

# **CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL DEL PARTIDO DE**

## **SAN ANDRÉS DE GILES**

Incluye

**Plan Estratégico de ordenamiento  
Urbano y Rural**



Texto según

**ORDENANZAS N°652/2001, 745/2002 y N°2551/2022**

Vigencia 15 de Agosto de 2024



# **Anexo I - 1**

## **Plan Estratégico de Desarrollo del Partido de San Andrés de Giles**



**MUNICIPALIDAD DE  
SAN ANDRÉS DE GILES**

# **Plan Estratégico de Desarrollo Urbano**

## INTRODUCCIÓN

El Taller de Urbanismo de San Andrés de Giles, organizado por un convenio subscripto entre la Municipalidad y el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires - Distrito V, fue creado con la finalidad de elaborar el Plan de San Andrés de Giles para encauzar el ordenamiento rural - urbano y desarrollo físico ambiental de la ciudad cabecera y además poblaciones del Partido, en relación con la Región que ocupan y las adyacentes.

Se establecieron los siguientes objetivos:

- Planificar las actividades, las formas, los paisajes, los espacios urbanos y rurales, para lograr un ambiente humano digno de acuerdo con la cultura propia del lugar, manteniendo y tratando de mejorar el equilibrio con la naturaleza, pretendiendo así mejorar la calidad de vida.
- Analizar y proponer soluciones a las necesidades de la ciudad y el campo y sus posibles conflictos, en orden a la planificación espacial y al uso del suelo.
- Eliminar barreras arquitectónicas y detectar el patrimonio arquitectónico rural - urbano, memoria histórica a conservar o incorporar el uso actual.
- Elaborar indicadores urbanísticos, base de las normas legales, relativas al ordenamiento y planificación de los espacios y uso del suelo que conforman el hábitat humano.

Para el desarrollo de las actividades se contó con los siguientes asesoramientos:

- Secretaría de Tierras y Urbanismo, organismo provincial responsable de la aprobación final de las normas elaboradas, según lo establece el Decreto - Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, a través de los arquitectos Susana Garay, Marcela Zanzotera, Aníbal Gasbarro, Martín Isla y Carlos Mártire.
- En el caso particular en el tema industria con el de los especialistas arquitectos Guillermina Burcheri y Santiago Bonfanti.
- En temas globales urbanísticos, con el de los arquitectos Alfredo Garay, especialmente su trabajo "El Conurbano Bonaerense", y Claudio Caveri.

Las tareas desarrolladas fueron las siguientes:

- 1.- Difusión del significado e importancia del Plan, para conseguir la elaboración y participación de la población
- 2.- Recolección de la información y confección de Planos de Relevamiento y Síntesis, realizadas personalmente por los miembros del Taller. Se analizaron planes y códigos de planeamiento de ciudades de la región.
- 3.- Realización de ciertas actividades de participación comunitaria y de talleres multidisciplinarios, consistentes en exposición comunitaria de los planos de relevamiento, recepción de aportes por parte de la comunidad en planos base de los sectores más importantes de la planta urbana, trabajos de planificación juvenil sobre los temas de la ciudad (Colegio Nacional "Fray Mamerto Esquiú") que contara con la visitas y opiniones del arquitecto italiano Sergio Zevi de la Università di Roma La Sapienza, Facoltà di Architettura, Dipartimento di Pianificazione Territoriale e Urbanistica y arquitectos del C.A.P.B.A., encuestas y dibujo con la participación de alumnos y familias de los establecimientos educativos urbanos y rurales del Distrito, que fueron expuestos posteriormente.
- 4.- Confección de la síntesis de la Estructura Urbana Actual y del Diagnóstico situaciones.
- 5.- Elaboración del Proyecto Estratégico de Desarrollo y los Proyectos Particularizados.
- 6.- Estudio y formulación del Modelo de Código de Ordenamiento Urbano, herramienta legal para el desarrollo del Proyecto Estratégico propuesto.



## **RELEVAMIENTO Y SINTESIS**

La etapa de Relevamiento de Datos revistió una gran importancia dado que no se contaba en los organismos públicos ni en las instituciones privadas con información suficiente, exacta y actualizada, que sirviera de base para efectuar un diagnóstico de la realidad y la formulación y selección de alternativas para la elaboración de la propuesta.

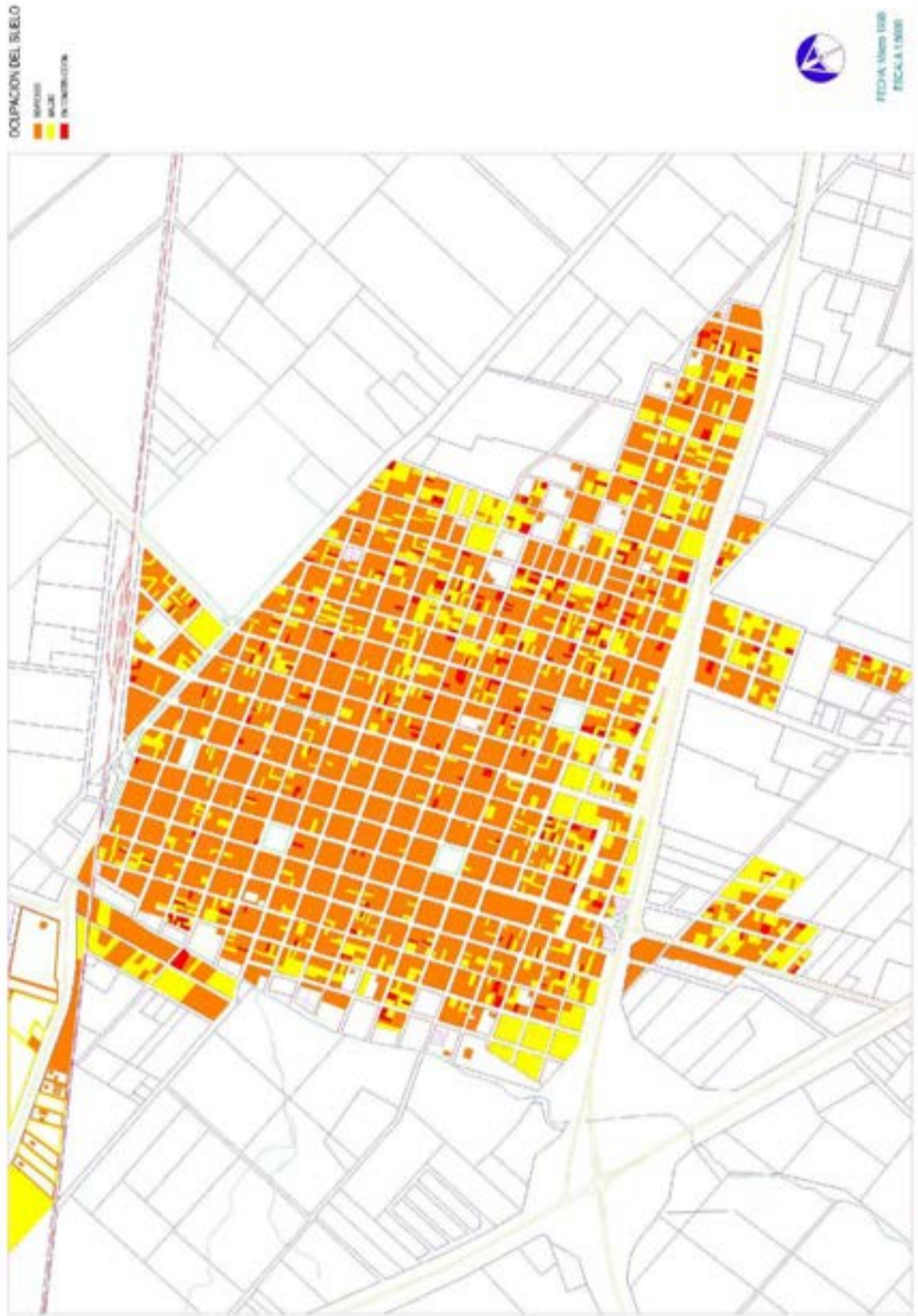
Por eso fue necesario efectuar un relevamiento de campo, parcela por parcela, en la ciudad de San Andrés de Giles y las localidades del Partido. También fueron analizados los elementos importantes del área rural y la ubicación, característica e incidencia de los establecimientos industriales.

Toda esa información fue volcada en planos de:

- Ocupación de Suelo.
- Infraestructura de Servicios.
- Altura de la Edificación.
- Densidad de Población.
- Uso de Suelo.
- Morfología Urbana.
- Estado de la Edificación.
- Antigüedad de la Edificación.



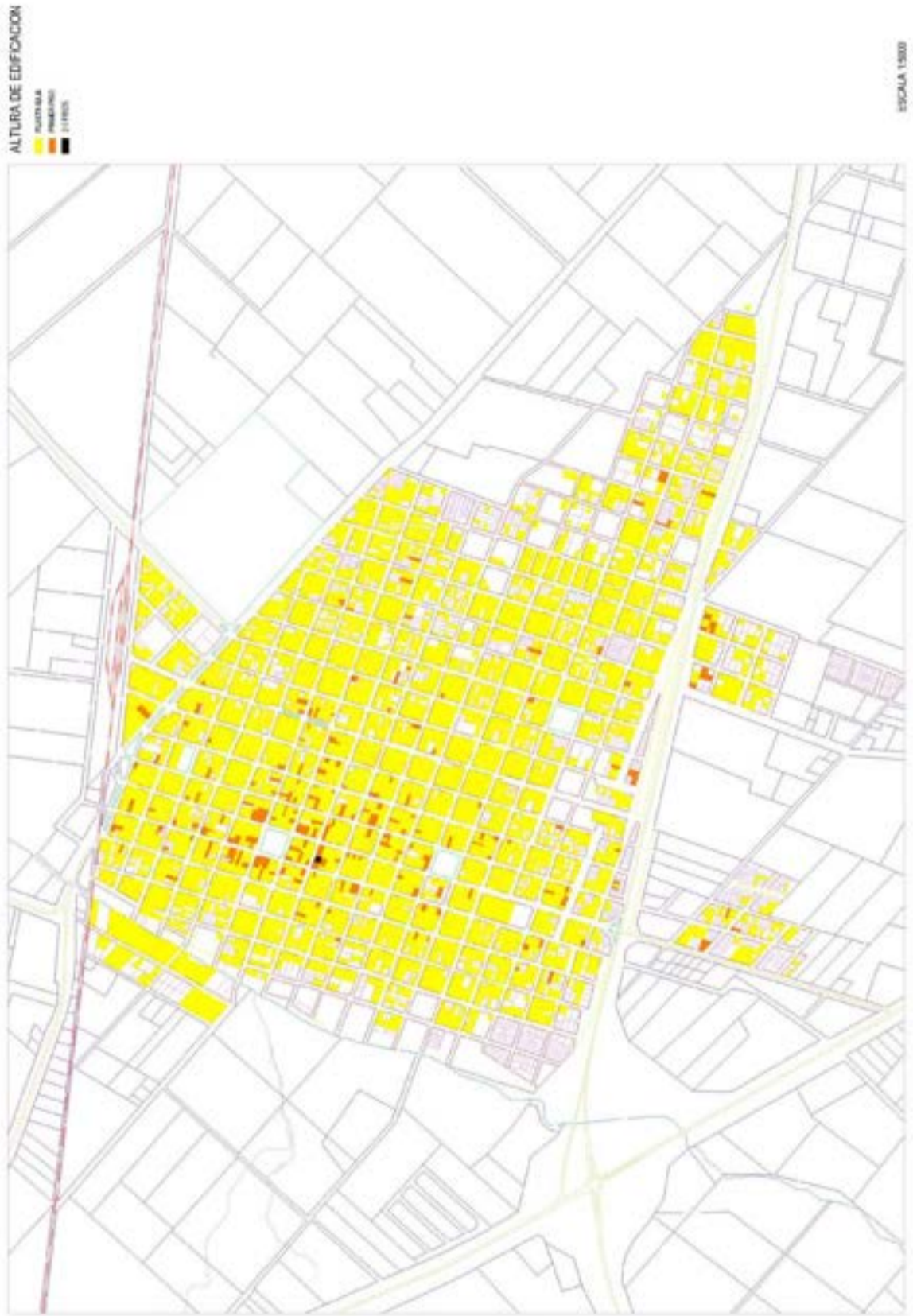
**SAN ANDRÉS DE GILES**







# SAN ANDRES DE GILES





## **DENSIDAD DE POBLACIÓN**

San Andrés de Giles tiene una densidad de población baja. La densidad bruta es aproximadamente de 30,45 hab/ha.

En la planta urbana existe una gran zona, que rodeando el casco histórico se extiende hacia el E., que presenta una densidad neta de entre 50 y 75 hab/ha.

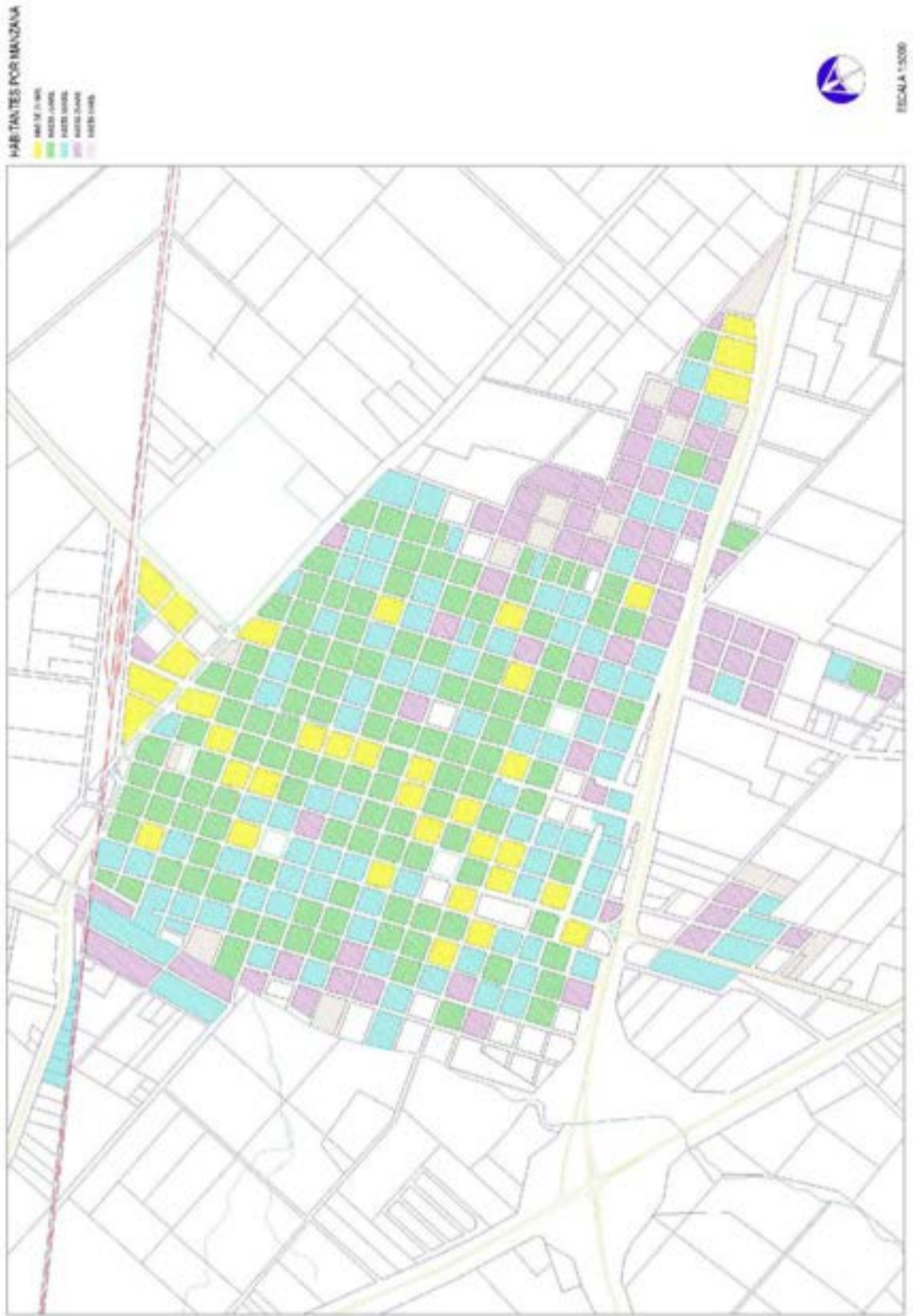
En las proximidades de la plaza San Martín esta densidad baja por la concentración de edificios de carácter comercial administrativo.

En todo el sector periférico de la planta y sus extensiones, la densidad baja aún más, encontrándose en el orden de entre 5 y 25 hab/ha. de densidad neta.

Densidades mayores de 75 hab/ha. aparecen en forma puntual, coincidiendo generalmente con los planes de vivienda oficiales.



# SAN ANDRES DE GILES



USO DEL SUELO



El plano presenta un claro predominio de los espacios construidos destinados a viviendas sobre los afectados a otros usos urbanos.

Otra característica destacada es que no existen zonas de uso exclusivos o netamente predominante, sino que todos se superponen entre sí y sobre la trama proporcionada por el residencial, aunque en la zona comercial institucional se está densificando lo comercial de manera dominante.

El tipo de vivienda dominante es la individual.

Existe equipamiento comercial de uso diario prácticamente en la totalidad de la planta urbana. Se exceptúan los siguientes sectores: al NO. Del arroyo de Giles: el área conocida como "La Canducha" y el acceso Colón; al S. De la Ruta Nacional N° 7: los Barrios San Francisco, C.A.S. y San Bernardo. Los cuatros últimos por ser de reciente formación y en consolidación y el primero, aunque antiguo, por haber constituido tradicionalmente un área marginal.

El uso comercial - residencial presenta tres núcleos. El más importante y concentrador de la actividad comercial y administrativa del Partido, es el constituido por el casco céntrico con eje en la calle Rivadavia y sus adyacencias. Existen otros dos, de nivel barrial y menor significación en el barrio de Monte de Novi (con eje en la calle Rawson) y en el Barrio de Villa Manchi (con eje en la calle Moreno).

Dichos barrios son los únicos con identidad propia fuera del casco céntrico y cuentan además con equipo recreativo y religioso.

El área contenida entre los núcleos indicados y el borde urbano sobre el arroyo de Giles presentan la menor la menor densidad de ocupación, equipamiento comercial y servicios, lo que contribuye a una menor identidad.

El emplazamiento de talleres y depósitos en conjunción con viviendas se da en casi toda la planta, pero en forma más destacada en las proximidades de la Av. Lucas Scully y de la Ruta nacional N° 7. Estas, por contar con mejores accesos desde las áreas rurales y desde otras ciudades, nuclean depósitos de mercaderías, maquinarias, insumos agropecuarios y talleres.

Las industrias se ubican en forma puntual y dispersa en diversos sectores de la planta urbana y del área complementaria.





## **MORFOLOGIA URBANA**

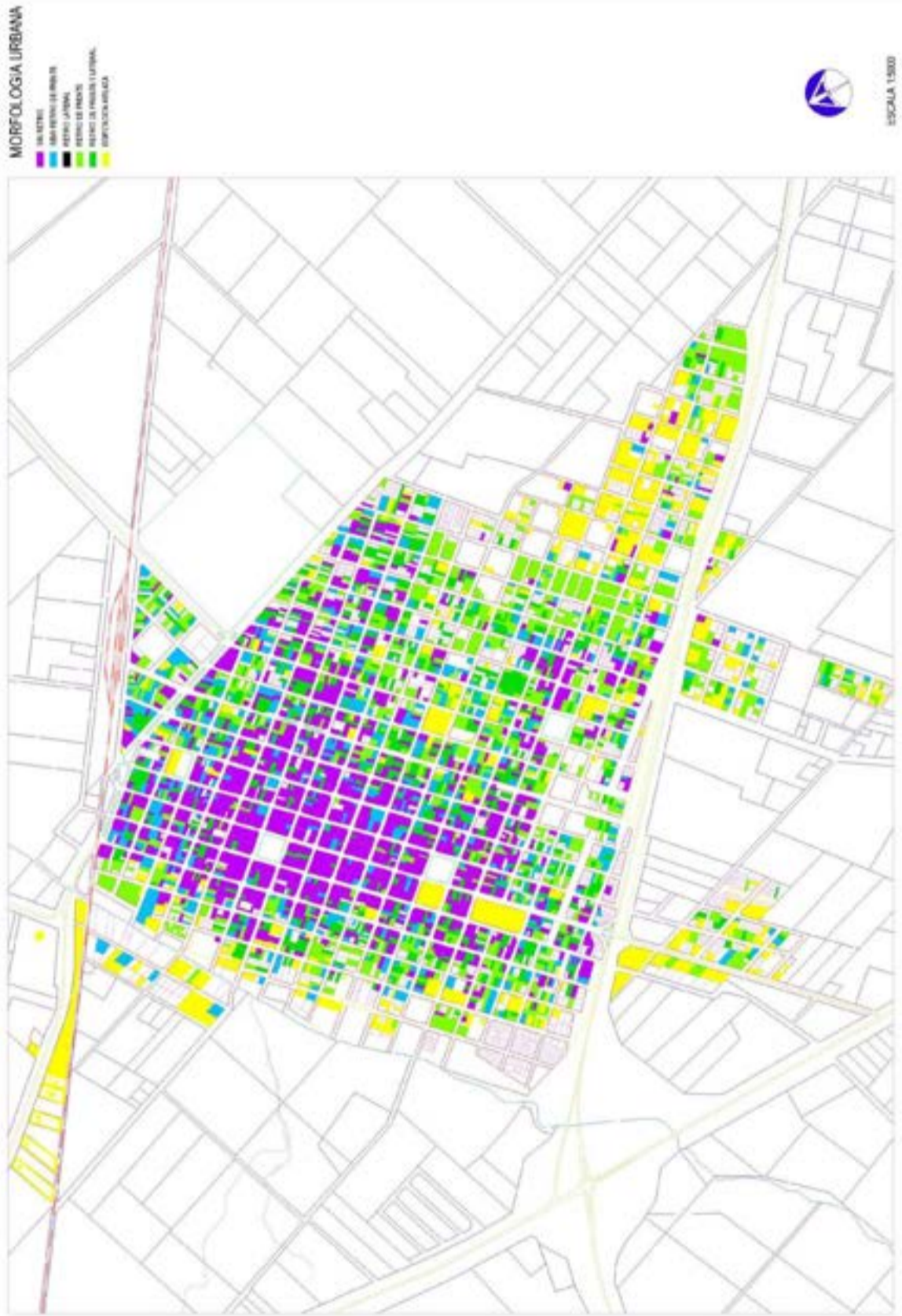
El único gran sector morfológicamente homogéneo de la ciudad es el que corresponde a la edificación sobre línea municipal, que comprende el área de la planta urbana que tiene como eje la calle Rivadavia, en coincidencia con el antiguo casco histórico. Dicha característica se da también sobre un pequeño sector ubicado en el NE., que corresponde al barrio Villa Manchi.

A partir de estos sectores aparecen, tanto hacia el E. como al O., construcciones con retiros de frente, de frente y lateral y, ya hacia los bordes urbanos, las edificaciones aisladas. Cabe destacar que estas construcciones con cuatro lados libres coinciden en general con sectores de edificación precaria, así como también con sectores de muy baja densidad.

Con relación a los emplazamientos que superan los límites físicos y funcionales de la planta urbana, se puede observar que las construcciones presentan retiros o son directamente aisladas, aunque con notables variaciones cualitativas.



# SAN ANDRÉS DE GILES





## **ESTADO DE LA EDIFICACIÓN**

El estado bueno de la edificación se visualiza con concordancia con el antiguo casco fundacional y su desborde NE, sobre todo el frente de bordes sobre la Ruta Nac. N° 7 y sobre la Av. Lucas Scully y el borde frente al FF.CC.

Existen a su vez otros sectores tipo islas que se desprenden como apéndices de la trama compacta, son los barrios que se conforman sobre el lado S., del otro lado de la Ruta Nac. N° 7 (Barrio San Francisco, CAS).

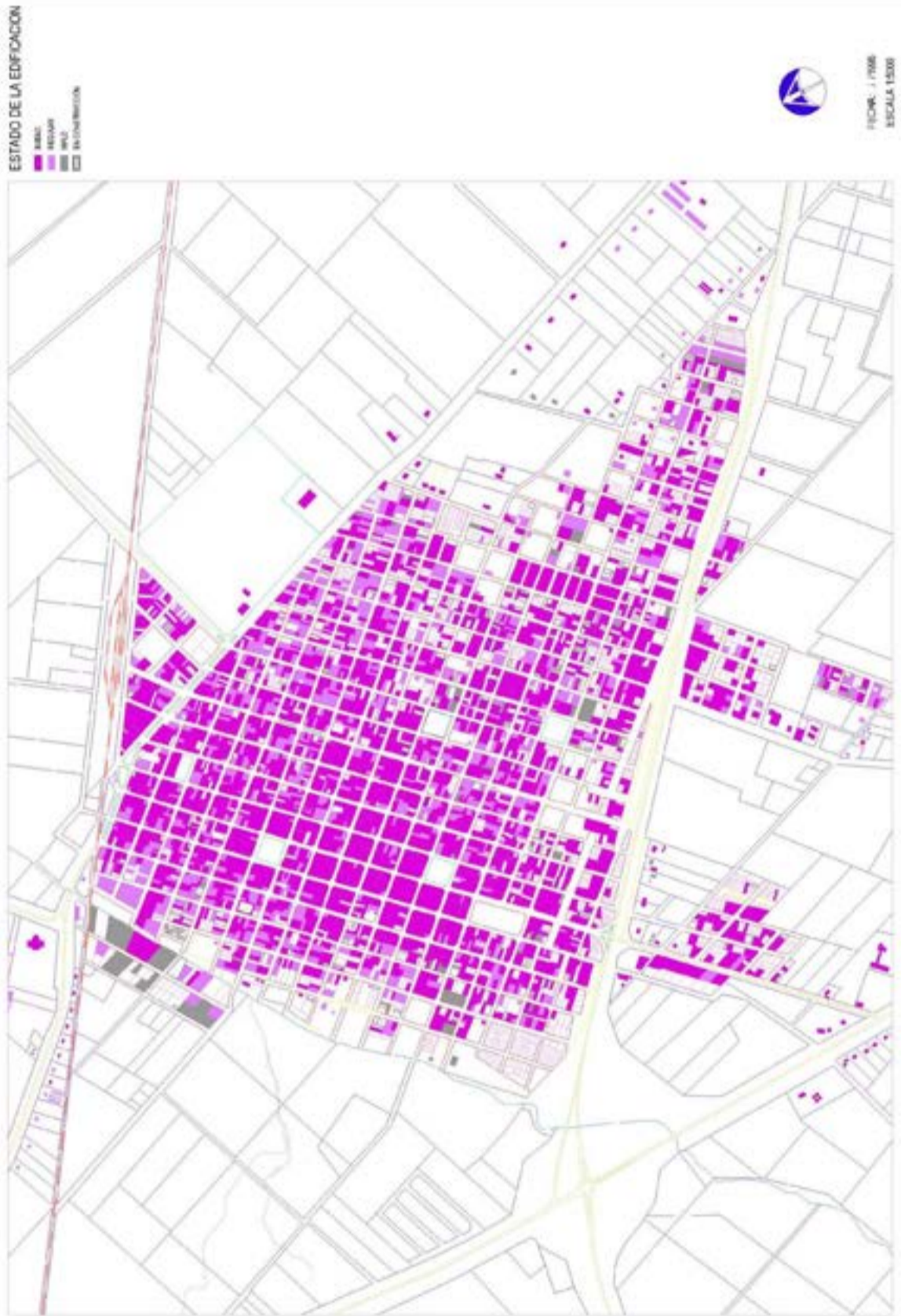
La franja NO - SO que bordea al arroyo de Giles, cuenta con un estado de mantenimiento regular, como así también un cordón de borde discontinuo sobre el lado NE - SE (Proyección Av. Lucas Scully, borde zona de quintas).

Fuera de la cuadrícula compacta, en el extremo SO del barrio CAS, existe otro sector de viviendas llamado Barrio San Bernardo, cuyo estado de mantenimiento también es regular, al igual que el Barrio La Flor en el extremo NO.

El mal estado de la edificación y el sector de viviendas precarias se localizan en el extremo NO, sobre el margen izquierda del arroyo de Giles. Encontramos además una media manzana dentro de la planta urbana, denominada Villa Mariño con un estado de edificación malo.



# SAN ANDRÉS DE GILES





## **ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN**

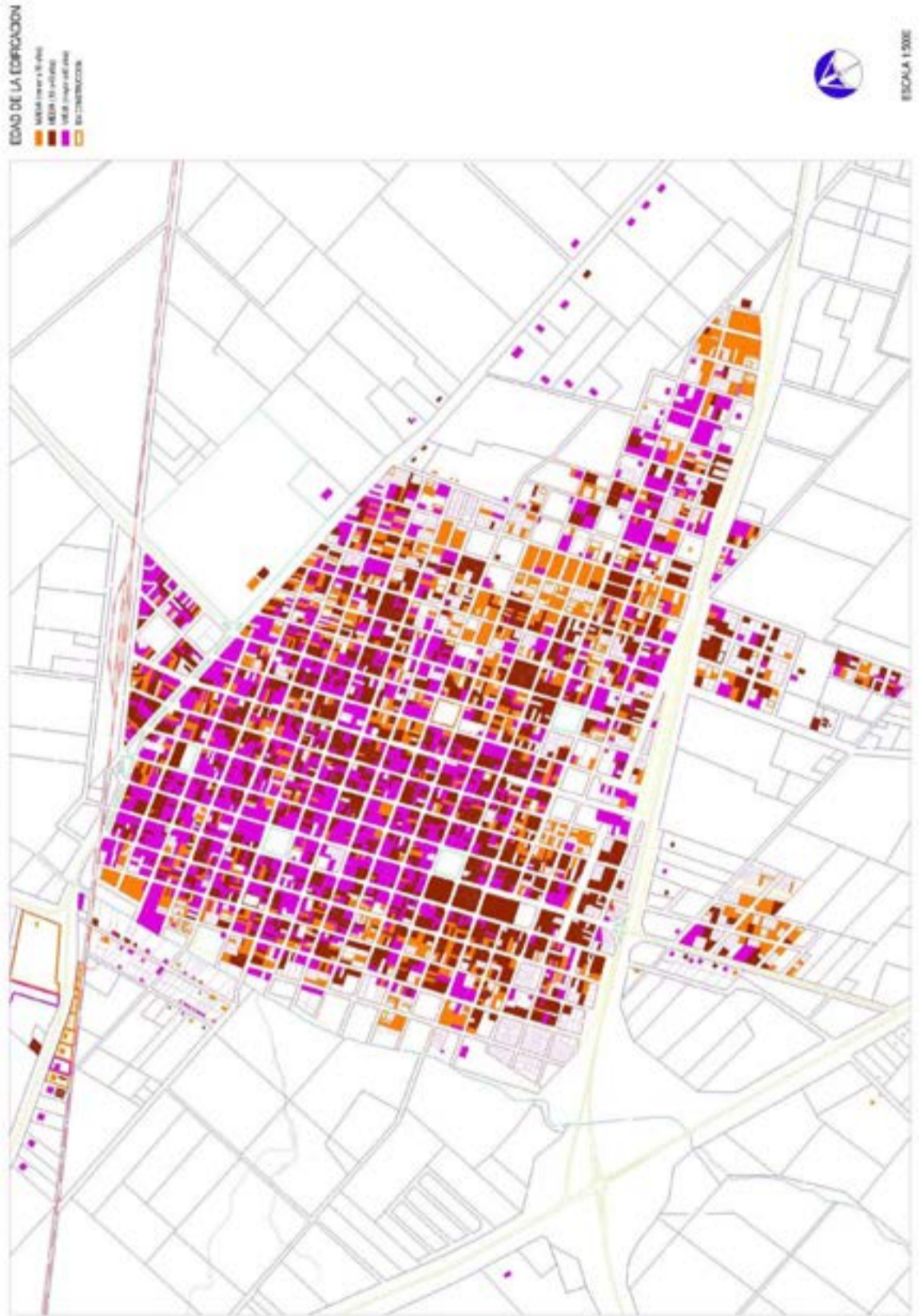
La edificación más antigua (mayor de 40 años) coincide con el casco histórico y se desarrolla a lo largo de un eje NE - SO. En dirección al ferrocarril que ofició de atractor y luego barrera al crecimiento del pueblo. De esta mancha homogénea se desprenden dos apéndices. Uno que se recuesta sobre la Avenida Lucas Scully, antiguo camino a Mendoza, incluyendo al Barrio Villa Manchi y el otro, tomando como eje la calle Rawson, se extiende hasta el Barrio Monte de Novi.

La edificación de antigua media (entre 10 y 40 años) rodea el sector anterior, extendiéndose en especial hacia el Este y hacia la Ruta Nacional 7. Este desarrollo se da sin una adecuada consolidación urbana y, probablemente, estuviese favorecido por el mayor costo de la propiedad en el casco central y administrativo, sumado a ciertas mejoras urbanas que se realizaron.

Las nuevas construcciones (menos de 10 años) son en general productos de iniciativas oficiales más que de la actividad privada y se orientan principalmente al SE., aunque también salpican los sectores anteriores.



# SAN ANDRÉS DE GILES



## ESTRUCTURA URBANA ACTUAL

En los puntos anteriores se ha efectuado el desarrollo de los aspectos morfológicos y tipológicos que constituyen el modelo físico urbano de San Andrés de Giles, así como el análisis de los aspectos formales que hacen a tal configuración espacial del asentamiento. La consideración de los distintos elementos y relaciones entre los habitantes y las actividades por ellos desarrolladas, expresados en un conjunto de flujos de comunicación urbana en lo que constituye el modelo de relaciones resultante, plantea la posibilidad de verificar el submodelo físico funcionando como soporte material o de sustento del sistema de relaciones e interacciones humanas, muestra signos reales de adaptación y congruencia con el modelo de relaciones.

Con tal enfoque del tema, abordar el análisis de la estructura urbana supone la necesidad de considerar superado el esquema clásico de "uso del suelo-red de comunicaciones" a pesar de su gran importancia, y, más allá de los aportes emergentes del estudio de los aspectos funcionales, permite profundizar el conocimiento de las modalidades de uso del espacio urbano. Esto es, permite entender que toda la comunidad urbana constituye un proceso cumplido en el espacio, donde las múltiples relaciones entre los componentes de la misma forman parte esencial de la vida de la ciudad.

La planta urbana de la ciudad de San Andrés de Giles está contenida hacia el O. por una barrera física, el arroyo de Giles; hacia el N-NE, por las vías del ferrocarril y la prolongación de la Av. Lucas Scully y hacia el S. Por la Ruta Nacional N° 7, aunque desbordada en algunos sectores. Las tres últimas actúan como barreras funcionales.

Ubicada en las proximidades de la intersección de las Rutas Nacional N° 7 y Provincial N° 41, el acceso principal desde la primera coincide con la vía circulatoria más importante (Av. Presidente Dr. H. J. Campora – Rivadavia) y atraviesa el casco primitivo en importante en sentido S.- N. Desde la Ruta 41 existen dos accesos: uno es la prolongación hacia el S. Del anteriormente citado y el otro penetra por el NO. Y se continúa por la Av. Lucas Scully.

Es necesaria considerar que el trazado en cuadrícula del ejido original, aun considerando algunas modificaciones determinadas por la adaptación a las barreras físicas y funcionales que la limitan, resulta el elemento de mayor significación dentro del aspecto morfológico. A partir de dicho núcleo la trama urbana se extendió en forma espontánea y sin planificación dentro de los límites que le permitieron las citadas barreras y libremente hacia el E., con la misma cuadrícula indiferenciada y sin que exista ningún tipo de jerarquización de la trama circulatoria.

La localización de las distintas actividades, incluida la vivienda, condujo a la existencia de un núcleo de concentración en lo que constituye el centro cívico, comercial administrativo del asentamiento, que se ubico originalmente en los alrededores de la Plaza San Martín, para extenderse primero hacia la estación del ferrocarril (antiguo Camino Real) y, posteriormente y hasta la actualidad al eje constituido por la calle Rivadavia y sus adyacencias entre dicha Plaza y la Plaza Julio Saraví, donde se da la mayor actividad comercial. Esta conformación se vio favorecida por el hecho que esa calle es el acceso hacia la Ruta Nacional 7.

El análisis de los datos indicados al principio muestra que el núcleo determinado por el área urbana más antigua, posee una ramificación constituida por la calle Rasgón, que fue una de las primeras en ser pavimentadas fuera del casco céntrico. Estas zonas poseen la edificación más antigua y de mejor calidad, la mayor cantidad de servicios y equipamiento comercial.



El hecho de que fuera del casco céntrico no existan espacios verdes ni edificios públicos o privados significativos, contribuye a restar identidad e identificación barrial a los sectores de ocupación más reciente, con excepción de los barrios de Villa Manchi y Monte de Novi que por su distancia al centro, antigüedad y equipamiento comunitario y comercial, cuentan con cierta identidad propia.

Al este de la planta se detecta un sector residencial de muy baja densidad con crecimiento espontáneo, de tejido disperso y carente de equipamiento comercial diario.

El núcleo original se caracteriza morfológicamente por sus construcciones sobre Línea Municipal, con una mayor densidad poblacional. Alrededor de él, y a medida que nos alejamos, sigue predominando la vivienda, con mayores diferencias morfológicas (retiros de LM. y de medianeras), menor densidad ocupacional y aparición de otros usos tales como talleres y depósitos, a veces no compatibles con la vida urbana. Estos usos tienen su mayor concentración en los sectores S. Y N. De la ciudad, en las proximidades de la Av. Lucas Scully y de la Ruta Nacional N° 7, que son las principales vías de acceso desde el área rural, generadora de la principal actividad económica.

El predominio casi absoluto de las construcciones en planta baja genera un núcleo de altura uniforme en su construcción, solo alterada por algún hito urbano como la torre de la iglesia o el tanque – depósito de aguas corrientes y por la situación creada por los silos ubicados en terrenos del ferrocarril, que son de antigua data pero están en desarrollo.

Existen algunas prolongaciones de la trama que sobrepasan los límites generados por las barreras citadas anteriormente. Dos se hallan al S. De la Ruta Nacional N° 7 y son los barrios "San Francisco" y "Club Argentino de Servicio", con características de residencia urbana. Por otro lado, el barrio "San Bernardo" ubicado al S. Del anterior y el situado sobre la margen O. del arroyo de Giles, conocido como "La Canducha", presentan un deterioro de su calidad ambiental que es producto de la disminución de la intensidad y valor de la ocupación del suelo y del nivel de infraestructura, equipamiento y servicios de que están dotados.

Los bordes de la ciudad son fundamentalmente de las características rurales, con excepción del acceso Cristóbal Colón y la prolongación de la Av. Lucas Scully, de características residenciales extraurbanas, y las parcelas ubicadas sobre la Av. Colegio Nuestra Señora de Luján y el Camino de las Tropas, que se caracterizan por poseer usos mixtos.



## DIAGNÓSTICO

El análisis del material recogido durante la investigación, permite identificar los siguientes hechos que, resultando lo de mayor significación, caracterizan el sistema actual y señalan tendencias de desarrollo o actúan como factores recesivos.

La superficie estimada del casco urbano es de aproximadamente 370 ha, con una población de 11.268 habitantes, según el Censo Nacional de 1.991. La densidad bruta es de 30,45 hab/ha, valor sumamente bajo.

San Andrés de Giles se desarrolló a partir de un núcleo de 45 manzanas de la donación original (Terrenos del Santo), sin existir ningún tipo de jerarquización de la trama circulatoria. A partir del mismo creció en forma espontánea hasta ocupar el espacio determinado por las barreras constituidas por el arroyo de Giles al O., el ferrocarril y la Av. Lucas Scully al NE. Y la Ruta Nacional N° 7 al S..Hacia el E. Continúa extendiéndose hasta ocupar los límites actuales, con las limitaciones impuestas por las propiedades particulares, por no existir barreras físicas ni funcionales. Actualmente se está produciendo una densificación de la zona E. Y de la ubicada en las proximidades del arroyo.

El crecimiento citado se produjo mediante la repetición de la trama ortogonal, excepto el sector comprendido entre la Diagonal Jorge Morgan y la Av. Lucas Scully, compuesto de manzanas irregulares en forma y tamaño y con una variación en la dirección de las calles, que se considera producido por la dirección diagonal, respecto de la trama, de las vías del ferrocarril y de la Av. Scully que era la traza del antiguo Camino Real a Mendoza.

El diseño homogéneo de la trama, la citada falta de jerarquización de la red y la inexistencia de ejes estructuradores importantes, provocan que los flujos circulatorios no estén determinados por el diseño de la trama, sino por los distintos usos urbanos.

La traza homogénea, la población reducida, la densidad poco significativa y la falta de diferenciación del tejido son rasgos característicos de la mayoría de las poblaciones del interior de la Provincia de Buenos Aires, con un mayor desarrollo del centro hacia los bordes y una malla de comunicación personal entre sus habitantes. Ese tipo de desarrollo resulta general insensible a los valores formales o funcionales y condiciona aspectos urbanos tales como la imagen visual y el funcionamiento relacional urbano, actuando como factores recesivos de difícil neutralización y reversión. A esto debe agregarse la falta de preservación del patrimonio histórico construido que en otras ciudades de la Provincia le han dado mayor carácter cualitativo a su imagen física.

Otras características del tejido urbano están determinadas por el tipo de parcelamiento de las distintas manzanas. Referencias históricas indican que el núcleo original fue delineado "formando cuadros de cien varas de largo y ciento de ancho, dejando sólo diez para calle". Suponiendo que las parcelas originales, como se estilaba en esa época, eran de un cuarto o media manzana, las subdivisiones posteriores y el corrimiento de línea para el ensanche de las calles han determinado en esa zona un parcelamiento que es en general irregular en cuanto a la forma y a las dimensiones de los lotes. En el resto de la ciudad, los loteos posteriores mantuvieron las mismas características. Un caso particular lo constituyen algunos barrios construidos por entes oficiales o instituciones intermedias donde, para obtener mayor número de lotes, se divide la manzana original por la mitad. Las parcelas resultantes poseen dimensiones mínimas y no se ha tenido el cuidado de dar continuidad a los pasajes internos.

Respecto a la tipología de la edificación podemos indicar que la casi totalidad de lo construido se desarrolla en una sola planta, y que predomina la vivienda unifamiliar. En la zona céntrica la mayoría de la edificación es sobre la LM. Y entre medianeras y hacia la periferia aumenta la frecuencia de la edificación exenta y discontinua.

En lo referente a los usos urbanos el análisis revela que:

- Existe un neto predominio de la vivienda unifamiliar, acompañada por los demás usos, incluso algunos no compatibles con ella.
- Los comercios se encuentran en la mayoría de los casos asociados al uso residencial aunque en el núcleo central su presencia es cada vez más dominante.
- Existe equipamiento comercial de uso diario en la casi totalidad de la planta urbana, excepto en su sector E., los barrios San Francisco, C.A.S., San Bernardo y al O. Del arroyo de Giles.
- Talleres mecánicos y depósitos de elementos derivados o relacionados con la producción agropecuaria se encuentran distribuidos en amplias zonas de la ciudad, sobre todo en las proximidades de la Av. Lucas Scully y la Ruta Nacional N° 7. Provocan dificultades por el estacionamiento de vehículos en la vía pública y el desplazamiento de maquinarias camiones y acoplados.
- Los establecimientos industriales, por su ubicación puntual, dispersa y no planificada dentro de la planta urbana o en sus adyacencias, provocan trastornos de tránsito y diversas molestias a la población a los que se agregan los que producen las agencias de remises y los autoservicios.

El crecimiento no planificado de la trama y la falta de previsión de espacios verdes de uso público hace que los existentes resulten insuficientes, debiéndose estudiar la posibilidad de crear espacios adecuados en las zonas deficitarias y establecer reservas en las zonas de futura ampliación de la planta. El Parque Municipal no puede, en la práctica, ser utilizado como espacio verde público por la existencia del circuito para competencias automovilísticas.

En relación con el arbolado de la vía pública se observa que existe muy poca forestación, a pesar de existir una ordenanza que regula las especies y establece la obligatoriedad de la reposición de los ejemplares.

Los predios de propiedad municipal, provincial o nacional se encuentran en su totalidad ocupados, lo que dificulta la posibilidad de disponer de terrenos para la construcción de planes oficiales de viviendas y de equipamiento urbano. Si bien para dichos fines sería conveniente el comportamiento y densificación de la planta urbana actual, el alto costo de los terrenos privados obliga a establecer pautas que permitan un crecimiento ordenado de la misma, con los necesarios servicios y equipamiento. En ese sentido es necesario estudiar la factibilidad y conveniencia de atravesar las barreras físicas y funcionales que tradicionalmente han impedido y limitado el desarrollo.

La instalación de los servicios públicos se ha realizado sin la necesaria planificación:

- La red cloacal no sirve a la mayoría de la población, especialmente a la que carece de agua corriente.
- Al sector pavimentado original, de gran calidad y buen estado de mantenimiento, se han agregado muchas cuadras de riego asfáltico sin cordón cuneta ni adecuado estudio de las cuotas de nivel, lo que dificulta el normal escurrimiento de las aguas, aumenta el coeficiente de escurrimiento sin planificación hidráulica, afecta el mantenimiento y, lo más importante, impide una correcta urbanización.
- Existen amplios sectores sin provisión de agua corriente, no habiendo un plan orgánico maestro para la extensión de la red.

Con referencia al tránsito vehicular puede señalarse:

- No existe una red de accesos ni normas que eviten y regulen la circulación del tránsito pesado por la ciudad.
- Falta la reglamentación y la previsión de espacios suficientes para el estacionamiento de vehículos livianos y pesados.
- Existen serios conflictos en el tránsito, provocado por el exceso de velocidad y el incumplimiento de las normas por parte de peatones y vehículos. Zonas especialmente conflictivas son los accesos a la ciudad y el microcentro.



Es posible concluir que la casi totalidad de las tendencias limitativas o recesivas en el desarrollo de San Andrés de Giles son superables con mayor o menor esfuerzo y una adecuada planificación.

Es importante tener en cuenta que la casi totalidad de las situaciones conflictivas descritas se originan en un desarrollo que careció totalmente de normas urbanísticas y edilicias, así como de una adecuada planificación a cargo de profesionales con las incumbencias pertinentes. Resulta necesario proceder a la gradual y coherente aplicación de una normativa que, sencilla al comienzo, se vaya enriqueciendo con la experiencia y la adaptación a la realidad. Ello permitirá alcanzar, en un periodo no muy prolongado y con la participación de los habitantes, una situación que, rescatando los aspectos positivos actuales, los mejore y desarrolle al tiempo que se eliminan las dificultades que se han advertido.

\* *"... Es función del planeamiento fortalecer las tendencias evaluadas como positivas y corregir o compensar las evaluadas como negativas. Se considera que mientras las tendencias espontáneas se apoyan sobre emprendimientos producidos por la sociedad, las contra tendencias suponen un esfuerzo voluntarioso del municipio planificador que cuenta con recursos siempre limitados.*

*Debe permitirse que se desarrollen nuevas experiencias de asentamientos en función de los intereses o deseos de los distintos grupos sociales, siempre y cuando estas experiencias enriquezcan la hipótesis de una ciudad capaz de ofrecer diversos modos de vida, lo que implica evitar que estas nuevas pautas destruyan otras o disloquen el sistema en su conjunto, y nos referimos especialmente a los clubes de campo y barrios cerrados.*

*La reformulación de la estructura municipal tiende a mejorar la eficacia del sistema institucional. Sin embargo debe complementarse con la estructuración de entes regionales que desarrollen cuestiones de importancia supra-municipal como la definición de estrategias zonales, administración de cuencas, control de empresas de servicios, tratamiento de residuos y efluentes y políticas de turismo.*

*En este marco puede asumirse el horizonte de los próximos años con un plan exhaustivo de tareas que permita que la problemática de los habitantes de la ciudad se desarrolle dentro de un marco previsible en que pueda verificarse que sus condiciones globales de vida experimenten una paulatina mejoría..."*

\* Citado de "EL CONURBANO BONAERENSE", Arq. Alfredo Garay.

## **PROYECTO ESTRATEGICO DE DESARROLLO DEL PARTIDO**

La generación del Proyecto Director Urbano para San Andrés de Giles nace de un estudio previo de la interrelación de diversos factores, a saber: la estructura actual de la ciudad de San Andrés de Giles; la detección de los conflictos urbanos existentes y sus distintas y posibles soluciones; las huellas de su historia en la presencia actual de su Patrimonio Urbano y Arquitectónico; la voluntad de crecimiento y desarrollo de su comunidad y el sentido en que se dará como proyección futura. Todo ello inserto en el marco de la legislación vigente, Decreto – Ley N° 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, y teniendo en cuenta que la planificación urbana no es algo estático y que se modificara con el paso del tiempo.

Hemos tratado de lograr un equilibrio entre lo necesario y lo posible, entre la realidad actual y su futuro. Esto implica una proyección con una medida en el tiempo de aproximadamente 5 años y la necesidad de revisiones periódicas de acuerdo a la cambiante realidad local y regional.

Existen dos niveles de abordaje de la situación:

- a. Proyecto Estratégico de Desarrollo: Determina las propuestas básicas, proyectuales y correctivas que impulsan la dinámica urbana, materializadas técnicamente en el Modelo de Código de Ordenamiento Urbano.
- b. Proyectos Particularizados: Las acciones programáticas y metodológicas de ejecución concreta para la resolución de problemáticas urbanas específicas.

### **a. PROYECTO ESTRATEGICO DE DESARROLLO**

Se ha constatado que el crecimiento de la ciudad desarrolla, simultáneamente, tres procesos: EXTENSION, CONSOLIDACION Y DENSIFICACION. La idea de que una ciudad crece dentro de otra permite medir la evolución de cada proceso como expansión de su limite. Analicemos cada uno de éstos puntos:

Extensión de la mancha urbana:

- La transformación del suelo rural en urbano suele atravesar una transición, los usos extractivos y recreativos (segunda residencia) marcan la primera subdivisión de tipo urbano.
- La subdivisión generalizada del suelo en pequeñas parcelas define la etapa de mayor crecimiento.
- La geometría del catastro rural permanece como sustento de las divisiones posteriores. La geometría del parcelamiento responde en general a tres patrones: tramas octogonales (en general en damero), tramas que incorporan líneas curvas, y ausencia de trama (típico de los planes oficiales).
- La ausencia de infraestructuras definió al frentista como principal protagonista de la ciudad autoconstruida. La paulatina construcción de pavimentos determina una jerarquizaron en las vías de comunicación o flujos de la trama que definen la localización de equipamientos o servicios.
- La extensión de la trama es sumamente flexible para absorber el incremento de la demanda habitacional sobre la base de la vivienda autoconstruida y clandestina. Las condiciones de vida en estos barrios atraviesa por un largo periodo de profundas carencias y la paulatina consolidación coincide con el mejoramiento de la vivienda y los servicios.

Consolidación:

- La extensión de las áreas servidas por cada una de las infraestructuras lleva un considerable atraso respecto del crecimiento demográfico.
- La definición del financiamiento de estas redes plantea el problema de la relación entre densidad urbana y rentabilidad de las infraestructuras.
- La noción de crecimiento de la red como extensión de una trama continua no se corresponde con las leyes de crecimiento de la ciudad.
- Reformular las políticas de extensión, identificando densidades y vinculaciones es la condición para hacer frente a la falta de planificación de los asentamientos.

- Algunos puntos, como el tratamiento de las aguas servidas, la disposición final de desechos industriales (sólidos y líquidos), la definición de pautas razonables de explotación de las napas (puelchense), definen algunas decisiones estratégicas.

Densificación:

- El crecimiento en altura, como síntoma fundamental de la densificación, va acompañado, en general de una tercerización típica de las áreas centrales, así como de un incremento de la proporción de habitantes por metro cuadrado, que podría llegar al hacinamiento en los grandes núcleos urbanos.
- Puede afirmarse que las áreas de mayor crecimiento vertical no experimentan, en general, fuertes incrementos de población, esto no quita que la carga que absorben las infraestructuras se modifique sustancialmente.
- La estructura parcelaria define, así mismo, el proceso de densificación. La necesidad de definir una volumétrica global para un proceso que resulta de intervenciones particulares a escalas de una parcela (Código) hay que tenerlo muy en cuenta desde el punto de vista de la morfología y el paisaje urbano que queremos para la ciudad.
- Las áreas de densificación coinciden en general con los viejos cascos urbanos, es necesario definir una política que permita la conservación y puesta en valor de estas referencias, tipologías que definen la personalidad de la ciudad y su identidad.
- La homogeneidad interna de los barrios es asumida en general como la posibilidad de proponer distintos modos de vida en el seno de una misma ciudad.

Observamos que, a pesar de que son tres procesos simultáneos, la inquietud pública en San Andrés de Giles se centra en una sola de esas variables: la forma en que se dará el crecimiento de la ciudad (EXTENSION).

Esta opinión se refleja en dos preguntas: HACIA DONDE CRECE Y HACIA DONDE DEBE CRECER GILES. Trataremos de responderlas analizando cómo se dio el crecimiento histórico de la ciudad y sus causas.

Las barreras físicas y funcionales han generado un crecimiento anisótropo y unilateral hacia el Este. Mientras avanzaba esta extensión espontánea, no planificada, se iba acentuando el problema básico de la situación estructural urbana actual, se generaba un "bolsón" cada vez más amplio sin equipamientos ni servicios, que quedaron concentrados en la zona central.

La situación se agravó con la aparición de nuevos barrios oficiales, que si bien vinieron a paliar el déficit habitacional, con su mayor densidad de ocupación agudizaron el problema. Esto ha conllevado a ingentes esfuerzos, no programáticos por cierto, para la extensión de la infraestructura básica, por ejemplo el agua corriente.

Como conclusión de este breve análisis respondemos a las preguntas iniciales con un concepto que es la idea prioritaria de este proyecto: GILES DEBE CRECER DENTRO DE GILES. Al hablar de crecimiento no nos referimos a la EXTENSION sino que pensamos simultáneamente en un crecimiento cualitativo, una toma de conciencia pública en la necesidad de mejorar la calidad ambiental, respeto por la naturaleza, respeto por los demás conciudadanos y preservación de nuestras raíces históricas. Nuestra premisa proyectual global es que la EXTENSION no se alienta, se planifica; se prioriza el accionar en la DENSIFICACION y, fundamentalmente en la CONSOLIDACION.

#### **a.1. De la planificación de la EXTENSION**

Como prioridad a largo plazo, se planificó una extensión urbana hacia el Este, con una situación y una superficie adecuadas para evitar la formación de nuevas patas o codos urbanos. La misma prevé un proyecto particularizado de diseño que contemple la provisión de espacios para equipamiento urbano, que subsanen la carencia de la actual zona lindante y las necesidades propias de la futura extensión de espacios para equipamiento urbano, que subsanen la carencia de la actual zona lindante y las necesidades propias de la futura extensión.

Hacia el Oeste de la ciudad planta urbana se propone una extensión, posterior a la precedente, que se enmarca en un análisis de situación de elementos tales como el Barrio "La Canducha" y el Plan Familia Propietaria que se generará una solución relacionada con el proyecto particularizado de recuperación del arroyo de Giles.

De concretarse estos saneamientos e intervenciones, se podría lograr una estructura urbana más equilibrada y una verdadera integración de éstas zonas al centro equipado.



## **a.2. De la planificación de la CONSOLIDACION**

Este es el punto fundamental, la premisa básica del proyecto y donde se deben efectuar las acciones inmediatas.

El área de la ciudad que se encuentra en una situación de no identidad barrial y sin puntos de referencia, es el lugar físico en donde debe comenzar la acción de consolidación urbana a través de:

- Provisión de servicios e infraestructura en forma programada, metódica y planificada en los planes anuales del Municipio.
- Búsqueda, detección y análisis dominial de terrenos baldíos que permitan generar equipamiento urbano (espacios verdes, sanidad, educación, Recreación) y que a su vez, por sí mismo, desarrollen un proceso de consolidación urbana en su entorno.

A largo plazo este proceso de consolidación se deberá extender hacia el Oeste del Área Central y hacia el Barrio "Gracias a Dios" mediante la implementación de los mismos elementos proyectuales, tendiendo a una futura cohesión urbana global.

## **a.3. De la planificación de la DENSIFICACIÓN**

El proyecto densificación se basa en el aprovechamiento integral de la infraestructura existente.

Mediante indicadores urbanísticos, de acuerdo a las posibilidades que permitan la Ley se aumentan los índices de FOT y de DENSIDAD NETA que varían de acuerdo a un proyecto morfológico controlado, generando así intenciones de perfil urbano.

El área de este proyecto morfológico donde se permite la construcción de edificios en altura ha sido determinada, luego de amplio análisis, debates y asesoramientos, con una superficie y ubicación que permite un adecuado aprovechamiento de la infraestructura existente y con una extensión que no produzca un perfil urbano inadecuado ni una hipervalorización de la tierra.

## **b. PROYECTOS PARTICULARIZADOS**

### **b.1. Generación de un Banco de Tierras Municipal**

Dada la necesidad de que el Municipio cuente con terrenos propios para la generación de viviendas y equipamientos urbanos deberá realizarse un proceso continuo de análisis de baldíos y zonas de vacíos urbanos, mediante estudios de posibilidades, estudios exploratorios básicos, análisis y estudios dominial y gestión y búsqueda de soluciones.

### **b.2. Recuperación del arroyo de Giles**

Con la finalidad de que el arroyo de Giles deje de ser una barrera, se propone recuperar y revalorizar el área adyacente e integrarlo a la vida urbana, para el desarrollo de actividades recreativas. Para ello deberá realizarse un estudio Hidráulico y altimétrico global de las zonas y cuenca del arroyo, la detección de invasiones antirreglamentarias y la sectorización de áreas de acción en el corto, mediano y largo plazo que contemplen las vías de circulación peatonal y vehiculares, la forestación y el equipamiento urbano necesario.

### **b.3. Extensión de la Infraestructura de Servicios**

La extensión planificada de la infraestructura de servicio, fundamentalmente agua corriente, cloacas, pavimento y desagües pluviales, es un punto fundamental de esta propuesta para lograr la consolidación urbana. Mediante estudios de posibilidad de gestión de recursos se deberán generar las extensiones en forma de red y con elementos lineales de avances rápidos (espinas de infraestructura), con una coordinación exhaustiva de planes de infraestructura y pavimentación.

#### **b.4. Industrias**

Respecto de la propuesta que hace a la oferta de "suelo industrial" y habiendo analizado las características de los asentamientos de ese carácter que tenemos en San Andrés de Giles, con **unidades dispersas** en diferentes lugares de la región y la periferia urbana, sin un predominio manifiesto de ninguno. Se hace necesario optar por una propuesta que permita diversas alternativas de asentamiento.

De acuerdo a las normativas existentes para los establecimientos industriales: accesibilidad y conexión con los mercados de consumo y exportación más importantes, (capital, mercosur, etc.), capacidad de energía instalada, colectores de efluentes líquidos, (cuando los hay), vientos predominantes, aptitud hidráulica, situación estratégica respecto a los asentamientos residenciales (ni muy lejana, por el traslado de los trabajadores, ni muy cercana, según sea la característica de la actividad).

Respecto a la ZIE, se ha pensado que desde el cruce de la Ruta Nacional 7 y la Ruta Pcial. 41, hacia el norte por Ruta 41, habría algunos sectores factibles para dichos asentamientos, en el caso de la existencia de efluentes líquidos.

Es evidente la importancia estratégica que posee esta Ruta 41 con relación al Mercosur, y la Ruta Nacional 7 respecto al inmenso mercado interno de la Capital Federal y a los mercados del Pacífico.

También tendríamos el tramo de la Ruta 8, que atraviesa el partido de San Andrés de Giles y con una zona que está vinculada al Río Areco.

Todas estas alternativas no excluyen por ello la precisión respecto a indicadores urbanísticos y ambientales que hacen a un uso y control inteligente del suelo.

Buscamos como objetivo fundamental preservar la calidad de vida residencial en la región, sin excluir el aliciente y desarrollo de los asentamientos industriales de manera eficiente y controlada, para una mejor oferta de fuentes de trabajo y crecimiento equilibrado de la ciudad.

#### **b.5. Parque Urbano Natural**

Relacionado con el Parque Lineal resultante de la recuperación de la rivera del arroyo, se propone el estudio de la generación de un Parque Urbano de características recreativas en un área que por su cota no resulta apta para extensión de la planta urbana.

#### **b.6. Recuperación del Parque Municipal "Fernando C. Lillia"**

La superposición de funciones incompatibles en el Parque Municipal hace necesario el estudio de factibilidad de traslado del circuito automovilístico, para que se constituya en una zona deportiva y recreativa comunal. El estudio contemplará su reforestación dentro del plan Forestal Municipal.

#### **b.7. Plan de Forestación Municipal**

Se propone que el Municipio desarrolle un Plan de Forestación, continuado en el tiempo para generar barreras verdes en la zona norte del área urbana en relación con la zona industrial mixta y sobre la Ruta Nacional 7, reforestar los Parques Urbanos, el Acceso Cristóbal Colón y la Avda. Lucas Scully. Deberá realizarse un proyecto global de forestación interna con especies de carácter urbano, con obligatoriedad y cumplimiento de ordenanzas de mantenimiento y poda racional.

#### **b.8. Renovación de Acceso al Núcleo Urbano**

Se propone jerarquizar el acceso principal a la ciudad y ordenar el tránsito vehicular mediante la regeneración del bulevar central y la forestación iluminación y equipamiento adecuados.

#### **b.9. Renovación de la "Villa Mariño "**

Existe la necesidad de una reestructuración integral por sus particulares condiciones de deterioro en los aspectos físico-económico-Sociales.

Mientras se implementen las soluciones pertinentes, por equipos multidisciplinarios, no se deberán permitir nuevas construcciones ni cambio de los usos existentes.



#### **b.10. Plan Global de Ordenamiento de Tránsito**

En la planta urbana existen numerosas áreas de conflicto en el tema tránsito no existen vías principales internas para reordenamiento ni jerarquización de la red, salvo por el uso. Deberá realizarse un Proyecto integral que contemple la circulación de vehículos de tránsito pesado, de transporte público de pasajeros, estacionamiento en toda la ciudad, equipamiento y señalización y el desarrollo de campañas de educación vial.

En el caso particular del tránsito pesado se propone estudiar la posibilidad de consolidar el Camino de las Tropas, en una gestión conjunta con las plantas cerealeras actuales y futuras industrias, para descomprimir la situación de la Avda. Scully; con el mismo método de gestión, generar una mano paralela a la avda. Nuestra Señora de Lujan; Derivar el tránsito hacia el E. Por la Avda Scully para evitar el cruce por la planta urbana y el análisis de gestión para generar colectoras paralelas a la Ruta Nacional 7 a fin de canalizar los accesos a los Barrios SAN Francisco y C.A.S. y el acceso principal a la ciudad.

#### **b.11.- Normativas para la construcción en el Entorno de Plaza San Martín**

Estas normas se encuentran desarrolladas en las específicas del Área Comercial administrativa.

#### **b.12. Establecimiento de Hornos de Ladrillo**

La compleja realidad socio-económica y el deterioro ambiental que provocan los hornos de ladrillo hacen necesaria la conformación de un equipo multidisciplinario que estudie las implicancias de su permanencia, el mantenimiento de las fuentes de trabajo, la relocalización de las familias, la renovación tecnológica y demás problemas conexos.

#### **b.13. Patrimonio Arquitectónico**

La oficina de Planeamiento realizará la detección de edificios, monumentos y sitios significativos para la comunidad, su relevamiento, el análisis de las implicancias legales de dominio con asesoramiento de organismos nacionales y provinciales y el estudio de las posibilidades de intervención oficial y asesoramiento a los particulares para su preservación.

#### **b.14. Reestructuración de las Oficinas de Obras y Catastro y su Articulación con la Oficina de Planeamiento**

El proyecto contemplará la organización de estructuras adecuadas para el desarrollo de las tareas actuales y la actualización catastral del Partido; que articulen con la Oficina de Planeamiento para la implementación del Proyecto de Tierras; la planificación organizada de los planes de servicios; el control de usos, normativas e indicadores; el avance y situación de los proyectos particularizados; el control, seguimiento y correcciones necesarias a este Plan.



# SAN ANDRÉS DE GILES

## Esquema Director Urbano





**MUNICIPALIDAD DE  
SAN ANDRÉS DE GILES**

# **Plan Estratégico de Desarrollo Rural**

En el presente Plan Estratégico de Desarrollo Rural se incluyen el Diagnóstico de las circunstancias actuales y parte de los datos obtenidos en el Relevamiento realizado.

## **DIAGNÓSTICO:**

Oportunidades y amenazas externas:

### **Oportunidades**

- Proximidad a Capital Federal y ubicación sobre ejes preferenciales de transporte.
- Ubicación en el Corredor del Mercosur y Ruta Bioceánica.
- Valorización internacional del medio ecológicamente preservado y de productos orgánicos.
- Ubicación dentro de un circuito de atracción turística (Nacional-Provincial-Regional).
- Demanda de medio de calidad y de servicios por parte de la población metropolitana expulsada por inseguridad, polución, stress, etc..

### **Amenazas**

- Tensiones inmobiliarias urbanizadoras de borde.
- Flujos de delincuencia.
- Mayor atracción comparativa de otros centros regionales, frente a la debilidad del Sistema Urbano del Partido.
- Oferta de empleo, educación cultura, etc. en el Área Metropolitana, como incentivo para la emigración de población.

Fortalezas y debilidades internas:

### **Fortalezas**

- Territorio ambientalmente controlable.
- Potencialidad natural para producción primaria y forestal.
- Tradición cultural pampeana (aún no explotada).
- Decisión de conducir un Proceso de Desarrollo Planificado.
- Existencia de un Sector Industrial Municipal.

### **Debilidades**

- Sistema Urbano débil (pérdida de población y vacíos urbanos).
- Excesivo parcelamiento del Área Rural.
- Insuficiente cohesión a los fines de impulsar procesos de planificación y desarrollo. No está suficientemente instalada la necesidad de alcanzar un grado de organización interno que facilite la promoción y el posicionamiento del Partido en el contexto.
- Falta de oferta de trabajo calificado y consecuente éxodo de los jóvenes.
- Dificultades para encadenar circuitos productivos.

## **RELEVAMIENTO:**

Datos y Planos utilizados en el proceso de diagnóstico:

En el presente Plan Estratégico de Desarrollo Rural se establecen Objetivos, Criterios y Lineamientos de Ordenamiento para el Área Rural, que serán de aplicación en la implementación del Código de Planeamiento para todo el territorio del Partido de San Andrés de Giles no comprendido en las Áreas Urbana y Complementaria.

## **OBJETIVOS:**

Son **objetivos generales** del presente Plan Estratégico de Desarrollo Rural:

- Definir estrategias de Ordenamiento Urbano-Territorial para estructurar el Área Rural del Partido a fin de mejorar las condiciones de vida de la población, preservando los recursos ambientales e impulsando el desarrollo de actividades productivas.
- Potenciar los recursos ambientales e impulsar el desarrollo de emprendimientos residenciales, industriales, comerciales, de servicios, de esparcimiento y turísticos que sean compatibles con un medio sustentable.
- Orientar las oportunidades de inversión pública y privada para fortalecer la economía local, aprovechando las ventajas geográficas y de infraestructura y los recursos humanos, institucionales y políticos.

Son **objetivos específicos** del presente Plan Estratégico de Desarrollo Rural:

- Reforzar el sistema urbano del Partido, alentando las inversiones en las localidades rurales, para lograr su reactivación económica y desarrollo social.
- Propiciar el desarrollo de actividades económicas que incrementen el empleo, las oportunidades productivas y la recaudación Municipal.
- Definir la política poblacional a fin de preservar la identidad local, moderar la radicación en la ciudad cabecera y favorecer el asentamiento en las localidades rurales y en el Área Rural, orientando la coexistencia de la población actual con la de las nuevas urbanizaciones.
- Hacer un uso racional de los recursos ambientales (suelo, agua, aire, paisaje natural y construido, etc.) mediante una política de desarrollo sustentable, que permita mejorar la calidad de vida conservándolos y potenciándolos.
- Proyectar una estructura circulatoria rural que reordene los trazados espontáneos preexistentes, defina el esqueleto de soporte y articule la vinculación espacial, minimizando costos y optimizando el sistema de interacciones.
- Optimizar la inversión pública en obras de infraestructura, permitiendo concentrarlas en sectores adecuados y previstos por el Plan Estratégico de Desarrollo, en función de los fines propuestos.
- Orientar la inversión privada hacia aquellos sectores donde contribuya a una mejor estructuración y un mayor desarrollo, maximizando los beneficios.
- Fijar los mecanismos legales que permitan a la Municipalidad operar ágilmente en la adquisición, permuta y transferencia de predios, así como en la disposición de tierras y recursos económicos.
- Fundamentar las decisiones que se adopten sobre el territorio mediante parámetros generales y elementos de juicio técnico-políticos que aseguren su compatibilidad y correspondencia con los fines propuestos en el presente Plan Estratégico de Desarrollo.

## CRITERIOS:

Serán **critérios** a aplicar para asegurar el cumplimiento de los objetivos establecidos en el presente Plan Estratégico de Desarrollo Rural:

- Reconocer la calidad del medio y la preservación de los recursos naturales y antrópicos como valores esenciales para el uso racional del territorio.
- Asegurar niveles de calidad y confort, en la ejecución de obras en los nuevos emprendimientos, que definan una oferta de excelencia para el Partido.
- Orientar la provisión de obras y contraprestaciones a exigir en los nuevos emprendimientos en función de aumentar las superficies de espacio verde público y mejorar la accesibilidad intrazonal, la provisión de servicios y la calidad del medio, utilizando la inversión privada como factor de impacto y desarrollo local y medio de redistribución de los recursos sociales.
- Dar preferencia a los emprendimientos modernos en su concepción y oferta, que rescaten los valores culturales propios de la región y la tradición de ciudad pampeana rodeada de medio productivo rural.
- Dar preferencia a las actividades agropecuarias extensivas y agrarias intensivas y a la explotación forestal.
- Dar preferencia -dentro de las Urbanizaciones Privadas de Perímetro Cerrado- a los Clubes de Campo, por constituir una oferta de mejor calidad y más adecuada a las características del Partido.
- Dar preferencia a la localización de plantas de almacenaje de granos, en parcelas rurales frentistas o próximas a vías ferroviarias y rutas principales.

## LINEAMIENTOS DE ORDENAMIENTO PARA EL ÁREA RURAL

Son los **Lineamientos de Ordenamiento para el Área Rural** del presente Plan Estratégico de Desarrollo Rural:

- Propiciar un Partido ambientalmente sustentable y territorialmente integrado, en el que se resguarden las características locales deseadas y se aumenten las posibilidades de crecimiento económico de todos sus habitantes.
- Promover en el Partido el desarrollo de todas las actividades ambientalmente sostenibles y socialmente aceptables.
- Promocionar las actividades de procesamiento de insumos agropecuarios, las de producción de herramientas para el agro y las relacionadas con el turismo regional.
- Favorecer que las parcelas que tienen aptitud y superficie adecuadas para la explotación rural extensiva, no sean divididas en función de destinar las fracciones resultantes a otros emprendimientos agropecuarios intensivos que puedan emplazarse en lotes existentes de menores dimensiones.
- Orientar y favorecer el englobamiento de parcelas rurales para facilitar la rentabilidad de las explotaciones y el reordenamiento de la aplicación de los tributos municipales.
- Revitalizar el Sistema Urbano del Partido, para propiciar el crecimiento de las localidades rurales e integrarlas en una red donde se complementen y amplíen las ofertas de servicios y las oportunidades para realizar inversiones.
- Impulsar en los entornos de las localidades rurales, el emplazamiento de nuevos emprendimientos residenciales, industriales, comerciales, de servicios, de esparcimiento y turísticos; controlando la naturaleza, magnitud e impacto de cada proyecto a fin de asegurar su compatibilidad con los objetivos establecidos en este Plan Estratégico de Desarrollo.
- Controlar las explotaciones extractivas y las producciones de ladrillos para reordenar dichas actividades y atender la problemática socioeconómica que genera esta última por las condiciones de vida de la mano de obra que utiliza y atrae.
- Preservar el patrimonio paisajístico, arquitectónico e histórico local, favoreciendo el desarrollo de actividades que permitan su conservación y puesta en uso controlado, para lograr el incremento de la oferta de atractivos locales.
- Promover la creación de un “Parque Comarcal o Regional”, según lo establecido en el Art. 13° del Decreto Ley N° 8912/77, tomándose como base de población potencial para la localidad cabecera los veinticinco mil (25.000) habitantes.
- Promocionar la radicación de grandes equipamientos de carácter regional (parques temáticos, logísticos o tecnológicos, campos universitarios, centros comerciales o deportivos, etc.) en parcelas rurales frentistas o próximas a rutas principales.
- Promover la creación de un Nuevo Centro de Población en la Zona NO del Partido, para equilibrar el sistema de centros urbanos existentes.
- Impulsar la organización gerencial de la administración municipal en función de los objetivos y lineamientos propuestos en el presente Plan Estratégico de Desarrollo, a fin de lograr el estricto control de las actividades, obras e instalaciones que se desarrollen en el Área Rural del Partido y la promoción del Territorio.

# INDICE

## ANEXO I-2 CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL DEL PARTIDO

### SECCIÓN 1

|  |           |
|--|-----------|
| <b>GENERALIDADES</b>                                 | <b>5</b>  |
| <b>1.1. De las Normas</b>                            | <b>5</b>  |
| 1.1.1. Alcances                                      | 5         |
| 1.1.2. Ámbito de vigencia                            | 5         |
| 1.1.3. Normas transitorias                           | 5         |
| <b>1.2. Abreviaturas y denominaciones abreviadas</b> | <b>5</b>  |
| <b>1.3. Definición de términos técnicos</b>          | <b>5</b>  |
| 1.3.1. Significado                                   | 5         |
| 1.3.1.1. Relativos al uso                            | 5         |
| 1.3.1.2. Relativos al terreno                        | 17        |
| 1.3.1.3. Relativos al tejido urbano                  | 17        |
| <b>1.4. Disposiciones temporales</b>                 | <b>18</b> |
| 1.4.1. Entrada en vigencia                           | 18        |
| 1.4.2. Limitación validez de los permisos            | 18        |
| <b>1.5. Derogación de normas</b>                     | <b>18</b> |
| 1.5.1. Derogación                                    | 18        |
| <b>1.6. Adecuación del Código</b>                    | <b>18</b> |
| 1.6.1. Modificaciones al Código                      | 18        |

### SECCIÓN 2

|   |           |
|---|-----------|
| <b>NORMAS ADMINISTRATIVAS</b>                   | <b>19</b> |
| <b>2.1. Certificado de uso conforme</b>         | <b>19</b> |
| 2.1.1. Finalidad                                | 19        |
| 2.1.2. Solicitud                                | 19        |
| 2.1.3. Trámite                                  | 19        |
| 2.1.4. Resolución                               | 19        |
| 2.1.5. Obligatoriedad                           | 19        |
| 2.1.6. Vigencia                                 | 19        |
| <b>2.2. Usos no conformes</b>                   | <b>19</b> |
| 2.2.1. Certificado de subsistencia              | 19        |
| 2.2.2. Incorporación de edificios “No conforme” | 20        |
| 2.2.3. Habilitación de edificios “No conforme”  | 20        |
| <b>2.3. Usos no previstos o consignados</b>     | <b>20</b> |
| <b>2.4. Gestión del desarrollo Territorial</b>  | <b>20</b> |
| 2.4.1. Convenios Urbanísticos                   | 20        |
| 2.4.1.1. Procedimiento                          | 20        |

### SECCIÓN 3

|   |           |
|---|-----------|
| <b>DE LA APERTURA DE LA VÍA PÚBLICA Y DEL PARCELAMIENTO</b>     | <b>22</b> |
| <b>3.1. Apertura de vías públicas</b>                           | <b>22</b> |
| 3.1.1. Propuesta de apertura.                                   | 22        |
| 3.1.2. Trazado de calles  | 22        |
| 3.1.3. Ancho de calles  | 22        |
| 3.1.4. Categorización y ancho de caminos rurales                | 22        |
| 3.1.5. Apertura de caminos rurales                              | 23        |
| <b>3.2. Parcelamiento</b>                                       | <b>23</b> |
| 3.2.1. División y dimensiones mínimas de las parcelas           | 23        |
| 3.2.2. Prohibición de parcelamiento sin acceso a la vía pública | 24        |
| 3.2.3. División y dimensiones mínimas de las parcelas rurales   | 24        |
| <b>3.3. Aceras</b>  | <b>24</b> |
| 3.3.1. Anchos mínimos   | 24        |
| 3.3.2. Materiales   | 25        |
| 3.3.3. Usos y ocupación   | 25        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>SECCIÓN 4</b>  |           |
| <b>NORMAS GENERALES SOBRE TEJIDO URBANO</b>   | <b>26</b> |
| <b>4.1. Área descubierta entre volúmenes edificados</b>   | <b>26</b> |
| 4.1.1. Espacio urbano   | 26        |
| 4.1.1.1. Conformación del espacio urbano  | 26        |
| 4.1.1.2. Centro libre de manzana  | 26        |
| 4.1.1.3. Distancia entre paramentos laterales y líneas divisorias de parcelas                       | 26        |
| 4.1.1.4. Patios interiores  | 26        |
| 4.1.1.5. Patios apendiculares del espacio urbano  | 26        |
| <b>4.1.2 Patios auxiliares</b>  | <b>26</b> |
| <b>4.1.3. Normas comunes a todas las áreas descubiertas</b>   | <b>26</b> |
| 4.1.3.1. Forma de medir las áreas descubiertas  | 27        |
| 4.1.3.2. Arranque del espacio urbano  | 27        |
| 4.1.3.3. Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas   | 27        |
| <b>4.1.4. Línea de frente interno</b>   | <b>27</b> |
| 4.2. Volumen edificable   | 27        |
| 4.2.1. Volumen edificable   | 27        |
| 4.2.2. Densidad   | 27        |
| 4.2.3. Normas para el cómputo   | 27        |
| 4.2.4. Premios  | 27        |
| <b>4.3. Disposiciones referentes a espacio para carga y descarga y estacionamiento de vehículos</b> | <b>28</b> |
| 4.3.1. Requerimiento de espacio para carga y descarga   | 28        |
| 4.3.2. Requerimiento de guarda y estacionamiento de vehículos                                       | 28        |
| <b>SECCIÓN 5</b>  |           |
| <b>DE LA ZONIFICACIÓN</b>   | <b>31</b> |
| <b>5.1. Nomenclatura de Áreas, Zonas y Distritos</b>  | <b>31</b> |
| 5.1.1. Nomenclatura   | 31        |
| 5.1.2. Documentos gráficos.   | 32        |
| 5.1.3. Ubicación de Zonas y Distritos   | 32        |
| 5.1.4. Delimitación de zonas y distritos  | 32        |
| 5.1.5. Sectores no zonificados  | 33        |
| <b>5.2. Normas Específicas</b>  | <b>33</b> |
| <b>5.2. Área urbana</b>   | <b>34</b> |
| Zona Comercial Administrativa – CA  | 35        |
| Zona Residencial Uno -R1  | 37        |
| Zona Residencial Dos - R2   | 39        |
| Zona Residencial Tres - R3-S1   | 41        |
| Zona Residencial Tres - R3-S2   | 43        |
| Zona Residencial Cuatro - R4  | 45        |
| Zona Residencial Cinco - R5   | 47        |
| Zona Residencial Seis - R6  | 49        |
| Zona Residencial Siete - R7- Azcuénaga  | 51        |
| Zona Residencial Siete - R7- Cucullú  | 53        |
| Zona Residencial Siete - R7- Franklin   | 55        |
| Zona Residencial Siete - R7- Solis  | 57        |
| Zona Residencial Siete - R7- San Alberto  | 59        |
| Zona Residencial Siete - R7- Tuyuti   | 61        |
| Zona Residencial Siete - R7- Villa Espil  | 63        |
| Zona Residencial Siete - R7- Villa Ruiz   | 65        |
| Distrito de Urbanización Especial - DUE   | 67        |
| Distritos Espacio Verde – EV1   | 69        |
| <b>Área complementaria</b>  | <b>71</b> |
| Zonas Complementaria Residencial Extraurbana 1 - CRE1   | 73        |
| Zonas Complementaria Residencial Extraurbana 2 - CRE2   | 75        |
| Zonas Complementaria Residencial Extraurbana 3 - CRE3   | 77        |
| Zonas Complementaria Residencial Extraurbana 4 - CRE4   | 79        |
| Zona Complementaria Mixta 1 – CM 1  | 81        |
| Zona Complementaria Mixta 2 – CM 2  | 83        |
| Zona Complementaria Mixta 3 – CM 3  | 85        |
| Zona Complementaria Mixta 4 – CM 4  | 87        |
| Zona Complementaria Agropecuaria 1 – CAgr1  | 89        |
| Zona Complementaria Agropecuaria 2 – CAgr2  | 91        |



|   |            |
|---|------------|
| Zonas Complementaria Residencial Agropecuaria - CRA1  | 93         |
| Zonas Reserva Urbana - RU   | 95         |
| Distrito Parque Urbano Natural 1– PUN1  | 97         |
| Distrito Parque Urbano Natural 2– PUN2  | 99         |
| Distrito Parque Urbano Natural 3– PUN3  | 101        |
| Distrito Reserva Urbana Natural – RUN   | 103        |
| Zona de Servicio de Ruta 1– SR1   | 105        |
| Zona de Servicio de Ruta 2– SR2   | 107        |
| Zona de Servicio de Ruta 3– SR3   | 109        |
| Zona de Servicio de Ruta 4– SR4   | 111        |
| Distrito Sector Industrial Municipal – SIM  | 113        |
| Distrito Barrio Extraurbano   | 115        |
| <b>Área Rural</b>   | <b>117</b> |
| Zona Rural – R  | 118        |
| Zona Rural Frente a Rutas – RFR   | 120        |
| Zona Industrial Exclusiva 1 – ZIE1  | 122        |
| Zona Industrial Exclusiva 2 – ZIE2  | 124        |
| Distrito Barrio Cerrado   | 126        |
| <b>Área Variables</b>   | <b>128</b> |
| Distritos de Uso Específico – UE  | 129        |
| Distritos Industriales – DI   | 131        |
| Distritos Industriales Condicionado– DIC  | 133        |
| Distritos Deportivo Recreativo– DDR   | 135        |
| <b>SECCIÓN 6</b>  |            |
| <b>NORMAS GENERALES SOBRE URBANIZACIONES</b>  | <b>137</b> |
| 6.1. Urbanizaciones privadas de perímetro cerrado   | 137        |
| 6.1.1. Clubes de Campo  | 138        |
| 6.1.2. Barrios Cerrados   | 138        |
| <b>SECCIÓN 7</b>  |            |
| <b>NORMAS GENERALES SOBRE MEDIO AMBIENTE</b>  | <b>139</b> |
| 7.1. Residuos   | 139        |
| 7.2. Zonas de protección de desagües naturales  | 139        |
| 7.3. Cartelería   | 140        |
| <b>ANEXOS</b>   |            |
| II - PLANO DE DELIMITACIÓN DE ÁREAS DEL PARTIDO   | 141        |
| III - PLANO DE DELIMITACIÓN Y ZONIFICACIÓN DEL ÁREA URBANA DE LA LOCALIDAD CABECERA DEL PARTIDO | 142        |
| III – 1 PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA LA LOCALIDAD DE SOLIS                             | 143        |
| III – 2 PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA LA LOCALIDAD DE AZCUÉNAGA                         | 144        |
| III – 3 PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA LA LOCALIDAD DE VILLA RUIZ                        | 145        |
| III – 4 PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA LA LOCALIDAD DE CUCULLÚ                           | 146        |
| III – 5 PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA LA LOCALIDAD DE VILLA ESPIL                       | 147        |
| III – 6 PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA LA LOCALIDAD DE VILLA SAN ALBERTO                 | 148        |
| III – 7 PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA LA LOCALIDAD DE TUYUTÍ                            | 149        |
| III – 8 PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA LA LOCALIDAD DE FRANKLIN                          | 150        |
| IV - PLANO DE DELIMITACIÓN Y ZONIFICACIÓN DEL ÁREA COMPLEMENTARIA LOCALIDAD CABECERA            | 151        |
| V - PLANO DE DELIMITACIÓN Y ZONIFICACIÓN DEL ÁREA RURAL   | 152        |
| VI Y VII– PLANO DE ÁREAS DE CONVENIOS URBANOS DE LOCALIDAD CABECERA Y LOCALIDADES               | 153        |
| VIII- PLANO DE RECTRICCIÓN DE USOS GI2 DEL ÁREA RURAL   | 155        |

## Anexo I – 2

Código de Ordenamiento Urbano y Territorial  
del Partido de San Andrés de Giles



## SECCIÓN 1 GENERALIDADES

### 1.1. DE LAS NORMAS

#### 1.1.1. Alcances

Las disposiciones de este Código alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, de edificios, estructuras e instalaciones, la apertura y ensanche de vías públicas, la subdivisión y englobamiento de parcelas, los volúmenes edificables, el tejido urbano y todos aquellos asuntos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico del territorio del Partido de San Andrés de Giles.

Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de estas normas a cualquier otro supuesto no previsto en el mismo.

#### 1.1.2. Ámbito de vigencia

Las disposiciones de este Código se aplican a la propiedad privada y a la de las personas de derecho público, cualquiera fuere la afectación de sus bienes.

### 1.2. ABREVIATURAS Y DENOMINACIONES ABREVIADAS

A los efectos de sintetizar la redacción y simplificar la referencia a conceptos y normas de preciso significado, se hará uso en este Código de abreviaturas y siglas cuyo equivalente y significado se detalla a continuación:

|        |                               |
|--------|-------------------------------|
| D.E.   | Departamento Ejecutivo        |
| H.C.D. | Honorable Concejo Deliberante |
| D.O.   | Dirección de Obras            |
| D.P.   | Dirección de Planeamiento     |
| D.S.   | Dirección de Salud            |

### 1.3. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS

#### 1.3.1. Significado

##### 1.3.1.1. Relativos al uso

###### a) Conceptos generales:

**USO:** Función para la cual el inmueble, terreno, edificio o estructura asentados en él, ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido

**USO NO CONFORME:** Cualquier actividad que se desarrolle en una parcela en el momento en que estas normas tengan vigencia y que no cumpla con las mismas según la zona o distrito en que esté ubicado.

**USO PERMITIDO:** El que puede implantarse en una zona o distrito según las prescripciones de estas normas.

**USO CONDICIONADO:** El que puede implantarse en una zona o distrito, pero con una condición excluyente, que tenga un informe favorable de la D.P. y sea convalidado por el HCD.

**USO COMPLEMENTARIO:** El que puede implantarse en una parcela que ya cuenta con un “Uso Permitido”, como actividad primaria y que es compatible o necesario para su desarrollo.

###### b) Tipos de usos:

## RESIDENCIAL



### VIVIENDA UNIFAMILIAR

Se entiende la vivienda del núcleo familiar con dependencias auxiliares.



### VIVIENDA MULTIFAMILIAR

Son un conjunto de viviendas unifamiliares que se agrupan en forma privada o en el marco del Código Civil y Comercial, la modalidad podrá ser de departamentos, edificios colectivos o viviendas agrupadas indistintamente. Para permitirse la actividad la parcela deberá contar con conexión a la red de desagües cloacales.



### CLUB DE CAMPO

Área territorial de extensión limitada que no conforma núcleo urbano, con una parte equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en contacto con la naturaleza, cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento. El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo inescindible. Reglamentados por Decreto 9.404/86.

Queda expresamente prohibido en el ámbito del Partido la actividad encuadrada en la denominación de Barrios Cerrados ( Decreto 27/98).

## COMERCIO



### COMERCIO 1a

Es la actividad dedicada a la comercialización minorista de intercambio, exposición, venta y reventa con superficies menores o iguales a 100m<sup>2</sup>. Sin depósito y sin elaboración.



### COMERCIO 1b

Es la actividad dedicada a la comercialización minorista de intercambio, exposición, venta y reventa con superficies de depósitos menores al 25% del salón de venta. En algunas zonas se podrá limitar la superficie total del salón.



### COMERCIO 1c

Es la actividad dedicada a la comercialización minorista de intercambio, exposición, venta y reventa con superficies de depósitos mayores al 25% del salón de venta. Hasta una superficie de exposición y venta que no supere los 500m<sup>2</sup>.

**C1d**grandes superf.  
ley 12.573**COMERCIO 1d**

Es la actividad dedicada a la comercialización minorista de intercambio, exposición, venta y reventa con grandes superficies alcanzados por la Ley Prov.12.573.

**C1e**granel  
molestos**COMERCIO 1e**

Es la actividad dedicada a la comercialización minorista de intercambio, exposición, venta y reventa de productos que por su naturaleza o la de su mercadería ocasionen molestias, incomodidad, o peligrosidad. A modo de ejemplo: corralones de materiales.

**C2a**< 200m<sup>2</sup>**COMERCIO 2a**

Es la actividad dedicada a la comercialización mayorista de intercambio, exposición, venta y reventa de productos generales menor o igual a una superficie cubierta de 200 m<sup>2</sup>. El deposito deberá estar en la misma parcela.

**C2b**> 200m<sup>2</sup>  
< 900m<sup>2</sup>**COMERCIO 2b**

Es la actividad dedicada a la comercialización mayorista de intercambio, exposición, venta y reventa de productos generales mayor a 200 m<sup>2</sup> y menor a 900m<sup>2</sup>. El deposito deberá estar en la misma parcela. Mayores a 500m<sup>2</sup> son alcanzados por Ley Prov.12.573.

**C2c**> 900m<sup>2</sup>**COMERCIO 2c**

Es la actividad dedicada a la comercialización mayorista de intercambio, exposición, venta y reventa de productos generales mayor a 900 m<sup>2</sup>. El deposito deberá estar en la misma parcela (Ley Prov.12.573)

**C3**molestos  
peligrosos**COMERCIO 3**

Es la actividad dedicada a la comercialización mayorista de intercambio, exposición, venta y reventa de productos peligrosos (excluye productos de vivero- ord. agroquímicos)

**C4a**concesionario  
autom.  
<200m<sup>2</sup> venta**COMERCIO 4a**

Es la actividad dedicada solo a la venta de automotores livianos, nuevos o usados con una superficie menor o igual a 200m<sup>2</sup>. Sin taller de servicios post venta.

**C4b**concesionario  
autom.  
>400m<sup>2</sup> venta y  
taller**COMERCIO 4b**

Es la actividad dedicada solo a la venta de automotores livianos, nuevos o usados con una superficie mayor a 200m<sup>2</sup>. Con taller de servicios post venta.

**C4c**concesionario  
autom. Pesado  
venta y taller**COMERCIO 4c**

Es la actividad dedicada solo a la venta de automotores pesados, nuevos o usados con una superficie mayor a 200m<sup>2</sup>. Con taller de servicios post venta.

**COMERCIO 5**

Es la actividad dedicada a la extracción de suelos seleccionados (tosca, greda, tierra negra exclusiva para hornos de ladrillo-Decreto 1213/03, modificado por el Decreto 284/08). Su permiso de localización estará condicionado a la presentación de un informe ambiental de localización por parte del solicitante y previo dictamen favorable de la Dirección de Planeamiento la aprobación del HCD.

**SERVICIOS****SERVICIO 1a**

Comprende los establecimientos donde se prestan servicios bancarios o financieros: cajeros automáticos, créditos, sucursales de bancos (Segundas sucursales dentro del Partido).

**SERVICIO 1b**

Comprende los establecimientos donde se prestan servicios bancarios o financieros: bancos, créditos, agencias de cambio.

**SERVICIO 2a**

Locales de elaboración de alimentos y expendio de bebidas para su consumo inmediato y/o su expendio en su totalidad al por menor en el mismo local. Superficie total menor a 100m<sup>2</sup>. Ejemplo: restaurantes, rotiserías, pizzerías, bares, confiterías. Sin espectáculos en vivo y solo música ambiental (Norma IRAM 4062).

**SERVICIO 2b**

Locales de elaboración de alimentos y expendio de bebidas para su consumo inmediato y/o su expendio en su totalidad al por menor en el mismo local. Superficie total mayor a 100m<sup>2</sup>. Ejemplo: restaurantes, rotiserías, pizzerías, bares, confiterías. Sin espectáculos en vivo y solo música ambiental (Norma IRAM 4062).

**SERVICIO 2c**

Locales de elaboración de alimentos y expendio de bebidas para su consumo inmediato y/o su expendio en su totalidad al por menor en el mismo local. Ejemplo: restaurantes, rotiserías, pizzerías, bares, confiterías. Con espectáculos en vivo y música ambiental (Norma IRAM 4062) en horario nocturno regulado.

**SERVICIO 3**

Comprende el conjunto de actividades de requerimiento diario y periódico q se prestan a la persona del usuario o de sus bienes con prestación directa, alquiler o a través de intermediarios en sus distintas escalas. A modo de ejemplo: Tintorería / lavadero de ropa/ cerrajería/ reparación de calzados/ peluquería/ salón de belleza/ grafica, no imprenta/ Viveros (jardinería menor hasta 50m<sup>2</sup> cubiertos), Agencia de Lotería/Tatuajes.

**SERVICIO 4**

Establecimientos de venta de combustible con servicios asociados (Lavaderos, lubricentros, servicompras).

**SERVICIO 5a**

Establecimientos de servicios con actividades no seriadas, con horario diurno, sin movimiento vehicular pesado (En los casos de los sectores en que la Ordenanza de Tránsito no lo permite) y superficie mayor a 50m2 y menor a 150m2 en total. Ejemplo: talleres de herrería metálica/ carpintería, imprenta.

**SERVICIO 5b**

Establecimientos de servicios con actividades no seriadas, con horario diurno, con movimiento vehicular pesado (En los casos de los sectores en que la Ordenanza de Tránsito lo permite) y superficie mayor a 150m2 en total. Ejemplo: talleres de herrería metálica/ carpintería, imprenta.

**SERVICIO 6a**

Comprende los establecimientos destinados al mantenimiento, reparación y atención del automotor (liviano) de menor impacto al entorno. Ejemplo: eléctrica/ alineación/ balanceo/ suspensión/ gomería/ cerrajerías/ aire acondicionado/ radios/ parabrisas/ alarmas/ baterías/ tapizados/ bicicletería.

**SERVICIO 6b**

Comprende los establecimientos destinados al mantenimiento, reparación y atención del automotor (liviano) con una superficie total menor a 150m2. Ejemplo: talleres mecánicos/ escapes / chapa y pintura.

**SERVICIO 6c**

Comprende los establecimientos destinados al mantenimiento, reparación y atención del automotor (liviano) con una superficie total mayor a 150m2. Ejemplo: talleres mecánicos/ escapes / chapa y pintura.

**SERVICIO 6d**

Comprende los establecimientos destinados al mantenimiento, reparación y atención del automotor (pesado). Ejemplo: talleres mecánicos/ escapes / chapa y pintura.

**SERVICIO 6e**

Comprende los establecimientos destinados al lavado automático o no automático de automotores livianos en parcelas de menor superficie a 600m2.

**SERVICIO 6f**

Comprende los establecimientos destinados al lavado automático o no automático de automotores pesados en parcelas de mayor superficie a 600m2.

**SERVICIO 7**

Comprende los establecimientos destinados al servicio de remisería con estacionamiento de los móviles propios. OrdenanzaNº 57/93 y modificatorias :

**SERVICIO 8a**

Comprende los establecimientos destinados al servicio de la actividad agropecuaria. Ejemplo: contratistas, silos, fumigación con móvil terrestre.

**SERVICIO 8b**

Comprende los establecimientos destinados al servicio de la actividad de fumigación aérea contando con pista y depósitos.

**RECREATIVO****RECREATIVO 1a**

Se entienden por aquellas actividades de carácter estrictamente Cultural, con o sin fin de lucro como ser centros culturales, museos históricos sobre patrimonio existente, salas de teatro pequeñas (no más de 80 espectadores), cines club, salas de ensayo y grabación (Norma IRAM 4062) horario nocturno regulado.

**RECREATIVO 1b**

Se entienden por aquellas actividades de carácter estrictamente Cultural, con o sin fin de lucro como ser centros culturales, museos históricos sobre patrimonio existente, salas de teatro, cines club, (hasta de 200 espectadores) (Norma IRAM 4062) horario nocturno regulado.

**RECREATIVO 1c**

Se entienden por aquellas actividades de carácter estrictamente Cultural, con o sin fin de lucro como ser centros culturales, salas de teatro, cines, museos. (Norma IRAM 4062) horario nocturno regulado.

**RECREATIVO 2a**

Se entienden por aquellas actividades de carácter deportivo que se realicen en espacio abiertos sin tribunas o de menos de 200 espectadores, como ser Clubes, asociaciones o canchas en alquiler.

**RECREATIVO 2b**

Se entienden por aquellas actividades de carácter deportivo que se realicen en espacio cubiertos sin tribunas o de menos de 200 espectadores, como ser Clubes, asociaciones, gimnasios o canchas en alquiler.

**RECREATIVO 2c**

Se entienden por aquellas actividades de carácter deportivo que se demanden grandes superficies y mucha afluencia de público, con o sin espacios cubiertos, como ser estadios, hipódromos, circuitos automovilísticos, canchas de golf. Previo otorgamiento de Certificado de usos, el solicitante deberá presentar un Estudio de Impacto Socio Ambiental y la Dirección de Planeamiento un informe urbanístico para ser enviado al HCD para la autorización del permiso de localización.

**RECREATIVO 3a**

Se entienden por aquellas edificaciones destinadas a hospedar pasajeros por horas, sin registro, como ser posadas o albergues transitorios. Deberán cumplir las reglamentaciones Nacionales, Provinciales y Municipales. Su radicación podrá ser denegada por la Dirección de Planeamiento con aprobación del H.C.D. si resulta conflictivo al entorno.

**RECREATIVO 3b**

Se entienden por aquellas edificaciones destinadas a hospedar pasajeros por módulos diarios llevando un registro de cada uno de ellos, como ser hotel, motel, apart-hotel. Solo podrán tener asociados a este uso un natatorio o gimnasio de dimensiones acordes a la capacidad de hospedaje.

**RECREATIVO 3c**

Se entienden por aquellas edificaciones destinadas a hospedar pasajeros ubicados en áreas rurales, complementarias o localidades rurales con servicios de restaurante o esparcimiento asociado. Su formato es de cabañas o bungalow como unidades de viviendas de residencia transitoria con registro de pasajero. Las actividades asociadas no podrán dividirse dominialmente si la zona no lo permite. La superficie mínima de las unidades no podrá ser menor a 40m<sup>2</sup>.

**RECREATIVO 3d**

Se entienden por aquellas edificaciones destinadas a hospedar pasajeros ubicados en áreas rurales, complementarias o localidades rurales, que tengan características arquitectónicas y programáticas asociadas a las actividades y costumbres de nuestro "Campo". Su radicación podrá ser denegada por la Dirección de Planeamiento con aprobación del H.C.D. si resulta conflictivo al entorno.

**RECREATIVO 3e**

Se entienden por aquellas edificaciones destinadas a hospedar pasajeros por módulos quincenales o mensuales, administrados por sus propietarios y con accesos restringidos.

**RECREATIVO 4a**

Se entienden por aquellas actividades de eventos o fiestas con o sin espectáculos en vivo, con un horario restringido durante el día.

**RECREATIVO 4b**

Se entienden por aquellas actividades de eventos o fiestas con o sin espectáculos en vivo, con un horario extendido durante el día y la noche.

**RECREATIVO 5**

Se entienden por aquellas actividades bailables con o sin expendio de bebida alcohólica y pago de entrada, con un horario exclusivo nocturno.

## DEPOSITOS

Es la actividad dedicada a la guarda, conservación y distribución de diferentes elementos. Serán clasificados según el grado de molestia o peligrosidad de los elementos y por su superficie destinada al acopio. Todos deberán contar con un área de carga y descarga de mercaderías acorde a las dimensiones de la actividad, dentro de las parcelas asociadas a la misma. El transporte pesado que requiera la actividad estará condicionado por la delimitación de la Ordenanza de tránsito.

Definición general:

**INOCUOS:** Su funcionamiento no constituye riesgo o molestia a la seguridad, salubridad e higiene de la población, ni ocasiona daños a sus bienes materiales ni al medio ambiente.

**INCOMODOS:** Su funcionamiento constituye una molestia para la salubridad e higiene de la población u ocasiona daños graves a los bienes y al medio ambiente. Serán definidos por las áreas municipales que regulen la actividad.

**PELIGROSOS:** Su funcionamiento constituye un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población u ocasiona daños graves a los bienes y al medio ambiente. Serán definidos por las áreas municipales que regulen la actividad.



### DEPÓSITO 1a

Superficie cubierta donde se estacionan productos INOCUOS menor o igual a 100m<sup>2</sup>, sin depósito al aire libre.



### DEPÓSITO 1b

Superficie cubierta donde se estacionan productos INOCUOS menor o igual a 300m<sup>2</sup>. Deberá ubicarse sobre galpones preexistentes. Sin depósito al aire libre.



### DEPÓSITO 1c

Superficie cubierta donde se estacionan productos INOCUOS menor o igual a 300m<sup>2</sup>



### DEPÓSITO 1d

Superficie cubierta donde se estacionan productos INOCUOS mayor a 300m<sup>2</sup>



### DEPÓSITO 2

Es la actividad dedicada a la guarda, conservación y distribución de diferentes elementos que se consideren de peligrosidad o molestia para su entorno. (Ordenanza Agroquímicos)



### DEPÓSITO 3

Es la actividad dedicada a la guarda, conservación y distribución de diferentes elementos que se acopien a granel y se distribuyan a granel. A modo de ejemplo: plantas de acopio de cereales y oleaginosas. (Ordenanza General 361/83)



### DEPÓSITO 4a

Es la actividad dedicada a la guarda y estacionamiento en módulos por hora, diarios o mensuales de vehículos livianos.

**DEPÓSITO 4b**

Es la actividad dedicada a la guarda y estacionamiento en módulos por hora, diarios o mensuales de vehículos pesados.

**DEPÓSITO 5**

Es la actividad dedicada a la distribución y almacenamiento con espacios comunes de ruptura de cargas y de servicios al transporte de cargas comunes para su funcionamiento.

**ADMINISTRACIÓN****ADMINISTRACIÓN 1a**

Comprende los establecimientos destinados a las sedes administrativas de empresas privadas en tipología de oficinas, con superficies menores o iguales a 100m<sup>2</sup>. A modo de ejemplo: Estudios de Abogados, contadores, arquitecto, ingenieros; inmobiliarias.

**ADMINISTRACIÓN 1b**

Comprende los establecimientos destinados a las sedes administrativas de empresas privadas en tipología de oficinas, con superficies mayor a 100m<sup>2</sup>. A modo de ejemplo: Estudios de Abogados, contadores, arquitecto, ingenieros; inmobiliarias.

**ADMINISTRACIÓN 2**

Comprende los establecimientos destinados a las sedes administrativas de entidades públicas o de Culto. A modo de ejemplo: Establecimientos educativos públicos, destacamento de Policías, Correo, Empresas de servicios públicos, Registros, Iglesias de diferentes cultos con reconocimiento por Organismos del Estado Nacional.

**ADMINISTRACIÓN 3**

Comprende los establecimientos destinados a la educación privada de todos los niveles, inicial, primaria, secundaria, terciaria y universitaria. (Podrán ser denegados (Deberá tener) con informe de la Dirección de Planeamiento y aprobación de HCD)

**ADMINISTRACIÓN 4a**

Comprende la actividad de cementerio en cualquiera de sus formas, llevadas a cabo por la actividad privada. Construcciones autorizadas son las destinadas a mortuorias de culto, viviendas caseros, sanitarios públicos y depósitos. Se rigen por Ordenanza General N°221/78.

**ADMINISTRACIÓN 4b**

Comprende la actividad de cementerio de Mascotas. Crematorio mascotas. (actividad a reglamentar)

**ADMINISTRACIÓN 5a**

Comprende los establecimientos destinados a las salas de atención primaria y laboratorios de análisis clínicos.

**ADMINISTRACIÓN 5b**

Comprende los establecimientos destinados a los consultorios del sector de la salud hasta 5 consultorios agrupados.

**ADMINISTRACIÓN 5c**

Comprende los establecimientos destinados a los consultorios del sector de la salud más de 5 consultorios agrupados.

**ADMINISTRACIÓN 5d**

Comprende los establecimientos destinados al diagnóstico por imágenes para la salud humana.

**ADMINISTRACIÓN 5e**

Comprende los establecimientos con internación, destinados a hospitales, clínicas, sanatorios, policlínicos.

**ADMINISTRACIÓN 5f**

Comprende los establecimientos con internación y tratamientos especiales de escalas Regionales, destinadas a hospitales, clínicas, sanatorios, policlínicos. Su radicación podrá ser denegada por la Dirección de Planeamiento con aprobación del HCD)

**ADMINISTRACIÓN 5g**

Comprende los establecimientos con o sin internación y tratamientos especiales de estética y cuidados corporales, sin cirugías de ningún tipo. Su radicación podrá ser denegada por la Dirección de Planeamiento con aprobación del HCD)

**ADMINISTRACIÓN 6a**

Comprende los establecimientos de atención de animales pequeños con o sin internación o Veterinarias

**ADMINISTRACIÓN 6b**

Comprende los establecimientos de atención de animales grandes sin internación, oficinas y venta de productos con depósito menor a 30m2.

**ADMINISTRACIÓN 6c**

Comprende los establecimientos de atención de animales grandes con o sin internación.

**ADMINISTRACIÓN 6d**

Comprende los establecimientos de investigación o lazaretos de animales grandes. Su radicación podrá ser denegada por la Dirección de Planeamiento con aprobación del HCD)

**ADMINISTRACIÓN 7a**

Comprende los establecimientos de guarda de animales pequeños domésticos con un máximo de 10 animales. Su radicación podrá ser denegada por la Dirección de Planeamiento con aprobación del HCD)

**ADMINISTRACIÓN 7b**

Comprende los establecimientos de guarda de animales pequeños domésticos con un número mayor de 10 animales. Su radicación podrá ser denegada por la Dirección de Planeamiento con aprobación del HCD)

**PRODUCTIVO INDUSTRIAL****INDUSTRIA 1**

Se entienden por aquellos establecimientos dedicados a las actividades con producción en serie que tenga depósito permanente de materias primas y a su vez de los productos elaborados por esta misma. Que según una pre categorización previa realizada en el marco de la Ley Provincial N° 11.459/93 y sus modificatorias resulten como categoría 1°.

**INDUSTRIA 2**

Se entienden por aquellos establecimientos dedicados a las actividades con producción en serie que tenga depósito permanente de materias primas y a su vez de los productos elaborados por esta misma. Que según una pre categorización previa realizada en el marco de la Ley Provincial N° 11.459/93 y sus modificatorias resulten como categoría 2°.

**INDUSTRIA 3**

Se entienden por aquellos establecimientos dedicados a las actividades con producción en serie que tenga depósito permanente de materias primas y a su vez de los productos elaborados por esta misma. Que según una pre categorización previa realizada en el marco de la Ley Provincial N° 11.459/93 y sus modificatorias resulten como categoría 3°.

**PRODUCTIVO AGROPECUARIO****GANADERÍA EXTENSIVA 1**

La actividad se entiende como cría de animales (ovino, bovino, equino, caprino, todos) bajo un sistema de producción de extensión, pero en una superficie menor asociadas a productores familiares o pequeños productores (El D.E. Reglamentará por Ordenanza las condiciones para encuadrarse en la presente Categoría)

**GANADERÍA EXTENSIVA 2**

La actividad se entiende como cría de animales (ovino, bovino, equino, caprino) bajo un sistema de producción de extensión, también cabañas, haras, tambos.

**GANADERÍA INTENSIVA 1**

La actividad se entiende como cría y/o engorde de animales (ovino, bovino, equino, caprino, apicultura, avicultura) bajo un sistema de producción intensiva en una superficie menor y asociadas a productores familiares o pequeños productores, hasta una cantidad máxima de animales (El D.E. Reglamentará por Ordenanza las condiciones para encuadrarse en la presente Categoría)

**GANADERÍA INTENSIVA 2**

La actividad se entiende como cría y/o engorde de animales (ovino, bovino, equino, caprino, apicultura, avicultura) bajo un sistema de producción intensiva.

**AGRÍCOLA EXTENSIVA 1**

La actividad se entiende como los cultivos de cereales, oleaginosas, forrajeras, textiles, silvicultura, forestales siempre que sean en parcelas mayores a 30 has.

**AGRÍCOLA EXTENSIVA 2**

La actividad se entiende como los cultivos de cereales, oleaginosas, forrajeras, textiles, silvicultura, forestales sin restricción de superficies de las parcelas.

**AGRÍCOLA INTENSIVA 1**

La actividad se entiende como los cultivos de viveros (producción de plantas, árboles, arbustos y flores), huertas, frutales siempre que sea en una extensión máxima de 1 ha.

**AGRÍCOLA INTENSIVA 2**

La actividad se entiende como los cultivos de viveros (producción de plantas, árboles, arbustos y flores), huertas, frutales.

**NOTA GENERAL:** Entiéndase movimiento vehicular pesado a la utilización de vehículos de tara de más de 3.000kg para la distribución de productos.

### 1.3.1.2. Relativos al terreno

**COTA DE LA PARCELA:** Cota del nivel del cordón más el suplemento que resulte por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente de la parcela.

**FRENTE DE LA PARCELA:** Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita una parcela con la vía pública.

**LÍNEA DIVISORIA LATERAL DE LA PARCELA:** La que intersecta la Línea Municipal y la Línea divisoria del fondo.

**LÍNEA DIVISORIA DE FONDO DE LA PARCELA:** La correspondiente al, o a los lados opuestos al de la Línea Municipal de la parcela.

**LÍNEA MUNICIPAL:** (LM) Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para la futura vía pública.

**LÍNEA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN:** La que limita al área edificable de la parcela en el frente de la misma. Dicha línea coincidirá con la Línea Municipal salvo cuando se exigiera retiro obligatorio.

**PARCELA:** Superficie indivisa de terreno designada como tal en planos registrados por la autoridad competente.

**NIVEL DE CORDÓN:** Cota fijada por la Municipalidad para el cordón de la calzada, en el punto que corresponda con el medio del frente de parcela, y referido al plano de comparación para la nivelación general de la ciudad.

**PARCELA DE ESQUINA:** La que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.

**VIA PÚBLICA:** Ruta, avenida, calle, callejón, pasaje, senda o pase abierto al tránsito, declarado expresamente con este carácter por la Municipalidad.

### 1.3.1.3. Relativos al tejido urbano

**ALTURA MÁXIMA:** Medida vertical del edificio tomada sobre la Línea Municipal a partir de la cota de parcela. No se computarán en la presente antenas, chimeneas, cabinas de ascensores, cuartos de máquinas, depósitos o lavaderos en azoteas y tanques de agua.

**CENTRO LIBRE DE MANZANA (CLM):** Superficie no edificable a nivel del terreno, comprendida entre frentes internos de edificios, destinada a espacio libre que, en un porcentaje no inferior al 50% de su superficie deberá estar constituida por terreno absorbente, forestado y parqueizado.

**DENSIDAD DE LA PARCELA:** Cantidad máxima de personas que pueden ocuparla, es el producto de su superficie por la densidad neta máxima que se fija para la zona en que está incluida. En los casos que la cantidad no sea exacta se redondeará en más una vez superado el 50% de la cantidad de habitantes pares.

**DENSIDAD POBLACIONAL BRUTA:** Relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.

**DENSIDAD POBLACIONAL NETA:** Relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir libre de espacios circulatorios y verdes públicos.

**EDIFICIO:** Cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase, y que está fijada al suelo en forma permanente.

**EDIFICIO DE PERIMETRO LIBRE:** Aquel cuyos paramentos desde el nivel del suelo o por encima de la altura permitida para el basamento, están retirados de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancias establecidas en estas normas.

**ESPACIO URBANO:** Espacio aéreo comprendido entre los volúmenes edificados de la ciudad, que permite lograr aceptables condiciones de iluminación y ventilación de los espacios habitables.

**FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (FOS):** Relación entre la superficie máxima de suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela. Los factores de ocupación del suelo tienen carácter

de máximos, sin constituir valores fijos. El área de la envolvente de las proyecciones horizontales de todos los niveles del o de los edificios no podrá exceder el porcentaje total del terreno establecido por el FOS, el resto será destinado a espacio libre.

**FACTOR DE OCUPACION TOTAL (FOT):** Número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie cubierta total edificable. En el cómputo de la superficie cubierta total edificable a los efectos de la aplicación del FOT no se incluirá la superficie cubierta y semicubierta ubicada por debajo de la “cota de nivel” establecida para la parcela, destinada a satisfacer los requerimientos de estacionamiento, ni la de los locales destinados a instalaciones de servicios centrales tales como: instalaciones complementarias de gas, electricidad, agua corriente, desagües cloacales y pluviales, calefacción, refrigeración centrales, salas de máquinas de ascensores y montacargas y artefactos para incineración, compactación o depósito temporario de residuos. Asimismo, no se computará la superficie de la planta baja libre y sólo se tendrá en cuenta la mitad de la superficie de balcones y terrazas cubiertas, pórticos, galerías y similares.

**LÍNEA DE FRENTE INTERNO:** Traza del plano que limita la edificación permitida en una parcela con el espacio libre de manzana.

**RETIRO DE FRENTE:** Distancia entre la Línea Municipal y la Línea Municipal de Edificación determinada por estas normas. Tiene por objeto lograr mayor ventilación y asoleamiento, además de vegetación en jardines y parques y prevenir futuros ensanches de la vía pública.

**RETIRO LATERAL O BILATERAL:** Distancia que debe existir entre el paramento lateral del edificio y la línea divisoria lateral de la parcela. Tiene por objeto lograr una conformación independiente, posibilitando mayor ventilación y asoleamiento, además de la utilización de techos con pendiente.

**RETIRO DE FONDO:** Distancia entre la línea de frente interno de la edificación y la línea divisoria de fondo de la parcela.

**COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (CAS):** Se denomina CAS al coeficiente establecido para el área urbana, que multiplicado por la superficie libre de ocupación de la parcela (FOS), definirá el área mínima de suelo destinada a funciones absorbentes.

La superficie destinada a suelo absorbente no podrá ser invadida con ninguna construcción bajo la Cota de Parcela, ni poseer solado, debiendo parqueizarse.

#### 1.4. DISPOSICIONES TEMPORALES

##### 1.4.1. Entrada en vigencia

Este Código comenzará a regir a partir de la publicación de la Resolución Ministerial que lo convalida.

##### 1.4.2. Limitación de validez de los permisos

Los permisos otorgados con anterioridad a la entrada en vigencia de este Código, cuando las obras no se hubiesen iniciado, deberán ser reajustados adecuándolos a las normas del mismo.

Cuando se soliciten permisos durante el plazo de transición el D.E. deberá notificar formalmente al propietario que a partir de la entrada en vigencia de este Código tendría Uso No Conforme.

Se considera plazo de transición para el inicio de obras el que media desde la fecha de promulgación de la Ordenanza de aprobación del presente Código y la fecha de promulgación de la Resolución Ministerial convalidatoria que define su puesta en vigencia.

#### 1.5. DEROGACIÓN DE NORMAS

##### 1.5.1. Derogación

Queda derogada toda disposición que se oponga a las previsiones establecidas en este Código. Asimismo, las definiciones de términos técnicos que figuran en la presente normativa, reemplazan a los existentes en las normas anteriores para los mismos términos.

#### 1.6. ADECUACIÓN DEL CÓDIGO

##### 1.6.1. Modificaciones al Código

El Departamento Ejecutivo informará públicamente antes del 1º de marzo de cada año las modificaciones que se plantearon en el transcurso del año calendario, su evaluación y resolución emergente, elevando al Concejo Deliberante el proyecto de Ordenanza y su fundamentación, si correspondiera un cambio normativo. Se realizará una evaluación obligatoria cada 5 años de vigencia del mismo, en donde se detectarán los ajustes necesarios para su adecuación, la eficacia del Plan y la Zonificación, y se elevará la propuesta de cambio normativo, que será promovida en forma participativa y consensuada.



## SECCIÓN 2

### NORMAS ADMINISTRATIVAS

#### 2.1. CERTIFICADO DE USO CONFORME

##### 2.1.1. Finalidad

Será obligatorio requerir este certificado para usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos, con destino a cualquier uso del suelo, incluso para vivienda.

##### 2.1.2. Solicitud

La solicitud será presentada en el formulario que entregará la Municipalidad, donde se especificará:

- a) Nombre y apellido del usuario;
- b) Ubicación de la parcela;
- c) Medidas y superficie de la parcela;
- d) Superficie cubierta existente y/o proyectada;
- e) Especificación de la actividad a desarrollar;
- f) Todo otro dato que la D.P. y la D.O. consideren necesario para la evaluación del uso que se busca desarrollar, tales como: número de operarios y empleados ocupados y/o a ocupar; potencia instalada expresada en KVA; boca de expendio y/o prestación de servicio, al por mayor o menor; especificación del tipo de producto que elabora o comercializa; determinación del área de mercado previsto en el corto, mediano y largo plazo; y demás información que permita caracterizar la actividad a desarrollar.

Los datos volcados por el interesado tendrán carácter de declaración jurada y como tal se hallará sujeto a sanción en caso de falseamiento de información u omisión.

##### 2.1.3. Trámite

La solicitud será considerada por la D.P., quien deberá requerir en caso necesario el pronunciamiento previo de la autoridad de aplicación del régimen legal vigente la materia que se trate, si el permiso corresponde a una autorización de orden provincial (ej.: industrias, club de campo).

##### 2.1.4. Resolución

La D.P. se expedirá dentro del término de diez (10) días a contar de la recepción de la solicitud o de la toma de conocimiento por parte de la misma del pronunciamiento que recaiga en los casos de consulta previstos en el artículo 2.1.3.

##### 2.1.5. Obligatoriedad

En caso de ser aprobada la solicitud, la D.P. otorgará el Certificado de Uso Conforme, que deberá ser adjuntado como requisito indispensable para la iniciación de todo expediente de obra, instalación o habilitación. La existencia del certificado con declaración de superficie cubierta proyectada, no da derecho de aprobación de la misma. La aprobación del plano de obra queda sujeta a la cumplimiento de los indicadores urbanísticos y normas de construcción.

##### 2.1.6. Vigencia

El Certificado de Uso Conforme perderá su validez si dentro de los seis (6) meses de otorgado por la D.P. no es utilizado para los fines previstos por el artículo 2.1.5.

#### 2.2. CERTIFICADOS DE USOS NO CONFORMES

##### 2.2.1. Certificado de Subsistencia

Deberá ser solicitado dentro de los ciento ochenta (180) días de la entrada en vigencia del presente Código por todos aquellos usos NO CONFORMES a lo establecido por la presente reglamentación en la zona en que se encuentren ubicados. La aprobación del mismo por parte de la D.P. autoriza la permanencia, no estando permitido:

- a) Reinstalarse cuando se haya producido una modificación en su estado por desocupación, cambio de titularidad o interrupción de la actividad, y persista la molestia, riesgo o incompatibilidad con el entorno.
- b) Reparar daños o destrucciones en los edificios o instalaciones que sobrepasen el setenta y cinco (75) por ciento del estado original.

c) Obtener permiso de ampliación, habilitación definitiva si no la tuviere, ni gozar de ninguno de los privilegios que otorgue la Municipalidad.

### 2.2.2. Incorporación de edificios “No Conforme”

La incorporación de “Edificios No Conforme” estará sujeta a las siguientes disposiciones:

a) El recurrente suscribirá un acta por la cual se notifique de las disposiciones del Art. 2.2.1. que lo alcanzan en su caso particular, comprometiéndose al cumplimiento de las mismas y presentando además su expresa conformidad, en caso de expropiación, a renunciar a la inclusión en el precio de la misma de las partes del edificio que resulten no conforme.

b) Toda documentación técnica aprobada “No Conforme” a las reglamentaciones vigentes llevará en lugar visible un sello con la leyenda correspondiente.

### 2.2.3. Habilitación de edificios “No Conforme”

Las habilitaciones para ejercer actividades comerciales, de servicios y/o industriales en edificios “No Conforme” cesarán automáticamente con la de los edificios. Toda habilitación correspondiente a los mismos llevará en lugar bien visible un sello con la leyenda “NO CONFORME A LAS REGLAMENTACIONES EN VIGENCIA”.

### 2.3. USOS NO PREVISTOS O CONSIGNADOS

Son aquellos usos no previstos en los tipos de usos (1.3.1.1. Relativos al uso) y que no puedan asimilarse a estos y no se encuentren prohibidos expresamente en general o para cada zona en particular de la presente norma. La solicitud de localización de un uso no previsto implicará la presentación de una memoria detallada de la actividad a desarrollarse. Requerirán de un estudio y evaluación particularizada de la Dirección de Planeamiento y será autorizado o no mediante la correspondiente Resolución del Departamento Ejecutivo.

Oportunamente la D.P., instrumentará la incorporación de aquellos cuya autorización sea recurrente al listado de Usos permitidos de cada Zona.

### 2.4. GESTIÓN DEL DESARROLLO TERRITORIAL

Los instrumentos que se proponen a continuación buscan ordenar el desarrollo del territorio, construyendo herramientas que priorizan el rol del Estado Municipal junto al propietario del suelo como motor de un crecimiento equilibrado.

#### 2.4.1. Convenios Urbanísticos:

Estos instrumentos tienen como objetivo general hacer posibles las diferentes intervenciones de desarrollo y renovación urbana y territorial, promover la participación de la iniciativa privada en la gestión urbanística, y promover la articulación interjurisdiccional con organismos nacionales y provinciales en la transformación del territorio del Partido.

Se denominan convenios urbanísticos a los acuerdos celebrados entre el Municipio y personas de existencia físicas o jurídicas, públicas o privadas, para la ampliación urbana en los sectores señalados en el Anexo VI y que cumplan con los indicadores permitidos por el presente Código Urbano.

Los convenios deberán fijar una compensación al Municipio por la utilización de los actuales indicadores, dicha compensación será fijada de común acuerdo entre las partes, teniendo como parámetro en los casos de división, un mínimo del 10% de las parcelas que surjan.

Los convenios se firmarán Ad Referéndum del Honorable Concejo Deliberante.

Será requisito indispensable para el estudio y aprobación de los mismos que las parcelas a conveniar se encuadren dentro de las zonas habilitadas por el presente C.O.U. de San Andrés de Giles como zonas con exigencia de Convenio Urbano previo y solo para utilizar los indicadores permitidos.

Los Convenios Urbanísticos pueden referirse además a permutas y contraprestaciones realizadas por el Municipio sobre los predios a conveniar, en esos casos se deberán evaluar los valores de las tareas y de los inmuebles, compensando equitativamente las partes.

Las parcelas a conveniar deberán asegurar una continuidad con el área urbana existente cumpliendo con el Art 17 del Decreto Ley N° 8912/77, ya sea en su totalidad o en las posibles etapas que se determinen en los mismos.

#### 2.4.1.1. Procedimiento:

La tramitación de estos Convenios Urbanísticos se ajustará al siguiente procedimiento, en los casos de propuestas de Privados:

- El interesado presentará al Departamento Ejecutivo una propuesta de desarrollo y minuta de convenio acompañada de una Factibilidad Económica y la Factibilidad técnica urbanística.
- La D.P. evaluará la propuesta dentro del plazo máximo de treinta (30) días, verificando su ajuste a



las disposiciones de este Código, y deberá expedirse impulsando el procedimiento o rechazando la propuesta formulando las observaciones pertinentes.

- Considerada viable la propuesta, la Autoridad de Aplicación solicitará los informes necesarios a las áreas del Departamento Ejecutivo que intervengan.
- Agotadas las instancias precedentes, la D.P. producirá un informe aconsejando la suscripción o el rechazo del convenio. En caso de aceptarse, enviará dicho convenio al Honorable Concejo Deliberante para su homologación.
- Una vez homologado el Convenio por el Honorable Concejo Deliberante, el Departamento Ejecutivo Municipal promulgará la Ordenanza por Decreto que permitirá la visación del plano de mensura.

En los casos de propuestas iniciadas por el Poder Ejecutivo:

- La D.P. elaborará un informe de la posibilidad y conveniencia del Convenio Urbano que dará inicio a un expediente.
- Considerada viable la propuesta por él o los propietarios, la Autoridad de Aplicación solicitará los informes necesarios a las áreas del Departamento Ejecutivo que intervengan.
- Agotadas las instancias precedentes, la D.P. producirá un informe aconsejando la suscripción o el rechazo del convenio. En caso de aceptarse, enviará dicho convenio al Honorable Concejo Deliberante para su homologación.
- Una vez homologado el Convenio por el Honorable Concejo Deliberante, el Departamento Ejecutivo Municipal promulgará la Ordenanza por Decreto que permitirá la visación del plano de mensura.

El instrumento **no podrá modificar ningún indicador fijado por el presente Código**, en dicho caso ameritará una modificación de la Normativa con la correspondiente convalidación provincial y Resolución Ministerial.

## SECCIÓN 3

### DE LA PROPUESTA DE APERTURA DE LA VÍA PÚBLICA Y DEL PARCELAMIENTO

#### 3.1. APERTURA DE VÍAS PÚBLICAS

##### 3.1.1. Propuesta de apertura

La Municipalidad exigirá al propietario de una parcela que pretenda subdividir conforme a las exigencias de estas normas, la traza y apertura de vías públicas y/o el parcelamiento, así como les cesiones de espacios verdes y reserva para equipamientos si correspondiere.

En ese trámite se establecerá que las superficies destinadas a vía pública pasarán al dominio de la Municipalidad, sin erogaciones ni compromisos para la misma, ajenos a los establecidos específicamente en cada caso. Se formalizará mediante la aprobación del plano de mensura y división aprobado por la Dirección de Geodesia de la Provincia, lo que pase a poder de la Municipalidad libre de reivindicaciones o reclamos de derecho habientes por parte del propietario y sus sucesores, así como de todo gravamen.

##### 3.1.2. Trazado de calles

Cuando se subdivida una parcela y surja la necesidad de generar manzanas o macizos en virtud de las características de la zonificación, el trazado y coordinación de las calles deberá ser propuesto por la D.P. y aprobado por el H.C.D. En todo proceso de apertura del trazado se regularizará el mismo de vías de circulación superando situaciones preexistentes y los particulares deberán supeditar sus proyectos a las demandas surgidas del proyecto de la zona fundamentado en el interés general.

##### 3.1.3. Ancho de calles

La trama, en cualquiera de las áreas o zonas, deberá responder a los requerimientos de la estructura urbana propuesta, mediante el diseño de vías que tengan como mínimo los siguientes anchos:

###### a) Trama interna:

Avenidas: 30 m.

Calles: 15 m (excepto que se trate de unidades rodeadas de calles existentes con líneas de edificación consolidadas de acuerdo con el anterior ancho de 14 metros).

Calles de penetración y retorno, con cul de sac de 25 m. de diámetro, mínimo: 11 m hasta 150 m de longitud, 13 m hasta 250 m de longitud y 15 m para más de 250 m. de longitud.

Calles peatonales: Se admitirán sólo en proyectos de conjunto 6 m para edificios de hasta dos plantas y 1,5 de la altura de los edificios para más de dos plantas, con un ancho máximo de 11 m.

###### b) Trama externa:

Rutas nacionales y provinciales: Serán fijados por las respectivas Direcciones de Vialidad.

Caminos municipales principales: 30 m.

Caminos municipales vecinales: 15 m (cuando no revistan carácter de ruta).

###### c) Zonas industriales:

Calles: 20 m.

Medias calles perimetrales: 15 m.

Calles de penetración y retorno: Deberán tener "cul de sac" de 40 m de diámetro.

En áreas consolidadas previa propuestas de la D.P. y aprobación del H.C.D. podrán fijarse dimensiones inferiores a las establecidas, cuando resulten impracticables. En caso de ampliación de áreas o zonas se podrán fijar y/o admitir dimensiones inferiores, cuando resulte y fundamente la conveniencia de dar continuidad al trazado existente.

##### 3.1.4. Categorización y ancho de caminos rurales

La estructura circulatoria del Área Rural, que conforma la Red Vial Rural Municipal, se clasificará según las siguientes jerarquías y anchos mínimos:

Caminos Principales 30 metros.

Caminos Secundarios 20 metros.

Caminos Vecinales 15 metros (de extensión limitada, definida con la estructura circulatoria de la Red Vial Rural Municipal).



El D.E. exigirá, ante la solicitud de mensura y/o subdivisión y/o traspaso de propiedad de cada parcela del Área Rural, la adecuación del ancho de los caminos preexistentes al mínimo dispuesto según su jerarquía en la presente norma.

La D.P. podrá, previa aprobación del H.C.D., fijar y/o admitir -para determinados caminos y/o tramos de los mismos- anchos inferiores a los establecidos precedentemente -nunca menores a quince (15) metros-, sólo cuando se fundamente debidamente en el interés general y se garantice la continuidad de un adecuado mantenimiento de la Red Vial Rural Municipal.

### 3.1.5. **Apertura de caminos rurales**

En todo proceso de apertura de caminos se contemplarán y regularizarán las condiciones preexistentes, debiendo los particulares supeditar sus proyectos al interés general. La necesidad de apertura de un camino deberá ser propuesta por la D.P. y aprobada por el H.C.D. y se cumplimentará de acuerdo a lo previsto en el Punto 3.1.1. de la presente Sección.

Todo particular que solicite la apertura de un camino deberá ceder el ancho total correspondiente al dimensionamiento del mismo, según su jerarquía en la estructura circulatoria de la Red Vial Rural Municipal. No se procederá a la recepción y/o mantenimiento de caminos que no tengan comunicación con la vía pública.

En predios frentistas a rutas y/o accesos a ella -de ser necesario- la D.P. exigirá la ejecución de colectoras, a los fines de ordenar y unificar los puntos de ingreso y egreso a la misma, en correspondencia con la legislación nacional y provincial vigente en la materia.

La Secretaría de Obras Públicas fijará las condiciones mínimas de construcción del camino según la localización del mismo, asegurando un sostenible mantenimiento del mismo.

## 3.2. **PARCELAMIENTO**

### 3.2.1. **División y dimensiones mínimas de las parcelas**

A partir del formal pedido por parte del interesado, la Municipalidad, previo dictamen de la D.P., autorizará la subdivisión del suelo con las siguientes condiciones:

#### 3.2.1.1.

Las dimensiones de las parcelas no serán inferiores que las que se fijan en el presente Código para la zona, conforme a la densidad estipulada para la misma.

#### 3.2.1.2.

Las parcelas deberán ser preferentemente de forma rectangular, disponiéndose de forma tal que sus líneas divisorias laterales se hallen en ángulo recto con la L.M., o sigan el radio de giro en caso de curva.

#### 3.2.1.3.

En todos los casos la relación máxima entre ancho y fondo de parcelas no será inferior a un tercio (1/3), excepto en el caso de macizos existentes, entendiéndose como tales a toda unidad rodeada de calles, afectada al uso urbano, que haya sido creada con anterioridad a la sanción del Decreto Ley Nº 8912.

#### 3.2.1.4.

Cuando se subdividan parcelas con frente a un "cul de sac" o a una calle curva que origine un frente de lote convexo, o cóncavo, dicho frente deberá ser mayor que el ancho de calle, y el ancho mínimo exigido deberá cumplirse por lo menos en la línea que marque la ubicación promedio entre el retiro de fondo y el retiro de frente exigidos reglamentariamente.

#### 3.2.1.5.

Al subdividir parcelas edificadas con o sin planos de construcción previamente aprobados, las parcelas resultantes deberán cumplir con la densidad, el FOT y el FOS y poseer sus construcciones las condiciones de habitabilidad que establezca el Código de Edificación, y alcanzar las dimensiones mínimas establecidas para la zona.

#### 3.2.1.6.

Podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas para la zona respectiva, para anexarlas a lotes linderos, cuando la operación tenga por objeto:

##### 3.2.1.6.1.

Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil o costosa remoción.

##### 3.2.1.6.2.

Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que conformen pasillos menores a 3 metros de ancho.

##### 3.2.1.6.3.

Corregir una baja relación frente - fondo, entendiéndose por tal a la inferior a un tercio (1/3).

## 3.2.1.6.4.

Transferir superficies entre lotes linderos, para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores o equivalentes a la anterior.

## 3.2.1.6.5.

En todos los casos la parcela remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.

## 3.2.1.7.

Las zonas de Reserva para completamiento urbano serán objeto de estudio particularizado por parte de la D.P. mediante cuya propuesta y aprobación del H.C.D. se determinará para cada sector: apertura de calles, subdivisión, urbanización y restricciones.

3.2.2. **Prohibición de parcelamiento sin acceso a la vía pública**

Queda prohibido el parcelamiento en terrenos de los que resulten parcelas que no posean el lado mínimo sobre la vía pública, o que carezcan de acceso a la misma.

Sólo se permitirá la creación de parcelas interiores cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera, siempre que no originen quiebres o martillos que representen una inconveniente solución urbanística. La parcela remanente deberá cumplir con lo establecido en el punto 3.2.1.5.

3.2.3. **División y dimensiones mínimas de las parcelas rurales**

Previo a la aprobación provincial, el profesional actuante por parte del interesado deberá efectuar la presentación del proyecto de subdivisión del suelo a la D.P., la que evaluará si se cumplimentan las exigencias en materia de cesión de vías de circulación y demás condiciones establecidas, pudiendo denegar las solicitudes que no se encuadren en las disposiciones del presente Código de Planeamiento del Partido.

En todos los casos las parcelas rurales tendrán salida a vía pública y no podrán generar quiebres o martillos que representen una inconveniente resolución parcelaria o adoptar formas irregulares, excepto que tengan origen en el trazado preexistente por hechos naturales o barreras urbanísticas (rutas, vías ferroviarias, etc.). En ningún caso se permitirán apéndices en nuevos parcelamientos rurales. La relación máxima entre ancho y fondo será de 1/4; pudiendo ser en casos puntuales de hasta 1/6, si es avalada por dictamen de la D.P. que fundamente y justifique tal excepción.

Se permite el englobamiento de parcelas del Área Rural, admitiéndose en la misma la aprobación de divisiones en fracciones de superficies inferiores a la establecida, siempre y cuando se realicen para anexar y transferir a predios linderos, de manera que al término del proceso todos los lotes resultantes sean de superficies equivalentes o superiores al mínimo dispuesto o bien mejoren la resolución urbanística.

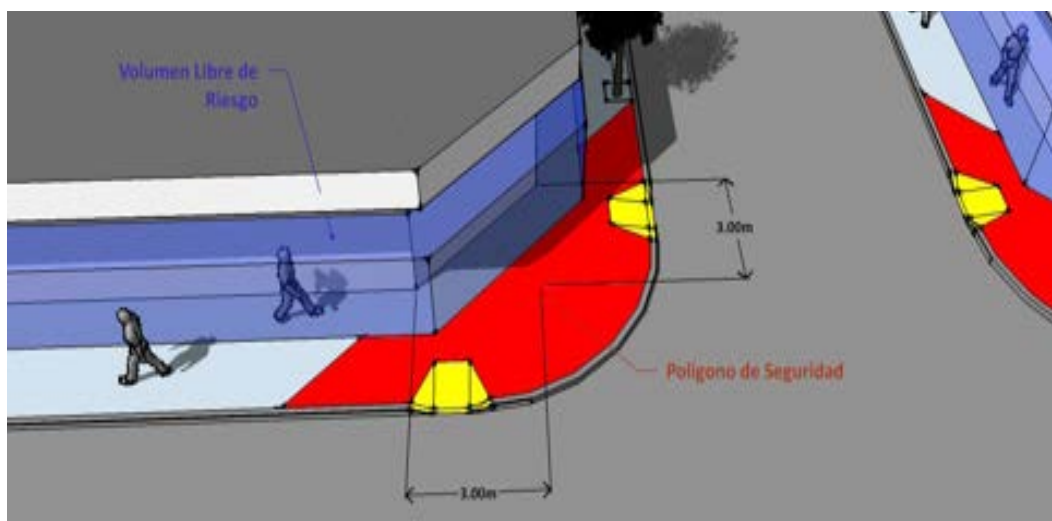
En los casos de englobamiento parcelario la Municipalidad podrá vender a valor promocional las superficies públicas que no sean necesarias para la Red Vial Rural Municipal. En cada caso deberá realizar un estudio del entorno, para asegurar que no se lesionen intereses de terceros y que la propuesta respete los lineamientos generales de la estructura circulatoria del Partido.

3.3. **ACERAS**

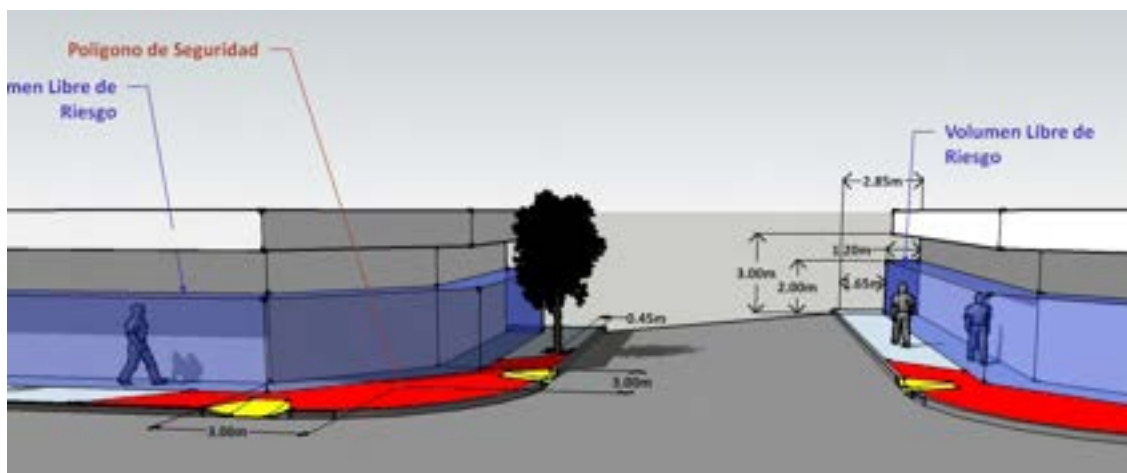
Todo propietario de parcela frentista a la vía pública, está obligado a materializar y conservar la acera en todo el desarrollo de la misma, y no podrá materializar construcción alguna sin el permiso correspondiente.

3.3.1 **Anchos Mínimos**

Los anchos mínimos de acera exigidos en el área urbana y complementaria a subdividir, serán de 3.00 m (Afuera de Cordón) en todos los casos, siendo el ancho libre de riesgo para circulación peatonal (VOLUMEN LIBRE DE RIESGO) de 1.20 m, el cual no podrá tener ninguna clase de objeto saliente.



### Esquema de Ochava



### Arbolado y Volumen Libre de Riesgo

#### 3.3.2 Materiales

La Autoridad de Aplicación podrá determinar los materiales que considere más adecuados con el objeto de mejorar la calidad estética de una determinada zona o de la red, o parte de vial urbana del partido, o parte de la misma.

#### 3.3.3 Usos y Ocupación

La localización de los componentes que se enumeran a continuación, queda a consideración de la AA en función de las dimensiones y el ancho libre de riesgo de las aceras. Podrán localizarse:

- Kioscos de venta de diarios / revistas y de flores exclusivamente
- Cabinas de informes municipales.
- Refugios en paradas de taxis y/o colectivos
- Acceso y ventilación de cámaras y servicios públicos
- Teléfonos públicos
- Mesas y sillas de confiterías y bares.
- Mobiliario Urbano: bicicleteros, cestos de residuos, bancos.
- Iluminación
- Señalización Vial
- Arbolado Urbano
- Semáforos

La ocupación de las aceras como consecuencia de los usos admitidos, no podrá obstaculizar la libre circulación de personas y bienes. En todos los casos la localización de estas actividades y mobiliario deberá someterse a la consideración de la Autoridad de Aplicación, con carácter previo a la habilitación del uso, la que evaluará la propuesta en función de las características de las aceras, y podrá o no autorizarlas.

Con relación a los elementos pertenecientes a las redes de infraestructura y de servicios públicos se deberá cumplimentar lo establecido en la Normativa Municipal vigente y las normas específicas fijadas por los organismos competentes, debiendo presentar, las empresas o propietarios las certificaciones correspondientes, ante la Autoridad de Aplicación.

Se prohíbe la exhibición de vehículos y mercaderías de cualquier tipo, su uso como depósito transitorio o permanente de mercaderías y de cualquier otro elemento en las aceras del Partido, así como la ocupación de las mismas para cualquier otro uso distinto de los enumerados.

## SECCIÓN 4

### NORMAS GENERALES SOBRE TEJIDO URBANO

#### 4.1. ÁREA DESCUBIERTA ENTRE VOLÚMENES EDIFICADOS

##### 4.1.1. Espacio Urbano

A los efectos de este Código denominarse así al espacio aéreo abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos coadyuvantes del saneamiento ambiental. La ventilación e iluminación de los locales de habitación y de trabajo sólo podrá realizarse por medio del Espacio Urbano.

##### 4.1.1.1. Conformación del Espacio Urbano

Se considera como Espacio Urbano:

- a) El espacio de vía pública comprendido entre Líneas de Edificación y el comprendido entre dichas líneas y la de retiro de frente.
- b) El centro libre de manzana.
- c) El espacio entre paramentos laterales de los edificios y líneas divisorias de parcelas, conectado directamente con el espacio de vía pública y el centro libre de manzana.
- d) Los patios interiores.
- e) Los patios apendiculares que queden incorporados a alguno de los espacios anteriormente enumerados.

##### 4.1.1.2. Centro Libre de Manzana (CLM)

En el centro libre de manzana se admite únicamente la construcción de depósitos, cocheras, lavaderos, locales para esparcimiento, vestuarios y sanitarios para piletas de natación, siempre que los mismos sean exclusivamente de uso familiar.

Estas construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) No podrán sobrepasar una altura de tres (3) metros si poseen cubierta plana y de cuatro con cincuenta (4,50) metros en el caso de poseer cubiertas inclinadas.
- b) Uno de sus lados deberá coincidir con la línea divisoria de fondo de la parcela.
- c) El ancho máximo a medir desde dicha línea no podrá sobrepasar dos (2) veces el valor de la altura.
- d) La construcción no podrá generar patios internos.

En todos los casos deberá existir entre estas construcciones y los paramentos que las enfrenten una distancia mínima de seis (6) metros.

##### 4.1.1.3. Distancia entre paramentos laterales y líneas divisorias de parcelas

En espacios abiertos que conformen espacio urbano, la distancia mínima entre paramentos laterales y la línea divisoria de parcelas será de tres (3) metros.

##### 4.1.1.4. Patios Interiores

Se considerarán Patios Interiores a los espacios entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela, cuyo lado mínimo (a) sea igual a la altura total (h) del mayor volumen edificado que lo rodea, no pudiendo ser menor de cinco (5) metros.

En refacciones de edificios construidos antes de la vigencia del presente Código, la D.P. podrá admitir Patios Interiores de menores dimensiones cuando esto contribuya en la mejora de las condiciones de ventilación e iluminación de locales existentes.

##### 4.1.1.5. Patios Apendiculares del Espacio Urbano

Se considerarán extensiones del espacio urbano aquellos Patios Apendiculares abiertos por un lado (a) de su planta a dicho espacio. La abertura (a) de unión con el espacio urbano deberá ser igual o mayor que la profundidad (p) del patio y no podrá ser menor de cuatro (4) metros.

##### 4.1.2. Patios Auxiliares

Se denominan así las áreas descubiertas ubicadas entre volúmenes construidos que por sus dimensiones no son aptas para conformar el espacio urbano. A tales patios puede iluminar y ventilar las cocinas, baños y locales complementarios y/o auxiliares. La superficie mínima será de nueve (9) metros cuadrados, con un lado mínimo de tres (3) metros.

##### 4.1.3. Normas comunes a todas las áreas descubiertas



**4.1.3.1. Forma de medir las áreas descubiertas**

Las dimensiones de las áreas descubiertas se determinan con exclusión de la proyección horizontal de voladizos de saliente mayor que 0,60 metros.

En caso de que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra parcela, la medida de la distancia se tomará desde una paralela distante 0,15 metros del eje divisorio entre parcelas.

Cuando en el área descubierta se ubique una escalera, podrá incorporarse a la superficie de la primera la proyección horizontal de la escalera hasta una altura de 1,20 metros sobre el solado del área descubierta.

**4.1.3.2. Arranque del espacio urbano**

El arranque del espacio urbano es un plano horizontal virtual desde el nivel de la cota de la parcela determinada por la Municipalidad.

El arranque de los patios auxiliares es un plano horizontal virtual a nivel del piso del primer local que reciba iluminación y ventilación del patio auxiliar considerado.

La cota del plano de arranque se indicará en el proyecto.

**4.1.3.3. Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas**

Las áreas descubiertas que constituyen espacio urbano o patios auxiliares en las parcelas, no podrán cubrirse con elementos fijos ni con claraboyas vidriadas corredizas. Sólo se permiten los toldos totalmente plegables.

**4.1.4. Línea de Frente Interno**

Se fijará a una distancia (d) igual a veinticinco (25) metros de la Línea Municipal, medida normalmente a la misma. No se permitirá ninguna construcción que la sobrepase, con excepción de las establecidas en el punto 4.1.1.2. En casos puntuales debidamente fundados la D.P. podrá permitir una distancia (d) de hasta un quince (15) por ciento mayor a la precedentemente definida. El retiro de fondo de la parcela no podrá ser, en ningún caso, inferior a cuatro (4) metros. Si éste correspondiera.

No regirán las presentes disposiciones para las parcelas en las que se admita y proyecte el uso vivienda multifamiliar. En tales casos la D.P. definirá la distancia (d).

No regirán las presentes disposiciones para las manzanas en las que la semisuma de sus lados opuestos resulte inferior a 62 m o su superficie inferior a 4000 m<sup>2</sup>. En tales casos la D.P. dictará normas especiales para toda la manzana, ante la primera solicitud de permiso de obra presentado por un particular afectado.

**4.2. VOLUMEN EDIFICABLE****4.2.1. Volumen edificable**

El volumen edificable máximo por parcela está determinado por el F.O.T. y el F.O.S. establecidos por este Código para la zona en que se encuentra ubicada.

**4.2.2. Densidad**

La densidad de población neta asignada a cada zona será potencial. Si en ella existen sectores manzanas o calles que no cuenten con servicios de infraestructura consideradas imprescindibles, solamente podrá alcanzarse la densidad fijada cuando dichos servicios se completen. Hasta ese momento será de aplicación el artículo 37 del Decreto Ley 8912 y sus modificatorias.

**4.2.3. Normas para el cómputo**

En las parcelas de esquina, a efectos de determinar el FOS, el FOT y la Densidad, se computará la superficie sin descontar la ochava.

Para trazar la envolvente de las proyecciones horizontales a todos los niveles del o de los edificios, se omitirán los que correspondan a balcones y aleros de una profundidad de hasta 0,60 m. Los que excedan de dicha medida se computarán completos en un cien por cien.

Para el cálculo de Densidad máxima de habitantes que se permitirá en una edificación, se realizará teniendo en cuenta el destino de los locales de la construcción, de acuerdo a lo que se indica seguidamente:

| USOS                                    | CANTIDAD DE PERSONAS   |
|---|--|
| Residencial unifamiliar y multifamiliar | 2 personas por dormitorio  |
| Residencial Colectivo                   | 2 personas por dorm. o 1 pers. c/ 5m <sup>2</sup> en dormitorios comunes |
| Local comercial, oficinas               | 1 persona por local  |

**4.2.4. Premios**

Por sobre los valores máximos de FOT y las densidades fijadas en este Código se incrementará como premio, hasta un máximo del cincuenta (50) por ciento por todo concepto, según la siguiente descri-

minación:

a) Por ancho de parcela: Con un máximo de veinticinco (25) por ciento.

- Parcelas anteriores a la sanción del Decreto-Ley 8.912: A partir de diez (10) metros, el dos y medio (2,5) por ciento por metro hasta veinte (20) metros. Más de veinte (20) metros el veinticinco (25) por ciento.

- Parcelas creadas después de la vigencia del Decreto-Ley 8912: A partir del ancho de parcela considerado mínimo en la zona, el veinticinco (25) por ciento se aplicará cuando se duplique dicho valor.

b) Por edificación separada de ejes divisorios laterales, donde este Código lo permite:

A partir del mínimo de cuatro (4) metros, cinco (5) por ciento el primer metro y dos (2) por ciento por metro restante, con un máximo de quince (15) por ciento por cada eje divisorio, con un máximo total del treinta (30) por ciento. La distancia se medirá desde el plano del edificio más próximo paralelo al eje y, en caso de ser curvo, desde el plano tangente más próximo y paralelo al mismo

c) Por edificación retirada voluntariamente de la Línea Municipal establecida:

Tres (3) por ciento por cada metro de retiro, con un máximo del quince (15) por ciento. La distancia se medirá desde el plano más próximo y paralelo a dicha Línea, en caso de ser curvo, desde el plano tangente más próximo y paralelo al mismo

d) Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del FOS máximo establecido para cada caso:

Uno (1) por ciento por cada centésimo (0,01) de punto del FOS máximo para cada zona, con un máximo del diez (10) por ciento.

e) Por espacio libre público existente al frente, medido desde la Línea Municipal, hasta el eje de dicho espacio:

Medio (0,5) por ciento por cada metro a partir de los diez (10) metros, con un máximo del diez (10) por ciento.

En todos los casos, el premio que corresponda por fracciones de valores se fijará mediante interpolación lineal.

#### 4.3 DISPOSICIONES REFERENTES A ESPACIO PARA CARGA Y DESCARGA Y ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

##### 4.3.1. Requerimiento de espacio para carga y descarga

Toda función que por su índole implique la necesidad de maniobras de vehículos de carga, deberá contar con la provisión de espacios adecuados para que las operaciones de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y en forma de no afectar el tránsito en la vía pública.

Se entiende por tales operaciones, además de la carga y descarga propiamente dicha de los vehículos, las maniobras que estos tengan que realizar para salir marcha adelante y la espera de los mismos. Se establece un módulo o superficie mínima por camión de cuarenta (40) metros cuadrados.

La D.P. con aprobación del H.C.D. determinará en cada caso, de acuerdo a la función o proceso particular, la cantidad mínima de módulos.

##### 4.3.2. Requerimiento de guarda y estacionamiento de vehículos

Se deberá contar con la adecuada provisión de espacios de guarda y estacionamiento de vehículos de quienes habitan o trabajan en el local. Cada vehículo deberá tener asegurado el libre ingreso y egreso de la parcela sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado. En las nuevas construcciones, en zonas de densidad de más de 150 hab/ha., en edificios de uso residencial se verificará que la superficie mínima de estacionamiento sea igual o superior a la que resulta del cálculo de 3,5 m<sup>2</sup> / hab. establecido por el artículo 49º del Decreto Ley N° 8.912/77.

Los espacios de estacionamiento se determinarán de acuerdo a las siguientes condiciones:

En las parcelas de menos de 12 m. de frente la D.P podrá autorizar la no provisión de los espacios que a continuación se establecen, excepto para el uso residencial, que será obligatorio en todos los casos.



En los usos no residenciales para determinar la superficie de estacionamiento se considerará un módulo de 15 m<sup>2</sup> como mínimo con el lado menor igual o mayor que 2,5 m por cada vehículo.

En locales destinados a cocheras múltiples se considerará un módulo de 25 m<sup>2</sup> de superficie, en el que se incluye la circulación de los mismos.

Exigencias según usos:

1.- **HOTELERÍA:** 1 módulo cada 2 habitaciones.

2.- **ADMINISTRATIVO, COMERCIAL Y SERVICIOS:**

Administrativo e institucional: 50 % del FOS.

Comercial:

Individual: 1 módulo cada 200 m<sup>2</sup> de superficie construida.

Agrupados: 1 módulo por unidad comercial.

Supermercados:

- Menores a 50m<sup>2</sup> no requieren estacionamiento según Ordenanza N° 2101/18
- Menor de 500 m<sup>2</sup>, la mitad de la superficie cubierta.
- Entre 500 y 1.000 m<sup>2</sup>, la misma superficie cubierta.
- Mayor de 1.000 m<sup>2</sup>, dos veces la superficie cubierta.

Servicios:

Consultorios y oficinas: 1 módulo cada 60 m<sup>2</sup>.

Personales en general: 1 módulo cada 600 m<sup>2</sup> de superficie construida.

Recreativo: - Salones de hasta 200 m<sup>2</sup>, 1 módulo.  
- Salones mayores de 200 m<sup>2</sup>, 20% de la superficie construida.

Del automotor: 1 módulo cada 200 m<sup>2</sup> de superficie construida considerando que, en ningún caso, se permitirá efectuar reparaciones en la vía pública.

Otros: Será determinado puntualmente por la D.P. con aprobación del H.C.D.

3.- **INDUSTRIA Y ALMACENAJE:**

Industrias: 1 módulo cada 5 obreros, considerando el turno de mayor cantidad de personal

Depósitos: 1 módulo cada 200 m<sup>2</sup> de sup. total construida

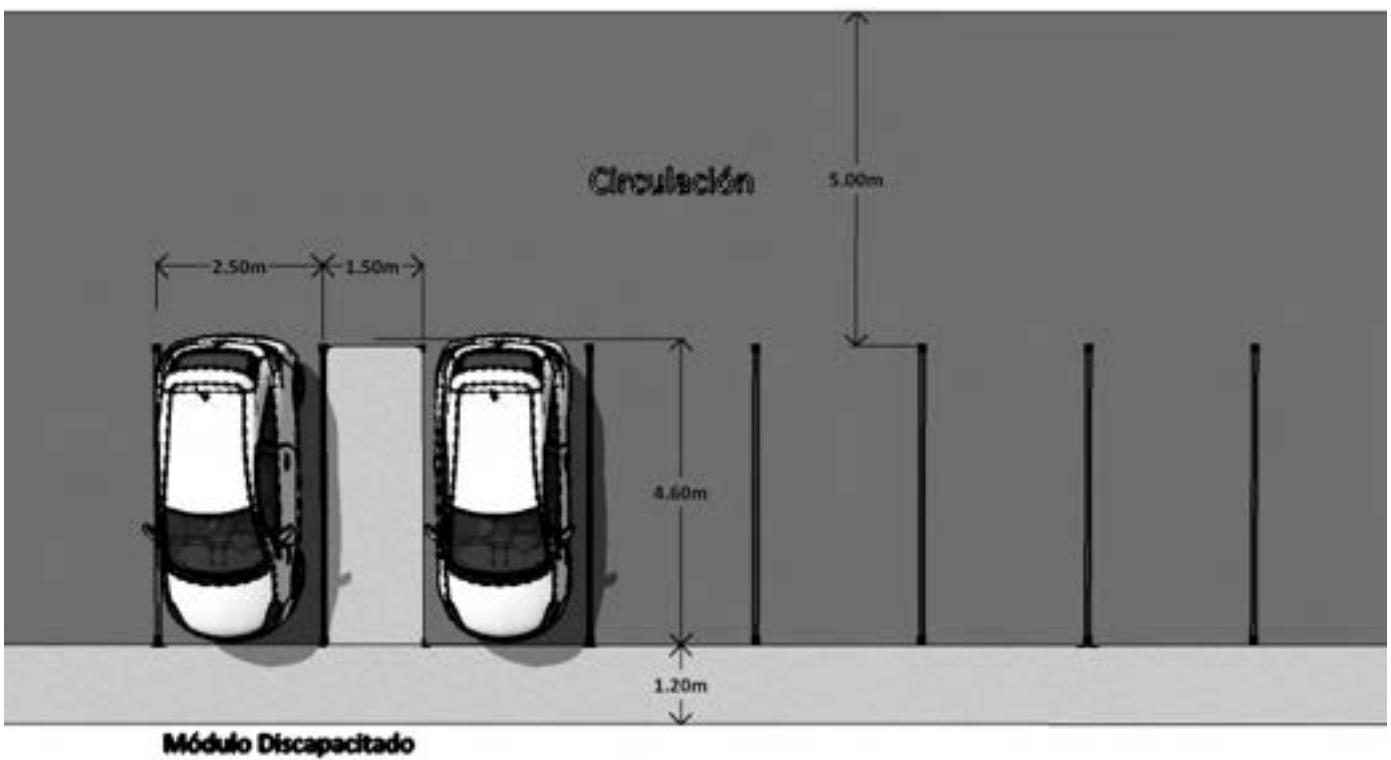
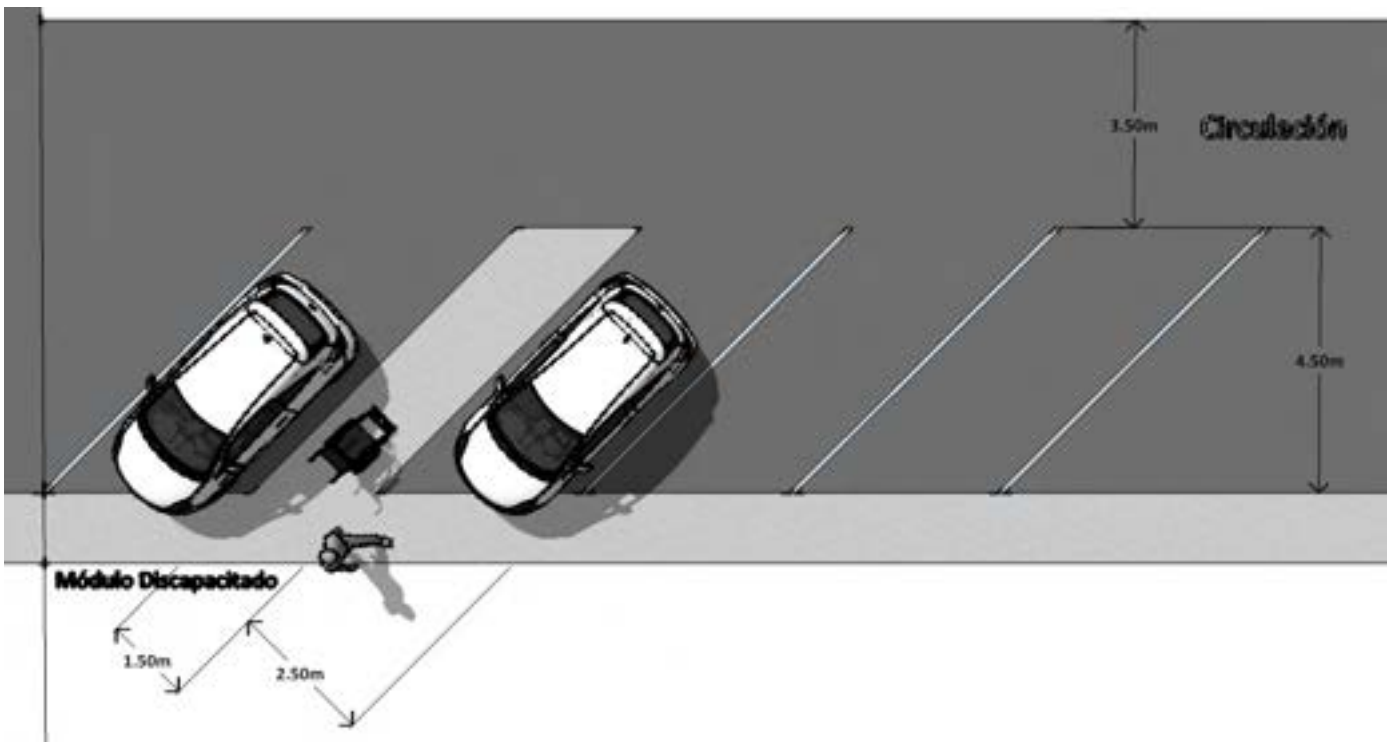
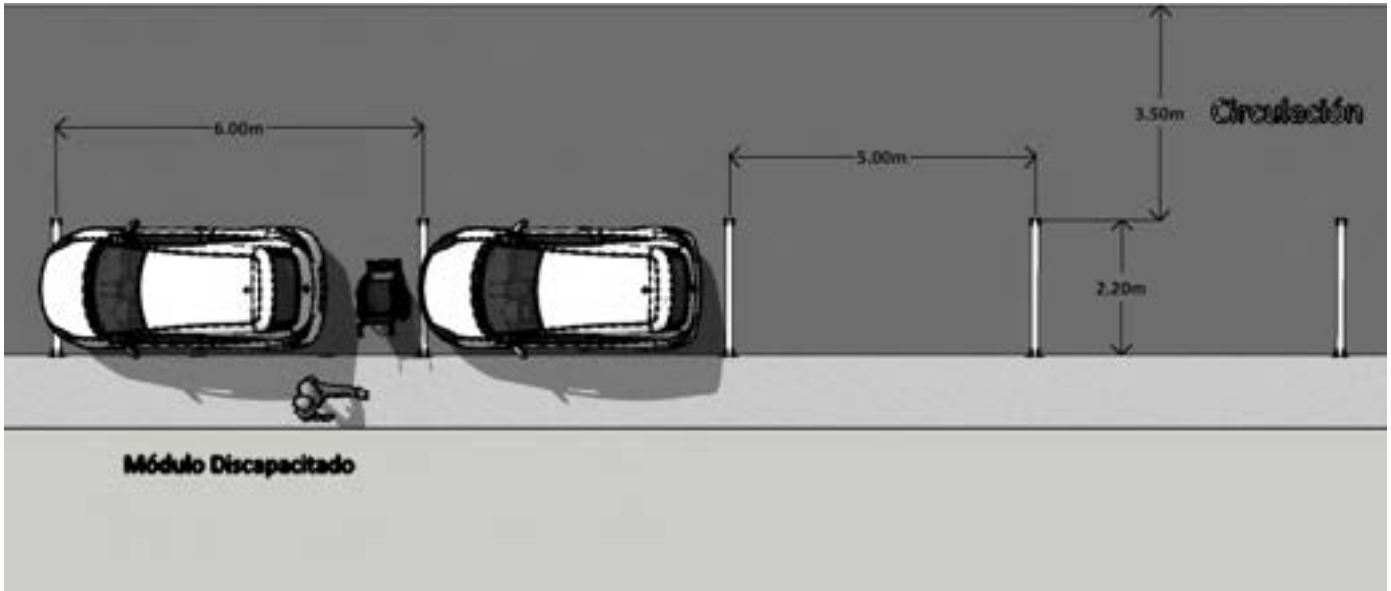
Se admite la previsión y construcción de espacios para estacionamiento en parcelas ubicadas a una distancia máxima de 200 m. medida por la vía pública y a partir del acceso principal del edificio, con excepción de las industrias y depósitos que deberán proveerlos dentro de la parcela.

La DP. deberá determinar en todos los casos, al extender el Certificado de Uso Conforme, la cantidad mínima de módulos de estacionamiento, considerando las características particulares de cada uno, que nunca podrán ser inferiores a los antes indicados.

La D.P con aprobación del H.C.D. podrá establecer excepciones a estas disposiciones, según lo establece el Art. 49 del Decreto Ley 8912/77, cuando las características de la zona y del Proyecto así lo justifiquen.

**Dimensiones mínimas:**

Como mínimo se realizará un estacionamiento con dimensiones mínimas para personas con limitaciones físicas, para todos los casos, residenciales o no residenciales. Las dimensiones de los espacios de estacionamiento se realizarán según de detallan en los esquemas de dimensiones mínimas.



## SECCIÓN 5 DE LA ZONIFICACIÓN

### 5.1. NOMENCLATURA DE ÁREAS, ZONAS Y DISTRITOS

#### 5.1.1. Nomenclatura

A los efectos de cumplimentar los propósitos y previsiones contenidos en esta Sección, el Partido de San Andrés de Giles se divide en los siguientes tipos de áreas, zonas y distritos, para los cuales se define el carácter y se regula la subdivisión de la tierra, el tejido urbano y los usos del suelo.

### Área Urbana AU

La destinada a asentamientos humanos intensivos, en las que se desarrollen usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatible.

#### Zona Comercial Administrativa - CA

Es la destinada a la localización preferente de las distintas actividades administrativas y comerciales de todo tipo que no resulten incompatibles en la planta urbana.

#### Zonas Residenciales - R

Son zonas destinadas a la localización preferente de la vivienda con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose usos conexos con el residencial.

#### Distritos de Urbanización Especial – DUE

Son los sectores residenciales que conforman un barrio de características diferenciales del resto por su morfología, tipo de construcción y uniformidad.

#### Distritos Espacio Verdes - EV

Corresponden a áreas destinadas a espacios verdes y/o parquizados o con instalaciones deportivas, de uso público.

#### Distritos Industriales DI

Corresponden a los establecimientos industriales preexistentes al presente Código, que por sus características resultan diferentes de los de la zona en que se encuentran ubicados

### Área Complementaria AC

Los sectores circundantes o adyacentes al área urbana, en los que se delimiten zonas destinadas a reserva para ensanche de la misma o de sus partes constitutivas, y a otros usos específicos.

#### Complementaria Residencial Extraurbano– CRE.

Destinada a la localización de la vivienda de baja densidad en pleno contacto con el medio natural, a esparcimiento y otras actividades compatibles

#### Zona Complementaria Mixta – CM.

Es la destinada al asentamiento de actividades que, por el tipo, envergadura o magnitud del material que se manipula no pueden localizarse en el área urbana.

#### Complementaria Agropecuaria – CAgr.:

Destinada a producción agropecuaria intensiva y/o extensiva asociadas a una zona de periurbano.

#### Zona Complementaria Residencial Agropecuario– CRA

Destinada a la localización de la vivienda dentro de un entorno semirural, como espacio integrador del ambiente rural y el periurbano.

#### Zona Reserva Urbana - RU

La lindante con la planta urbana y prevista para sus futuros ensanches o ampliaciones.

#### Distrito Parque Urbano Natural – PUN

Es el destinado para el desarrollo de un Parque lineal como reserva verde de uso activo para la población.

#### Distrito Reserva Urbana Natural – RUN

Es el destinado para el desarrollo de una reserva preservación ambiental y espacio de interpretación de paisaje.

#### Zona Servicio de Ruta – SR.

La destinada a la localización de usos relacionados con los servicios a los automotores y a los viajeros.

#### Distritos Barrio Extraurbano – DBExt

Corresponden a los barrios extraurbanos de trama abierta, con tramitación de prefectibilidad (Vigente) anterior a la aprobación del presente Código.

## Área Rural AR

Comprende las áreas destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, extractiva y otros.

### Zona Rural – R

Es la destinada al emplazamiento de las actividades relacionadas con la producción agropecuaria extensiva y extractiva y sus usos conexos, inclusive el residencial.

### Zona Rural Frente a Ruta– R-FR

Es la destinada al emplazamiento de las actividades relacionadas con la producción agropecuaria extensiva y extractiva y sus usos conexos, inclusive el residencial, con actividades asociadas a la accesibilidad de las rutas principales.

### Zona Industrial Exclusiva – ZIE

Es la zona destinada con exclusividad al asentamiento de los establecimientos industriales, regulados por la Ley Nº 11.459 de Radicación Industrial.

### Sector Industrial Municipal – SIM

Es la zona destinada con exclusividad al asentamiento de los establecimientos industriales, regulados por la Ley Nº 11.459 de Radicación Industrial. Destinado a la promoción de la Radicación Industrial en el Partido de San Andrés de Giles.

### Distritos Barrio Cerrado – DBC

Corresponden a los Barrios Cerrados con tramitación de prefactibilidad (Vigente) anterior a la aprobación del presente Código.

### Distritos Club de Campo – DCC

Corresponden a los Clubes de Campo con tramitación de prefactibilidad (Vigente) anterior a la aprobación del presente Código.

## Zonas que se encuentran en distintas Áreas

### Distritos Uso Específico - UE

Se denominan así a áreas donde se ubican actividades que requieren parcelas de gran superficie y que sirven a la totalidad de la planta urbana y/o del Partido

### Distritos Industriales DIC

Corresponden a los establecimientos industriales preexistentes al presente Código, que por sus características resultan diferentes de los de la zona en que se encuentran ubicados y se encuentran limitados en su crecimiento y condicionados al Propietario actual.

### Distritos Deportivo Recreativo - DDR

Corresponden a áreas destinadas a espacios deportivos recreativos de uso y propiedad privada.

La denominación utilizada ha sido elegida con el fin de agilizar la comprensión de las normas al sintetizarlas simbólicamente. Cada zona y/o distrito se designa en primer término por una letra que expresa la característica predominante. El número cardinal que se coloca a continuación expresa una diferenciación de sector dentro de la misma categoría, determinada fundamentalmente por los usos compatibles permitidos.

### 5.1.2. Documentos gráficos

Los planos del Partido y de las áreas urbana y complementaria que se mencionan en el texto del presente capítulo se consideran parte integrante del mismo y se incorporan al Código como Anexos II (Delimitación Áreas del Partido), III (Área Urbana Localidad Cabecera), Anexo III- 1 a 8( Áreas urbanas y Complementarias de Localidades del Partido), Anexo IV (Área Complementaria Cabecera), Anexo V (Área Rural), VI y VII (Zonas de convenios urbanos) y VIII (Plano de restricción de usos GI2).

### 5.1.3. Ubicación de áreas, zonas y distritos

La ubicación y deslindes de las áreas, zonas y distritos especificados están indicados en los respectivos planos, que en adelante se designan Planos de Zonificación y en las fichas de zona respectivas de las Normas Específicas (5.3.).

### 5.1.4. Delimitación de áreas, zonas y distritos

Los deslindes que corresponden a manzanas completas deben ser interpretados como referidos al eje de calle.

Los deslindes que toman los frentes de una calle deben ser aplicados a las parcelas frentistas a dicha calle.

Los deslindes que tienen como referencia una distancia de afectación específica sobre la parcela, los indicadores solo se podrán aplicar a este sector una vez dividida la parcela y en los casos donde la parcela no se divide, los usos permitidos podrán instalarse solo en el área que quedará afectada por la zona que los permite, no pudiendo ser radicados fuera del sector.

5.1.5. Sectores no zonificados.

Todo sector que haya sido obviado, o que genere duda su zonificación en el presente Código, será objeto de definición por parte de la D.P., que lo hará en función de las situaciones conexas y los objetivos y principios que los generaron.

5.2. NORMAS ESPECÍFICAS

Se detallan en cada FICHA de cada zona, a continuación:

| ÁREA             | ZONAS   | NOMENCLADOR                         |
|------------------|---|-------------------------------------|
| URBANA           | Comercial Administrativas                                   | CA                                  |
|                  | Residencial 1   | R1                                  |
|                  | Residencial 2   | R2                                  |
|                  | Residencial 3-Sector 1                                      | R3-S1                               |
|                  | Residencial 3-Sector 2                                      | R3-S2                               |
|                  | Residencial 4   | R4                                  |
|                  | Residencial 5   | R5                                  |
|                  | Residencial 6   | R6                                  |
|                  | Residencial 7 (Localidades)                                 | R7                                  |
|                  | Distrito Urbanización Especial                              | DUE 1-2                             |
|                  | Espacio Verde   | EV                                  |
|                  | Uso Específico  | UE 1-2-3-10-11-15-21-22-23-24-25-26 |
|                  | Distrito Industrial   | DI 2-3-4-5-6                        |
|                  | Distrito Industrial Condicionado                            | DIC 7                               |
|                  |   |                                     |
| COMPLEMENTARIA   | Complementaria Residencial Extraurbana-Sec 1                | CRE-S1                              |
|                  | Complementaria Residencial Extraurbana-Sec 2                | CRE-S2                              |
|                  | Complementaria Residencial Extraurbana-Sec 3                | CRE-S3                              |
|                  | Complementaria Residencial Extraurbana-Sec 4                | CRE-S4                              |
|                  | Complementaria Mixta-Sector 1                               | CM-S1                               |
|                  | Complementaria Mixta-Sector 2                               | CM-S2                               |
|                  | Complementaria Mixta-Sector 3                               | CM-S3                               |
|                  | Complementaria Mixta-Sector 4                               | CM-S4                               |
|                  | Complementaria Agropecuaria-Sector 1                        | CAgr-S1                             |
|                  | Complementaria Agropecuaria-Sector 2                        | CAgr-S2                             |
|                  | Complementaria Residencial Agropecuario                     | CRA                                 |
|                  | Reserva Urbana  | RU                                  |
|                  | Parque Urbano Natural-Sector 1                              | PUN-S1                              |
|                  | Parque Urbano Natural-Sector 2                              | PUN-S2                              |
|                  | Parque Urbano Natural-Sector 3                              | PUN-S3                              |
|                  | Reserva Urbana Natural                                      | RUN                                 |
|                  | Servicio de Ruta-Sector 1                                   | SR-S1                               |
|                  | Servicio de Ruta-Sector 2                                   | SR-S2                               |
|                  | Servicio de Ruta-Sector 3                                   | SR-S3                               |
|                  | Servicio de Ruta-Sector 4                                   | SR-S4                               |
|                  | Uso Específico  | UE 4-5-6-7-8-9-12-13-14-16-20-27-28 |
|                  | Distrito Industrial Condicionado                            | DIC 8-9                             |
|                  | Distrito Barrio Extraurbano 1                               | DBExt 1                             |
|                  |   |                                     |
| RURAL            | Rural   | Rural                               |
|                  | Rural Frente a Ruta   | Rural-FR                            |
|                  | Zona Industrial Exclusiva-Sector 1                          | ZIE-S1                              |
|                  | Zona Industrial Exclusiva-Sector 2                          | ZIE-S2                              |
|                  | Sector Industrial Municipal                                 | SIM                                 |
|                  | Distrito Barrio Cerrado                                     | DBC                                 |
|                  | Distrito Club de Campo (sin existencia actual-Ver Seccion6) | DCC                                 |
|                  |   |                                     |
| SIN EXCLUSIVIDAD | Distrito Deportivo Recreativo                               | DDR                                 |
|                  |   |                                     |



# AREA URBANA



# CA

## Comercial Administrativa

Densidad 400 hab/ha

FOS: 0,60 - FOT: 1,5

### Subdivisión

Frente mínimo: 15,00m  
Superficie mínima: 375,00m<sup>2</sup>

### Caracter:

Área fundacional, consolidada con un fuerte caracter Comercial, administrativo y en menor medida residencial. Actualmente preserva una altura y caracter ambiental muy homogéneo.

### Servicios Esenciales

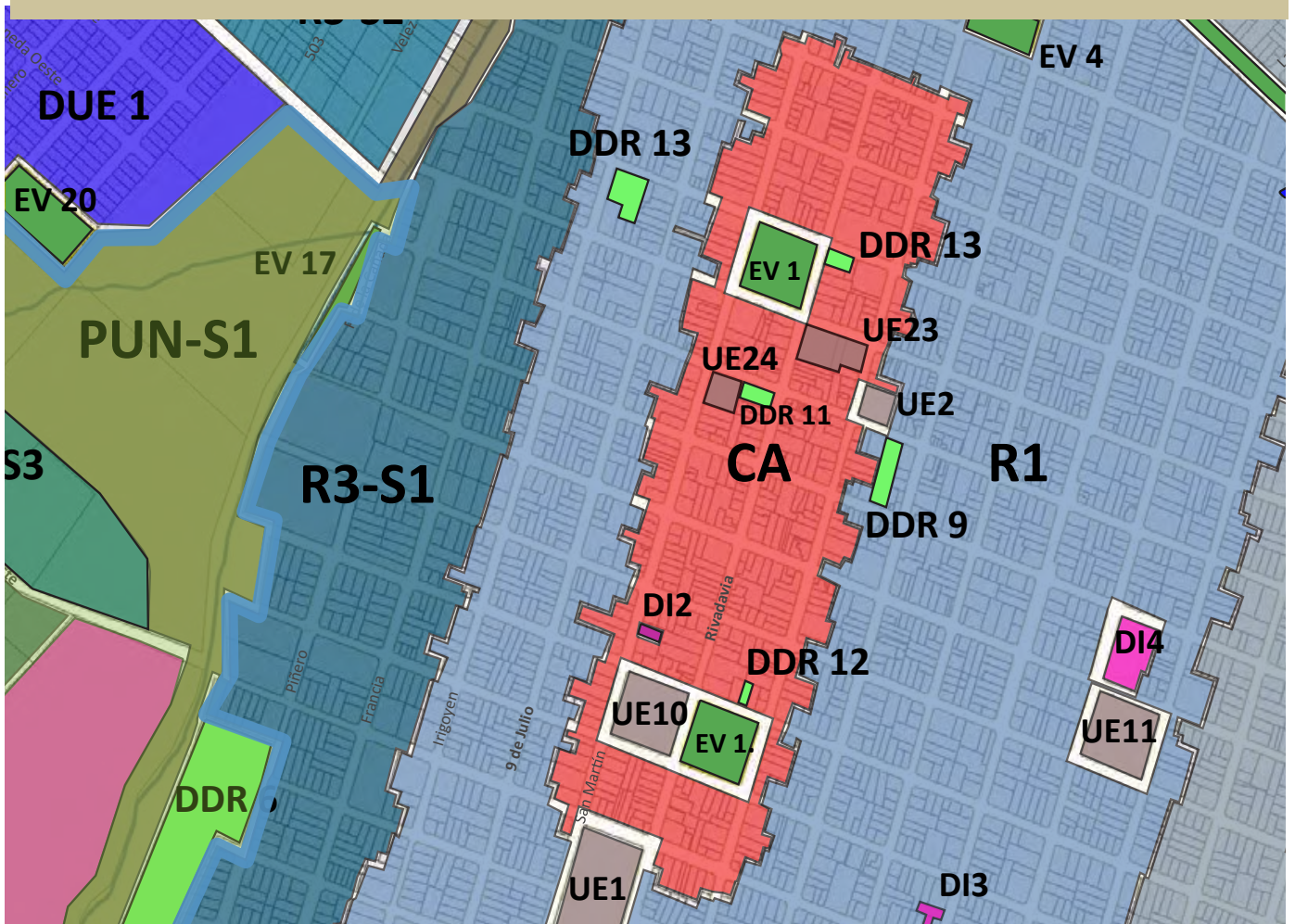
- Agua corriente
- Cloacas
- Pavimento
- Energía eléctrica
- Alumbrado público
- Desagües pluviales

### Indicadores Morfológicos:

Altura máxima: PB+ 1 piso  
Retiro de frente: No se permite  
Retiro de Fondo: Línea de frente interno

Retiro lateral: No se permite  
Retiro bilateral: No se permite

### Delimitación de área:



### Estacionamientos y Carga y descarga:

Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

### Premios:

No se permite por retiros de frente o laterales

### Observaciones:

Superficie bruta: 239.687m<sup>2</sup> (23,96has)  
Superficie neta: 177.769m<sup>2</sup> (17,77has)

Parcelas: 513 parcelas



# Comercial Administrativa

| USOS                                   | Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b   | USOS permitidos | USOS complementarios | USOS condicionados                                |
|--|---|-----------------|----------------------|---|
| Residenciales                          | Vivienda Unifamiliar<br>Vivienda Multifamiliar  |                 |                      |   |
| Comercial                              | C1a sin depósito<br>C1b con depósito < 25% salón < 250m <sup>2</sup><br>C2a < 200m <sup>2</sup><br>C4a concesionario autom. < 200m <sup>2</sup> serv.   |                 |                      |   |
| Servicios                              | Serv1a financieros sucur.-cajeros<br>Serv1b financieros<br>Serv2a gastronómicos < 70m <sup>2</sup><br>Serv2b gastronómicos > 70m <sup>2</sup><br>Serv2c gastronómicos PUB<br>Serv3 básicos<br>Serv6a talleres autom. cerraj. audio liviano<br>Serv7 remiseras   |                 |                      |   |
| Administrativo                         | Adm1a < 100m <sup>2</sup><br>Adm1b > 100m <sup>2</sup><br>Adm2 público culto educ. pub.<br>Adm3 educ. priv.<br>Adm6a Sanidad animal animales pequeños<br>Adm5a Sanidad humana dispensario lab. análisis<br>Adm5b Sanidad humana consultorios < 5 unidades<br>Adm5c Sanidad humana consultorios > 5 unidades<br>Adm5d Sanidad humana diag. imag.<br>Adm5e Sanidad humana con in ernación<br>Adm5g Sanidad humana SPA |                 |                      |   |
| Depósito                               | Dep1a inocuos < 100m <sup>2</sup><br>Dep1b inocuos < 300m <sup>2</sup> galpón exist.<br>Dep4a garage Liviano  |                 |                      |   |
| Recreativo                             | Rec1a culturales pequeñas<br>Rec1b culturales medios y grandes<br>Rec2b deportes cerrado<br>Rec3b hotelería con registro<br>Rec3e hotelería pensionado<br>Rec4a Salones de fiesta infantiles  |                 |                      | Rec5 Salones bailabias<br>Rec4b Salones de fiesta |
| Productivo Industrial Leve IMPACTO     | Industria 1 Limitado 150m <sup>2</sup> -SE  |                 |                      |   |
| Productivo Industrial Moderado IMPACTO |   |                 |                      |   |
| Productivo Industrial Alto IMPACTO     |   |                 |                      |   |
| Productivo Agropecuarios               |   |                 |                      |   |

Parcelas sobre Rivadavia (e/Saavedra y Quintana) (Se agrega)



# R1

## Residencial 1

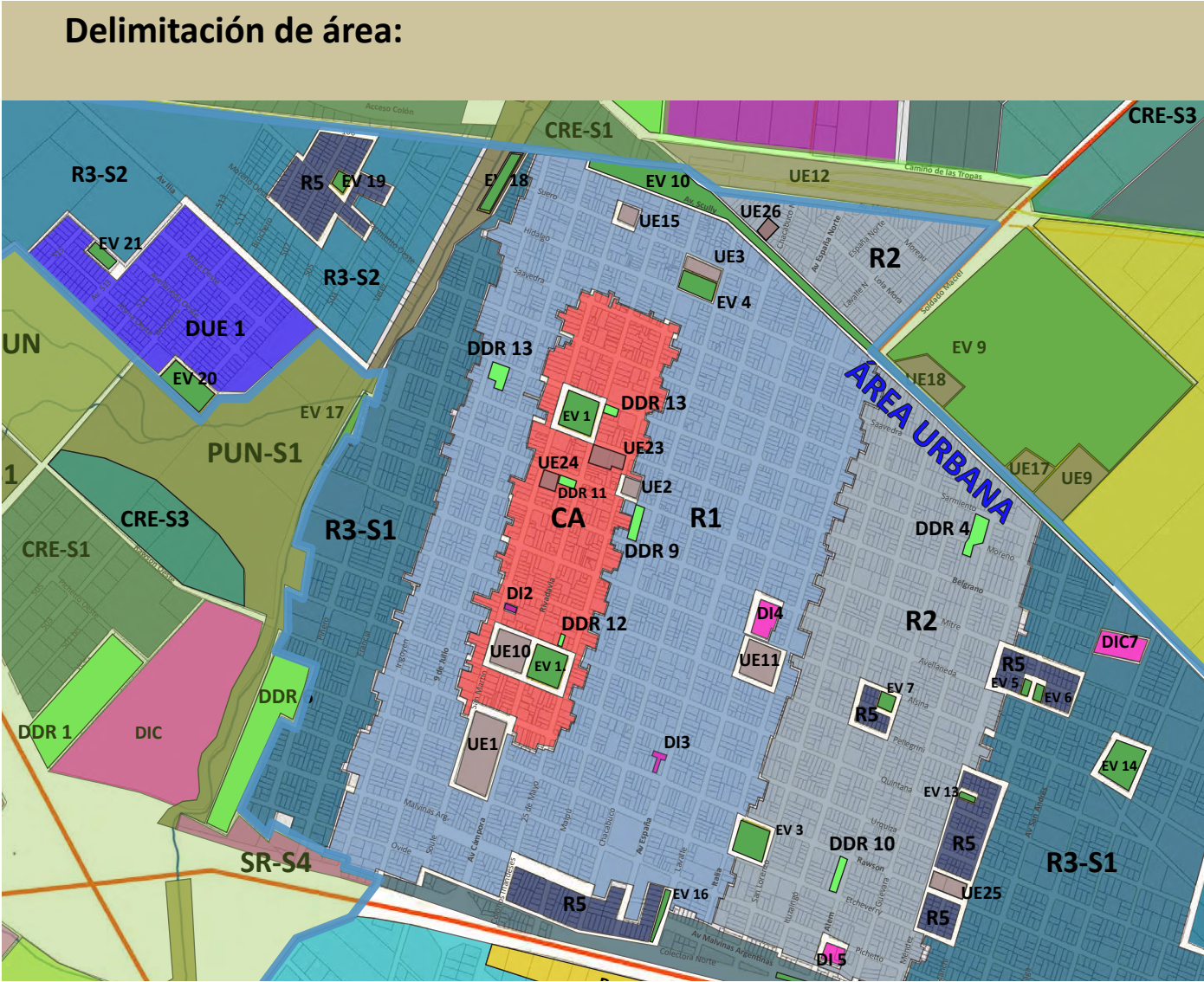
Densidad:  
 300 hab/ha (con Serv. Cloaca)  
 150 hab/ha (sin Serv. Cloaca)  
 FOS: 0,60 - FOT: 1,2

**Subdivisión**  
 Frente mínimo: 15,00m  
 Superficie mínima: 375,00m<sup>2</sup>

**Caracter:**  
 Área con un fuerte caracter residencial con actividades de diferentes rubros, dispersas. Actualmente preserva una altura y caracter ambiental heterogeneo y en permanente actualización.

**Servicios Esenciales**  
 Agua corriente  
 Cloacas  
 Pavimento  
 Energía eléctrica  
 Alumbrado público  
 Desagües pluviales

**Indicadores Morfológicos:**  
 Altura máxima: PB+ 1 piso / PB+2P Avenidas  
 Retiro de frente: No se exige.  
 Retiro de Fondo: Línea de frente interno  
 Retiro lateral: No se exige.  
 Retiro bilateral: No se exige.  
 C.A.S.: 50%



**Estacionamientos y Carga y descarga:**  
 Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

**Premios:**  
 Se permiten todos.

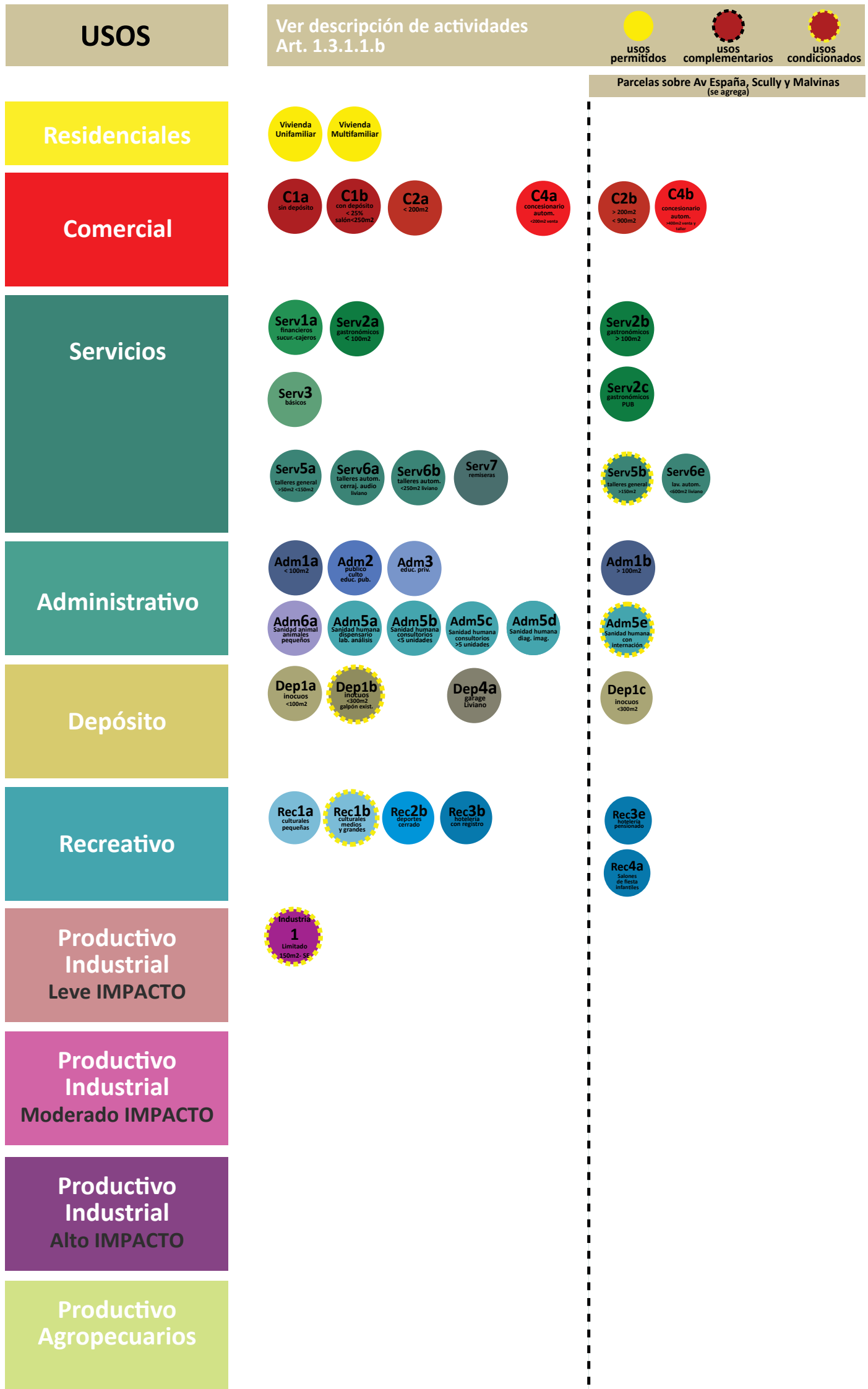
**Observaciones:**

Superficie bruta: 1.110.142m<sup>2</sup> (111,01has)  
 Superficie neta: 884.530m<sup>2</sup> (88,45has)

Parcelas: 2.368 parcelas



# Residencial 1














































Parcelas sobre Av España, Scully y Malvinas (se agrega)





# Residencial 2

| USOS                                   | Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b   |  USOS permitidos  USOS complementarios  USOS condicionados  |
|--|---|--|
| Residenciales                          |  Vivienda Unifamiliar  Vivienda Multifamiliar   | Parcelas sobre Scully, Camino Sold. Maciel, Av. España y Av. Morgan (se agrega)  |
| Comercial                              |  C1a sin depósito  C1b con depósito < 25% salón < 250m <sup>2</sup>  C2a < 200m <sup>2</sup>   |  C1e granel molestos  C2b > 200m <sup>2</sup> < 900m <sup>2</sup>  C4a concesionario autom. < 200m <sup>2</sup> venta   |
| Servicios                              |  Serv1a financieros sucur.-cajeros  Serv2a gastronómicos < 100m <sup>2</sup><br> Serv3 básicos<br> Serv5a talleres general > 90m <sup>2</sup> < 450m <sup>2</sup>  Serv6a talleres autom. cerraj. audio liviano  Serv6b talleres autom. < 250m <sup>2</sup> liviano  Serv7 remiseras |  Serv2b gastronómicos > 100m <sup>2</sup><br> Serv2c gastronómicos PUB<br> Serv5b talleres general < 150m <sup>2</sup>  Serv6e lav. autom. < 600m <sup>2</sup> liviano |
| Administrativo                         |  Adm1a < 100m <sup>2</sup>  Adm2 público culto educ. pub.  Adm3 educ. priv.<br> Adm5a Sanidad humana dispensario lab. análisis  Adm5b Sanidad humana consultorios < 9 unidades  Adm5d Sanidad humana diag. imag.  Adm6a Sanidad animal animales pequeños                   |  Adm1b > 100m <sup>2</sup><br> Adm5e Sanidad humana con internación  |
| Depósito                               |  Dep1a inocuos < 100m <sup>2</sup>  Dep1b inocuos < 300m <sup>2</sup> galpón exist.<br> Dep4a garage Liviano   |  Dep1c inocuos < 300m <sup>2</sup>  |
| Recreativo                             |  Rec1a culturales pequeñas  Rec1b culturales medios y grandes  Rec2b deportes cerrado  Rec3b hotelería con registro   |  Rec2a deportes aire libre  Rec3e hotelería pensionado<br> Rec4a Salones de fiesta infantiles   |
| Productivo Industrial Leve IMPACTO     |  Industria 1 Limitado 150m <sup>2</sup> -SE  |  |
| Productivo Industrial Moderado IMPACTO |   |  |
| Productivo Industrial Alto IMPACTO     |   |  |
| Productivo Agropecuarios               |   |  |



# R3 S1

## Residencial 3 - Sector 1

Densidad:  
300 hab/ha (con Serv. Cloaca)  
150 hab/ha (sin Serv. Cloaca)  
FOS: 0,60 - FOT: 0,8

**Subdivisión**  
Frente mínimo: 15,00m  
Superficie mínima: 375,00m<sup>2</sup>

**Caracter:**  
Área con un fuerte caracter residencial con actividades de diferentes rubros, dispersas. Actualmente es la zona donde se desarrollan mayor construcciones y loteos. La Edificación pre-existente tiene mayormente retiros de la vereda.

**Servicios Esenciales**  
Agua corriente  
Cloacas  
Pavimento  
Energía eléctrica  
Alumbrado público  
Desagües pluviales

**Indicadores Morfológicos:**  
Altura máxima: PB+ 1 piso / PB+2P Avenidas  
Retiro de frente: 3,00.  
Retiro de Fondo: Línea de frente interno

Retiro lateral: No se exige.  
Retiro bilateral: No se exige.  
C.A.S.: 50%

Cloacas

### Delimitación de área:



**Estacionamientos y Carga y descarga:**  
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela











































**Premios:**  
No se permite ninguno.

**Observaciones:**

Superficie bruta: 1.062.501m<sup>2</sup> (106,25has)  
Superficie neta: 823.540m<sup>2</sup> (82,35has)

Parcelas: 1.369 parcelas

# Residencial 3 - Sector 1

| USOS                                   | Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b   |   |  usos permitidos  usos complementarios  usos condicionados |
|--|---|---|---|
| Residenciales                          |  Vivienda Unifamiliar  Vivienda Multifamiliar   | Parcelas sobre Scully, Av Iliá y Av. San Andrés (Se agregan)  |   |
| Comercial                              |  C1a sin depósito  C1b con depósito < 25% salón < 250m <sup>2</sup>  C2a < 200m <sup>2</sup>   |  C1e granel molestos  C2b > 200m <sup>2</sup> < 900m <sup>2</sup>  C4a concesionario autom. < 20m <sup>2</sup> venta   |   |
| Servicios                              |  Serv1a financieros sucur.-cajeros  Serv2a gastronómicos < 100m <sup>2</sup><br> Serv3 básicos<br> Serv5a talleres general > 50m <sup>2</sup> < 150m <sup>2</sup>  Serv6a talleres autom. cerraj. audio liviano  Serv7 remiseras   |  Serv2b gastronómicos > 100m <sup>2</sup><br> Serv6b talleres autom. < 250m <sup>2</sup> liviano  Serv6e liv. autom. < 60m <sup>2</sup> liviano  Serv5b talleres general > 150m <sup>2</sup> |   |
| Administrativo                         |  Adm1a < 100m <sup>2</sup>  Adm2 público culto educ. pub.  Adm3 educ. priv.<br> Adm5a Sanidad humana dispensario lab. análisis  Adm5b Sanidad humana consultorios < 5 unidades  Adm5d Sanidad humana diag. imag.  Adm6a Sanidad animal animales pequeños |  Adm1b > 100m <sup>2</sup><br> Adm5e Sanidad humana con internación   |   |
| Depósito                               |  Dep1a inoocuos < 100m <sup>2</sup>  Dep1b inoocuos < 300m <sup>2</sup> galpón exist.<br> Dep4a garage Liviano   |  Dep1c inoocuos < 300m <sup>2</sup>  |   |
| Recreativo                             |  Rec1a culturales pequeñas  Rec1b culturales medios y grandes  Rec2b deportes cerrado  Rec3b hotelera con registro  |  Rec2a deportes aire libre  Rec3e hotelera pensionado<br> Rec4a Salones de fiesta infantiles   |   |
| Productivo Industrial Leve IMPACTO     |  Industria 1 Limitado 150m <sup>2</sup> - 5E   |   |   |
| Productivo Industrial Moderado IMPACTO |   |   |   |
| Productivo Industrial Alto IMPACTO     |   |   |   |
| Productivo Agropecuarios               |   |   |   |



# R3 S2

# Residencial 3 - Sector 2

Densidad:  
120 hab/ha  
FOS: 0,60 - FOT: 0,8

**Subdivisión**  
Frente mínimo: 12,00m  
Superficie mínima: 300,00m<sup>2</sup>  
Convenios Urbanos

**Caracter:**  
Área de crecimiento urbano con un fuerte caracter residencial con actividades de diferentes rubros, dispersas.

**Servicios Esenciales**  
Agua corriente  
Cloacas  
Pavimento  
Energía eléctrica  
Alumbrado público  
Desagües pluviales

**Indicadores Morfológicos:**  
Altura máxima: PB+ 1 piso / PB+2P Avenidas  
Retiro de frente: 3,00.  
Retiro de Fondo: Línea de frente interno

Retiro lateral: No se exige.  
Retiro bilateral: No se exige.  
C.A.S.: 50%

Cloacas

## Delimitación de área:



**Estacionamientos y Carga y descarga:**  
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

**Premios:**  
No se permite ninguno.

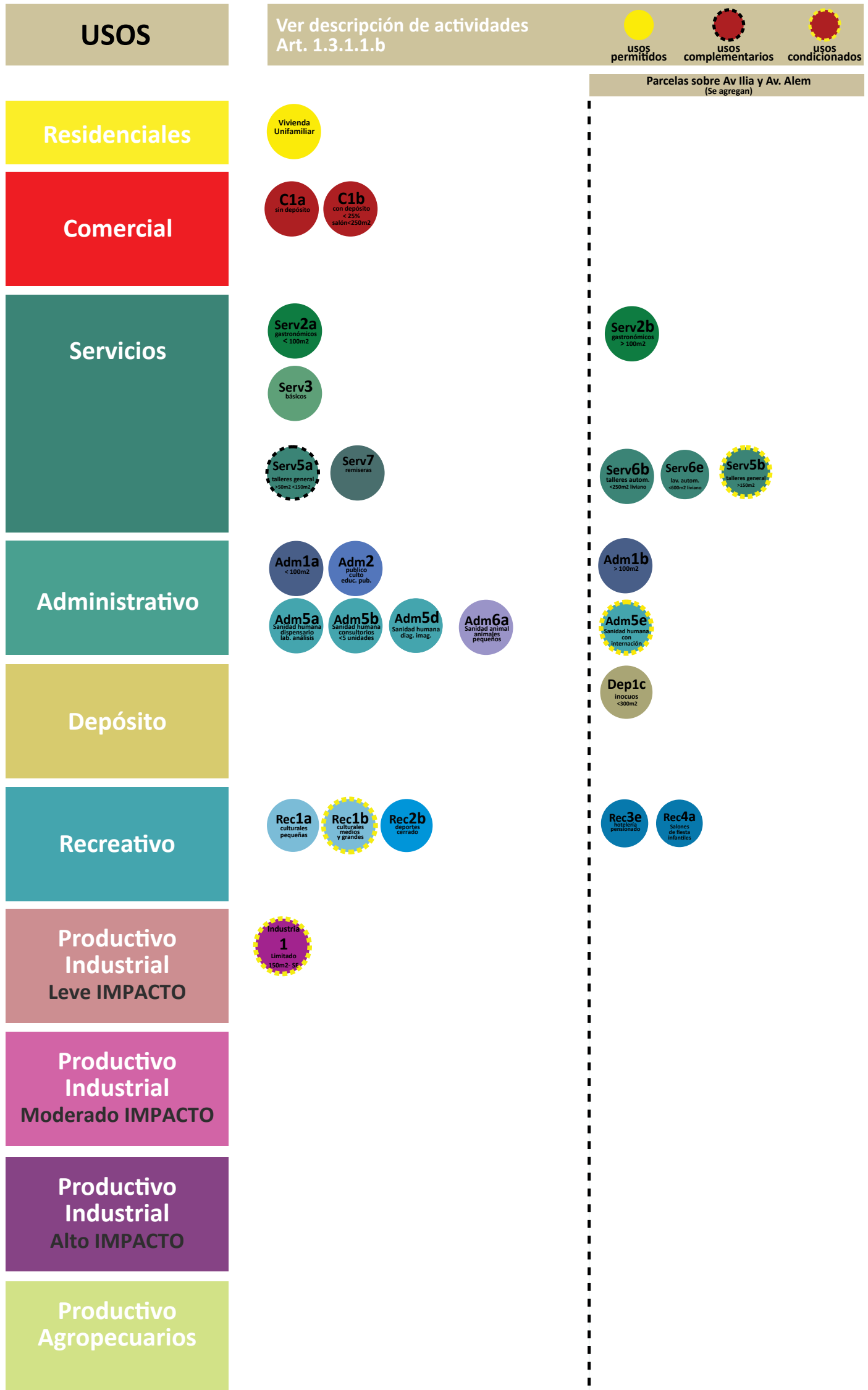
**Observaciones:**  
Sectores de esta zonificación están afectados a la firma de Convenio Urbanos.

Superficie bruta: 1.062.800m<sup>2</sup> (106,28has)  
Superficie neta:

Parcelas: 696 parcelas (sectores)



# Residencial 3 - Sector 2



# R4

## Residencial 4

Densidad:  
 300 hab/ha (con Serv. Cloaca)  
 150 hab/ha (sin Serv. Cloaca)  
 FOS: 0,60 - FOT: 1,0

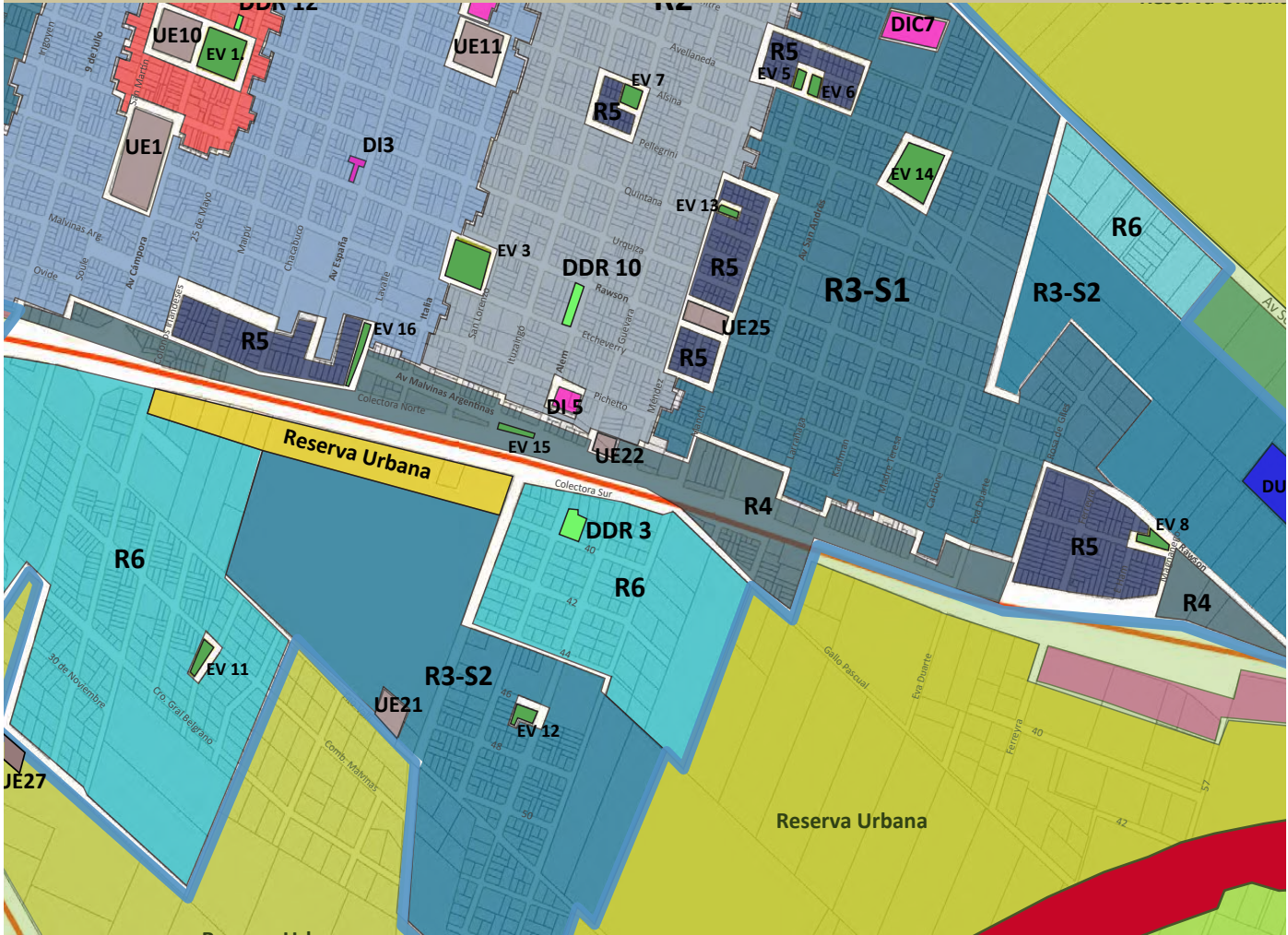
**Subdivisión**  
 Frente mínimo: 15,00m  
 Superficie mínima: 375,00m<sup>2</sup>

**Caracter:**  
 Área con un caracter residencial mixto, frente a la actual Ruta 7 futura Avenida.

**Servicios Esenciales**  
 Agua corriente  
 Cloacas  
 Pavimento  
 Energía eléctrica  
 Alumbrado público  
 Desagües pluviales  
 Cloacas

**Indicadores Morfológicos:**  
 Altura máxima: PB+ 1 piso / PB+2P Avenidas  
 Retiro de frente: No se exige.  
 Retiro de Fondo: Línea de frente interno  
 Retiro lateral: No se exige.  
 Retiro bilateral: No se exige.  
 C.A.S.: 50%

### Delimitación de área:



**Estacionamientos y Carga y descarga:**  
 Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

**Premios:**  
 No se permite ninguno.















































**Observaciones:**

Superficie bruta: 179.177m<sup>2</sup> (17,91has)  
 Superficie neta: 97.674m<sup>2</sup> (9,76has)

Parcelas: 136 parcelas



# Residencial 4

| USOS                                   | Ver descripción de actividades<br>Art. 1.3.1.1.b   |  usos permitidos |  usos complementarios |  uso condicional |
|--|--|---|--|---|
| Residenciales                          |  Vivienda Unifamiliar<br> Vivienda Multifamiliar   |   |  |   |
| Comercial                              |  C1a sin depósito<br> C1b con depósito < 25% salón < 250m <sup>2</sup><br> C1e granel molestos<br> C2a < 200m <sup>2</sup><br> C4a concesionario autom. < 200m <sup>2</sup> venta  |   |  |   |
| Servicios                              |  Serv1a financieros sucur.-cajeros<br> Serv2a gastronómicos < 100m <sup>2</sup><br> Serv2b gastronómicos > 100m <sup>2</sup><br> Serv2c gastronómicos PUB<br> Serv3 básicos<br> Serv5a talleres general > 50m <sup>2</sup> < 150m <sup>2</sup><br> Serv5b talleres gener > 150m <sup>2</sup><br> Serv6a talleres autom. cerraj. audio liviano<br> Serv6b talleres autom. < 250m <sup>2</sup> liviano<br> Serv6c talleres autom. > 250m <sup>2</sup> liviano<br> Serv6e lav. autom. < 600m <sup>2</sup> liviano<br> Serv7 remiseras |   |  |   |
| Administrativo                         |  Adm1a < 100m <sup>2</sup><br> Adm1b > 100m <sup>2</sup><br> Adm2 público culto educ. pub.<br> Adm3 educ. priv.<br> Adm5a Sanidad humana dispensario lab. análisis<br> Adm5b Sanidad humana consultorios < 5 unidades<br> Adm5c Sanidad humana consultorios > 5 unidades<br> Adm5c Sanidad humana diag. imag.<br> Adm5d Sanidad humana diag. imag.<br> Adm6a Sanidad animal animales pequeños   |   |  |   |
| Depósito                               |  Dep1a inocuos < 100m <sup>2</sup><br> Dep1b inocuos < 300m <sup>2</sup> galpón exist.<br> Dep1c inocuos < 300m <sup>2</sup><br> Dep4a garage Liviano  |   |  |   |
| Recreativo                             |  Rec1a culturales pequeñas<br> Rec1b culturales medios y grandes<br> Rec2a deportes aire libre<br> Rec2b deportes cerrado<br> Rec3b hotelería con registro<br> Rec3e hotelería pensionado<br> Rec4a Salones de fiesta infantiles.<br> Rec4b Salones de fiesta<br> Rec5 Salones ballables   |   |  |   |
| Productivo Industrial Leve IMPACTO     |  Industria 1 Limitado 150m <sup>2</sup> - 5E  |   |  |   |
| Productivo Industrial Moderado IMPACTO |  |   |  |   |
| Productivo Industrial Alto IMPACTO     |  |   |  |   |
| Productivo Agropecuarios               |  |   |  |   |



# R5

## Residencial 5

Densidad:  
150 hab/ha (sin Serv. Cloaca)  
FOS: 0,60 - FOT: 1,0

**Subdivisión**  
No se permite

**Caracter:**

Actividades residenciales. Las parcelas comprendidas en esta zona son preexistentes y se hallan edificadas casi en su totalidad por planes oficiales de vivienda.

**Servicios Esenciales**

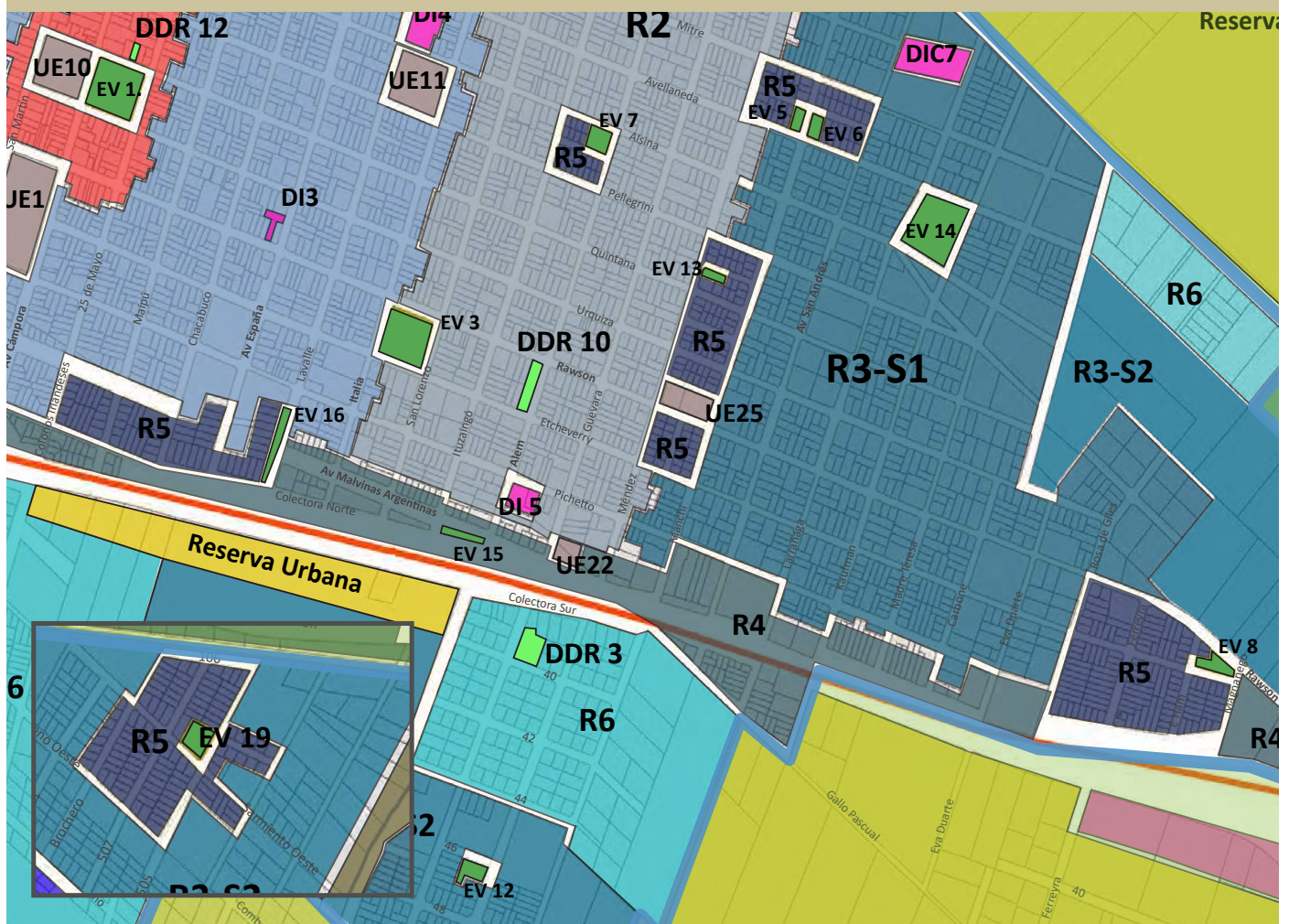
- Agua corriente
- Cloaca
- Pavimento
- Energía eléctrica
- Alumbrado público
- Desagües pluviales

**Indicadores Morfológicos:**

Altura máxima: PB+ 1 piso  
Retiro de frente: No se exige.  
Retiro de Fondo: 4.00m

Retiro lateral: No se exige.  
Retiro bilateral: No se exige.  
C.A.S.: 50%

**Delimitación de área:**



**Estacionamientos y Carga y descarga:**

Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

**Premios:**














No se permite ninguno.

**Observaciones:**

Superficie bruta: 177.170m<sup>2</sup> (17,71has)  
Superficie neta: 133.591m<sup>2</sup> (13,35has)

Parcelas: 469 parcelas

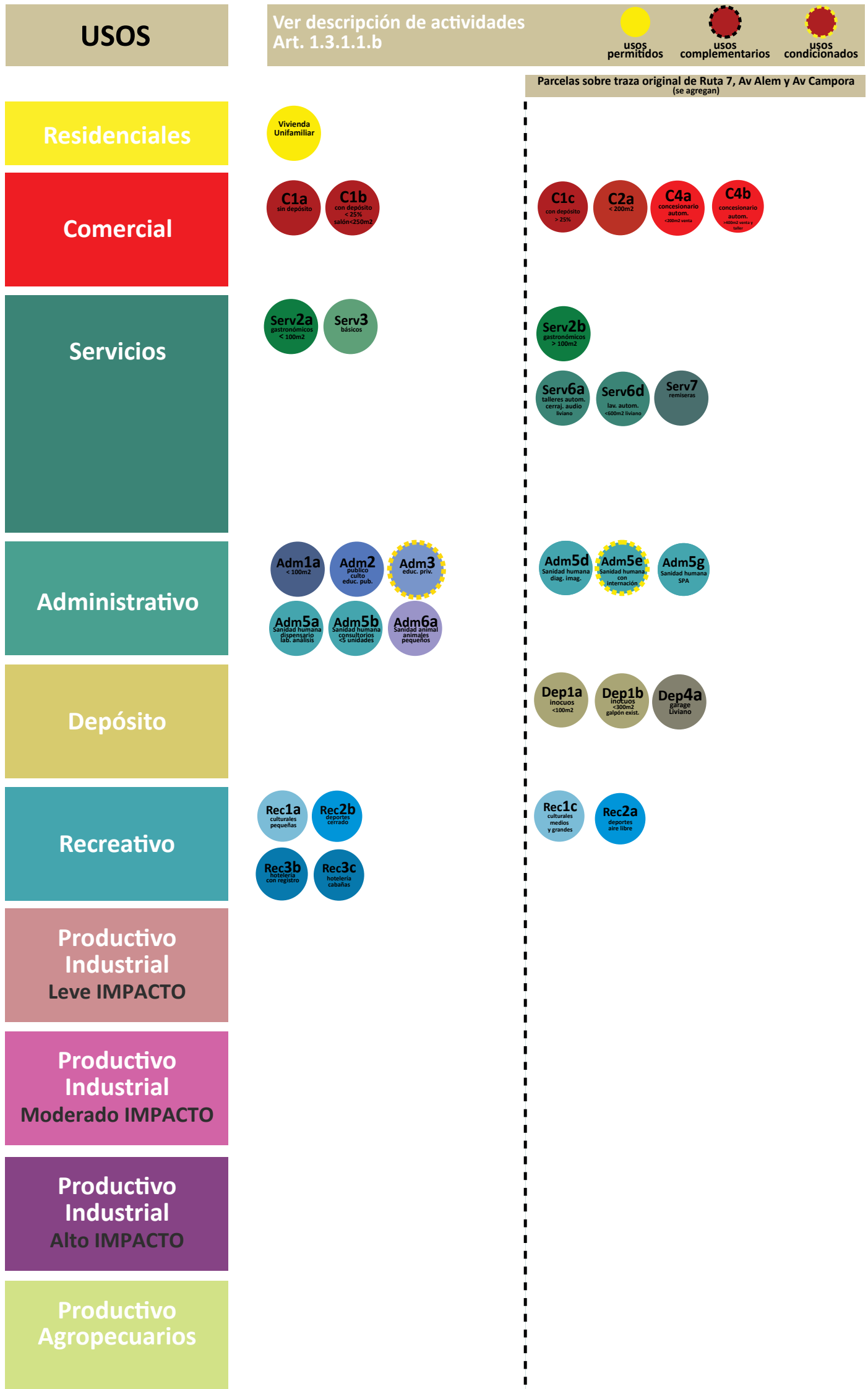
# Residencial 5

| USOS                                   | Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b  |  USOS permitidos |  USOS complementarios |  USOS condicionados |
|--|--|---|--|--|
| Residenciales                          |   |   |  |  |
| Comercial                              |   |   |  |  |
| Servicios                              | <br><br>   |   |  |  |
| Administrativo                         |   <br> |   |  |  |
| Depósito                               |  |   |  |  |
| Recreativo                             |   |   |  |  |
| Productivo Industrial Leve IMPACTO     |  |   |  |  |
| Productivo Industrial Moderado IMPACTO |  |   |  |  |
| Productivo Industrial Alto IMPACTO     |  |   |  |  |
| Productivo Agropecuarios               |  |   |  |  |





# Residencial 6



# R7 Azcuénaga

## Residencial 7

Densidad:  
120 hab/ha  
FOS: 0,50 - FOT: 0,80

**Subdivisión**  
Frente mínimo: 12,00m  
Superficie mínima: 300,00m<sup>2</sup>

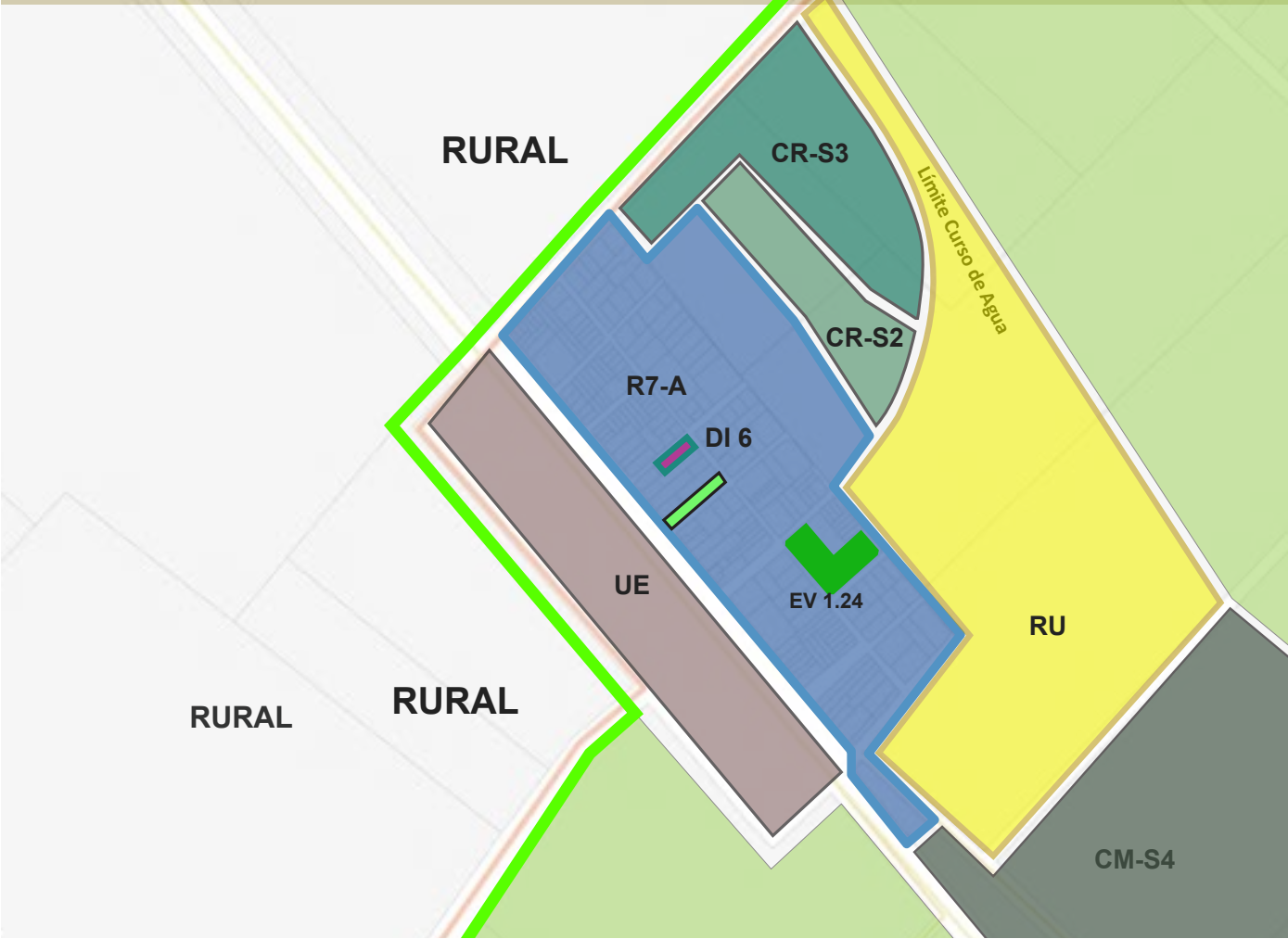
**Caracter:**  
Actividades residenciales en tejidos de urbanidad rural, con actividades comerciales y productivas primarias. Las ampliaciones urbanas y complementarias son permitidas previa firma de Convenio Urbano ver Sección 2 Punto 2.4.

**Servicios Esenciales**  
Agua corriente  
Pavimento  
Energía eléctrica  
Alumbrado público  
Desagües pluviales

**Indicadores Morfológicos:**  
Altura máxima: PB+ 1 piso  
Retiro de frente: no se exige.  
Retiro de Fondo: Línea de frente interno

Retiro lateral: no se exige.  
Retiro bilateral: no se exige.

### Delimitación de área:



**Estacionamientos y Carga y descarga:**  
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela






































**Premios:**  
No se permite ninguno.

**Observaciones:** El trazado del crecimiento de la localidad está previsto en el Plan de crecimiento.

Superficie bruta: 276.366m<sup>2</sup> (27,63has)      Parcelas: 207 parcelas (Sector)  
Superficie neta: 186.590m<sup>2</sup> (18,65has)



# Residencial 7 - Azcuénaga

| USOS          | Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b                                     |   |           | USOS permitidos   | USOS complementarios   | USOS condicionados |  |  |                |  |  |          |   |  |            |  |   |                                    |  |  |  |  |  |                                    |  |  |                          |  |  |
|---------------|---|---|-----------|---|--|--------------------|--|--|----------------|--|--|----------|---|--|------------|--|---|------------------------------------|--|--|--|--|--|------------------------------------|--|--|--------------------------|--|--|
| Residenciales |  | <p>Parcelas sobre Ruta Prov. N°193 (Se agregan)</p> | Comercial |   |  | Servicios          |    <br> <br> |   <br>  | Administrativo |   <br>    |  | Depósito |    |  | Recreativo |  <br>   |   | Productivo Industrial Leve IMPACTO |  |  | Productivo Industrial Moderado IMPACTO |  |  | Productivo Industrial Alto IMPACTO |  |  | Productivo Agropecuarios |  |  |



# R7 Cucullú

## Residencial 7

Densidad:  
120 hab/ha  
FOS: 0,50 - FOT: 0,80

**Subdivisión**  
Frente mínimo: 12,00m  
Superficie mínima: 300,00m<sup>2</sup>

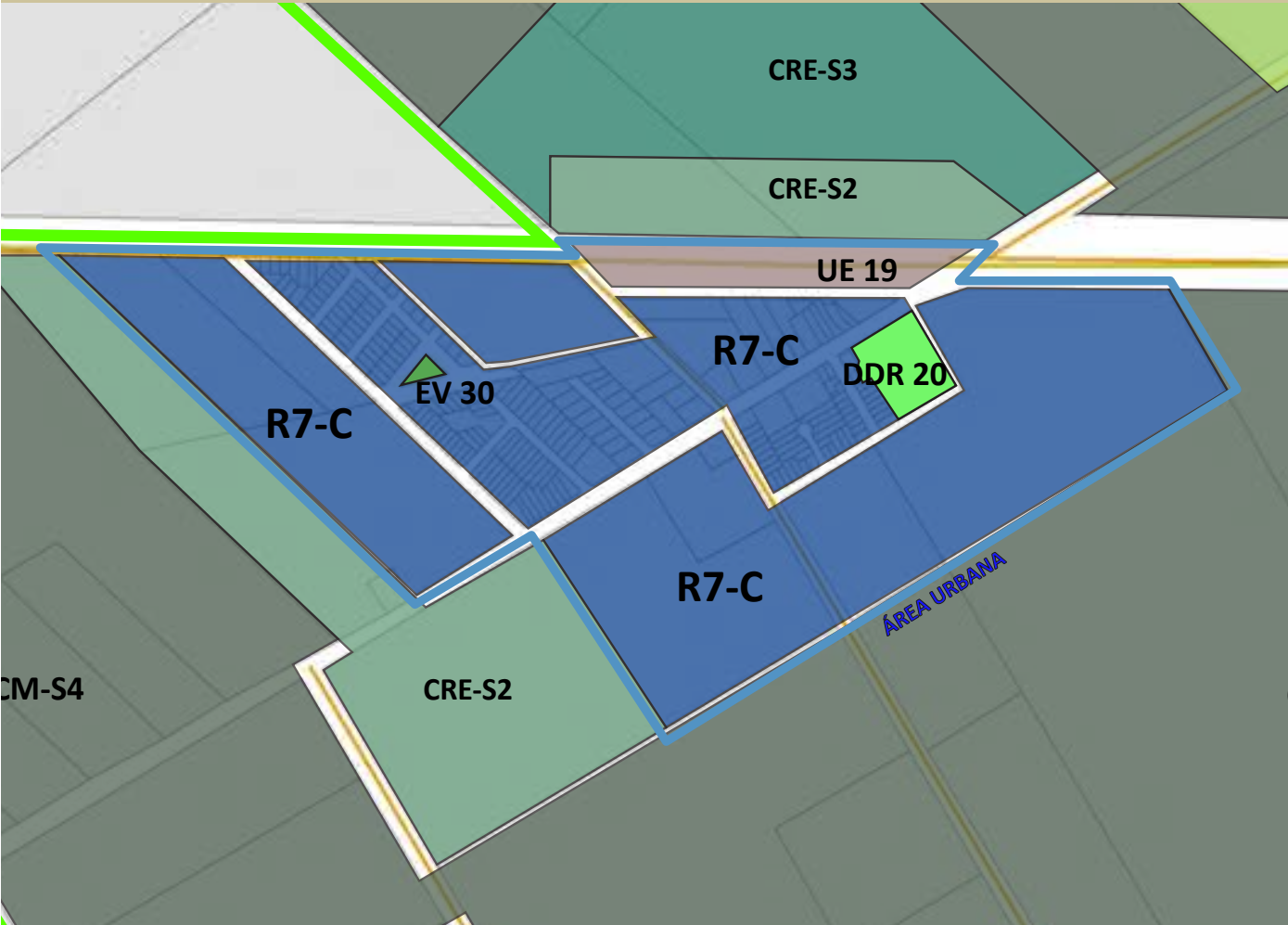
**Caracter:**  
Actividades residenciales en tejidos de urbanidad rural, con actividades comerciales y productivas primarias. Las ampliaciones urbanas y complementarias son permitidas previa firma de Convenio Urbano ver Sección 2 Punto 2.4.

**Servicios Esenciales**  
Agua corriente  
Pavimento  
Energía eléctrica  
Alumbrado público  
Desagües pluviales

**Indicadores Morfológicos:**  
Altura máxima: PB+ 1 piso  
Retiro de frente: no se exige.  
Retiro de Fondo: Línea de frente interno

Retiro lateral: no se exige.  
Retiro bilateral: no se exige.

### Delimitación de área:



**Estacionamientos y Carga y descarga:**  
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

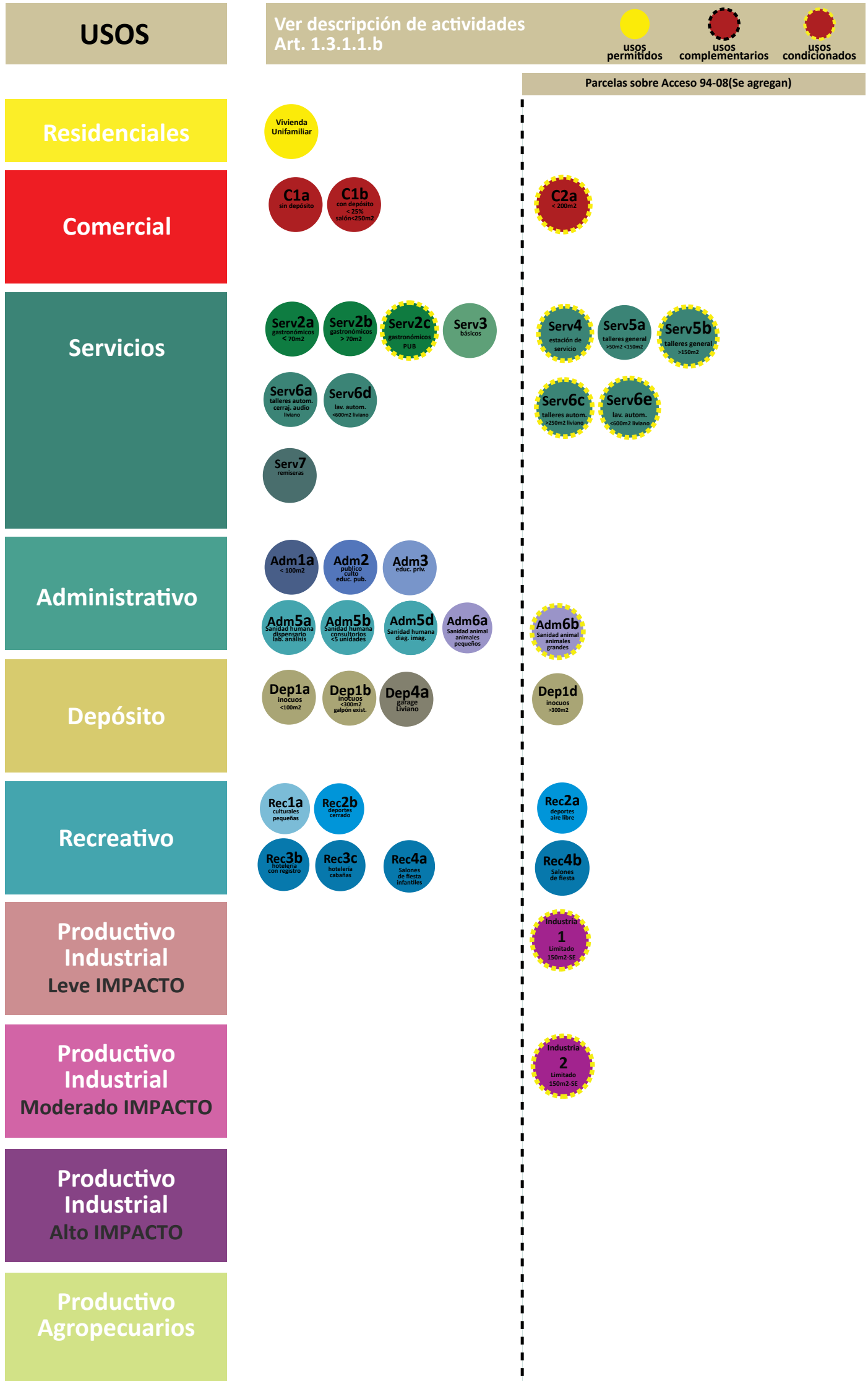
**Premios:**  
No se permite ninguno.

**Observaciones:** El trazado del crecimiento de la localidad está previsto en el Plan de crecimiento.

Superficie bruta: 518.609m<sup>2</sup> (51,86has)      Parcelas: 221 parcelas (Sector)  
Superficie neta:



# Residencial 7-Cucullú



# R7 Franklin

## Residencial 7

Densidad:  
120 hab/ha  
FOS: 0,50 - FOT: 0,80

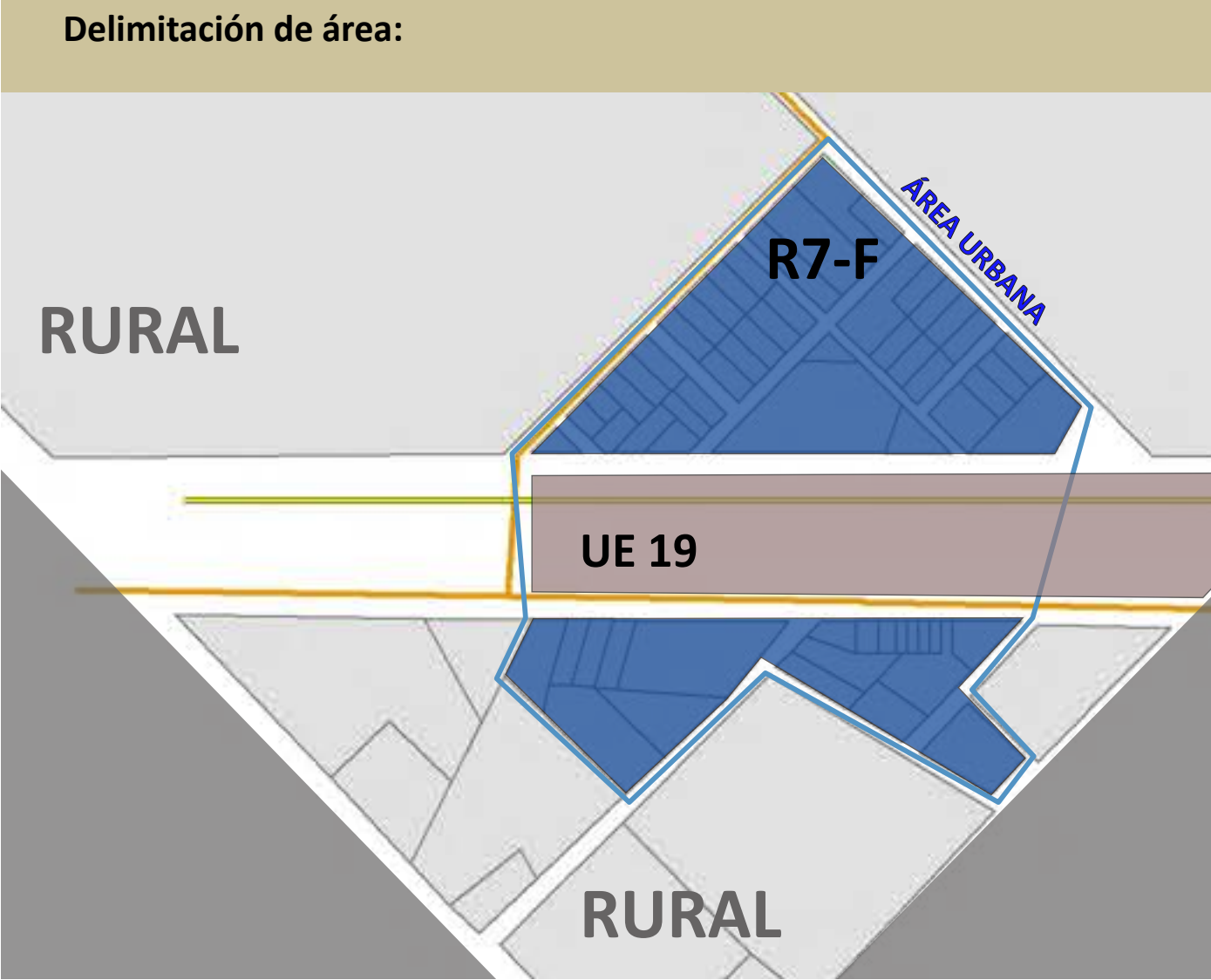
**Subdivisión**  
Frente mínimo: 12,00m  
Superficie mínima: 300,00m<sup>2</sup>

**Caracter:**  
Actividades residenciales en tejidos de urbanidad rural.

**Servicios Esenciales**  
Agua corriente  
Estabilizado de calles  
Energía eléctrica  
Alumbrado público  
Desagües pluviales

**Indicadores Morfológicos:**  
Altura máxima: PB+ 1 piso  
Retiro de frente: no se exige.  
Retiro de Fondo: Línea de frente interno

Retiro lateral: no se exige.  
Retiro bilateral: no se exige.



**Estacionamientos y Carga y descarga:**  
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

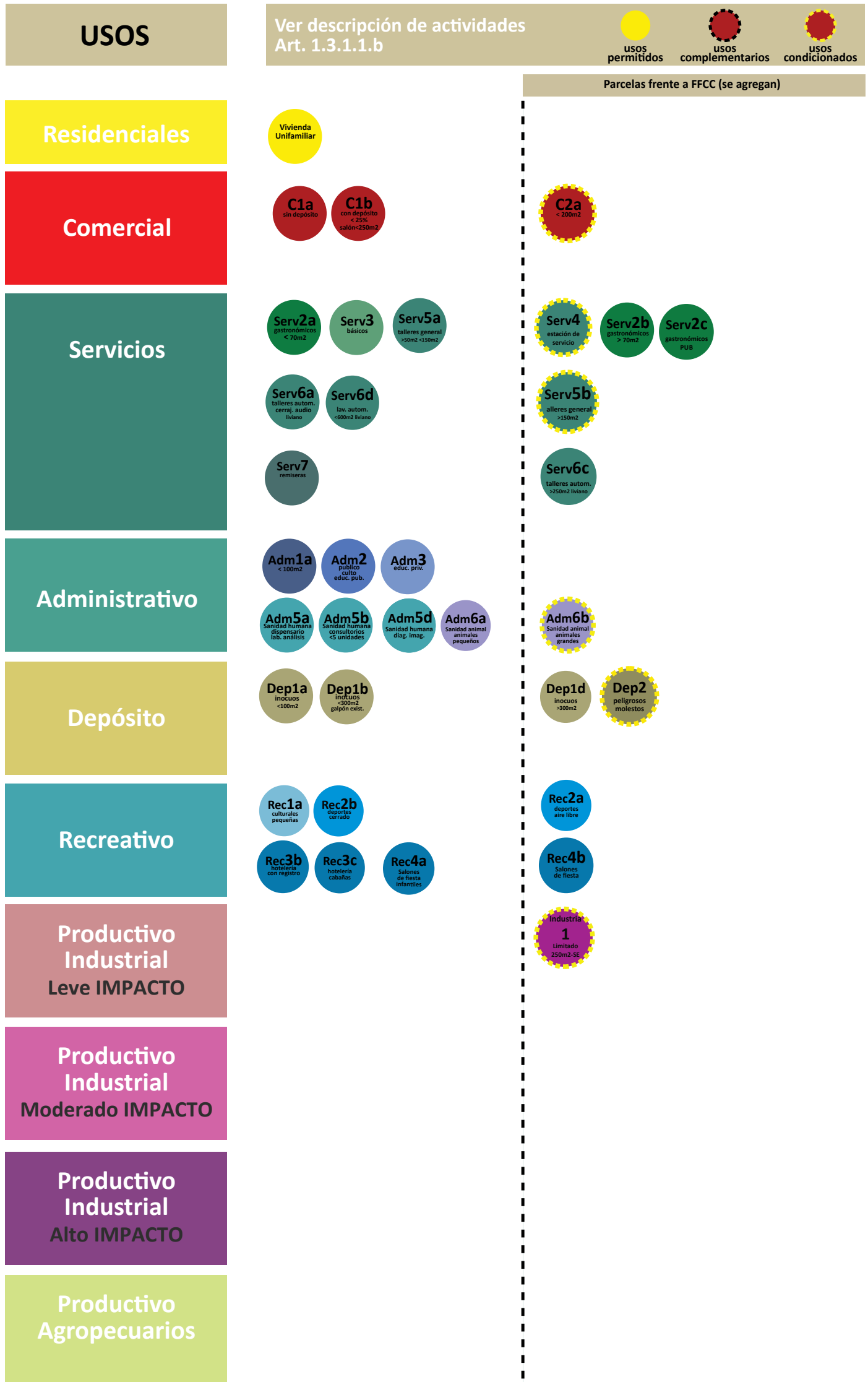
**Premios:**  
No se permite ninguno.

**Observaciones:**

Superficie bruta: 208.740m<sup>2</sup> (20,87has)      Parcelas: 62 parcelas  
Superficie neta:



# Residencial 7-Franklin



# R7 Solis

## Residencial 7

Densidad:  
120 hab/ha  
FOS: 0,50 - FOT: 0,80

**Subdivisión**  
Frente mínimo: 12,00m  
Superficie mínima: 300,00m<sup>2</sup>

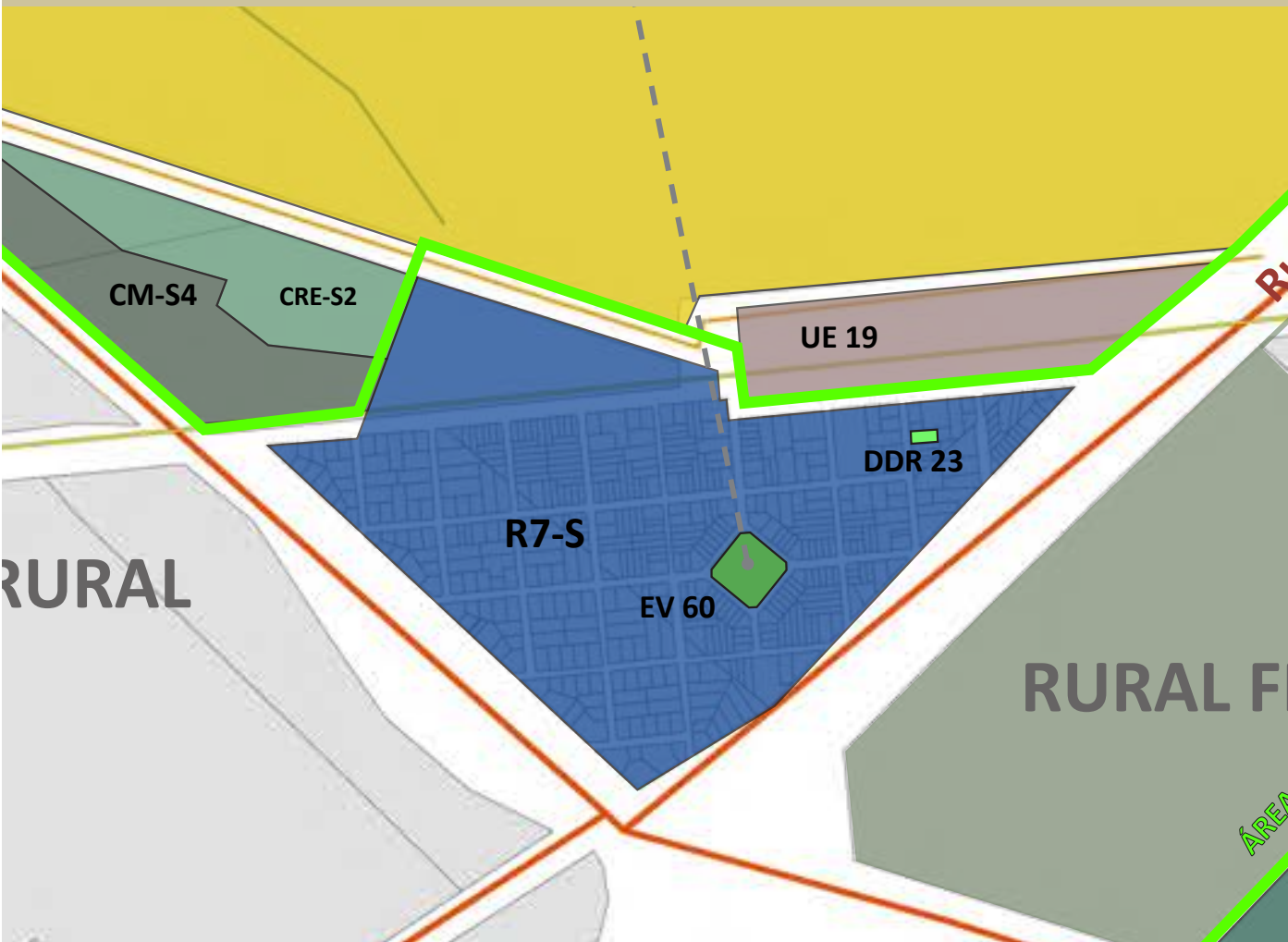
**Caracter:**  
Actividades residenciales en tejidos de urbanidad rural, con actividades comerciales y productivas primarias. Las ampliaciones urbanas y complementarias son permitidas previa firma de Convenio Urbano ver Sección 2 Punto 2.4.

**Servicios Esenciales**  
Agua corriente  
Pavimento  
Energía eléctrica  
Alumbrado público  
Desagües pluviales

**Indicadores Morfológicos:**  
Altura máxima: PB+ 1 piso  
Retiro de frente: no se exige.  
Retiro de Fondo: Línea de frente interno

Retiro lateral: no se exige.  
Retiro bilateral: no se exige.

### Delimitación de área:



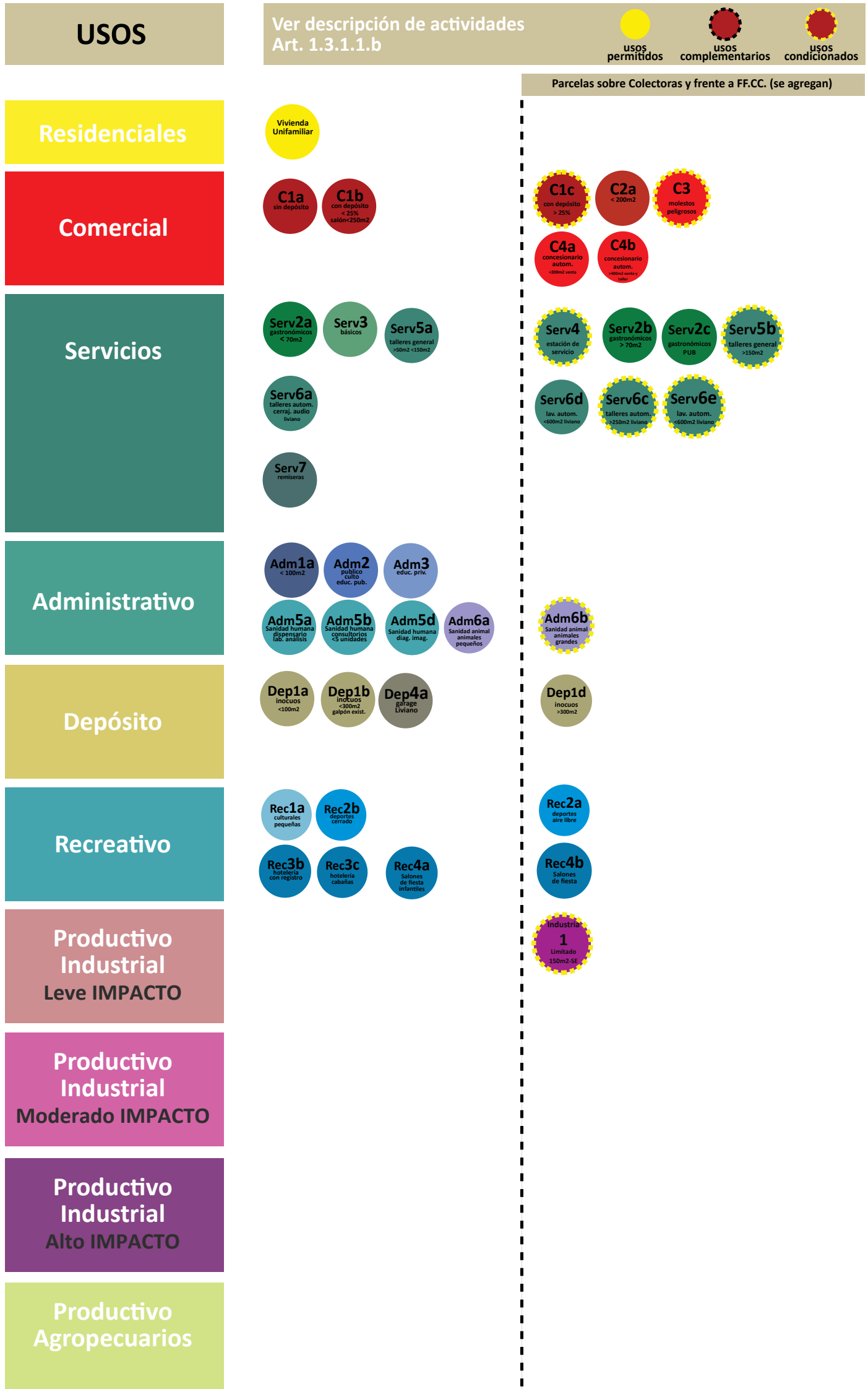
**Estacionamientos y Carga y descarga:**  
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

**Premios:**  
No se permite ninguno.

**Observaciones:** El trazado del crecimiento de la localidad está previsto en el Plan de crecimiento.

Superficie bruta: 388.412m<sup>2</sup> (38,84has)      Parcelas: 467 parcelas (Sector)  
Superficie neta:

# Residencial 7-Solis



# R7 San Alberto

## Residencial 7

Densidad:  
120 hab/ha  
FOS: 0,50 - FOT: 0,80

**Subdivisión**  
Frente mínimo: 12,00m  
Superficie mínima: 300,00m<sup>2</sup>

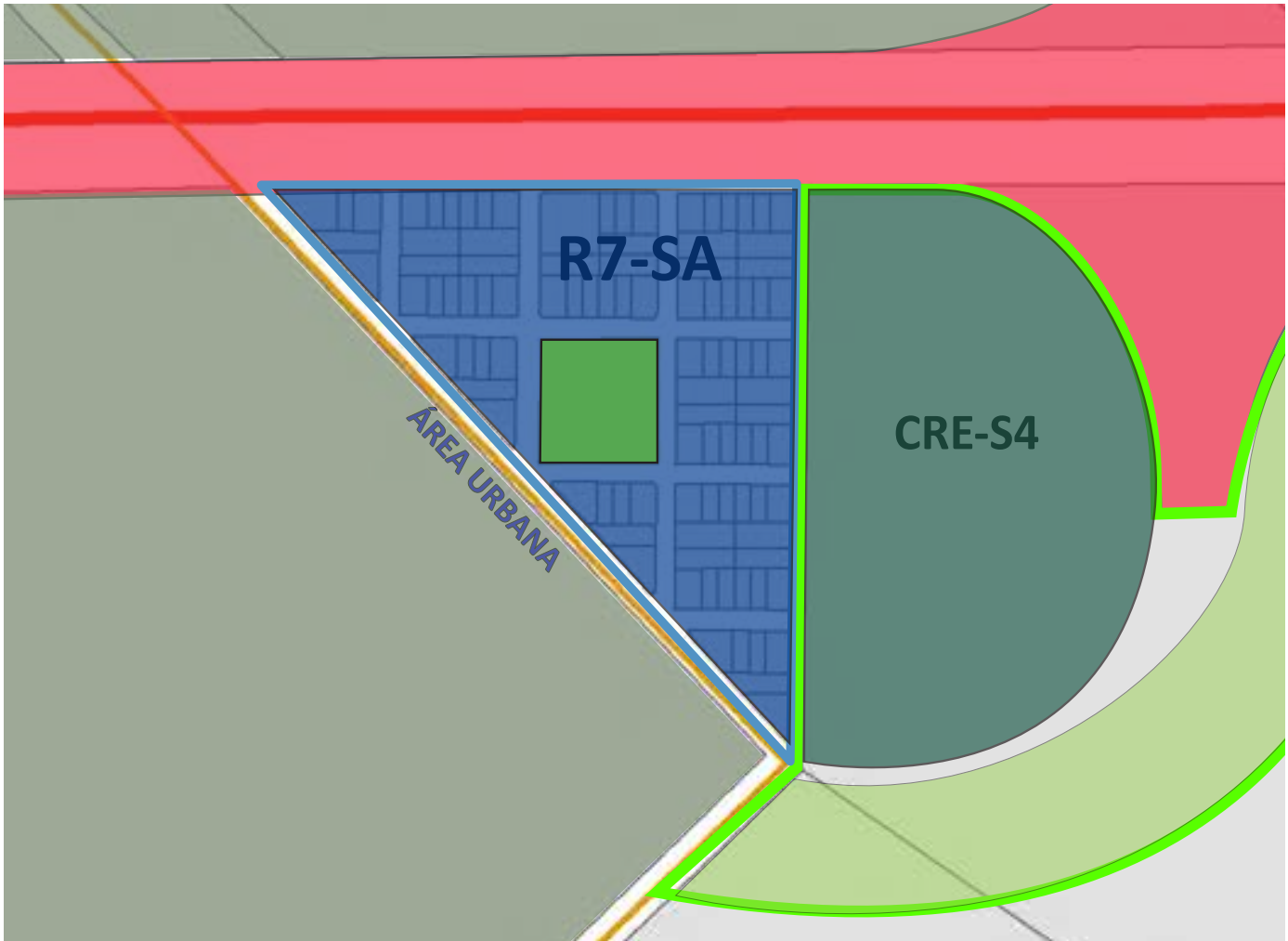
**Caracter:**  
Actividades residenciales en tejidos de urbanidad rural, con actividades comerciales y productivas primarias. Las ampliaciones urbanas son permitidas previa firma de Convenio Urbano ver Sección 2 Punto 2.4

**Servicios Esenciales**  
Agua corriente  
Pavimento  
Energía eléctrica  
Alumbrado público  
Desagües pluviales

**Indicadores Morfológicos:**  
Altura máxima: PB+ 1 piso  
Retiro de frente: no se exige.  
Retiro de Fondo: Línea de frente interno

Retiro lateral: no se exige.  
Retiro bilateral: no se exige.

### Delimitación de área:



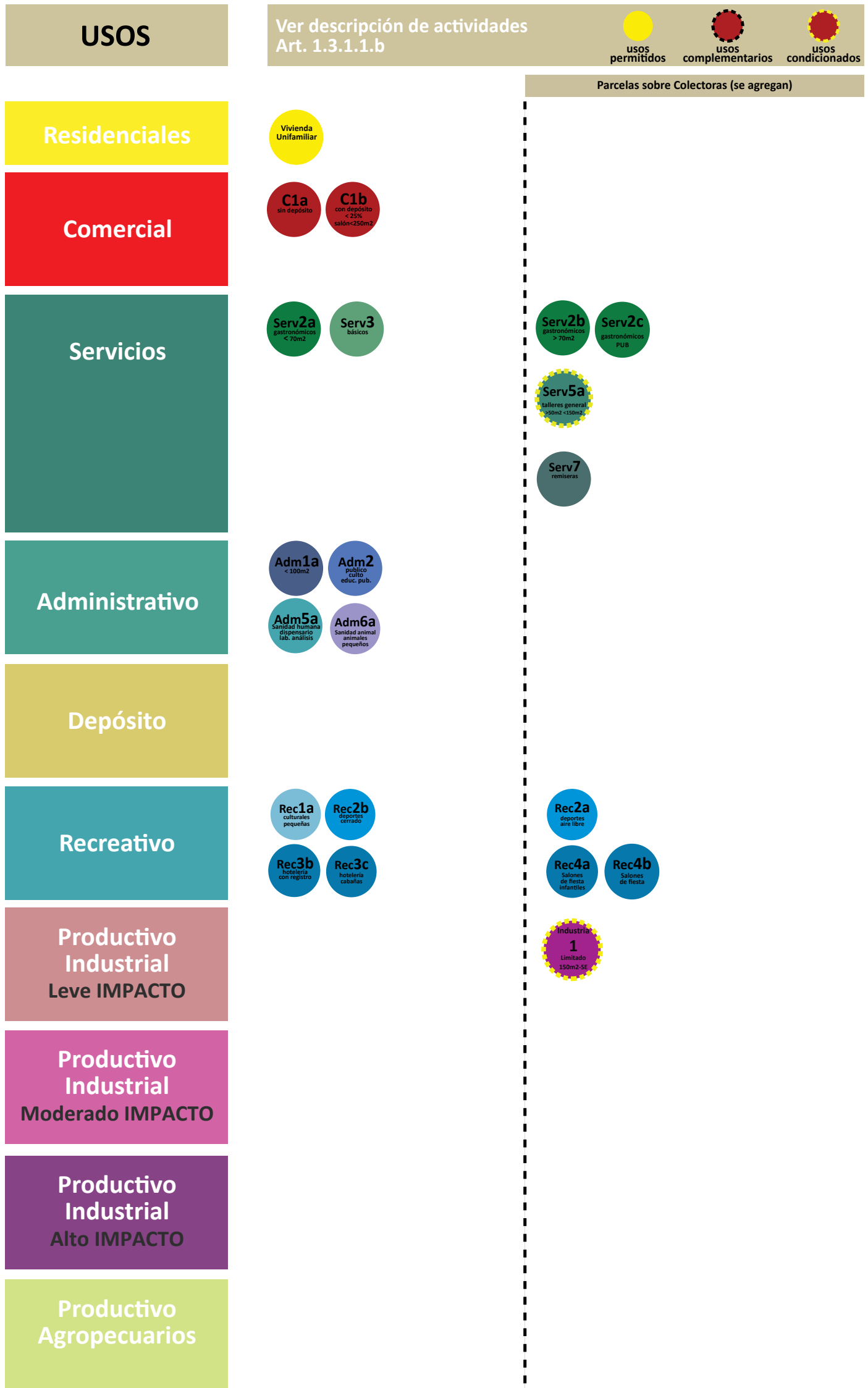
**Estacionamientos y Carga y descarga:**  
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

**Premios:**  
No se permite ninguno.

**Observaciones:** El crecimiento de la localidad está previsto en el Plan de crecimiento.  
La zona CRE-S4 y CRA se habilitará para la división una vez concluida la autopista R7 y el acceso a la Localidad de San Alberto

Superficie bruta: 68.523m<sup>2</sup> (6,85has)      Parcelas: 100 parcelas  
Superficie neta:

# Residencial 7- San Alberto



# R7 Tuyutí

# Residencial 7

Densidad:  
1 viv/parcela  
FOS: 0,50 - FOT: 0,80

**Subdivisión**  
Solo se permite anexión de parcelas

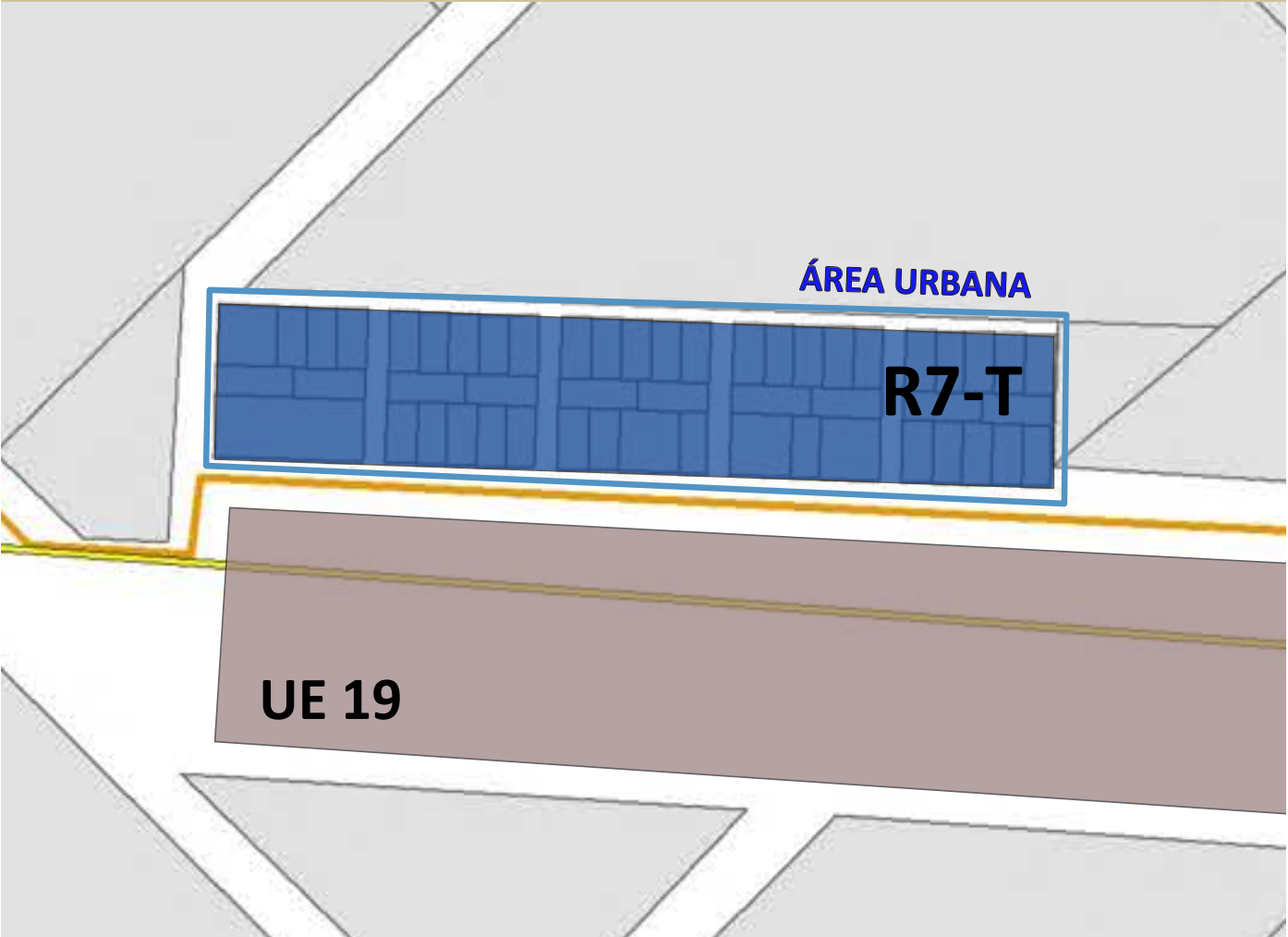
**Caracter:**  
Actividades residenciales en tejidos de precaria urbanidad rural.

**Servicios Esenciales**  
Agua corriente  
Pavimento  
Energía eléctrica  
Alumbrado público  
Desagües pluviales

**Indicadores Morfológicos:**  
Altura máxima: PB+ 1 piso  
Retiro de frente: no se exige.  
Retiro de Fondo: Línea de frente interno

Retiro lateral: no se exige.  
Retiro bilateral: no se exige.

## Delimitación de área:



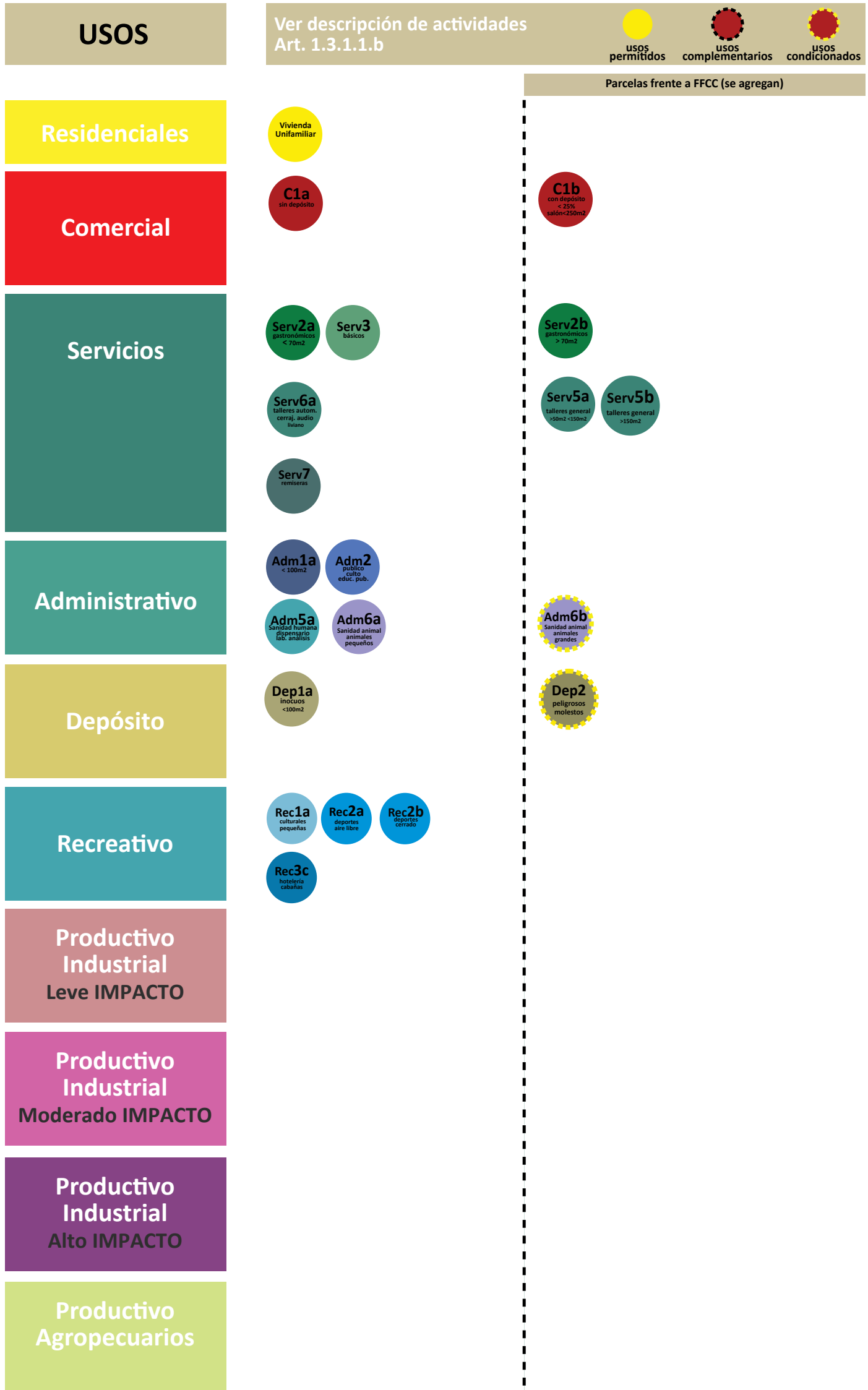
**Estacionamientos y Carga y descarga:**  
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

**Premios:**  
No se permite ninguno.

**Observaciones:**

Superficie bruta: 56.057m2 (5,60has)      Parcelas: 52 parcelas  
Superficie neta:

# Residencial 7-Tuyutí



# R7 Villa Espil

## Residencial 7

Densidad:  
120 hab/ha  
FOS: 0,50 - FOT: 0,80

**Subdivisión**  
Frente mínimo: 12,00m  
Superficie mínima: 300,00m<sup>2</sup>

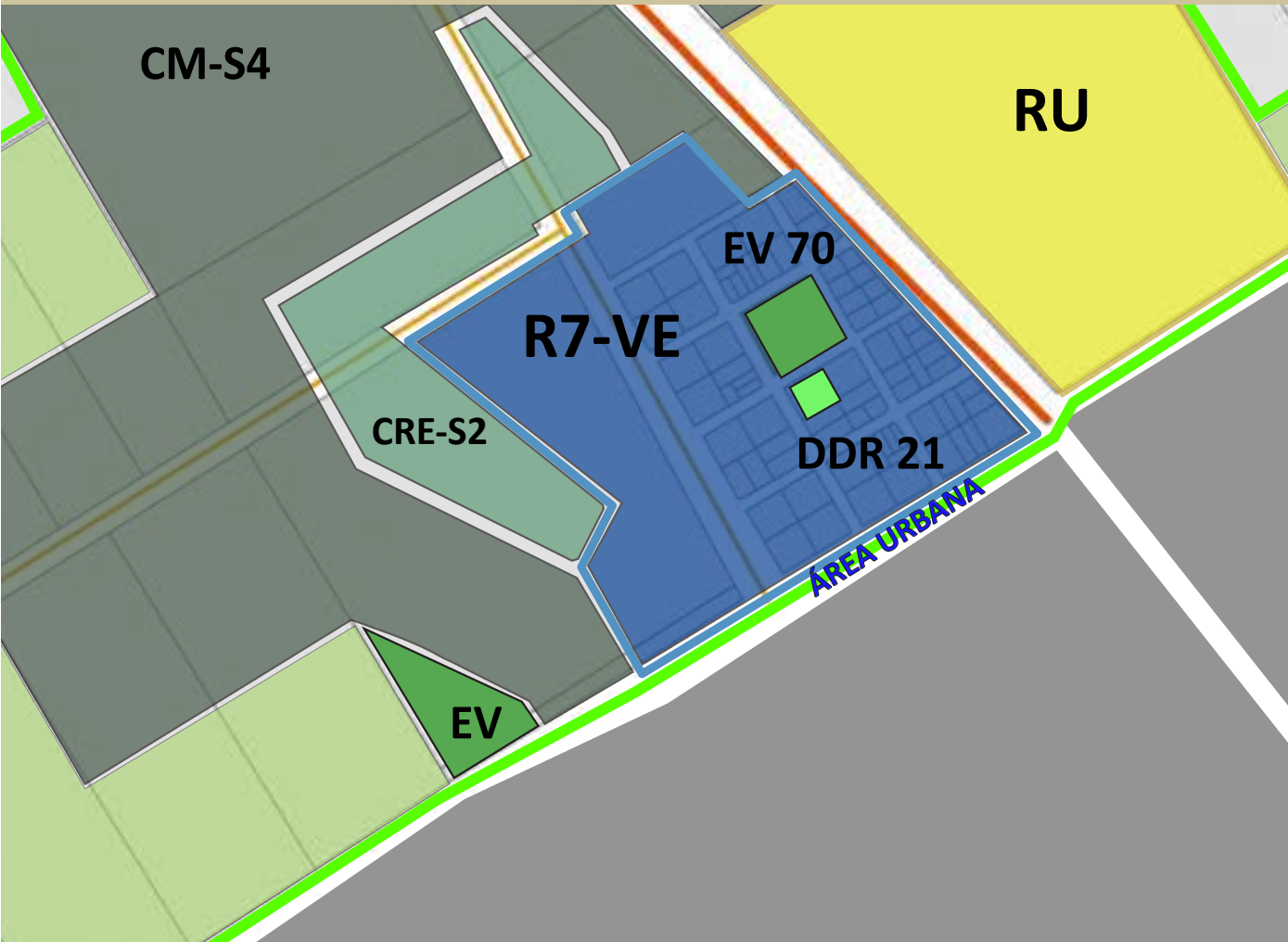
**Caracter:**  
Actividades residenciales en tejidos de urbanidad rural, con actividades comerciales y productivas primarias. Las ampliaciones urbanas y complementarias son permitidas previa firma de Convenio Urbano ver Sección 2 Punto 2.4.

**Servicios Esenciales**  
Agua corriente  
Pavimento  
Energía eléctrica  
Alumbrado público  
Desagües pluviales

**Indicadores Morfológicos:**  
Altura máxima: PB+ 1 piso  
Retiro de frente: no se exige.  
Retiro de Fondo: Línea de frente interno

Retiro lateral: no se exige.  
Retiro bilateral: no se exige.

### Delimitación de área:



**Estacionamientos y Carga y descarga:**  
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela






































**Premios:**  
No se permite ninguno.

**Observaciones:** El trazado del crecimiento de la localidad está previsto en el Plan de crecimiento.

Superficie bruta: 161.348m<sup>2</sup> (16,13has)      Parcelas: 76 parcelas (Sector)  
Superficie neta:



# Residencial 7 - Villa Espil

| USOS                                   | Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b  |   |  |
|--|--|---|--|
|  |  USOS permitidos  |  USOS complementarios  |  USOS condicionados |
|  | Parcelas sobre Colectoras (se agregan)   |   |  |
| Residenciales                          |   |   |  |
| Comercial                              |    |   |  |
| Servicios                              |  <br><br>   |   <br> <br> |  |
| Administrativo                         |   <br>    |   |  |
| Depósito                               |     |   |  |
| Recreativo                             |   <br>     |   |  |
| Productivo Industrial Leve IMPACTO     |  |   |  |
| Productivo Industrial Moderado IMPACTO |  |   |  |
| Productivo Industrial Alto IMPACTO     |  |   |  |
| Productivo Agropecuarios               |  |   |  |



# R7 Villa Ruiz

## Residencial 7

Densidad:  
120 hab/ha  
FOS: 0,50 - FOT: 0,80

**Subdivisión**  
Frente mínimo: 12,00m  
Superficie mínima: 300,00m<sup>2</sup>

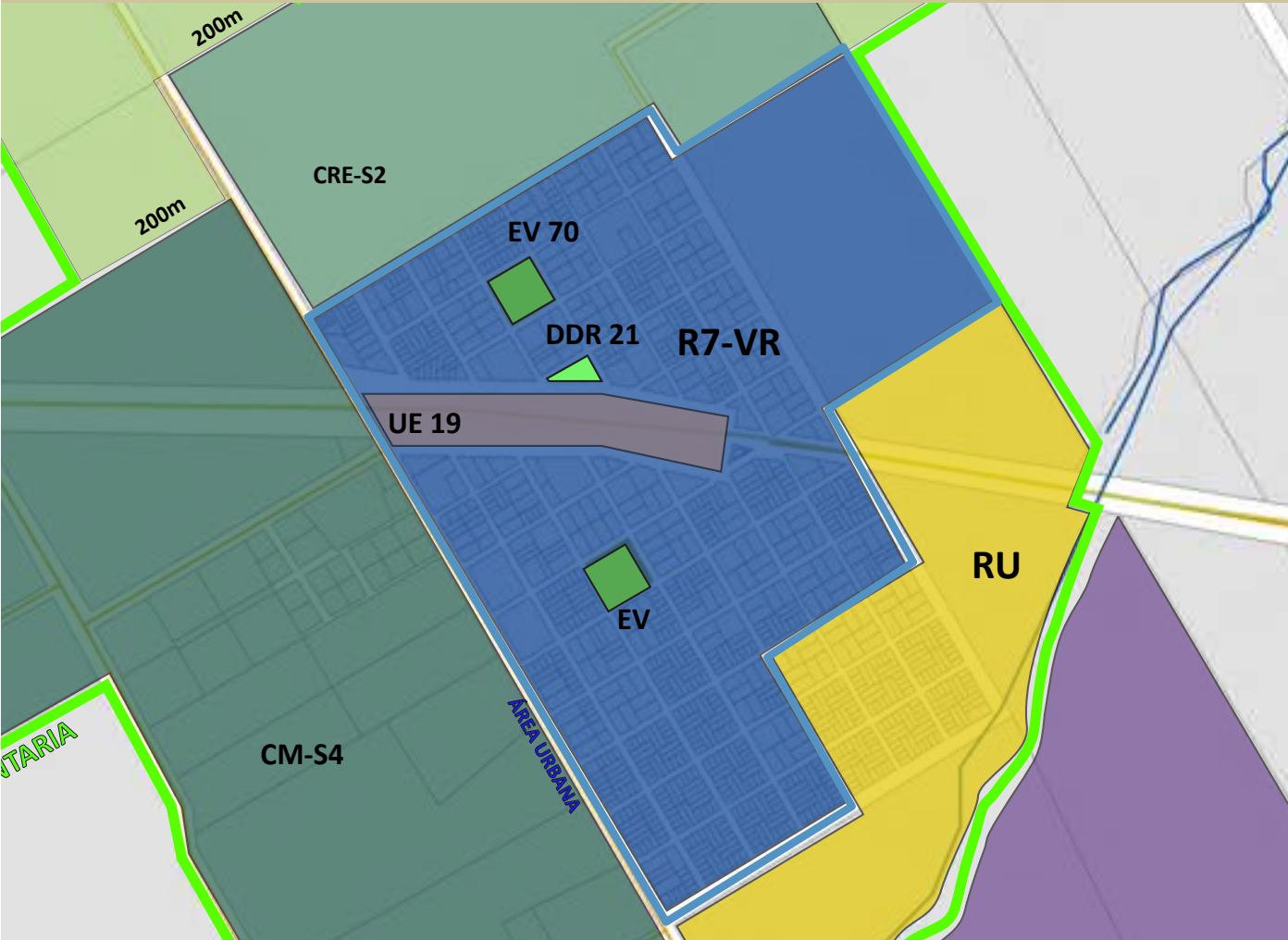
**Caracter:**  
Actividades residenciales en tejidos de urbanidad rural, con actividades comerciales y productivas primarias. Las ampliaciones urbanas y complementarias son permitidas previa firma de Convenio Urbano ver Sección 2 Punto 2.4.

**Servicios Esenciales**  
Agua corriente  
Pavimento  
Energía eléctrica  
Alumbrado público  
Desagües pluviales

**Indicadores Morfológicos:**  
Altura máxima: PB+ 1 piso  
Retiro de frente: no se exige.  
Retiro de Fondo: Línea de frente interno

Retiro lateral: no se exige.  
Retiro bilateral: no se exige.

### Delimitación de área:

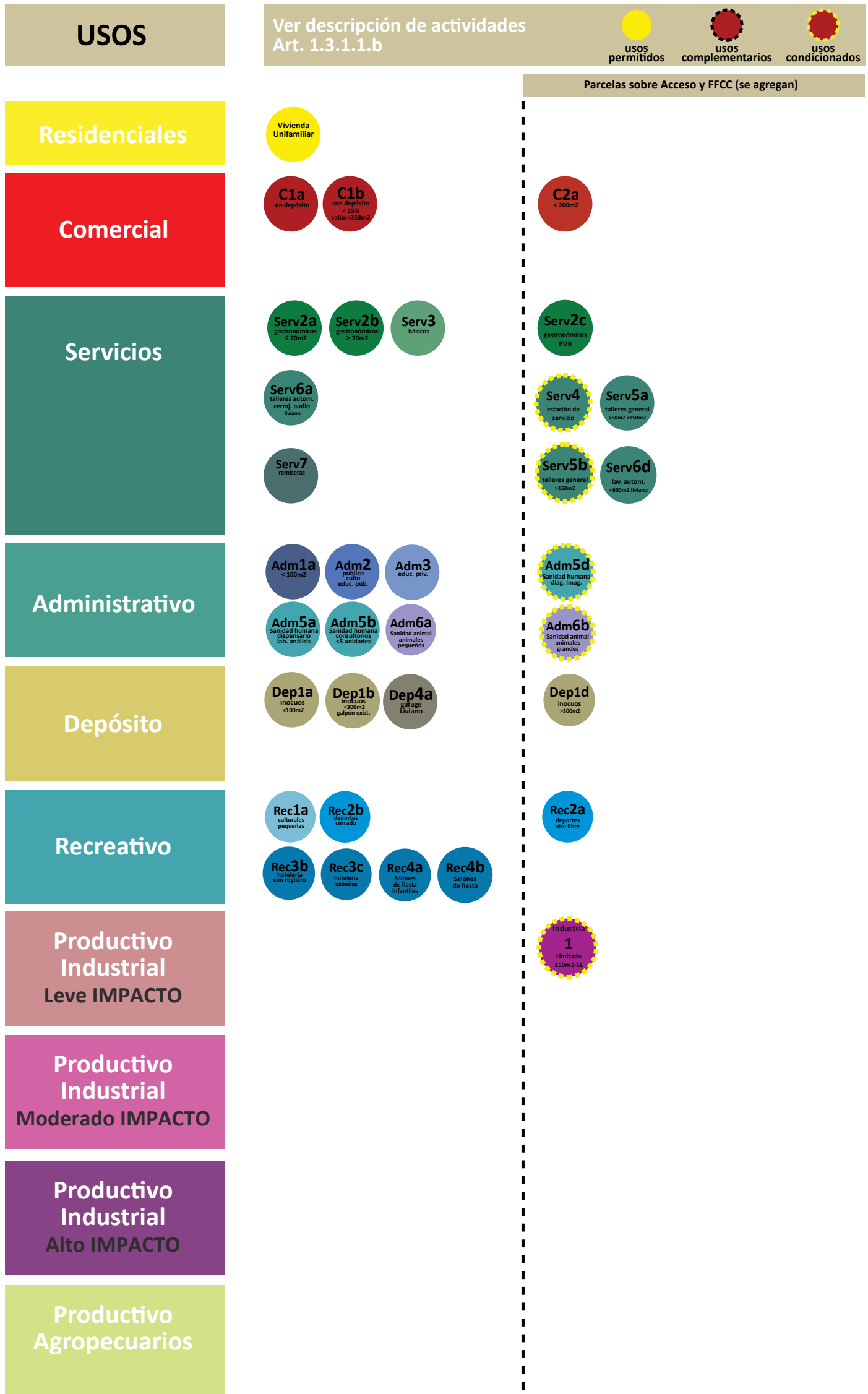


**Estacionamientos y Carga y descarga:**  
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

**Premios:**  
No se permite ninguno.

**Observaciones:** El trazado del crecimiento de la localidad está previsto en el Plan de crecimiento.

# Residencial 7-Villa Ruiz



# DUE

## Distrito Urbanización Especial

Densidad:  
150 hab/ha (sin Serv. Cloaca)  
FOS: 0,50 - FOT: 0,50

**Subdivisión**  
No se permite

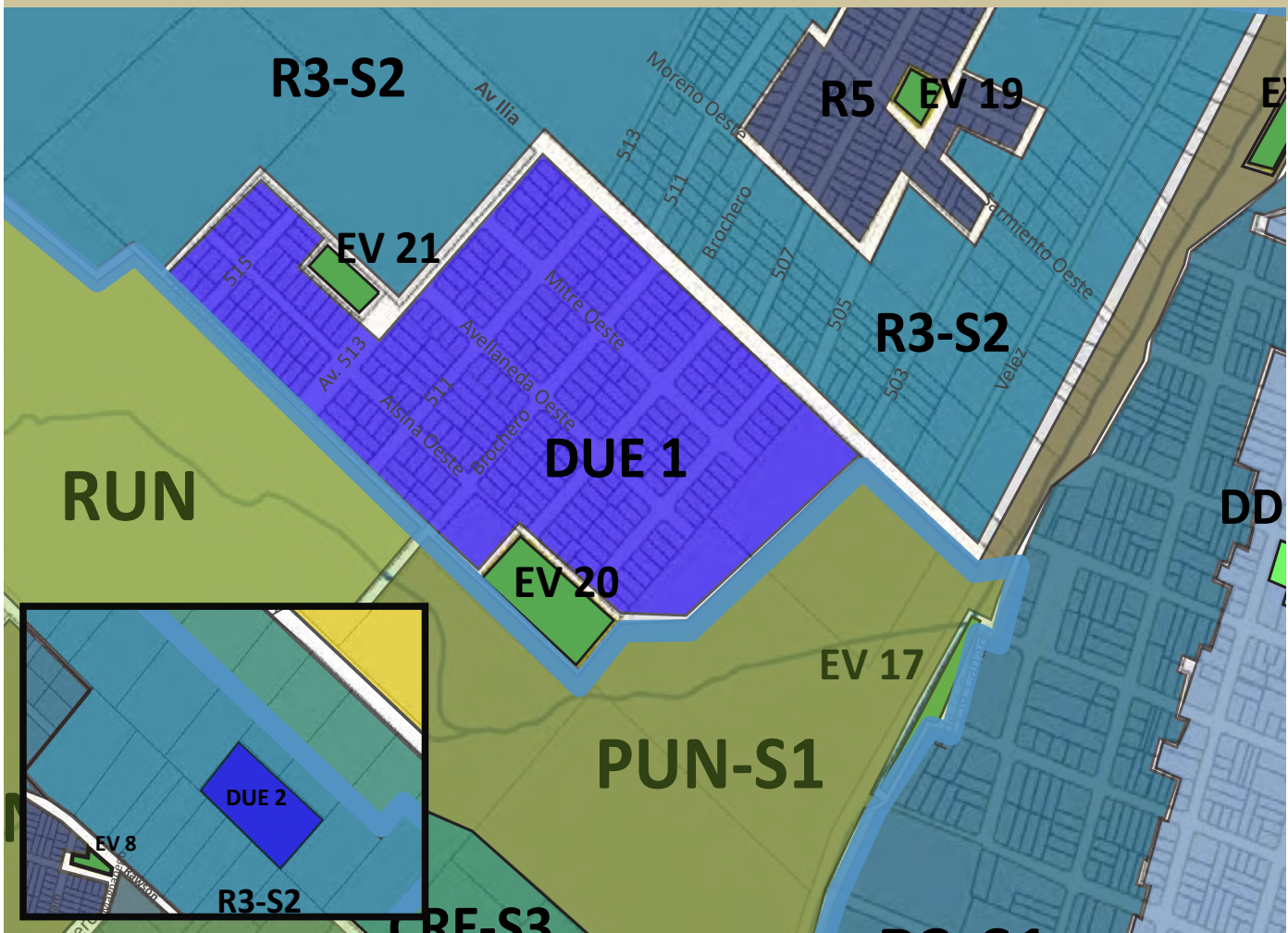
**Caracter:**  
Actividades residenciales. Las parcelas comprendidas en esta zona son en su mayoría por planes oficiales de vivienda.

**Servicios Esenciales**  
Agua corriente  
Cloaca  
Pavimento  
Energía eléctrica  
Alumbrado público  
Desagües pluviales

**Indicadores Morfológicos:**  
Altura máxima: PB+ 1 piso  
Retiro de frente: 3,00m. Parcelas menores a 12,00m de ancho será de 2,00m  
Retiro de Fondo: 4.00m

Retiro lateral: No se exige.  
Retiro bilateral: No se exige.  
C.A.S.: 50%

### Delimitación de área:


















**Estacionamientos y Carga y descarga:**  
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

**Premios:**  
No se permite ninguno.

**Observaciones:**

Superficie bruta: 133.142m2 (13,31has)  
Superficie neta: 93.185m2 (9,31has)

Parcelas: 265 parcelas

| USOS                                   | Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b  |  USOS permitidos  USOS complementarios  USOS condicionados |
|--|--|---|
| Parcelas sobre Av Ilia (se agrega)     |  |   |
| Residenciales                          |   |   |
| Comercial                              |    |   |
| Servicios                              |     |    |
| Administrativo                         |     |   |
| Depósito                               |  |   |
| Recreativo                             |   |   |
| Productivo Industrial Leve IMPACTO     |  |   |
| Productivo Industrial Moderado IMPACTO |  |   |
| Productivo Industrial Alto IMPACTO     |  |   |
| Productivo Agropecuarios               |  |   |





# Espacio Verde

## USOS

Ver descripción de actividades  
Art. 1.3.1.1.b



usos permitidos



usos complementarios



usos condicionados

|                          |   |   |
|--------------------------|---|---|
| <b>Espacio Verde 1:</b>  | Plaza San Martín                          | <b>Circ: I; Sec:A; Mz: 55</b>   |
| <b>Espacio Verde 2:</b>  | Plaza Saraví                              | <b>Circ: I; Sec:A; Mz: 131</b>  |
| <b>Espacio Verde 3:</b>  | Plaza Mitre                               | <b>Circ: I; Sec:B; Mz: 161</b>  |
| <b>Espacio Verde 4:</b>  | Plaza Cutillas                            | <b>Circ: I; Sec:A; Pc: 1(Sector)</b>  |
| <b>Espacio Verde 5:</b>  | Plazoleta B° San Andrés                   | <b>Circ: I; Secc: C, Mz.: 221,Pc: 2</b>                                     |
| <b>Espacio Verde 6:</b>  | Plazoleta B° Solidaridad                  | <b>Circ: I; Secc: C, Mz.: 222B,Pc: 1</b>                                    |
| <b>Espacio Verde 7:</b>  | Plazoleta de la Cruz                      | <b>Circ: I; Secc: C, Mz.: 230A,Pc: 5</b>                                    |
| <b>Espacio Verde 8:</b>  | Plazoleta B° Gracias a Dios               | <b>Circ: I; Secc: D, Qta: 9</b>   |
| <b>Espacio Verde 9:</b>  | Parque Municipal                          | <b>Circ: II; Pc: 76 (Sector)</b>  |
| <b>Espacio Verde 10:</b> | Plazoletas Scully                         |   |
| <b>Espacio Verde 11:</b> | Cesión de E.V.L.P. (Barrio San Francisco) | <b>Circ: II; Secc.: E, Mz.: 10, Pc: 7</b>                                   |
| <b>Espacio Verde 12:</b> | Plaza Barrio San Bernardo                 | <b>Circ: II; Secc.: E, Mz.: 315, Qt.:1, Pc: 5</b>                           |
| <b>Espacio Verde 13:</b> | Cesión de E.V.L.P. (Barrio )              | <b>Circ: I; Secc.: C, Mz.: 241b, Pc: 1</b>                                  |
| <b>Espacio Verde 14:</b> | Cesión de E.V.L.P. y Permutas EVLP        | <b>Circ: I; Secc.: D, Qta.: 6 Mz.: 6n, Pc: 1,2,3,4</b>                      |
| <b>Espacio Verde 15:</b> | Plazoleta Laredo                          | <b>Espacio Ruta 7 y Av 25 de Mayo</b>                                       |
| <b>Espacio Verde 16:</b> | Plaza de los Derechos Humanos             | <b>Espacio Público Barrio Obrero</b>  |
| <b>Espacio Verde 17:</b> | Paseo de la Cañada                        | <b>Espacio Público</b>  |
| <b>Espacio Verde 18:</b> | Plaza Barrio La Flor                      | <b>Circ: I; Secc: A, Fr.: XII</b>   |
| <b>Espacio Verde 19:</b> | Plaza del Bicentenario de la Patria       | (B° Bicentenario)   |
| <b>Espacio Verde 20:</b> | Plaza del Barrio Familia                  | (B° Familia)  |
| <b>Espacio Verde 21:</b> | Cesión EVLP (Loteo ampliación B° Familia) | (ampliación B° Familia)   |
| <b>Espacio Verde 22:</b> | Cesión EVLP                               | (ampliación B° Familia)   |
| <b>Plaza Localidades</b> |   |   |
| <b>Espacio Verde 30:</b> | Plaza Cucullú                             | <b>Circ: IX; Pc.: 928 (Sector)</b>  |
| <b>Espacio Verde 40:</b> | Plaza Villa Espil                         | <b>Circ: IX; Mz.: A, Pc.: 6</b>   |
| <b>Espacio Verde 50:</b> | Plaza Azcuénaga                           | <b>Circ: XII; Sec.: A, Mz.:5, Pc.: 6 (Terreno Curia, sector a permmtar)</b> |
| <b>Espacio Verde 60:</b> | Plaza Solis                               | <b>Circ: VII; Sec.: A, Mz.:9</b>  |
| <b>Espacio Verde 70:</b> | Plaza Villa Ruiz                          | <b>Circ: XIII; Sec.: A, Mz.: 40</b>   |
| <b>Espacio Verde 80:</b> | Plaza San Alberto                         | <b>Circ: V; Sec.: A, Mz.: 60</b>  |



# AREA COMPLEMENTARIA



# CRE Sector 1

## Complementaria Residencial Extraurbana 1

Densidad:  
1 viv/parcela  
FOS: 0,30 - FOT: 0,50

**Subdivisión**  
Frente mínimo: 40,00m  
Superficie mínima: 2.000,00m<sup>2</sup>

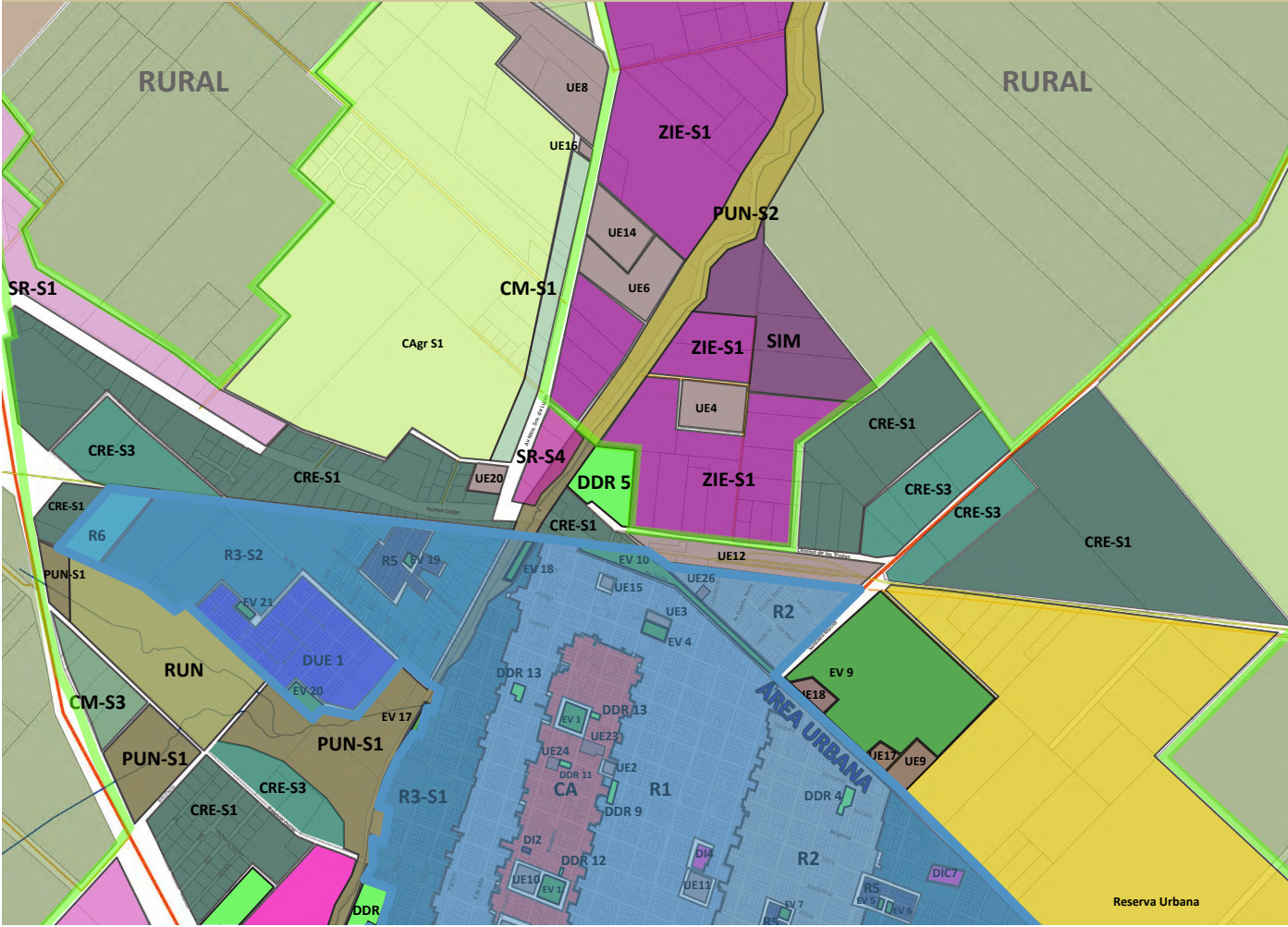
**Caracter:**  
Actividades residenciales en tejidos de bordes urbanos.

**Servicios Esenciales**  
Agua corriente  
Pavimento vías principales  
Energía eléctrica  
Estabilizado de vías secundarias  
Desagües pluviales

**Indicadores Morfológicos:**  
Altura máxima: PB+ 1 piso  
Retiro de frente: 6,00m.  
Retiro de Fondo: 6,00m.

Retiro lateral: -  
Retiro bilateral: 6,00m.

### Delimitación de área:



**Estacionamientos y Carga y descarga:**  
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

**Premios:**  
No se permite ninguno.

**Observaciones:**

Superficie bruta: 1.292.500m<sup>2</sup> (129,25has)  
Superficie neta:

Parcelas: 139 parcelas (sector)



# Complementaria Residencial Extraurbano 1

| <b>USOS</b>                               | Ver descripción de actividades<br>Art. 1.3.1.1.b                                    |  usos permitidos |  usos complementarios |  usos condicionados |
|---|---|---|--|--|
| Residenciales                             |    |   |  |  |
| Comercial                                 |   |   |  |  |
| Servicios                                 |   |   |  |  |
| Administrativo                            |  |   |  |  |
| Depósito                                  |   |   |  |  |
| Recreativo                                |   |   |  |  |
| Productivo Industrial<br>Leve IMPACTO     |   |   |  |  |
| Productivo Industrial<br>Moderado IMPACTO |   |   |  |  |
| Productivo Industrial<br>Alto IMPACTO     |   |   |  |  |
| Productivo Agropecuarios                  |   |   |  |  |



# CRE Sector 2

## Complementaria Residencial Extraurbana

Densidad:  
60 hab/ha  
FOS: 0,40 - FOT: 0,60

**Subdivisión**  
Frente mínimo: 20,00m  
Superficie mínima: 600,00m<sup>2</sup>

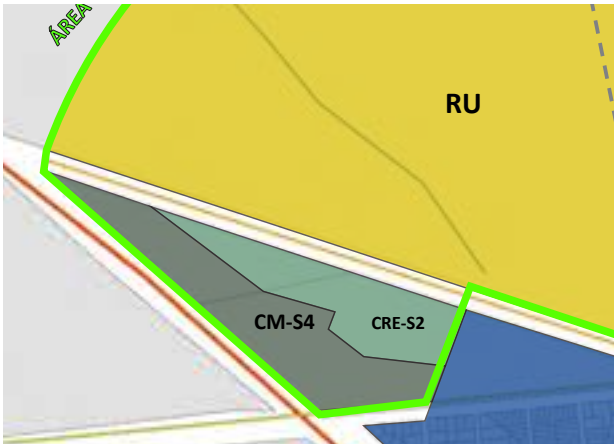
**Caracter:**  
Actividades residenciales en tejidos de bordes urbanos de las Localidades Rurales.  
Los presentes indicadores se encuentran sujetos a firmas de Convenios Urbanos prev

**Servicios Esenciales**  
Agua corriente  
Energía eléctrica  
Estabilizado de vías  
Desagües pluviales

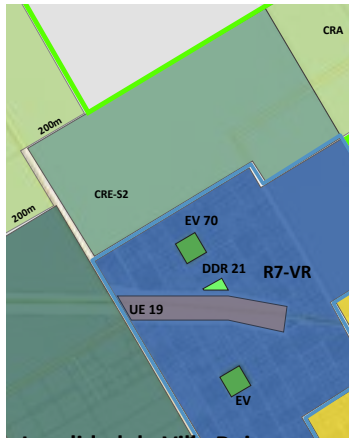
**Indicadores Morfológicos:**  
Altura máxima: PB+ 1 piso  
Retiro de frente: 3,00m.  
Retiro de Fondo: LFI

Retiro lateral: -.  
Retiro bilateral: 3,00m.

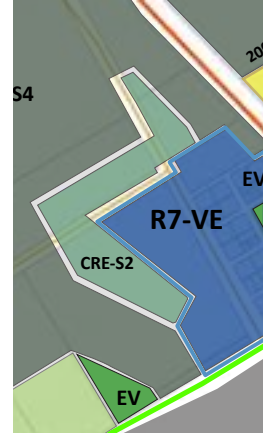
**Delimitación de área:**  
Ver zonificación (Plano Anexo....)



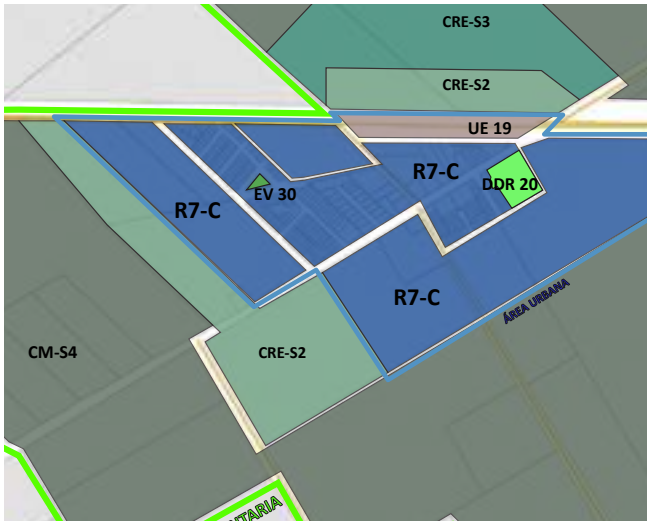
Localidad de Solis



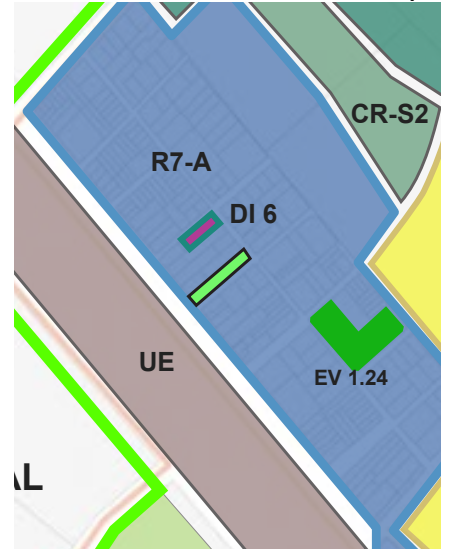
Localidad de Villa Ruiz



Localidad de Villa Espil



Localidad de Cucullú



Localidad de Azcuénaga

**Estacionamientos y Carga y descarga:**  
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

**Premios:**  
No se permite ninguno.







**Observaciones:**  
La habilitación de suelo a subdividir deberá asegurar una progresividad del tejido y su consolidación (Art 17 Decreto Ley 8912) desde la proxim del área urbana.

Superficie bruta: 197.962m<sup>2</sup> (19,79has)

Parcelas: 45 parcelas










# Complementaria Residencial Extraurbana 2

| <b>USOS</b>                               | Ver descripción de actividades<br>Art. 1.3.1.1.b   | <br>usos permitidos | <br>usos complementarios | <br>usos condicionados |
|---|--|--|---|---|
| Residenciales                             | <br>Vivienda Unifamiliar          |  |   |   |
| Comercial                                 |  |  |   |   |
| Servicios                                 |  |  |   |   |
| Administrativo                            | <br>Adm1a<br>< 100m2            |  |   |   |
| Depósito                                  |  |  |   |   |
| Recreativo                                | <br>Rec3c<br>hotelería caballos |  |   |   |
| Productivo Industrial<br>Leve IMPACTO     |  |  |   |   |
| Productivo Industrial<br>Moderado IMPACTO |  |  |   |   |
| Productivo Industrial<br>Alto IMPACTO     |  |  |   |   |
| Productivo Agropecuarios                  |  |  |   |   |





# Complementaria Residencial Extraurbano 3

| USOS                                      | Ver descripción de actividades<br>Art. 1.3.1.1.b                                    |  USOS permitidos  USOS complementarios  USOS condicionados |
|---|---|---|
| Residenciales                             |    | en Localidades (se agrega)  |
| Comercial                                 |   |   |
| Servicios                                 |   |   |
| Administrativo                            |  |    |
| Depósito                                  |   |   |
| Recreativo                                |   |    |
| Productivo Industrial<br>Leve IMPACTO     |   |   |
| Productivo Industrial<br>Moderado IMPACTO |   |   |
| Productivo Industrial<br>Alto IMPACTO     |   |   |
| Productivo Agropecuarios                  |   |   |



# CRE Sector 4

**Complementaria Residencial Extraurbana 4**  
 Densidad:  
 60 hab/ha  
 FOS: 0,30 - FOT: 0,40

**Subdivisión**  
 Frente mínimo: 50,00m  
 Superficie mínima: 5.000,00m<sup>2</sup>

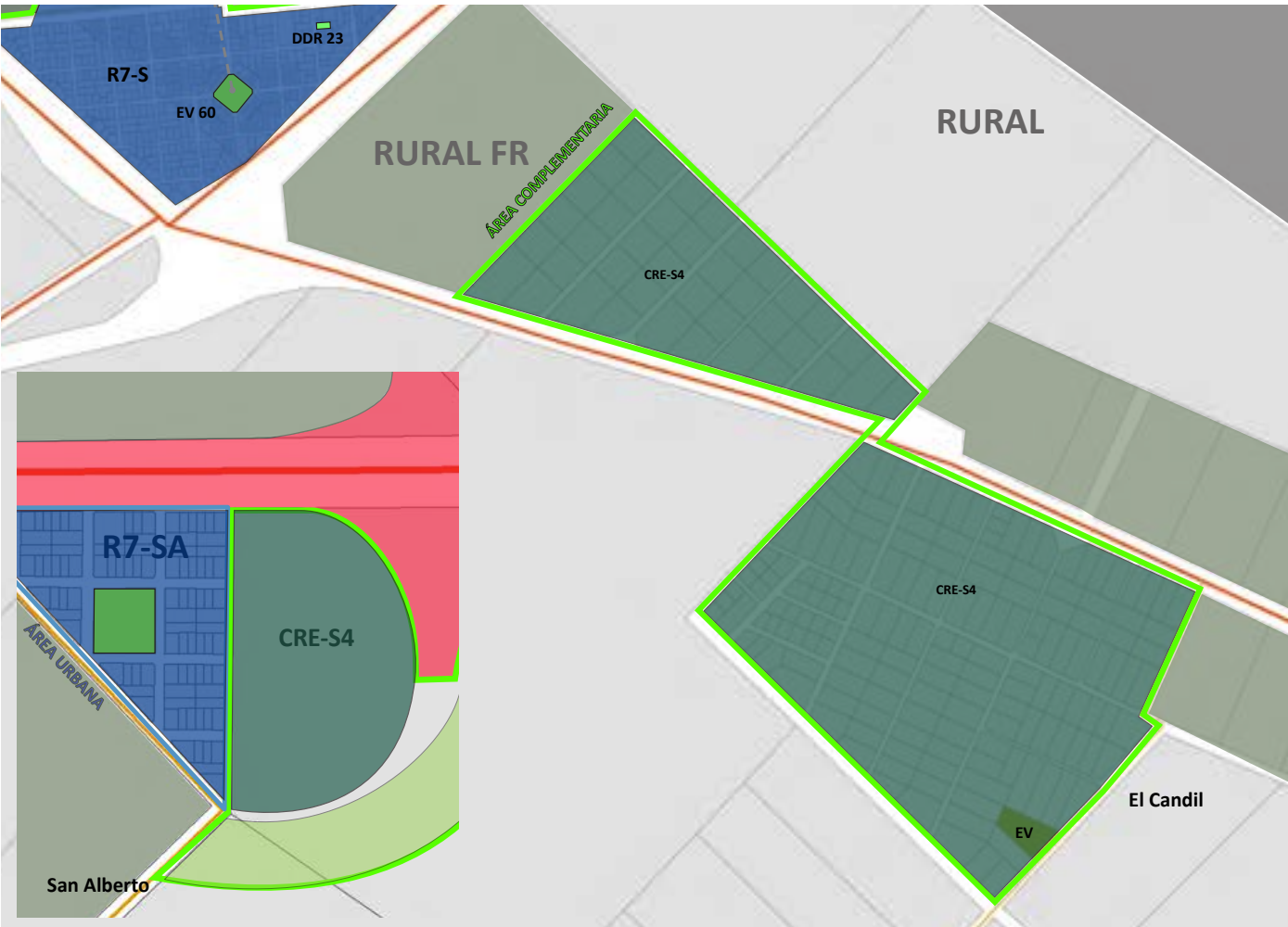
**Caracter:**  
 Actividades residenciales en loteo preexistente, en un entorno rural.

**Servicios Esenciales**  
 Estabilizado de calles  
 Energía eléctrica  
 Desagües pluviales

**Indicadores Morfológicos:**  
 Altura máxima: PB+ 1 piso  
 Retiro de frente: 6,00m.  
 Retiro de Fondo: 6,00m.

Retiro lateral: -.  
 Retiro bilateral: 6,00m.

**Delimitación de área:**  
 Ver zonificación (Plano Anexo....)



**Estacionamientos y Carga y descarga:**  
 Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela


































**Premios:**  
 No se permite ninguno.

**Observaciones:**  
 La zona CR-S4 y CRA en San Alberto, se habilitará para la división una vez concluida la autopista R7 y el acceso a la misma Localidad. El otorgamiento de los actuales indicadores serán a través de la figura de Convenio Urbano.

Superficie bruta: **1.601.405m<sup>2</sup> (160,14has)**      Parcelas: **203 parcelas (sector)**  
 Superficie neta:



# Complementaria Residencial Extraurbana 4

| USOS                                   | Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b  |  |
|--|--|--|
|  |  |  USOS permitidos  USOS complementarios  USOS condicionados  |
| Residenciales                          |  Vivienda Unifamiliar   | Parcelas sobre Colectora R 8 (Se agregan estos usos)   |
| Comercial                              |  C1a sin depósito   |  C1b con depósito < 25%  C1e granel molestos  C2a < 200m <sup>2</sup>  C2b > 200m <sup>2</sup> < 900m <sup>2</sup>  C2c > 900m <sup>2</sup><br> C4c concesionario autom. Pesado > 200m <sup>2</sup> venta y taller   |
| Servicios                              |  |  Serv2b gastronómicos > 70m <sup>2</sup>  Serv4 estación de servicio  Serv5a talleres general > 50m <sup>2</sup> < 150m <sup>2</sup>  Serv5b talleres general > 150m <sup>2</sup><br> Serv6a talleres autom. cerraj. audio liviano  Serv6b talleres autom. < 250m <sup>2</sup> liviano  Serv6c talleres autom. < 250m <sup>2</sup> liviano<br> Serv6e lav. autom. < 600m <sup>2</sup> liviano |
| Administrativo                         |  Adm1a < 100m <sup>2</sup>  Adm7a Guardería canina < 10 animales |  Adm1b > 100m <sup>2</sup>  Adm6a Sanidad animal animales pequeños  Adm6b Sanidad animal animales grandes<br> Adm7b Guardería canina > 10 animales   |
| Depósito                               |  |  Dep1a inocuos < 100m <sup>2</sup>  Dep1c inocuos < 300m <sup>2</sup>  Dep1d inocuos > 300m <sup>2</sup><br> Dep5 logística  |
| Recreativo                             |  Rec3C hotelería cabañas  |  Rec3b hotelería con registro<br> Rec4b Salones de fiesta  |
| Productivo Industrial Leve IMPACTO     |  |  Industria 1 Limitado 150m <sup>2</sup> -SE   |
| Productivo Industrial Moderado IMPACTO |  |  |
| Productivo Industrial Alto IMPACTO     |  |  |
| Productivo Agropecuarios               |  A11 PeqProd  |  |



# CM Sector 1

# Complementaria Mixta 1

Densidad:  
1 viv/parcela  
FOS: 0,30 - FOT: 0,50

**Subdivisión**  
Frente mínimo: 40,00m  
Superficie mínima: 2.000,00m<sup>2</sup>

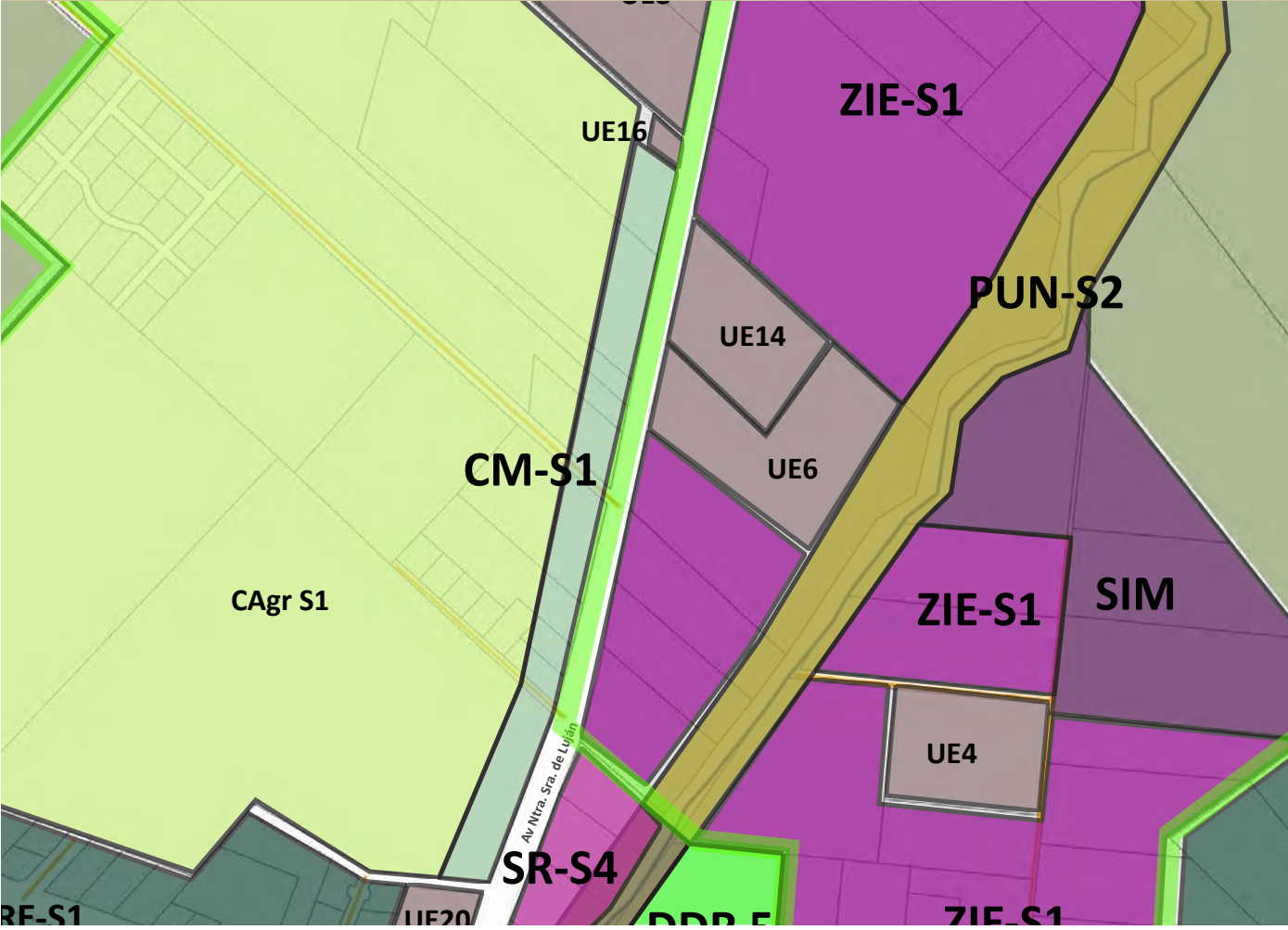
**Caracter:**  
Actividades mixtas en tejidos de bordes urbanos.

**Servicios Esenciales**  
Estabilizado de vías principales  
Energía eléctrica  
Desagües pluviales

**Indicadores Morfológicos:**  
Altura máxima: PB+ 1 piso  
Retiro de frente: 10,00m.  
Retiro de Fondo: 5,00m.

Retiro lateral: -.  
Retiro bilateral: 5,00m.

**Delimitación de área:**  
Afectación de los primeros 100m de las parcelas frentistas a Av Ntra. Sr.a de Luján.



**Estacionamientos y Carga y descarga:**  
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

**Premios:**  
No se permite ninguno.
































**Observaciones:**

Superficie bruta: 66.930m<sup>2</sup> (6,69has)      Parcelas: 11 parcelas (100m)

Superficie neta:



# Complementaria Mixta 1

| USOS                                   | Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b  |  USOS permitidos |  USOS complementarios |  USOS condicionados |
|--|--|---|--|--|
| Residenciales                          |  Vivienda Unifamiliar   |   |  |  |
| Comercial                              |  C1a sin deposito<br> C1e granel molestos<br> C2c > 900m2<br> C3 molestos peligrosos<br> C4c concesionario autom. Pesado > 3000kg y taller  |   |  |  |
| Servicios                              |  Serv5a talleres general >50m2 <150m2<br> Serv5b talleres general >150m2<br> Serv6a talleres autom. cerraj. audio liviano<br> Serv6b talleres autom. <250m2 liviano<br> Serv6c talleres autom. >250m2 liviano<br> Serv6d talleres autom. pesado<br> Serv6e lav. autom. <600m2 liviano<br> Serv6f lav. autom. >600m2 pesado<br> Serv8a agropecuario general |   |  |  |
| Administrativo                         |  Adm3 educ. priv.<br> Adm4a cementerio privado<br> Adm4b cementerio privado Mascotas<br> Adm6a Sanidad animal animales pequeños<br> Adm6b Sanidad animal animales grandes<br> Adm6c Sanidad animal animales grandes   |   |  |  |
| Depósito                               |  Dep1a inocuos <100m2<br> Dep1c inocuos <300m2<br> Dep5 logística<br> Dep2 peligrosos molestos   |   |  |  |
| Recreativo                             |  |   |  |  |
| Productivo Industrial Leve IMPACTO     |  Industria 1 Limitado 150m2-5E  |   |  |  |
| Productivo Industrial Moderado IMPACTO |  |   |  |  |
| Productivo Industrial Alto IMPACTO     |  |   |  |  |
| Productivo Agropecuarios               |  AI1 PeqProd<br> GI1 menor 30has PeqProd   |   |  |  |



# CM Sector 2

## Complementaria Mixta 2

Densidad:  
1 viv/parcela  
FOS: 0,30 - FOT: 0,50

### Subdivisión

Frente mínimo: 40,00m  
Superficie mínima: 2.000,00m<sup>2</sup>

### Caracter:

Actividades mixtas en tejidos de bordes urbanos con buena accesibilidad.

### Servicios Esenciales

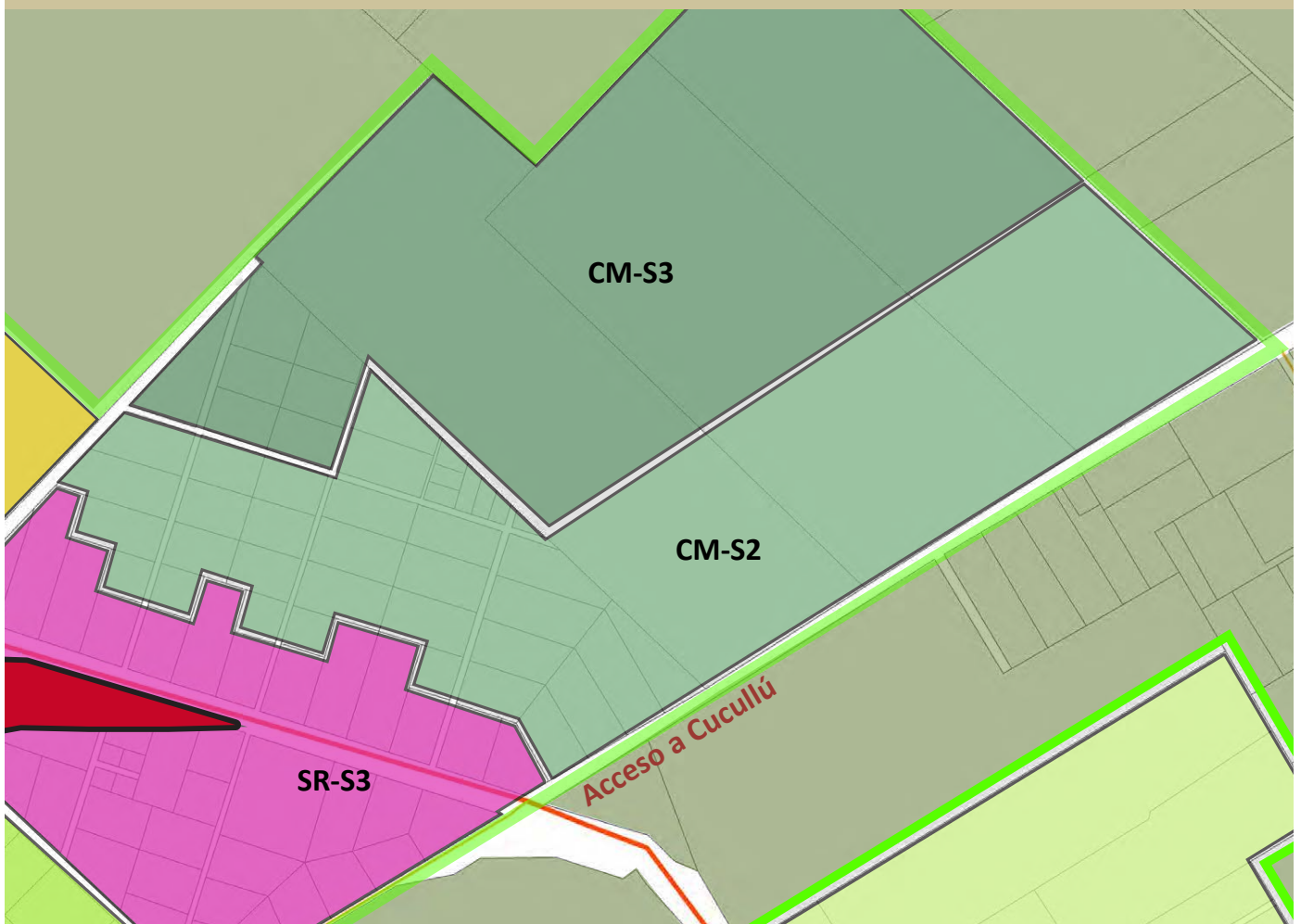
Energía eléctrica  
Estabilizado de vías Principales  
Desagües pluviales

### Indicadores Morfológicos:

Altura máxima: PB+ 1 piso  
Retiro de frente: 6,00m.  
Retiro de Fondo: 6,00m.

Retiro lateral: -.  
Retiro bilateral: 6,00m.

### Delimitación de área:



### Estacionamientos y Carga y descarga:

Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

### Premios:

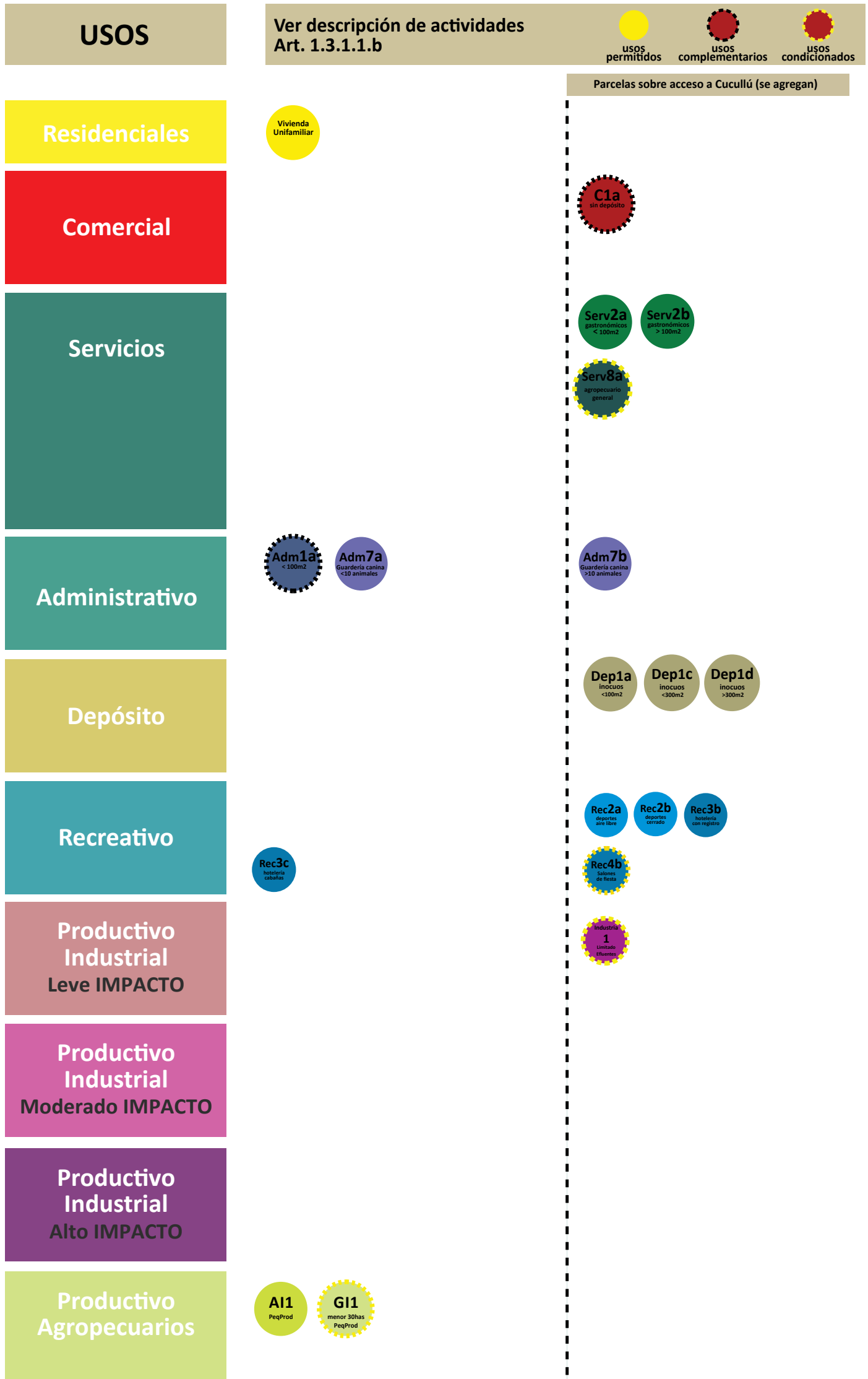
No se permite ninguno.

### Observaciones:

Superficie bruta: 1.426.829m<sup>2</sup> (142,68has)  
Superficie neta:

Parcelas: 40 parcelas (Sector)

# Complementaria Mixta 2



# CM Sector 3

# Complementaria Mixta 3

Densidad:  
1 viv/parcela  
FOS: 0,30 - FOT: 0,50

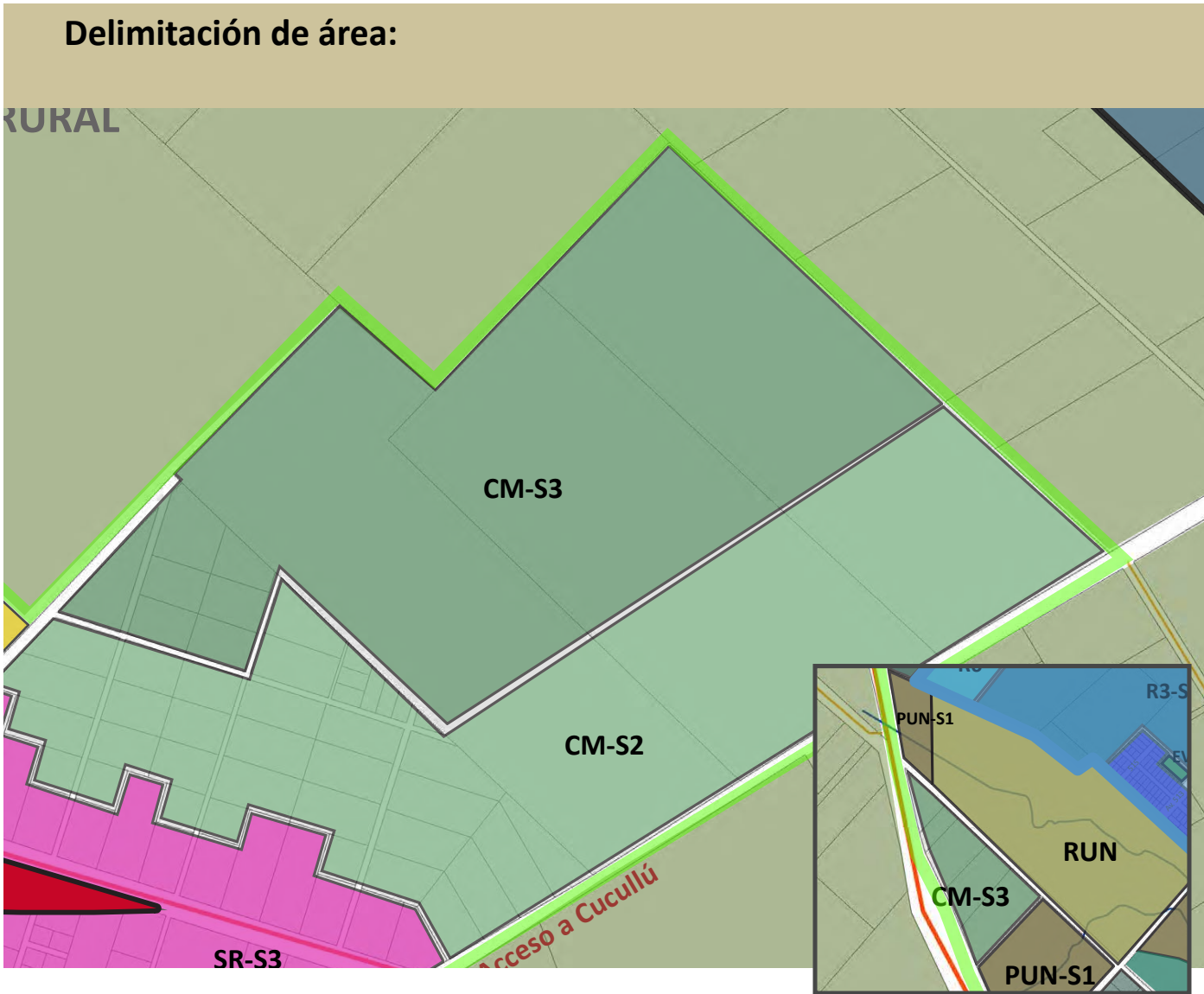
**Subdivisión**  
Frente mínimo: 50,00m  
Superficie mínima: 5.000,00m2

**Caracter:**  
Actividades mixtas en tejidos de bordes rurales.

**Servicios Esenciales**  
Energía eléctrica  
Estabilizado de vías Principales  
Desagües pluviales

**Indicadores Morfológicos:**  
Altura máxima: PB+ 1 piso  
Retiro de frente: 10,00m.  
Retiro de Fondo: 10,00m.

Retiro lateral: -.  
Retiro bilateral: 5,00m.












**Estacionamientos y Carga y descarga:**  
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

**Premios:**  
No se permite ninguno.

**Observaciones:**  
Se deberá prever el correcto escurrimiento del curso de agua próximo.

Superficie bruta: 1.217.837m2 (121,78has)      Parcelas: 15 parcelas (Sector)  
Superficie neta:

# Complementaria Mixta 3

| USOS                                      | Ver descripción de actividades<br>Art. 1.3.1.1.b  |  USOS permitidos |  USOS complementarios |  USOS condicionados |
|---|---|---|--|--|
| Residenciales                             |    |   |  |  |
| Comercial                                 |   |   |  |  |
| Servicios                                 |   |   |  |  |
| Administrativo                            |   |   |  |  |
| Depósito                                  |   |   |  |  |
| Recreativo                                |    |   |  |  |
| Productivo Industrial<br>Leve IMPACTO     |   |   |  |  |
| Productivo Industrial<br>Moderado IMPACTO |   |   |  |  |
| Productivo Industrial<br>Alto IMPACTO     |   |   |  |  |
| Productivo Agropecuarios                  |   |   |  |  |



# CM Sector 4

## Complementaria Mixta 4

Densidad:  
1 viv/parcela  
FOS: 0,30 - FOT: 0,50

**Subdivisión**  
Frente mínimo: 40,00m  
Superficie mínima: 2.000,00m<sup>2</sup>

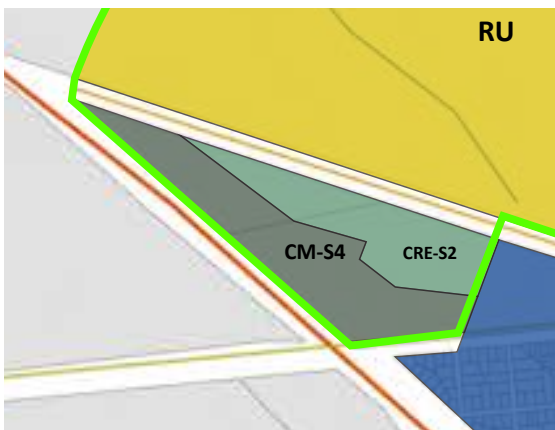
**Caracter:**  
Actividades mixtas en tejidos de bordes urbanos localidades rurales con buena accesibilidad. Los presentes indicadores se encuentran sujetos a firmas de Convenios Urbanos previos (Art. 2.4.1-COU).

**Servicios Esenciales**  
Energía eléctrica  
Estabilizado de vías Principales  
Desagües pluviales

**Indicadores Morfológicos:**  
Altura máxima: PB+ 1 piso  
Retiro de frente: 6,00m.  
Retiro de Fondo: 6,00m.

Retiro lateral: -.  
Retiro bilateral: 6,00m.

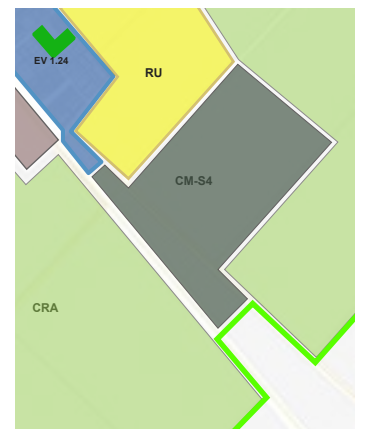
**Delimitación de área:**  
Ver zonificación (Plano Anexo....)



Localidad de Solis



Localidad de Villa Ruiz



Localidad de Azcuénaga



Localidad de Cucullú



Localidad de Villa Espil

**Estacionamientos y Carga y descarga:**  
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela














**Premios:**  
No se permite ninguno.

**Observaciones:**  
La habilitación de suelo a subdividir deberá asegurar una progresividad del tejido y su consolidación (Art 17 Decreto Ley 8912/76) desde la proximidad del área urbana.

Superficie bruta: 6.311.826m<sup>2</sup> (631,18has)      Parcelas: 115 parcelas (Sector)  
Superficie neta:



# Complementaria Mixta 4

| USOS                                   | Ver descripción de actividades<br>Art. 1.3.1.1.b  |  USOS permitidos  USOS complementarios  USOS condicionados |
|--|---|---|
| Residenciales                          |    | Parcelas sobre acceso a Villa Ruiz, colectoras Ruta 8 y 7, acceso pav. Cucullú  |
| Comercial                              |   |   |
| Servicios                              |   |    |
| Administrativo                         |   |    |
| Depósito                               |   |    |
| Recreativo                             |    |      |
| Productivo Industrial Leve IMPACTO     |   |   |
| Productivo Industrial Moderado IMPACTO |   |   |
| Productivo Industrial Alto IMPACTO     |   |   |
| Productivo Agropecuarios               |   |   |



# CAgr. Sector 1

## Complementaria Agropecuaria 1

Densidad:  
1 viv/parcela  
FOS: 0,30 - FOT: 0,30

### Subdivisión

Frente mínimo: 40,00m  
Superficie mínima: 2.000,00m<sup>2</sup>

### Caracter:

Actividades agropecuarias que concilien con bordes urbanos.

### Servicios Esenciales

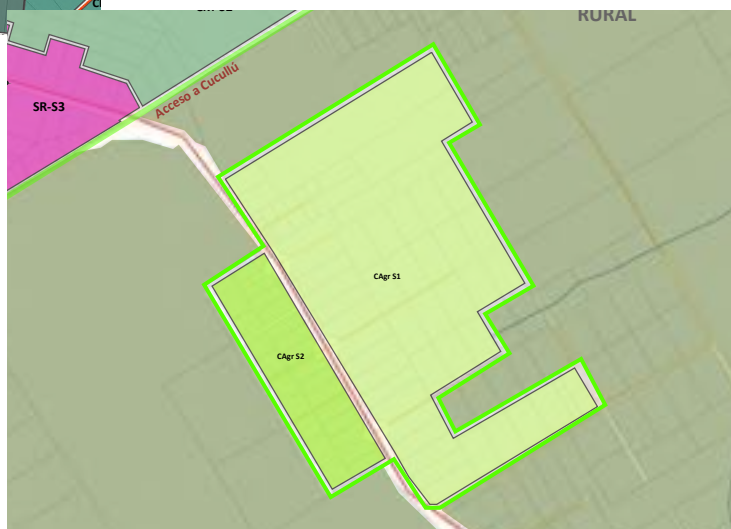
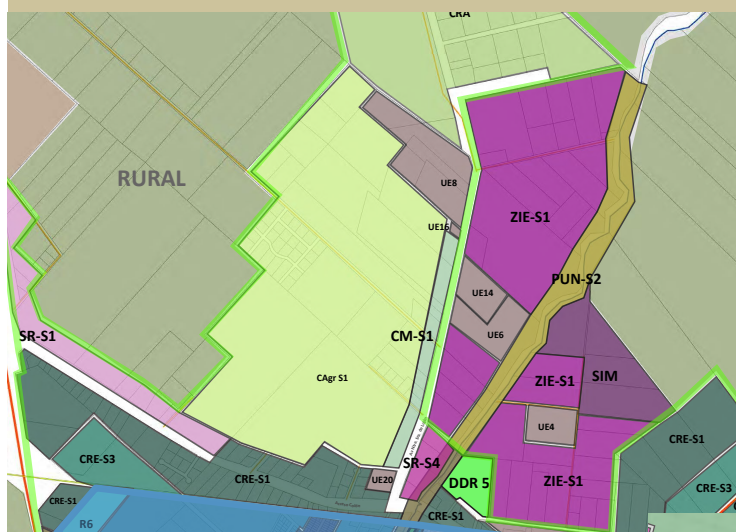
Energía eléctrica  
Estabilizado de vías principales  
Desagües pluviales

### Indicadores Morfológicos:

Altura máxima: PB+ 1 piso  
Retiro de frente: 6,00m.  
Retiro de Fondo: 6,00m.

Retiro lateral: -.  
Retiro bilateral: 6,00m.

### Delimitación de área:



### Estacionamientos y Carga y descarga:

Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

### Premios:

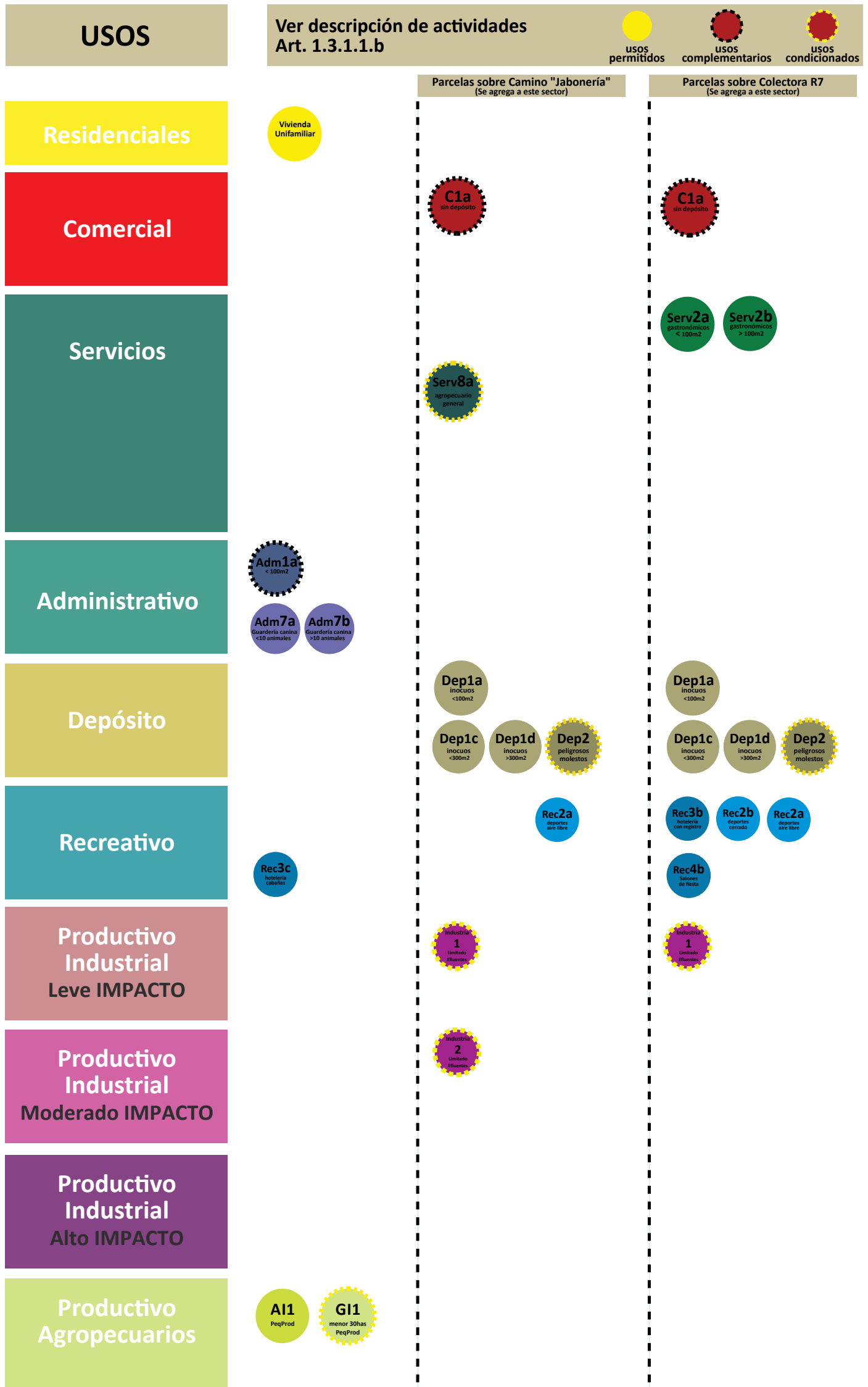
No se permite ninguno.

### Observaciones:

Superficie bruta: 3.116.895m<sup>2</sup> (311,68has)  
Superficie neta:

Parcelas: 118 parcelas

# Complementaria Agropecuaria 1



# CAgr. Sector 2

## Complementaria Agropecuaria 2

Densidad:  
1 viv/parcela  
FOS: 0,30 - FOT: 0,30

### Subdivisión

Frete mínimo: 100,00m  
Superficie mínima: 10.000,00m<sup>2</sup>

### Caracter:

Actividades agropecuarias que concilien con bordes urbanos.

### Servicios Esenciales

Estabilizado de vías principales  
Energía eléctrica  
Desagües pluviales

### Indicadores Morfológicos:

Altura máxima: PB+ 1 piso  
Retiro de frente: 6,00m.  
Sobre Colectora 6,00m + Restricción Vialidad  
Retiro de Fondo: 6,00m.  
Retiro lateral: -.  
Retiro bilateral: 6,00m.

### Delimitación de área:



### Estacionamientos y Carga y descarga:

Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

### Premios:

No se permite ninguno.





































### Observaciones:

Para el uso Recreativo Hotelero (Recreativo 3b) la densidad poblacional neta será de 200hab/ha.

Superficie bruta: 5.869.035m<sup>2</sup> (586,90has)  
Superficie neta:

Parcelas: 172 parcelas (Sector)

# Complementaria Agropecuaria 2

| USOS                                   | Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b  |  USOS permitidos  USOS complementarios  USOS condicionados   |
|--|--|---|
| Residenciales                          |  Vivienda Unifamiliar   | <p>Parcelas sobre Colectoras RN7 y RP41 (se agregan)</p>  |
| Comercial                              |  |  C1a sin depósito  C1e granel molestos  C3 molestos peligrosos  C4c concesionario autom. Pesado >200m2 venta y taller   |
| Servicios                              |  |  Serv2a gastronómicos < 100m2  Serv2b gastronómicos > 100m2  Serv4 estación de servicio  Serv6d talleres autom. pesado  Serv6f lavi. autom. >600m2 pesado  Serv8a agropecuario general |
| Administrativo                         |  Adm1a < 100m2  Adm7a Guardería canina <10 animales  Adm7b Guardería canina >10 animales  |   |
| Depósito                               |  |  Dep1a inocuos <100m2  Dep1c inocuos <300m2  Dep1d inocuos >300m2  Dep2 peligrosos molestos  Dep3 acopio o granel  |
| Recreativo                             |  Rec3c hotelería cobaiñas  Rec3d hotelería rural   |  Rec2a deportes aire libre  Rec2b deportes cerrado  Rec2c deportes especiales  Rec3b hotelería con registro  Rec4b Salones de fiesta   |
| Productivo Industrial Leve IMPACTO     |  |  Industria 1 limitado Efuentes   |
| Productivo Industrial Moderado IMPACTO |  |   |
| Productivo Industrial Alto IMPACTO     |  |   |
| Productivo Agropecuarios               |  AI1 PeqProd  GI1 menor 30has PeqProd  GE1 menor 30has  GE2 mayor 30has  AE1 mayor30has  AE2 |   |



# CRA

## Complementaria Residencial Agropecuaria

Densidad:  
1 Viv/Parc  
FOS: 0,20 - FOT: 0,40

### Subdivisión

Frete mínimo: 50,00m  
Superficie mínima: 10.000,00m<sup>2</sup>

### Caracter:

Actividades residenciales en entornos Rurales, linderos a las áreas complementarias.

### Servicios Esenciales

Energía eléctrica  
Estabilizado de vías  
Desagües pluviales

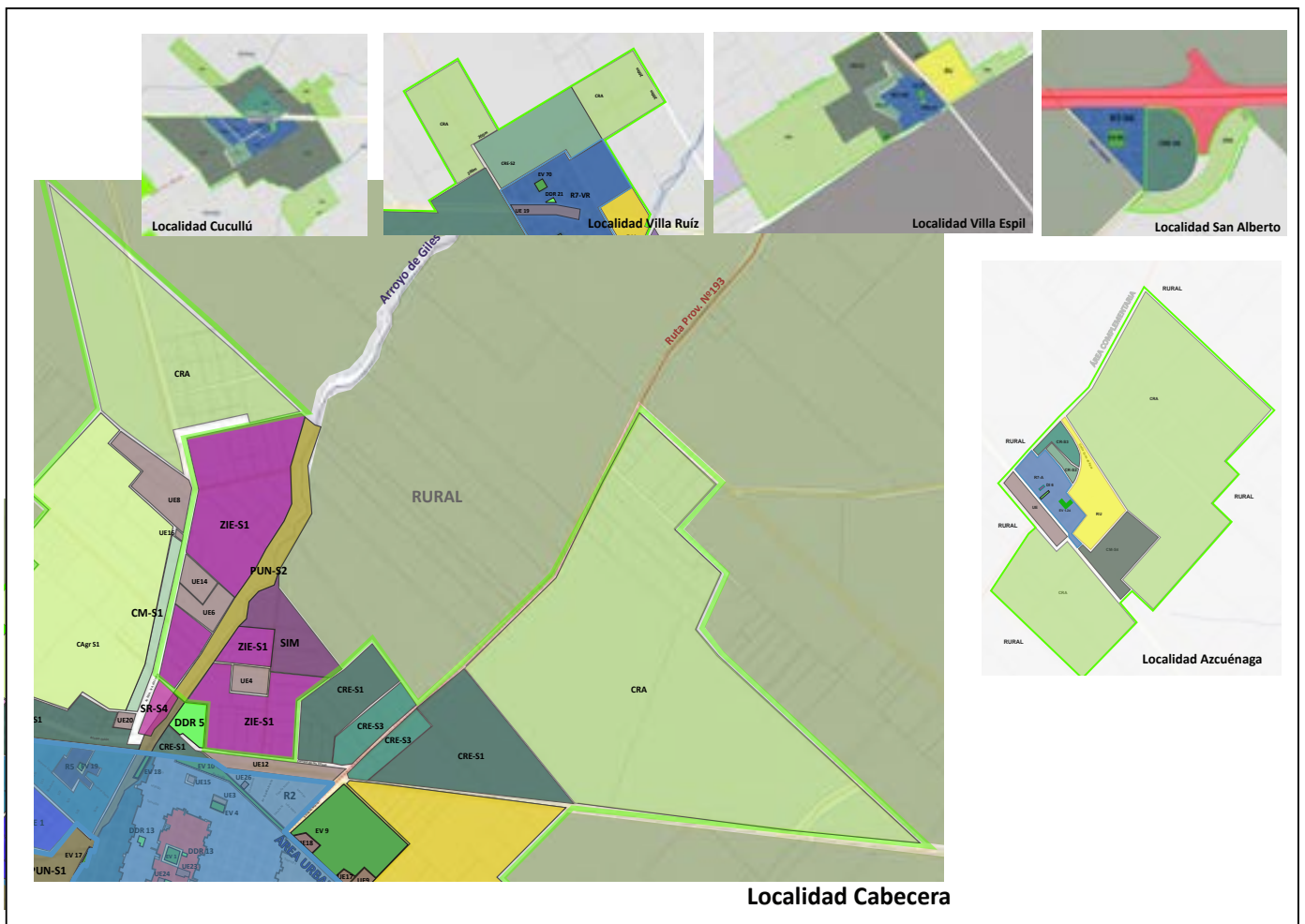
### Indicadores Morfológicos:

Altura máxima: PB+ 1 piso  
Retiro de frente: 10,00m.  
Retiro de Fondo: Línea Frente Interno (50,00m).

Retiro lateral: -.  
Retiro bilateral: 10,00m.

### Delimitación de área:

Localidad cabecera según detalle inferior, y en las zonificación de la localidad de Azcuénaga, Cucullú, Villa Ruiz, Villa Espil, San Alberto.  
Ver zonificación (Plano Anexo III-2, 3, 4, 5, 6)



### Estacionamientos y Carga y descarga:

Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

### Premios:

No se permite ninguno.














### Observaciones:

La edificación permitida se localizará totalmente dentro de los primeros 50m desde la línea municipal, quedando libre de todo tipo de edificaciones.

Superficie bruta: **11.877.270m<sup>2</sup> (1.187,72has)**  
Superficie neta:

Parcelas: **96 parcelas (sectores)**

# Complementaria Residencial Agropecuaria

| USOS                                      | Ver descripción de actividades<br>Art. 1.3.1.1.b   | <br>USOS permitidos | <br>USOS complementarios | <br>USOS condicionados |
|---|--|--|---|---|
| Residenciales                             |  Vivienda Unifamiliar   |  |   |   |
| Comercial                                 |  |  |   |   |
| Servicios                                 |  Serv2a<br>gastronómicos<br>< 100m <sup>2</sup>  Serv2b<br>gastronómicos<br>> 100m <sup>2</sup>  |  |   |   |
| Administrativo                            |  Adm1a<br>< 100m <sup>2</sup>  Adm7a<br>Guardería canina<br><10 animales  Adm7b<br>Guardería canina<br>>10 animales |  |   |   |
| Depósito                                  |  |  |   |   |
| Recreativo                                |  Rec3c<br>hotelería<br>cabañas  Rec3d<br>hotelería<br>rural  |  |   |   |
| Productivo Industrial<br>Leve IMPACTO     |  |  |   |   |
| Productivo Industrial<br>Moderado IMPACTO |  |  |   |   |
| Productivo Industrial<br>Alto IMPACTO     |  |  |   |   |
| Productivo Agropecuarios                  |  A11<br>PeqProd  G11<br>menor 30has<br>PeqProd   |  |   |   |



**RU**

**Reserva Urbana**  
Densidad:

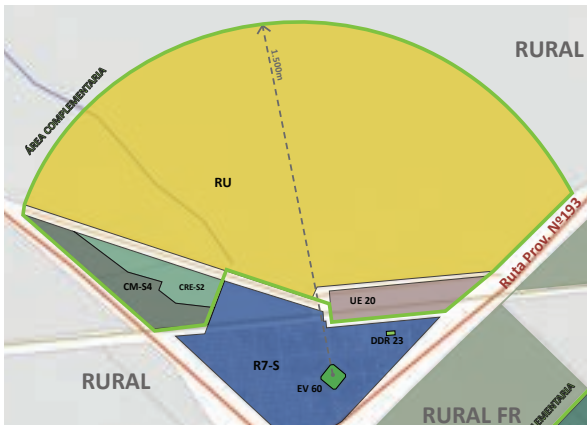
**Subdivisión**  
No se permite

**Caracter:**  
Zona que se preserva para una próxima ampliación Urbana de la localidad cabecera y las localidades, sujeta a estudio particularizado.

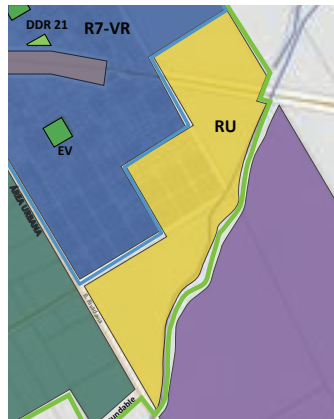
**Servicios Esenciales**

**Indicadores Morfológicos:**  
 Altura máxima: -  
 Retiro de frente: -  
 Retiro de Fondo: -  
 Retiro lateral: -  
 Retiro bilateral: -  
 C.A.S.: -

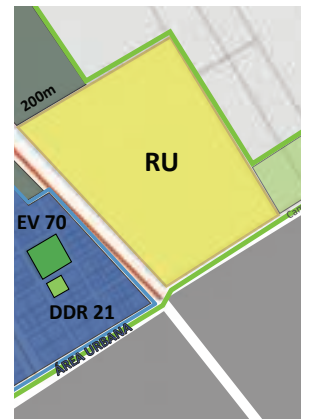
**Delimitación de área:**



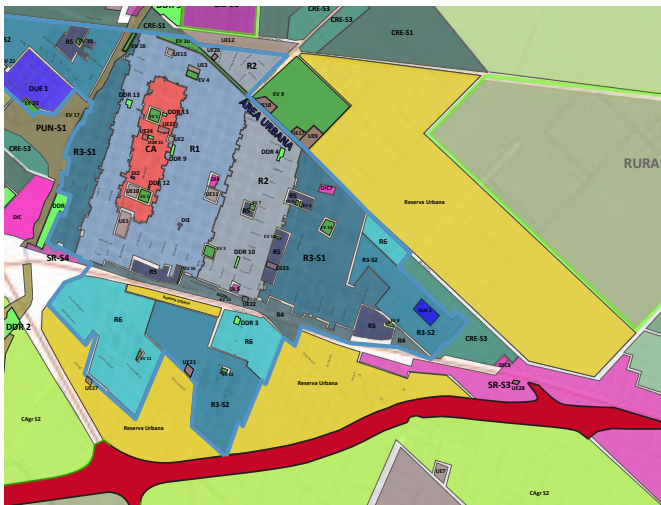
Localidad de Solis



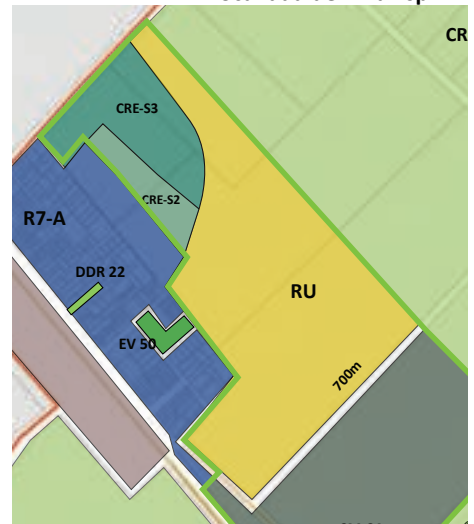
Localidad de Villa Ruiz



Localidad de Villa Espil



Localidad cabecera



Localidad de Azcuénaga

**Estacionamientos y Carga y descarga:**  
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

**Premios:**  
No se permite ninguno.

**Observaciones:**

Superficie bruta: **6.310.968m2 (631,09has)**  
 Superficie neta:  
 Parcelas: **322 parcelas (sector)**



# Reserva Urbana

| <b>USOS</b>                               | Ver descripción de actividades<br>Art. 1.3.1.1.b   | <br>USOS permitidos | <br>USOS complementarios | <br>USOS condicionados |
|---|--|--|---|---|
| Residenciales                             | Actividades con habilitación definitiva, existentes previas a la vigencia del presente Código. |  |   |   |
| Comercial                                 |  |  |   |   |
| Servicios                                 |  |  |   |   |
| Administrativo                            |  |  |   |   |
| Depósito                                  |  |  |   |   |
| Recreativo                                |  |  |   |   |
| Productivo Industrial<br>Leve IMPACTO     |  |  |   |   |
| Productivo Industrial<br>Moderado IMPACTO |  |  |   |   |
| Productivo Industrial<br>Alto IMPACTO     |  |  |   |   |
| Productivo Agropecuarios                  |  |  |   |   |



# PUN Sector 1

## Parque Urbano Natural 1

Densidad:

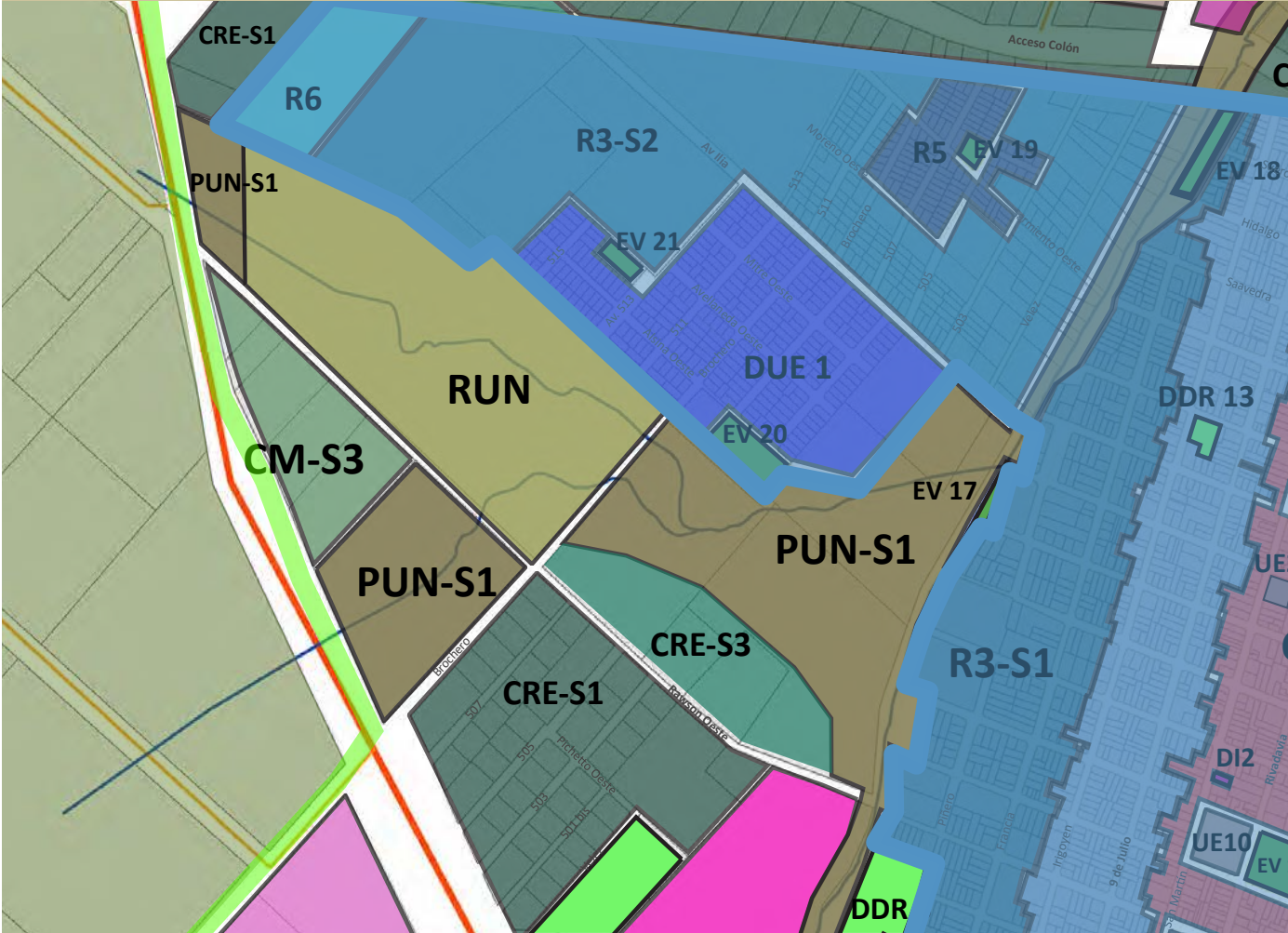
**Subdivisión**  
No se permite

**Caracter:**  
Parque recreativo público con fuerte impronta ambiental pampeana. Las parcelas privadas (Excepto Club Amigos) se prevé reconvertirlas en suelo público por un mecanismo de compensación y permuta.

**Servicios Esenciales**

**Indicadores Morfológicos:**  
Proyecto particularizado

### Delimitación de área:



**Estacionamientos y Carga y descarga:**  
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

**Premios:**  
No se permite ninguno.

**Observaciones:**  
El Parque está sujeto a un Proyecto Particularizado que contemple al Arroyo de Giles y sus afluentes como elemento de integración espacial entre los 2 márgenes, que potencie las características recreativas urbanas y de paisaje natural protegido. Con la sanción de este Código se declara a los sectores aledaños al Arroyo de Giles y afluentes como Patrimonio Natural del Partido. La afectación ambiental del Distrito por parte de cualquier sujeto público o privado será sancionada con la máxima multa establecida en el Código de Faltas Municipal

Superficie bruta: 276.723m2 (27,67has)      Parcelas: 69 parcelas (Sector)  
Superficie neta:



# Parque Urbano Natural 1

| <b>USOS</b>                               | Ver descripción de actividades<br>Art. 1.3.1.1.b                  | <br>USOS permitidos | <br>USOS complementarios | <br>USOS condicionados |
|---|---|--|---|---|
| Residenciales                             | Actividades existentes previas a la vigencia del presente Código. |  |   |   |
| Comercial                                 |   |  |   |   |
| Servicios                                 |   |  |   |   |
| Administrativo                            |   |  |   |   |
| Depósito                                  |   |  |   |   |
| Recreativo                                |   |  |   |   |
| Productivo Industrial<br>Leve IMPACTO     |   |  |   |   |
| Productivo Industrial<br>Moderado IMPACTO |   |  |   |   |
| Productivo Industrial<br>Alto IMPACTO     |   |  |   |   |
| Productivo Agropecuarios                  |   |  |   |   |



# PUN Sector 2

## Parque Urbano Natural 2

Densidad:  
FOS: ---- - FOT: -----

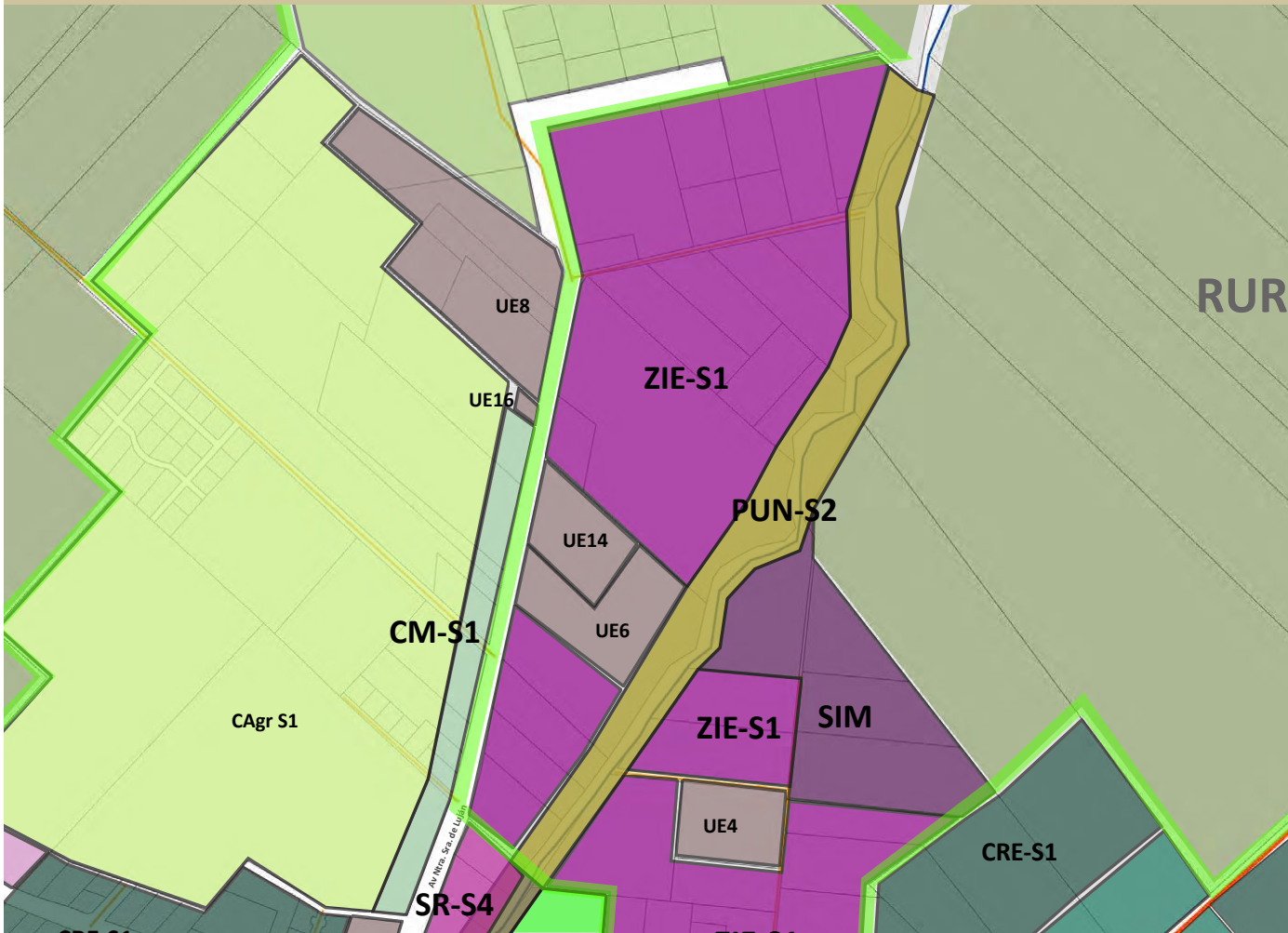
**Subdivisión**  
No se permite

**Caracter:**  
Restricción a las actividades sobre el área de inundación y humedal de la Cañada de Giles. Parque lineal que recupera los márgenes del arroyo de Giles como Reserva Ecológica verde de uso activo por la población. Está sujeto a un Proyecto particularizado

**Servicios Esenciales**

**Indicadores Morfológicos:**  
Proyecto particularizado

**Delimitación de área:**  
Restricciones hidráulica



**Estacionamientos y Carga y descarga:**  
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

**Premios:**  
No se permite ninguno.

**Observaciones:**  
El Parque está sujeto a un Proyecto Particularizado que contemple al Arroyo de Giles como elemento de integración espacial entre los 2 márgenes, que potencie las características recreativas urbanas y de paisaje natural protegido. En el sector 2 y 3 se contemplará el volcado de efluentes industriales con estricto cumplimiento de las normas legales vigentes. Con la sanción de este Código se declara a los sectores aledaños al Arroyo de Giles como Patrimonio Natural del Partido. La afectación ambiental del Distrito por parte de cualquier sujeto público o privado será sancionado con la máxima multa establecida en el Código de Faltas Municipal

Superficie bruta: **233.875m2 (has)**      Parcelas: **(Sector)**  
Superficie neta:

# Parque Urbano Natural 2

## USOS

Ver descripción de actividades  
Art. 1.3.1.1.b



USOS permitidos



USOS complementarios



USOS condicionados

Residenciales

Comercial

Servicios

Administrativo

Depósito

Recreativo

Productivo Industrial  
Leve IMPACTO

Productivo Industrial  
Moderado IMPACTO

Productivo Industrial  
Alto IMPACTO

Productivo Agropecuarios

Actividades permitidas en las zonas de cada parcela.



# PUN Sector 3

## Parque Urbano Natural 3

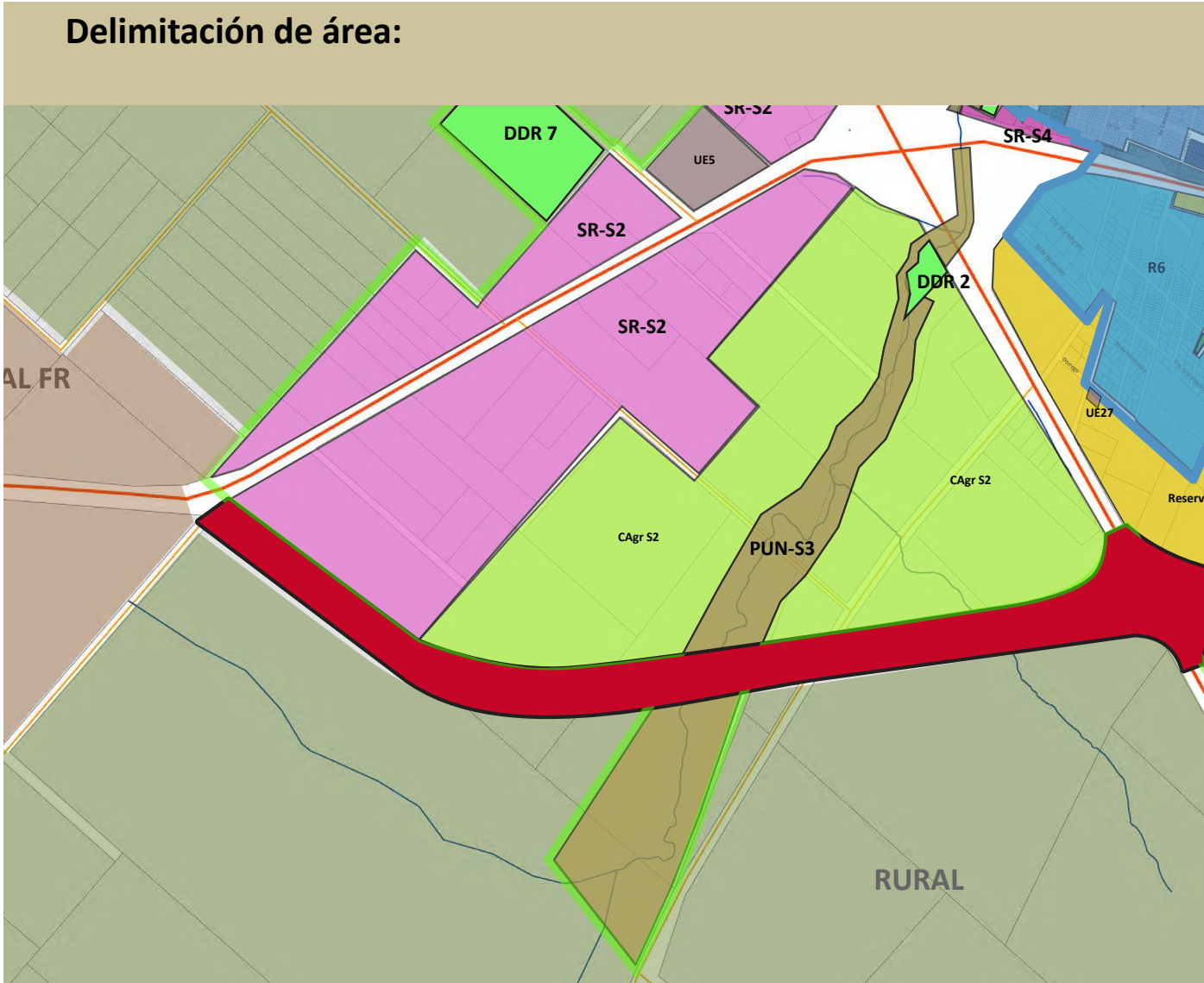
Densidad:  
FOS: ---- - FOT: -----

**Subdivisión**  
No se permite

**Caracter:**  
Restricción a las actividades sobre el área de inundación y humedal de la naciente de la Cañada de Giles. Parque lineal que recupera los márgenes del arroyo de Giles como Reserva Ecológica verde de uso activo por la población. Está sujeto a un Proyecto particularizado

**Servicios Esenciales**

**Indicadores Morfológicos:**  
Proyecto particularizado



**Estacionamientos y Carga y descarga:**  
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

**Premios:**  
No se permite ninguno.

**Observaciones:**  
El Parque está sujeto a un Proyecto Particularizado que contemple al Arroyo de Giles como elemento de integración espacial entre los 2 márgenes, que potencie las características recreativas urbanas y de paisaje natural protegido. En el sector 2 y 3 se contemplará el volcado de efluentes industriales con estricto cumplimiento de las normas legales vigentes. Con la sanción de este Código se declara a los sectores aledaños al Arroyo de Giles como Patrimonio Natural del Partido. La afectación ambiental del Distrito por parte de cualquier sujeto público o privado será sancionado con la máxima multa establecida en el Código de Faltas Municipal

Superficie bruta: **588.343m2 (58,83has)**      Parcelas: **10 parcelas (Sector)**  
Superficie neta:

# Parque Urbano Natural 3

## USOS

Ver descripción de actividades  
Art. 1.3.1.1.b



Residenciales

Comercial

Servicios

Administrativo

Depósito

Recreativo

Productivo Industrial  
Leve IMPACTO

Productivo Industrial  
Moderado IMPACTO

Productivo Industrial  
Alto IMPACTO

Productivo Agropecuarios

Actividades permitidas en las zonas de cada parcela.



# RUN

## Reserva Urbana Natural

Densidad:

**Subdivisión**  
No se permite

**Caracter:**  
Reserva Natural Pública que busca recuperar y preservar el ambiente de humedal.

**Servicios Esenciales**

**Indicadores Morfológicos:**  
Proyecto particularizado

### Delimitación de área:



**Estacionamientos y Carga y descarga:**

**Premios:**  
No se permite ninguno.

**Observaciones:**  
La reserva está sujeta a un Plan de manejo que contemple de manera integral al área del Arroyo de Giles como elemento de integración espacial urbana y de paisaje natural protegido. Con la sanción de este Código se declara como Patrimonio Natural del Partido. La afectación ambiental del Distrito por parte de cualquier sujeto público o privado será sancionado con la máxima multa establecida en el Código de Faltas Municipal.

Superficie bruta: **154.700m2 (15,47has)** Parcelas: **1 Parcela**  
Superficie neta:



# Reserva Urbana Natural

## USOS

Ver descripción de actividades  
Art. 1.3.1.1.b



USOS permitidos



USOS complementarios



USOS condicionados

### Residenciales

Actividades relacionadas a la preservación, al manejo y a la observación del paisaje de humedal existente.

### Comercial

### Servicios

### Administrativo

### Depósito

### Recreativo

### Productivo Industrial Leve IMPACTO

### Productivo Industrial Moderado IMPACTO

### Productivo Industrial Alto IMPACTO

### Productivo Agropecuarios



**SR**  
**S1**

## Servicios de Ruta 1

Densidad:  
60 hab/ha  
FOS: 0,40 - FOT: 0,5

### Subdivisión

Frete mínimo: 40,00m  
Superficie mínima: 2.500,00m<sup>2</sup>

### Caracter:

Área con un carácter de servicios ruteros o de logística y de movilidad pesada.

### Servicios Esenciales

Estabilizado de calles  
Energía eléctrica  
Alumbrado público  
Desagües pluviales

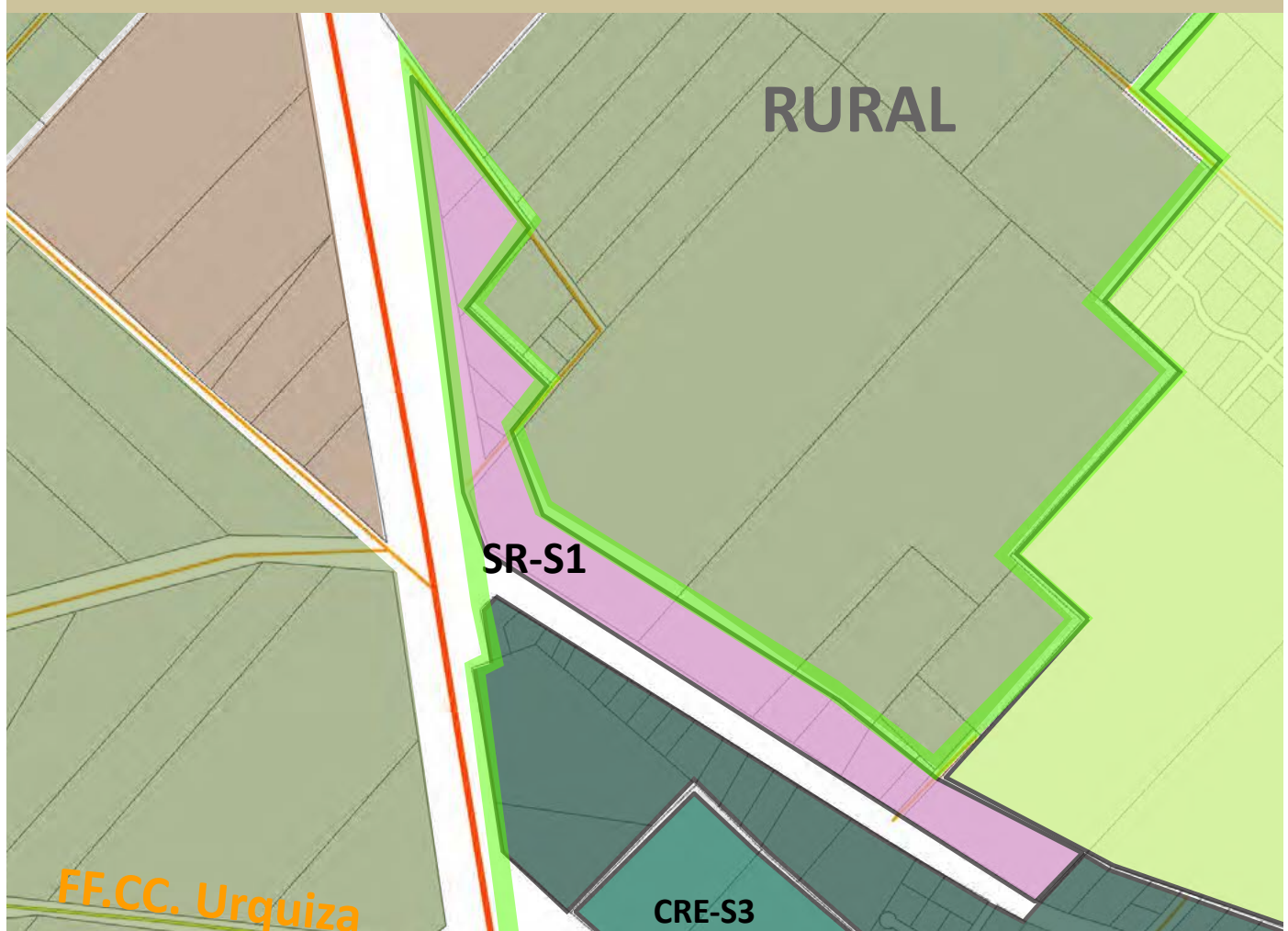
### Indicadores Morfológicos:

Altura máxima: 9,00m  
Retiro de frente: 10,00m.  
Retiro de Fondo: 6,00m

Retiro lateral: ---.  
Retiro bilateral: 6,00m.  
C.A.S.: --%

### Delimitación de área:

Parcelas frentistas a Ruta Prov. 41, y los primeros 100m de las parcelas frentistas al Acceso Colón.



### Estacionamientos y Carga y descarga:

Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

### Premios:























No se permite ninguno.

### Observaciones:

Superficie bruta: **163.968m<sup>2</sup> (16,39has)**  
Superficie neta:

Parcelas: **12 parcelas (sector)**

# Servicios de Ruta 1

| USOS                                    | Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b  |  usos permitidos  usos complementarios  usos condicionados  |
|---|--|--|
| Parcelas sobre Ruta P.Nº41 (Se agregan) |  |  |
| Residenciales                           |  Vivienda Unifamiliar   |  |
| Comercial                               |  C4b concesionario autom. >400m2 venta y taller   |  C4c concesionario autom. Pesado venta y taller   |
| Servicios                               |  Serv5a talleres general >50m2 <150m2  Serv5b talleres general >150m2<br> Serv8a agropecuario general   |  Serv4 estación de servicio  Serv6d talleres autom. pesado<br> Serv6e lav. autom. <600m2 liviano  Serv6f lav. autom. >600m2 pesado |
| Administrativo                          |  Adm7a Guardería canina <10 animales  Adm7b Guardería canina >10 animales  |  |
| Depósito                                |  Dep1a inocuos <100m2  Dep1b inocuos <300m2 galpón exist.  Dep1c inocuos <300m2  Dep1d inocuos >300m2<br> Dep2 peligrosos molestos  Dep3 acopio o granel |  |
| Recreativo                              |  |  |
| Productivo Industrial Leve IMPACTO      |  Industria 1 Limitado Sin Efluente  |  |
| Productivo Industrial Moderado IMPACTO  |  |  |
| Productivo Industrial Alto IMPACTO      |  |  |
| Productivo Agropecuarios                |  |  |



# SR S2

## Servicios de Ruta 2

Densidad:  
60 hab/ha  
FOS: 0,40 - FOT: 0,5

**Subdivisión**  
Frente mínimo: 50,00m  
Superficie mínima: 7.500,00m<sup>2</sup>

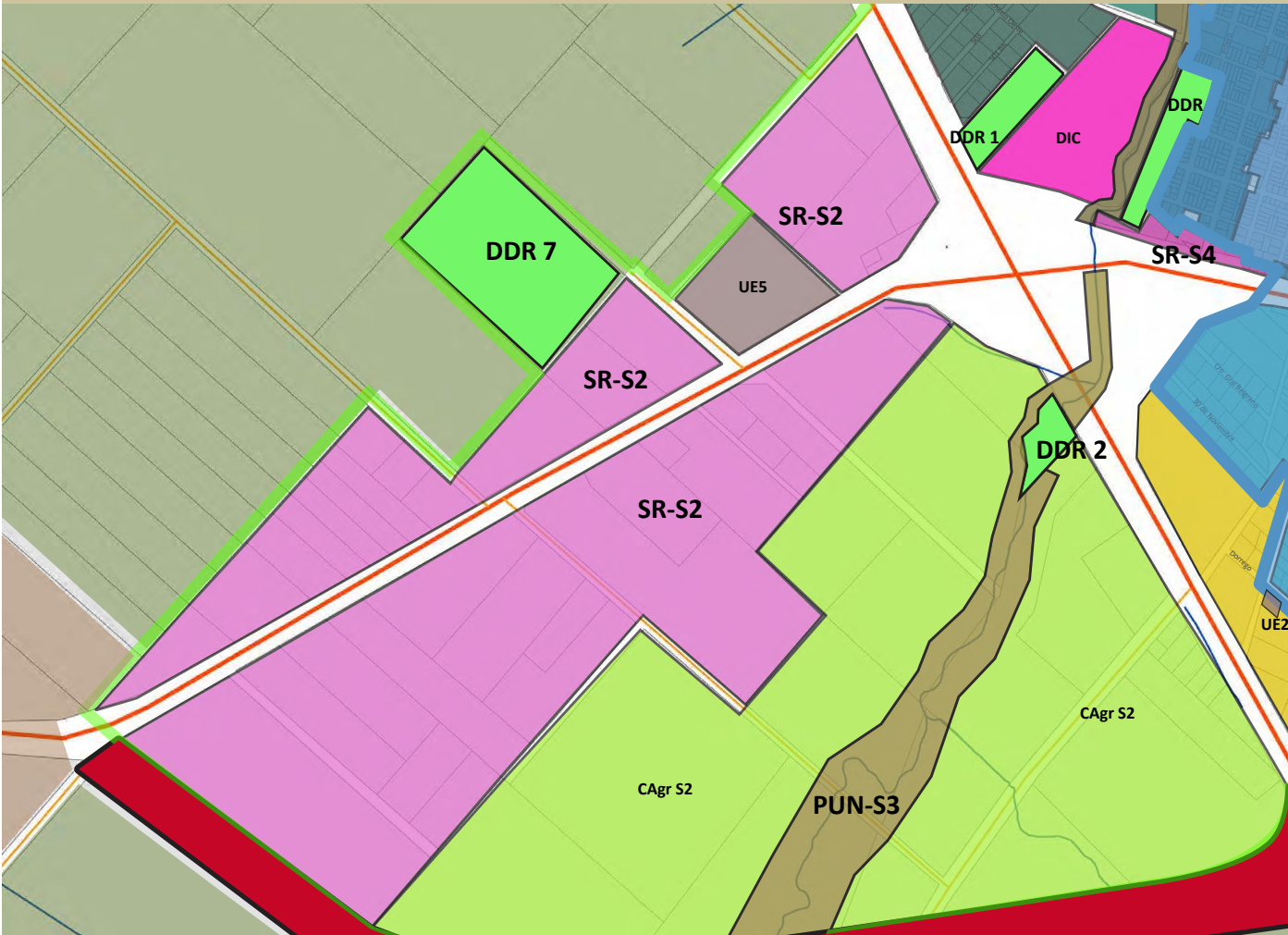
**Caracter:**  
Área con un caracter de servicios ruteros o de logística y de movilidad pesada.

**Servicios Esenciales**  
Estabilizado de calles  
Energía eléctrica (Industrial)  
Alumbrado público  
Desagües pluviales

**Indicadores Morfológicos:**  
Altura máxima: 11,00m  
Retiro de frente: 10,00m.  
Retiro de Fondo: 10,00m

Retiro lateral: ---.  
Retiro bilateral: 10,00m.  
C.A.S.: --%

### Delimitación de área:



**Estacionamientos y Carga y descarga:**  
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela






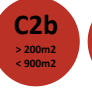
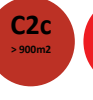

































**Premios:**  
No se permite ninguno.

**Observaciones:**

Superficie bruta: **1.651.075m<sup>2</sup> (165,10has)**      Parcelas: **40 parcelas**  
Superficie neta:



# Servicios de Ruta 2

| USOS                                   | Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b   |  |  |
|--|---|--|--|
|  |  usos permitidos   |  usos complementarios |  usos condicionados |
| Residenciales                          |    |  |  |
| Comercial                              |        |  |  |
| Servicios                              |  <br> <br>       |  |  |
| Administrativo                         |    <br>   |  |  |
| Depósito                               |   <br>      |  |  |
| Recreativo                             |     |  |  |
| Productivo Industrial Leve IMPACTO     |    |  |  |
| Productivo Industrial Moderado IMPACTO |    |  |  |
| Productivo Industrial Alto IMPACTO     |   |  |  |
| Productivo Agropecuarios               |     |  |  |



**SR  
S3**

## Servicios de Ruta 3

Densidad:  
60 hab/ha  
FOS: 0,40 - FOT: 0,5

### Subdivisión

Frente mínimo: 50,00m  
Superficie mínima: 7.500,00m<sup>2</sup>

### Caracter:

Área con un caracter de servicios ruterios o de logística y de movilidad pesada.

### Servicios Esenciales

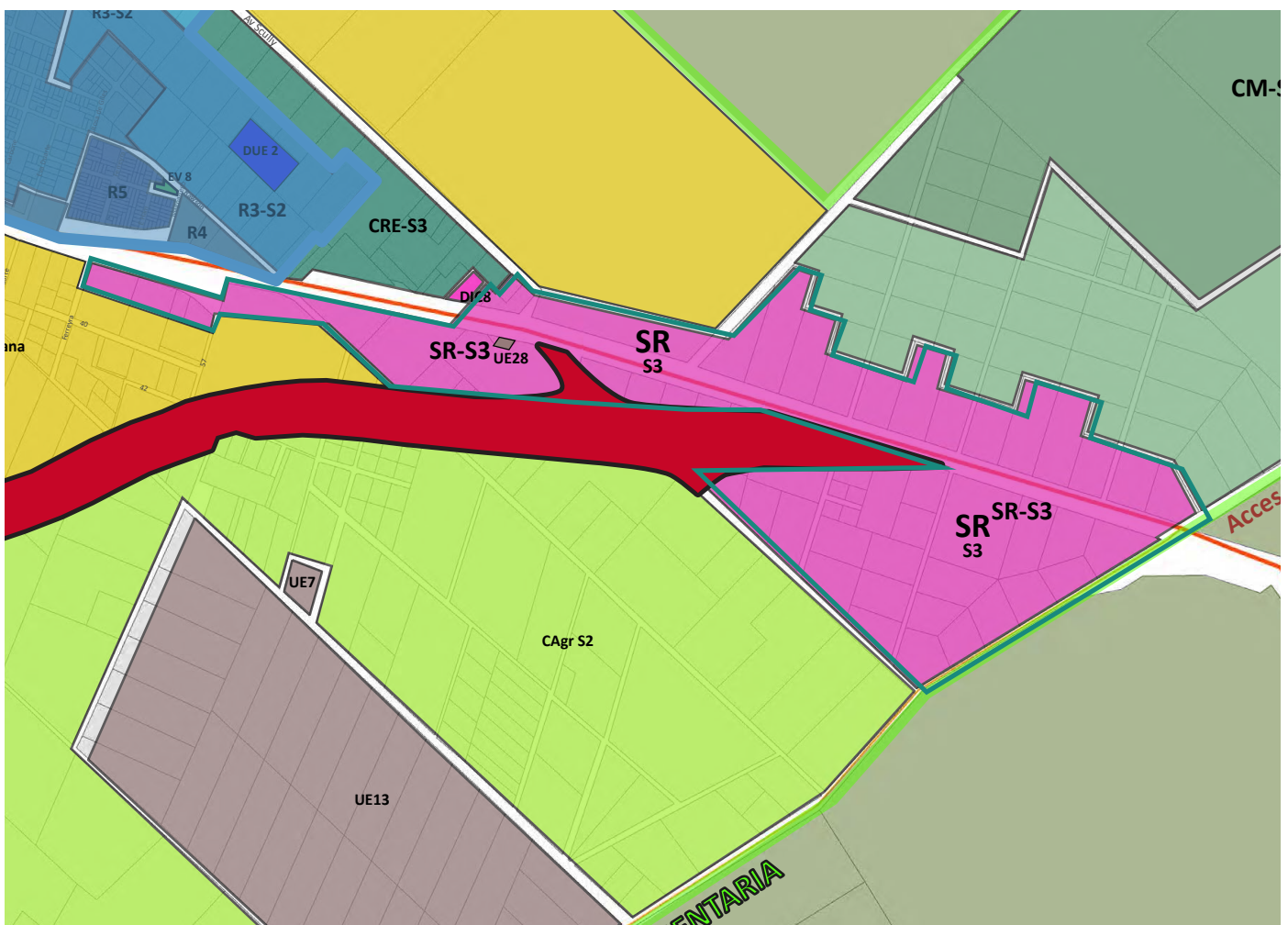
Estabilizado de calles  
Energía eléctrica (Industrial)  
Alumbrado público  
Desagües pluviales

### Indicadores Morfológicos:

Altura máxima: 11,00m  
Retiro de frente: 10,00m.  
Retiro de Fondo: 10,00m

Retiro lateral: ---.  
Retiro bilateral: 10,00m.  
C.A.S.: --%

### Delimitación de área:



### Estacionamientos y Carga y descarga:

Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

### Premios:









































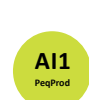

No se permite ninguno.

### Observaciones:

Superficie bruta: **1.004.148m<sup>2</sup> (100,41has)**  
Superficie neta:

Parcelas: **67 parcelas (sector)**

# Servicios de Ruta 3

| USOS                                   | Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b  USOS permitidos  USOS complementarios  USOS condicionados  |
|--|--|
| Residenciales                          |  Vivienda Unifamiliar   |
| Comercial                              |  C1d grandes superf. ley 12.573  C2a < 200m2  C2b > 200m2 < 900m2  C2c > 900m2  C3 molestos peligrosos  C4b concesionario autom. <400m2 venta y taller  C4c concesionario autom. Pesado venta y taller   |
| Servicios                              |  Serv2a gastronómicos < 70m2  Serv2b gastronómicos > 70m2  Serv4 estación de servicio<br> Serv5a talleres general >50m2 <150m2  Serv5b talleres general >150m2<br> Serv6a talleres autom. cerraj. audio liviano  Serv6b talleres autom. <250m2 liviano  Serv6c talleres autom. >250m2 liviano  Serv6d talleres autom. pesado  Serv6e lav. autom. <600m2 liviano  Serv6f lav. autom. >600m2 pesado  Serv8a agropecuario general |
| Administrativo                         |  Adm1a < 100m2  Adm1b > 100m2  Adm5f Sanidad humana especial  Adm6a Sanidad animal animales pequeños  Adm6b Sanidad animal animales grandes  Adm6c Sanidad animal especial  |
| Depósito                               |  Dep1a inocuos <100m2  Dep1c inocuos <300m2  Dep1d inocuos >300m2<br> Dep2 peligrosos molestos  Dep4b garage Pesado  Dep5 logística  |
| Recreativo                             |  Rec2a deportes aire libre  Rec2c deportes especiales  Rec4b Salones de fiesta  |
| Productivo Industrial Leve IMPACTO     |  Industria 1 Limitado Sin Efluente  |
| Productivo Industrial Moderado IMPACTO |  Industria 2 Limitado Sin Efluente  |
| Productivo Industrial Alto IMPACTO     |  |
| Productivo Agropecuarios               |  AI1 PeqProd  GI1 menor 30has PeqProd  |



**SR**  
**S4**

**Servicios de Ruta 4**  
Densidad:  
60 hab/ha  
FOS: 0,40 - FOT: 0,5

**Subdivisión**  
Frente mínimo: 50,00m  
Superficie mínima: 7.500,00m<sup>2</sup>

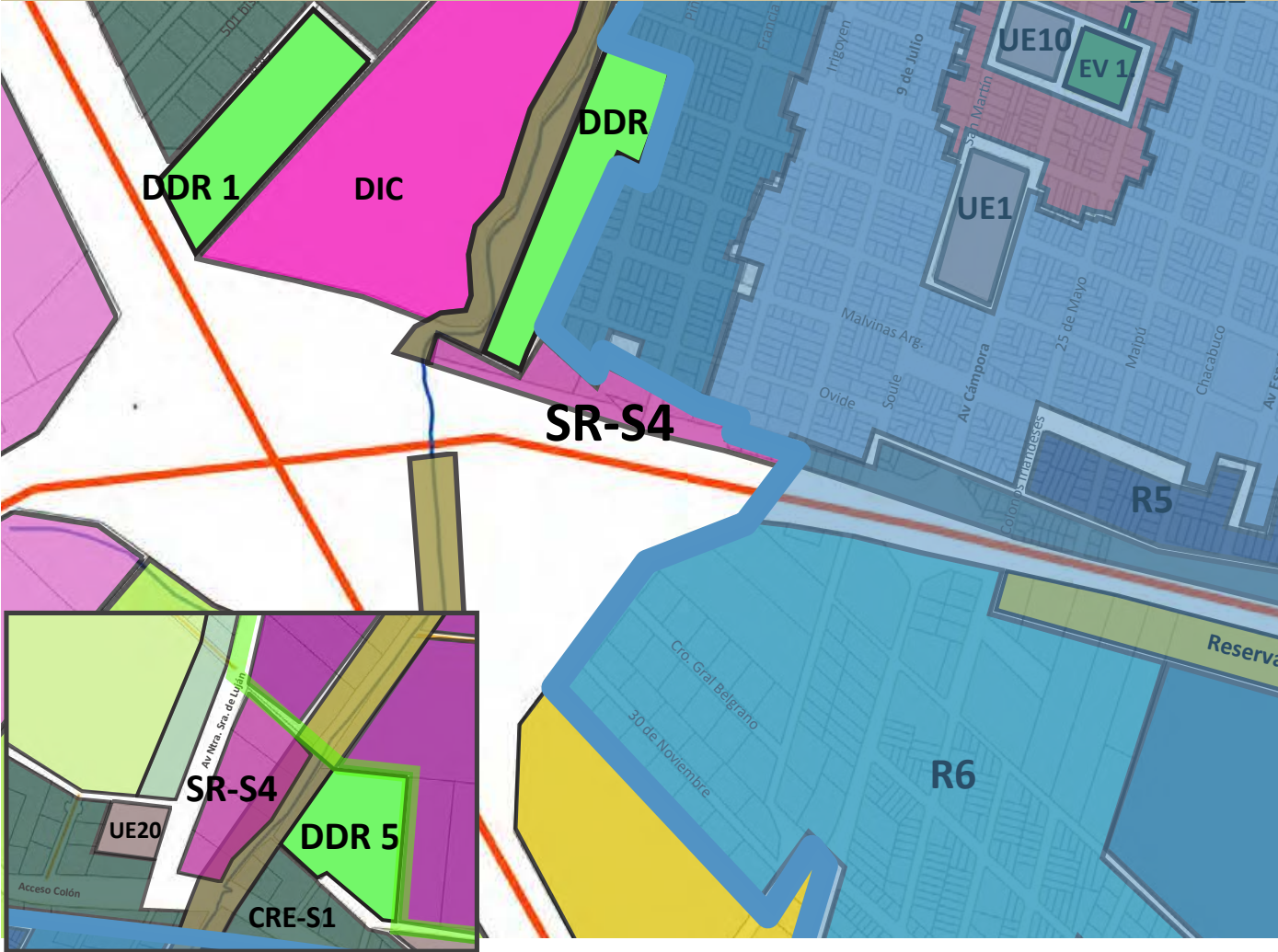
**Caracter:**  
Área con un caracter de servicios ruteros o de logística y de movilidad pesada.

**Servicios Esenciales**  
Pavimento  
Energía eléctrica  
Alumbrado público  
Desagües pluviales

**Indicadores Morfológicos:**  
Altura máxima: 11,00m  
Retiro de frente: 10,00m.  
Retiro de Fondo: 5,00m

Retiro lateral: ---.  
Retiro bilateral: 5,00m.  
C.A.S.: --%

**Delimitación de área:**



**Estacionamientos y Carga y descarga:**  
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela
































**Premios:**  
No se permite ninguno.

**Observaciones:**

Superficie bruta: 54.029m<sup>2</sup> (5,40has) sector Parcelas: 15 parcelas  
Superficie neta:



# Servicios de Ruta 4

| USOS                                   | Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b  |  usos permitidos |  usos complementarios |  usos condicionados |
|--|--|---|--|--|
| Residenciales                          |   |   |  |  |
| Comercial                              |         |   |  |  |
| Servicios                              |            |   |  |  |
| Administrativo                         |     |   |  |  |
| Depósito                               |     |   |  |  |
| Recreativo                             |    |   |  |  |
| Productivo Industrial Leve IMPACTO     |   |   |  |  |
| Productivo Industrial Moderado IMPACTO |  |   |  |  |
| Productivo Industrial Alto IMPACTO     |  |   |  |  |
| Productivo Agropecuarios               |  |   |  |  |



# SIM

## Sector Industrial Municipal

Densidad:  
-- hab/ha  
FOS: 0,50 - FOT: 1,2

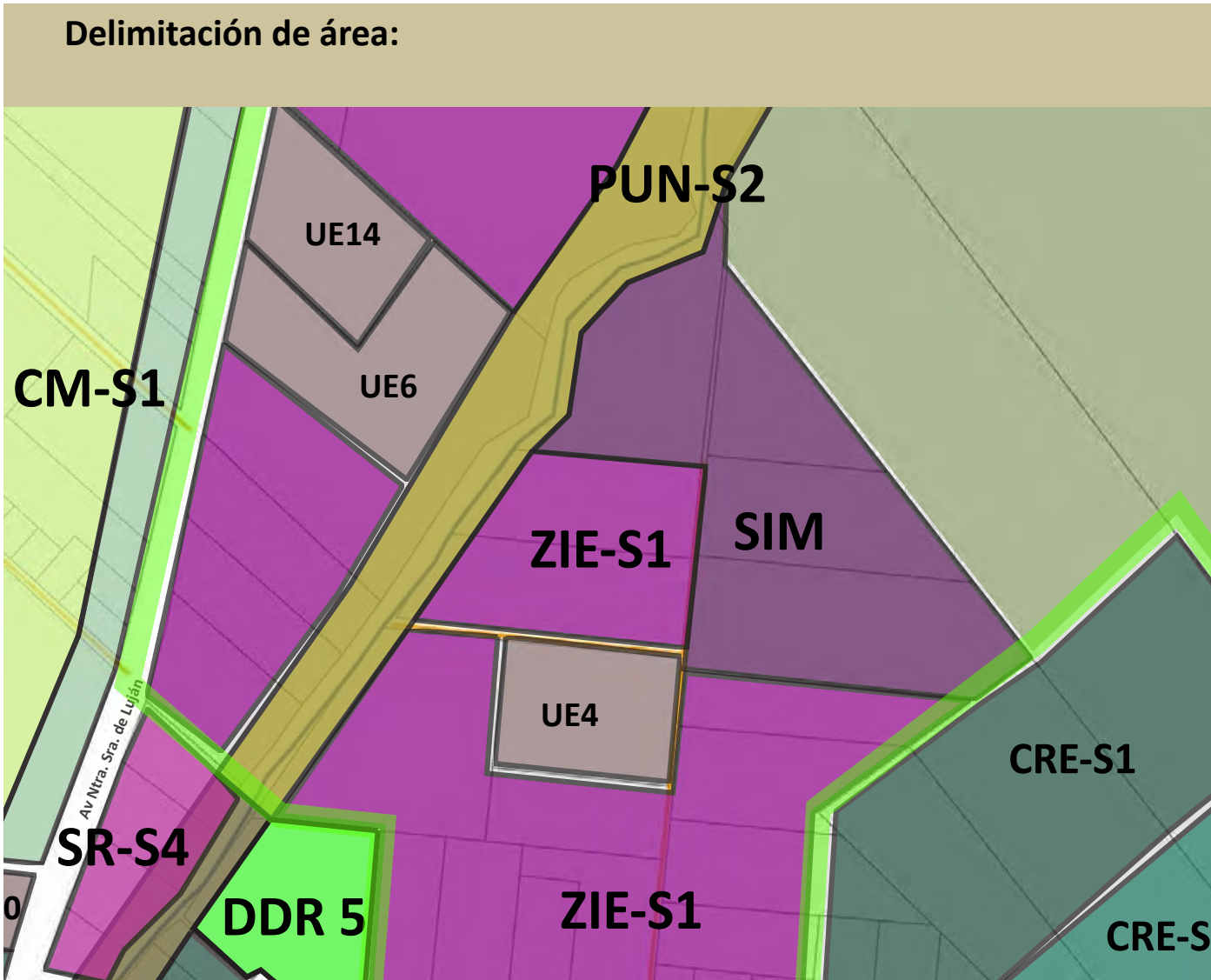
**Subdivisión**  
Frente mínimo: 40,00m  
Superficie mínima: 2.000,00m<sup>2</sup>

**Caracter:**  
Industrial exclusivo.

**Servicios Esenciales**  
Pavimento  
Energía eléctrica  
Alumbrado público  
Desagües pluviales  
Tratamiento efluentes  
Fuerza Motriz

**Indicadores Morfológicos:**  
Altura máxima: ----  
Retiro de frente: 5,00m.  
Retiro de Fondo: 10,00m

Retiro lateral: ---.  
Retiro bilateral: 5,00m.  
C.A.S.: --%



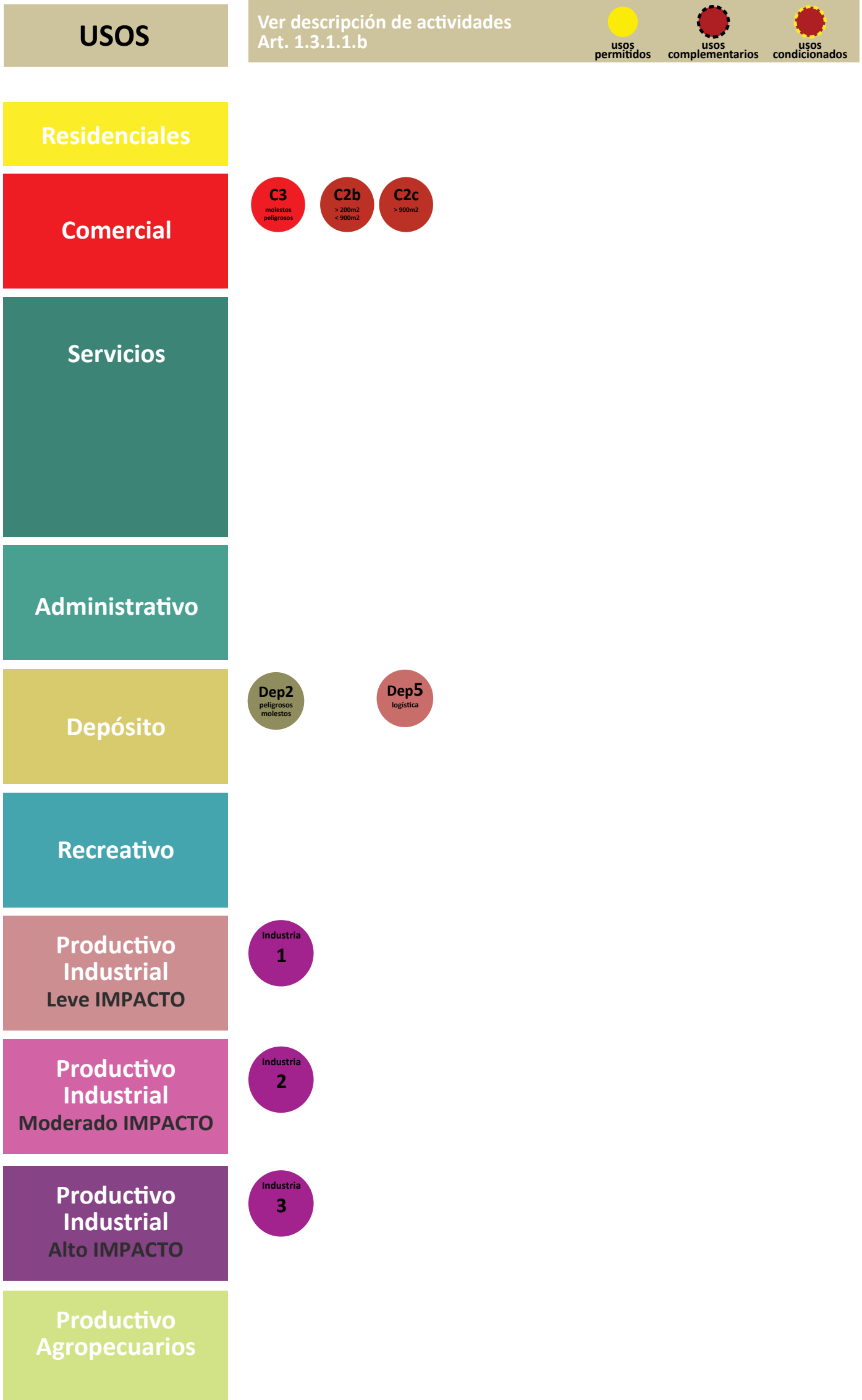
**Estacionamientos y Carga y descarga:**  
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

**Premios:**  
No se permite ninguno.

**Observaciones:**

Banda perimetral: ancho mínimo 15 m.  
Área Verde Obligatoria: mayor al 10% de la superficie total (sobre Banda perimetral o restricción sobre arroyo de Giles). Cerco perimetral: alambre romboidal de altura mínima 2 m. y postes de H°.  
Calles internas: ancho mínimo 20 m.  
Queda prohibida la localización de las industrias de 3ª categoría correspondientes a los siguientes rubros de actividad detallados en el Anexo I de la Ley 11.459 de Radicación Industrial:  
Curtido y adobo de cuero.  
Industrias de adobo y teñido de pieles.  
Fabricación o fraccionamiento de sustancias químicas industriales.  
Fabricación de Productos Químicos, N.C.P. (No clasificados en otra parte).  
Refinerías de petróleo.  
Fabricación de otros productos minerales no metálicos.  
Fabricación de productos minerales no metálicos, N.C.P. (No clasificados en otra parte).  
Industrias Metálicas Básicas.  
Centros de Tratamiento y Reciclado.  
La D.P. con aprobación del H.C.D. podrá denegar la localización de industrias de 3ª categoría admitidas, si se consideran incompatibles sus características con el PUN y la Planta Urbana de San Andrés de Giles

# Sector Industrial Municipal





# Distrito Barrio Extraurbano

## USOS

Ver descripción de actividades  
Art. 1.3.1.1.b

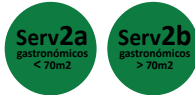


Residenciales



Comercial

Servicios



Administrativo

Depósito

Recreativo



Productivo Industrial  
Leve IMPACTO

Productivo Industrial  
Moderado IMPACTO

Productivo Industrial  
Alto IMPACTO

Productivo Agropecuarios



# AREA RURAL

**R**

**RURAL**

Densidad:  
5 hab/ha  
FOS: --- - FOT: ---

**Subdivisión**

Ver Observaciones  
(Código Rural)

**Caracter:**

Actividades agropecuarias en un ambiente netamente rural.

**Servicios Esenciales**

Apertura de Caminos  
Desagües pluviales

**Indicadores Morfológicos:**

Altura máxima: PB+ 2 piso o 10m  
Retiro de frente: 20,00m.  
Sobre Colectora 10,00m + Restricción Vialidad  
Retiro de Fondo: 10,00m.

Retiro lateral: -  
Retiro bilateral: 10,00m.

**Delimitación de área:**

Pertenece a esta Zona las parcelas del Partido que no están incluidas en las Áreas Urbana y Complementaria, ni Rural Frente a Ruta o Distrito Barrio Cerrado.



**Estacionamientos y Carga y descarga:**

Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

**Premios:**

No se permite ninguno.

**Observaciones:**

**SUBDIVISIÓN:** Las parcelas no podrán ser inferiores a la Unidad Económica de explotación de cada sistema de producción y sus dimensiones mínimas serán determinadas en la forma establecida por el Código Rural (Decreto Ley N° 10081/83).

Los proyectos de nuevas subdivisiones con superficies menores a la Unidad Económica deberán presentar el visado de Asuntos Agrarios previo al visado municipal y además deberán responder a necesidades concretas y justificadas, que la DP avale y finalmente apruebe el HCD.

**INDUSTRIAS:** se permiten sólo aquellas que involucren materias primas derivadas en forma directa de la actividad agropecuaria.

Los Club de Campo no podrán estar a menos de 3.000m de cualquier área urbana, bajo ninguna circunstancia.








































**GI2** La actividad GI2, queda prohibida a una distancia de 1.000m considerada desde las Zonas: CM-S1-S2-S3-S4, CR-S1-S2-S3-S4, CRExt,R7- A,R7-S, R7-SA,R7-VE,R7-C,R7-VR, R7-T,R7-F, DBC y Area Complementaria Loc. Cab. En los casos que las parcelas no estén completamente afectadas por la zona de restricción, se deberá presentar un plano de localización de la actividad, no pudiendo desarrollarse a menos de los 1.000m de las zonas nombradas.

**Superficie bruta:** 903.128.001m2 (90.312,80has) **Parcelas:** 2.950 parcelas (Sector)

**Superficie neta:**



# RURAL

| USOS                                   | Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b   |  usos permitidos  usos complementarios  usos condicionados |
|--|---|---|
| Residenciales                          |  Vivienda Unifamiliar  club de CAMPO  | Parcelas sobre Camino 94-02   |
| Comercial                              |  C1a sin depósito  C5 cantera suelo sellado   | Se agregan:   |
| Servicios                              |  Serv2a gastronómicos < 70m2  Serv2b gastronómicos > 70m2<br> Serv8a agropecuario general  Serv8b fumigaciones aéreas   |   |
| Administrativo                         |  Adm1a < 100m2  Adm2 público cultu educ. pub.  Adm3 educ. priv  Adm5f Sanidad humana especial<br> Adm6b Sanidad animal animales grandes  Adm6c Sanidad animal animales grandes  Adm6d Sanidad animal especial  Adm7a Guardería canina <10 animales  Adm7b Guardería canina >10 animales |   |
| Depósito                               |  Dep3 acopio o granel  |  Dep1a inocuos <100m2  Dep2 peligrosos molestos   |
| Recreativo                             |  Rec1a culturales pequeñas  Rec1b culturales medios y grandes  Rec2a deportes aire libre  Rec2c deportes especiales<br> Rec3c hotelería cabafas  Rec3d hotelería rural  |  Rec4b Salones de fiesta   |
| Productivo Industrial Leve IMPACTO     |  Industria 1 Limitado Efluentes  |  Industria 1 Limitado Efluentes  |
| Productivo Industrial Moderado IMPACTO |   |   |
| Productivo Industrial Alto IMPACTO     |   |   |
| Productivo Agropecuarios               |  GE1 menor 30has  GE2 mayor 30has  AE1 mayor 30has  AE2<br> GI1 menor 30has PeqProd  GI2 mayor 30has  AI1 PeqProd  |   |



# RFR

## RURAL FRENTE A RUTA

Densidad:  
5 hab/ha  
FOS: --- - FOT: ---

**Subdivisión**  
Ver Observaciones  
(Código Rural)

### Caracter:

Actividades agropecuarias en un ambiente netamente rural con acceso directo a Ruta. Como actividades complementarias se permiten comercios, servicios y equipamientos recreativos asociados a la ruralidad.

### Servicios Esenciales

Apertura de Caminos  
Desagües pluviales

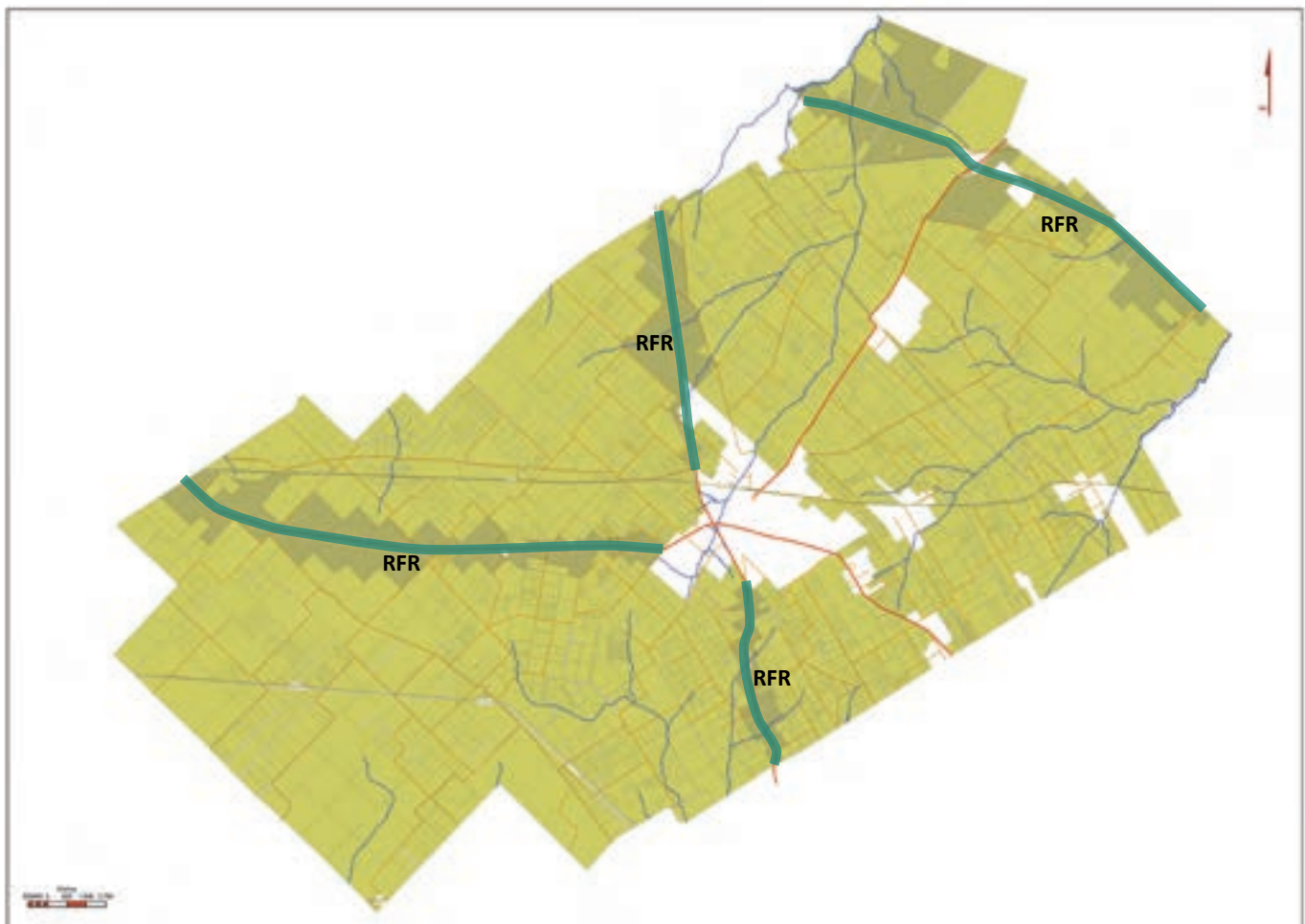
### Indicadores Morfológicos:

Altura máxima: PB+ 2 piso o 10m  
Retiro de frente: 20,00m.  
Sobre Colectora 10,00m + Restricción Vialidad  
Retiro de Fondo: 10,00m.

Retiro lateral: -  
Retiro bilateral: 10,00m.

### Delimitación de área:

Pertencen a esta Zona las parcelas con frente a Rutas (Sectores señalados en Plano) del Partido que no están incluidas en las Áreas Urbana y Complementaria, ni Rural o Distrito Barrio Cerrado.



### Estacionamientos y Carga y descarga:

Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

### Premios:

No se permite ninguno.

### Observaciones:







































**SUBDIVISIÓN:** Las parcelas no podrán ser inferiores a la Unidad Económica de explotación de cada sistema de producción y sus dimensiones mínimas serán determinadas en la forma establecida por el Código Rural (Decreto Ley N° 10081/83). Los proyectos de nuevas subdivisiones con superficies menores a la Unidad Económica deberán presentar el visado de Asuntos Agrarios previo al visado municipal y además deberán responder a necesidades concretas y justificadas, que la DP avale y finalmente apruebe el HCD.

**INDUSTRIAS:** se permiten sólo aquellas que involucren materias primas derivadas en forma directa de la actividad agropecuaria

**GI2** La actividad GI2 y I1 / I2, queda prohibida a una distancia de 1.000m considerada desde las Zonas: CM-S1-S2-S3-S4, CR-S1-S2-S3-S4, CRA,R7- A,R7-S, R7-SA,R7-VE,R7-C,R7-VR,R7-T,R7-F, DBC y Área Complementaria Loc. Cabecera. En los casos que las parcelas no estén completamente afectadas por la zona de restricción, se deberá presentar un plano de localización de la actividad, no pudiendo desarrollarse a menos de los 1.000m de las zonas nombradas.

Superficie bruta: **112.539.897m2 (11.253,98has)** Parcelas: **256 parcelas**  
Superficie neta:

# RURAL FRENTE A RUTA

| USOS  | Ver descripción de actividades Art. 1.3.1.1.b   |  usos permitidos  usos complementarios  usos condicionados |
|---|---|---|
| <b>Cruce con Caminos Prov. 94-07/05/02/09 (se agrega)</b> |   |   |
| Residenciales   |    |   |
| Comercial   |    |    |
| Servicios   |       |      |
| Administrativo  |        |    |
| Depósito  |     |    |
| Recreativo  |         |     |
| Productivo Industrial Leve IMPACTO                        |    |   |
| Productivo Industrial Moderado IMPACTO                    |   |   |
| Productivo Industrial Alto IMPACTO                        |   |   |
| Productivo Agropecuarios                                  |        |   |



# ZIE 1

## Zona Industrial Exclusiva 1

Densidad:  
-- hab/ha  
FOS: 0,40 - FOT: 0,8

**Subdivisión**  
Frente mínimo: 75,00m  
Superficie mínima: 7.500,00m<sup>2</sup>

**Caracter:**  
Industrial exclusivo.

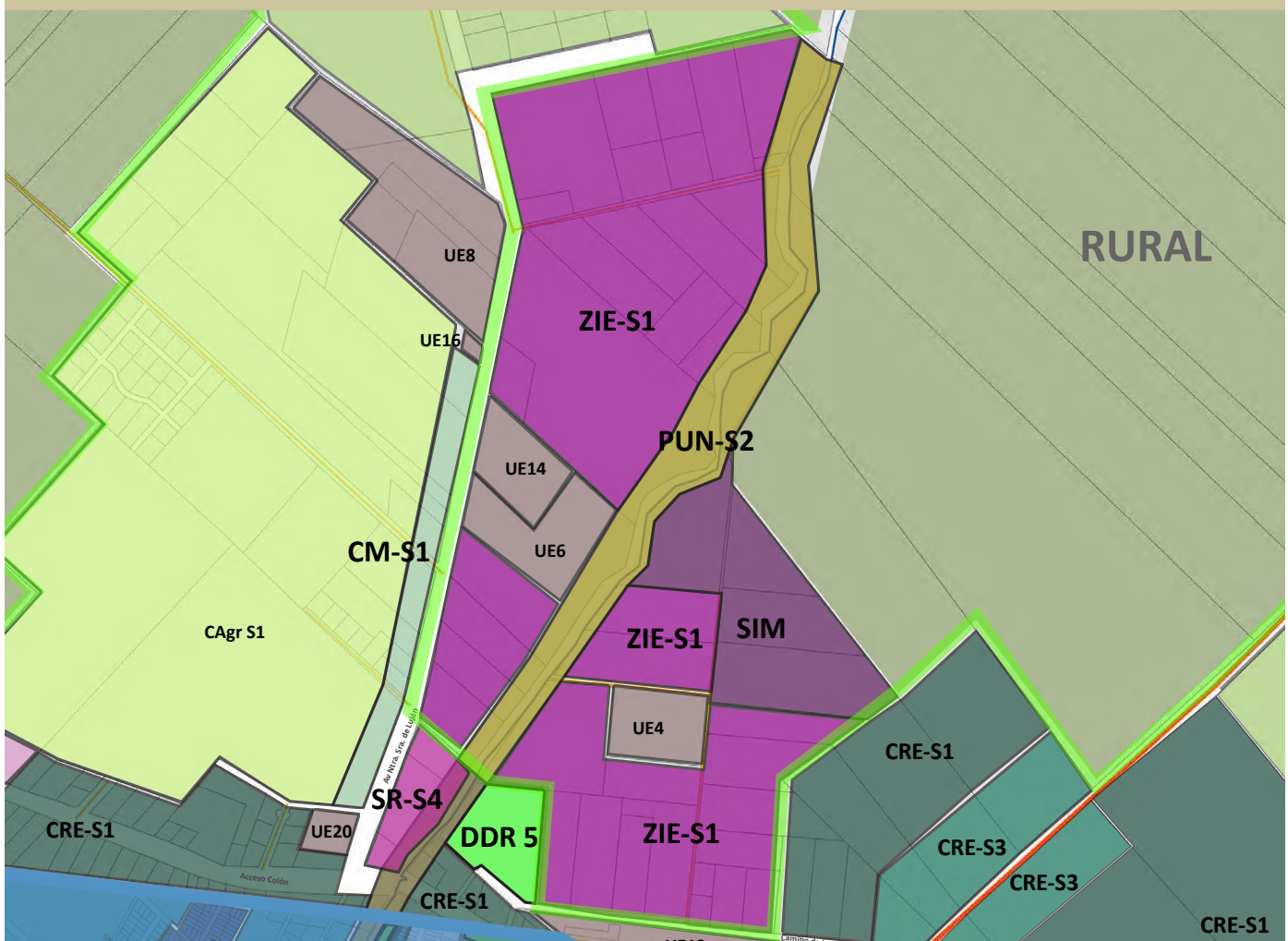
**Servicios Esenciales**  
Pavimento  
Energía eléctrica  
Alumbrado público  
Desagües pluviales  
Tratamiento de efluentes industriales  
Fuerza Motriz

### Indicadores Morfológicos:

Altura máxima: ----  
Retiro de frente: 15,00m.  
Retiro de Fondo: 5,00m

Retiro lateral: ---.  
Retiro bilateral: 5,00m.  
C.A.S.: --%

### Delimitación de área:



### Estacionamientos y Carga y descarga:

Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

### Premios:
















No se permite ninguno.

### Observaciones:

Se establece la obligación de implantar una barrera forestal (cuyas especies, componentes y disposición deberá ser aprobada por la D.P.) en el retiro de frente establecido para la presente zona  
Queda prohibida la localización de las industrias de 3ª categoría correspondientes a los siguientes rubros de actividad detallados en el Anexo I de la Ley 11.459 de Radicación Industrial:  
Curtido y adobo de cuero.  
Industrias de adobo y teñido de pieles.  
Fabricación o fraccionamiento de sustancias químicas industriales.  
Fabricación de Productos Químicos, N.C.P. (No clasificados en otra parte).  
Refinerías de petróleo.  
Fabricación de otros productos minerales no metálicos.  
Fabricación de productos minerales no metálicos, N.C.P. (No clasificados en otra parte).  
Industrias Metálicas Básicas.  
Centros de Tratamiento y Reciclado.  
En las parcelas linderas a DDR5 y en los primeros 200m próximos al Área Urbana, no se permiten Industrias Cat. 3 de Alto Impacto Ambiental



# Zona Industrial Exclusiva 1

| USOS                                      | Ver descripción de actividades<br>Art. 1.3.1.1.b <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <span> USOS permitidos</span> <span> USOS complementarios</span> <span> USOS condicionados</span> </div> |  |  |
|---|---|--|--|
| Residenciales                             |    |  |  |
| Comercial                                 |      |  |  |
| Servicios                                 |   |  |  |
| Administrativo                            |     |  |  |
| Depósito                                  |      |  |  |
| Recreativo                                |   |  |  |
| Productivo Industrial<br>Leve IMPACTO     |    |  |  |
| Productivo Industrial<br>Moderado IMPACTO |    |  |  |
| Productivo Industrial<br>Alto IMPACTO     |    |  |  |
| Productivo Agropecuarios                  |   |  |  |

# ZIE 2

## Zona Industrial Exclusiva 2

Densidad:  
-- hab/ha  
FOS: 0,40 - FOT: 0,8

### Subdivisión

Frete mínimo: 75,00m  
Superficie mínima: 7.500,00m<sup>2</sup>

### Caracter:

Industrial exclusivo.

### Servicios Esenciales

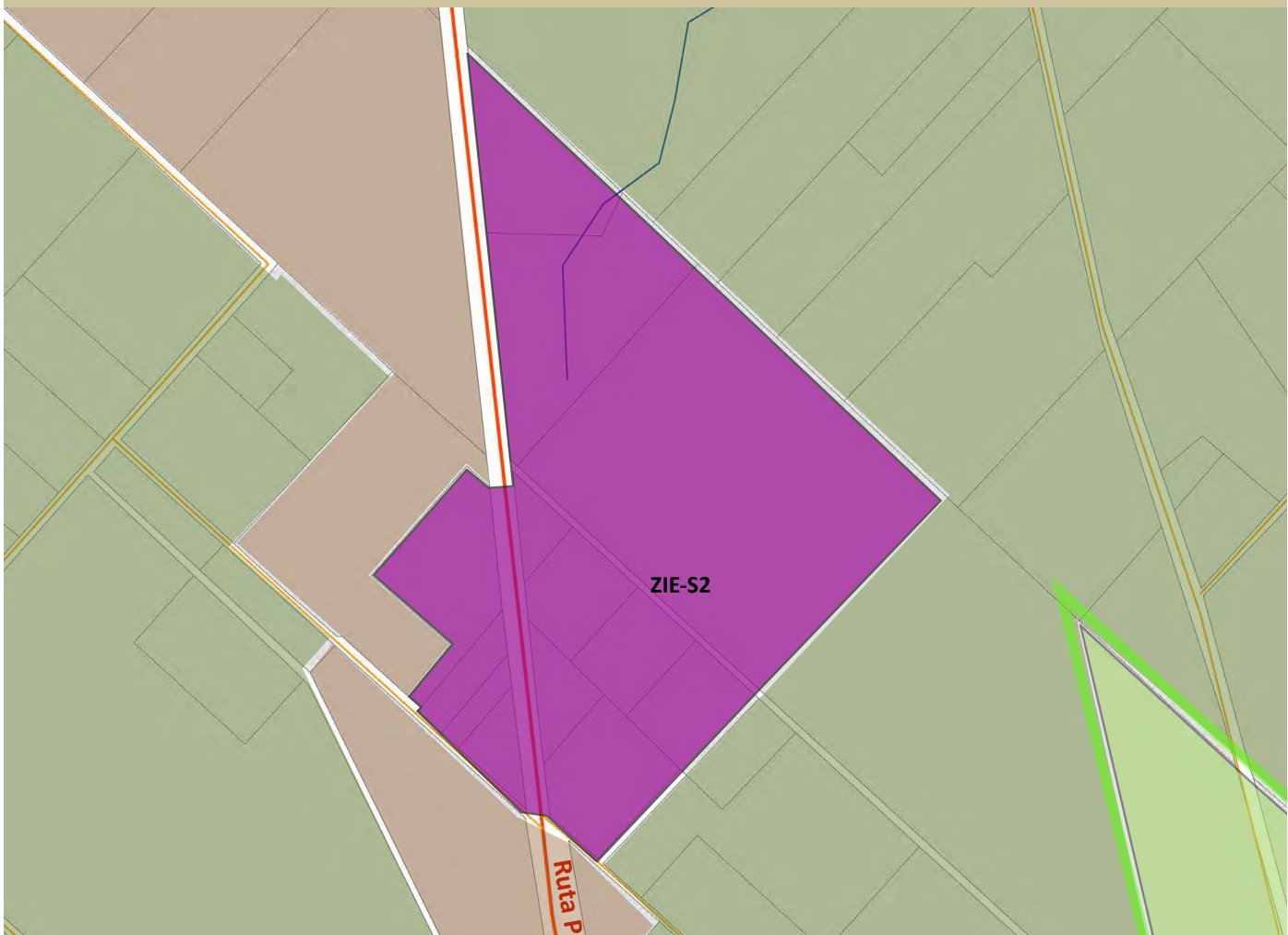
Pavimento  
Energía eléctrica  
Alumbrado público  
Desagües pluviales  
Tratamiento de efluentes industriales  
Fuerza Motriz

### Indicadores Morfológicos:

Altura máxima: ----  
Retiro de frente: 15,00m.  
Retiro de Fondo: 15,00m

Retiro lateral: ---.  
Retiro bilateral: 5,00m.  
C.A.S.: --%

### Delimitación de área:



### Estacionamientos y Carga y descarga:

Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

### Premios:

No se permite ninguno.

### Observaciones:

Se establece la obligación de implantar una barrera forestal (cuyas especies, componentes y disposición deberá ser aprobada por la D.P.) en el retiro de frente establecido para la presente zona  
Queda prohibida la localización de las industrias de 3ª categoría correspondientes a los siguientes rubros de actividad detallados en el Anexo I de la Ley 11.459 de Radicación Industrial:

Curtido y adobo de cuero.

Industrias de adobo y teñido de pieles.

Fabricación o fraccionamiento de sustancias químicas industriales.

Fabricación de Productos Químicos, N.C.P. (No clasificados en otra parte).

Refinerías de petróleo.

Fabricación de otros productos minerales no metálicos.














Fabricación de productos minerales no metálicos, N.C.P. (No clasificados en otra parte).

Industrias Metálicas Básicas.

Centros de Tratamiento y Reciclado.

La D.P. con aprobación del H.C.D. podrá denegar la localización de industrias de 3ª categoría admitidas, si se consideran incompatibles sus características con el PUN y la Planta Urbana de San Andrés de Giles

# Zona Industrial Exclusiva 2

| USOS                                      | Ver descripción de actividades<br>Art. 1.3.1.1.b <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <span> USOS permitidos</span> <span> USOS complementarios</span> <span> USOS condicionados</span> </div> |   |   |
|---|---|---|---|
| Residenciales                             |    |   |   |
| Comercial                                 |    |   |   |
| Servicios                                 |   |   |   |
| Administrativo                            |    |  |   |
| Depósito                                  |    |  |  |
| Recreativo                                |   |   |   |
| Productivo Industrial<br>Leve IMPACTO     |    |   |   |
| Productivo Industrial<br>Moderado IMPACTO |    |   |   |
| Productivo Industrial<br>Alto IMPACTO     |    |   |   |
| Productivo Agropecuarios                  |   |   |   |

# DBC

## Distrito Barrio Cerrado

Densidad:  
Unifamiliar 1 Viv x Parcela - Multifamiliar 60 hab/ha  
FOS: 0,20 - FOT: 0,30

### Subdivisión

Frete mínimo: 40,00m  
Superficie mínima: 2.000,00m<sup>2</sup>

### Caracter:

Residencial exclusivo.  
Barrios Cerrados con tramitación de prefactibilidad vigente, anterior a la aprobación del presente Código.

### Servicios Esenciales

Pavimento  
Energía eléctrica  
Alumbrado público  
Desagües pluviales

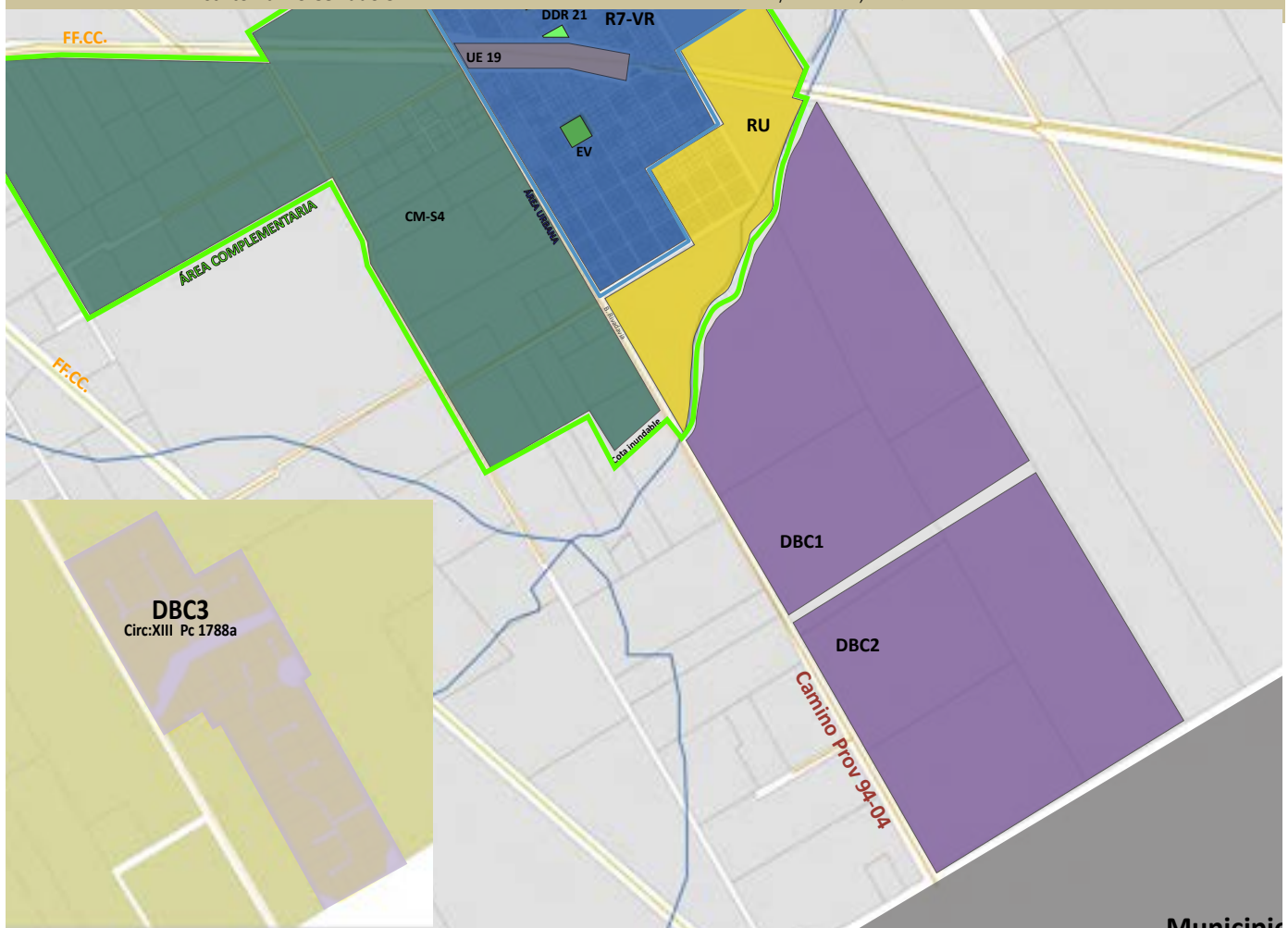
### Indicadores Morfológicos:

Altura máxima: **PB+ 1 piso**  
Retiro de frente: **6.00m**  
Retiro de Fondo: **6.00m**  
Retiro lateral: ----  
Retiro bilateral: **6.00m**

### Delimitación de área:

Distrito Barrio Cerrado 1 y 2:  
Distrito Barrio Cerrado 3:

"Chacras San Andrés" / Circ:XIII;Pc 1659a, b, c, d, e, f.  
"El Chemical" / Circ:XIII;Pc 1788a.



Municipi

### Estacionamientos y Carga y descarga:

Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

### Premios:

No se permite ninguno.

### Observaciones:

En caso de no concretarse la aprobación y/o materialización, las parcelas correspondientes al distrito respectivo, volverán a integrar la Zona Rural.  
Deberán ceder una franja perimetral de ancho no inferior al necesario para resolver el camino público o para adecuar el preexistente a su respectiva jerarquía, no debiendo ser menores a doce (12) metros. No se exigirá cesión sólo en los sectores del predio linderos a caminos que posean el respectivo ancho mínimo, según su jerarquía en la estructura circulatoria de la Red Vial Rural Municipal.  
Mientras la D.P. no exija que la referida franja perimetral -o sectores de la misma- sea liberada al uso público, la misma podrá ser usufrutuada por la entidad jurídica promotora del emprendimiento, de quien dependerá su mantenimiento. Las obras de apertura, tratamiento y desagües pluviales de los caminos perimetrales corresponden al emprendedor y deberán ser ejecutadas como requisito previo a la habilitación del Barrio Cerrado o en el momento que la Municipalidad lo solicite si hubiese otorgado el usufructo de la misma.  
En los Barrios Cerrados a emplazarse en el DBC1, el DBC2 y el DBC3 no se determina un porcentaje mínimo de superficie común de esparcimiento para uso interno de sus habitantes, el que será dimensionado por la D.P. según el diseño de cada proyecto en particular.

Superficie bruta:  
Superficie neta:

Parcelas: **7 parcelas (3 Barrios)**



# Distrito Barrio Cerrado

## USOS

Ver descripción de actividades  
Art. 1.3.1.1.b



usos permitidos



usos complementarios



usos condicionados

### Residenciales

Vivienda Unifamiliar

Vivienda Multifamiliar

Menor al 10% del total de viviendas del Barrios

### Comercial

### Servicios

Serv2a  
gastronómicos  
< 70m<sup>2</sup>

Serv2b  
gastronómicos  
> 70m<sup>2</sup>

Solo en espacios comunes

### Administrativo

### Depósito

### Recreativo

Rec1a  
culturales  
pequeñas

Rec2b  
deportes  
cerrado

Solo en espacios comunes

### Productivo Industrial Leve IMPACTO

### Productivo Industrial Moderado IMPACTO

### Productivo Industrial Alto IMPACTO

### Productivo Agropecuarios



# AREA VARIABLES



# UE

## Usos Específicos

La D.P. determinará en cada caso los indicadores.

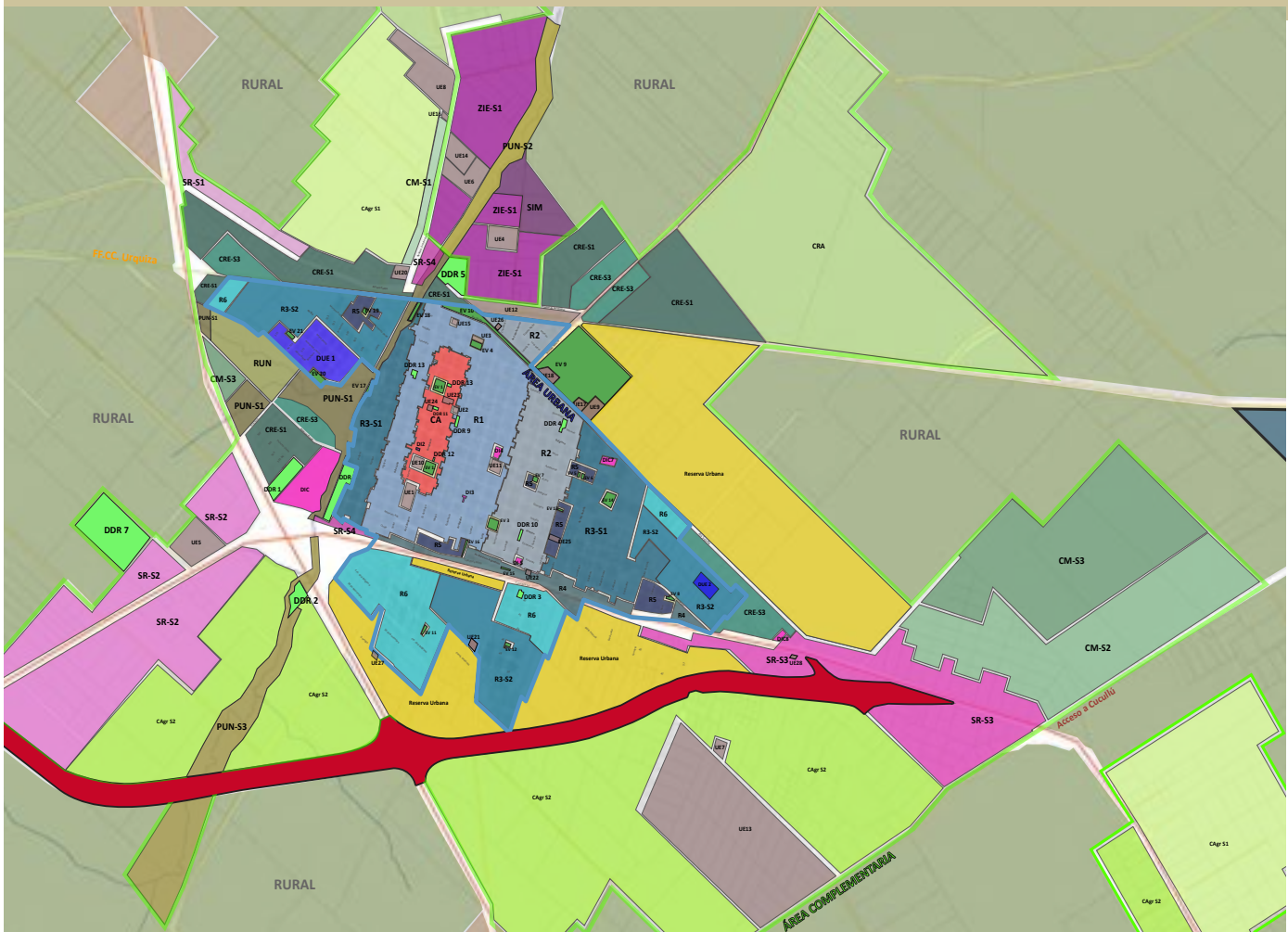
**Subdivisión**  
Lo define la D.P. en cada caso.  
NO APTO P.H.

**Caracter:**  
Usos singulares que por sus características requieren terrenos de gran superficie y sirven a la totalidad de la planta urbana.

**Servicios Esenciales**

**Indicadores Morfológicos:**  
Serán determinados en cada caso particular por la Dirección de Planeamiento.

**Delimitación de área:**  
Predios individuales se detallan particularmente en los Usos permitidos y en Plano



**Estacionamientos y Carga y descarga:**  
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

**Premios:**  
No se permite ninguno.

**Observaciones:**  
En cada caso la Dirección de Planeamiento con aprobación del H.C.D. dictará las normativas particularizadas para cada actividad, teniendo en cuenta que no se afecten las características del entorno.  
En el UE 13 (Club de Planeadores) no se permite incorporar ninguna edificación de carácter residencial en tanto no se regularice la totalidad de las existentes al momento de aprobación del presente Código.  
El UE 16 se incorpora según lo dispuesto en Ordenanza Municipal Nº548/99

**Superficie bruta:**  
**Superficie neta:**

**Parcelas:**



# Usos Específicos

## USOS

Ver descripción de actividades  
Art. 1.3.1.1.b



USOS  
permitidos



USOS  
complementarios



USOS  
condicionados

|                           |  |   |
|---------------------------|--|---|
| <b>Uso Específico 1:</b>  | Hospital Municipal San Andrés y Terminal de Omnibus      | <b>Circ: I; Sec:B; Fracc: V</b>                         |
| <b>Uso Específico 2:</b>  | Centro Museográfico Municipal y Esc. de Estética         | <b>Circ: I; Sec:B; Mz: 70; Pc: 12</b>                   |
| <b>Uso Específico 3:</b>  | Servicio de Agua Potable y Dependencia Municipal         | <b>Circ: I; Sec:A; Mz: 11; Pc: 1(Sector)</b>            |
| <b>Uso Específico 4:</b>  | Planta depuradora desagües cloacales domiciliarios       | <b>Circ: II; Sec:C; Fr: III; Pc: 1a(y ampliación)</b>   |
| <b>Uso Específico 5:</b>  | Planta de tratamiento de residuos sólidos domiciliarios  | <b>Circ: II; Pc: 179ak(y ampliación)</b>                |
| <b>Uso Específico 6:</b>  | Centro Logístico Municipal                               | <b>Circ: II; Pc: 68b (Sector sin Ex Matadero Muni.)</b> |
| <b>Uso Específico 7:</b>  | Cementerio Sur (Viejo cementerio Municipal) (Patrimonio) | <b>Circ: I; Secc: D; Qta: 21</b>                        |
| <b>Uso Específico 8:</b>  | Cementerio Público Municipal (Norte)                     | <b>Circ: II; Pc: 60,59b(57cy59a),57d,57b,57a</b>        |
| <b>Uso Específico 9:</b>  | Hogar Infantil Jorge Coll                                | <b>Circ: II; Pc: 76 (2has al Sureste)</b>               |
| <b>Uso Específico 10:</b> | Escuela Normal Superior "F.M. Esquiú"                    | <b>Circ: I; Secc: B; Mz: 130</b>                        |
| <b>Uso Específico 11:</b> | Escuela Educación Técnica N°1 "Sold. Maciel"             | <b>Circ: I; Secc: B; Mz: 112</b>                        |
| <b>Uso Específico 12:</b> | Estación Ferrocarril Urquiza y Playa de Est. Camiones    | <b>Circ: I; Secc: A; Fr: X Pc: 1a</b>                   |
| <b>Uso Específico 13:</b> | Club Argentino de planeadores "Albatros"                 | <b>Circ: I; Secc: E; Qta: 2</b>                         |
| <b>Uso Específico 14:</b> | Planta de Gas y Energía Eléctrica                        | <b>Circ: II; Pc: 68a</b>                                |
| <b>Uso Específico 15:</b> | Cuartel de Bomberos Voluntarios                          | <b>Circ: I; Sec:A; Mz: 2; Pc: 9</b>                     |
| <b>Uso Específico 16:</b> | Crematorio   | <b>Circ: II; Pc: 61a</b>                                |
| <b>Uso Específico 17:</b> | Centro de Día Municipal                                  | <b>Circ: II; Pc: 76 (0,50ha al Sureste)</b>             |
| <b>Uso Específico 18:</b> | CEF N°24 y Centro Educativo                              | <b>Circ: II; Pc: 76 (1,50ha al Suroeste)</b>            |
| <b>Uso Específico 19:</b> | Estaciones de Ferrocarril de las Localidades             | <b>Parcelas varias</b>                                  |
| <b>Uso Específico 20:</b> | Colegio Los Robles                                       | <b>Circ: II; Pc: 101h</b>                               |
| <b>Uso Específico 21:</b> | Colegio Sagrada Familia                                  | <b>Circ: II; Pc: 122d</b>                               |
| <b>Uso Específico 22:</b> | Escuela Normal N°3                                       | <b>Circ: I; Secc.:C; Mz.:290; Pc: 4</b>                 |
| <b>Uso Específico 23:</b> | Escuela Normal N°1 y J.Inf. "Manso"                      | <b>Circ: I; Secc.:A; Mz.:69; Pc: 1-2-3</b>              |
| <b>Uso Específico 24:</b> | Colegio Nta. Sra. de Luján                               | <b>Circ: I; Secc.:A; Mz.:81; Pc: 1</b>                  |
| <b>Uso Específico 25:</b> | Escuela Esp N°501 y Jardín N°903                         | <b>Circ: I; Secc.:C; Mz.:256b; Pc: 1-3</b>              |
| <b>Uso Específico 26:</b> | Escuela N°12   | <b>Circ: I; Secc.:A; Mz.:309; Pc: 20</b>                |
| <b>Uso Específico 27:</b> | Escuela N°24   | <b>Circ: II; Pc: 180j</b>                               |
| <b>Uso Específico 28:</b> | Escuela N°2  | <b>Circ: I; Secc.: B; Qt. :8; Pc: 15b</b>               |



# DI

## Distrito Industrial

Indicadores de la zona en la que se encuentra

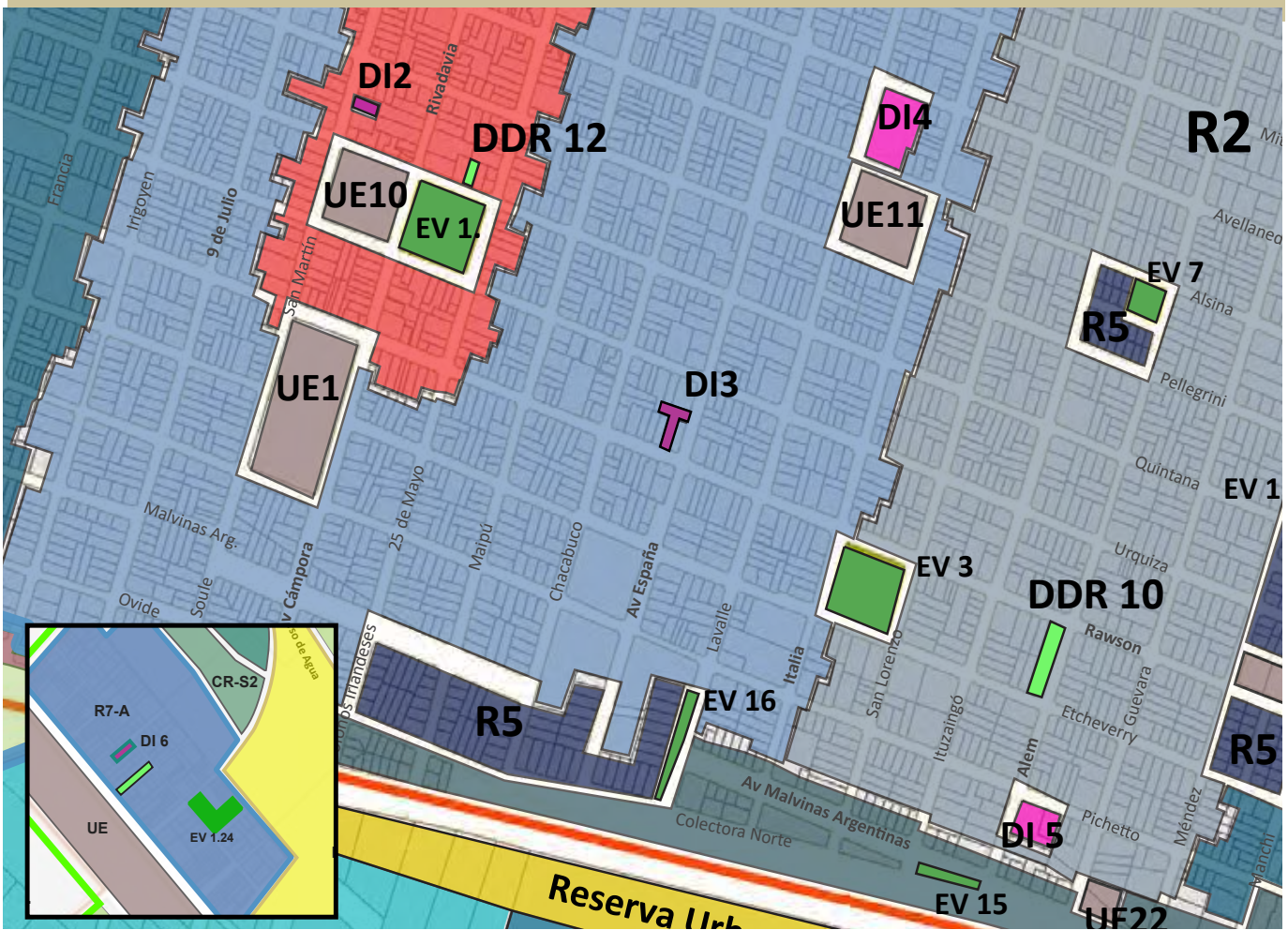
**Subdivisión**  
No se permite dividir ni anexar

**Caracter:**  
Distritos de industrias preexistentes de Uso No Permitido en la zona y con impacto ambiental moderado.

**Servicios Esenciales**  
Pavimento  
Energía eléctrica  
Fuerza Motriz  
Alumbrado público  
Desagües pluviales

**Indicadores Morfológicos:**  
Indicadores de la zona en la que se encuentra

### Delimitación de área:



**Estacionamientos y Carga y descarga:**  
Requeridos por el Art. 5.2., según las actividades de la parcela

**Premios:**  
No se permite ninguno.

**Observaciones:**  
Cualquier industria del carácter establecido para estos distritos que no se halle incluida en el listado precedente, podrá solicitar a la D.P. un certificado de preexistencia que determinará el tipo de Distrito Industrial correspondiente (DI o DIC)

**Superficie bruta:**  
**Superficie neta:**

**Parcelas:** 5 parcelas



# Distrito Industrial

## USOS

Ver descripción de actividades  
Art. 1.3.1.1.b



Residenciales

Comercial

Servicios

Administrativo

Depósito

Recreativo

Productivo Industrial  
Leve IMPACTO

Productivo Industrial  
Moderado IMPACTO

Productivo Industrial  
Alto IMPACTO

Productivo Agropecuarios

### Uso Preexistente

correspondiente a su categorización según la  
**Ley 11.459 de Radicación Industrial**

**Distrito Industrial 2:** Trombetta Hnos. Circ:I;Sec:A;Mz:118;Pc 7e  
**Distrito Industrial 3:** Carabelli Motores S.A.. Circ:I;Sec:B;Mz:146;Pc 3e y 4b  
**Distrito Industrial 4:** Fernandez Hnos. S.R.L. Circ:I;Sec:A;Mz:100;Pc 1a  
**Distrito Industrial 5:** Manufactura Pronto Moda SA. Circ:I;Sec:C;Mz:289;Pc 1a y 1b  
**Distrito Industrial 6:** Circ:XII;Sec:A;Mz:10;Pc 1b





# Distrito Industrial Condicionado

## USOS

Ver descripción de actividades  
Art. 1.3.1.1.b



USOS permitidos



USOS complementarios



USOS condicionados

Residenciales

Comercial

Servicios

Administrativo

Depósito

Recreativo

Productivo Industrial  
Leve IMPACTO

Productivo Industrial  
Moderado IMPACTO

Productivo Industrial  
Alto IMPACTO

Productivo Agropecuarios

## Uso Preexistente

correspondiente a su categorización según la Ley 11.459 de Radicación Industrial

**Distrito Industrial Condicionado 7:** Nutremas S.R.L.. Circ:I;Sec:D;Qt:6;Pc 9  
**Distrito Industrial Condicionado 8:** Frigorífico Constanzo S.A.. Circ:I;Sec:D;Qt:8;Pc 13m  
**Distrito Industrial Condicionado 9:** Papelera San Andrés S.R.L.. Circ:II;Pc 118df





# Distrito Deportivo Recreativo

## USOS

Ver descripción de actividades  
Art. 1.3.1.1.b



USOS  
permitidos



USOS  
complementarios



USOS  
condicionados

|                |                                       |   |
|----------------|---------------------------------------|---|
| <b>DDR 1:</b>  | Círculo Deportivo Familiar            | <b>Circ: II; Pc:118an; Sec:G; Fr: V; Pc:1,2,3,5</b>           |
| <b>DDR 2:</b>  | Club de Caza y Pesca El Dorado        | <b>Circ: II; Pc: 124m</b>                                     |
| <b>DDR 3:</b>  | Club Argentino de Servicio            | <b>Circ: I; Sec:E; Mz: 303; Pc.: 9,10,11a,12</b>              |
| <b>DDR 4:</b>  | Club Villa Manchi                     | <b>Circ: I; Sec:C; Mz.:202; Pc:6,7,8,9,10,11;Mz:207;Pc:1c</b> |
| <b>DDR 5:</b>  | Club El Frontón                       | <b>Circ: II; Secc: C, Fr.:III,Pc: 9a</b>                      |
| <b>DDR 6:</b>  | Tiro Federal                          | <b>Circ: I; Secc: B, Fr.: IV,Pc: 1b</b>                       |
| <b>DDR 7:</b>  | Circuito Autoclub San Andrés de Giles | <b>Circ: II; Pc: 179o</b>                                     |
| <b>DDR 8:</b>  | Club de Amigos                        | <b>Circ: I; Secc: A, Mz: 63, Pc.: 2,3</b>                     |
| <b>DDR 9:</b>  | Club Victoria                         | <b>Circ: I; Secc: A, Mz: 83, Pc.: 3,9</b>                     |
| <b>DDR 10:</b> | Club Recreativo Rawson                | <b>Circ: I; Secc: C, Mz: 265, Pc.: 2c,4a</b>                  |
| <b>DDR 11:</b> | Club Atlético Almafuerte              | <b>Circ: I; Secc.: A, Mz.: 81, Pc: 2b</b>                     |
| <b>DDR 12:</b> | Club Social y Deportivo San Martín    | <b>Circ: I; Secc: B, Mz.:119,Pc: 10</b>                       |
| <b>DDR 13:</b> | Club Social y Deportivo               | <b>Circ: I; Secc: A, Mz.:53,Pc: 1-Mz.:56,Pc: 1</b>            |

## Localidades

|                |                                    |  |
|----------------|------------------------------------|--|
| <b>DDR 20:</b> | Club Atlético Cucullú              | <b>Circ: IX; Secc.: D; Mz.: 11; Pc.: 1,2,23a,25,26,27,28,29,30,31,32</b> |
| <b>DDR 21:</b> | Club Social y Deportivo Villa Ruiz | <b>Circ: XIII; Secc.: A; Mz.: 42, Pc.: 1 y2</b>                          |
| <b>DDR 22:</b> | Club Recreativo Apolo              | <b>Circ: XII; Sec.: A, Mz.:10, Pc.: 6,5,4a</b>                           |
| <b>DDR 23:</b> | Club Social y Deportivo Solis      | <b>Circ: VII; Sec.: A, Mz.: 2, Pc: 9b,10,12b</b>                         |
| <b>DDR 24:</b> | Club Villa Espil                   | <b>Circ: IX; Sec.: A, Mz.: 7, Pc: 7,6</b>                                |



## SECCIÓN 6

### NORMAS GENERALES SOBRE URBANIZACIONES

#### 6.1. URBANIZACIONES PRIVADAS DE PERÍMETRO CERRADO (Club de Campo)

Para iniciar la tramitación de una Urbanización Privada de Perímetro Cerrado Club de Campo, se deberá obtener la radicación o localización que consistirá en la aprobación del Certificado de Uso Conforme, el cual generará derecho al sólo efecto de continuar la tramitación. El Certificado de Uso Conforme perderá vigencia al término de seis (6) meses de su efectivización, si dentro de ese plazo no se realiza la presentación del legajo completo para la obtención de la Prefactibilidad.

La aprobación de una Urbanización Privada de Perímetro Cerrado (Club de Campo) se concederá en dos etapas: la convalidación técnica preliminar o Prefactibilidad y la convalidación técnica final o Factibilidad, debiendo cumplirse para sus respectivas obtenciones con la presentación de la documentación detallada en los Artículos 6º y 7º del Decreto Nº 9404/86. La aprobación de la Prefactibilidad perderá vigencia al término de un (1) año de su efectivización, si dentro de ese plazo no es obtenida la Factibilidad; así como perderá vigencia la Factibilidad de los proyectos que no tengan inicio cierto de ejecución en igual lapso.

Vencidos los plazos establecidos precedentemente se perderán los derechos adquiridos y deberá reiniciarse la tramitación.

Una vez materializado el uso correspondiente a alguna Urbanización Privada de Perímetro Cerrado (Club de Campo), no se aprobará la radicación o localización de explotaciones ganaderas intensivas en lotes adyacentes a las mismas. Ante cualquier incompatibilidad de uso y/o funcionamiento, de alguno de estos emprendimientos con actividades admitidas desarrolladas en parcelas adyacentes, tendrá preeminencia la que haya obtenido formal habilitación primero.

En las Urbanizaciones Privadas de Perímetro Cerrado (Clubes de Campo) se admitirán exclusivamente el uso residencial y el de servicio de gastronomía correspondiente a las instalaciones comunes del emprendimiento. Quedan prohibidos los usos: comercio, hotelería, industria, servicio, sanidad animal y sanidad humana. No se permitirán, además, las actividades relacionadas con la educación y/o el culto.

Las Urbanizaciones Privadas de Perímetro Cerrado destinarán un espacio para el depósito transitorio de los residuos sólidos domiciliarios generados en el emprendimiento. El mismo poseerá un adecuado acceso para el personal responsable de su retiro y una conveniente forestación; debiendo su dimensionamiento y ubicación ser aprobado por la D.P., dado que la Municipalidad tendrá a su cargo la prestación del referido servicio.

Las Urbanizaciones Privadas de Perímetro Cerrado deberán poseer cercos perimetrales transparentes, desarrollados en forma compatible y con materiales adecuados al medio rural, no permitiéndose construir muros de mampostería de altura superior a cincuenta centímetros (0,50 m).

Cada Urbanización Privada de Perímetro Cerrado deberá ceder una franja perimetral de ancho no inferior al necesario para resolver el correspondiente dimensionamiento del camino público, ya sea para lograr la totalidad del mismo o la adecuación del preexistente. No se exigirá cesión sólo en los sectores del predio linderos a caminos que posean el respectivo ancho mínimo, según su jerarquía en la estructura circulatoria de la Red Vial Rural Municipal. Mientras la D.P. no exija que la referida franja perimetral -o algún sector de la misma- sea liberada al uso público, la tenencia de la misma podrá ser otorgada al respectivo emprendimiento con cargo de consumir la ejecución de la totalidad de las obras exigidas y de realizar el correcto mantenimiento de las mismas. Las obras de apertura, tratamiento y desagües pluviales de los caminos perimetrales corresponden al emprendedor y deberán ser ejecutadas como requisito previo a la habilitación o en el momento que la Municipalidad lo solicite si hubiese otorgado el usufructo.

Por aplicación del presente Código de Planeamiento del Partido las Urbanizaciones Privadas de Perímetro Cerrado (Clubes de Campo) deberán dividirse por el régimen de propiedad horizontal especial establecido en el Código Civil y Comercial de la Nación.

Las infracciones a las obligaciones establecidas por el presente Código de Planeamiento del Partido, el



## SECCIÓN 7

### NORMAS GENERALES SOBRE MEDIO AMBIENTE

#### 7.1. RESIDUOS

Prohíbese en el Partido de San Andrés de Giles la radicación o localización de plantas de tratamiento y/o disposición final de Residuos Especiales.

Prohíbese en el Partido de San Andrés de Giles el almacenamiento transitorio de Residuos Especiales; con excepción de los que pudieran ser generados localmente, que acrediten el estricto cumplimiento de los requisitos dispuestos por la legislación vigente en la materia.

Considérense *Residuos Especiales* a los alcanzados por el régimen establecido en la Ley Nº 11720/95 y su Decreto Reglamentario Nº 806/97; incluyéndose en esta denominación a todos los provenientes de las “corrientes de desechos” detallados en el Anexo I de la Ley, que posean alguna de las “características peligrosas” descritas en el Anexo II de la misma o que comprendan entre sus constituyentes algunas de las “sustancias especiales” enumeradas en el Anexo I de su Decreto Reglamentario.

Dispónese que todos los establecimientos públicos y privados y personas físicas o jurídicas generadoras de Residuos Patogénicos deber dar estricto cumplimiento a los requisitos dispuestos por la legislación vigente en la materia para la manipulación y disposición transitoria de los citados residuos; prohibiéndose en el Partido de San Andrés de Giles el funcionamiento de unidades de tratamiento propias, debiéndose optar por la contratación de Centros de Tratamiento (que realicen recolección periódica y transporte) debidamente habilitados por la autoridad competente.

Considérense *Residuos Patogénicos* a los alcanzados por el régimen establecido en la Ley Nº 11347/92 y su Decreto Reglamentario Nº 450/94 (modificado por su similar Nº 405/97); incluyéndose en esta denominación a los definidos en el Artículo 2º de la Ley y clasificados como Tipos A, B y C en el Artículo 2º del Decreto Reglamentario.

Prohíbese en el Partido de San Andrés de Giles la radicación o localización de plantas de tratamiento o aislamiento y/o disposición final de Residuos Radiactivos (aunque el nivel de radiactividad de los materiales a desechar haya decaído).

Prohíbese en el Partido de San Andrés de Giles la manipulación y el almacenamiento transitorio de Residuos Radiactivos; con excepción de los que pudieran ser generados localmente y considerados como Residuos Patogénicos Tipo C, que acrediten el estricto cumplimiento de los requisitos dispuestos por la Legislación Nacional vigente en la materia.

Considérense *Residuos Radiactivos* a los alcanzados por el régimen establecido en la Ley Nacional Nº 25018/98; incluyéndose en esta denominación a todos los que se enmarquen en las previsiones del Artículo 3º de la Ley, entendiéndose como material radiactivo al derivado de las actividades nucleares o al que sea o contenga material nuclear (teniendo en cuenta las definiciones del Artículo 30º de la Ley Nacional Nº 24804/97 o “Ley Nacional de la Actividad Nuclear”).

Prohíbese en el Partido de San Andrés de Giles la introducción, el transporte, el almacenamiento transitorio y la disposición final de todo tipo de residuos provenientes de otros países.

Prohíbese en el Partido de San Andrés de Giles el almacenamiento transitorio y la radicación o localización de plantas de tratamiento y/o disposición final de Residuos Domiciliarios no generados en el distrito.

#### 7.2. ZONAS DE PROTECCIÓN DE DESAGÜES NATURALES

En parcelas ubicadas en el Área Rural sobre las márgenes de cursos de agua afectadas por la Zona de Restricción de Desagües Naturales dispuestas por la Ley Nº 6253/60 y el Decreto Reglamentario Nº 11368/61, que se destinen a uso residencial o intensivo de cualquier tipo (emprendimientos industriales, comerciales, de almacenaje, recreativos u otros), se deberá deslindar la zona de protección. En ella no se podrán efectuar edificaciones o colocación de elementos que dificulten el libre escurrimiento de las aguas o impidan el acceso de maquinaria hidráulica para la realización tareas de limpieza y conservación del curso de agua.

En el momento de realizar trámites correspondientes a planos de mensura, planos de construcción, radicación o habilitación de cualquier actividad, con los que se afecten parcelas rurales sujetas a restricción, si es exigible cesión de vías de comunicación (por necesidad de apertura del trazado de la Red

Vial Rural Municipal o por tipología del emprendimiento: Clubes de Campo, será obligatoria la cesión de la Zona de Restricción al Fisco Provincial, además de la cesión de los caminos y/o las calles a la Municipalidad, para asegurar el acceso público a los cursos de agua. Dichas cesiones serán efectivizadas con la aprobación del plano de mensura y división y la correspondiente inscripción al dominio. Cuando no correspondan las cesiones a la Municipalidad citadas precedentemente, se establecerá únicamente la restricción al dominio en los términos establecidos por la legislación hidráulica vigente, excepto que un Plan Particularizado aprobado por Ordenanza modifique ese criterio para determinados sitios especiales.

Mientras no sea necesaria la liberación al uso público de la zona cedida, la Autoridad Pública podrá entregar por convenio la tenencia y uso de la Zona de Protección al propietario cedente, con la obligación de su mantenimiento, conservación y preservación. La referida tenencia y uso tendrá vigencia hasta tanto se requiera su utilización con fines públicos, situación que deberá ser fehacientemente comunicada con antelación al tenedor.

### 7.3. CARTELERÍA

En toda parcela ubicada en el Área Rural queda prohibida la publicidad visual mediante cualquier tipo de carteles en colectoras y sitios del espacio público municipal, pudiendo ubicarse la misma dentro de los predios privados.

En parcelas donde se desarrollen actividades comerciales, industriales o de servicios podrá localizarse cartelera relacionada a las mismas dentro de los límites del predio, ya sea formando parte de la edificación o como estructura independiente, debiendo emplazarse a una distancia mínima de 15 metros de la línea de frente.

La cartelera no relacionada con la actividad desarrollada en la parcela, podrá localizarse dentro de predios ubicados en lotes frentistas a Caminos Principales de la Red Vial Rural Municipal y a las Rutas Nacionales o Provinciales, debiendo emplazarse a una distancia mínima de 15 metros de la línea de frente. En caso de que los citados lotes posean frentes o laterales linderos a cruces de vías ferroviarias u otros caminos o rutas, la distancia mínima deberá ser de 50 metros de la intersección de los mismos. En toda parcela ubicada en el Área Rural queda prohibida la publicidad visual mediante cualquier tipo de carteles luminosos, pudiendo ser iluminados por artefactos independientes.

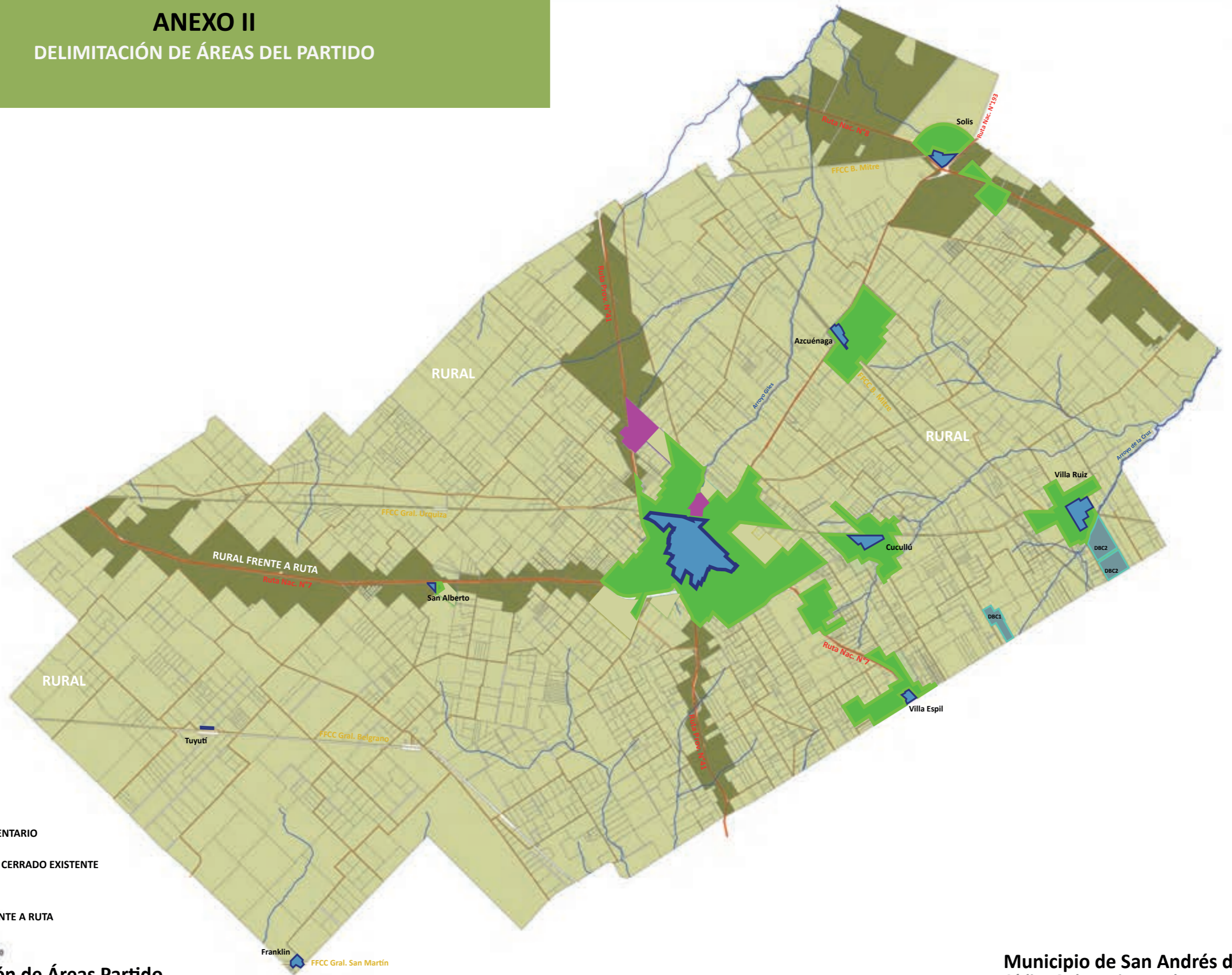
La D.P. podrá denegar la localización de cualquier tipo de carteles, cuando considere que estos representan un potencial peligro para la seguridad pública y/o no se correspondan con la imagen y caracterización del Partido según los objetivos, criterios y lineamientos estratégicos establecidos en el presente Código de Planeamiento.

La cartelera relacionada a las ventas de loteos de cualquier tipología, deberá detallar el estado de aprobación del expediente que lo habilite, además de la zona a la que pertenece con sus indicadores urbanos permitidos.



# ANEXO II

## DELIMITACIÓN DE ÁREAS DEL PARTIDO



-  URBANO
-  COMPLEMENTARIO
-  DISTRITO B CERRADO EXISTENTE
-  RURAL
-  RURAL FRENTE A RUTA



Delimitación de Áreas Partido



Municipio de San Andrés de Giles  
Código Ordenamiento Urbano y Territorial

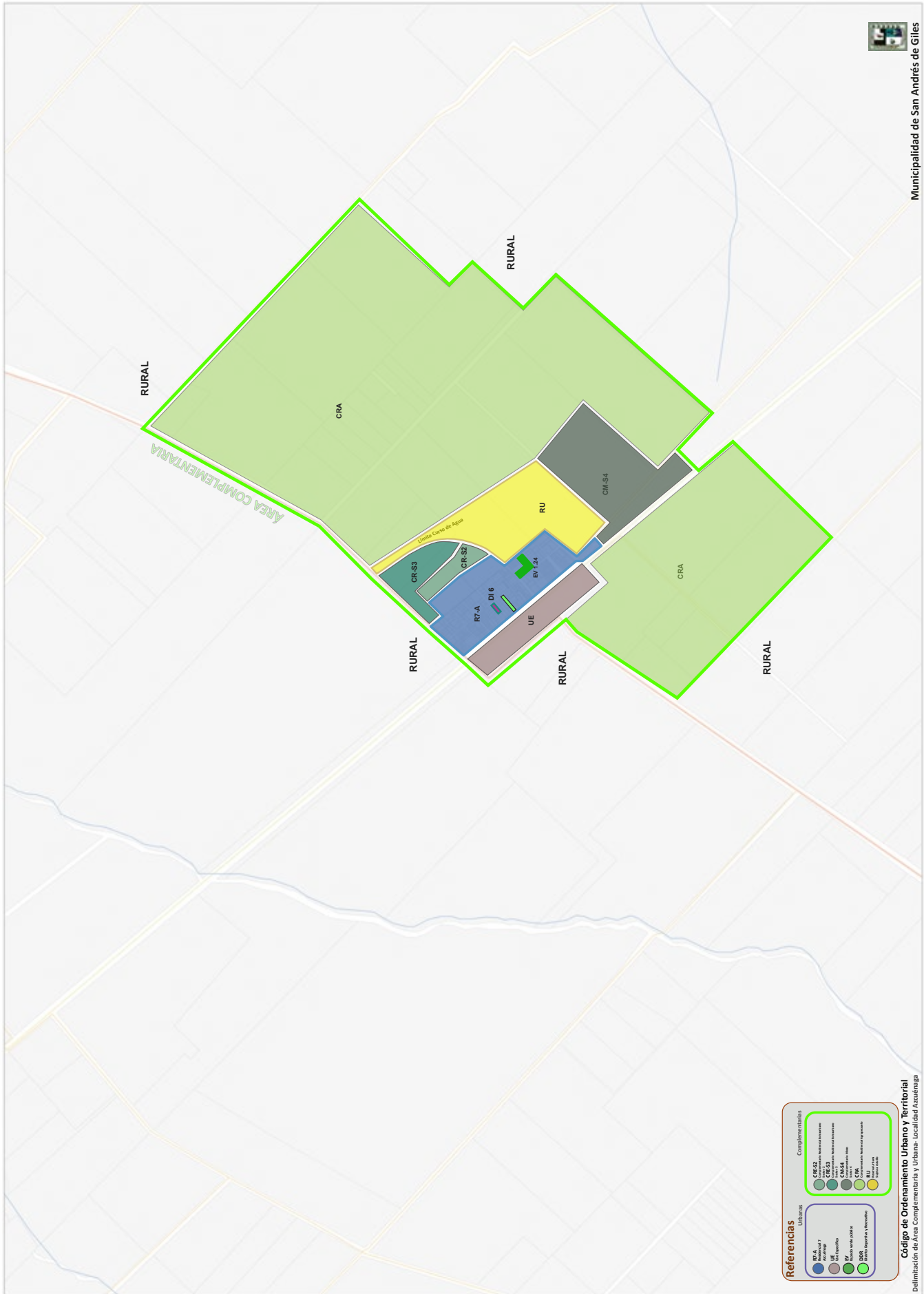


# ANEXO III-1 DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE LA LOCALIDAD DE SOLIS

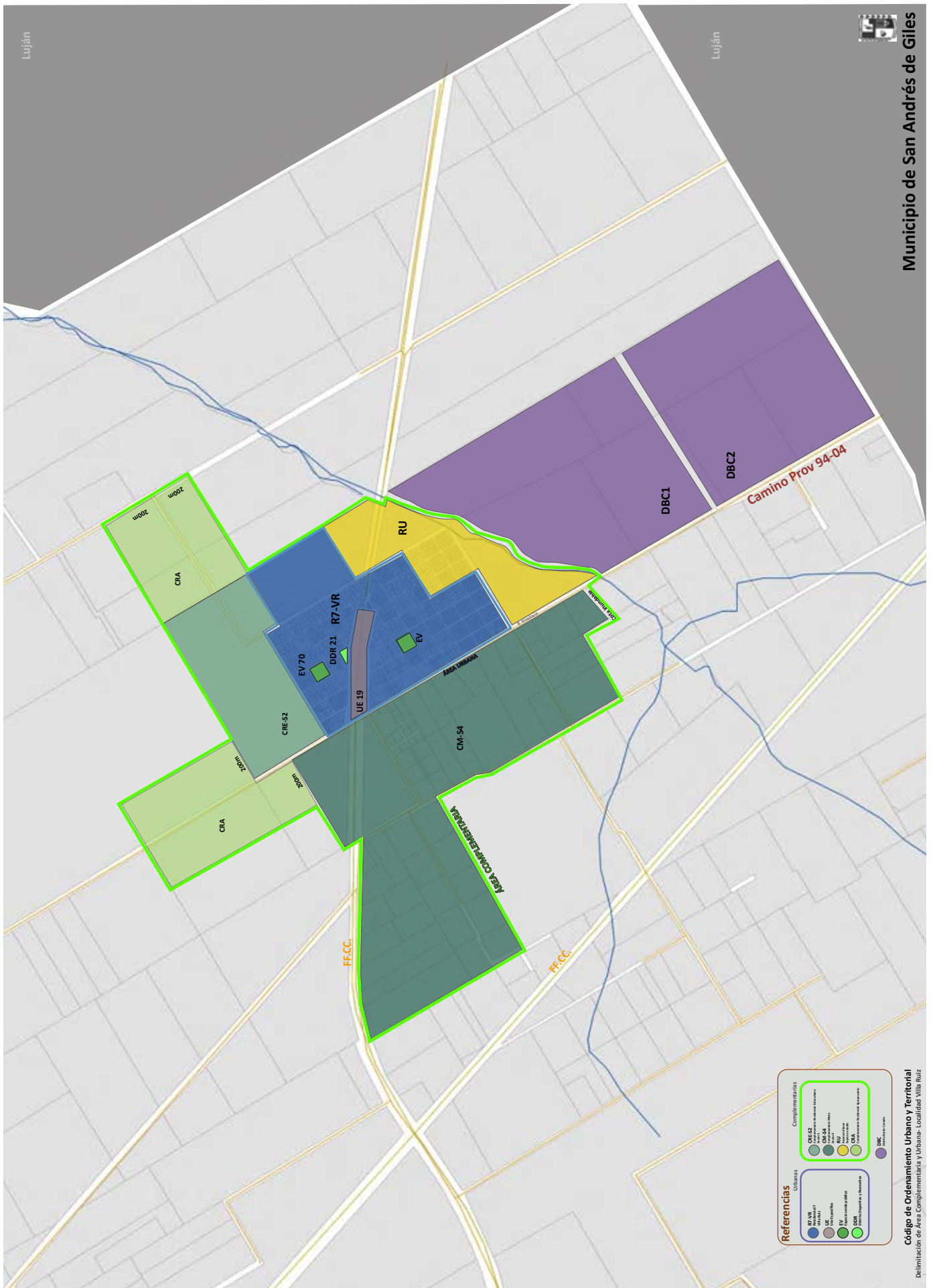


# ANEXO III-2

## DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE LA LOCALIDAD DE AZCUÉNAGA



# ANEXO III-3 DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE LA LOCALIDAD DE VILLA RUIZ

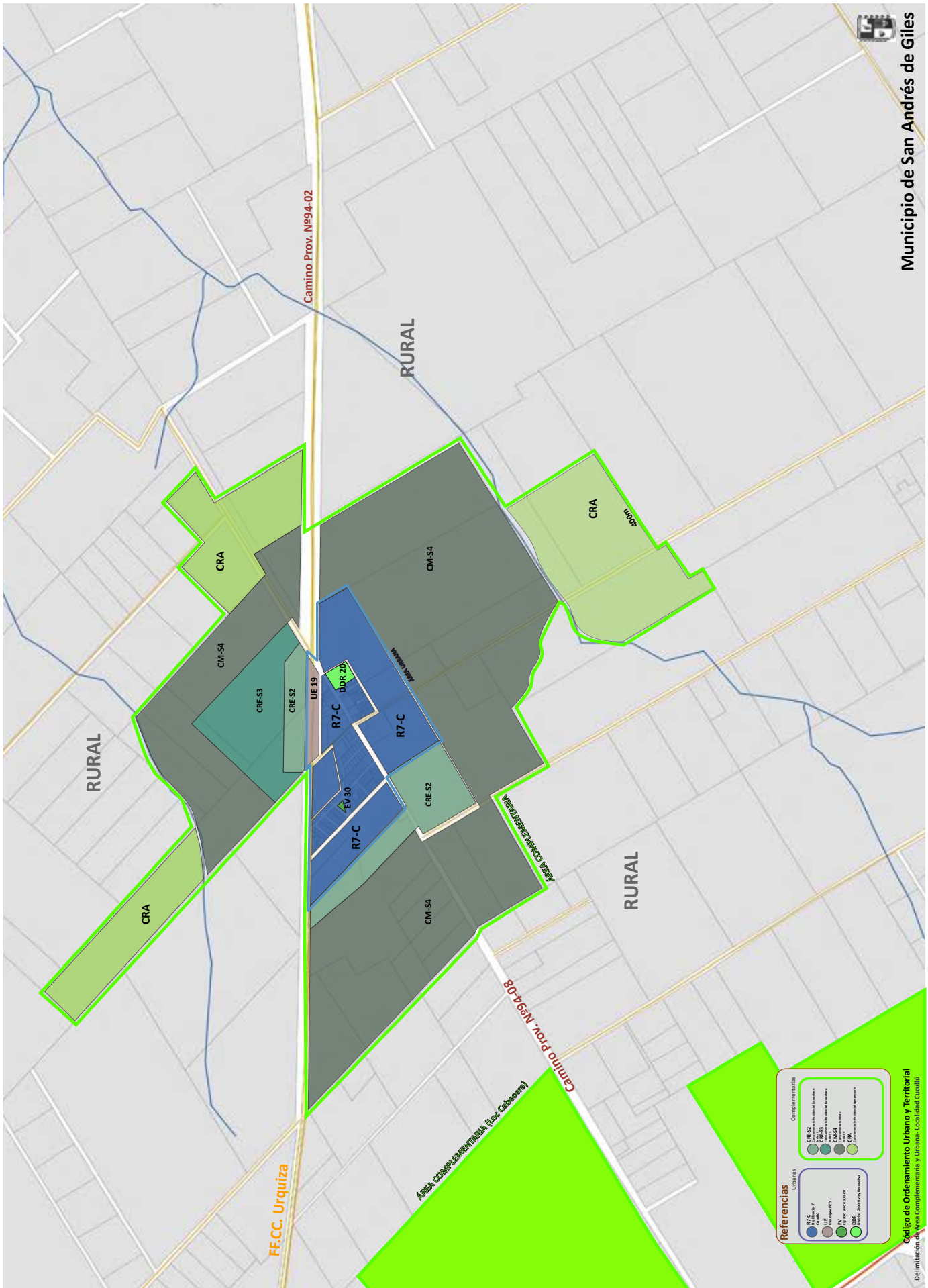


Municipio de San Andrés de Giles

Código de Ordenamiento Urbano y Territorial  
Delimitación de Área Complementaria y Urbana- Localidad Villa Ruiz



# ANEXO III-4 DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE LA LOCALIDAD DE CUCULLÚ



# ANEXO III-5 DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE LA LOCALIDAD DE VILLA ESPIL



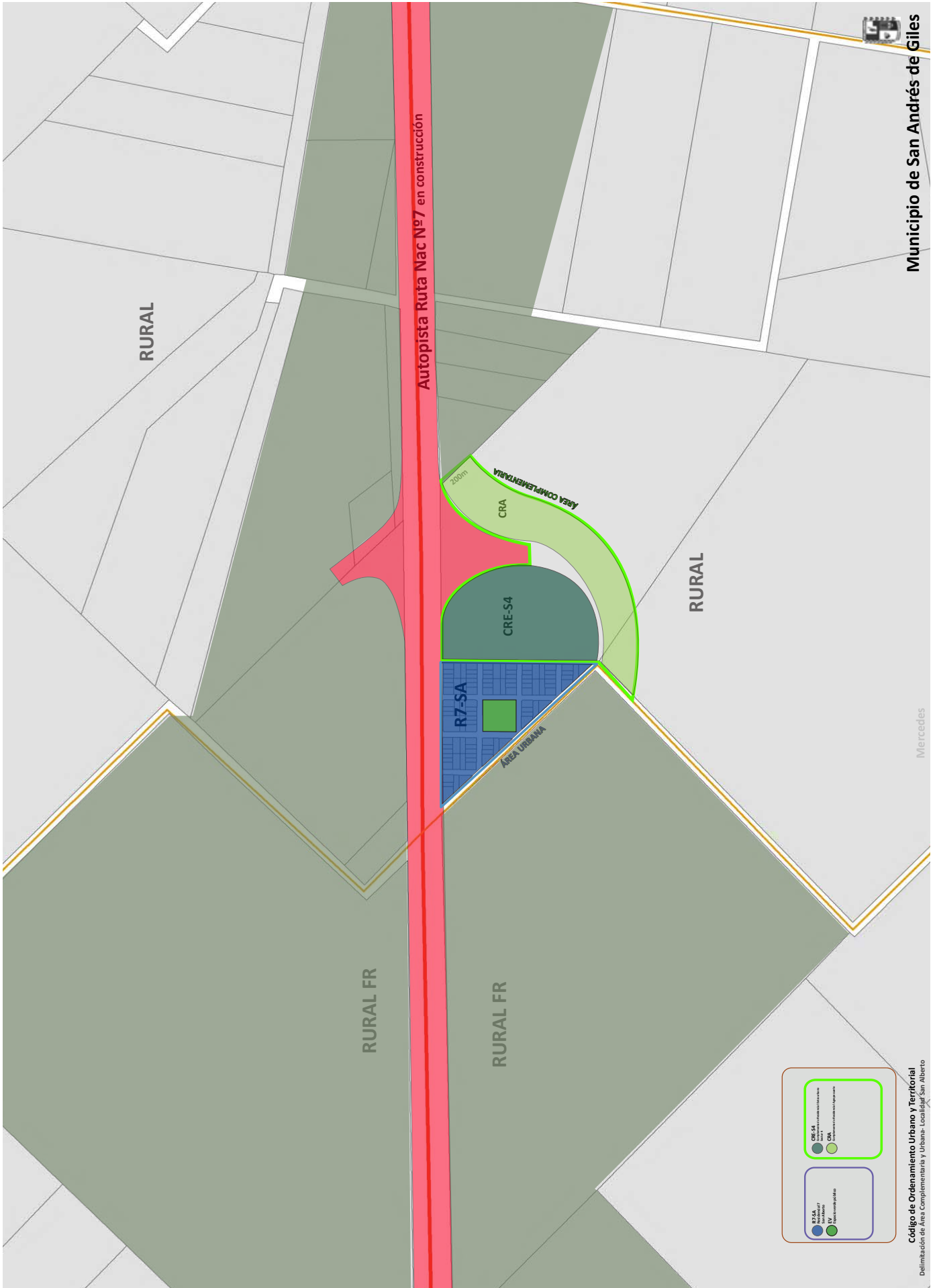
Municipio de San Andrés de Giles

Mercedes

Código de Ordenamiento Urbano y Territorial  
Delimitación de Área Complementaria y Urbana- Localidad Villa Espil

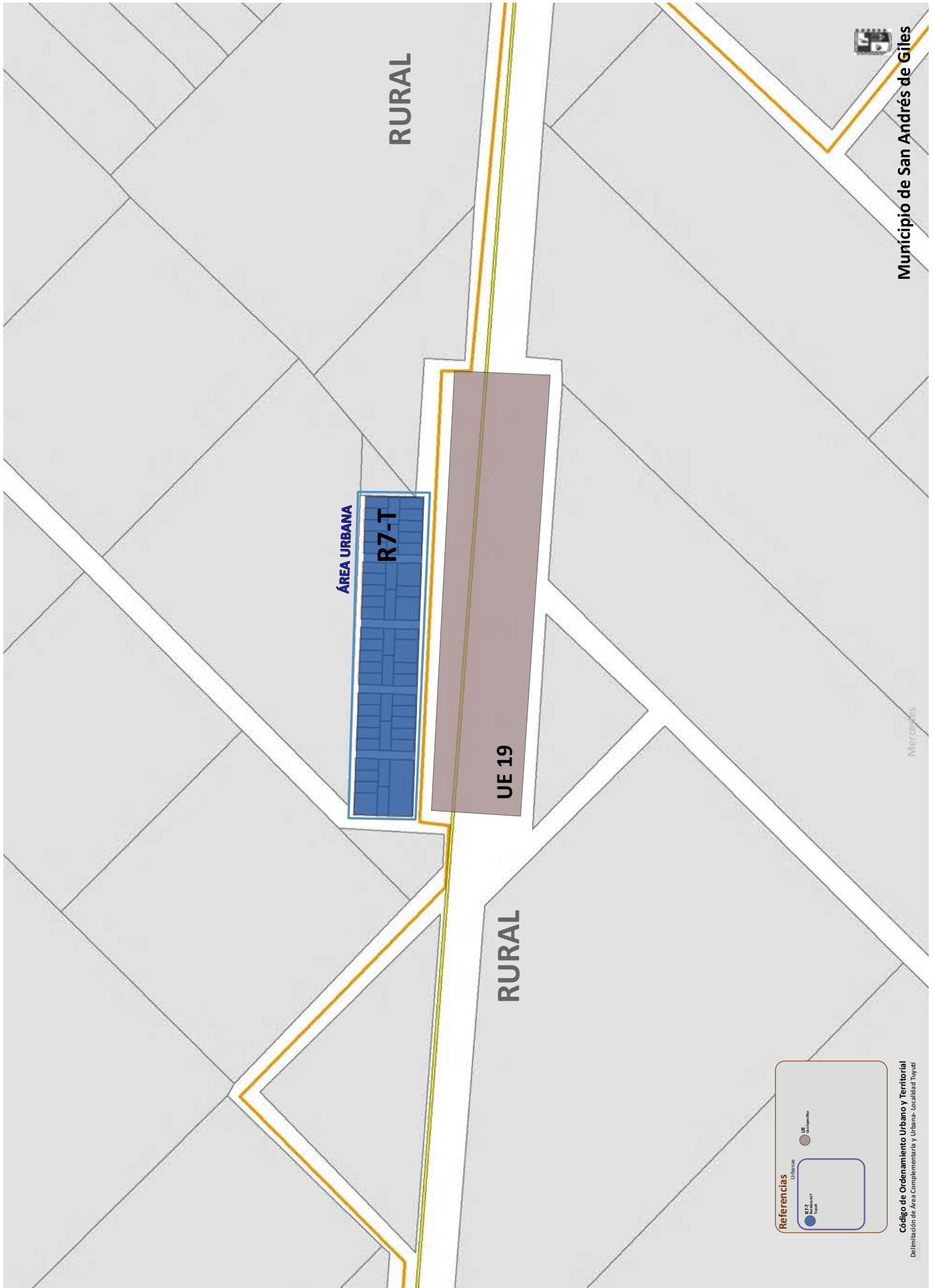
# ANEXO III-6

## DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE LA LOCALIDAD DE SAN ALBERTO



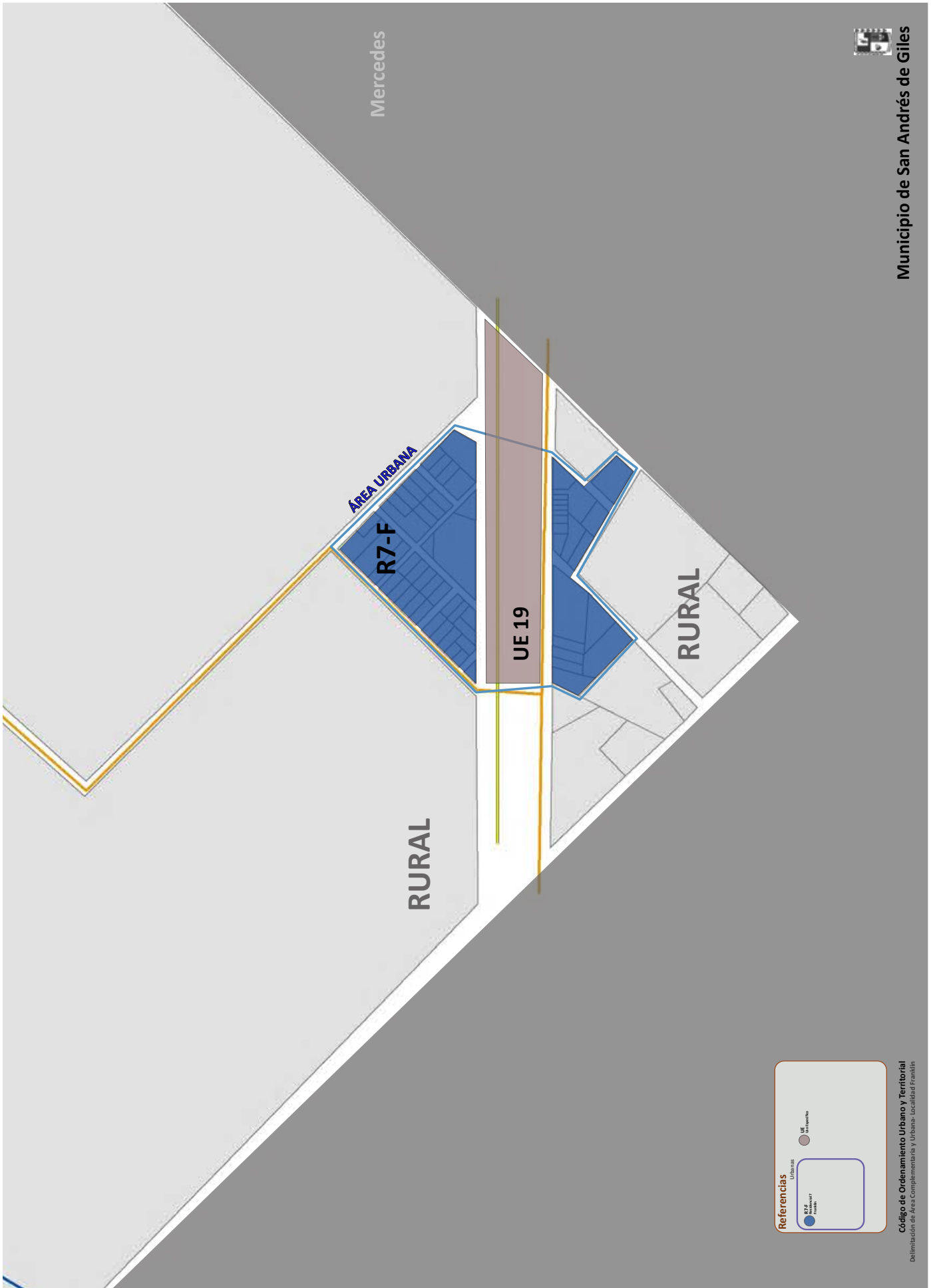
# ANEXO III-7

## DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE LA LOCALIDAD DE TUYUTÍ



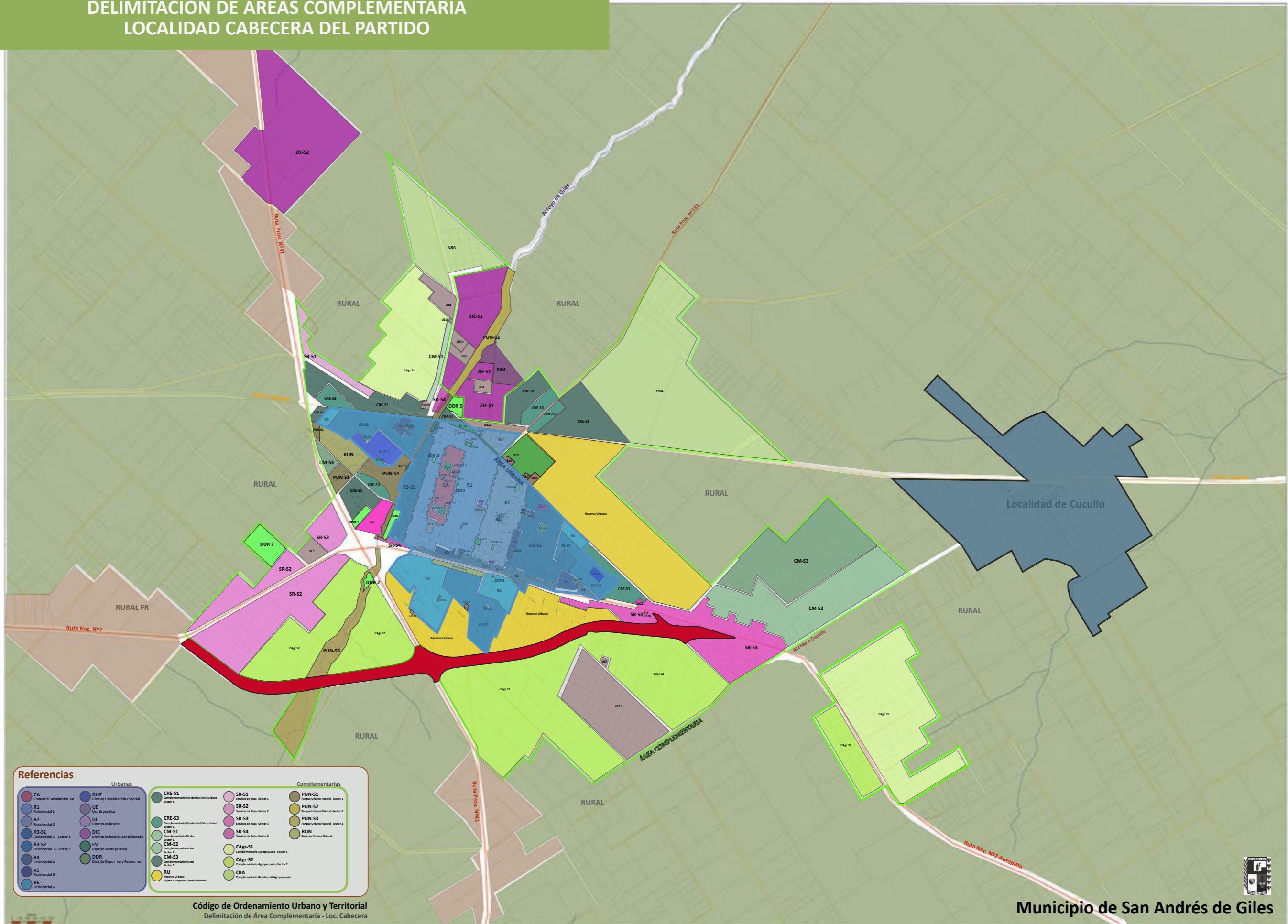
# ANEXO III-8

## DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE LA LOCALIDAD DE FRANKLIN



# ANEXO IV

## DELIMITACIÓN DE ÁREAS COMPLEMENTARIA LOCALIDAD CABECERA DEL PARTIDO

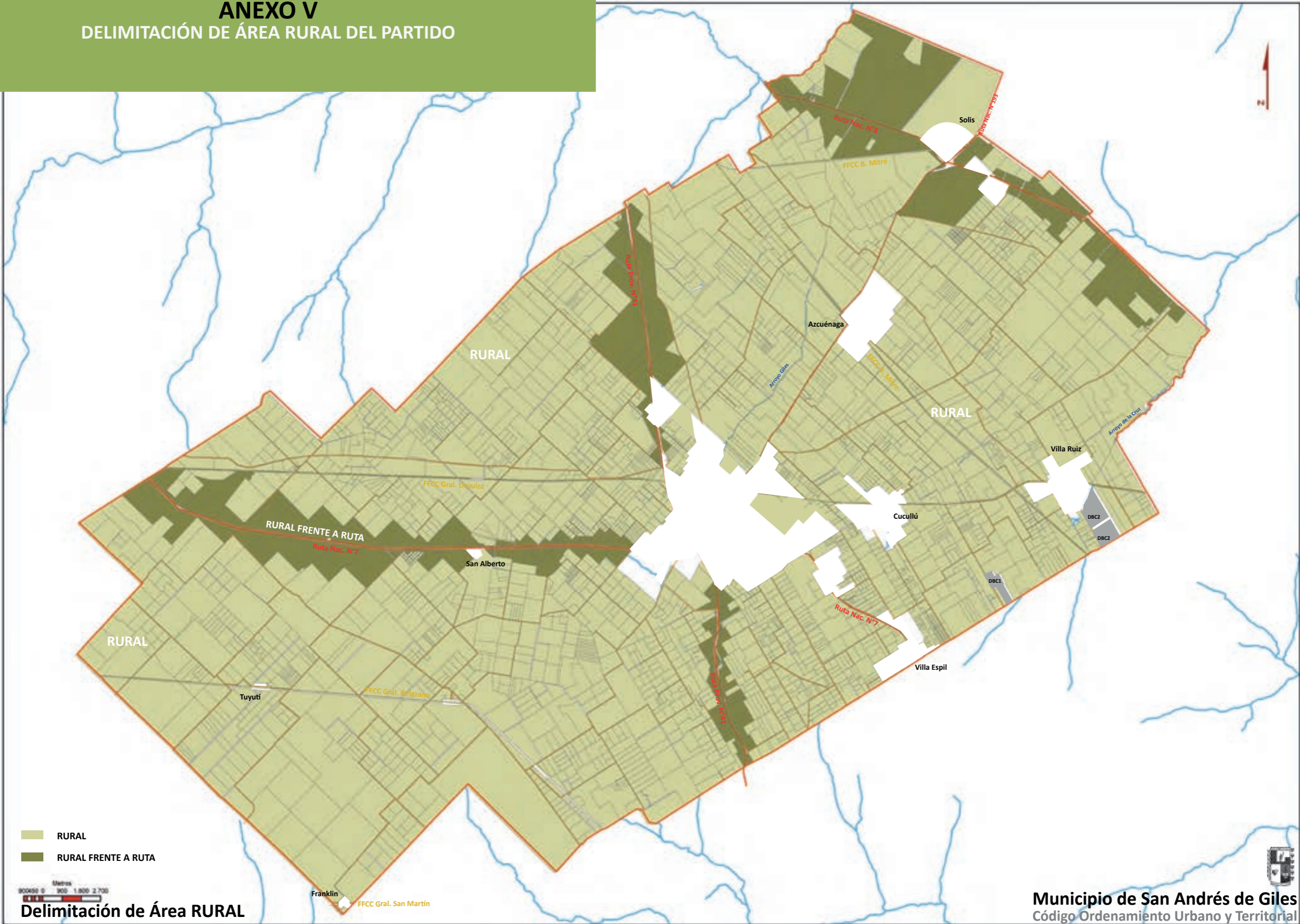


| Urbanas                           |   | Complementarias   |   |
|-----------------------------------|---|---|---|
| CA<br>Comercial Administra va     | DUE<br>Distrito Urbanización Especial   | CRE-S1<br>Complementaria Residencial Entreurbano Sector 1 | SR-S1<br>Servicio de Ruta Sector 1              |
| R1<br>Residencial 1               | UE<br>Uso Especifico                    | CRE-S2<br>Complementaria Residencial Entreurbano Sector 2 | SR-S2<br>Servicio de Ruta Sector 2              |
| R2<br>Residencial 2               | DI<br>Distrito Industrial               | CRE-S3<br>Complementaria Residencial Entreurbano Sector 3 | SR-S3<br>Servicio de Ruta Sector 3              |
| R3-S1<br>Residencial 3 - Sector 1 | DIC<br>Distrito Industrial Condicionado | CM-S1<br>Complementaria Mixta Sector 1                    | SR-S4<br>Servicio de Ruta Sector 4              |
| R3-S2<br>Residencial 3 - Sector 2 | EV<br>Espacio verde publico             | CM-S2<br>Complementaria Mixta Sector 2                    | CAgr-S1<br>Complementaria Agropecuario Sector 1 |
| R4<br>Residencial 4               | DDR<br>Distrito Depor vo y Recrea vo    | CM-S3<br>Complementaria Mixta Sector 3                    | CAgr-S2<br>Complementaria Agropecuario Sector 2 |
| R5<br>Residencial 5               |   | RU<br>Reserva Urbana Regula a Preserva Particularizada    | CRA<br>Complementaria Residencial Agropecuario  |
| R6<br>Residencial 6               |   |   |   |

Código de Ordenamiento Urbano y Territorial  
Delimitación de Área Complementaria - Loc. Cabecera

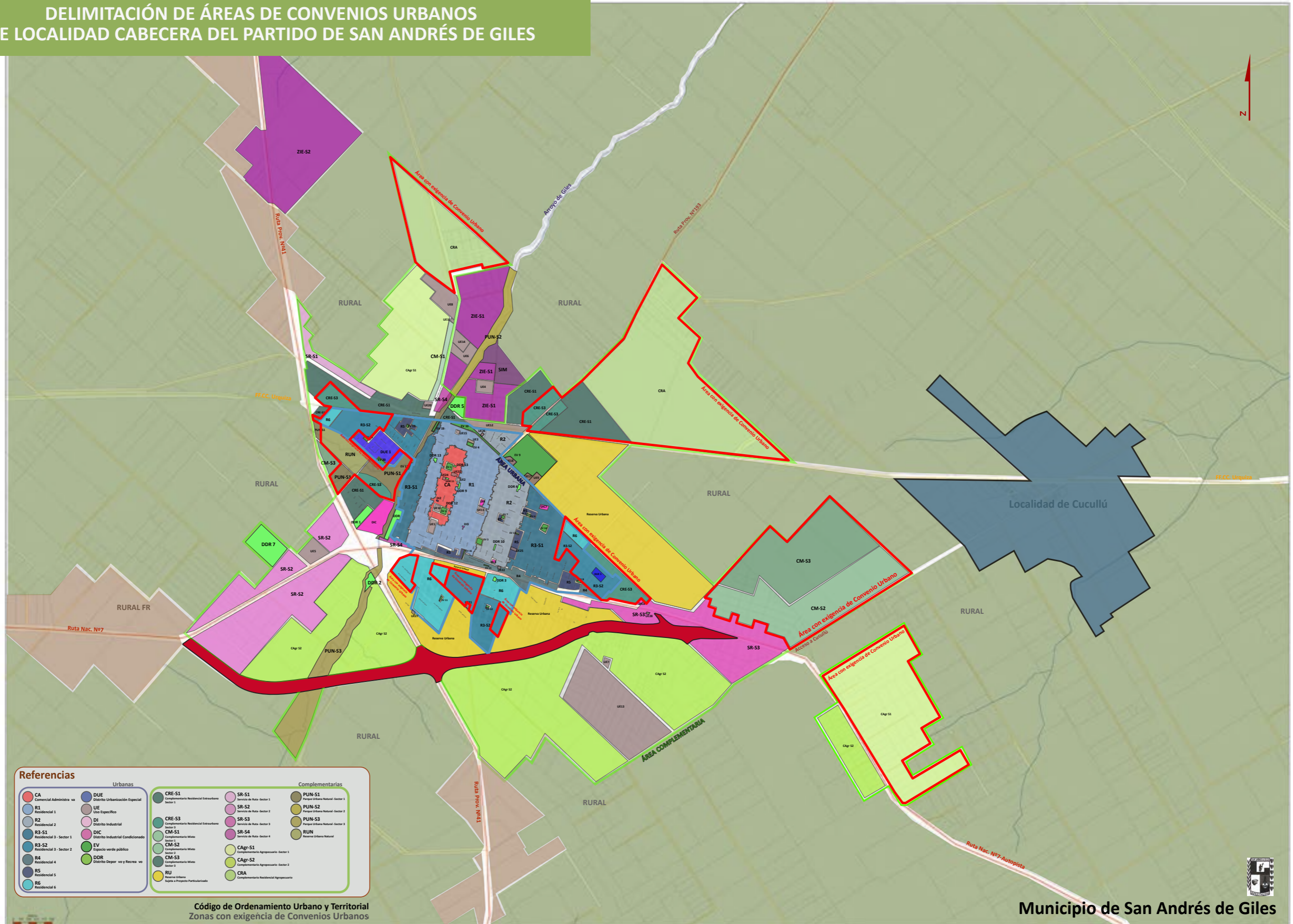


# ANEXO V DELIMITACIÓN DE ÁREA RURAL DEL PARTIDO



# ANEXO VI

## DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE CONVENIOS URBANOS DE LOCALIDAD CABECERA DEL PARTIDO DE SAN ANDRÉS DE GILES



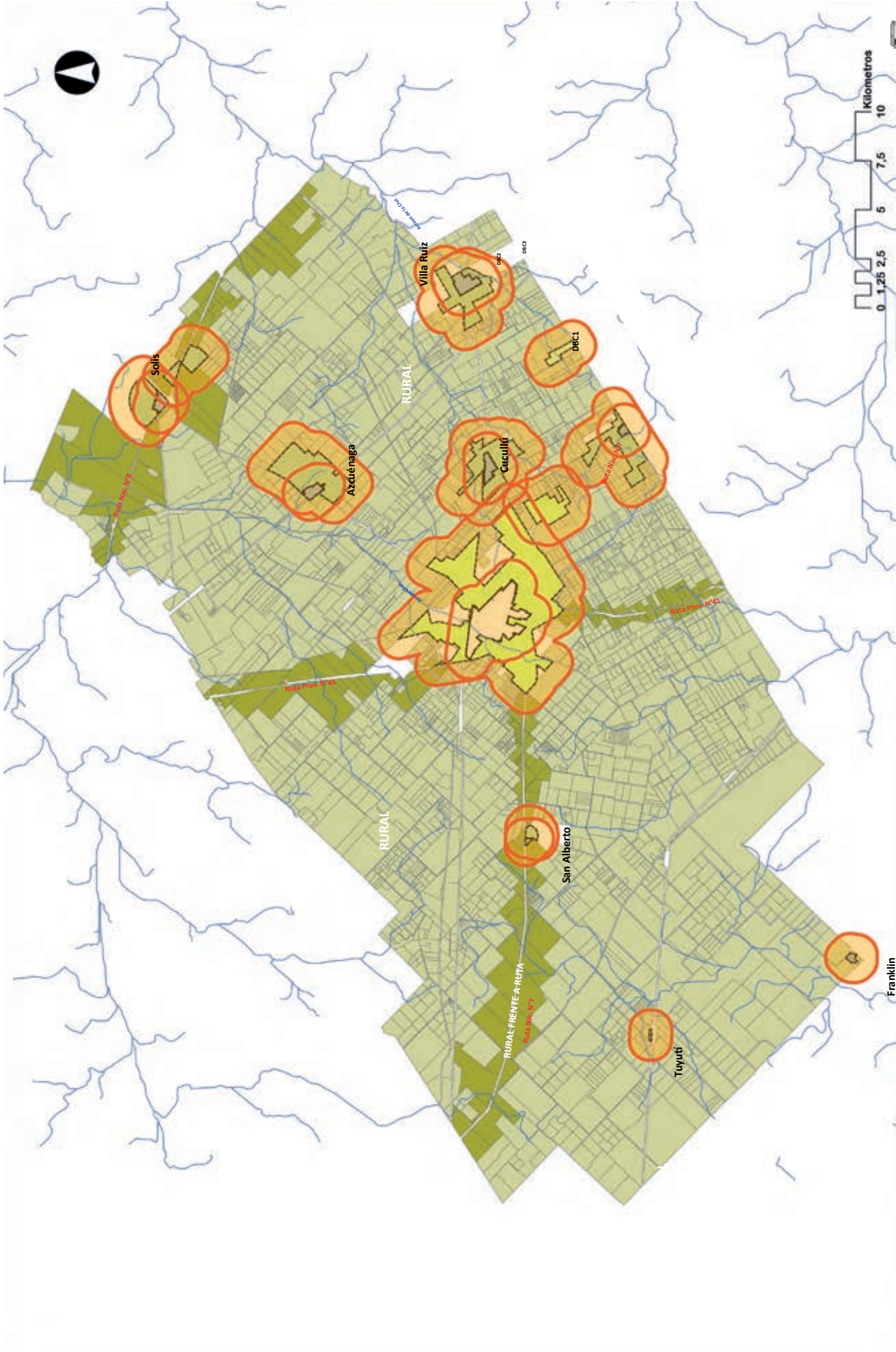
| Urbanas                           |   | Complementarias  |   |
|-----------------------------------|---|--|---|
| CA<br>Comercial Administrativa vs | DUE<br>Distrito Urbanización Especial   | CRE-S1<br>Complementaria Residencial Extraburocrático Sector 1 | SR-S1<br>Servicio de Ruta Sector 1      |
| R1<br>Residencial 1               | UE<br>Uso Específico                    | CRE-S3<br>Complementaria Residencial Extraburocrático Sector 3 | SR-S2<br>Servicio de Ruta Sector 2      |
| R2<br>Residencial 2               | DI<br>Distrito Industrial               | CM-S1<br>Complementaria Mixta Sector 1                         | SR-S3<br>Servicio de Ruta Sector 3      |
| R3-S1<br>Residencial 3 - Sector 1 | DIC<br>Distrito Industrial Condicionado | CM-S2<br>Complementaria Mixta Sector 2                         | SR-S4<br>Servicio de Ruta Sector 4      |
| R3-S2<br>Residencial 3 - Sector 2 | EV<br>Espacio verde público             | RU<br>Reserva Urbana Sujeto a Proyecto Particularizado         |   |
| R4<br>Residencial 4               | DDR<br>Distrito Dejar-vo y Recrea-vo    |  |   |
| R5<br>Residencial 5               |   |  |   |
| R6<br>Residencial 6               |   |  |   |
|                                   |   | SR-S1<br>Servicio de Ruta Sector 1                             | PUN-S1<br>Punto Urbano Natural Sector 1 |
|                                   |   | SR-S2<br>Servicio de Ruta Sector 2                             | PUN-S2<br>Punto Urbano Natural Sector 2 |
|                                   |   | SR-S3<br>Servicio de Ruta Sector 3                             | PUN-S3<br>Punto Urbano Natural Sector 3 |
|                                   |   | SR-S4<br>Servicio de Ruta Sector 4                             | RUN<br>Reserva Urbana Natural           |
|                                   |   | CAgr-S1<br>Complementaria Agraria Sector 1                     |   |
|                                   |   | CAgr-S2<br>Complementaria Agraria Sector 2                     |   |
|                                   |   | CRA<br>Complementaria Residencial Agraria                      |   |

Código de Ordenamiento Urbano y Territorial  
Zonas con exigencia de Convenios Urbanos



# ANEXO VIII

## RESTRICCIÓN DE USOS G12 EN EL ÁREA RURAL DEL PARTIDO DE SAN ANDRÉS DE GILES



Municipio de San Andrés de Giles  
Código Ordenamiento Urbano y Territorial

Restricción de Usos G12 en Área RURAL



**GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
2024 - Año del 75° Aniversario de la gratuidad universitaria en la República Argentina

**Resolución**

**Número:**

**Referencia:** EX-2022-22497594-GDEBA-DPOUYTMGGP

---

**VISTO** el expediente electrónico N° EX-2022-22497594-GDEBA-DPOUYTMGGP, mediante el cual tramita la aprobación de la propuesta efectuada por el Municipio de San Andrés de Giles, modificatoria de la normativa vigente en dicho partido, y

**CONSIDERANDO:**

Que por la presente se gestiona la convalidación provincial de la Ordenanza Municipal N° 2551/2022 y sus Anexos 1 y 2, promulgada mediante Decreto N° 3719/2022, por la cual se propone modificar el Código de Ordenamiento Urbano y Territorial (vigente por Ordenanzas N° 652/01, 745/02, 2233/2019 y 2309/2020) en la Localidad de San Andrés de Giles.

Que la propuesta se encuentra avalada por el municipio de San Andrés de Giles en su carácter de responsable primario del ordenamiento territorial.

Que ha tomado intervención la Dirección de Planificación Urbana y Territorial, entendiéndose cumplimentado el trámite tendiente a la convalidación de la normativa gestionada.

Que ha intervenido, en función de sus competencias, la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, prestando conformidad de los informes técnicos que le precedieron.

Que ha tomado conocimiento la Subsecretaría de Asuntos Territoriales e intervención de su competencia la Asesoría General de Gobierno.

Que por Decreto N° 183/19 se delegó en esta cartera la aprobación establecida en el artículo 83 del Decreto Ley N° 8912/77 y modificatorios.

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 83 del Decreto-Ley N° 8912/77 (T.O. Decreto N° 3389/87 y modificatorios) y el Decreto N° 183/19.

Por ello,

**EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES  
QUE LE CONFIERE EL DECRETO N° 183/19**

**EL MINISTRO DE GOBIERNO  
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

**RESUELVE**

**ARTÍCULO 1°.** Convalidar la Ordenanza N° 2551/22 y sus Anexos 1 y 2, promulgada por Decreto N° 3719/22, mediante la cual el municipio de San Andrés de Giles modifica la normativa vigente en el partido, que como Anexo Único (IF-2024-26898983-GDEBA-DTLMGGP) forma parte de la presente, bajo la exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos intervinientes.

**ARTÍCULO 2°.** Establecer que en materia de infraestructura, servicios y equipamiento comunitario deberá darse cumplimiento a lo regulado por los artículos 56, 62 y 63 del Decreto-Ley N° 8912/77 (T.O por Decreto N° 3389/87 y modificatorios) en el momento de aprobarse el plano de subdivisión y/o materialización del uso.

**ARTÍCULO 3°.** Registrar, publicar en el Boletín Oficial, comunicar a la Subsecretaría Legal y Técnica dependiente de la Secretaría General, incorporar al SINDMA y pasar a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial. Cumplido, archivar.

**ORDENANZA N° 2551/22**

**VISTO:**

El expediente N° 4101-0816, la Ordenanza N° 2233/19 promulgada por el Decreto N° 5264/19, que modifica al Código de Ordenamiento Urbano y Territorial del Partido de San Andrés de Giles, sancionado por Ordenanzas N° 652/2001 y N° 745/2002, convalidadas por Decretos Provinciales N° 1410/2001 y N° 2836/2002, y

**CONSIDERANDO:**

Que la Ordenanza N° 2233/19 modifica el Código de Ordenamiento Urbano y Territorial del Partido para avanzar en el proceso de planeamiento municipal en su anexo I-2III-1, III-2, III-3, III-4, III-5, III-6, III-7, III-8, IV y V; y agrega los anexos VI, VII y VIII;

Que el anexo I-1 incluye el "Plan estratégico de desarrollo del Partido de San Andrés de Giles";

Que, el anexo I-2 incluye al "Código de Ordenamiento Urbano y Territorial del Partido";

Que, el anexo II incluye al "Plano de delimitación de áreas del Partido de San Andrés de Giles";

Que, el anexo III incluye al "Plano de delimitación y zonificación del área urbana de la localidad cabecera de San Andrés de Giles

Que, el anexo IV incluye al "Plano de Delimitación y Zonificación del Área Complementaria de la Localidad cabecera del Partido de San Andrés de Giles";

Que, el anexo V agrega el "Plano de Delimitación y Zonificación del Área Rural del Partido de San Andrés de Giles";

Que, el anexo VI agrega el "Plano de Delimitación de áreas de Convenios Urbanos de la Localidad Cabecera del Partido de San Andrés de Giles";

Que, el anexo VII agrega el "Plano de Delimitación de áreas de Convenios Urbanos de las Localidades del Partido de San Andrés de Giles";

Que, el anexo VIII agrega el "Plano de restricción de usos GI2 en el área Rural del Partido de San Andrés de Giles";

Que la Ordenanza referida, fue observada por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Provincia de Buenos Aires a través del Portal Web Integrado, Ex -2022-22497594- GDEBA-DPOUYTMGGP, con el fin de lograr su concordancia con lo normado por el Decreto Ley N° 8912/77 y ajustarla conforme a los marcos normativos vigentes;



GERARDO DE GÓES  
SECRETARIO  
Honorable Consejo Deliberante

103

Que, en ese contexto la mencionada Dirección Provincial sugirió la sanción de una Ordenanza modificatoria;

Por ello, el H.C.D. en uso de sus atribuciones, sanciona la siguiente:

**ORDENANZA**

**ARTÍCULO 1º:** Sustitúyanse el anexo I-2, de la Ordenanza N° 2233/19, por la que se agrega como anexo N° 1. -----

**ARTÍCULO 2º:** Sustitúyanse los anexos II, III, IV, V, VI, VII y VIII de la Ordenanza N° 2233/19, por los homónimos obrantes en el anexo N° 2. -----

**ARTÍCULO 3º:** Apruébese el texto compilado del Plan y Código de Planeamiento del Partido de San Andrés de Giles, Ordenanzas N° 652/2001 y Ordenanza N° 745/02, con las incorporaciones y modificaciones establecidas por la presente.-----

**ARTÍCULO 4º:** De forma. -----

Dada en Sesión Ordinaria celebrada por este Concejo Deliberante, en San Andrés de Giles, el día 10 de noviembre de 2022.-

  
GERMÁN DE ROSSI  
SECRETARIO  
Honorable Concejo Deliberante



  
GUSTAVO D. LENNARD  
Presidente  
H. Concejo Deliberante

MUNICIPALIDAD  
SAN ANDRÉS DE GILES  
MESA DE ENTRADAS  
REGISTRO N° 5520

| ENTRO |    | SALIO |    |
|-------|----|-------|----|
| 11    |    | 11    |    |
|       | 11 | 11    | 11 |
|       |    |       |    |



San Andrés de Giles, 16 de noviembre de 2022

**DECRETO Nº 3719**

Visto:

Que el Honorable Concejo Deliberante durante la sesión ordinaria celebrada el día 10 de noviembre del año 2022 sancionó la Ordenanza Nº 2551/22.

Considerando:

Que el artículo 108º Inciso II de la Ley Orgánica de las Municipalidades establece que es facultad del Departamento Ejecutivo promulgar o vetar las Ordenanzas que sanciona el Honorable Concejo Deliberante.

Por ello el Intendente Municipal Interino en uso de las facultades legales que le son propias:

**DECRETA**

**ARTÍCULO 1º:** Promulgar la ordenanza **Nº 2551/22** sancionada por el Honorable Concejo Deliberante durante la sesión ordinaria celebrada el día 10 de noviembre de 2022 en virtud de la cual se dispone sustituir el anexo I-2, de la Ordenanza Nº 2233/19, por la que se agrega como anexo Nº 1, sustituir los anexos II, III, IV, V, VI, VII y VIII de la Ordenanza Nº 2233/19, por los homónimos obrantes en el anexo Nº 2, y se aprueba el texto compilado del Plan y Código de Planeamiento del Partido de San Andrés de Giles, Ordenanzas Nº 652/2001 y Ordenanza Nº 745/02, con las incorporaciones y modificaciones establecidas en la Ordenanza que a través de este acto se promulga.

**ARTÍCULO 2º:** Registrar, comunicar a las áreas de la Municipalidad que corresponda en virtud de la naturaleza de la presente norma, proceder de estilo y oportunamente archivar.

  
MARIA VERÓNICA DI TATA  
SECRETARÍA DE GOBIERNO  
Municipalidad de San A. de Giles

  
MIGUEL A. GESUANI  
Intendente Municipal Interino  
Edo. San A. de Giles



# ANEXO N°1

Texto completo del ANEXO I-2

# ANEXO N°2

Planos de Anexos III a VIII

