 - b.2) Servicios centrales de pequeña escala (hasta 300 m2)
- c) Recreativos
 - c.1) Servicios Recreativos generales
 - c.1.2) De pequeña escala (hasta 300 m2)
 - c.2) Servicios Recreativos con actividades incómodas
 - c.2.1) Servicios Recreativos con actividades incómodas de pequeña escala (hasta 200 m2)

USOS CONDICIONADOS:

Uso habitacional

- a) vivienda unifamiliar
- b) vivienda multifamiliar

4) Zona de Valor Estratégico: CRUCE de camino Gral. Belgrano y 5 de Octubre – en Barrio CABANA.-

USOS DOMINANTES:

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.1) Micro escala (hasta 100 m2)
 - a.2) De pequeña escala (101 a 300 m2)
 - a.3) De mediana escala (mayor a 300 y hasta 500 m2)
- b) Comercios minoristas en general.
 - b.1) Micro escala (hasta 100 m2)
 - b.2) De pequeña escala (101 a 300 m2)
 - b.3) De mediana escala (mayor a 300 y hasta 500 m2)

Uso Equipamiento

- b) Sanitario
 - b.1) Para atención de personas
 - b.1.1) De pequeña escala sin internación (hasta 150 m2)
- c) Social y Deportivo
 - c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 300m2)
- d) Cultural
 - d.1) Equipamiento cultural de pequeña escala (hasta 150m2)

Uso Servicios.

- a) Servicios Básicos y Generales
 - a.1) Servicios básicos y generales de pequeña escala (hasta 100m2)
- c) Recreativos
 - c.1) Servicios Recreativos generales
 - c.1.2) De pequeña escala (hasta 300 m2)

USOS CONDICIONADOS:

Uso habitacional

- a) vivienda unifamiliar

5) Zona de Valor Estratégico: RUTA E-53 y SABATINI

USOS DOMINANTES:

Uso Comercial

- a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados
 - a.3) De mediana escala (mayor a 300 y hasta 500 m2)
 - a.4) Grandes superficies comerciales (superior 500m2)
- b) Comercios minoristas en general
 - b.3) De mediana escala (mayor a 300 y hasta 500 m2)
 - b.4) Grandes superficies comerciales (superior 500m2)

Uso Servicios

- f) Servicios del automotor
 - f.1) talleres mecánicos
 - f.1.1) Talleres mecánicos menor complejidad (hasta 300 m2)
 - f.2) Lavaderos
 - f.2.1) Lavaderos de pequeña escala (hasta 300 m2)
 - f.4) Estaciones de Servicio
- g) Transporte y comunicación
 - g.2) Servicios de transporte de pequeña y mediana escala

Uso Industrial

- a.3) Molestas:

ZONAS VERDES RECREATIVAS

Artículo 59: Los Usos en las zonas verdes recreativas son:

1.- Usos dominantes:

Uso Equipamiento

c) Social y Deportivo

c.1) Equipamiento social y deportivo de pequeña escala (hasta 300m2)

d) Cultural

d.2) Equipamiento cultural de mediana escala (mayor a 150m2 y hasta 1500 m2)

Uso Servicios.

c.1) Servicios Recreativos generales

c.1.1) De mediana y gran escala (hasta 300 m2)

2. Usos complementarios:

Uso Comercial

a) Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados

a.1) Micro escala (hasta 100 m2)

b) Comercios minoristas en general

b.1) Micro escala (hasta 100 m2)

SUB-ÁREAS INDUSTRIALES

Artículo 60.- En las **actividades industriales** se deben prever todas las medidas necesarias de protección del medio ambiente a través de sistemas de control total de todo tipo de efluentes líquidos, gaseosos y/o sólidos que en cada caso determine la autoridad de aplicación

Artículo 61.- Para las **actividades incómodas** se debe realizar acciones de mitigación de la molestia. Se debe realizar franja de resguardo forestada dentro del predio, en todos los bordes de los ejes divisorios de predios y en la Línea Municipal, según las características que en cada caso determine la autoridad de aplicación.

Artículo 62 .- Las sub- áreas industrial se divide en:

A-) ZONA INDUSTRIAL MIXTA

USOS DEL SUELO:

Usos dominantes:

Uso Industrial

a.1) Industrias Inocuas

a.2) Industrias Tolerables

a.6) Usos asimilables al uso del suelo industrial

a.7) Uso del suelo artesanal

Uso Comercial

d) Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso

Uso Servicios

f) Servicios del automotor

- f.1) Talleres Mecánicos
 - f.1.2) Talleres mecánicos de mediana y gran escala y mayor complejidad (mayor a 300 m², Talleres de chapa y pintura, reparación y colocación de radiadores, de alarmas, de caños de escape o similares).
- f.2) Lavaderos
 - f.2.2) Lavaderos de mediana y gran escala (predios de más de 600 m²)
- g) Transporte y Comunicación
 - g.4) Servicios de transporte con actividades incómodas
- h) Depósitos
 - h.1) Depósitos 1 (hasta 300 m²)
 - h.2) Depósitos 2 (301 a 2000 m²)
- i) Servicios Industriales

B-ZONA INDUSTRIAL DE IMPACTO

USOS DEL SUELO:

Usos dominantes:

Uso Industrial

- a.1) Industrias Inocuas
- a.2) Industrias Tolerables
- a.3) Industrias Molestas
- a.6) Usos asimilables al uso del suelo industrial
- a.7) Uso del suelo artesanal

Uso Comercial

- d) Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso

Uso Servicios

- f) Servicios del automotor
 - f.1) Talleres Mecánicos
 - f.1.2) Talleres mecánicos de mediana y gran escala y mayor complejidad (mayor a 300 m² y talleres de chapa y pintura, reparación y colocación de radiadores, de alarmas, de caños de escape o similares)
 - f.2) Lavaderos
 - f.2.2) Lavaderos de mediana y gran escala (predios de más de 600 m²)
- g) Transporte y Comunicación
 - g.3) Servicios de transporte de gran escala (mayor a 300 m²)
 - g.4) Servicios de transporte con actividades incómodas
- h) Depósitos
 - h.1) Depósitos 1 (hasta 300 m²)
 - h.2) Depósitos 2 (301 a 2000 m²)

h.3) Depósitos 3 (mayor a 2000 m2)

i) Servicios Industriales

Artículo 63.- No se admite el resto de los usos habitacionales, comerciales, de servicios, equipamientos e Industriales normados en el Capítulo III sobre Usos del Suelo, de las Disposiciones Generales.

Artículo 64.- Usos habitacionales, sólo se permite una única vivienda familiar, con carácter complementario al uso industrial destinada al personal dedicado a la vigilancia.

AREAS DE URBANIZACIÓN DIFERIDA

Artículo 65.- El área delimitada por esta clasificación recibirá la futura expansión del asentamiento urbano, manteniendo hasta tanto la condición normativa que impide la urbanización.

Artículo 66.- Se deja expresamente determinado que en las áreas establecidas como "Áreas de Urbanización Diferida" no se aplica lo dispuesto en el **Artículo 15º.-**

PRECINTOS

Artículo 67.- En las áreas determinadas con precintos, si dentro de sus límites hubiere alguna modificación -cualquiera sea- la misma deberá ser evaluada por la AUTORIDAD DE APLICACION, la que decidirá su aprobación en función del proyecto de intervención planteado.

Artículo 68.- El resto de los usos no especificados en las áreas de la presente Ordenanza quedan sujetos a la evaluación por la AUTORIDAD DE APLICACIÓN.

SECCIÓN 4: CONSIDERACIONES GENERALES REFERIDAS A LA EDIFICACIÓN Y SEGURIDAD AMBIENTAL

Requisitos de La Edificación

Artículo 69.- En los casos de tinglados, se deben considerar características de diseño que no afecten el paisaje del entorno; si se tratara de estructuras parabólicas, deben realizarse un adecuado tratamiento de fachada y de techos, evitando superficies reflectantes. En las Actividades que generen ruidos, se requiere de aislación acústica del edificio.

Artículo 70.- Publicidad: la publicidad comercial debe tener las dimensiones adecuadas de manera tal de no obstaculizar las visuales.

Artículo 71.- En actividades deportivas que pudieran generar rebotes de pelotas contra paredes divisorias, se deben colocar todos los elementos que eviten cualquier molestia a los lotes linderos.

Requisitos de Seguridad Ambiental

Artículo 72.- En los lotes ubicados en zonas con pendientes superiores al 10 %, se debe minimizar la realización de obras que requieran una ruptura de la pendiente.

Artículo 73.- En la ocupación del suelo se debe considerar los canales naturales de escurrimiento.

Artículo 74.- En los conjuntos de viviendas, la dimensión de los mismos debe ser tal que permita su integración al entorno donde se localicen.

Artículo 75.- Se deben realizar los estudios de suelo correspondientes.

Artículo 76.- En los terrenos que se encuentren en las proximidades de los Arroyo, se deben estudiar y respetarse los condicionantes emergentes del comportamiento del mismo, previéndose, de ser necesario, fajas de resguardo parquizadas y forestadas, y también condiciones de la edificación que permitan evitar riesgos derivados de posibles inundaciones y de la erosión fluvial.

Artículo 77.- Para las actividades incómodas deben realizarse acciones de mitigación de la molestia.

TITULO IV - DISPOSICIONES ORGANICAS Y PROCEDIMENTALES

CAPITULO I **PROCEDIMIENTOS Y TRAMITACIONES.**

Artículo 78.- Toda persona que constituya domicilio en el Municipio de Unquillo tendrá derecho a que la autoridad municipal competente le informe por escrito sobre las posibilidades de intervención en un predio. A tal fin, y ante la solicitud de un particular, la AUTORIDAD DE APLICACIÓN otorgará en un plazo de cinco (5) días hábiles, un "Certificado de Prefactibilidad" donde se determinen el uso admitido y las limitaciones y requisitos y/o las condiciones de urbanización a los que estará condicionada su aprobación.

Artículo 79.- En todos aquellos casos no contemplados por esta Ordenanza, el Departamento Ejecutivo solicitará a la AUTORIDAD DE APLICACIÓN y/o a las dependencias municipales competentes, la realización del estudio particularizado correspondiente y dicho órgano deberá elaborar un informe respecto de la situación, para lo cual tendrá que encuadrarse en los objetivos establecidos en el artículo 1º y 2º y en los criterios normativos generales y especiales de esta Ordenanza. El informe será remitido al Departamento Ejecutivo para que dictamine sobre la solución a adoptar, con noticia al Concejo Deliberante,

Artículo 80.- Para la aprobación de los planos municipales de cualquier tipo de intervención urbanística, en la carátula se deberá consignar en el área, sub-área o zona en que se encuadra la intervención, ad-referendum del Concejo Deliberante.

SECCIÓN 1: RELATIVO A LOS USOS

Artículo 81.- Todo uso nuevo o cambio del existente que se efectuara a partir de la vigencia de la presente Ordenanza será previamente autorizado por la AUTORIDAD DE APLICACIÓN, quien expedirá la autorización correspondiente a través de los procedimientos que se indican en las sub. Secciones 1.1 y 1.2 de esta Sección.

Artículo 82.- Cuando se dejara de ejercer un uso considerado como No Conforme según la presente Ordenanza, por un término igual o mayor a 12 (doce) meses, el mismo no podrá ser restablecido en el lugar. Tal uso podrá ser relocalizado cumplimentando lo que se disponga en las Disposiciones Especiales por Áreas, Sub-Áreas y Zonas.

Artículo 83.- Cuando fuera necesario, y de acuerdo con lo dispuesto en la presente Ordenanza, la AUTORIDAD DE APLICACIÓN podrá decidir el cese del Uso No Conforme dentro del plazo que en cada caso se determine. Para la fijación de este plazo se deberán considerar los siguientes aspectos: la antigüedad y el estado de las construcciones, el monto de las inversiones realizadas y el grado de molestias que la persistencia del Uso No Conforme ocasionara. Tal uso podrá ser relocalizado cumplimentando lo que se disponga en las disposiciones especiales por Áreas, Sub-Áreas y Zonas.

Artículo 84.- Cuando un edificio en el que se desarrolla un Uso No Conforme sufriera daños que por cualquier causa afectare la utilidad del inmueble y la continuidad del uso, no se admitirá la restitución del Uso No Conforme.

Artículo 85.- En los Usos No Conforme que no requieran cese de la actividad y relocalización sólo se admitirán las acciones de conservación de las estructuras existentes siempre que ello no suponga el incremento de la superficie edificada o de la superficie de suelo ocupada.

SUB. SECCIÓN 1.1: RELATIVO A LOS USOS DEL SUELO COMERCIAL, SERVICIOS, EQUIPAMIENTOS E INDUSTRIAL.

Artículo 86.- Las actividades industriales caracterizadas como "Tolerables" en la presente Ordenanza, que fueren existentes al momento de su entrada en vigencia, podrán conservar su localización debiendo corregir sus efectos contaminantes en los plazos que fije el Departamento Ejecutivo.

Artículo 87.- Los usos del suelo industrial o asimilables, los agropecuarios y los extractivos existentes al momento de entrada en vigencia de la presente Ordenanza, que implicaren el desarrollo de actividades calificadas como "Molestas", cuya localización se hallare prohibida en la zona en que desarrollan sus actividades y por lo tanto, se los calificare como Usos No Conforme, deberán cesar dentro del plazo que el Departamento Ejecutivo determine, previo dictamen de los órganos competentes, debiendo proceder a su relocalización a zona apta. A los fines del otorgamiento del plazo de relocalización se evaluarán el grado de molestias, características del establecimiento y todo otro elemento de juicio que concurra a adoptar una decisión acorde con el mantenimiento y protección de la seguridad y comodidad de los habitantes de la comunidad. Durante el plazo otorgado deberán respetarse las condiciones de funcionamiento que serán fijadas por el organismo de aplicación. La trasgresión a las mismas implicará la caducidad del plazo y la automática relocalización del establecimiento.

Artículo 88.- Los usos del suelo de las características a que se hace referencia en el artículo precedente que fueren existentes al momento de entrada en vigencia de la presente Ordenanza, podrán continuar desarrollándose si no estuvieren taxativamente prohibidos en la zona de que se

trate, siempre y cuando produzcan la adaptación en superficie, aspectos edilicios y de funcionamiento que a criterio de la AUTORIDAD DE APLICACIÓN y lo dispuesto por la presente Ordenanza y toda otra norma que estuviere vigente en relación a las actividades en cuestión, se hagan necesarios para el correcto encuadre de las mismas en las exigencias actuales.

Las modificaciones aludidas deberán realizarse dentro de los plazos que el Departamento Ejecutivo otorgare. Concluidas dichas modificaciones y/o adaptaciones, las actividades en cuestión podrán continuar ejerciéndose en el lugar, siempre y cuando se otorgare el permiso municipal correspondiente. La no adaptación de los establecimientos en el plazo otorgado, determinará la automática relocalización.

Artículo 89.- Los usos del suelo industrial o asimilable, los agropecuarios y los extractivos existentes al momento de entrada en vigencia de la presente Ordenanza, que implicaren el desarrollo de actividades calificadas como nocivas, peligrosas, inflamables o explosivas, deberán cesar dentro del plazo que el Departamento Ejecutivo determine, previo dictamen de los órganos competentes.

Artículo 90.- En aquellos casos en que los establecimientos industriales o asimilables y los usos agropecuarios y los extractivos produzcan algún efecto no contemplado o hecho imprevisible, no enunciados en el texto de la presente Ordenanza, que puedan lesionar el interés público sobre cualquier otro en el ámbito municipal, referidos a seguridad, impacto ambiental, contaminación o cualquier otro factor, el Departamento Ejecutivo, previo informe de la autoridad de aplicación, podrá disponer su inmediata clausura preventiva y/o cese de la actividad.

Artículo 91.- La solicitud de localización de un Uso No Consignado implicará la presentación de una memoria detallada de la actividad a desarrollarse. Será objeto de consideración y evaluación por parte del Departamento Ejecutivo y autorizado por Ordenanza, previo informe de la AUTORIDAD DE APLICACIÓN en el que se justifique la localización del uso de acuerdo con la finalidad dominante de la zona en cuestión.

Artículo 92.- En aquellos usos del suelo comerciales, de servicios, de equipamiento e Industriales, en los que los Requisitos y Limitaciones así lo estipulan, se deberá solicitar Certificado de Factibilidad de Localización, que será extendido por la AUTORIDAD DE APLICACIÓN una vez cumplimentados los requisitos que como mínimo se detallan a continuación y los que exijan las normas reglamentarias correspondientes. Este Certificado deberá solicitarse tanto en el caso de que la actividad se pretenda desarrollar en un edificio existente como en un nuevo edificio.

Artículo 93.- Para obtener el Certificado de Factibilidad de Localización se deberá presentar ante la AUTORIDAD DE APLICACIÓN la siguiente documentación:

1. Nota de solicitud del Certificado de Factibilidad de Localización, en la que deberá identificarse claramente al peticionante. Si se tratare de personas jurídicas, deberán adjuntar la documentación que acredite su constitución, y aquella de la que resulten las facultades del peticionante para actuar en su representación.
2. Documentación que justifique derechos dominiales sobre el inmueble a favor del presentante. Para expedir el Certificado, será requisito indispensable que el dominio sobre el inmueble se encuentre perfeccionado e inscripto en el Registro de la Propiedad a nombre del peticionante o su debida autorización en el caso de tenedores y/poseedores.

3. Certificados de factibilidad de prestación de los servicios de infraestructura que correspondan y/o de la prolongación de redes de infraestructura, extendidos por los organismos competentes.
4. Memoria descriptiva detallada del tipo de actividad a realizar.
5. Plano/s de obra a escala 1:200, debidamente acotado/s en los que se visualice el entorno inmediato, tanto en el caso de una edificación existente como en una nueva edificación.
6. Planos complementarios (plantas, cortes y vistas) en escala 1:100 de todas las edificaciones proyectadas y/o existentes, con la designación de locales correspondientes y toda otra información adicional que permita evaluar el proyecto.
7. Documentación que acredite el cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.
8. Evaluación de Impacto Ambiental en los casos que corresponda.

Artículo 94.- La AUTORIDAD DE APLICACIÓN, al otorgar el Certificado de Factibilidad de Localización, procederá a especificar: la pertenencia de las parcelas a la zona que corresponda, consignando los indicadores urbanísticos, usos permitidos, la infraestructura de servicios mínima que deberá ejecutar, las restricciones al dominio, la ubicación y cantidad de espacios destinados al estacionamiento, los espacios a forestar, las conclusiones emergentes de la Evaluación de Impacto Ambiental si correspondiere y todo otro recaudo que se estime necesario y pertinente según las características del Proyecto.

Artículo 95.- Una vez obtenido el Certificado de Factibilidad de Localización, el interesado tendrá seis meses contados a partir de la fecha de expedición del mismo para iniciar los trámites tendientes a la obtención del Permiso de Obra en caso de nueva edificación y/o modificación de la existente, si la hubiere. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiere presentado la totalidad de la documentación requerida, se producirá la caducidad del acto de otorgamiento de la factibilidad de localización, previa intimación para que cumplimente con los recaudos adeudados dentro del plazo adicional y perentorio de diez (10) días.

Artículo 96.- Para obtener nuevamente la Factibilidad de Localización, deberá iniciar una nueva actuación administrativa con la presentación de la totalidad de la documentación pertinente.

SUB. SECCIÓN 1.2: RELATIVO AL USO RESIDENCIAL.

Artículo 97.- Los Conjuntos de Viviendas requieren Certificado de Factibilidad de Localización que será extendido por la AUTORIDAD DE APLICACIÓN.

Para obtener el Certificado de Factibilidad de Localización se deberá presentar ante la AUTORIDAD DE APLICACIÓN la siguiente documentación:

1. Nota de solicitud del Certificado, en la que deberá identificarse claramente al peticionante. Si se tratare de personas jurídicas, deberán adjuntar la documentación que acredite su constitución, y aquella de la que resulten las facultades del peticionante para actuar en su representación.
2. Documentación que justifique derechos dominiales sobre el inmueble a favor del peticionante. Para expedir el Certificado de Factibilidad de Localización, será requisito indispensable que el dominio sobre el inmueble se encuentre perfeccionado e inscripto en el Registro de la Propiedad a nombre del mismo. En todos los casos, el peticionante podrá actuar por sí o mediante representante conforme a las exigencias establecidas de acuerdo a las normas pertinentes.

3. Memoria descriptiva detallada del proyecto cuya aprobación se solicita.
4. Proyecto de desagües pluviales y cloacales, firmado por profesional competente y aprobado por organismos competentes y documentación que acredite el cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.
5. Certificados de factibilidad de prestación de los servicios de infraestructura que correspondieran –electricidad, agua potable, desagües cloacales, pavimentos y/o cordón cuneta, desagües pluviales, gas natural– y/o prolongación de redes de infraestructura, extendidos por los organismos competentes.
6. Plano/s de implantación del conjunto debidamente acotado/s en los que se visualice el entorno inmediato, con las especificaciones técnicas que permitan evaluar la accesibilidad y funcionalidad del emprendimiento, localización de áreas de estacionamiento, del equipamiento social, otros.
7. Planos complementarios (plantas, cortes y vistas) de todas las edificaciones proyectadas, con la designación de locales correspondientes y toda otra información adicional que permita evaluar el proyecto.
8. Todo lo previsto en el artículo 26 inciso e, debe presentar informe de impacto ambiental.

Artículo 98.- El Certificado de Factibilidad de Localización para los Conjuntos de Viviendas se extenderá una vez cumplidos los recaudos pertinentes, y contendrá:

- a) Aprobación de la localización según la zona de emplazamiento del emprendimiento a ejecutar.
- b) Los indicadores urbanísticos correspondientes conforme la zona en que se localice el proyecto.
- c) Indicación de la infraestructura que debe concretarse conforme a las características del emprendimiento, lugar de emplazamiento, proximidad de las redes existentes y capacidad de prestación de los servicios en la zona.
- d) Indicación de las restricciones al dominio que afecten el bien.
- e) Todo otro recaudo que se estime necesario y pertinente según las características del Proyecto.

Artículo 99.- Una vez obtenido el Certificado de Factibilidad de Localización en los Conjuntos de Vivienda, el interesado tendrá un año contado a partir de la fecha de expedición del mismo para iniciar las tramitaciones tendientes a la obtención del permiso de obra por parte del organismo que aprueba las obras privadas. Transcurrido dicho plazo, será prorrogable por seis meses más, siempre y cuando medie una solicitud del interesado y no se hubieran registrado cambios en las normativas aplicables al caso.

Operará la caducidad automática del mencionado Certificado cuando:

- a) Vencido el plazo de un año de iniciado el trámite, el interesado no presentare solicitud de prórroga;
- b) Ante la solicitud de prórroga por seis meses, se registren cambios normativos;
- c) Se hubieran cumplido los 18 meses desde el inicio del trámite.

Artículo 100.- Si con posterioridad quisiera reanudarse el proyecto, deberá obtenerse un nuevo certificado, reiniciando el trámite mediante la presentación de la totalidad de la documentación pertinente.

TITULO V - DISPOSICIONES PUNITIVAS

CAPITULO I **RELATIVO A LAS INFRACCIONES**

Artículo 101.- Todo Uso que se iniciare sin autorización municipal, será penado con pena de multa de entre 200 y 10.000 **UEM**. (Unidad Económica Municipal) sin perjuicio de la clausura correspondiente.

Artículo 102.- Serán solidariamente responsables de las infracciones de la presente ordenanza los propietarios del inmueble, sus representantes, asociaciones o empresas promotoras y profesionales intervinientes, cada uno de ellos en lo que hiciere a los aspectos relacionados con la actuación de los mismos en las tramitaciones o ejecución de las obras.

Artículo 103.- En caso de reincidencia de las infracciones descritas en los artículos anteriores, la pena de multa de que se trate se incrementara en un 50% por cada reiteración de la infracción en forma acumulativa.

CAPITULO II **RELATIVO A LAS SANCIONES**

Artículo 104.- Las sanciones aquí expresadas se refieren exclusivamente a la aplicación de esta Ordenanza y no excluyen la aplicación de otras Ordenanzas.

Artículo 105.- Las sanciones se graduarán según la naturaleza o la gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor.

TÍTULO VI **DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES**

Artículo 106.- Los interesados con expedientes en trámite anteriores a la puesta en vigencia de la presente Ordenanza, tendrán un plazo de 60 días, contados a partir de la sanción del mismo, para cumplimentar con la totalidad de la documentación pertinente a los efectos de obtener la aprobación definitiva de los proyectos, y un plazo de 30 días, contados a partir de la aprobación definitiva del proyecto para el inicio de la obra.

Artículo 107.- No habiendo el interesado cumplimentado con lo requerido para la aprobación del proyecto o iniciado la ejecución de la obra, dentro de los plazos establecidos en el artículo precedente, sin necesidad de intimación alguna, el trámite caducará de pleno derecho, debiendo iniciarse las actuaciones en un nuevo expediente con sujeción a las normas de la presente Ordenanza, no pudiendo valerse de las anteriores, sin perjuicio del desglose de documentos que hubiesen incorporado.

Artículo 108.- Establécese que, a partir de la promulgación de la presente norma y hasta tanto se sancione el nuevo código de edificación para la Ciudad de Unquillo, las restricciones al uso del suelo relativas a la cantidad de Unidades Funcionales Unifamiliares permitidas establecidas en las normas de ordenamiento urbano vigente, no se aplicarán a los proyectos a construirse

bajo el régimen de propiedad horizontal en altura.-

Artículo 109.- Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a fijar un mapa de áreas de especial promoción poblacional.-

Artículo 110.- Las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza se completan conforme los gráficos incluidos en el Anexo 1 que en 11 fojas útiles es parte integrante de la presente.

Artículo 111.- Cualquier conflicto normativo debe interpretarse y resolverse a favor de la presente ordenanza.-

Artículo 112: La Autoridad de aplicación realizará consultas, en forma bianual, para receptar sugerencias de actualización a la presente normativa.

Artículo 113.- Derógase toda disposición que se oponga a la presente.-

Artículo 114.- La presente Ordenanza entrará en vigencia desde la fecha de su promulgación.

Artículo 115.- De forma.

MARCELA IGOILLO

MARÍA GABRIELA FARÍAS

SECRETARIA CONCEJO DELIBERANTE

PRESIDENTE CONCEJO DELIBERANTE

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Deliberante de la Ciudad de Unquillo, en la Sesión Ordinaria del día 15 de abril de Dos Mil Catorce, constando en Acta N° 273/2014.-----