

Corresponde Expte. DE. 7942 - D - 12  
HCD 288 - D - 12

**Visto:** La ordenanza obrante a fojas 136/152 el presente expediente, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante con fecha 11 de Julio del año 2012, y

## **CONSIDERANDO**

Que es necesario dictar la norma legal mediante la cual este Departamento Ejecutivo Promulga dicha medida, según lo dispone el artículo 108°, inciso 2° de la Ley Orgánica de las Municipalidades,

Por todo ello, el Señor Intendente Municipal del Partido de General San Martín en uso de sus atribuciones:

### **DECRETA**

**ARTÍCULO 1°:** PROMULGASE bajo el N° 11240/12 la Ordenanza sancionada el día 11 de Julio del año 2012, por el Honorable Concejo Deliberante, cuyo texto a continuación se transcribe:

**Artículo 1°:** Modificase, en la ordenanza N° 2971/86, en el Capítulo V del Código de Ordenamiento Urbano, el apartado 5.1.2, CANTIDAD MÁXIMA DE HABITANTES RESIDENTES POR PARCELA, el que quedará redactado de la siguiente forma:

### **5.1.2. FORMA DE CÁLCULO DE LOS HABITANTES POR PARCELA:**

A los fines de establecer la cantidad de habitantes que surja del proyecto se procederá de la siguiente forma de acuerdo al destino del edificio o de las distintas partes del mismo:

#### **a. Residencia**

- Vivienda unifamiliar o multifamiliar: 2 personas por dormitorio.
- Hoteles, pensionados, pensiones, internados, hogares geriátricos, etc.: 2 personas por dormitorio o 1 persona cada 5 m<sup>2</sup> en dormitorios colectivos ( a los fines del cálculo se despreciarán fracciones menores a los 5 m<sup>2</sup>).

#### **b. Administración, comercio y servicios comerciales:**

1 persona cada 15 m<sup>2</sup>. El cálculo se efectuará sobre la superficie de los locales de venta, oficinas, etc., no contabilizándose depósitos, archivos, sanitarios y otros locales complementarios. En todos los casos, se despreciaran fracciones menores a los 15 m<sup>2</sup>.

#### **c. Industria y almacenaje:**

Surgirán de la aplicación de las disposiciones provinciales vigentes.

**d. Equipamiento (clínicas, hospitales, establecimientos educativos, culturales, sociales y deportivos, actividades recreativas en general):**

No contabilizan densidad.

En todos los casos de la Dirección de Obras Particulares y Ordenamiento Urbano podrá presuponer la designación de un local a los fines de asignarle densidad, cuando así surja de las características del proyecto.

**Artículo 2°:** Modificase, en la ordenanza N° 2971/86, en el Capítulo V del Código de Ordenamiento Urbano, el último párrafo del apartado 5.6 FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T), el que quedará redactado de la siguiente forma:

Para el caso de los distritos cuyo FOT sea inferior a 3 (tres), a excepción del distrito RU, se podrá aplicar éste, si las construcciones tienen como destino exclusivo "Cocheras de Uso Comercial". Para otros usos, se permitirá emplear la diferencia entre el FOT del distrito y el máximo de 3(tres) para el uso de cocheras.

**Artículo 3°:** Incorporase, en la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, Capítulo VI, apartado 6.4.2 ALTURA MÁXIMA DE FACHADA el siguiente texto:

### **6.4.2. ALTURA MÁXIMA DE FACHADA**

En las zonificaciones con Retiro de fondo obligatorio y cuando el uso del edificio sea vivienda multifamiliar y/o oficinas, la altura de la fachada de contra frente deberá cumplir con la relación.

$H_f = 3d_{fr}$

Siendo

H<sub>f</sub>: altura máxima de fachada

D<sub>fr</sub>: distancia del parámetro del contra frente del edificio al eje del retiro de fondo.

**Artículo 4°:** Modificase, en el Capítulo VIII de la ordenanza N° 2971/86, el Código de Ordenamiento Urbano, el apartado "b" del artículo 8.1.DEL ESPACIO URBANO, el que quedará redactado de la siguiente manera:

El espacio correspondiente al pulmón de manzana definido por las líneas de máxima profundidad de la construcción y retiros de fachadas de contra frente. La distancia entre el eje medianero y el filo de los balcones o fachadas de contra frente no podrá en ningún caso ser menor a 4 metros.

**Artículo 5:** Agregase, en el Capítulo VIII de la Ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, el apartado “c” del artículo 8.1.3 , ESPACIO URBANO INTERNO, el siguiente texto:  
En el caso de las parcelas situadas en distritos con pulmón de manzana y que no sean afectadas por el trazado de éste, para generar espacio urbano en el fondo de la parcela será de aplicación el presente cálculo.

**Artículo 6°:** Modificase, en el Capítulo VIII de la ordenanza 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, el artículo 8.2.2, DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS PATIOS INTERNOS, el que quedará redactado de la siguiente manera:

## **DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS PATIOS INTERNOS**

Cuando un patio interno como medio de iluminación y ventilación de los locales auxiliares deberá tener las siguientes medidas mínimas:

| <b>ALTURA</b> | <b>LADO m</b> | <b>SUPERFICIE</b> |
|---------------|---------------|-------------------|
| Hasta 6 m     | 2.5           | 10 M2*            |
| Hasta 20 m    | 4**           | 16 M2             |
| Más de 20 m   | 5             | 25 2*             |

\* Sólo para vivienda unifamiliar.

\*\* En terrenos de ancho inferior a 8 (ocho) metros se permitirá reducir uno de los lados del patio interno hasta 3.5 (tres y medio) metros.

**Artículo 7°:** Modificase, en el Capítulo IX de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, los apartados 9.2, EDIFICIOS DE VIVIENDAS MULTIFAMILIARES Y/O ADMINISTRATIVOS Y/O OFICINA, HOTELES, 9.3. EDIFICIOS INDUSTRIALES, DEPÓSITOS Y COMERCIOS MAYORISTAS CON DEPÓSITOS Y 9.5. EDIFICIOS DESTINADOS A BANCOS, EDUCACIÓN, SANIDAD, CULTO Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, los que quedarán redactados de la siguiente forma.

## **9.2. EDIFICIOS DE VIVIENDAS MULTIFAMILIARES Y/O ADMINISTRATIVOS Y/O DE OFICINA, HOTELES**

En este tipo de edificios se exigirá 1 (una) cochera, de medidas mínimas de 4.50 m x 2.50m, por cada 4 habitantes.

En caso de existir impedimentos de orden constructivo se permitirá que hasta el 20% de las cocheras exigidas tengan dimensiones menores a las establecidas, no pudiendo ser dicha reducción inferior a 4.50 m x 2.30 m.

Los accesos, circulaciones y espacios para maniobra se preverán en un todo de acuerdo con lo dispuesto en el Código de Edificación.

No podrán disminuirse la cantidad y/o superficie individual o total de las cocheras para estacionamiento, quedando obligado al propietario del inmueble (Individuo, persona jurídica o consorcio) a compensar con otras cocheras conforme establece este artículo. Dará lugar asimismo a la aplicación de multas permanentes mientras exista el déficit.

A los fines de evitar dicha disminución y de posibilitar ampliaciones o habilitaciones de edificios con impedimentos físicos para satisfacer los requerimientos en la materia, podrá admitirse la provisión de espacios para igual destino, mediante su construcción, en parcelas ubicadas en un radio máximo de 200 m contados a partir del edificio. Para cumplimentar lo precedente, deberá presentarse conjuntamente con el plano de la obra a aprobar, la localización de las cocheras y los documentos que garanticen esta vinculación en nombre del mismo propietario. No se otorgará el Certificado de Inspección Final de Obra si no se le habilitan previamente los espacios de estacionamientos requeridos por esta norma.

### **9.3 EDIFICIOS INDUSTRIALES, DEPÓSITOS Y COMERCIOS MAYORISTAS CON DEPÓSITO:**

En la construcción y/o habilitación de estos edificios deberá preverse una superficie destinada a carga y descarga, cubierta o descubierta, mayor al 14% de la superficie cubierta y no inferior a 40 m<sup>2</sup>. En el caso de que dicha superficie esté incluida dentro del área de producción deberá independizarse de la misma a través de muros, rejas, portones o separación similar.

Cuando la superficie total construida excede los 300 m<sup>2</sup>, deberá además preverse en forma independiente, un espacio destinado a estacionamiento, el que se computará a razón de 1 (una) cochera cada 150 m<sup>2</sup> de local de producción o depósito y una cochera cada 40 m<sup>2</sup> de locales de oficinas. Las dimensiones, accesos y circulaciones de estos espacios de estacionamiento deberán cumplimentar los requisitos exigidos por el Código de edificación.

En el caso de construcción y/o habilitación de locales en los que se desarrollen actividades relacionadas al automóvil se exigirá una superficie neta mínima de estacionamiento (cubierta o descubierta) de 100 m<sup>2</sup>.

Cuando el edificio tenga anexa vivienda, la superficie de estacionamiento para la misma deberá materializarse en forma independiente.

## **9.5. EDIFICIOS DESTINADOS A BANCOS, EDUCACIÓN, SANIDAD, CULTO Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA:**

Cuando dichos edificios estén emplazados en parcelas de trescientos (300) o más metros cuadrados de superficie, deberán proveer una superficie destinada a estacionamiento igual o mayor al 10% de la superficie construida.

Dicha superficie se distribuirá en cocheras de 12 m<sup>2</sup> de superficie con un ancho mínimo de 2.50 mts. e incluirá accesos, circulaciones y espacios para maniobra de acuerdo a las exigencias del Código de Edificación.

En el caso particular de edificios destinados a sanidad, incluyendo a las residencias geriátricas, aun cuando la parcela sea menor de 300 m<sup>2</sup> se exigirá un espacio para estacionamiento de ambulancias no inferior a 7.50 por 2.50 metros.

En el caso particular de edificios destinados a bancos y entidades financieras, aún cuando la parcela sea menor de 300 m<sup>2</sup>, se exigirá un espacio para estacionamiento de transportes de caudales no inferior a 7.50 por 3.00 metros.

**Artículo 8°:** Incorporase, al Capítulo XII de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, un párrafo final el apartado 12. TRAMITACIONES, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Los proyectos urbanos que se desarrollen en superficies mayores a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros cuadrados), ya sea en una o más parcelas o en macizos indivisos, requerirán su aprobación como norma particularizada por parte del Honorable Concejo Deliberante. El Departamento Ejecutivo deberá remitir un proyecto de Ordenanza para su aprobación bajo la figura de Plan de Sector, el que deberá contar el siguiente detalle mínimo, sin perjuicio de otros estudios que puedan requerirse:

- 1- Factibilidad hidráulica expedida por autoridad competente.
- 2- Factibilidad de servicios de energía, agua y cloaca.
- 3- Esquema de uso de suelo, indicadores urbanísticos y cesiones de calle y espacio público que pudieren corresponder.
- 4- Anteproyecto Urbanístico con detalle de parcelamiento y volúmenes edificables.

**Artículo 9:** Reemplazase, en el Capítulo XII de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, el párrafo final del apartado 12.2 PROYECTOS DE OBRA, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Los emprendimientos de vivienda multifamiliar en edificio de PB y 3 pisos o más, y/o de más de 8 unidades funcionales, deberán adjuntar certificado de perfectibilidad extendido por las

empresas prestadoras de servicios de agua corriente y cloacas, gas y energía eléctrica y estudio técnico de impacto ambiental. El profesional a cargo de la dirección de obra será responsable de aplicar las obras de mitigación que surjan del estudio de impacto ambiental.

Dicha evaluación deberá establecer claramente los impactos generados por la obra a construir, tanto durante la etapa de construcción como durante la de operación de la obra realizada. La evaluación será analizada por personal de la Dirección de Obras Particulares, Ordenamiento Urbano y Catastro. Cuando los impactos perjudiciales (negativos) durante la etapa de operación sean intensos o medios y su duración sea permanente, el proyecto será rechazado. Cuando los impactos perjudiciales (negativos) generados por la obra durante la etapa de construcción sean intensos, la misma no será aprobada hasta que no se garanticen las acciones de mitigación que permitan reducir dicho impacto a la categoría leve o medio. Asimismo cuando el impacto sea medio, deberá controlarse que estén previstas las acciones de mitigación para disminuir o eliminar el impacto que se genera.

**Artículo 10:** Modificase, en el Capítulo XII de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, el anexo correspondiente a la PLANILLA DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO, cuyo modelo vigente pasa a ser el que figura como Anexo 1 de la presente.

**Artículo 11:** Anúlese, en el Capítulo XIII de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, el cuarto párrafo de la sección Distrito Comercial Local del apartado 13.3.1.1. ZONA COMERCIAL.

**Artículo 12:** Modificase, en el Capítulo XVIII de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, el tercer párrafo del sección Distrito Residencial de Alta Densidad (Ra), del apartado 13.3.1.2. ZONA RESIDENCIAL, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Desde la intersección de la avenida A-64 y los fondos de las parcelas frentistas a la calle 79, vereda NE, por estos últimos hacia el SE, calle 58; calle 95; calle 56; calle 97; calle 54; calle 95; calle 48; eje divisorio de predio ocupado por la Línea Mitre del F.C. y la manzana 8 (Circ. I. Sección A); calle 46, fondos de las parcelas frentistas a la calle 79, vereda NE; calle 38; calle 79; calle 42; avenida A-101, calle 54; calle 103; calle 56; calle 105; avenida A-64, hasta la calle 79.

**Artículo 13°:** Modificase, en el Capítulo XIII de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, el tercer párrafo del sección Distrito Residencial de Media Densidad (Rm) del apartado 13.3.1.2. ZONA RESIDENCIAL, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Desde la intersección de la calles 126 y 49, por esta última hacia el SE, calle 118; calle 41; calle 110; calle 49; calle 102; calle 57; calle 106; calle 55; calle 122; calle 69 (este); calle 126 hasta la calle 49.

**Artículo 14°:** Modificase, en el Capítulo XIII de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, el quinto párrafo del sección Distrito Residencial de Media Densidad (Rm), del apartado 13.3.1.2. ZONA RESIDENCIAL, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Desde la intersección de la avenida A-64 y calle 73, por esta última hacia el SE; deslinde oeste del predio ocupado por la Línea Mitre del F.C.; calle 58; fondos de las parcelas frentistas a la calle 79, vereda NE; avenida A-64 hasta la calle 73.

**Artículo 15°:** Incorporase, en el Capítulo XIII de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, los nuevos párrafos octavo y noveno en la sección Distrito Residencial de Baja Densidad (Rb), del apartado 13.3.1.2. ZONA RESIDENCIAL, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

Desde la intersección de la calle 122 y los fondos de las parcelas frentistas a la calle 25, vereda SO, por estos últimos hacia el SE; calle 104; calle 453; calle 100; calle 49; calle 88; calle 55; fondos de las parcelas frentistas a la calle 76; vereda NE; calle 69 (este); fondos de las parcelas frentistas a la calle 88, vereda SE; fondos de las parcelas frentistas a la calle 61, vereda NE; calle 94; calle 57; calle 102; calle 49; calle 110; calle 41; calle 118; calle 49; calle 126; calle 43; calle 122 hasta los fondos de las parcelas frentistas a la calle 25.

Desde la intersección de las calles 86 y 69 (oeste), por esta última hacia el SE; fondos de las parcelas frentistas a la diagonal D-73, vereda E; fondos de las parcelas frentistas a la calle 73, vereda NE; avenida A 64; calle 91, diagonal D-78; calle 8, hasta la calle 69 (oeste).

**Artículo 16:** Modificase, en el Capítulo XIII de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, el primer y segundo párrafos de la delimitación del Distrito Residencial de Alta Densidad (Ra), del apartado 13.3.1.2. ZONA RESIDENCIAL, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Desde la intersección de las calles 122 y 55, por esta última hacia el SE; calle 106; calle 69 (este); calle 110; calle 57; calle 118; calle 69 (este); calle 122 hasta la calle 55.

Desde la intersección de las calles 124 y 69 (oeste), por esta última hacia el SE; calle 120; calle 75; calle 110; calle 79; calle 116; calle 77; calle 124, hasta la calle 69 (oeste).

**Artículo 17°:** Modificase, en el Capítulo XIII de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, el tercer párrafo de la delimitación del Distrito Residencial de Baja Densidad (Rb), del apartado 13.3.1.2. ZONA RESIDENCIAL, el que quedaran redactados de la siguiente manera:

Desde la intersección de los fondos de las parcelas frentistas a la diagonal D-190, vereda E, y la diagonal D-75, por esta última hacia el E; fondos de la parcela de esquina de la intersección de las diagonales D-75 y D-160 de la manzana 49 (Circunscripción III, Sección D); fondos de las parcelas frentistas a la diagonal D-75, vereda SO; fondos de las parcelas frentistas a la calle 75, vereda SO; fondos de la parcela de esquina de la intersección de las calles 75 y 146 de la manzana 36 (Circunscripción III, Sección >E); fondos de las parcelas frentistas a la calle 146, vereda SE, calle 69 (oeste); calle 124; calle 77; calle 116; calle 79; calle 120; calle 91; calle 130; calle 93; diagonal D-93; fondos de las parcelas frentistas a la diagonal D190, vereda E, hasta la diagonal D-75.

**Artículo 18:** Incorporase, en el Capítulo XIII de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, la sección Distrito Tecnológico (Tecf), del apartado 13.3.1.3. ZONA INDUSTRIAL, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Desde la intersección de la calle 42 y la calle 79, por esta última al SE; diagonal D-79; calle 34; calle 81; eje divisorio de las parcelas 32 a y 32 b de la manzana 24 (Circunscripción V, Sección A); fondos de las parcelas frentistas a la diagonal D-79 vereda SO; eje divisorio de las parcelas 34 y 35 de las manzana 24 (Circunscripción V, sección A); calle 81; calle 38; calle 85; calle 32; eje divisorio de la fracción VIII y las manzanas 31, 19, 8 (circunscripción V, sección A); diagonal D-79; calle 22; avenida A-85; avenida (Gral. Paz) A-2; calle 101; calle 4; pasaje P-103; calle 6; diagonal D-101; calle 22; calle 95; calle 28; avenida A-101; calle 42, hasta la calle 79.

**Artículo 19:** Modificase, en el Capítulo XIII de la ordenanza N 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, el decimocuarto párrafo del sección Distrito Industrial Dominante (Id), del apartado 13.3.1.3 ZONA INDUSTRIAL, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Desde la intersección de la calle 54 y la avenida A-101, por esta última hacia el SE; calle 42; avenida A-101; fondos de las parcelas frentistas a la calle 22m vereda NO; calle 109; calle 28; calle 111; calle 52; calle 117; calle 48; diagonal D-133; diagonal D-54; diagonal D-141; calle 58; calle 125; calle 56; calle 119; calle 58; calle 105; calle 54, hasta la avenida A-101.

**Artículo 20:** Modificase, en el apartado 6.4.1. "Altura máxima (hm)", Capítulo VI de la Ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, el último párrafo, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Esta restricción será establecida en forma particular para cada uno de los distritos del Partido que cuentan con la misma, siendo ellos: Cp - Comercial principal, Cs - Comercial secundario, Cl - Comercial Local, Ra - Residencial de alta densidad, Rm - Residencial de media densidad, Rb - Residencial de baja densidad, RI - Residencia Industrial, Ir - Industrial residencial y Tec - Industrial tecnológico. No será de aplicación en el caso de las construcciones de perímetro libre, excepto en los polígonos que se delimitan a continuación:

Villa Ballester: desde la intersección de la calle 122 y los fondos de las parcelas frentistas a la calle 25, vereda SO por estos últimos hacia el SE; calle 104; calle 43; calle 100; calle 49; calle 88; calle 55; calle 88; fondos de las parcelas frentistas a la calle 61, vereda NE; calle 94; calle 57; calle 106; calle 69 (este); calle 110; calle 91; calle 120; calle 79; calle 124; calle 69 (oeste); calle 126; calle 43; calle 1222; hasta los fondos de las parcelas frentistas a la calle 25 vereda SO.

Villa San Andrés: Desde la intersección de la calle 88 y la calle 55, por esta última hacia el SE; calle 76; calle 69 (este); calle 88; hasta la calle 55.

Desde la intersección de la calle 86 y la calle 69 (oeste), por esta última hacia el SE; Avenida A-64; calle 91; D-78; calle 86; hasta calle 69 (oeste).



**Artículo 21°:** Modificase, en el Capítulo XIV de la ordenanza N°2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, el párrafo correspondiente a Alturas máximas del Apartado 14.1.1.1. DISTRITO COMERCIAL PRINCIPAL (Cp), el que quedará redactado de la siguiente manera:

**ALTURAS MÁXIMAS**

- De edificación: 36 (treinta y seis) metros.
- De fachada: según apartado 6.4.2
- Coeficiente de altura potencial (Z): 27.00 m.

**Artículo 22°:** Modificase, en el Capítulo XIV de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, el párrafo correspondiente a Alturas máximas del apartado 14.1.1.1. “Distrito Comercial secundario (Cs)”, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**ALTURAS MÁXIMAS**

- De edificación: 27 (veintisiete) metros.
- De fachada: según apartado 6.4.2.
- Coeficiente de altura potencial (Z): 18.00 m.

**Artículo 23°:** Modificase, en el Capítulo XIV de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, el párrafo correspondiente a Alturas máximas del Apartado 14.1.1.3. “Distrito Comercial local (Cl)”, el que quedará redactado de la siguiente manera:

**ALTURAS MÁXIMAS:**

- De edificación: 18 (dieciocho) metros
- De fachada, según apartado 6.4.2.
- Coeficiente de altura potencial (z): 15.00 m

**Artículo 24°:** Modificase, en el Capítulo XIV de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, el párrafo correspondiente a Normas de Tejido del Apartado 14.1.2.1. “Distrito Residencial de alta densidad(Ra)”, el que quedará redactado de la manera:

**Normas de Tejido:**

**PULMÓN DE MANZANA:**

Fijo, líneas de profundidad máxima de la construcción según apartado 6.1.1.2. hasta un máximo de 32 (treinta y dos) metros.

**ALTURAS MÁXIMAS:**

- De edificación: 27 (veintisiete) metros
- De fachada, según apartado 6.4.2.
- Coeficiente de altura potencial (z): 18.00 m

**Artículo 25°:** Modificase, en el Capítulo XIV de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, los párrafos correspondientes a indicadores urbanísticos y alturas máximas del aparato 14.1.2.2. "Distrito Residencial de media densidad (Rm)", el que quedará redactado de la siguiente manera:

Indicadores urbanísticos

- DENSIDAD NETA MÁXIMA (D.N.M): actual: resultante vivienda unifamiliar potencial: 800 hab/ha.
- DENSIDAD NETA MÁXIMA RESIDENCIAL (D.N.M.R.): actual: resultante vivienda unifamiliar potencial: 800 hab/ha.
- FACTOR DE OCUPACIÓN DE SUELO (F.O.S.): 0.6
- FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T):
  - Actual: 1
  - Potencial: 2
- COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (C.A.S.): 0.15

**ALTURAS MÁXIMAS:**

- De edificación para subdistrito Rm Villa Ballester (Desde la intersección de la calles 126 y 49, por esta última hacia el SE; calle 118; calle 41; calle 110; calle 49; calle 102; calle 57; calle 106; calle 55; calle 122; calle 69 (este); calle 126 hasta la calle 49: 12 (doce) metros.
- De edificación para el resto de los subdistritos Rm del partido: 18 (dieciocho) metros
- De fachada, según apartado 6.4.2.
- Coeficiente de altura potencial (z)
- 9.00m subdistrito Villa Ballester
- 15.00 m resto de los subdistritos Rm del partido

**Artículo 26°:** Modificase, en el Capítulo XIV de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, el párrafo correspondiente a Alturas máximas del Apartado 14.1.2.3. "Distrito Residencial de baja densidad (Rb)", el que quedará redactado de la siguiente manera:

**ALTURAS MÁXIMAS:**

- De edificación: 9 (nueve) metros.
- De fachada, según apartado 6.4.2.
- Coeficiente de altura potencial (z): 6.00 m

**Artículo 27º:** Modificase, en el capítulo XIV de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, el apartado 14.1.2.7 “Distrito Residencial Industrial (Ri)”, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Carácter

Son las áreas de localización de vivienda multifamiliar de baja densidad y de viviendas unifamiliares que poseen taller o depósito, con los más bajos niveles de molestia, como uso anexo, de manera tal que sean compatibles con la actividad residencial y sus usos complementarios y constituyan un medio para obtener los ingresos familiares.

Usos permitidos: (ver cuadro de usos)

- **PREDOMINANTES:** vivienda multifamiliar o vivienda unifamiliar con taller anexo.
- **COMPLEMENTARIO:** actividades clase A (solo manufacturas artesanales y fabricación con venta directa al público de productos alimenticios -anexo a vivienda, máximo 10 operarios y 15 HP); CH; E; F; H; N (hasta agotar D.N.M.R) y O.
- **COMPATIBLES:** actividades clase G; I (superficie cubierta máxima 200 m<sup>2</sup>); J (superficie cubierta máxima 200 m<sup>2</sup>) y M.

La actividad industrial sólo podrá ser complementaria del uso residencial unifamiliar, siendo explotada por quien habite la vivienda anexa. No podrá exceder en superficie de 0,3 veces la superficie de la parcela, ni de 1,5 veces la superficie de la vivienda. Independientemente de la superficie parcelaria, se admitirá la construcción de un taller de hasta 100 m<sup>2</sup>. La actividad industrial o de depósito no podrá ser complementaria del uso residencial multifamiliar.

Subdivisión del suelo

- **ANCHO MÍNIMO DE PARCELA:** 15 m.
- **SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA:** 375 m<sup>2</sup>

Infraestructura requerida

- IMPRESCINDIBLES: energía eléctrica, pavimento, agua corriente, desagüe cloacal, alumbrado público.
- PRIORITARIOS: desagüe pluvial.
- COMPLEMENTARIOS: gas natural, teléfono.

Indicadores urbanísticos

- DENSIDAD NETA MÁXIMA (D.N.M):
  - Actual: hasta 1 vivienda con taller anexo.
  - Potencial: 400 hab/Ha.
- DENSIDAD NETA MÁXIMA RESIDENCIAL (D.N.M.R)
  - Actual: hasta 1 vivienda con taller anexo.
  - Potencial: 400 hab/Ha.
- FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.): 0,6
- FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.):
  - Actual: 1
  - Potencial: 1,2.
- COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (C.A.S): 1,5.

Normas de tejido

- RETIRO DE FONDO: 6 m.
- ALTURAS MÁXIMAS
  - De edificación: 12 (doce) metros.
  - De fachada, según apartado 6.4.2.
  - Coeficiente de altura potencial (Z): 9.00 m.

**Artículo 28º:** Modificase, en el Capítulo XIV de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, el Apartado 14.1.3.4. “Distrito Industrial residencial (Ir), el que quedará redactado de la siguiente, manera:

Carácter

Son las áreas de localización de industrias consideradas inocuas, viviendas multifamiliares, unifamiliares y sus usos complementarios.

Usos permitidos (ver cuadro de usos)

- **PREDOMINANTES:** actividades clase A (hasta 20 operarios); B (hasta 20 operarios); CH; D; H; I; J (superficie parcelaria máxima 1000 m<sup>2</sup>) y K (superficie parcelaria máxima 1000 m<sup>2</sup>).
- **COMPLEMENTARIOS:** actividades clase E; F; G; M; O, vivienda multifamiliar y unifamiliar.
- **COMPATIBLES:** actividades clase N (hasta agotar D.N.M.R).

La actividad industrial o de depósito y el uso residencial multifamiliar no serán compatibles en la misma parcela.

Subdivisión del suelo

- **ANCHO MÍNIMO DE PARCELA:** 12 m.
- **SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA:** 300 m<sup>2</sup>.

Infraestructura requerida

- **IMPRESCINDIBLES:** energía eléctrica, pavimento, agua corriente, alumbrado público.
- **PRIORITARIOS:** desagüe cloacal y desagüe pluvial.
- **COMPLEMENTARIO:** gas natural y teléfono.

Indicadores urbanísticos

- **DENSIDAD NETA MÁXIMA (D.N.M.)**
  - Actual: 1 vivienda unifamiliar por parcela.
  - Potencial: 400 hab/Ha.
- **DENSIDAD NETA MÁXIMA RESIDENCIAL (D.N.M.R.)**
  - Actual: 1 vivienda unifamiliar por parcela.
  - Potencial: 400 hab/Ha.

- FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.): 0,6.
- FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T)
  - Actual: 1,2.
  - Potencial: 1,2
- COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (C.A.S): 0,15

#### *Normas de tejido*

- RETIRO DE FONDO: 6 metros. Puede ocuparse con construcciones de hasta 3 m. de alto.
- ALTURAS MÁXIMAS
  - De edificación: 12 (doce) metros.
  - De fachada, según apartado 6.4.2.
  - Coeficiente de altura potencial (Z): 9.00 m.

**Artículo 29°:** Modificase, en el Capítulo XIV de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, el primer párrafo del apartado 14.1.3.5. DISTRITO INDUSTRIAL RESIDENCIAL ESPECIAL (Ire), el que quedará redactado de la siguiente forma:

Distrito cuyas características de edificación e indicadores urbanísticos son los mismos que los del Distrito Industrial Residencial (Ir) (Artículo 14.1.3.4), con restricción del uso vivienda multifamiliar y el agregado de los siguientes indicadores urbanísticos, constructivos y de usos.

**Artículo 30°:** Incorporase, en el Capítulo XIV de la ordenanza N°2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, el apartado 14.1.3.6. DISTRITO TECNOLÓGICO (Tec), el que quedará redactado de la siguiente forma:

#### **14.1.3.6. DISTRITO TECNOLÓGICO (Tec)**

##### Carácter

Son áreas de localización de industrias que trabajan con tecnologías innovadoras, en los campos de la informática, las telecomunicaciones o cualquier rama industrial que tengan por fin explotar productos o servicios a partir de resultados de la investigación científica y tecnológica, consideradas inocuas para la población y que n generen molestias, a lo que se suman la vivienda multifamiliar con sus usos complementarios, el equipamiento comercial, cultural, de esparcimiento y usos administrativos (oficinas).

Usos permitidos: (Ver cuadro de usos).

- **PREDOMINANTES:** actividades industriales correspondientes a las admitidas por la Ley 11.459, en “zona C” y vivienda multifamiliar. Las industrias clasificadas como de Tercera Categoría en el marco de la ley 11459 que se encuentren instaladas en el Distrito Tec podrán continuar con sus actividades en las parcelas que actualmente ocupan hasta el cese definitivo de la actividad. A los fines de su habilitación municipal y de la obtención del Certificado de Aptitud ambiental por parte de la Autoridad de Aplicación de la ley 11459. Las ampliaciones y/o modificaciones e se proyecten en estas Parcelas, deberán preservar o disminuir el grado de complejidad ambiental de la instalación fabril y/o implicar una mejora ambiental y tecnológica, siempre que no se vean afectadas las condiciones de funcionalidad urbana del entorno.
- **COMPLEMENTARIOS:** actividades clase CH; D; E; F; G; H; I; J (Superficie cubierta máxima 1000 m<sup>2</sup>); K (superficie máxima 1000 m<sup>2</sup>); M y O.
- **COMPATIBLES:** actividades clase N (hasta agotar D.N.M.R).

La actividad industrial o de depósito y el uso residencial multifamiliar no serán compatibles en la misma parcela.

Subdivisión del suelo

- ANCHO MÍNIMO DE PARCELA: 20 M
- SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA: 600 M<sup>2</sup>

Infraestructura requerida

- **IMPRESINDIBLES:** energía eléctrica, pavimento, agua corriente, desagüe cloacal, alumbrado público.
- **PRIORITARIOS:** desagüe pluvial.
- **COMPLEMENTARIOS:** gas natural, teléfono.

Indicadores urbanísticos

- **DENSIDAD NETA MÁXIMA (D.N.M.):**
  - Actual: hasta 1 vivienda con taller anexo
  - Potencial: 800 hab/Ha.

- DENSIDAD NETA MÁXIMA RESIDENCIAL (D.N.M.R.)
  - Actual: hasta 1 vivienda con taller anexo
  - Potencial 800 hab/Ha.
  
- FACTOR DE OCUPACIÓN DE SUELO (F.O.S): 0.6
  
- FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T):
  - Actual: 1
  - Potencial. 2
  
- COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (C.A.S.): 0.15.

*Normas de tejido*

- RETIROS DE FONDO: 6 m.
- ALTURAS MÁXIMAS
  - De edificación: 18 (dieciocho) metros.
  - De fachada, según apartado 6.4.2.
  - Coeficiente de altura potencial (Z): 15 m.

**Artículo 31°:** Modificase, en el Capítulo XIV de la ordenanza N°2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, las planillas del Anexo PLANILLAS SÍNTESIS POR DISTRITO conforme los cambios introducidos en ciertos distritos por los artículos 21° a 29° de la presente. Encomiéndese a la Dirección de Obras Particulares, Ordenamiento Urbano y Catastro la confección de las mismas.

**Artículo 32°:** Incorporase, al Capítulo XIV de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, el apartado 14.1.10. APLICACIÓN DE NORMAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN VÍAS PRINCIPALES, el que quedará redactado de la siguiente forma:

**14.1.10 APLICACIÓN DE NORMAS DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELO EN VÍAS PRINCIPALES**

**A) Distrito centro principal (Cp) en las siguientes vías:**

- A85 Av. San Martín desde 2 hasta 10.
- 10 Guido Spano desde A85 hasta D101.
- D101 Carnot desde 10 hasta 42.



A101 R. Balbín -9 de Julio- Ruta Nacional N° 8 desde 42 hasta 88.

D101 Ruta Nacional N° 8 desde 88 hasta 141.

**B) Distrito Residencial de Densidad de Alta (Ra) en las siguientes vías:**

A2 Av. Gral. Paz desde A85 hasta límite con Pdo. de 3 de Febrero.

22 Rodríguez Peña entre C79 y A101.

38 Savio entre A1 y vías del Ferrocarril Mitre.

42 Perdriel entre 63 y D141

44 Presidente Illia entre A1 y vías del Ferrocarril Mitre.

48 Estrada entre A1 y vías del Ferrocarril Mitre.

56 1º de Mayo entre 119 y D141.

A64 Ptre. Perón entre 79 y 141.

A110 J. Hernández entre 79 y 141.

A148 Moreno entre 25 y 69.

D190 J. M. de Rosas entre 25 y D141.

D25 Sarratea -Amancio Alcorta- entre 100 y D190.

D41 Italia entre 122 y D190.

D63 French entre 42 y 44.

D65 Junín entre 42 y 44.

D75 Artigas entre 146 y D190.

A85 Libertador. Gral. San Martín entre 10 y 42.

A101 Av. 9 de Julio entre D101 y D190.

A109 1º de Agosto entre A101 y D190.

A125 Eva Perón entre 56 y A101.

A141 Triunvirato entre 60 y A101.

A efectos de acogerse a lo regulado por el presente artículo las parcelas deberán contar con servicio de agua corriente y cloaca.

Al optar por el Uso Residencial no podrán incluirse usos industriales y/o de almacenaje en la misma parcela. Si el propietario decide con posterioridad a la aprobación del plano de obra, cambiar el uso de residencial a industrial y/o almacenaje, deberá realizarlo en la totalidad de la superficie edificada.

**Artículo 33°:** Derogase la ordenanza 11143/11.

**Artículo 34°:** A fin de superar las medidas de emergencia y contar con un Plan Urbano que reconozca las debilidades y fortalezas de nuestro distrito, dicte lineamientos estratégicos, establezca objetivos, programas y proyectos e introduzca nuevas herramientas para la gestión urbana en orden a los condicionamientos y oportunidades de la realidad presente y futura, encomiéndose al Departamento Ejecutivo, la realización de un Plan de Ordenamiento y Desarrollo Urbano junto a la revisión completa del presente Código para que sean sometidos a la consideración de este Honorable Cuerpo. Queda facultado para elaborar convenios de colaboración con Organismos Provinciales y Nacionales, con otros Municipios con Organizaciones no gubernamentales; procurar los recursos necesarios realización de los estudios y trabajos pertinentes y articular la participación de los organismos y asociaciones representativas de la Comunidad, generando los ámbitos de participación adecuada.

**Artículo 36°:** Los proyectos de obras nuevas aprobados por la normativa urbana preexistente (ordenanza N° 2971/86) que hayan vencido sus permisos de obra o no hayan iniciado su ejecución dentro de los plazos previstos por el Código de Edificación (ordenanza N° 2712/85), deberán ajustar el proyecto a los indicadores urbanísticos establecidos en la presente norma.

**Artículo 37°:** Encomendase a la Dirección de Obras Particulares, Ordenamiento Urbano y Catastro, a editar el texto ordenado del Código de Ordenamiento Urbano con las modificaciones introducidas por la presente ordenanza y por otras ordenanzas modificatorias no homologadas aun por la autoridad provincial, a fin de remitirlas a la Subsecretaría de Asuntos Municipales del Ministerio de Gobierno para su trámite de homologación.

**Artículo 38°:** Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.

**ARTÍCULO 2°:** Por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, efectúense las tramitaciones pertinentes.-

**ARTÍCULO 3°:** El presente Decreto será refrendado por el Señor Secretario de Gobierno.-

**ARTÍCULO 4°:** Dese al Registro y Boletín Municipal. Pase a conocimiento e intervención de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos atento lo dispone el artículo 2° que antecede.

**Anexo 1. PLANILLA DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO.**

| PLANILLA DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO                     |                       |                |       |           |  |     |  |                             |  |  |
|---|-----------------------|----------------|-------|-----------|--|-----|--|-----------------------------|--|--|
| 1 DISTRITO  |                       |                |       |           |  |     |  |                             |  |  |
| 2 Superficie parcela                                      |                       | m <sup>2</sup> |       |           |  |     |  | Proyectac<br>m <sup>2</sup> |  |  |
| 3 FOS máximo en la PARCELA                                |                       | m <sup>2</sup> |       |           |  |     |  | m <sup>2</sup>              |  |  |
| FOS del proyecto  |                       | m <sup>2</sup> |       |           |  |     |  | m <sup>2</sup>              |  |  |
| 4 CAS máximo en la PARCELA                                |                       | m <sup>2</sup> |       |           |  |     |  | m <sup>2</sup>              |  |  |
| CAS del proyecto  |                       | m <sup>2</sup> |       |           |  |     |  | m <sup>2</sup>              |  |  |
| 5 FOT máximo en la PARCELA                                |                       | m <sup>2</sup> |       |           |  |     |  | Superfíc<br>m <sup>2</sup>  |  |  |
| FOT delproyectom <sup>2</sup>                             |                       |                |       |           |  | 100 |  | Sup.                        |  |  |
| ens. Neta Máx. x PARCELA                                  |                       | hab            |       | 10.000    |  |     |  |                             |  |  |
| Dens. Neta Máx. del proyecto                              |                       | hab            |       |           |  |     |  |                             |  |  |
| 7 D. N. M. R. x PARCELA                                   |                       | hab            |       | 10.000    |  |     |  |                             |  |  |
| D. N. M. R. del proyecto                                  |                       | hab            |       |           |  |     |  |                             |  |  |
| 8<br>Habitantes residenciales x parcela<br>SEGÚN PROYECTO | Unidades funcionales  | Cant.          | Coef. |           |  |     |  |                             |  |  |
|   | a                     | b              | c     | a x b x c |  |     |  |                             |  |  |
|   | 1 Dorm.               |                | 2     | hab       |  |     |  |                             |  |  |
|   | 2 Dorm.               |                |       | hab       |  |     |  |                             |  |  |
|   | 3 Dorm.               |                |       | hab       |  |     |  |                             |  |  |
| 4 Dorm.   |                       | hab            |       |           |  |     |  |                             |  |  |
| 9 Total población residencial                             |                       | hab            |       |           |  |     |  |                             |  |  |
| 10<br>Habitantes x parcela<br>SEGÚN PROYECTO              | POBLACIÓN RESIDENCIAL |                | hab   |           |  |     |  |                             |  |  |
|   | POBLACIÓN Otros usos  |                | hab   |           |  |     |  |                             |  |  |
|   | POBLACIÓN TOTAL       |                | hab   |           |  |     |  |                             |  |  |
|   |                       |                |       |           |  |     |  |                             |  |  |

**11**  
**MÍNIMO HACINAMIENTO**  
  
**12**  
**FOT MÁXIMO + PREMIOS**
**SUPERFICIE CUBIERTA PERMITIDA**