



ORDENANZA 2706/2025

VISTO:

La Ordenanza N° 2361/2020 mediante la cual se sanciona el Plan General de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo del Radio Municipal de la Ciudad de Colonia Caroya.

Que el crecimiento de la ciudad ha superado las expectativas iniciales establecidas en la Ordenanza N° 1788/2013 de Planeamiento Urbano de la ciudad de Colonia Caroya, y como consecuencia de ello es necesario la modificación de la misma a través de una nueva propuesta de áreas y su posterior regulación específica de cada una de ellas, con fundamento en los estudios elaborados por el Equipo de Usos del Suelo del Consejo de Planificación Estratégica Municipal.

Que dicha Ordenanza en su Artículo 2º establece *“El Plan General de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo del Radio Municipal de la ciudad de Colonia Caroya configura el marco general que debe ser complementado con disposiciones particulares correspondientes a cada una de las áreas que lo conforman. Hasta tanto se sancionen estas últimas, las disposiciones de la presente Ordenanza prevalecen sobre normativas anteriores y es de aplicación la Ordenanza 1788/13 y sus modificatorias, según el cuadro de relaciones que se adjunta como Anexo III a la presente Ordenanza”*.

Que los Artículos 3º y 4º define dentro de sus objetivos generales y particulares: *“Orientar el desarrollo local al logro de una ciudad funcionalmente equilibrada, ambientalmente sostenible, socialmente equitativa y culturalmente identificada;”* *“Reorientar y corregir los procesos espontáneos y el manejo especulativo del suelo hacia modelos racionales y equilibrados, que garanticen resultados previsibles y sustentables”*.

Y CONSIDERANDO:

Que en particular define en el Artículo 7º.- Comprende el Área Urbanizable:

“a) Área Urbanizable Primera Sección (1): Área de Urbanización Consolidada, sectores de urbanización continuos y compactos, de usos residenciales, comerciales, de servicios, administrativos, institucionales e industriales compatibles que definen el casco urbano consolidado del radio municipal de la ciudad de Colonia Caroya. Comprende sectores consolidados, sectores de muy baja densidad fundiaria, parcelas y polígonos dotados de servicios e infraestructura sin ocupar. Esta área requiere instrumentos normativos de renovación edilicia y densificación”.

Que en base a los aportes recibidos por parte del Consejo Consultivo de Planificación Estratégica, las instituciones, dependencias municipales y actores de la comunidad directamente involucrados en el tema, el área de Planificación Estratégica propone modificar la zonificación establecida en el artículo 239 y los parámetros urbanísticos definidos en el artículo 240 de la Ordenanza N°1788/13 y modificatorias para las siguientes zonas:

ZONA 1-CCI1: Centro Comercial-Institucional 1.-
ZONA 2-CCI2: Centro Comercial-Institucional 2.-
ZONA 4-ZE2: Zona Especial Casa de La Historia.-
ZONA 5-C1: Comercial Av. San Martín.-
ZONA 6-C2: Comercial Don Bosco y transversales a avenida
ZONA 7-C3: Comercial Ruta N°9.-
ZONA 8-UM: Urbano Mixto.-
ZONA 9-U1: Urbano Norte.-
ZONA 10-U2: Urbano Sur.-
ZONA 11-U3: Urbano Oeste.-
ZONA 12-U4: Urbano Ampliación Norte.-



ZONA 13-U5: Urbano Avenida San Martín.-Sector A

ZONA 14-U6 Urbano Corredor Calle 40 y 48

ZONA 15-U7: Urbano Calle N°20 Norte.-

ZONA 16-U8: Urbano Barrio Colcar.-

ZONA 17-U9 Urbano IPV

ZONA 17a-U10: Urbano Residencial.-

ZONA 17b-U11: Urbano Residencial 2.-

ZONA 18-RU: Resto de Radio Urbano

Su tratamiento y aprobación, por unanimidad, en Sesión Ordinaria N° 07 del 09 de abril de 2025.

POR TODO ELLO:

**EL CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE COLONIA CAROYA
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA**

Plan de Detalle para el Área Urbanizable Primera Sección.

Artículo 1º.- El Plan de detalles del Área Urbanizable Primera Sección comprende los polígonos definidos en la Ordenanza N° 2361/20 (Anexo grafico 1). Dentro del mismo se definen las siguientes sub áreas:

- 1.1 Centro (S.1)
- 1.2 Pericentro (S. 2)
- 1.3 Corredor San Martín (S 3)
- 1.4 Macromanzanas (S.4)
- 1.5 Comercial y Servicios Ruta 9 (S.5)
- 1.6 Urbano Corredor Calle 40 y 48 (S.6)
- 1.7 Urbano IPV (S.7)

Objetivos del Plan de detalle.

Artículo 2º.- Dentro de los lineamientos establecidos en el Plan general de ordenamiento territorial y uso del suelo del radio municipal de la ciudad de Colonia Caroya, el presente plan de detalle persigue los siguientes objetivos específicos:

- Resolver el crecimiento futuro a partir de la consolidación del sector y la densificación dentro de los parámetros de sostenibilidad de 100 (cien) habitantes por hectárea (Densidad Bruta) y 50 (cincuenta) viviendas por hectárea (densidad edilicia neta).
- Integrar a la estructura urbana del Área la edificación en altura a partir de la puesta en servicio de la red de cloacas y la planta de tratamientos de efluentes cloacales
- Promover la edificación en las 145 (ciento cuarenta y cinco) hectáreas de baldíos urbanos en su gran mayoría dotados de servicios o con factibilidad de dotación.
- Ordenar los usos de suelos a partir de los parámetros de ciudad sustentable basados en la mixtura y diversidad, la proximidad, el equilibrio entre los construido y lo natural.
- Preservar y promover la puesta en valor de las edificaciones y espacios públicos incluidos dentro del Registro del inmueble de Valor Histórico.
- Definir el Nivel de Complejidad Ambiental de cada una de las sub áreas que conforman el Área Urbanizable Primera Sección.

Normativas comunes a todas las sub áreas del plan de detalle.

Artículo 3º.- 3.1 Exigencias de Estacionamientos para usos residenciales



Dejar sin efecto los siguientes incisos de artículo 141 y 142: 141.i; 142.a.3 142.b.4; 142.d.2 de la Ordenanza 1788/13, cuyos parámetros serán reemplazados por los siguientes:

3.1.a. Dotación mínima para Viviendas unifamiliares en Áreas Residenciales

- Se debe proveer para cada unidad habitacional resultante, 1 (un) espacio de estacionamiento, dejándolo proyectado en el plano correspondiente, sin ser obligatoria su edificación, cumpliendo con los retiros especificados para cada área.
- Debe tener altura mínima de 2.40 metros (dos coma cuarenta), tomando como referencia el nivel de piso interior de la vivienda, en los cerramientos laterales de las mismas se deberá respetar la altura de las tapias medianeras según se exija en las normativas vigentes, en tanto el resto hasta llegar a la altura de techo quedará sin materializar o se podrá ejecutar dicho cerramiento de tipo reja o similar.
- En el caso de aquellas superficies de techo que lleguen hasta la línea municipal, deberán resolver dicho desagüe pluvial a través de canaletas de desagüe, evitando que tengan caída libre hacia la vía pública.
- Para edificaciones anteriores a la Ordenanza N°1788/2013, que no cuenten con dicho espacio, se permitirá construir sobre el retiro establecido para cada zona, una cochera semicubierta de estructura filar, siempre que la misma no supere los 15 (quince) m² de superficie.

3.1.b Dotación mínima para Viviendas multifamiliares, conjunto de viviendas y viviendas comunitarias en Áreas Residenciales

-En el caso de construcciones de hasta 10 (diez) unidades habitacionales, se deberá proveer para cada unidad habitacional resultante, sean viviendas o departamentos, 1 (un) espacio de estacionamiento, dejándolo proyectado en el plano correspondiente, sin ser obligatoria su edificación, cumpliendo con los retiros especificados para cada área.

- Los casos que excedan las 10 (diez) unidades, debe proveer como mínimo 1 (un) estacionamiento cada 2 (dos) unidades resultantes sobre el excedente. A los efectos del cálculo de la cantidad de plazas de estacionamiento, cuando el número de unidades excedentes sea impar, se aumentará en una cochera la dotación mínima requerida.

- Las plazas de estacionamiento deben reunir las siguientes dimensiones mínimas: uno de los lados debe ser de 2,90 metros (dos comanoventa) metros y su superficie no menor a 15,00 (quince) m².

- El espacio destinado al estacionamiento en ningún caso invadirá retiros o perfiles y se computará como superficie en los índices de F.O.S. y F.O.T., a fines de evitar conflictos en el momento en que se materialicen.

- En el caso de aquellas superficies de techo que lleguen hasta la línea municipal, deberán resolver dicho desagüe pluvial a través de canaletas de desagüe, evitando que tengan caída libre hacia la vía pública.

3.2 Estacionamiento en usos no residenciales

Se mantiene lo establecido en la Ord. 1788/13.

3.3 Capacidad edificable base

La Capacidad edificable base resulta la edificabilidad máxima que se puede concretar en las sub áreas detalladas mientras no se las dote con la infraestructura de cloacas.



3.4 Incremento de la Capacidad edificable base

A partir de la habilitación del servicio de desagües cloacales, los sectores que cuenten con dicho servicio podrán incrementar la capacidad edificable según se detalla en cada sub área.

El derecho de incremento de la capacidad edificable deberá ser adquirido mediante la Tasa para Fondo de Previsión para Equipamiento Comunitario y Usos Institucionales de acuerdo a lo que establezca la Ordenanza General Tarifaria.

3.5 Superficies mínimas admisibles para el uso residencial

3.5.1 Requisitos mínimos para la tipología de edificios en altura

Se mantienen los parámetros establecidos en el Art 8 de la Ord. 2526/22 que modificó artículo 141.f de la Ord. 1788/13.

“141.f. Las superficies mínimas admisibles para el uso residencial, vivienda unifamiliar y multifamiliar serán las siguientes (las superficies son propias, incluidos muros de la Tipología):

141.f.1- Tipología Monoambiente.....35,00 m2

141.f.2- Tipología de 1 dormitorio.....45,00 m2

141.f.3- Tipología de 2 dormitorios.....60,00 m2

141.f.4- Tipología de 3 dormitorios.....80,00 m2

141.f.5- Tipología de 4 dormitorios.....100,00 m2”

3.5.2 Dimensiones mínimas de locales

Modifíquese el artículo 80.a de la Ordenanza 1788/13, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 80.- DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOCALES. Los locales deben cumplir con las dimensiones mínimas necesarias para el desarrollo de las actividades a las que estén destinados, incluyendo el mobiliario y equipamiento correspondiente, siendo las alturas mínimas establecidas por la presente Ordenanza.

Cuando por dimensiones o formas de un local, este ofrezca dudas sobre su capacidad para el cumplimiento de lo anterior, la Secretaría de Obras Públicas y Privadas puede exigir la presentación de planos con el mobiliario y equipamiento correspondiente, previo a decidir sobre su encuadramiento.

80.a- Dimensiones mínimas de locales y espacios para vivienda permanente

LOCALES	LADO MÍNIMO	TIPOLOGÍA (ÁREA MÍNIMA)			
		MON OAM BIEN TE	1 DORM IT.	2 DOR MIT.	3 DOR MIT.



ESTAR	3,00	-	10,00	12,00	14,00
ESTAR-COMEDOR	3,00	-	16,00	18,00	20,00
ESTAR-COCINA-COMEDOR	3,00	-	20,00	23,00	26,00
ESTAR-COCINA-COMEDOR-DORMITORIO	3,00	-	-	-	-
COCINA / KITCHEN	1,50	-	4,00	5,00	6,00
COCINA-COMEDOR	3,00	-	9,00	11,00	12,00
BAÑO	1,30	3,25	3,25	3,25	3,25
TOILETTE	0,90	-	1,40	1,40	1,40
LAVADERO	1,20	-	2,00	2,00	2,00
DORMITORIO	2,90	-	10,20	10,20	10,20
GUARDACOCHE	2.90	15.00	15.00	15.00	15.00

3.5.3 Las unidades de vivienda multifamiliar que se resuelvan en altura -1er piso, en más, deben estar provistas de una superficie mínima de balcón en cada unidad habitacional. Medida mínima: 2 (dos) m².

3.5.4 Cada edificio de vivienda multifamiliar que se resuelva en altura, 1er piso en más, a partir de la construcción de 15 (quince) unidades habitacionales en más, deberá disponer de al menos un espacio común equivalente al 5% (cinco por ciento) de la superficie total del edificio para sala de reunión comunitaria. Este espacio deberá reunir las siguientes condiciones mínimas:

- a) Local de 1ra (primera) Categoría.
- b) Ser accesible para personas con movilidad reducida o discapacidad física.
- c) Contar con sanitarios acordes a la cantidad de usuarios.

3.6 Retiros de frente (lotes medianera y en esquina):

3.6.1 Se modifica el art. 52.a.3 de la ordenanza Ord 2526/22, el cual quedará redactado de la sig. manera:

52.a.3- Cuando la cuadra se encuentre consolidada en un 50% (cincuenta por ciento) con retiros diferentes a los establecidos en la presente Ordenanza, se analizarán las medianeras por separado, debiendo adoptar como nueva Línea de Retiro de la Edificación la más próxima a la fijada por la presente Ordenanza.

Se unificarán la línea de edificación sin retiro municipal, salvo los sectores comprendidos con zonas afectadas por el recorrido de Tendidos de Media Tensión que deberán respetar lo estipulado en la normativa vigente para dichos casos.

3.6.2 Retiros mínimo de la línea de edificación de frente en parcelas en esquina cuya superficie sea menor o igual a 360 m² de superficie, para todas las súbareas excepto Centro y Pericentro (poseen parámetros propios): se



permitirá reducir los retiros de frente hasta 1.50 m desde la línea municipal, dejando los pulmones (de iluminación y ventilación) de 3 m (tres metros) de ancho medidos desde el eje medianero, por los retiros de frente que corresponda en colindancia con las medianeras siguientes, respetando siempre el retiro de ochava correspondiente y la normativa vigente para las zonas afectadas por el recorrido de Tendidos de Media Tensión.

3.6.3 Retiros mínimo de la línea de edificación de frente en parcelas en esquina cuya superficie sea mayor a 360 m² de superficie, para todas las súbareas excepto Centro y Pericentro (poseen parámetros propios): se permitirá reducir los retiros de frente hasta 2.50 m desde la línea municipal, dejando los pulmones (de iluminación y ventilación) de 3 m (tres metros) de ancho medidos desde el eje medianero por los retiros de frente que corresponda en colindancia con las medianeras siguientes, respetando siempre el retiro de ochava correspondiente y la normativa vigente para las zonas afectadas por el recorrido de Tendidos de Media Tensión.

3.6.4 En los casos de las manzanas con calles intermedias (BIS), donde existan; sobre el lado más corto; dos lotes, en la colindancia de éstos, no será exigible el retiro de pulmón.

3.7 De la distancia de una edificación, un cartel o cualquier otro tipo de instalación, a una línea de media tensión

Se modifica el artículo 52.d de la ordenanza 1788/13 que quedará redactado de la siguiente manera:

52.d- De la distancia de una edificación, un cartel o cualquier otro tipo de instalación, a una línea de media tensión: Se deben fijar de acuerdo al plano del tendido de Media Tensión y normativa vigente impuesta por EPEC y la Cooperativa de Servicios Públicos de Colonia Caroya y Jesús María Ltda. (u organismos que en el futuro los reemplace). Es obligación del propietario, junto con su profesional actuante en caso de intervenir, acudir a la Cooperativa de Servicios Públicos de Colonia Caroya y Jesús María Ltda. A los efectos de tener la información actualizada respecto a las normativas y tendidos de media tensión previstos en la ciudad, a los efectos de aprobación y visado de planos.

52.d.1- Toda habilitación para la ejecución de construcciones o instalaciones de cualquier tipo, públicas o privadas, con una altura superior a los 4,00 m (cuatro metros) ubicadas en proximidades de líneas eléctricas de media tensión ya existentes, o sobre límites de propiedad con la vía pública debe previo a su autorización ser comunicada al Ente prestador del servicio de energía eléctrica, mediante el llenado y la presentación del formulario F-LMT.1 actualizado (acorde a modelo de ANEXO 3, GRÁFICO N°6 de la Ordenanza 1788/13), quedando a cargo del ente prestador del servicio de energía eléctrica, verificar que se cumplan las disposiciones y normativas vigentes, realizando las correcciones que correspondan, a fin de adecuar la ubicación de los conductores o instalaciones a esas normativas. El responsable del cumplimiento de lo indicado es el organismo autorizante de las construcciones.

52.d.2- La distancia mínima entre el conductor más cercano de una Línea de Media Tensión a una edificación debe cumplir con los requisitos de la especificación técnica de EPEC.

52.d.2.1- En planta baja, hasta los 4,00 m (cuatro metros) de altura tomados desde el nivel de vereda, la distancia mínima de una edificación a una columna de Línea de Media Tensión, es de 2,00 m (dos metros) o la que se especifique en las Disposiciones Particulares para cada zona en el futuro por parte del Ente prestador de energía.

52.d.2.2- A partir de los 4,00 m (cuatro metros) de altura tomados desde el nivel de vereda, el Retiro de la Línea de Edificación, es la que se especifique en las Disposiciones Particulares para cada zona, siendo la distancia mínima de la edificación al conductor, la proyectada por un radio de 4,00 m (cuatro metros) a partir del conductor más cercano a la edificación o la que se especifique en el futuro por parte del Ente prestador de energía.

Centro (S.1) (anexo grafico 2).

Artículo 4º.-Resulta el sector de la primera sección que se propone consolidar como centro urbano a partir de la densificación; la mixtura de usos residenciales, con comercios, servicios y equipamientos a escala urbana.

4.1 Delimitación

Polígono 1.1

Sector comprendido entre calles 43 - J.A Nanini y Av. San Martin (no incluye los lotes con frente a la Av. San Martin), entre Calles 30 Santos Nobile (Ambos frentes) y Calle 39 – Pedro Patat (Ambos frentes).

Polígono 1.2

Sector comprendido entre Av. San Martin (no incluye los lotes con frente a la Av. San Martin), Calle 48 Luis D' Olivo (incluye los lotes con frente norte solamente) entre calles 30 Santos Nobile (Ambos frentes) y Calle 39 – Pedro Patat (Ambos frentes).

4.2 Parámetros Urbanos de la Sub área CENTRO (S.1)

(Nota: se referencia entre paréntesis los artículos de la Ord N° 1788/13 a los que corresponde cada tipo de uso de suelo, subdivisión).

4.2.1 Uso del Suelo

4.2.1.1 Dominante

4.2.1.1.a Uso Habitacional

a.1 Vivienda Unifamiliar (142.a)

a.2 Vivienda Multifamiliar (142.b)

a.3 Conjunto de Viviendas (142.c)

a.4 Viviendas transitorias – Hoteles (142.e.1)

4.2.1.1.b Uso Comercial

b.1 Comercial minorista de comestibles y artículos asociados micro y pequeña escala (144.a.1 144.a.2)

b.2 Comercio minoristas en general micro y pequeñas escalas (144.b.1, 144.b.2)

4.2.1.1.c Uso Servicios

c.1 Servicios generales en pequeña y mediana escala (147.a.1, 147.a.2)

c.2 Servicios Centrales en todas sus escalas (147.b.1, 147.b.2, 147.b.3)



c.3 Servicios recreativos generales en pequeña escala (147.c.1.a,)

4.2.1.2 Complementarios

Los usos complementarios, de uso no residencial; no podrán superar los 2000 m² de uso total de la actividad (incluye superficie cubierta y descubierta afectada a la actividad). No se incluye en esta restricción a equipamientos dentro de la Red de valor Estratégico Escolar y Comunitario.

4.2.1.2.a Uso Habitacional

a.1 Viviendas Comunitarias (142.d)

a.2 Viviendas temporarias (142.f)

4.2.1.2.b Uso Equipamiento

b.1 Equipamiento educativos nivel inicial, primario, medio, (146.a.1, 146.a.2, 146.a.3)

b.2 Equipamiento Sanitario de atención de personas de pequeña escala sin intervención (146.b.1.a,)

b.3 Equipamiento sanitario para animales de pequeña escala (146.b.2.a)

b.4 Equipamiento social y deportivos de pequeña escala (146.c.1)

b.5 Equipamiento Cultural de pequeña y mediana escala (146.d.1, 146.d.2)

b.6 Equipamiento Religioso de pequeña y mediana escala (146.e.1)

4.2.1.2.c Uso Servicios

c.1 Servicios de seguridad (147.e.1)

c.2 Transporte y Comunicación – Agencias de remises y taxis (147.g.1)

c.3 Servicios de transporte de pequeña y mediana escala (147.g.2)

c.4 Depósito 1 (147.h.1)

4.2.1.2.d Uso Productivo

d.1 Uso industrial Inocuas (150.a)

4.2.1.3 Condicionadas

Los usos condicionados no son admisibles en lotes mínimos. La factibilidad de localización está sujeta al análisis de su contribución al perfil urbano del sector por parte de la Secretaría de Obras Públicas; Obras Privadas y Consejo de Planificación Estratégica u organismos que en el futuro lo reemplace, mediante resolución administrativa, siempre de acuerdo a las definiciones y objetivos que las normativas determinan para cada área y subárea.

4.2.1.3.a Uso Comercial

a.1 Comercio minorista de mediana escala (144.a.3)

a.2 Comercio minorista en general de mediana escala (144.b.3)

a.3 Comercio mayorista, de pequeña escala (144.c.1)

4.2.1.3.b Uso Equipamiento

b.1 Equipamientos educativos nivel superior e investigación, establecimientos educativos en grandes predios (146.a.4, 146.a.5)

b.2 Equipamiento Sanitario para atención de personas; de mediana y gran escala (146.b.1.b; 146.b1.c).

b.3 Equipamientos cultural de gran escala (146.d.3)

b.4 Equipamiento Religioso de gran escala (146.e.2)

4.2.1.3.c Uso Servicios

c.1 Servicios básicos y generales de gran escala (147.a.3)

c.2 Servicios recreativos generales de mediana y gran escala (147.c.1.b)

c.3 Servicios fúnebres (147.d.1, 147.d.2)

c.4 Servicios Mecánicos – Taller Mecánico de pequeña escala y menor complejidad (147.f.1.a)

c.5 Servicio Mecánico – Lavadero (147.f.2.a)



- c.6 Playa de estacionamiento de uso público y cocheras (147.f.3)
- c.7 Antenas de telecomunicaciones y radiocomunicaciones (Ord 2084/2017)
- c.8 Infraestructura Urbana (147.j)

4.2.1.4 No permitidos

4.2.1.4.a Uso Habitacional

- a.1 Viviendas transitorias (142.e.2, 142.e.3, 142.e.4, 142.e.5, 142.f)
- a.2 Casas Rurales (142.e.4)
- a.3 Albergues rurales (142.e.5)

4.2.1.4.b Uso Comercial

- b.1 Comercio mayorista en general, - mediana y gran escala (144.c.2, 144.c.3)
- b.2 Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso (144.d)

4.2.1.4.c Uso Equipamiento

- c.1 Equipamiento sanitario para animales – de mediana y gran escala (146.b.2.b)
- c.2 Equipamiento social y deportivo de mediana y gran escala (146.c.2)
- c.3 Equipamiento social y deportivo con actividades incómodas (146.c.4)
- c.4 Equipamiento cultural con actividades incómodas (146.d.4)

4.2.1.4.d Uso Servicios

- d.1 Servicios recreativos con actividades incómodas (147.c.2.a)
- d.2 Servicios de seguridad de gran escala (147.e.2)
- d.3 Taller mecánico de mediana y gran escala y mayor complejidad (147.f.1.b)
- d.4 Taller mecánico. Lavadero de mediana y gran escala (147.f.2)
- d.5 Estaciones de servicios (147.f.4)
- d.6 Servicio de transporte de gran escala (147.g.3)
- d.7 Servicio de transporte con actividades incómodas (147.g.4)
- d.8 Depósito 2 y 3 (147.h.2, 147.h.3)
- d.9 Servicios Industriales (147.i)

4.2.1.4.e Uso Productivo

- e.1 Uso Industrial Tolerables y Molestas (150.b, 150.c)
- e.2 Asimilable al uso del suelo industrial (151, 152, 153)
- e.3 Uso Agropecuario (156)
- f. Todos los demás usos no contemplados como dominantes, complementarios o condicionados.

4.3 Fraccionamiento del Suelo

4.3.1 Manzanas

4.3.1.a Forma:

Según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.3 de la Ordenanza 1788/13

4.3.1.b Dimensiones mínimas:

Según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.3 de la Ordenanza 1788/13

4.3.1.c Superficie:

Según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.3 de la Ordenanza 1788/13

4.4 Parcelas

4.4.1 Forma

Según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.3 de la Ordenanza 1788/13

4.4.2 Dimensiones mínimas

4.4.2.1 Parcelas entre medianeras

1.1 Frente: 12,00 m (doce metros)

1.2 Fondo: 30,00 m (treinta metros)



1.3 Superficie: 360,00 m² (trescientos sesenta metros cuadrados)

4.4.2.2 Parcelas en esquina

En parcelas en esquina se deberá incrementar en un 20 % en forma proporcional.

4.5 Ocupación del Suelo

4.5.1 Ocupación de suelo acorde a capacidad edificable base

a.1 FOS: 70%

a.2 FOT: 1

a.3 Altura máxima: 6,00 m (seis metros)- H máx 45°: 8,00 metros (ocho)

a.4 Número de pisos: 2 (dos)

a.5 Retiros:

-Para todos los retiros aplica lo estipulado sobre los sectores y zonas afectadas por el recorrido de Tendidos de Media Tensión, que deberán respetar lo estipulado en el artículo 3.5 de la presente ordenanza.

-Retiro de frente en red vial Principal, excepto Avenida San Martín: 0 m (cero metros).

-Retiro de frente en red vial Secundaria: 3,00m (tres metros).

-Retiro de frente en red vial Terciaria: 3,00 m (tres metros).

-Retiro de frente para parcelas en esquina: Para parcelas en esquina (para todos los usos), se deberá dejar retiro de pulmón (área de iluminación y ventilación de 3 m (tres metros) por 3 mts (tres metros), en colindancia con las medianeras siguientes, para el resto del frente, se permite reducir el retiro hasta la línea municipal, respetando siempre la línea de ochava en esquina correspondiente.

-Para todos los retiros de frente en cuadras consolidadas: acorde a artículo 3.5 de la presente ordenanza.

- Retiro de Fondo: 0 metros (cero) hasta 3.50 metros de alto, más de 3.50 metros (tres coma cincuenta) de alto se deberá dejar 5.00 metros (cinco) de retiro de fondo.

-Retiro Lateral: no se exige.

a.6 S.S.A: 30%

a.7 CUF: No se exige

4.5.2 Ocupación del suelo a partir de incremento de la capacidad edificable en lotes en medianeras y en esquina.

a.1 F.O.S: 70%

a.2 F.O.T: 4

a.3 Altura Máxima: 18 metros (dieciocho)

a.4 Número de Pisos Máximo: 6 (seis)

a.5 Altura máxima sobre línea municipal: 6 metros (seis). Desde los 6 metros (seis): 3 metros (tres) de retiro

a.6 Retiros:

-Para todos los retiros aplica lo estipulado sobre los sectores y zonas afectadas por el recorrido de Tendidos de Media Tensión, que deberán respetar lo estipulado en el artículo 3.5 de la presente ordenanza.

-Retiro de frente en red vial Secundaria y Principal, excepto Avenida San Martín: 0 metros (cero).

-Retiros para vías terciarias: 3.00 metros (tres).



-Para todos los retiros de frente en cuadras consolidadas: acorde a artículo 3.5 de la presente ordenanza.

-Retiro de Fondo: 0 metros (cero) hasta 3.50 metros (tres coma cincuenta) de alto, más de 3.50 metros (tres coma cincuenta) de alto se deberá dejar 5.00 metros (cinco) de retiro de fondo.

-Retiro Lateral: no se exige

a.7 S.S.A: 30 %

4.6 Nivel de Complejidad Ambiental

50 puntos.

PERICENTRO (S.2) (anexo gráfico 3).

Artículo 5º.- Comprende el área circundante al nuevo polo central de la 1ra sección, receptora del crecimiento habitacional futuro por ocupación de los vacíos urbanos existentes en el sector a una densidad promedio de 100 (cien) unidades de vivienda por hectárea.

5.1 Delimitación

Polígono 1

Sector comprendido entre calle 43 J. A. Nanini (no incluye los lotes con frente norte sobre calle J. A. Nanini) y calle 40 Dalmacio Cadamuro (incluye solo los lotes con frente sur solamente), entre calles 26 J b Migotti (n) (incluye solo los lotes con frente este solamente) y calle 52 Vicente Agüero (n) (incluye solo los lotes con frente Oeste solamente).

Polígono 2

Sector comprendido entre calle 45 Don Bosco (no incluye los lotes con frente sur sobre calle Don Bosco) y Calle 48 Luis N. de Julio D' Olivo (incluye solo los lotes con frente norte solamente), entre Calles 26 J B Migotti (s) (incluye solo lotes con frente este solamente) y Calle 30 Santos Nóbile (s) (no incluye los lotes con frente Oeste).

Polígono 3

Sector comprendido entre calle 45 Don Bosco (no incluye los lotes con frente sur sobre calle Don Bosco) y Calle 48 Luis N. de Julio D' Olivo (lotes con frente norte solamente), entre Calles 39 Pedro Patat (no incluye lotes con frente este a calle Pedro Patat) y calle 52 - Vicente Agüero (s) (incluye solo lotes con frente oeste sobre calle 52 Vicente Agüero (s).

5.2 Parámetros Urbanos de la Sub área PERICENTRO (S.2)

(Nota: se referencia entre paréntesis los artículos de la Ord N° 1788/13 a los que corresponde cada tipo de uso de suelo, subdivisión).

5.2.1 Uso del Suelo

5.2.1.1 Dominante

5.2.1.1.a Uso Habitacional

a.1 Vivienda Unifamiliar (142.a)

a.2 Vivienda Multifamiliar (142.b)

a.3 Conjunto de Viviendas (142.c)

5.2.1.1.b Uso Comercial

b.1 Comercial minorista de comestibles y artículos asociados micro y pequeña escala (144.a.1 144.a.2)

b.2 Comercio minoristas en general micro y pequeñas escalas (144.b.1, 144.b.2)

5.2.1.2 Complementarios

Los usos complementarios, de uso no residencial; no podrán superar los 2000 m² de uso total de la actividad (incluye superficie cubierta y descubierta afectada a la actividad) No se incluye en esta restricción a equipamientos incluidos en la red de Valor Estratégico Escolar y Comunitario.

5.2.1.2.a Uso Habitacional

a.1 Viviendas Comunitarias (142.d)

5.2.1.2.b Uso Equipamiento



b.1 Equipamiento educativos nivel inicial, primario, medio (146.a.1, 146.a.2, 146.a.3)
b.2 Equipamiento Sanitario de atención de personas de pequeña escala sin intervención (146.b.1.a.)

b.3 Equipamiento sanitario para animales de pequeña escala (146.b.2.a)

b.4 Equipamiento social y deportivos de pequeña escala (146.c.1)

b.5 Equipamiento Cultural de pequeña y mediana escala (146.d.1, 146.d.2)

b.6 Equipamiento Religioso de pequeña y mediana escala (146.e.1)

5.2.1.2.c Uso Servicios

c.1 Servicios generales en pequeña y mediana escala (147.a.1, 147.a.2)

c.2 Servicios recreativos generales en pequeña escala (147.c.1.a.)

c.1 Servicios de seguridad (147.e.1)

c.2 Transporte y Comunicación – Agencias de remises y taxis (147.g.1)

c.3 Servicios de transporte de pequeña y mediana escala (147.g.2)

c.4 Depósito 1 (147.h.1)

5.2.1.2.d Uso Productivo

d.1 Uso industrial Inocuas (150.a)

5.2.1.3 Condicionadas

Los usos condicionados no son admisibles en lotes mínimos. La factibilidad de localización está sujeta al análisis de su contribución al perfil urbano del sector por parte de la Secretaría de Obras Públicas; Obras Privadas y Consejo de Planificación Estratégica u organismos que en el futuro lo reemplace, mediante resolución administrativa, siempre de acuerdo a las definiciones y objetivos que las normativas determinan para cada área y subárea.

5.2.1.3.a Uso Habitacional

a.4 Viviendas transitorias – Hoteles (142.e.1)

5.2.1.3.a Uso Comercial

a.1 Comercio minorista de mediana escala (144.a.3)

a.2 Comercio minorista en general de mediana escala (144.b.3)

a.3 Comercio mayorista, de pequeña escala (144.c.1)

5.2.1.3.b Uso Equipamiento

b.1 Equipamientos educativos nivel superior e investigación, establecimientos educativos en grandes predios (146.a.4, 146.a.5)

b.2 Equipamiento Sanitario para atención de personas; de mediana y gran escala (146.b.1.b; 146.b.1.c).

b.3 Equipamientos cultural de gran escala (146.d.3)

b.4 Equipamiento Religioso de gran escala (146.e.2)

5.2.1.3.c Uso Servicios

c.1 Servicios Centrales en todas sus escalas (147.b.1, 147.b.2, 147.b.3)

c.1 Servicios básicos y generales de gran escala (147.a.3)

c.2 Servicios recreativos generales de mediana y gran escala (147.c.1.b)

c.3 Servicios fúnebres (147.d.1, 147.d.2)

c.4 Servicios Mecánicos – Taller Mecánico de pequeña escala y menor complejidad (147.f.1.a)

c.5 Servicio Mecánico – Lavadero (147.f.2.a)

c.6 Playa de estacionamiento de uso público y cocheras (147.f.3)

c.7 Antenas de telecomunicaciones y radiocomunicaciones (Ord 2084/2017)

c.8 Infraestructura Urbana (147.j)

5.2.1.4 No permitidos

5.2.1.4.a Uso Habitacional

a.1 Viviendas transitorias (142.e.2, 142.e.3, 142.e.4, 142.e.5, 142.f)

a.2 Casas Rurales (142.e.4)

a.3 Albergues rurales (142.e.5)

a.4 Viviendas temporarias (142.f)

5.2.1.4.b Uso Comercial

b.1 Comercio mayorista en general, - mediana y gran escala (144.c.2, 144.c.3)

b.2 Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso (144.d)

5.2.1.4.c Uso Equipamiento

c.1 Equipamiento sanitario para animales – de mediana y gran escala (146.b.2.b)



- c.2 Equipamiento social y deportivo de mediana y gran escala (146.c.2)
 - c.3 Equipamiento social y deportivo con actividades incómodas (146.c.4)
 - c.4 Equipamiento cultural con actividades incomodas (146.d.4)
 - 5.2.1.4.d Uso Servicios
 - d.1 Servicios recreativos con actividades incomodas (147.c.2.a)
 - d.2 Servicios de seguridad de gran escala (147.e.2)
 - d.3 Taller mecánico de mediana y gran escala y mayor complejidad (147.f.1.b)
 - d.4 Taller mecánico. Lavadero de mediana y gran escala (147.f.2)
 - d.5 Estaciones de servicios (147.f.4)
 - d.6 Servicio de transporte de gran escala (147.g.3)
 - d.7 Servicio de transporte con actividades incómodas (147.g.4)
 - d.8 Depósito 2 y 3 (147.h.2, 147.h.3)
 - d.9 Servicios Industriales (147.i)
 - 5.2.1.4.e Uso Productivo
 - e.1 Uso Industrial Tolerables y Molestas (150.b, 150.c)
 - e.2 Asimilable al uso del suelo industrial (151, 152, 153)
 - e.3 Uso Agropecuario (156)
 - f. Todos los demás usos no contemplados como dominantes, complementarios o condicionados.
- 5.3 Fraccionamiento del Suelo**
- 5.3.1 Manzanas**
- 5.3.1.a Forma:
Según lo establecido en el Titulo II, Capítulo II, Sección 4.4.3 de la Ordenanza 1788/13
- 5.3.1.b Dimensiones mínimas:
Según lo establecido en el Titulo II, Capítulo II, Sección 4.4.3 de la Ordenanza 1788/13
- 5.3.1.c Superficie:
Según lo establecido en el Titulo II, Capítulo II, Sección 4.4.3 de la Ordenanza 1788/13
- 5.3.2 Parcelas**
- 5.3.2.a Forma
Según lo establecido en el Titulo II, Capítulo II, Sección 4.4.3 de la Ordenanza 1788/13
- 5.3.2.b Dimensiones mínimas
- b.1 Parcelas entre medianeras
 - b.1.1 Frente: 12,00 metros (doce)
 - b.1.2 Fondo: 30,00 metros (treinta)
 - b.1.3 Superficie: 360,00 m² (trescientos sesenta metros cuadrados)
- b.2 Parcelas en esquina
En parcelas en esquina se deberá incrementar en un 20 % en forma proporcional.

5.4 Ocupación del Suelo

5.4.1 Ocupación de suelo acorde a capacidad edificable base

- a.1 FOS: 70%
- a.2 FOT: 1
- a.3 Altura máxima: 6,00 Metros (seis) - H máx 45°: 8,00 metros (ocho)
- a.4 Número de pisos: 2 (dos)
- a.5 Retiros
 - Para todos los retiros de frente en cuadras consolidadas: acorde a artículo 3.5 de la presente ordenanza.
 - Para todos los retiros aplica lo estipulado sobre los sectores y zonas afectadas por el recorrido de Tendidos de Media Tensión, que deberán respetar lo estipulado en el artículo 3.5 de la presente ordenanza.
 - Retiro de frente en red vial Principal, excepto Avenida San Martín: 0 metros (cero).
 - Retiro de frente en red vial Secundaria: 3,00 metros (tres).
 - Retiro de frente en red vial Terciaria: 3,00 metros (tres).
 - Retiro de frente para parcelas en esquina: Para parcelas en esquina (para todos los usos), se deberá dejar retiro de pulmón (área de iluminación y ventilación de 3 metros (tres) por 3 metros (tres), en colindancia con las medianeras siguientes, para el resto del frente, se permite reducir el retiro hasta la línea municipal, respetando siempre el retiro de ochava en esquina correspondiente.



-Retiro de Fondo: 0 (cero) metros hasta 3.50 metros (tres coma cincuenta) de alto, más de 3.50 metros (tres coma cincuenta) de alto se deberá dejar 5.00 metros (cinco) de retiro de Fondo.

Retiro Lateral: no se exige

a.6 S.S.A:30%

a.7 CUF: No se exige

5.4.2 Ocupación del suelo a partir de incremento de la capacidad edificable en lotes en medianeras y en esquina.

a.1 F.O.S: 70%

a.2 F.O.T: 2,5%

a.3 Altura Máxima: 9,00 metros (nueve)

a.4 Altura máxima sobre línea municipal: 6 metros (seis). Desde los 6 metros (seis): 3 metros (tres) de retiro.

a.5 N° de Pisos Máximo: 3 (tres)

a.6 Retiros:

-Para todos los retiros de frente en cuadras consolidadas: acorde a artículo 3.5 de la presente ordenanza.

-Para todos los retiros aplica lo estipulado sobre los sectores y zonas afectadas por el recorrido de Tendidos de Media Tensión, que deberán respetar lo estipulado en el artículo 3.5 de la presente ordenanza.

-Retiro de frente en red vial Secundaria y Principal, excepto Avenida San Martín: 0 metros.

-Retiros para vías terciarias: 3.00 metros (tres)

-Retiro de Fondo: 0 (cero) metros hasta 3.50 metros (tres coma cincuenta) de alto, más de 3.50 metros (tres coma cincuenta) de alto se deberá dejar 5.00 metros (cinco) de retiro de fondo

Retiro Lateral: no se exige

a.7 S.S.A: 30 %

5.5 Nivel de Complejidad Ambiental

40 puntos

5.6 Incentivo para la ocupación de grandes vacíos

Comprende los lotes o conjuntos de lotes apareados que configuran vacíos urbanos de media hectárea (1/2 ha) o más, localizados dentro de la **Sub área Pericentro (S.2)**.

Los proyectos de urbanización de los mismos destinados a la concreción de urbanizaciones de usos mixtos serán considerados Urbanizaciones de Interés Prioritario permitiendo el incremento de los parámetros urbanos del área hasta los establecidos para el Sub Área Centro (S.1).

5.6.1 Se considera urbanización de usos mixtos aquella que incluye usos residenciales de diferentes densidades edilicias; mixturas de usos residencial, comercial, de servicio, equipamientos educativos y recreativos.

5.6.2 El emprendimiento deberá; además de lo solicitado en la Ordenanza 1788/13; disponer la factibilidad de dotación del servicio de cloacas. Las obras necesarias serán a cuenta de los desarrollistas del emprendimiento.

5.6.3 El proceso administrativo se realizará bajo la figura de Convenio Urbanístico sujeto a análisis técnico por parte de la Secretaría de Obras Públicas, Obras Privadas y Planificación Estratégica (o las áreas que en el futuro la reemplace) y posterior aprobación por parte del Concejo Deliberante.

Sub área CORREDOR SAN MARTIN (S.3) (Anexo grafico 4).

Artículo 6º.-Se propone configurarlo como una centralidad lineal que revalorice y preserve la forestación de plátanos, tanto por su condición patrimonial, como por sus servicios ambientales.

6.1 Delimitación:

Polígono 1:

Sector comprendido entre Av. San Martín y Calle 45 Don Bosco- incluye lotes con frente a la vereda sur de la calle 45 Don Bosco, entre Calles 1 José Alice (lotes con



frente a la vereda este solamente)- y Calle 7 Padre Pez – Lotes con frente a vereda oeste solamente.

Polígono 2:

Sector comprendido entre Av. San Martín y Calle 43 J. A. Nanini – Incluye lotes con frente a la vereda norte de calle 43-J. A. Nanini , entre calles 2 L. Beceda (n) – solo lotes con frente a vereda este- y límite oeste del Parque Guyón.

Polígono 3:

Sector comprendido entre Av. San Martín y Calle 45 Don Bosco- incluye lotes con frente a la vereda sur de la calle 45-Don Bosco, entre Calles 8 - P. Pasionistas (lotes con frente a la vereda este solamente) y Calle 30 – Santos Nóbile (No incluye lotes con frente oeste a la Calle 30 – Santos Nóbile –

Polígono 4:

Sector comprendido entre Av. San Martín y Calle 43 J. A. Nanini – Incluye lotes con frente a la vereda norte de calle 43-, entre calles 10 Andrés Forgiarini (n) – incluye lotes con frente a vereda este y oeste de calle 10- y Calle 30 – Santos Nóbile (No incluye lotes con frente oeste a la Calle 30 – Santos Nóbile -

Polígono 5:

Comprende los lotes con frente a Av. San Martín entre Calles 30 – Santos Nóbile y Calle 39 - Pedro Patat (ambos frentes)

Polígono 6:

Sector comprendido entre Av. San Martín y Calle 45 Don Bosco- incluye lotes con frente a la vereda sur de la calle 45, entre calles 39 - Pedro Patat (no incluye lotes con frente este ni Oeste de Calle 39 - Pedro Patat) y calle 56 Agustín Pedro Serafini (incluye solo lotes con frente a vereda Oeste de Calle 56 Agustín Pedro Serafini)

Polígono 7:

Sector comprendido entre Av. San Martín y Calle 43 J. A. Nanini – Incluye lotes con frente a la vereda norte de calle 43, entre calles 39 Pedro Patat (no incluye lotes con frente Oeste ni Este de calle 39 Pedro Patat) y calle 56 Agustín Pedro Serafini (incluye solo lotes con frente a vereda Oeste de Calle 56 Agustín Pedro Serafini)

6.1.2 Parámetros Urbanos de la Sub área Corredor San Martín (S.3) (Nota: se referencia entre paréntesis los artículos de la Ord N° 1788/13 a los que corresponde cada tipo de uso de suelo, subdivisión).

6.2 Uso del Suelo

6.2.1 Dominante

6.2.1.a Uso Habitacional

a.1 Vivienda Unifamiliar (142.a)

a.2 Vivienda Multifamiliar (142.b)

a.3 Conjunto de Viviendas (142.c)

a.4 Viviendas transitorias – Hoteles (142.e.1)

6.2.1.b Uso Comercial

b.1 Comercial minorista de comestibles y artículos asociados (144.a.1, 144.a.2, 144a.3).

b.2 Comercio minoristas en general (144.b.1, 144.b.2, 144.b.3)

6.2.1.c Uso Servicios

c.1 Servicios generales (147.a.1, 147.a.2, 147.a.3)

c.2 Servicios Centrales en todas sus escalas (147.b.1, 147.b.2, 147.b.3)

c.3 Servicios recreativos generales en pequeña escala (147.c.1.a,)

6.2.2 Complementarios

Los usos complementarios, de uso no residencial; no podrán superar los 2000 m² de uso total de la actividad (incluye superficie cubierta y descubierta afectada a la actividad). No se incluye en esta restricción a equipamientos incluidos en la red de Valor Estratégico Escolar y Comunitario.

6.2.2.a Uso Habitacional

a.1 Viviendas Comunitarias (142.d)

6.2.2.b Uso Equipamiento

b.1 Equipamiento educativos nivel inicial, primario, medio, (146.a.1, 146.a.2, 146.a.3)

b.2 Equipamiento Sanitario de atención de personas de pequeña escala sin



intervención (146.b.1.a,)

b.3 Equipamiento sanitario para animales de pequeña escala (146.b.2.a)

b.4 Equipamiento social y deportivos de pequeña escala (146.c.1)

b.5 Equipamiento Cultural de pequeña y mediana escala (146.d.1, 146.d.2)

b.6 Equipamiento Religioso de pequeña y mediana escala (146.e.1)

6.2.2.c Uso Servicios

c.1 Playa de estacionamiento de uso público y cocheras (147.f.3)

c.1 Servicios de seguridad (147.e.1)

c.2 Transporte y Comunicación – Agencias de remises y taxis (147.g.1)

c.3 Servicios de transporte de pequeña y mediana escala (147.g.2)

c.4 Depósito 1 (147.h.1)

6.2.2.d Uso Productivo

d.1 Uso industrial Inocuas (150.a)

6.2.3 Condicionadas

Los usos condicionados no son admisibles en lotes mínimos. La factibilidad de localización está sujeta al análisis de su contribución al perfil urbano del sector por parte de la Secretaría de Obras Públicas; Obras Privadas y Consejo de Planificación Estratégica u organismos que en el futuro lo reemplace, mediante resolución administrativa, siempre de acuerdo a las definiciones y objetivos que las normativas determinan para cada área y subárea.

6.2.3.a Uso Comercial

a.3 Comercio mayorista, de pequeña escala (144.c.1)

6.2.3.b Uso Equipamiento

b.1 Equipamientos educativos nivel superior e investigación, establecimientos educativos en grandes predios (146.a.4, 146.a.5)

b.2 Equipamiento Sanitario para atención de personas; de mediana y gran escala (146.b.1.b; 146.b.1.c).

b.3 Equipamientos cultural de gran escala (146.d.3)

b.4 Equipamiento Religioso de gran escala (146.e.2)

6.2.3.c Uso Servicios

c.2 Servicios recreativos generales de mediana y gran escala (147.c.1.b)

c.3 Servicios fúnebres (147.d.1, 147.d.2)

c.4 Servicios Mecánicos – Taller Mecánico de pequeña escala y menor complejidad (147.f.1.a)

c.5 Servicio Mecánico – Lavadero (147.f.2.a)

c.6 Estaciones de servicios (147.f.4)

c.7 Antenas de telecomunicaciones y radiocomunicaciones (Ord 2084/2017)

c.8 Infraestructura Urbana (147.j)

6.2.4 No permitidos

6.2.4.a Uso Habitacional

a.1 Viviendas transitorias (142.e.2, 142.e.3, 142.e.4, 142.e.5, 142.f)

a.2 Casas Rurales (142.e.4)

a.3 Albergues rurales (142.e.5)

a.4 Viviendas temporarias (142.f)

6.2.4.b Uso Comercial

b.1 Comercio mayorista en general, - mediana y gran escala (144.c.2, 144.c.3)

b.2 Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso (144.d)

6.2.4.c Uso Equipamiento

c.1 Equipamiento sanitario para animales – de mediana y gran escala (146.b.2.b)

c.2 Equipamiento social y deportivo de mediana y gran escala (146.c.2)

c.3 Equipamiento social y deportivo con actividades incómodas (146.c.4)

c.4 Equipamiento cultural con actividades incomodas (146.d.4)

6.2.4.d Uso Servicios

d.1 Servicios recreativos con actividades incomodas (147.c.2.a)

d.2 Servicios de seguridad de gran escala (147.e.2)

d.3 Taller mecánico de mediana y gran escala y mayor complejidad (147.f.1.b)

d.4 Taller mecánico. Lavadero de mediana y gran escala (147.f.2)

d.6 Servicio de transporte de gran escala (147.g.3)



- d.7 Servicio de transporte con actividades incómodas (147.g.4)
- d.8 Depósito 2 y 3 (147.h.2, 147.h.3)
- d.9 Servicios Industriales (147.i)
- 6.2.4.e Uso Productivo
 - e.1 Uso Industrial Tolerables y Molestas (150.b, 150.c)
 - e.2 Asimilable al uso del suelo industrial (151, 152, 153)
 - e.3 Uso Agropecuario (156)
- f. Todos los demás usos no contemplados como dominantes, complementarios o condicionados.

6.3 Fraccionamiento del Suelo

6.3.1 Manzanas

6.3.1.a Forma:

Según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.3 de la Ordenanza 1788/13

6.3.1.b Dimensiones mínimas:

Según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.3 de la Ordenanza 1788/13

6.3.1.c Superficie:

Según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.3 de la Ordenanza 1788/13

6.3.2 Parcelas

6.3.2.a Forma

Según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.3 de la Ordenanza 1788/13

6.3.2.b Dimensiones mínimas

b.1 Parcelas entre medianeras

b.1.1 Frente: 12,00 m (doce metros)

b.1.2 Fondo: 30,00 m (treinta metros)

b.1.3 Superficie: 360,00 m² (trescientos sesenta metros cuadrados)

b.2 Parcelas en esquina

En parcelas en esquina se deberá incrementar en un 20 % en forma proporcional.

6.4 Ocupación del Suelo

En la subárea no se prevé incremento de la capacidad edificable base.

6.4.1 Ocupación del suelo acorde a capacidad edificable base.

a.1 F.O.S: 70%

a.2 F.O.T: 1

a.3 Altura Máxima: 10,00 metros (diez)

a.4 Número de Pisos Máximo: 2 (dos)

a.5 Retiros:

-Para todos los retiros de frente en cuadras consolidadas: acorde a artículo 3.5 de la presente ordenanza.

-Para todos los retiros aplica lo estipulado sobre los sectores y zonas afectadas por el recorrido de Tendidos de Media Tensión, que deberán respetar lo establecido en el artículo 3.5 de la presente ordenanza.

-Retiro de frente a Av. San Martín: 0 metros (cero) hasta los 7 metros de altura (siete).

A partir de los 7 metros (siete), 3 metros (tres) de retiro.

-Retiro de frente resto de vías: 3.00 m (tres)

-Retiro de Fondo: 0 (cero) metros hasta 3.50 metros (tres coma cincuenta) de alto, más de 3.50 metros (tres coma cincuenta) de alto se deberá dejar 5.00 metros (cinco) de retiro de fondo

-Para todos los retiros aplica lo estipulado sobre los sectores y zonas afectadas por el recorrido de Tendidos de Media Tensión, que deberán respetar lo estipulado en el artículo 3.5 de la presente ordenanza.

-Retiro de Fondo: 0 (cero) metros hasta 3.50 metros (tres coma cincuenta) de alto, más de 3.50 metros (tres coma cincuenta) de alto se deberá dejar 5.00 metros (cinco) de retiro de fondo

Retiro Lateral: no se exige

a.6 S.S.A: 30 %

a.7 CUF: No se exige



6.5. Nivel de Complejidad Ambiental

50 puntos

Sub área MACROMANZANAS (S.4) (Anexo grafico 5).

Artículo 7º.-Comprende los sectores que se propone mantener y consolidar barrios de baja densidad mediante el modelo de Macromanzanas ordenadas mediante el trazado del tejido fundacional.

7.1 Delimitación:

Las macro manzanas de la 1ra Sección (MM1S) se conforman por veinte polígonos integrados por varias manzanas cada uno. Se definen a partir de la trama de calles principales y secundarias. Resultan los siguientes:

MM1S.1: Calle N° 45 Don Bosco al norte (no incluye los lotes con frente a la vereda sur de Calle N° 45 Don Bosco), Calle N° 48 Luis N. de Julio D'Olivo al sur – no incluye los lotes con frente a la vereda norte de calle N°48-, Calle N°2 L. Beceda al Oeste, Calle N° 6 Marcelino Nanini al este.

MM1S.2: Calle N° 45 Don Bosco al norte (no incluye los lotes con frente a la vereda sur de Calle N° 45 Don Bosco), Calle N° 48 Luis N. de Julio D'Olivo al sur (no incluye los lotes con frente a la vereda norte de calle N°48)-, Calle N° 6 Marcelino Nanini al oeste, Calle N°10 Andrés Forgiarini al este.

MM1S.3: Calle N° 45 Don Bosco al norte (no incluye los lotes con frente a la vereda sur de Calle N° 45 Don Bosco), Calle N° 48 Luis N. de Julio D'Olivo al sur (no incluye los lotes con frente a la vereda norte de calle N°48), Calle N°10 Andrés Forgiarini al oeste, Calle N°14 Raimundo Coseani al este.

MM1S.4: Calle N° 45 Don Bosco al norte (no incluye los lotes con frente a la vereda sur de Calle N° 45 Don Bosco), Calle N° 48 Luis N. de Julio D'Olivo al sur (no incluye los lotes con frente a la vereda norte de calle N°48), Calle N°14 Raimundo Coseani al oeste, Calle N°18 Leonardo Canciani al este.

MM1S.5: Calle N° 45 Don Bosco al norte (no incluye los lotes con frente a la vereda sur de Calle N° 45 Don Bosco), Calle N° 48 Luis N. de Julio D'Olivo al sur (no incluye los lotes con frente a la vereda norte de calle N°48), Calle N°18 Leonardo Canciani al oeste, Calle N°22 José Romanutti al este.

MM1S.6: Calle N° 45 Don Bosco al norte (no incluye los lotes con frente a la vereda sur de Calle N° 45 Don Bosco), Calle N° 48 Luis D'Olivo al sur (no incluye los lotes con frente a la vereda norte de calle N°48), Calle N°22 José Romanutti al oeste, Calle N°26 J. B. Migotti al este (incluye los lotes solamente con frente a la vereda oeste).

MM1S.7: Calle 124 Av. De Los Fundadores al norte, Calle N° 48 Luis D'Olivo al sur- no incluye los lotes con frente a la vereda norte de calle N°48, calle 49 Fiuli entre calle 122 Bis y calle 124 Av. De Los Fundadores, calle 49 Bis entre calle 122 Bis y calle 48 Luis N. de Julio D'Olivo al oeste y calle 52 – Vicente Agüero al este.

MM1S.8: Calle N° 45 Don Bosco al norte (no incluye los lotes con frente a la vereda sur de Calle N° 45 Don Bosco), Calle N° 48 Luis N. de Julio D'Olivo al sur (no incluye los lotes con frente a la vereda norte de calle N°48), Calle N°52 Vicente Agüero al oeste, Calle N°56 al este.

MM1S.9: Calle N°40 Dalmacio Cadamuro al norte, Calle N°43 José Alfredo Nanini al sur (No Incluye lotes con frente a la vereda norte de calle 43-J. A. Nanini), Calle N°52 Vicente Agüero al oeste, Calle N° 56 al este.

MM1S.10: Calle N°40 Dalmacio Cadamuro al norte, Calle N°43 José Alfredo Nanini al sur (no incluye los lotes con frente a la vereda norte de calle N°43), calle 22 José Romanutti al oeste, Calle N° 26 Juan B. Migottii al este.

MM1S.11: Calle N°40 Dalmacio Cadamuro al norte, Calle N°43 José Alfredo Nanini al sur- no incluye los lotes con frente a la vereda norte de calle N°43-, Calle N°18 Leonardo Canciani al oeste, Calle 22 José Romanutti al este. No incluye inmueble N° con nomenclatura catastral 1302090202029002 (Bodega La Caroyense)

MM1S.12: Calle N°40 Dalmacio Cadamuro al norte, Calle N°43 José Alfredo Nanini al



sur (no incluye los lotes con frente a la vereda norte de calle N°43), Calle N°14 Raimundo Coseani al oeste, Calle N°18 Leonardo Canciani al este.

MM1S 13: Calle N°96 al norte, Calle N° 40 al sur, Calle N°14 Raimundo Coseani al oeste, calle N°18 Leonardo Canciani al este.

MM1S.14: Calle N°40 Dalmacio Cadamuro al norte, Calle N°43 José Alfredo Nanini al sur (no incluye los lotes con frente a la vereda norte de calle N°43), Calle N° 10 Andrés Forgiarini al oeste, Calle N°14 Raimundo Coseani al este.

MM1S.15: Calle Paso de Los Andes al Norte, Calle N° 40 al sur, Calle N°10 Andrés Forgiarini al oeste, Calle N°14 Raimundo Coseani al este.

MM1S.16: Calle Paso de Los Andes al Norte, Calle N°10 Andrés Forgiarini al este, límite parque Guyón al Sur (entre calle 10 Andrés Forgiarini y 8 P. Pasionistas), continúa límite al sur calle 43 José Alfredo Nanini al sur (no incluye los lotes con frente a la vereda norte de calle N°43) entre calles 8 P. Pasionistas y calle 7 Padre Pez

MMS 1.17: Calle La Cancha al norte, Calle N°7 Padre Pez al este, Calle N° 43 José Alfredo Nanini al sur (no incluye los lotes con frente a la vereda norte de calle N°43), Calle 2 L Beceda al oeste, y calle 7 Padre Pez al este

MM1S.18: Colectora de Ruta Provincial E66 al norte, Límite subárea Polígono Industrial, Comercial y Logístico preexistente en Barrio Malabriga (1) al sur, límite Zona 3- ZE1 al oeste,, Calle 172 padre Marcos Perdía al este.

MMS1.19: Calle 124 Av. De Los Fundadores al norte, Calle N° 128 San Agustín al sur, Calle N°172 Marcos Perdía al oeste, Calle N°168 San Bartolomé al este.

MMS1.20: Calle N° 128 San Agustín al norte, calle N°132 al sur, Calle N°172 Marcos Perdía al oeste, Calle N°168 San Bartolomé al este.

7.2 Parámetros de Uso y Ocupación del Suelo de la Sub área MACROMANZANA (S.4). (Nota: se referencia entre paréntesis los artículos de la Ord N° 1788/13 a los que corresponde cada tipo de uso de suelo, subdivisión).

7.3 Usos del Suelo

7.3.1 Dominante

7.3.1.a Uso Habitacional

a.1 Vivienda Unifamiliar (142.a)

a.2 Vivienda multifamiliar (124.b)

a.3 Conjunto de viviendas (142.c)

7.3.2 Complementarios

7.3. 2.a Uso Habitacional

a.1 Vivienda Comunitaria (142.d)

7.3. 2.b Uso Comercial

b.1 Comercio minoristas de comestibles y artículos asociados (144.a.1, 144.a.2,)

b.2 Comercio minorista en general (144.b.1, 114.b.2,)

7.3. 2.c Uso Equipamiento

c.1 Equipamiento educativo (146.a.1, 146.a.2,)

c.2 Equipamiento de Salud para atención de personas, de pequeña escala sin internaciones (146.b.1)

c.3 Equipamiento sanitario para atención de animales, de pequeña escala (146.b.2.a)

c.4 Equipamiento social y deportivo (146.c.1)

c.5 Equipamiento cultural (146.d.1)

c.6 Equipamiento Religioso (146.e.1)

7.3. 2.d Uso Servicios

d.1 Servicios básicos en general (147.a.1)

d.2 Servicios Centrales (147.b.2)

d.3 Servicios Recreativos generales (147.c.1.a,)



7.3. 2.e Uso Productivo

- e.1 Uso industrial –Inocuas (150.a)
- e.2 Uso del suelo artesanal (155)

7.3.3 Condicionados

Los usos condicionados no son admisibles en lotes mínimos. La factibilidad de localización está sujeta al análisis de su contribución al perfil urbano del sector por parte de la Secretaría de Obras Públicas; Obras Privadas y Consejo de Planificación Estratégica u organismos que en el futuro lo reemplace, mediante resolución administrativa, siempre de acuerdo a las definiciones y objetivos que las normativas determinan para cada área y subárea.

7.3.3.a Uso Habitacional:

- a.1 Viviendas transitorias – Hoteles (142.a.1, 142.e.3)

7.3.3.b Uso Comercial:

- b.1 Comercio minorista de comestibles y artículos asociados (144.a.3).

- b.2 Comercio minorista en general (144.b.3)

- b.3 Comercio mayorista, de pequeña escala (144.c)

7.3.3.c Uso Equipamiento:

- c.1 Equipamiento educativo (146.a.3, 146.a.5)

- c.2 Equipamiento de Salud para atención de personas, de mediana escala (146.b.1.b)

- c.3 Equipamiento sanitario para atención de animales, de mediana y gran escala (146.b.2.b)

- c.4 Equipamiento social y deportivo (146.c.2)

- c.5 Equipamiento cultural (146.d.2, 146.d.3)

- c.6 Equipamiento cultural con actividades incómodas.

- c.7 Equipamiento Religioso (146.e.2)

- c.8 Equipamiento de Salud para atención de personas, de gran escala (146.b.1.c).

7.3.3.d Uso Servicios:

- d.1 Servicios básicos en general (147.a.2, 147.a.3)

- d.2 Servicios Centrales (147.b.2)

- d.3 Servicios Recreativos generales (147.c.1.b)

- d.4 Servicios recreativos con actividades incómodas (147.c.2.a, 147.c.2.b)

- d.5 Servicios Fúnebres (147.d.1 147. d.2)

- d.6 Servicios de Seguridad (147.e.1)

- d.7 Servicios del automotor – talleres mecánicos (147.f.1.a)

- d.8 Lavaderos (147.f.2.a)

- d.9 Playas de estacionamiento de uso público y cocheras (147.f.3)

- d.10 Trasporte y comunicación – Agencia de remises y taxis (147.g.1)

- d.11 Depósitos (147.h.1, 147.h.2)

- d.12 Infraestructura Urbana, condicionada al abastecimiento del sector, compatible con el uso residencial.

7.3.3.e Uso Productivas: condicionados al encuadre dentro del N.C.A

- e.1 Uso industrial –Tolerables (150.b)

- e.2 Uso de suelo industrial o asimilable existente (153) condicionado al encuadre en el N.C.A

7.3.4 No permitidos

7.3.4.a Uso Habitacional

- a.1 Casas Rurales (142.e.4)

- a.2 Albergues rurales (142.e.5)

- a.3 Viviendas temporarias (142.f)

7.3.4.b Uso Comercial

- b.1 Comercio Mayorista de gran escala (144.c.3)

- b.2 Comercio minorista, mayorías incómodo y/o peligroso (144.d)

7.3.4.c Uso equipamiento

- c.1 Equipamiento social y deportivo (146.c.3, 146.c.4)

7.3.4.d Uso Servicios

- d.1 Servicios de seguridad, de gran escala (147.e.2)

- d.2 Taller mecánico, de mediana y gran complejidad (147.f.1.b)

- d.3 Estaciones de servicio (147.f.4)



- d.4 Servicios de transporte de actividades incómodas (147.g.4)
- d.5 Depósito 3 (147.h.3)
- d.6 Servicios Industriales
- 7.3.4.e Uso productivos
 - e.1 Uso industrial, molestas (150)
 - e.2 Usos asimilables al uso de suelo industrial nuevos (152)
 - e.3 Uso agropecuario (156.a, 156.b)
- f. Todos los demás usos no contemplados como dominantes, complementarios o condicionados.

7.4 Fraccionamiento del Suelo

7.4.1 Manzanas

7.4.1.a Forma:

Según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.3 de la Ordenanza 1788/13

7.4.1.b Dimensiones mínimas:

Según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.3 de la Ordenanza 1788/13

7.4.1.c Superficie:

Según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.3 de la Ordenanza 1788/13

7.5 Parcelas

7.5.1.a Forma

Según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.3 de la Ordenanza 1788/13

7.5.1.b Dimensiones mínimas

b.1 Parcelas entre medianeras

b.1.1 Frente: 12,00 m (doce metros)

b.1.2 Fondo: 30,00 m (treinta metros)

b.1.3 Superficie: 360,00 m² (trescientos sesenta metros cuadrados)

b.2 Parcelas en esquina

En parcelas en esquina se deberá incrementar en un 20 % en forma proporcional.

7.6 Ocupación del Suelo

En la Sub área 4 no se prevé incremento de la capacidad edificable base.

a.1 FOS: 60%

a.2 FOT: 1

a.3 Altura máxima: 6,00 metros (seis)- H máx 45°: 8,00 metros (ocho)

a.4 Número de pisos: 2 (dos)

a.5 Retiros:

- Retiro de frente en red vial Principal: 0 metros (cero)

- Retiro de frente en red vial Secundaria: 4,00 metros (cuatro)

- Retiro de frente en red vial Terciaria: 4,00 metros (cuatro)

- Para todos los retiros aplica lo estipulado sobre los sectores y zonas afectadas por el recorrido de Tendidos de Media Tensión, que deberán respetar lo estipulado en el artículo 3.5 de la presente ordenanza.

- Retiro de Fondo: 0 (cero) metros hasta 3.50 metros (tres coma cincuenta) de alto, más de 3.50 metros (tres coma cincuenta) de alto se deberá dejar 5.00 metros (cinco) de retiro de fondo

- Retiro Lateral: no se exige

a.6 S.S.A: 40%

a.7 CUF: No se exige

7.7 Nivel de Complejidad Ambiental

30 puntos

7.8 Plan de detalle en Macro manzanas de la 1ra sección (MM1S)

Los parámetros urbanísticos establecidos en la presente ordenanza podrán ser complementados con otros instrumentos que surjan del desarrollo de planes de detalle que se focalicen en alguna o algunas en particular, manteniendo el criterio de unidad territorial definido en esta ordenanza. Estos instrumentos serán analizados por parte de la Secretaría de Obras Públicas; Obras Privadas y Consejo de Planificación Estratégica u organismos que en el futuro los reemplacen, siempre de



acuerdo a las definiciones y objetivos que las normativas determinan para cada área y subárea. Para su puesta en marcha deberá firmarse un Convenio urbanístico u/ Convenio edilicio por parte del Departamento Ejecutivo Municipal con aprobación del Concejo Deliberante.

Subárea COMERCIAL Y SERVICIOS RUTA 9 (S.5) (Anexo grafico VI).

Artículo 8º.-8.1 Delimitación:

Polígono 1:

Calle N°45 Don Bosco al norte (no incluye los lotes sobre la vereda sur de calle Don Bosco entre calles 1 J. Alice y Calle N°2 Leandro Beceda), Calle N°48 Luis N. de Julio D'Olivo al sur, Calle N°2 Leandro Beceda al este, Calle J. B. Alberdi al oeste.

Polígono 2: Av. San Martin al norte, Calle N°45 Don Bosco al sur, Calle N°1 José Alice al este, Calle J. B. Alberdi al oeste.

Polígono 3: La Cancha al norte, Av. San Martin al sur, Calle N°2 Leandro Beceda al este, Calle Senador Guyón al oeste.

Polígono 4: Av. San Martin al norte, Calle J. B. Alberdi al este, Calle Belgrano al Oeste.

Polígono.5: Límite de radio municipal al norte, Av. San Martín al sur, Calle Senador Guyón al este, Calle Italia (J. María) al oeste.

8.2 Parámetros de Uso y Ocupación del Suelo de la Sub área Comercial y Servicios Ruta 9 (S.5) (Nota: se referencia entre paréntesis los artículos de la Ord N° 1788/13 a los que corresponde cada tipo de uso de suelo, subdivisión).

8.2 Uso del suelo

8.2.1 Dominante

8.2.1.a Uso Comercial

a.1 Comercio mayorista en general (144.c)

8.2.1.b Uso Equipamiento

b.1 Equipamiento Sanitario para atención de personas, de gran escala (146.b.1.c)

b.2 Equipamiento Cultural con actividades incómodas (146.d.4)

8.2.1.c Uso Servicios

c.1 Servicios del automotor – Talleres Mecánicos de mediana y gran escala y mayor complejidad (147.f.1.b)

c.2 Lavaderos (147.f.2)

c.3 Estaciones de Servicios (147.f.4)

c.4 Servicios de Transporte de pequeña y mediana escala (147.g.2)

c.5 Depósito 1 y 2 (147.h.1, 147.h.2)

c.6 Infraestructura Urbana (147.j)

8.2.2 Complementarios

8.2. 2.a Uso Residencial

a.1 Hoteles (142.e.1)

a.2 Moteles (142.a.2)

8.2.2. 2.b Uso Comercial

b.1 Comercio minorista de comestibles y artículos asociados (144.a)

b.2 Comercio minorista en general (144.b)

8.2.2. 2.c Uso Servicios

c.1 Servicios Centrales (147.b)

c.2 Servicios recreativos generales (147.c.1)

c.3 Servicios de seguridad (147.e)

c.4 Agencias de taxis y remises (147.g.1)

c.4 Playas de estacionamiento de uso público y cocheras



8.2. 2.d Uso equipamientos

- d.1 Equipamiento sanitario para atención de personas (146.b.1.a, 146.b.1.b)
- d.2 Equipamiento sanitario para atención de animales (146.b.2)
- d.3 Equipamiento religioso (146.e)

8.2. 2.e Uso Productivo

- e.1 Uso industrial, inocua (150)
- e.2 Uso artesanal (155)

8.2.3 Condicionados

Los usos condicionados no son admisibles en lotes mínimos. La factibilidad de localización está sujeta al análisis de su contribución al perfil urbano del sector por parte de la Secretaría de Obras Públicas; Obras Privadas y Consejo de Planificación Estratégica u organismos que en el futuro los reemplacen, mediante resolución administrativa, siempre de acuerdo a las definiciones y objetivos que las normativas determinan para cada área y subárea.

8.2. 3.a Uso Residencial

- a.1 vivienda unifamiliar
- a.2 Vivienda multifamiliar (142.b)
- a.3 Vivienda Comunitaria (142.d)

8.2. 3.b Uso Equipamientos

- b.1 Equipamiento cultural con actividades incómodas (146.d.4)

8.3.c Uso Servicios

- c.1 Servicios recreativos con actividades incómodas (147.c.2)
- c.2 Servicios Industriales (147.j)

8.2. 3.d Uso Productivos

- d.1 Uso industrial Tolerables (150.b)
- d.2 Uso de suelo industrial o asimilables existente (154)

8.2.4 No permitidos

8.2.4.a Uso Habitacional

- a.1 Conjuntos de vivienda (142.d)
- a.2 Hoteles por hora (142.e.3)
- a.3 Casas Rurales (142.e.4)
- a.4 Albergues Rurales (142.e.5)
- a.5 Vivienda Temporales (142.f)

8.2. 4.b Uso Comercial

- b.1 Comercio Minorista y/o Mayorista incómodo y/o peligroso (144.d)

8.2. 4.c Uso equipamiento

- c.1 Equipamiento educativo (146.a)

8.2. 4.d Uso Servicios

- d.1 Servicios Fúnebres (147.d)
- d.2 Servicios de transporte de gran escala (147.g.3)
- d.3 Servicio de transporte con actividades incómodas (147.g.4)
- d.4 Depósitos 3 (147.h.3)

8.2. 4.e Uso Productivo

- e.1 Molestas (150.c)
- e.2 Asimilables a suelo industrial nuevo (152)
- e.3 Uso agropecuario (156)
- f. Todos los demás usos no contemplados como dominantes, complementarios o condicionados.



8.3 Fraccionamiento del Suelo

8.3.1 Manzanas

8.3.1.a Forma:

Según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.3 de la Ordenanza 1788/13

8.3.1.b Dimensiones mínimas:

Según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.3 de la Ordenanza 1788/13

8.3.1.c Superficie:

Según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.3 de la Ordenanza 1788/13

8.3.2 Parcelas

8.3.2.a Forma

Según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.3 de la Ordenanza 1788/13

8.3.2.b Dimensiones mínimas

b.1 Frente: 12,00 m (doce)

b.2 Fondo: 40,00 m (cuarenta)

b.3 Superficie: 480,00 m² (Cuatrocientos Ochenta)

8.4 Ocupación del Suelo

8.4.1 Ocupación del suelo acorde a capacidad edificable base.

a.1 F.O.S: Sobre Av. San Martín y Ruta 9: 100% sujeto a presentación de planos con sistema de recupero de agua, caso contrario F.O.S de 85%. Resto: 70%

a.2 F.O.T: 1

a.3 Altura máxima: 7 metros (siete)- H máx 45°: 9,00 metros (nueve)

a.4 Pisos: 2

a.5 Retiros:

-Para todos los retiros de frente en cuadras consolidadas: acorde a artículo 3.5 de la presente ordenanza.

-Para todos los retiros aplica lo estipulado sobre los sectores y zonas afectadas por el recorrido de Tendidos de Media Tensión, que deberán respetar lo establecido en el artículo 3.5 de la presente ordenanza.

- Retiro de frente a Av. San Martin: 0 metros (cero) hasta los 7 metros de altura (siete). A partir de los 7 metros (siete), 3 metros (tres) de retiro.

- Retiro de frente sobre ruta 9: En el caso de comercios se deberá dejar obligatoriamente 6,00 m (seis) de retiro de frente previsto para estacionamiento, carga y/o descarga, el cual deberá estar dentro de la parcela. El mismo podrá ser cubierto o descubierto y se computará como superficie en los índices de F.O.S. y F.O.T. a fines de evitar conflictos en el momento en que se materialicen.

- Retiro de frente resto de vías: 0.00 m (cero) salvo los sectores comprendidos con Artículo 232 Ord 1788/13 (zonas afectadas por el recorrido de Tendidos de Media Tensión) que deberán respetar lo estipulado en la normativa para dichos casos.

- Retiro de Fondo: cero (0) metros hasta 3.50 metros de alto, más de 3.50 metros de alto se deberá dejar 5.00 metros (cinco) de retiro de fondo.

- Retiro de Frente para usos condicionados: (4 metros)

- Retiro Lateral: no se exige

a.6 S.S.A: 0 % sobre Av. San Martín y Ruta Nac. N° 9 para quienes presentaron y aprobaron sistema de recupero de agua, caso contrario 15% de superficie. Resto de calles: S.S.A. 30 %

a.7 CUF: No se exige

8.4.2 Incremento de la capacidad edificable

b.1 F.O.S: Sobre Av. San Martín y Ruta 9: 100% sujeto a presentación de planos con sistema de recupero de agua, caso contrario F.O.S de 85%. Resto: 70%

b.2 F.O.T: 2.00

b.3 Altura: 10.00 metros (diez)

b.4 Pisos:3

b.5 Retiros:

-Para todos los retiros de frente en cuadras consolidadas: acorde a artículo 3.5 de la presente ordenanza.



-Para todos los retiros aplica lo estipulado sobre los sectores y zonas afectadas por el recorrido de Tendidos de Media Tensión, que deberán respetar lo establecido en el artículo 3.5 de la presente ordenanza.

- Retiro de frente a Av. San Martín: 0 metros (cero) hasta los 7 metros de altura (siete). A partir de los 7 metros (siete), 3 metros (tres) de retiro.

- Retiro de frente sobre ruta 9: En el caso de comercios se deberá dejar obligatoriamente 6,00 m (seis) de retiro de frente previsto para estacionamiento, carga y/o descarga, el cual deberá estar dentro de la parcela. El mismo podrá ser cubierto o descubierto y se computará como superficie en los índices de F.O.S. y F.O.T. a fines de evitar conflictos en el momento en que se materialicen.

- Retiro de frente resto de vías: 0.00 m (cero) salvo los sectores comprendidos con Artículo 232 Ord 1788/13 (zonas afectadas por el recorrido de Tendidos de Media Tensión) que deberán respetar lo estipulado en la normativa para dichos casos.

- Retiro de Fondo: cero (0) metros hasta 3.50 metros de alto, más de 3.50 metros de alto se deberá dejar 5.00 metros (cinco) de retiro de fondo.

- Retiro de Frente para usos condicionados: (4 metros)

b.6 S.S.A: 0 % sobre Av. San Martín y Ruta Nac. N° 9 para quienes presentaron y aprobaron sistema de recupero de agua, caso contrario 15% de superficie. Resto de calles: S.S.A. 30 %

b.7 CUF: No se exige

Asimismo, los comercios deberán respetar los requisitos establecidos en la sección **3.2.4 CLASIFICACIÓN, limitaciones y requisitos en particular del “uso COMERCIAL” art 144** de la Ord 1788/13 y normativas vigentes que regulan de manera específica ciertos tipos de comercios.

8.5 Nivel de Complejidad Ambiental

60 puntos.

Subárea Urbano Corredor Calle 40 y 48 (S.6) (Anexo gráfico VII).

Artículo 9º.-9.1 Delimitación:

Frente Norte de la calle N°40, entre calle N°8 y calle N°14.-

Frente Norte de la calle N°40, en una franja de 50,00 m (cincuenta metros) hacia el norte, entre calles G. Cespedes (N°21) y calle V. Braida (N°23).-

Frente Sur de la calle N°48, en una franja de 50,00 m (cincuenta metros) hacia el sur, entre calles N. Nanin (N°6) y calle R. Coseani (N°14).-

Frente Sur de la calle N°48, en una franja de 50,00 m (cincuenta metros) hacia el sur, entre calles L. Canciani (N°18) y calle P. Patat (N°39).-

9.2 Parámetros de Uso y Ocupación del Suelo

9.2.1 Dominante

9.2. 1.a Uso Residencial

a.1 vivienda unifamiliar

a.2 Vivienda multifamiliar (142.b)

9.2.2 Complementarios

9.2.2.a Uso Habitacional

a.1 Vivienda Comunitaria (142.d)

9.2.2.b Uso Comercial

b.1 Comercial minorista de comestibles y artículos asociados micro y pequeña escala (144.a.1 144.a.2)

b.2 Comercio minoristas en general micro y pequeñas escalas (144.b.1, 144.b.2)

9.2.2.c Uso Servicios

c.1 Servicios generales en pequeña y mediana escala (147.a.1, 147.a.2)

c.2 Servicios Centrales pequeña escala (147.b.1)

c.3 Servicios recreativos generales en pequeña Y mediana escala (147.c.1.a Y 147.c.1.b)



- c.4 Servicios Mecánicos – Taller Mecánico de pequeña escala y menor complejidad (147.f.1.a)
- c.5 Servicio Mecánico – Lavadero (147.f.2.a)
- c.6 Servicios de seguridad pequeña escala (147.e.1)
- c.7 Transporte y Comunicación – Agencias de remises y taxis (147.g.1)
- c.8 Depósito 1 (147.h.1)

9.2.2.d Uso Equipamiento

- d.1 Equipamientos educativos en todos los niveles (146.a.1, 146.a.2, 146.a.3, 146.a.4, 146.a.5)
- d.2 Equipamiento Sanitario para atención de personas en todas las escalas (146.b.1.a, 146.b.1.b; 146.b.1.c).
- d.3 Equipamientos cultural en todas las escalas (146.d.1, 146.d.2 146.d.3)
- d.4 Equipamiento social y deportivo de mediana y gran escala (146.c.2)
- d.5 Equipamiento Religioso de pequeña y mediana escala (146.e.1)

9.2.3 Condicionados

Los usos condicionados no son admisibles en lotes mínimos. La factibilidad de localización está sujeta al análisis de su contribución al perfil urbano del sector por parte de la Secretaría de Obras Públicas; Obras Privadas y Consejo de Planificación Estratégica u organismos que en el futuro los reemplacen, mediante resolución administrativa, siempre de acuerdo a las definiciones y objetivos que las normativas determinan para cada área y subárea.

9.2.3.a Uso Habitacional

- a.1 Hoteles (142.e.1)
- a.2 Casas Rurales (142.e.4)
- a.3 Albergues Rurales (142.e.5)

9.2.3.b Uso Productivo

- b.1 Uso industrial, inocua (150)
- b.2 Uso industrial Tolerables (150.b)
- b.3 Uso artesanal (155)

9.2.4 No permitidos

9.2.4.a Uso Habitacional

- a.1 Moteles (142.a.2)
- a.2 Hoteles por hora (142.e.3)

9.2.4.b Uso Comercial

- b.1 Comercio minorista de mediana escala (144.a.3)
- b.2 Comercio minorista en general de mediana escala (144.b.3)
- b.3 Comercio mayorista, de pequeña escala (144.c.1)
- b.4 Comercio mayorista en general, - mediana y gran escala (144.c.2, 144.c.3)
- b.5 Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso (144.d)

9.2.4.c Uso Servicios

- c.1 Servicios Centrales en mediana y gran escala (147.b.2, 147.b.3)
- c.2 Servicios recreativos generales de mediana y gran escala (147.c.1.b)
- c.3 Servicios fúnebres (147.d.2)
- c.4 Servicios de seguridad de gran escala (147.e.2)
- c.5 Servicios del automotor – Talleres Mecánicos de mediana y gran escala y mayor complejidad (147.f.1.b)
- c.6 Estaciones de Servicios (147.f.4)
- c.7 Playas de estacionamiento de uso público y cocheras (147.f.3)
- c.8 Servicios de transporte de pequeña y mediana escala (147.g.2)
- c.9 Servicio de transporte de gran escala (147.g.3)
- c.10 Servicio de transporte con actividades incómodas (147.g.4)



- c.11 Depósito 2 y 3 (147.h.2, 147.h.3)
- c.12 Servicios Industriales (147.i)

9.2.4.d Uso Equipamiento

- d.1 Equipamiento social y deportivo con actividades incómodas (146.c.4)
- d.2 Equipamiento cultural con actividades incómodas (146.d.4)
- d.3 Equipamiento Religioso de gran escala (146.e.2)

9.2.4.e Uso Productivo

- e.1 Uso Industrial Molestas (150.c)
- e.2 Asimilable al uso del suelo industrial (151, 152, 153)
- f. Todos los demás usos no contemplados como dominantes, complementarios o condicionados.

9.3 Fraccionamiento del Suelo

9.3.1 Manzanas

9.3.1.a Forma:

Según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.3 de la Ordenanza 1788/13

9.3.1.b Dimensiones mínimas:

Según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.3 de la Ordenanza 1788/13

9.3.1.c Superficie:

Según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.3 de la Ordenanza 1788/13

9.3.2 Parcelas

9.3.2.a Forma

Según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.4 de la Ordenanza 1788/13

9.3.2.b Dimensiones mínimas Se mantienen los parámetros definidos en la ordenanza 1788/13 para cada zona:

- b.1 Frente: 20,00 metros (veinte)
- b.2 Fondo: 40,00 metros (cuarenta)
- b.3 Superficie: 800,00 m² (ochocientos metros cuadrados)

9.4 Ocupación del Suelo

En la Subárea no se prevé incremento de la capacidad edificable base.

a.1 FOS: 60%

a.2 FOT: 0.80

a.3 Altura máxima: 6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

a.4 Número de pisos: 2 (dos)

a.5 Retiros:

-Para todos los retiros aplica lo estipulado sobre los sectores y zonas afectadas por el recorrido de Tendidos de Media Tensión, que deberán respetar lo estipulado en el artículo 3.5 de la presente ordenanza.

- Retiro de frente: 6 metros (seis)

- Retiro de Fondo: 0 (cero) metros hasta 3.50 metros (tres coma cincuenta) de alto, más de 3.50 metros (tres coma cincuenta) de alto se deberá dejar 5.00 metros (cinco) de retiro de fondo

-Retiro Lateral: no se exige

a.6 S.S.A:40%

a.7 CUF: No se exige

9.5 Nivel de Complejidad Ambiental

30 puntos.

Subárea Urbano IPV (S.7) (Anexo grafico VII).

Artículo 10.-10.1 Delimitación:

1.a DELIMITACIÓN SECTOR “A”: El polígono comprendido por el frente Este de la calle N°39 Bis, entre calles N°121 y calle N°122; frente Norte de la calle N°122 , entre



calles N°39 Bis y calle N°49 Bis; frente Oeste de la calle N°49 Bis, entre calle N°122 y la calle N°121, y el frente sur de la calle N°121 entre calles N°49 Bis y calle N°39 Bis.-

1.1.b DELIMITACIÓN SECTOR “B”: El polígono comprendido por el frente Este de la calle P. Patat (N°39), entre calle N°48 y calle N°122 Bis; frente Norte de la calle N°122 Bis, entre la calle P. Patat (N°39) y la calle N°149 Bis; frente Oeste de la calle N°49 Bis, entre calle N°122 Bis y calle N°122; frente sur de la calle N°122, entre calle N°49 Bis y calle N°39 bis; Frente Oeste de la calle N°39 bis, entre calle N°122 y calle N°121; frente norte de la calle N°121, entre calle N°39 bis y calle N°49 bis; frente oeste de calle N°49 bis, entre calle N°121 y calle N°48; frente sur de la calle N°48, entre calle N°49 bis y calle P. Patat (N°39).-

10.2 Parámetros de Uso y Ocupación del Suelo para Sector A y Sector B

10.2.1 Dominante

10.2.1.a Uso Residencial

a.1 vivienda unifamiliar

a.2 Vivienda multifamiliar (142.b)

10.2.2 Complementarios

10.2.2.a Uso Habitacional

a.1 Vivienda Comunitaria (142.d)

a.2 Vivienda Temporaria

10.2.2.b Uso Comercial

b.1 Comercial minorista de comestibles y artículos asociados micro y pequeña escala (144.a.1 144.a.2)

b.2 Comercio minoristas en general micro y pequeñas escalas (144.b.1, 144.b.2)

10.2.2.c Uso Servicios

c.1 Servicios generales en pequeña y mediana escala (147.a.1, 147.a.2)

c.2 Servicios Centrales pequeña escala (147.b.1)

c.3 Servicios recreativos generales en pequeña Y mediana escala (147.c.1.a Y 147.c.1.b)

c.4 Servicios Mecánicos – Taller Mecánico de pequeña escala y menor complejidad (147.f.1.a)

c.5 Servicio Mecánico – Lavadero (147.f.2.a)

c.6 Servicios de seguridad pequeña escala (147.e.1)

c.7 Transporte y Comunicación – Agencias de remises y taxis (147.g.1)

c.8 Depósito 1 (147.h.1)

10.2.2.d Uso Equipamiento

d.1 Equipamientos educativos en todos los niveles (146.a.1, 146.a.2, 146.a.3, 146.a.4, 146.a.5)

d.2 Equipamiento Sanitario para atención de personas en todas las escalas (146.b.1.a, 146.b.1.b; 146.b.1.c).

d.3 Equipamientos cultural en todas las escalas (146.d.1, 146.d.2 146.d.3)

d.4 Equipamiento social y deportivo de mediana y gran escala (146.c.2)

d.5 Equipamiento Religioso de pequeña y mediana escala (146.e.1)

10.2.2.e Uso Productivo

e.1 Uso artesanal (155)

10.2.3 Condicionados

Los usos condicionados no son admisibles en lotes mínimos. La factibilidad de localización está sujeta al análisis de su contribución al perfil urbano del sector por parte de la Secretaría de Obras Públicas; Obras Privadas y Consejo de Planificación Estratégica u organismos que en el futuro los reemplacen, mediante resolución administrativa, siempre de acuerdo a las definiciones y objetivos que las normativas determinan para cada área y subárea.



10.2.3.a Uso Productivo

- a.1 Uso industrial, inocua (150)
- a.2 Uso industrial Tolerables (150.b)

10.2.4 No permitidos

10.2.4.a Uso Habitacional

- a.1 Moteles (142.a.2)
- a.2 Hoteles por hora (142.e.3)

10.2.4.b Uso Comercial

- b.1 Comercio minorista de mediana escala (144.a.3)
- b.2 Comercio minorista en general de mediana escala (144.b.3)
- b.3 Comercio mayorista, de pequeña escala (144.c.1)
- b.4 Comercio mayorista en general, - mediana y gran escala (144.c.2, 144.c.3)
- b.5 Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso (144.d)

10.2.4.c Uso Servicios

- c.1 Servicios Centrales en mediana y gran escala (147.b.2, 147.b.3)
- c.2 Servicios recreativos generales de mediana y gran escala (147.c.1.b)
- c.3 Servicios fúnebres (147.d.2)
- c.4 Servicios de seguridad de gran escala (147.e.2)
- c.5 Servicios del automotor – Talleres Mecánicos de mediana y gran escala y mayor complejidad (147.f.1.b)
- c.6 Estaciones de Servicios (147.f.4)
- c.7 Playas de estacionamiento de uso público y cocheras (147.f.3)
- c.8 Servicios de transporte de pequeña y mediana escala (147.g.2)
- c.9 Servicio de transporte de gran escala (147.g.3)
- c.10 Servicio de transporte con actividades incómodas (147.g.4)
- c.11 Depósito 2 y 3 (147.h.2, 147.h.3)
- c.12 Servicios Industriales (147.i)

10.2.4.d Uso Equipamiento

- d.1 Equipamiento social y deportivo con actividades incómodas (146.c.4)
- d.2 Equipamiento cultural con actividades incómodas (146.d.4)
- d.3 Equipamiento Religioso de gran escala (146.e.2)

10.2.4.e Uso Productivo

- e.1 Uso Industrial Molestas (150.c)
- e.2 Asimilable al uso del suelo industrial (151, 152, 153)

f. Todos los demás usos no contemplados como dominantes, complementarios o condicionados.

10.3 Fraccionamiento del Suelo

10.3.1 Manzanas

10.3.1.a Forma:

Según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.3 de la Ordenanza 1788/13

10.3.1.b Dimensiones mínimas:

Según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.3 de la Ordenanza 1788/13

10.3.1.c Superficie:

Según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.3 de la Ordenanza 1788/13

10.3.2.1 Parcelas SECTOR “A”:

10.3.2.1 a Forma

Según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.4 de la Ordenanza 1788/13

10.3.2.1 b Dimensiones mínimas:

b.1 Frente: 10,00m (diez metros)

b.2 Fondo: 15,00m (quince metros)

b.3 Superficie: 150 m² (ciento cincuenta metros cuadrados)



10.3.2.2 Parcelas SECTOR “B”:

10.3.2.2 a Forma

Según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.4 de la Ordenanza 1788/13

10.3.2.2 b Dimensiones mínimas:

- b.1 Frente: 12,00m (doce metros)
- b.2 Fondo: 25,00m (veinticinco metros)
- b.3 Superficie: 300 m² (trescientos metros cuadrados)

10.4 Ocupación del Suelo

En la Subárea no se prevé incremento de la capacidad edificable base.

a.1 FOS: 70%

a.2 FOT: 1

a.3 Altura máxima: 6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

a.4 Número de pisos: 2 (dos)

a.5 Retiros:

-Para todos los retiros aplica lo estipulado sobre los sectores y zonas afectadas por el recorrido de Tendidos de Media Tensión, que deberán respetar lo estipulado en el artículo 3.5 de la presente ordenanza.

- Retiro de frente: tres metros (tres)

- Retiro de Fondo: 0 (cero) metros hasta 3.50 metros (tres coma cincuenta) de alto, más de 3.50 metros (tres coma cincuenta) de alto se deberá dejar 5.00 metros (cinco) de retiro de fondo

- Retiro Lateral: no se exige

a.6 S.S.A:30%

a.7 CUF: No se exige

10.5 Nivel de complejidad Ambiental

30 puntos.

Salientes y balcones para todas las subáreas.

Artículo 11.-Se mantiene lo estipulado en el artículo 55 de la Ordenanza N°1788/13:

“55.c.5- DE LAS SALIENTES EN FACHADA. Estos planos límites se consideran Línea de Edificación, permitiéndose como salientes de los mismos las que se detallan a continuación:

55.c.5.1- No se permiten salientes bajo nivel de vereda con construcciones de cualquier índole, por fuera de la Línea de Edificación fijada.

55.c.5.2- En los primeros 2,70 m (dos con setenta metros) de altura medidos desde el nivel de vereda, no se permite ninguna clase de salientes (antepecho, escalón, otros), fuera de la Línea de Edificación en vereda. Tampoco se permiten vitrinas salientes, hojas de celosías, puertas o ventanas que abran hacia la línea mencionada.

Los umbrales y antepechos no pueden sobresalir en más de 2,00 cm (dos centímetros) fuera de la Línea Municipal.

55.c.5.3- Por encima de los 2,70 m (dos con setenta metros) de altura medidos desde el nivel de vereda, y cuando la calle tenga 9,00 m (nueve metros) de ancho o más, se permiten detalles arquitectónicos fuera de la Línea Municipal, en forma de pantallas verticales y horizontales, pilastras o similares, que sin constituir cuerpos cerrados, tengan una saliente o vuelo máximo de 0,30 m (cero coma treinta metros). La especificación gráfica se adjunta en el ANEXO 3, GRÁFICO N°8.

55.c 5.4-DE LAS SALIENTES DE BALCONES. Los balcones en los pisos altos a partir de los 2,70 m (dos con setenta metros), medidos desde el nivel de vereda, pueden sobresalir de la Línea Municipal un equivalente a la duodécima parte del ancho de la calle, con un máximo de 1,50 m (uno con cincuenta metros) medidos perpendicularmente a esta. Estos balcones podrán llegar hasta 0,15 m (cero con quince metros) de la línea divisoria de la propiedad. La especificación gráfica se adjunta en el ANEXO 3, GRÁFICO N°9.



En los balcones no podrán ejecutarse muros o pantallas opacas, salvo las barandas o antepechos y sólo se permitirán columnas de lado o diámetro máximo 0,30 m (cero con treinta metros), con una distancia entre ejes no inferior a 2,00 m (dos metros).

La baranda o antepecho, tendrá una altura no menor a 0,90 m (cero noventa metros), ni mayor a 1,20 m (uno con veinte metros) medidos desde el solado del balcón, y sus balaustres, caladuras, espacios entre hierros, u otros elementos constructivos resguardarán de todo peligro a los usuarios.

En las ochavas, las salientes de los balcones pueden ser las mismas que las establecidas en el inciso anterior del presente artículo, siempre que no rebasen una línea paralela al cordón de la vereda, distante 0,70 m (cero coma setenta metros) de la misma. La especificación gráfica se adjunta en el ANEXO 3, GRÁFICO N°10.

55.c.5.5- DE LAS SALIENTES DE ALEROS Y MARQUESINAS.

55.c.5.5.1- *Un alero o marquesina de piso bajo 3,00 m (tres metros) medidos desde la cota de vereda, se mantendrá por encima de los 2,70 m (dos con setenta metros), medidos sobre el nivel de vereda; su borde exterior distará del cordón de vereda un mínimo de 0,70 m (cero setenta metros), inclusive en las esquinas, pudiendo construirse de eje a eje medianero. El máximo voladizo de estos aleros o marquesinas, es de 3,00 m (tres metros). Estas marquesinas o aleros, no pueden tener soportes de apoyo fuera de la Línea Municipal. En caso de llevar vidrios, estos serán armados e incorporados a la estructura. La especificación gráfica se adjunta en el ANEXO 3, GRÁFICO N°11.*

55.c.5.5.2- *Un alero en piso alto a partir de los 3,00 m (tres metros) medidos desde la cota de vereda puede tener una saliente de la Línea Municipal equivalente a la duodécima parte del ancho de la calle, con un máximo de 1,50 m (uno con cincuenta metros) pudiendo llegar de eje a eje medianero. La especificación gráfica se adjunta en el ANEXO 3, GRÁFICO N°12.*

55.c.5.5.3- *La Municipalidad puede en cualquier momento y con una simple notificación, exigir la reforma del voladizo autorizado según el presente artículo, cuando se reduzca el ancho de la vereda, se coloquen árboles o se instalen elementos para el servicio público. Las reformas serán a cargo del propietario y sin derecho a reclamo alguno.*

55.c.5.4- DE LOS SALIENTES CERRADOS. *No se permiten cuerpos cerrados que avancen por fuera de la Línea Municipal en ningún caso.*

55.c.5.5- DE LAS SALIENTES EN CALLES ARBOLADAS. *Cuando la cuadra tenga árboles, el borde del voladizo de los aleros o marquesinas se mantendrá alejado a 1,00 m (un metro) de la alineación de los troncos. La especificación gráfica se adjunta en el ANEXO 3, GRÁFICO N°13".*

De los Patios de iluminación y ventilación para todas las subáreas.

Artículo 12.-Se mantiene lo estipulado por la Ordenanza N°1788/13

"Artículo 90.- Clasificación de los patios.

90.a- Patios de primera categoría: *Deben ser de dimensiones tales que permitan cumplir con los siguientes requisitos:*

90.a.1- *Inscribir dentro de su superficie un círculo de diámetro "D" = 1/3 H; siendo "H" la distancia desde el piso del local a ventilar hasta el respectivo nivel del paramento más alto que lo conforme perteneciendo al predio del edificio. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO N°12.-*

90.a.2- *En casos de paramentos enfrentados de diferentes alturas, la dimensión mínima de patio se determina considerando el promedio de altura de los distintos paramentos, siendo de aplicación lo fijado en el punto anterior.*

No obstante lo anterior, para el caso de los niveles del paramento del edificio más alto que se desarrolle por encima de los de menor altura, siempre se debe verificar la relación D = 1/3 H. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO N°13.

90.a.3- *Poder medir el mismo valor "D" en el eje de cada abertura de local a ventilar a patio de esta categoría, cualquiera sea la forma del patio. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO N°14.-*

90.a.4- *No dar a "D" un valor inferior a 3,00m (tres metros).*

90.a.5- *Cuando el valor de "D" supere los 15,00m (quince metros) puede mantenerse constante.*



90.b-*Patios de segunda categoría: Los patios de segunda categoría deben ser de dimensiones tales que permitan inscribir un círculo de 3,00m (tres metros) de diámetro y deben posibilitar medir esta dimen-sión frente al eje de cualquier abertura.*

Artículo 91.- *Disminución del valor "D" en patios de primera categoría. El valor "D" puede ser disminuido en los siguientes casos:*

91.a- *Si el patio tuviera uno de sus lados abiertos totalmente a la vía pública o a otro patio de una superficie dos veces mayor o a un centro de manzana. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO N°15.*

91.b- *Cuando entre dos paramentos enfrentados no existan vanos de iluminación y/o ventilación de locales habitables. En este caso, dicha disminución sólo es permitida en la distancia que separa los paramentos enfrentados sin vanos de iluminación y/o ventilación de locales habitables. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO N°16.*

En ambos casos el nuevo valor "D" llegará hasta 4/5 del valor calculado, pero nunca será inferior a 3,00m (tres metros).

91.c- *Los patios que estén limitados por paramentos curvos y que adquieran una conformación elíptica o similar, deben ser admitidos con la condición de que los vanos de iluminación y/o ventilación se ubiquen dentro de los arcos menores delimitados por la intersección de dichos parámetros curvos con las diagonales del rectángulo donde se inscriben dichos patios. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO N°17.*

91.d- *Las extensiones de patios con ventanas de ventilación de locales, pueden tener valores inferiores a "D", siempre que su profundidad "P" no supere el 1/2 del frente "F". La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO N°18.-*

Artículo 92.-*Forma de medir los patios.*

92.a- *Las medidas de los patios se toman en la proyección horizontal del edificio, excluyendo salientes como aleros, cornisas, voladizos y/o balcones, sólo cuando éstos se ubiquen a una altura igual o menor a 5,00 m (cinco metros) medida sobre el nivel de la cota del patio, y superen la dimensión de 0,30m (cero con treinta metros) de salientes con respecto a los paramentos que limitan el patio.*

92.b- *Cuando en un patio se ubique una escalera, puede incorporarse a la superficie del mismo la proyección horizontal de la escalera hasta una altura de 2,20m (dos con veinte metros) sobre el solado del mismo.*

92.c- *Se permiten asimismo pequeñas superficies salientes aisladas menores a 0,30m (cero treinta metros) cuya suma total no exceda de 0,60 m² (cero sesenta metros cuadrados).*

92.d- *Cuando el muro más alto corresponde a sobre elevaciones cuyo ancho total no exceda del 30% (treinta por ciento) de la longitud del muro de que se trata, sólo se computará el 50% (cincuenta por ciento) de la altura correspondiente a la sobre elevación.*

Artículo 93.- *Acceso a los patios. Los patios deben ser accesibles para su limpieza.*

Artículo 94.- *De los patios mancomunados. Los patios colindantes que individualmente tengan medidas insuficientes, pueden ser mancomunados y forman de esta manera un sólo patio con las dimensiones y características exigidas por la presente Ordenanza. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO N°19.*

Para que se consideren como tales a los patios mancomunados, es necesario que se establezca el derecho real de servidumbre mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, para cada uno de los predios afectados, aunque sean del mismo dueño.

94.a- *Para el caso de locales que deban ventilar a patios de Primera Categoría, la cerca que los divide no puede ser de una altura mayor de 2,00 m (dos metros). La dimensión mínima de cada uno de los patios, es 2,00 m (dos metros).*

94.b- *Para el caso de locales que deban ventilar a patios de Segunda Categoría, la cerca que los divide no puede ser de una altura mayor de 2,00 m (dos metros). La dimensión mínima de cada uno de los patios, será de 1,50m (uno con cincuenta metros).*

Artículo 95.- *Prohibición de reducir los patios. No se pueden dividir fincas, si se afectan las dimensiones de los patios, salvo que se establezca Servidumbre Real.*

Artículo 96.- *Prohibición de cubrir patios. Los patios no pueden ser cubiertos con ningún*



material, salvo que se trate de toldos, por quién tenga el uso real del patio.

*Artículo 97.- Tabla de grupos de locales según destino. La tabla consignada en el ANEXO 4, GRÁFICO N°1, indica las condiciones de iluminación, ventilación y de patios exigidos para cada local. Las condiciones consignadas en la tabla a través del signo * (asterisco) son alternativas, pudiendo optarse, para cumplir lo exigido, por cualquiera de las mismas".*

Artículo 13º.- Casos particulares. Parcelas que pertenezcan a más de una subárea. En caso de lotes que se ubiquen en más de una subárea, el propietario podrá optar por los parámetros que sean más favorable en términos de parámetros de uso, ocupación del suelo y fraccionamiento, siempre que la superficie del lote en relación a la subárea seleccionada sea mayor al 50%. Caso contrario se aplicará los parámetros de uso, ocupación del suelo y fraccionamiento según corresponda a cada subárea. En caso que los lotes tengan frentes correspondientes a distintas sub áreas, podrá optar por la más favorable, acorde a las mismas condiciones indicadas en el párrafo anterior, pero siempre se deberán respetar los retiros de edificación de frente y de pulmón estipulados para cada subárea.

De forma.

Artículo 14.- Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, publíquese y archívese.

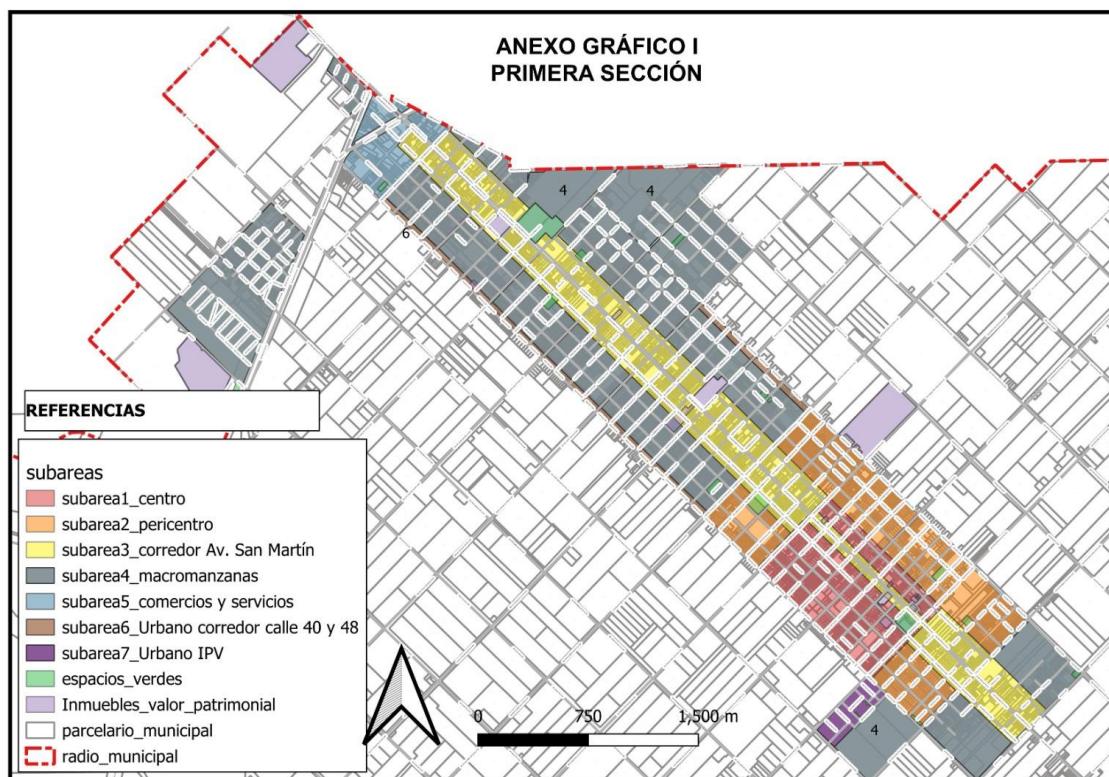
DADA EN SALA DR. RAUL RICARDO ALFONSIN DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE COLONIA CAROYA, EN SESIÓN ORDINARIA DÍA 09 DE ABRIL DE 2025.

**Andrés Vidal Villalba
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante**

**Eliana De Buck
Presidente
Concejo Deliberante**



ANEXO I

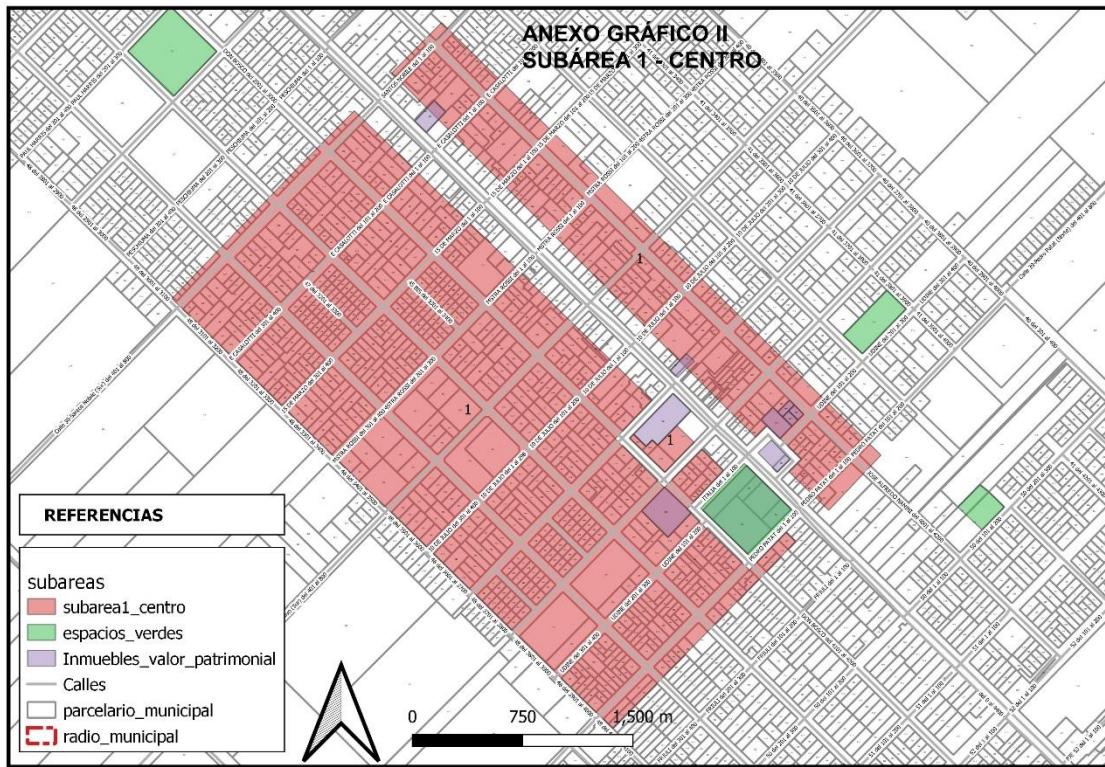


Andrés Vidal Villalba
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante

Eliana De Buck
Presidente
Concejo Deliberante



ANEXO II

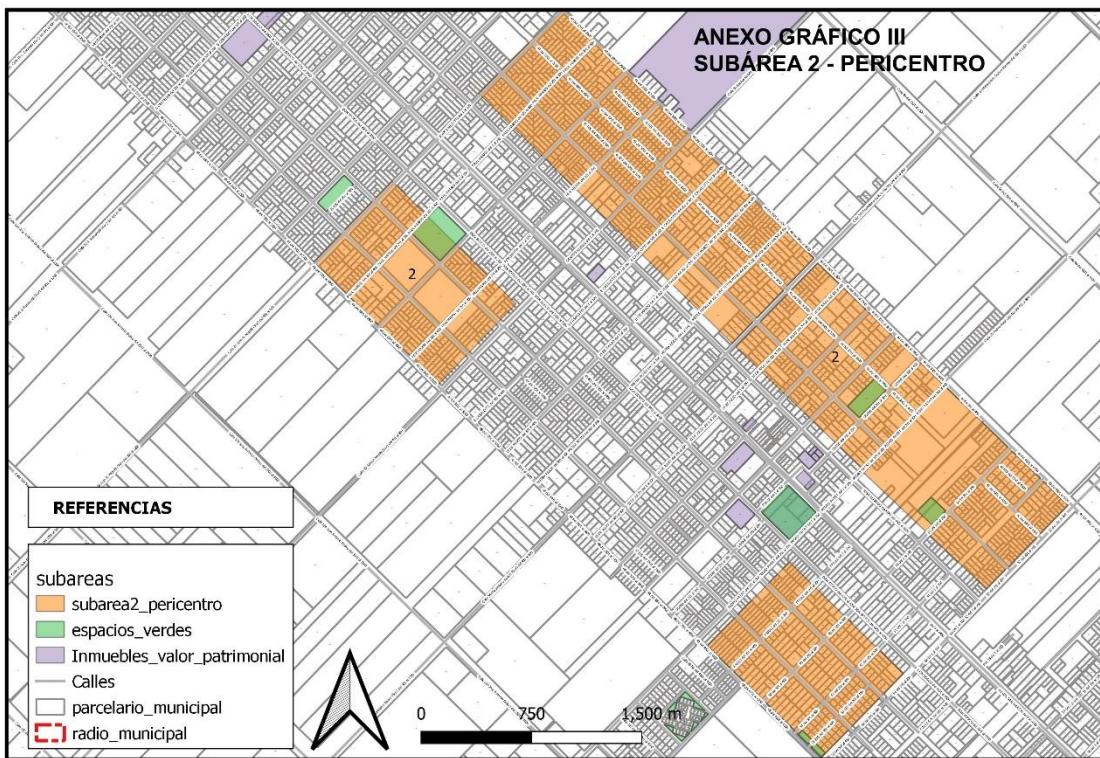


Andrés Vidal Villalba
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante

Eliana De Buck
Presidente
Concejo Deliberante



ANEXO III

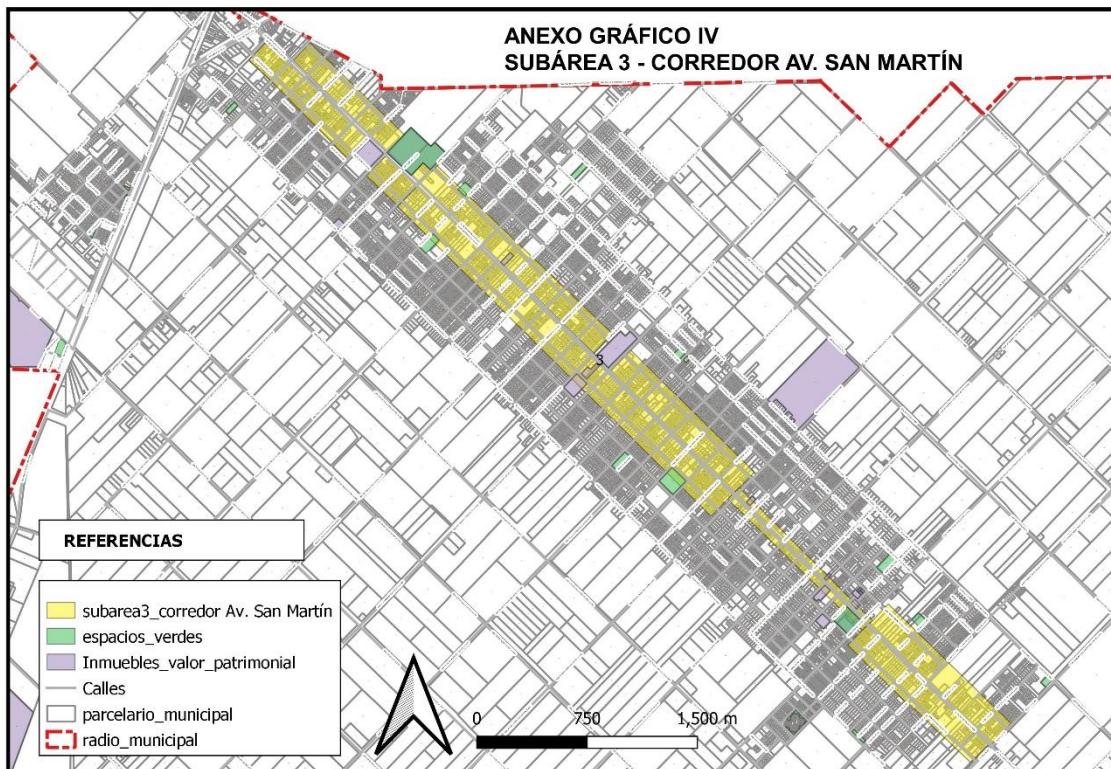


Andrés Vidal Villalba
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante

Eliana De Buck
Presidente
Concejo Deliberante



ANEXO IV

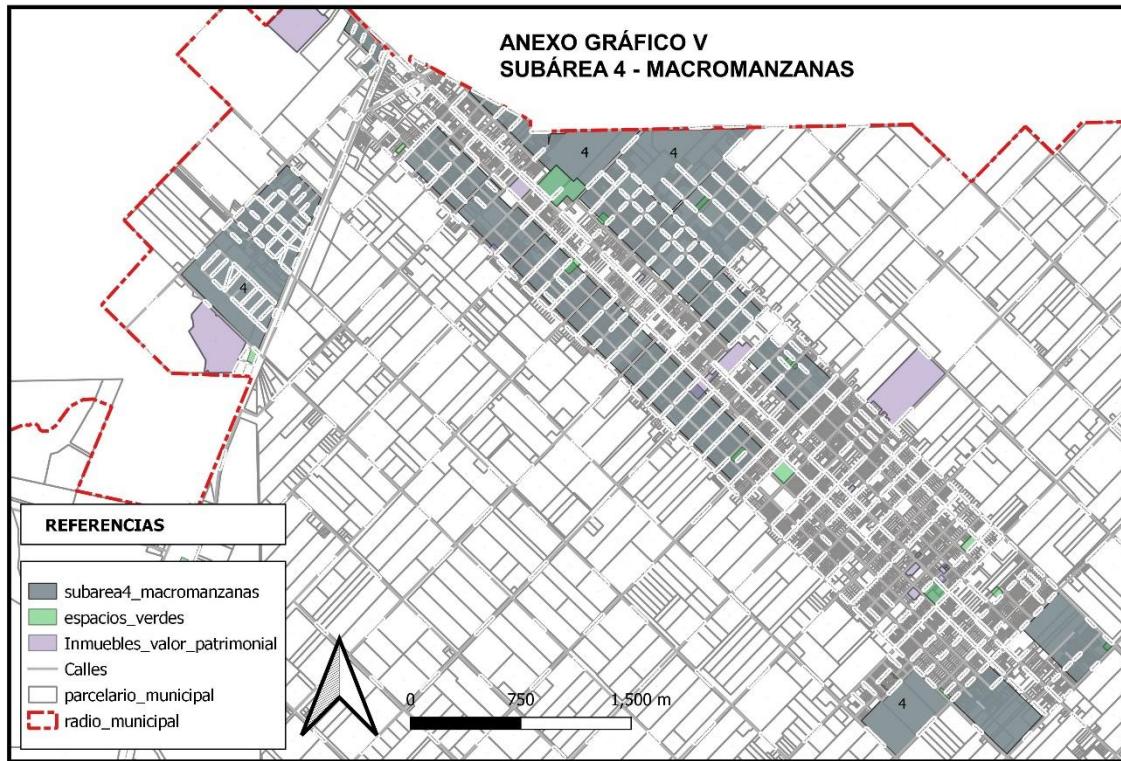


Andrés Vidal Villalba
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante

Eliana De Buck
Presidente
Concejo Deliberante



ANEXO V

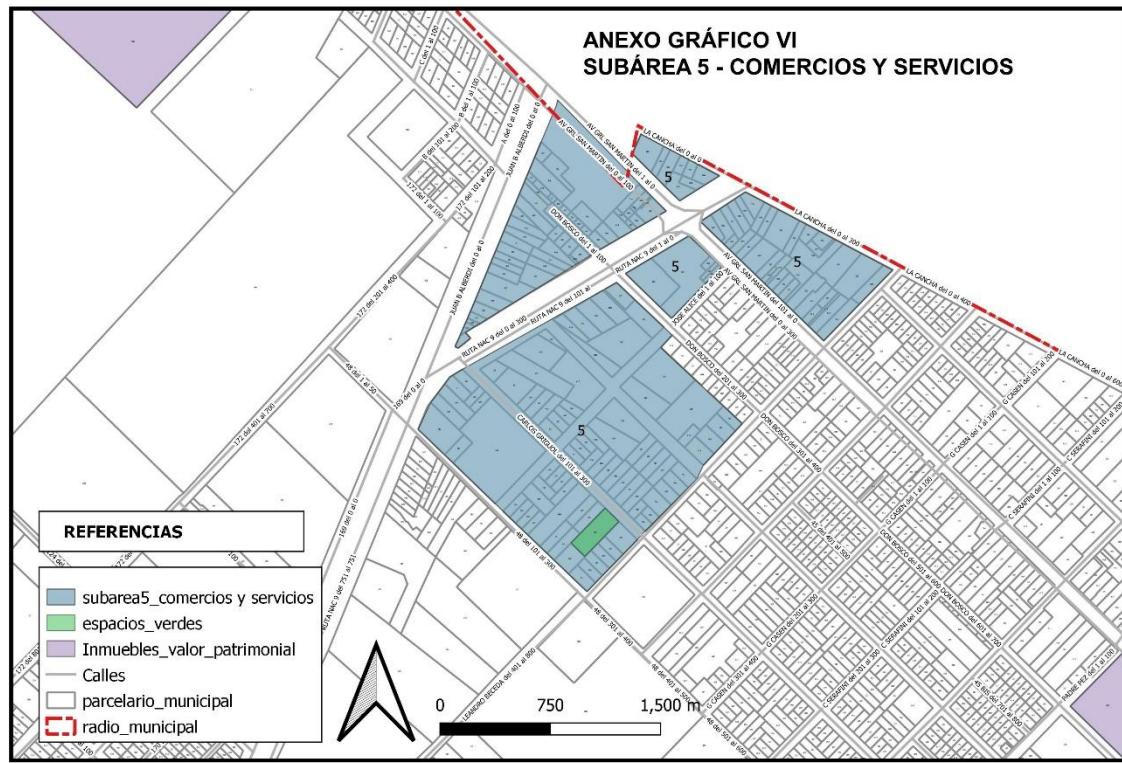


Andrés Vidal Villalba
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante

Eliana De Buck
Presidente
Concejo Deliberante



ANEXO VI

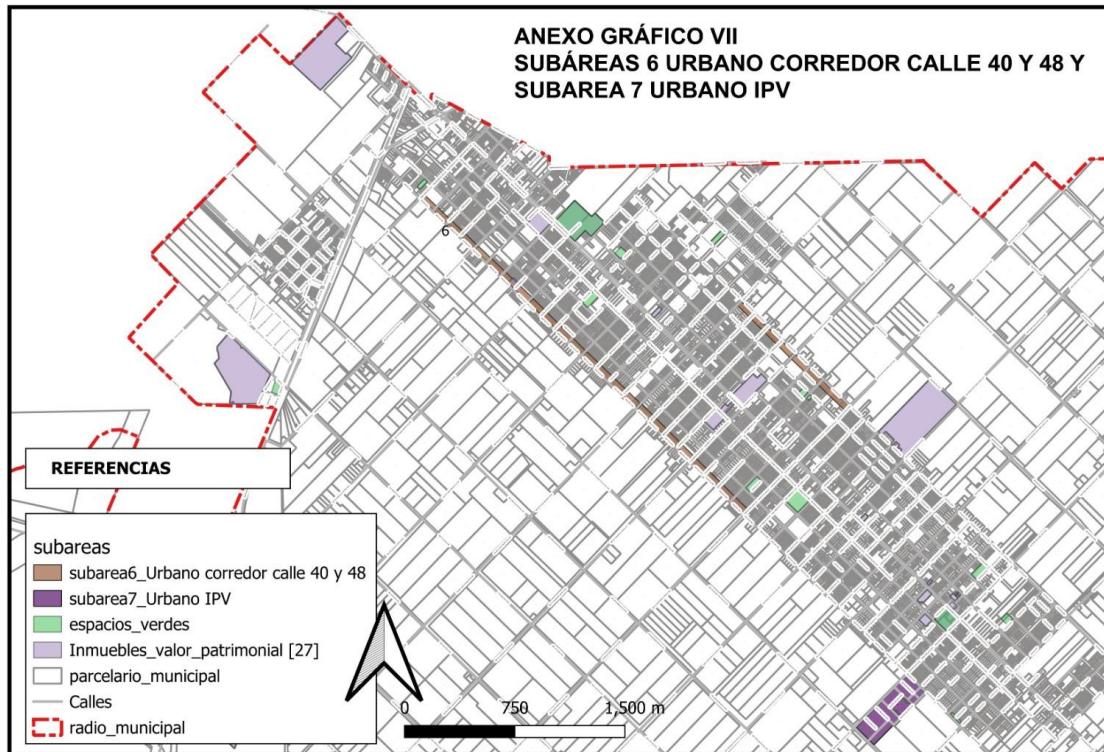


Andrés Vidal Villalba
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante

Eliana De Buck
Presidente
Concejo Deliberante



ANEXO VII



Andrés Vidal Villalba
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante

Eliana De Buck
Presidente
Concejo Deliberante