Código de Planeamiento del Partido de Zárate

Sector Continental

2023

Zárate
MUNICIPIO

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

MUNICIPALIDAD DE ZÁRATE
Intendente **OSVALDO CAFFARO**

SECRETARÍA DE HÁBITAT Y PLANEAMIENTO
Secretario **ALBERTO NICOSIA**

SUBSECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Subsecretaria **SILVIA IRENE BACCINO**

TEXTO ORDENADO **CÓDIGO DE PLANEAMIENTO DEL PARTIDO DE ZÁRATE** (SECTOR CONTINENTAL)
MAYO 2023

EQUIPO TÉCNICO RESPONSABLE

Arq. Silvia Irene Baccino
Arq. Elsa Mariela Heise
Lic. Eloísa María Vega

Ordenanza N° 3125/1997 Código de Planeamiento del Partido de Zárate (Sector Continental) – Decreto de Convalidación Provincial 1699/1999

ORDENANZAS MODIFICATORIAS

- Ordenanza N° 3364/2002 Decreto de Convalidación Provincial 1861/2003
- Ordenanza N° 3526/2004 Decreto de Convalidación Provincial 0845/2006
- Ordenanza N° 3582/2005 Decreto de Convalidación Provincial 2500/2006
- Ordenanza N° 3590/2005 Decreto de Convalidación Provincial 2505/2006
- Ordenanza N° 4230/2013 Decreto de Convalidación Provincial 0071/2015
- Ordenanza N° 4431/2015 RESOL-2019-324-GDEBA-MGGP
- Ordenanza N° 4539/2017-RESO-2023-592-GDEBA-MGGP
- Ordenanza N° 4611/2017 DECTO-2019-95-GDEBA-GPBA
- Ordenanza N° 4763/2019 DECTO-2021-244-GDEBA-MGGP

INDICE

INTRODUCCIÓN 10
CAPITULO 1: GENERALIDADES. 14
1.1. TÍTULO 14
1.2. ÁMBITOS 14
1.2.1. Ámbitos temático 14
1.2.2. Ámbito jurídico y territorial 14
1.2.3. Ámbito temporal 14
1.3. AUTORIDAD DE APLICACIÓN 14
1.3.1. Competencia 14
1.3.2. Facultades y Deberes 15
1.4. PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO 15
1.5. INFRACCIONES Y SANCIONES 15
1.6. CONCEPTOS Y DEFINICIONES 16
1.6.1. Relativos a los espacios 16
1.6.2. Relativos a los tipos de zonas y precintos 16
1.6.3. Relativos al Uso del Suelo 17
1.6.4. Relativos a las parcelas 18
1.6.5. Relativos a las Subdivisiones: 18
1.6.6. Relativos a los edificios 19
1.6.7. Relativos al tejido urbano 20
1.6.8. Relativos a la intensidad de ocupación: 21
1.6.9. Relativos a la Protección del Patrimonio: 21
1.7. ABREVIATURAS 22
CAPITULO 2: NORMAS GENERALES. 25
2.1. URBANIZACIONES 25
2.2. PARCELAMIENTOS 26
2.2.1. Disposición 26
2.2.2. Dimensiones 26
2.2.3. Parcelas interiores 26
2.2.4. Trazado 26
2.2.5. Servicios de Infraestructura 26
2.2.6. Subdivisión de parcelas edificadas 27
2.2.7. Subdivisiones en áreas rurales. 27
2.3. CESIONES DE TERRENO 27

2.4. DENSIDAD POBLACIONAL 28
2.5. ESPACIO URBANO 28
2.6. CENTRO LIBRE DE MANZANA 29
2.6.1. Conformación 29
2.6.2. Ocupación 29
2.6.3. Solados 30
2.7. RETIROS 30
2.7.1. De Fondo 30
2.7.2. Lateral 30
2.7.3. Entre volúmenes de una misma parcela 30
2.7.4. Compra de espacio aéreo 31
2.7.5. De Frente 31
2.8. PATIOS INTERNOS 31
2.8.1. Patios de primera categoría. 31
2.8.2. Patios de segunda categoría 31
2.8.3. Especificaciones sobre patios 32
2.9. F.O.S. 32
2.10. F.O.T. 32
2.11. ALTURA MAXIMA 33
2.12. ESTACIONAMIENTO, CARGA O DESCARGA. 33
2.12.1. Condiciones Generales 33
2.12.3. Edificios existentes 34
2.13. PATRIMONIO FORESTAL 35
2.14. PREMIOS 36
2.14.1. Sobre F.O.T. y D.n. 36
2.14.2. Sobre alturas máximas 37
2.14.3. Especificaciones sobre premios 37
2.15. EXCEPCIONES 37
CAPITULO 3: NORMAS ESPEFICAS POR ZONAS. 39
3.1. ÁREAS 39
3.2. NORMAS CORRESPONDIENTE A CADA ZONA 39
3.3. CUADRO GENERAL DE USOS 39
3.3.1. Referencia para la lectura del Cuadro General de Usos Referencias para los Usos 39
3.4. CUADRO GENERAL POR ZONAS 55
3.5. PLANILLAS SINTESIS POR ZONAS 57
3.6. NORMAS ESPECÍFICAS PARA CIERTAS ZONAS 97

3.6.1. Reservas Urbanas (RU1 y RU2) 97
3.6.2. Zona de Recuperación (RC) 97
3.6.3. Zonas de Restricción (RT) 97
3.6.4. Zonas de Remediación (RM) 97
3.6.5. Precintos Industriales (PI) 98
3.6.6. Usos Específicos (UE) 98
3.6.7. Zona Agropecuaria (A) 98
CAPITULO 4: NORMAS ESPECIALES PARA CIERTAS ZONAS, SECTORES Y USOS. 101
4.1. PRECINTOS INDUSTRIALES 1 Y 2 101
4.2. BANDAS DE CIRCULACION 101
4.3. AMANZANAMIENTOS EXTERNOS AL AREA URBANA 101
4.4. EXTENSIONES Y AMPLIACIONES DE VIAS PÚBLICAS 101
4.5. CONJUNTOS URBANISTICOS INTEGRALES 102
4.6. CLUBES DE CAMPO 103
4.7. BARRIOS CERRADOS 104
4.8. ALBERGUES TRANSITORIOS 104
4.9. SALAS VELATORIAS 104
4.10. UTILIZACION DE BALDIOS 104
4.11. USOS CONDICIONADOS 105
4.12. USO NO CONSIGNADO 106
4.13. USO NO PREVISTO 106
4.14. USO PROHIBIDO 106
4.15. EDIFICIOS NO CONFORME 107
4.16. SECTORES INUNDABLES 107
CAPITULO 5: NORMAS PARA LA PROTECCION Y REHABILITACION DEL PATRIMONIO. 110
5.1. OBJETIVOS GENERALES 110
5.2. VALORES PATRIMONIALES 110
5.3. PROCEDIMIENTOS DE PROTECCION Y REHABILITACION 110
5.4. ESCALAS DE PROTECCION 110
5.4.1. Protección General 111
5.4.2. Protección Ambiental 111
5.4.3. Protección Edilicia 112
5.4.4. Protección Contextual 112
5.5. NIVELES DE PROTECCION 112
5.5.1. Protección Integral 112
5.5.2. Protección Estructural 112

5.5.3. Protección Perceptiva 112
5.6. TIPOS DE ACTUACIONES Y GRADOS DE INTERVENCION 112
5.6.1. Grado de Intervención 1 113
5.6.2. Grado de Intervención 2 113
5.6.3. Grado de Intervención 3 115
5.6.4. Grado de Intervención 4 115
5.7. CATALOGO PATRIMONIAL 116
5.7.1. Conceptos y alcances 116
5.7.2. Criterios de valorización 116
5.7.3. Procedimientos para la revisión 117
5.8. CONVENIO URBANÍSTICO 117
5.9. INCENTIVOS 118
5.10. ZONAS DE PROTECCION PATRIMONIAL 119
5.10.1. P.P.1 119
5.10.2. P.P.2. 120
5.10.3. P.P.3 120
5.10.4. P.P.4 121
5.10.5. PPc2 122
5.10.6. PPc4 122
5.11. DISPOSICIONES GENERALES PARA LAS ZONAS DE PROTECCION PATRIMONIAL 122
CAPITULO 6: NORMAS DE PROCEDIMIENTO. 127
6.1. URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES 127
6.1.1. Consulta de Prefactibilidad 127
6.1.2. Resolución de Prefactibilidad 128
6.1.3. Presentación del Proyecto 128
6.1.4. Aprobación del proyecto 129
6.1.5. Publicidad sobre venta de urbanizaciones y subdivisiones 129
6.2. FRACCIONAMIENTOS 129
6.3. PARCELAMIENTOS 130
6.3.1. Parcelamientos de manzanas o macizos existentes 130
6.3.2. Modificaciones de parcelas existentes 130
6.3.3. Subdivisión de parcelas edificadas 130
6.3.4. Subdivisión de parcelas internas y/o de dimensiones menores a las establecidas para zonas en que se localizan 131
6.3.5. Unificaciones 131
6.4. CERTIFICADO DE USO CONFORME 132

6.4.1. Finalidad 132
6.4.2. Uso Conforme 132
6.4.3. Uso No Conforme 132
6.4.4. Obligatoriedad 132
6.4.5. Datos a consignar en el Certificado 132
6.4.6. Facultad de la Autoridad de Aplicación 132
6.4.7. Vigencia 132
6.4.8. Responsabilidad Profesional 133
6.5. CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN 133
6.5.1. Obligatoriedad 133
6.5.2. Requerimientos para la tramitación 133
6.5.3. Obligatoriedad de exhibición 133
6.5.4. Vigencia 134
6.6. CERTIFICADO URBANISTICO 134
6.6.1. Contenido 134
6.6.2. Vigencia 134
6.6.3. Responsabilidad Profesional 134
6.7. SOLICITUDES DE RADICACIÓN INDUSTRIAL 135
6.8. SOLICITUDES REFERIDAS A ZONAS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL 135
6.8.1. Organismo Asesor 135
6.8.2. Intervenciones en edificios y/o predios baldíos de propiedad pública o privada 136
6.8.3. Intervenciones en la Vía Pública 136
6.8.4. Documentación 136
6.8.5. Demolición 137
6.9. SOLICITUDES REFERIDAS A CONJUNTOS URBANÍSTICOS INTEGRALES 138
6.10. SOLICITUDES REFERIDAS A LA LOCALIZACIÓN DE CLUBES DE CAMPO 139
6.11. SOLICITUDES REFERIDAS A LA LOCALIZACIÓN DE BARRIOS CERRADOS 139
6.12. EVALUACION DE IMPACTO 141
6.12.1. Evaluación de Impacto Urbanístico 141
6.12.2. Evaluación de Impacto Ambiental 142
6.13. VIGENCIA DE LA NORMATIVA GENERAL 144
6.14. RESPONSABILIDAD DEL PROFESIONAL 145
6.15. REMISIÓN AL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN 145
6.16. DE LAS CONSULTAS DEL CÓDIGO 145
6.16.1. Requisitos de presentación 145
6.16.2. Vigencia 145

INTRODUCCIÓN

La ciudad de Zárate y la localidad de Lima, rodeadas por una extensa área rural destinada a la producción agrícola-ganadera, en donde se ha localizado en las últimas décadas un significativo desarrollo industrial, constituyen el sector continental del Partido de Zárate.

Su dinámico proceso de transformación y expansión, requieren de una visión global de sus necesidades y una acción coordinadora de ordenamiento urbano.

Con tal motivo se sancionó la Ordenanza Nº 2435/87, poniendo en marcha un mecanismo participativo, a través de una Comisión del Plan Regulador creada ad-hoc, encargada de reunir información y elaborar un Diagnóstico Urbano, como documentación básica para la formulación de un Plan de Ordenamiento.

A su vez, desde 1988 se contó con el asesoramiento de la Secretaría de Vivienda y Calidad Ambiental de la Nación, y con el de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires.

El presente Código de Planeamiento representa la pieza normativa necesaria para la puesta en práctica de gran parte de los objetivos y conclusiones contenidas en dichos estudios. Es el instrumento legal que fija las normas de uso del suelo, parcelamiento de la tierra, intensidad de ocupación y tejido urbano, destinadas a encauzar la localización de las actividades urbanas y periurbanas, sean éstas privadas u oficiales.

El particular momento de la evolución de nuestro distrito, inserto en un contexto regional y nacional rico en posibilidades de desarrollo, atento a su singular ubicación geográfica, infraestructura de transporte, energética y de servicios, nos plantea la resolución de importantes elementos de su estructuración urbanística que tendrán decisiva y permanente trascendencia en su conformación futura, y ello exige que sea encarada con una adecuada coordinación de las responsabilidades concurrentes públicas y privadas.

Cabe destacar por otra parte, que el sector insular del Partido, caracterizado por la peculiaridad de su medio físico integrante del Delta del Paraná, requiere un tratamiento particularizado por lo cual no ha sido incluido momentáneamente en el presente Código.

OBJETIVOS DEL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO.

Estas normas tienen como objetivo general mejorar substancialmente las condiciones de habitabilidad y calidad ambiental del Partido de Zárate.

Concordante con esta idea central, el Código propende a los siguientes objetivos particulares:

a) Promover y proteger la salud, seguridad, confort y bienestar general de la población.

b) Permitir el pleno desenvolvimiento de las actividades y derechos individuales, cuyo único límite está fijado por el bienestar general, y estimular, al mismo tiempo, el espíritu de comunidad.

c) Orientar el desarrollo de la ciudad dentro de una estructura urbana que determine con claridad la distribución, forma y densidad de edificación, así como el carácter y funcionalidad de cada distrito, facilitando las interconexiones entre ellos.

d) Proteger el carácter y mantener la estabilidad de áreas donde se han zonificado espontáneamente actividades bien emplazadas.

e) Prohibir usos y edificios que sean incompatibles con el carácter de los permitidos en cada distrito.

f) Prevenir ampliaciones, alteraciones o remodelaciones de edificios existentes cuyos usos y características no sean conformes a las normas del distrito y afecten de modo adverso al desarrollo, funcionalidad y valor de la propiedad en cada zona.

g) Garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad en función de los requerimientos ambientales necesarios de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, visuales y vegetación tanto a los espacios urbanos como a los ambientes habitables.

h) Regular la intensidad de uso de los lotes y determinar el área de espacios y superficies libres que rodean los edificios, para asegurar las necesarias condiciones de habitabilidad.

i) Prevenir inconvenientes derivados de densidades de población excesivas según el carácter de cada distrito, regulando el uso y volumen de la edificación.

j) Regular la forma de subdivisión de la tierra en cada distrito a fin de asegurar la obtención de parcelas apropiadas a cada actividad. Prever que la ocupación y urbanización de los terrenos se efectúe en concordancia con las obras de infraestructura que requieren.

k) Posibilitar programas para la coordinada expansión de los servicios de infraestructura.

l) Definir las localizaciones más adecuadas para los grandes equipamientos y especificar el destino que deberá darse a importantes terrenos de propiedad pública.

m) Consolidar la creación de una red vial que atienda eficazmente las necesidades de circulación actual y futura de la ciudad, facilitando la apertura de nuevas arterias de circulación y ampliación de las existentes.

n) Evitar las acciones de emisión de contaminantes que puedan deteriorar las condiciones ambientales de ámbito natural y urbano.

o) Proteger el Patrimonio Urbano como herencia de la comunidad con los valores culturales, sociales y económicos que ha incorporado en su evolución.

p) Promover acciones de rehabilitación del Patrimonio Urbano para potenciar el usufructo del patrimonio social, cultural y económico y recuperar sus valores de uso y de cambio.

q) Atender la estética urbana fijando líneas de edificación y estableciendo disposiciones específicas en distritos especiales.

r) Prever que la incorporación de nuevos terrenos al uso urbano se efectúe en forma progresiva y en concordancia con las reales necesidades de expansión, evitando la dispersión urbana que se deriva de actitudes prematuras o especulativas.

s) Evitar que emplazamientos aislados o actividades destructivas del suelo, dificulten la racional utilización y estructuración de áreas que posteriormente serán necesarias para la expansión urbana.

Capítulo 1

GENERALIDADES

CAPITULO 1: GENERALIDADES.

1.1. TÍTULO

Este cuerpo de normas será conocido y citado como "Código de Planeamiento del Partido de Zárate" y será denominado en adelante el "Código**".**

1.2. ÁMBITOS

1.2.1. Ámbitos temático

Las disposiciones de este Código alcanzan y rigen en 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 y todos aquellos aspectos que tengan relación con el desarrollo y ordenamiento urbanístico dentro del área de su ámbito de vigencia.

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

1.2.2. Ámbito jurídico y territorial

Las disposiciones de este Código se extienden a las personas de derecho público y a sus bienes, cualquiera fuere su afectación localizadas dentro de la jurisdicción territorial del sector continental del Partido de Zárate.

1.2.3. Ámbito temporal

- El Código de Planeamiento del Partido de Zárate entrará en vigencia a los treinta (30) días de la convalidación provincial.
- Los expedientes que se encuentren en trámite a la fecha de vigencia del Código, conforme a lo establecido en el artículo anterior, se considerarán y resolverán conforme a la normativa vigente a la fecha de su ingreso.

1.3. AUTORIDAD DE APLICACIÓN

1.3.1. Competencia

El Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de Zárate será la Autoridad de Aplicación del presente Código, a través de la SECRETARÍA DE HÁBITAT o de la dependencia que asuma las funciones de planificación y desarrollo urbano y territorial en el futuro, respecto de Urbanizaciones y Subdivisiones, Fraccionamientos, Parcelamientos, Certificados de Uso, Constancias de Zonificación y Certificados Urbanísticos, y otras referidas a Zonas de Protección Patrimonial, a Conjuntos Urbanísticos Integrales, y a la Localización de Barrios Cerrados, Evaluaciones de Impacto Urbanístico y Ambiental, y sobre responsabilidades profesionales en tales temas. Y respecto de las Solicitudes de Radicación Industrial y Constancias de Zonificación de los emprendimientos comerciales e industriales será a través de la SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO o de la dependencia que en el futuro asuma tales funciones. Ambas Secretarías trabajarán de manera coordinada y armónica procurando un desarrollo territorial sostenible e integrador.-

1.3.2. Facultades y Deberes

Serán Facultades y Deberes de la Autoridad de Aplicación:

a) Revisar con una periodicidad no mayor de tres años, contados a partir de la vigencia del presente Código, los resultados de la aplicación de sus normas y proponer las reformulaciones que resulten convenientes.
b) Analizar y dictaminar sobre las propuestas de modificación a este Código que se formulen.
c) Coordinar la gestión de acciones y obras que concurran a cumplimentar las previsiones de este Código.
d) Intervenir en la gestión de emprendimientos originados en el sector público o privado que, por su índole o magnitud, involucren transformaciones significativas en la ocupación y funcionamiento del territorio municipal, con el objetivo de compatibilizar dichos emprendimientos y los criterios urbanísticos del presente Código.

1.4. PUBLICACIÓN DEL CÓDIGO

La publicación del presente Código será realizada por la Municipalidad. En las sucesivas ediciones no podrá alterarse la continuidad del articulado.

Toda modificación a determinados artículos debe redactarse íntegramente, reemplazando al artículo modificado o sustituido.

Cada año se publicarán las hojas que correspondan a modificaciones del presente Código efectuadas al 31 de Diciembre del año anterior.

1.5. INFRACCIONES Y SANCIONES

1.5.1. Serán pasibles de aplicación de multas, los responsables de todas las acciones enumeradas en el punto 1.2.1. de este Código, que se iniciaren con posterioridad a su sanción sin autorización municipal y/o contraviniendo las normas previstas en el mismo.

1.5.2. Las multas se graduarán según la importancia de la infracción cometida y serán:

a) De hasta un sueldo mínimo de la administración municipal, cuando se trate de faltas meramente formales.

b) De uno a cincuenta sueldos mínimos de la administración municipal, si fueran faltas que no causaren perjuicios a terceros.

c) De cincuenta a quinientos sueldos mínimos de la administración municipal, en los casos de violación a las disposiciones de este Código que ocasionasen perjuicios a terceros.

1.5.3. En el caso específico de las disposiciones contenidas en el Capítulo 5, su incumplimiento será pasible de la aplicación de las siguientes multas:

a) Transgredir lo establecido en las Disposiciones Generales: de 1 a 5 sueldos mínimos de la administración municipal.

b) Exceder los indicadores urbanísticos, altura máxima y volumen edificatorio: de 5 a 10 sueldos de la administración municipal.

c) Dar comienzo sin autorización municipal a la construcción, remodelación, transformación, ampliación o demolición de edificios ubicados en las Zonas de Protección Patrimonial: de 5 a 15 sueldos mínimos de la administración municipal.

Las infracciones indicadas en los ítems a), b) y c) serán multadas en forma acumulativa, cuando las mismas sean encuadradas en dos o más de aquellos ítems.

1.5.4. En los casos previstos en los puntos anteriores, sin prejuicio de las multas establecidas, la Autoridad de Aplicación podrá disponer la suspensión de las obras o el desarrollo de actividades así como la remoción, demolición o adecuación de construcciones erigidas indebidamente, bajo apercibimiento de efectuarse directamente a cargo de los infractores.

1.5.5. Serán solidariamente responsables de las infracciones cometidas: el peticionante, propietarios, empresas promotoras o constructoras y profesionales intervinientes**.**

1.5.6. Cuando fuese responsable o corresponsable de la infracción algún profesional, la Autoridad de Aplicación enviará los antecedentes del caso a la entidad profesional respectiva para las acciones que correspondan.

Sin perjuicio de ello, podrá disponer la exclusión del infractor de las actuaciones donde se constate la infracción.

1.6. CONCEPTOS Y DEFINICIONES

Las palabras y expresiones del presente Código tienen los siguientes significados:

1.6.1. Relativos a los espacios

Área: Espacio territorial conformado por una o más zonas y precintos, que pueden tener como destino global:

* Urbana: espacios destinados a asentamientos humanos y de actividades intensivas.
* Complementaria: espacios circundantes al área urbana y relacionados funcionalmente con la misma.
* Rural: espacios destinados predominantemente al desarrollo de actividades primarias

Zona: Extensión territorial a la cual este Código asigna normas urbanísticas específicas y homogéneas en toda su extensión

Precinto: Zona de extensión restringida, compuesta por una o pocas parcelas contiguas, a la que se asigna un uso coincidente con el uso actual.

1.6.2. Relativos a los tipos de zonas y precintos

Central: Aquél en el cual se agrupan los usos institucionales, comerciales, administrativos y de servicios a escala de las distintas localidades o sectores del Partido y, también, los residenciales.

Residencial: El destinado a la localización de viviendas como uso predominante y a veces exclusivo, con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad.

Comercial: El destinado a la localización de usos comerciales, administrativos y de servicios a escala local o zonal y, también, los residenciales.

Industrial: El destinado a la localización de actividades manufactureras, de almacenaje y de *servicios.*

Agropecuaria: El destinado al desarrollo de actividades primarias y agroindustrias.

De Esparcimiento: El destinado a espacios verdes y parquizados de uso público (plaza, plazoleta y parques) y espacios parquizados y/o deportivos de instituciones.

De Usos Específicos: El destinado a la instalación y funcionamiento de equipamiento de escala urbana.

De Protección: El que por sus características históricas, tradicionales, paisajísticas o ambientales, es objeto de un ordenamiento especial mediante normas particularizadas, con el fin de preservar dicho carácter.

De Recuperación: El que por sus condiciones de localización y ocupación queda sujeto a planes particularizados a desarrollar por la Autoridad de Aplicación.

De Remediación: El que por la presencia en el suelo y/o en el subsuelo de material contaminante en concentraciones superiores a los niveles guía establecidos en la legislación nacional y provincial aplicables, queda sujeto a la realización de tareas de restablecimiento necesarias para liberar su uso sin poner en peligro en forma directa o indirecta la vida humana y la preservación de los recursos naturales existentes.

Extra Urbano: El que por sus condiciones de accesibilidad está destinado a la localización de actividades que no requieren una vinculación inmediata con los centros urbanos.

Bandas de Circulación: El que por ser frentista a vías de circulación principal, admite la instalación de actividades vinculadas con el tránsito automotor.

Reserva: Espacio previsto para expansión futura de alguno de los destinos anteriormente enunciados, en el cual se admite transitoriamente el desarrollo de actividades que no comprometan su destino.

1.6.3. Relativos al Uso del Suelo

Uso del Suelo: Propósito para el cual un predio y las construcciones e instalaciones asentadas en el mismo han sido diseñadas, construidas, ocupadas, utilizadas y mantenidas.

Uso Zonal: El que corresponde a actividades agrupadas de características homogéneas (ejemplo: residencia, industria, comercio, etc.)

Uso Puntual: Se refiere a localizaciones de equipamiento comunitario o de servicios. No genera zonas pues no depende de su agrupamiento sino del radio de captación de su actividad.

Uso Permitido: Es aquel que puede implantarse en una parcela según las prescripciones de éste Código para cada zona y que se encuentra expresamente indicado como tal en el Cuadro General de Usos, siempre que el nivel de complejidad ambiental sea compatible con lo establecido en el marco regulatorio aplicable y se haya cumplido con el proceso de Evaluación de Impacto Ambiental establecido en la legislación provincial vigente.

Uso no Permitido: El que no puede implantarse en una zona por no ser compatible con el carácter de la misma y los usos en ella permitidos, razón por la cual no es mencionado como uso permitido.

Uso Conforme: Es aquel que cumple con la normativa vigente.

Uso no Conforme: Uso no permitido en una zona, pero que constituye un hecho previo a la vigencia de este Código. Según los casos, se adoptarán medidas para neutralizar sus efectos negativos y, si fuese necesario, lograr su erradicación. Su existencia no posibilita la habilitación de otros casos cuyo uso sea igual o similar al existente.

Uso Condicionado: Uso no conforme cuya subsistencia puede admitirse, determinando pautas y criterios con respecto al control de sus efectos negativos.

Uso no Consignado: Es aquel que no estando explícitamente consignado en el Cuadro General de Usos como uso permitido, puede ser asimilado a un uso admitido para el mismo por constituir una actividad similar.

Uso no Previsto: Es aquel que no habiendo sido previsto en el Cuadro General de Usos, no es tampoco asimilable por similitud a usos permitidos o prohibidos.

Su localización requerirá un estudio particularizado del Departamento Ejecutivo y, en los casos que corresponda, la sanción de una ordenanza que posibilite su inclusión como uso permitido.

1.6.4. Relativos a las parcelas

Lote, parcela o predio: Área indivisa de terreno designada como tal en los planos registrados por autoridad competente.

Parcela de esquina: La que tiene por lo menos dos lados contiguos adyacentes a las vías públicas.

Parcela Intermedia: Aquella que no es “parcela de esquina”.

Cota de la parcela: Cota del nivel del cordón más el suplemento (pendiente) que resulta por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente de la parcela o la que destina como tal la Oficina de Catastro Municipal.

Ancho de la Parcela: Dimensión medida sobre la Línea Municipal.

Profundidad de la parcela: Dimensión medida en sentido perpendicular a la Línea Municipal.

Línea Municipal: Línea que deslinda la propiedad privada de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para las futuras vías públicas (abreviada: L.M.)

Línea Municipal de Esquina u Ochava: Línea Municipal cuyo trazado es una línea perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las L.M. concurrentes a la esquina de una manzana (abreviada L.M.E.).

Línea Divisoria lateral de la parcela: La que concurre a la L.M. o a la línea divisoria de fondo.

Línea Divisoria de la parcela: La opuesta y más distante a la L.M.

Superficie Mínima: Menor extensión areal que debe tener cada parcela.

Lado mínimo: Menor extensión lineal que debe tener cada parcela para conformar su superficie mínima.

Parcela no conforme: La que no cumple con los requisitos de superficie y/o lado mínimo exigidos para cada zona.

1.6.5. Relativos a las Subdivisiones:

Subdivisión: Cualquier clase de fraccionamiento de lotes, parcelas o predios.

Urbanización: Toda subdivisión donde fuera necesario abrir nuevas calles o prolongar las existentes, con el objeto de crear lotes, bloques o manzanas.

Urbanización Integral: Toda urbanización que, además de la subdivisión y apertura de calles, incluye la dotación de servicios de infraestructura completos y conexión vial con la trama circulatoria urbana existente.

Conjunto urbanístico integral: Urbanización Integral que se desarrolla en una o más parcelas contiguas e incluye la construcción de edificios.
En caso de abarcar superficies mayores a 7.000 m2, podrán acogerse a las normas que se establecen en el punto 4.5.
Las normas referidas a Conjuntos Urbanísticos Integrales, también serán de aplicación en aquellos casos que, con similares objetivos y resultados urbanísticos, se aplique la Ley de Propiedad Horizontal en vez de realizar subdivisiones.

Bloque o manzana: Fracción de terreno conformada por una o más parcelas rodeadas de vías públicas en todo su perímetro.

Vía Pública: Autopista, avenida, calle, callejón, pasaje y todo paso abierto al tránsito, declarado expresamente "vía pública" por la Municipalidad.

Servicios de Infraestructura completa: A los efectos de la aplicación de este Código se entenderá por tales: la conexión a red de agua corriente, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, cloacas, desagües pluviales y pavimento.

1.6.6. Relativos a los edificios

Edificio: Cualquier estructura construida para soportar, cubrir o albergar personas, animales o bienes de cualquier clase, y que está fija al suelo en forma permanente.

Edificio entre medianeras: Edifico que se apoya sobre las líneas divisorias laterales de la parcela.

Edificio de perímetro libre: Edificio cuyos paramentos perimetrales están retirados de los límites de la parcela y no constituyen medianeras.

Edificio de semiperímetro libre: Edificio que cuenta con uno solo de sus paramentos perimetrales apoyado sobre unas de las líneas divisorias laterales de la parcela.

Edificio no conforme: Edificio que no cumple con algunas de las disposiciones de este Código.

Basamento: Parte del edificio construida sobre el nivel del terreno y entre medianeras, cuya superficie es mayor que los volúmenes sobreelevados del mismo edificio.

Planta Baja Libre: Aquella en la cual no existen elementos construidos, más allá de los indispensables para asegurar la circulación vertical de la edificación ubicada en los niveles superiores, permitiendo de esta forma, la máxima continuidad visual desde la vía pública hacia el centro libre de manzana.

Fachada Principal: Paramento exterior de un edificio que delimita su volumen externo hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la L.M. o la del retiro obligatorio.

Altura de Fachada: Medida vertical de la fachada principal, tomada sobre la L.M. o las del retiro obligatorio, a partir de la cota de parcela.

Altura Máxima: Medida vertical desde la cota de parcela hasta el punto más alto que pueda alcanzar un edificio (Abreviada: H. máx.)

Altura mínima: Medida vertical desde la cota de parcela hasta el punto menos alto del basamento (abreviada: H. mín.)

Altura de basamento: Medida vertical fija desde la cota de la parcela hasta el punto más alto del basamento (abreviada: H.b.)

Superficie cubierta: Suma total de las superficies parciales de los locales, entrepisos, sótanos, semisótanos, balcones cubiertos o pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques, hasta las líneas laterales de la parcela y comprendidas en todas las plantas que componen el edificio.

Local: Cada una de las partes cubiertas o semicubiertas en que se dividen un edificio. Su clasificación se regirá por las especificaciones del Código de Edificación del Partido de Zárate.

Entrepiso: Espacio que en parte de su perímetro se abre a otro local y cuyo uso es similar o complementario del mismo.

Semisótanos: Local cuyo cielorraso está a una altura no inferior a + 1,30 m con respecto a la cota de la parcela.

Sótano: Local cuyo cielorraso está a una altura inferior a + 1,30 m con respecto a la cota de la parcela.

1.6.7. Relativos al tejido urbano

Tejido Urbano: Relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano.

Espacio Urbano: Espacio aéreo entre los volúmenes edificados en la ciudad, capaz de garantizar buenas condiciones de iluminación y ventilación natural a los ambientes habitables.

Patio: Espacio abierto rodeado en tres o cuatro de sus lados por volúmenes edificados.

Patio apendicular: Patio generado por entrantes o retiros parciales de los cuerpos edificados, abierto a uno o más de sus lados al espacio urbano.

Patio Interno: Espacio abierto que no configura espacio urbano.

Factor de Ocupación Total (F.O.T.): Número que, multiplicado por la superficie total de la parcela, determina la cantidad máxima de superficie edificable.

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): Número que, multiplicado por la superficie total de la parcela, determina la superficie de la misma que puede ocuparse, con superficies cubiertas y semicubiertas.

Línea de Edificación: Línea virtual dentro de la parcela, a partir de la cual aquella puede ser ocupada con volúmenes construidos, respetando los retiros obligatorios que hayan sido impuestos con respecto a las L.M. y a las líneas divisorias de la parcela (abreviada: L.E.)

Retiro de frente: Distancia que debe guardar la L.E. con respecto a la L.M. (abreviado: R. le.)

Retiro lateral: Distancia que debe guardar la L.E con respeto a las líneas divisorias de parcelas (R. la.)

Retiro de fondo: Distancia que debe guardar la L.E. con respecto a la línea divisoria de fondo (Abreviado: R. fo.)

Centro libre de manzana: Superficie que debe estar exenta de edificaciones, para conformar espacio urbano en el interior de toda manzana o bloque.

Línea de fondo de manzana: Línea virtual que delimita el centro libre de manzana (abreviada: L.F.M.).

Espacio libre de manzana: Espacio aéreo del interior de la manzana limitado por la L.F.M.

Franja perimetral edificable: Superficie de la manzana comprendida entre las L.E. y las L.F.M. que debe ser ocupada con volúmenes construidos.

Plano límite: Plano virtual horizontal que determina la altura máxima de un edificio.

Volumen edificable: Volumen máximo que puede construirse en una parcela según las prescripciones de este Código.

Volumen no conforme: Volumen edificado en exceso con respecto al volumen edificable o en defecto con relación al mínimo exigido.

1.6.8. Relativos a la intensidad de ocupación:

Densidad poblacional bruta: Es la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma (abreviada: D.b.).

Densidad poblacional neta: Es la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir descontando los espacios circulatorios y verdes públicos (abreviada: D.n.).

1.6.9. Relativos a la Protección del Patrimonio:

Conservación: Las acciones de conservación implican el mantenimiento de las condiciones en que se encuentran los bienes en el momento que se los declare sujetos a protección.

Reequipamiento: Las acciones de reequipamiento implican la incorporación de instalaciones y mobiliario urbano en espacios abiertos.

Reestructuración: Las acciones de reestructuración implican la reorganización de los espacios construidos y abiertos, admitiéndose la incorporación de nuevas actividades, volúmenes, superficies y/o elementos, sin alterar las características significativas del tejido.

Refuncionalización: Las acciones de refuncionalización implican cambios en las actividades.

Rehabilitación: Comprende las adecuaciones funcionales, tendientes a su mejoramiento y/o reutilización, incluyendo a los espacios abiertos que los circundan y a la relación entre ambos.

Remodelación: Las acciones de remodelación implican la adaptación de los bienes manteniendo sus características significativas, permitiéndose la reparación, sustitución e incorporación de elementos que respeten el diseño original.

Renovación: Las acciones de renovación implican la incorporación, remoción y sustitución de volúmenes, superficies y elementos, así como la incorporación de nuevas actividades.

Restauración: Las acciones de restauración implican la consolidación y mantenimiento de las características originales de los bienes o espacios abiertos, con la posibilidad de restituir partes alteradas y/o existentes, con elementos originales.

Consolidación: Las acciones de consolidación implican el afianzamiento, refuerzo o restitución de componentes degradados, para mantener las condiciones generales del edificio, especialmente su estabilidad.

Reconstrucción: Las acciones de reconstrucción implican la realización, mediante obra nueva, de partes o la totalidad de un edificio total o parcialmente demolido.

1.7. ABREVIATURAS

Las abreviaturas utilizadas en el presente Código, tienen los siguientes significados:

D.E.: Departamento Ejecutivo.

L.M.: Línea Municipal

L.M.E.: Línea Municipal de esquina u ochava

L.E.: Línea de edificación

L.F.M.: Línea de fondo de manzana

F.O.T.: Factor de ocupación total

F.O.S.: Factor de ocupación del suelo

D.b: Densidad bruta

D.n.: Densidad neta

H.max.: Altura máxima

H.min.: Altura mínima

H.b.: Altura de basamento

R.fe.: Retiro de frente

R.la.: Retiro lateral

R.fo.: Retiro de fondo

Hab.: Habitante

m.: metro lineal

m^2: metro cuadrado

m^3: metro cúbico

Ha.: Hectárea

Prof.: Profundidad

C/u: Cada uno/a

Pl.: Plancheta

Capítulo 2

NORMAS GENERALES

CAPITULO 2: NORMAS GENERALES.

2.1. URBANIZACIONES

2.1.1. En las áreas urbanas y complementarias, en aquellos sectores a subdividir linderos a fracciones amanzanadas, las dimensiones de las manzanas y la disposición de las vías públicas, serán aquellas que surjan del estudio correspondiente a cargo de la Autoridad de Aplicación.

En todos los sectores a subdividir no linderos a fracciones amanzanadas, se tomará como lado mínimo, sobre la vía de circulación principal, ciento cincuenta (150) m

Se podrá adoptar el trazado de una o más calles internas de penetración y retorno, preferentemente con accesos desde la vía de circulación secundaria.

2.1.2. Los amanzanamientos deberán efectuarse respetando las siguientes pautas:

Su relieve topográfico deber tener una altimetría tal que permita la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes, y respetar los niveles generales que haya establecido la Municipalidad.

a) La distribución y dimensiones de las vías públicas serán proyectadas considerando el tránsito de la zona.
b) Los nuevos amanzanamientos no podrán interrumpir la continuidad de las vías de circulación principales que a tal efecto definirá la Autoridad de Aplicación.
c) La forestación existente dentro de los lotes debe conservarse. De ser necesaria la extracción de algún ejemplar, se procederá de acuerdo a la Ordenanza Nº 2785/92, al igual que para la forestación de nuevas vías y espacios públicos.

2.1.3. En los macizos existentes de las áreas urbanas, para poder realizar urbanizaciones, se exigirá la provisión de los siguientes servicios:

– Agua corriente
– Desagües cloacales (sí existe colectora)
– Pavimento en vías principales de circulación, estabilización y mejorado para vías secundarias
– Alumbrado público
– Energía eléctrica domiciliaria.
– Desagües pluviales.

2.1.4. En el caso de "urbanizaciones integrales" deberán respetarse las condiciones establecidas en los puntos 2.1.1. , 2.1.2. y 2.1.3., admitiéndose vías internas vehiculares con ancho mínimo de quince (15) m, así como trazados especiales con retorno o "cul de sac" y pasajes peatonales públicos que vinculen áreas de equipamiento de la urbanización con las áreas servidas de la misma, siempre que el acceso a cada unidad de vivienda u otro uso no diste más de sesenta (60) m. de calle de acceso vehicular o playa de estacionamiento.

2.1.5. En zonas residenciales extraurbanas, para poder realizar urbanizaciones, se exigirá la provisión de los siguientes servicios:

– Agua corriente.
– Desagües cloacales para densidades netas previstas superiores a los 150 hab/Ha. (Ciento cincuenta habitantes por hectárea)
– Tratamiento de estabilización y mejorado de las vías principales y secundarias de circulación.

– Alumbrado público.
– Energía eléctrica domiciliaria.

2.2. PARCELAMIENTOS

2.2.1. Disposición

Todo lote resultante de nuevas subdivisiones o engolamientos deberá tener acceso directo por vía pública.

2.2.2. Dimensiones

Se ajustarán a las medidas mínimas que se indiquen para cada una de las distintas zonas.

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

a) Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.

b) Evitar que entre edificios construidos en lotes linderos queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en el Código de Edificación.

c) Corregir una baja relación frente-fondo, entendiendo por tal a la inferior a un tercio (1/3). En estos casos, el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.

d) Transferir superficies entre lotes linderos para permitir una solución que, desde el punto de vista urbanístico, sea superior o equivalente a la anterior.

2.2.3. Parcelas interiores

Sólo podrán crearse parcelas interiores sin salida a la vía pública, cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera, pero siempre que no se originen quiebres o martillos que representen una inconveniente solución urbanística. La parcela remanente deberá tener la superficie mínima establecida para la zona.

2.2.4. Trazado

En la creación de nuevas parcelas en Áreas Urbanas y Complementarias, éstas deberán observar que la relación máxima entre ancho y fondo de parcela no sea inferior a un tercio (1/3).

2.2.5. Servicios de Infraestructura

Las manzanas o macizos rodeados de calles, producto de urbanizaciones ya existentes y que están sin lotear o parcialmente parcelados, sólo podrán subdividirse en lotes o en nuevas parcelas si se aseguran los servicios de infraestructura exigidos en el punto 2.1.3.

2.2.6. Subdivisión de parcelas edificadas

Al subdividir parcelas edificadas, las parcelas resultantes deberán cumplir con las normas especificadas para la zona correspondiente. En estos casos se deberá contar con plano municipal aprobado.

2.2.7. Subdivisiones en áreas rurales.

En las áreas rurales, las parcelas no podrán ser inferiores a la unidad económica de explotación extensiva o intensiva. Las dimensiones mínimas de las mismas se determinarán en la forma que establece el Código Rural.

2.2.8.
En las áreas rurales y complementarias, se podrán autorizar dimensiones de parcelas inferiores a la unidad económica de explotación, sobre la base de lo especificado en el Art. 7 del decreto Nº 1549/83, reglamentario del Decreto Ley 8912.

2.3. CESIONES DE TERRENO

2.3.1. En toda urbanización, el propietario tiene obligación de ceder al Estado Provincial, a título gratuito, los espacios correspondientes a las vías públicas, a los espacios verdes y libres públicos y a las reservas para uso público o equipamiento comunitario.

a) Las superficies a ceder tendrán los siguientes valores mínimos:
Áreas verdes y libres públicas: 3,5 m2/hab.
Reservas para uso público o equipamiento comunitario: 1,0 m2/hab.

b) Cuando por la densidad de la zona, alguna o ambas cesiones no lleguen a tener la superficie de la parcela mínima establecida para la zona, se deberá ceder una parcela mínima para cada uno de estos destinos.

c) Respecto a la ubicación y características de las superficies a ceder, la Autoridad de Aplicación se reserva el derecho de aceptar la localización que mejor se ajuste a los fines previstos y exigir el arbolado obligatorio de las áreas destinadas a espacios verdes y vías públicas (Ordenanza Nº 2785/92).

d) Cuando se urbanice un predio por etapas, en la fracción a subdividir en cada una de ellas, se aplicará el porcentaje establecido. El responsable deberá acordar con la Autoridad de Aplicación la ubicación de las cesiones totales, como condición indispensable para el cumplimiento del objetivo enunciado en el ítem c).

2.3.2. Al parcelarse manzanas originadas con anterioridad a la vigencia del Decreto Ley 8912, la exigencia de cesión establecida en 2.3.1. , quedará a criterio de la Autoridad de Aplicación.

Su efectivización será compensada mediante el incremento proporcional de la densidad neta y el F.O.T. máximo, sin variar la densidad bruta prevista para el sector.

2.4. DENSIDAD POBLACIONAL

2.4.1. Los valores de densidad bruta y neta poblacional máximas, se determinarán para cada una de las zonas.

2.4.2. En aquellas zonas que no cuentan con servicios de agua corriente, la densidad máxima quedará sujeta a la construcción de una única vivienda unifamiliar por parcela.

2.4.3. A los efectos de determinar la cantidad de habitantes, el mínimo computable será de cuatro personas por parcela.

2.4.4. El valor de la densidad neta podrá incrementarse por aplicación de los premios especificados en el punto 2.14. de acuerdo a cada una de las zonas.

2.5. ESPACIO URBANO

2.5.1. Se considerará espacio urbano al conformado por:

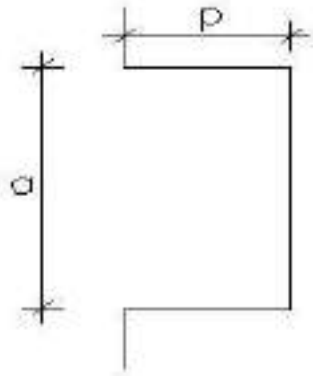
a) El espacio de vía pública comprendido entre líneas municipales y el comprendido entre dichas líneas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.

b) El espacio libre del centro de manzana.

c) El espacio entre paramentos laterales de los edificios de perímetro o semiperímetro libre y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con el espacio de vía pública y con el espacio libre del centro de manzana.

d) El espacio entre paramentos verticales correspondiente a uno o diferentes volúmenes edificados dentro de una misma parcela.

e) Los patios apendiculares que quedan incorporados a alguno de los espacios anteriormente enumerados, siempre que la abertura (a) de unión con el espacio urbano sea igual o mayor que dos veces la profundidad (p) del patio.



2.5.2. Los espacios urbanos serán considerados como tales a partir de la cota de la parcela.

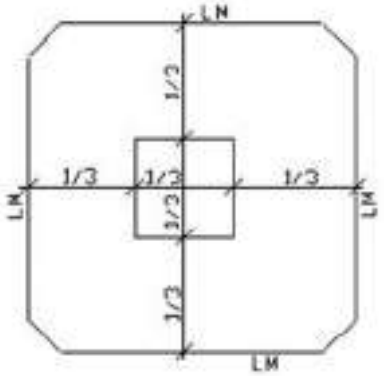
2.5.3. Los locales de primera, tercera y quinta clase habitable según clasificación del Art. 170 del Código de Edificación, sólo podrán ventilar e iluminar a espacio urbano, excepto los casos considerados en el punto 2.8.1.

2.5.4. En el caso de viviendas multifamiliares, a los patios apendiculares sólo podrán ventilar e iluminar locales de una misma unidad habitacional, siempre que se observen las disposiciones del Código Civil.

2.6. CENTRO LIBRE DE MANZANA

2.6.1. Conformación

El Centro Libre de Manzana será semejante al polígono formado por las líneas municipales de la manzana y sujeto a las siguientes condiciones:



a) La Línea de Fondo de Manzana (L.F.M.) surgirá de dividir en tres (3) partes iguales cada lado de la manzana, midiendo los tercios perpendiculares a las líneas municipales y trazando las líneas de fondo de manzana paralelas a las respectivas líneas municipales.

b) Ningún paramento, o la proyección real o virtual de éstos, podrá sobrepasar la L.F.M., salvo balcones abiertos y cornisas.

c) Cuando la línea divisoria de fondo de parcela sobrepasa la L.F.M. en menos de cuatro (4) m., las construcciones deberán retirarse por lo menos cuatro (4) m. de la línea divisoria de fondo de parcela, si a dicho espacio se abren vanos de iluminación y ventilación.

d) En los casos en que uno de los lados de la manzana tenga menos de cincuenta (50) m., en las manzanas atípicas y en cualquier otro caso no contemplado en este punto, la Autoridad de Aplicación dictará normas especiales para toda la manzana ante la primera solicitud de permiso de obra presentada por un particular afectado.

2.6.2. Ocupación

Se admitirá la ocupación del centro de manzana, siempre que se respete los requerimientos de F.O.T., F.O.S., iluminación y ventilación que correspondan, en los siguientes casos y con las respectivas delimitaciones:

a) En las zonas Ca y PP1: para usos comerciales y esparcimiento público y semipúblico, hasta una altura de seis (6) m, medidos desde la cota de la parcela correspondiente.
b) En las zonas Rm, Rmb1, Rmb2, Rb, RE y CR: para uso residencial hasta un máximo de 20% de la superficie del centro de manzana correspondiente a cada parcela, y hasta

una altura máxima de cuatro (4) m medidos desde la cota de la parcela correspondiente.

2.6.3. Solados

Un 50% de la superficie del centro de manzana correspondiente a toda parcela, no deberá ser impermeabilizada, para mantener la capacidad absorbente del terreno.

2.7. RETIROS

2.7.1. De Fondo

a) El retiro mínimo de la línea divisoria de fondo será de cuatro (4) m, cuando se abran al espacio urbano así conformado, vanos de iluminación y ventilación.

b) En los lotes de esquina u otros cuyos fondos no queden incluidos dentro del centro de manzana libre de edificación, si se desea abrir vanos de iluminación y ventilación para locales de habitación y trabajo, en edificios de planta baja y primer piso incluyendo un entrepiso, las construcciones deberán retirarse por lo menos tres (3) m de la línea divisoria de fondo.

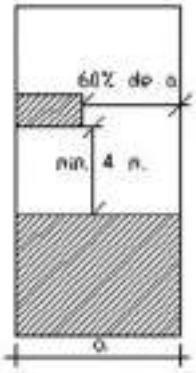
2.7.2. Lateral

El Retiro lateral mínimo para poder abrir vanos de iluminación y ventilación será de tres (3) m

2.7.3. Entre volúmenes de una misma parcela

a) Cuando en una parcela, se realicen unidades edilicias independientes que constituyan locales de habitación o de trabajo y al espacio conformado por dichas construcciones se abran vanos de iluminación y ventilación, la distancia mínima entre las mismas será de (6) m y no inferior a la semisuma de las alturas de los paramentos respectivos.

b) Cuando en una misma parcela, se realicen locales anexos, no habitables, la distancia mínima entre los paramentos de la construcción principal y los de dichas construcciones será de cuatro (4) m, si a dicho espacio se abren vanos de iluminación y ventilación siempre que su comunicación con el espacio urbano no sea inferior al 60 % del ancho de la parcela.



En caso contrario, se ajustará a lo especificado en el inciso anterior.

2.7.4. Compra de espacio aéreo

A los efectos de conformar los retiros laterales mínimos en los casos de edificios de perímetro o semiperímetro libre, se podrá concertar servidumbre real sobre el espacio aéreo del lindero, registrando la transacción de la misma en escritura pública.

2.7.5. De Frente

En el caso especial de las zonas Ra, PP1, PP2 y Ca las construcciones deberán ejecutarse sobre la Línea Municipal y entre ejes medianeros, o deberá preverse de elementos que reconstruyan a nivel virtual, la continuidad de fachadas que caracteriza a dichas zonas.

En este último caso, quedará a cargo de la Autoridad de Aplicación aprobar las propuestas que efectúen los interesados.

2.8. PATIOS INTERNOS

Los patios internos se clasifican en patios de primera categoría y patios de segunda categoría.

2.8.1. Patios de primera categoría.

a) Son aquellos que, admitidos únicamente en viviendas unifamiliares de planta baja y primer piso, pueden utilizarse para iluminar y ventilar locales de primera y tercera categoría y locales de quinta categoría habitables, siempre que respeten las siguientes dimensiones mínimas:
Superficie: 16 m^2
Lado: 4 m

b) Podrán considerarse patios de primera categoría, los patios apendiculares, siempre que la abertura (a) de unión con el espacio urbano, no sea inferior a la profundidad (p) del patio.

2.8.2. Patios de segunda categoría

a) Son aquellos que pueden utilizarse para iluminar y ventilar locales de segunda y cuarta categoría y locales de quinta categoría no habitables, siempre que respeten las siguientes dimensiones mínimas:
Superficie: lado mínimo x lado mínimo y no inferior a 12 m2
Lado: suma de las alturas de los paramentos enfrentados / 4, y no inferior a 3 m

b) No se admitirán extensiones apendiculares en patios internos.

De existir no se considerarán para la determinación de sus dimensiones mínimas, y el dimensionamiento de estos apéndices deberá efectuarse según el criterio fijado en el Art. 191 del Código de Edificación o sea considerándolo como parte cubierta.

2.8.3. Especificaciones sobre patios

a) Las dimensiones de las áreas descubiertas se determinarán con exclusión de la proyección horizontal de voladizos y escaleras cualquiera sea sus dimensiones y materiales o técnicas de construcción.

b) Las áreas descubiertas en las parcelas que constituyen espacio urbano o patios internos no podrán cubrirse con elementos fijos ni con claraboyas vidriadas corredizas. Sólo se permitirán los toldos plegables de tela, metal o plástico.

c) Los casos particulares de patios no contemplados en los artículos precedentes, serán sometidos al estudio particularizado de la Autoridad de Aplicación.

d) Ningún patio interno se proyectará sin que tenga acceso franco para la limpieza.

e) Los patios internos de segunda categoría podrán dividirse con cercos interiores, de altura máxima de dos (2) m
En estos casos, cada sector del patio así dividido no tendrá una superficie inferior al 50 % de la correspondiente a la mínima que corresponde a ese patio.

f) Casos de patios con forma irregular
Se deberá poder inscribir una silueta regular con el lado y la superficie mínima establecida en el artículo correspondiente.

2.9. F.O.S.

2.9.1. Su valor se determinará para cada una de las zonas.

2.9.2. Para su determinación se considerará la proyección horizontal, real o virtual, de toda la superficie cubierta y semicubierta construida a cualquier nivel, incluyendo aleros y balcones.

No serán computables aquellas superficies que se proyecten por fuera de la Línea Municipal.

2.10. F.O.T.

2.10.1. Su valor se determinará para cada una de las zonas.

2.10.2. Para su determinación se descontará:

- Las superficies de planta libre ubicada a nivel de cota de parcela.
- Las instalaciones complementarias para servicios generales como tanques de agua, salas de máquinas, caja de ascensores y los locales complementarios como lavaderos, depósitos de herramientas siempre que se ubiquen por debajo de la cota de la parcela o en azoteas y, en este último caso, cuando no supere una superficie equivalente al 20% de la misma.
- Aleros y balcones abiertos en tres de sus lados que no superen el 20 % de la superficie máxima edificable.
- Las escaleras de incendio, cuando se construyan además de la principal y el 50% (cincuenta por ciento) de estas cuando se construyan con las características de escaleras contra incendio.
- Las plantas de tratamiento de líquidos cloacales y/o industriales y las cámaras de servicios de infraestructura.
- Las cocheras en subsuelo o semi subsuelo por debajo de la cota de + 1.50 (más un metro con cincuenta centímetros) sobre la Cota de parcela.

Si el o los subsuelos poseen un uso diferente al de los servicios descriptos precedentemente o al estacionamiento vehicular deberán computarse para el F.O.T.

2.10.3. Los valores de F.O.T. podrán incrementarse por aplicación de los premios especificados en el punto 2.14. de acuerdo a cada una de las zonas.

2.11. ALTURA MAXIMA

2.11.1. Su dimensión se determinará para cada una de las zonas.

2.11.2. En las zonas donde exista obligación de construir basamento, o estén determinadas alturas mínimas, la misma se tomará desde el punto más alto de la manzana, medida desde el cordón de la calzada, a fin de unificar la altura del conjunto en su borde superior.
En caso de cubiertas no horizontales, la altura máxima se medirá desde la cota de parcela hasta el arranque de la cubierta en pendiente sin incluir la misma.

2.11.3. Sobre los valores de altura máxima fijados para cada una de las zonas, se autorizará la construcción de locales e instalaciones complementarias, incluyendo vivienda de portero, con un máximo de dos locales habitables, baño y cocina.

Dichas construcciones deberán retirarse como mínimo cuatro (4) m de la línea de edificación, o lo necesario para no resultar visible, desde un punto ubicado en la L.M. opuesta a 1,60 m por arriba de la cota de parcela.

Para las construcciones se fija un plano límite a seis (6) m por sobre la altura máxima.

2.11.4. En zonas con obligatoriedad de construir basamento o con altura mínima fija se autorizará, por encima de la misma y siempre que exista una terraza accesible, una baranda transparente de altura no superior a 1,20 m, retirada a 1,80 m como mínimo de la línea de edificación del basamento o edificio.

2.11.5. En los casos de edificios de semiperímetro libre que se apoyen sobre medianeras existentes, a los efectos de mejorar la morfología urbana, se admitirá alcanzar la altura de la medianera correspondiente aunque se supere la altura máxima establecida, siempre que se respeten los restantes requerimientos de F.O.S., F.O.T. y retiros.

2.12. ESTACIONAMIENTO, CARGA O DESCARGA.

2.12.1. Condiciones Generales

a) Deberá preverse en cada parcela espacio para estacionamiento automotor y para carga y descarga en caso de corresponder, conforme a lo establecido en el Cuadro General de Usos.

b) Se establece como módulo de estacionamiento una superficie mínima de 12,50 m^2, y como módulo de carga y descarga una superficie mínima de 25 m^2.
Dicha superficies no incluyen espacios para circulación y maniobra de vehículos.

c) En los planos presentados a aprobación para el otorgamiento de permisos de construcción o para habilitación comercial o industrial, se señalarán los módulos correspondientes y las áreas destinadas a circulación y maniobra.

d) El estacionamiento en cada edificio se vinculará con la vía pública como máximo en dos puntos (entrada y salida). En caso de estar unificadas, su ancho no será mayor que el necesario para el paso simultáneo de dos vehículos.

e) No se permitirá el uso del retiro obligatorio de frente para satisfacer los módulos de estacionamiento o de carga y descarga, excepto para vivienda unifamiliar.

f) No es necesario que el estacionamiento sea cubierto.

g) En parcelas en las cuales no sea posible cumplir con el estacionamiento que exija este Código de acuerdo al uso de que se trate, se admitirá la previsión y construcción de estacionamiento en parcelas ubicadas en una radio máximo de doscientos (200) m, contados desde el acceso del respectivo edificio dominante. Sobre dicha parcela se establecerá servidumbre real, inscripta con todos los recaudos legales del caso, antes del otorgamiento del permiso de construcción de obra en el predio dominante. La Habilitación y Final de Obra quedará condicionada a la que previamente se otorgue a los espacios para estacionamiento.

h) Podrá utilizarse a fin de satisfacer las necesidades de módulo de estacionamiento, el espacio de parcela comprendido en el centro libre de manzana, sujeto a las siguientes condiciones:

- No utilizar cubiertas o toldos de ningún tipo y dimensión
- Resguardar los requerimientos de superficie absorbente y forestada conforme a lo reglamentado en el presente Código.
- No realizar tareas de lavado y/o reparación de automotores.

2.12.2. Casos de excepción de espacios para estacionamientos y carga y descarga.

Podrán exceptuarse de la obligación a que hace referencia el punto 2.12.1. los siguientes casos:

- Vivienda Multifamiliar: ubicadas en parcelas con ancho de frente inferior a diez (10) m y en zonas con densidad neta no superior a 250 hab/ha.
- Hoteles, hospedajes y pensiones: ubicados en parcelas con ancho de frente inferior a los doce (12) m o con capacidad inferior a 24 plazas.
- Uso administrativo, comercial, de servicios y equipamiento: cuando las parcelas tengan un ancho de frente inferior a los doce (12) m y se hallen ubicadas en zonas Rm, Rmb1, Rmb2, Rb, Cb, PP1, PP2, PP3 y PP4.
- Edificios públicos, establecimientos asistenciales y educacionales y otros similares: Será considerado cada caso en especial por la Autoridad de Aplicación.

2.12.3. Edificios existentes

a) Todos aquellos edificios en que se efectúen cambios de uso o ampliaciones, deberán adaptar sus lugares de estacionamiento, carga y descarga, conforme a lo establecido en el presente Código.

b) Aquellos casos en los que no pudiera resolverse total o parcialmente los requerimientos que correspondan, serán considerados en especial por la Autoridad de Aplicación.

c) El permiso de uso para aquellos depósitos, talleres y/o/ industrias ya construidos se otorgará sólo si cuenta con el lugar para ingreso de vehículos y tareas de carga y descarga.

2.13. PATRIMONIO FORESTAL

Es obligatorio cuidar, mantener y generar el patrimonio forestal del Partido, sobre todo en lo que hace a las especies valiosas que lo conformen o aquellas que puedan surgir.

A tal fin, en las vías públicas deberá realizarse forestaciones de acuerdo a lo dispuesto por Ordenanza Nº 3294/2001 y artículos correspondiente del Código de Edificación.

A su vez, en los predios particulares se operará según los siguientes criterios:

a) Los árboles existentes dentro de los predios deberán ser conservados, adecuando el proyecto a la disposición de éstos, a fin de contribuir a consolidar los valores paisajísticos de la ciudad.

b) Se incorporarán nuevos ejemplares en los espacios libres de edificación con el siguiente criterio:
- En el centro de manzana: se colocará un árbol cada 50 m^2 de superficie de parcela afectada por el centro de manzana.
- Retiros laterales y de frente: la forestación y/o parquización se determinará según características del proyecto a fin de su integración con el mismo.

c) En Zonas de Protección

Se presentará adjunto al proyecto, el relevamiento de los ejemplares existentes, identificados por su especie y su ubicación. La incorporación de nuevos ejemplares, a fin de cumplimentar los especificado anteriormente, se realizará considerando las especies existentes y/o predominantes o convenientes para la zona.

d) En Urbanizaciones Especiales

Para vías vehiculares y peatonales públicas se considerará lo dispuesto en la Ordenanza Nº 2785/92.

En los sectores no edificables de uso común o privativo, se realizará sobre la base de un proyecto de parquización y forestación sometido a consideración de la Autoridad de Aplicación.

e) En Zonas Industriales y de Equipamiento Industrial.

Las parcelas incluidas en dichas zonas y que sean efectivamente utilizadas, deberán implantar una cortina forestal sobre las líneas municipales y divisorias de predio que corresponda a deslindes con zonas destinadas a otros usos.

Dicha cortina forestal tendrá una profundidad no inferior a veinte (20) m en las zonas industriales, a diez (10) m en las zonas de equipamiento industrial y a cinco (5) m en los precintos industriales.

Serán conformadas por cantidad de ejemplares y tipos de especies vegetales que aseguren una efectiva delimitación visual.

2.14. PREMIOS

2.14.1. Sobre F.O.T. y D.n.

Por sobre los valores máximos de F.O.T. y D.n. establecidos para cada zona, se podrá otorgar incrementos o premios que en su conjunto no superen un setenta por ciento (70%) de los valores establecidos.

En el Cuadro General de Indicadores Urbanísticos se detallan los premios otorgables por zona, los que son explicitados a continuación:

a) Por ancho de parcela, a partir de diez (10) m se incrementará el dos y medio por ciento (2,5%) cada un (1) m de frente hasta un incremento máximo del veinticinco por ciento (25%).
Para nuevas parcelas, regirá a partir de los anchos mínimos exigidos.

b) Por edificación separada de ejes divisorios laterales a razón de un diez por ciento (10%) por un mínimo de cuatro metros (4 m) de retiro y un uno por ciento (1%) más por cada metro que supere los mismos y hasta un máximo de quince por ciento (15%) por eje.

c) Por edificación retirada voluntariamente de la L.E. establecida, a razón de tres por ciento (3%) por cada metro de retiro, hasta un máximo de quince por ciento (15%).

d) Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del F.O.S. máximo establecido para cada caso, el cinco por ciento (5%) por cada décimo (0,1) de reducción del F.O.S. hasta un diez por ciento (10%) como máximo.

e) Por espacio libre de uso público existente al frente, medido desde la Línea Municipal hasta el eje de dicho espacio, cinco décimas por ciento (0,5) por cada metro, a partir de los diez (10) m y con un máximo del diez por ciento (10%).

f) Por englobamiento parcelario: cuando se produzcan unificaciones de parcelas, según se detalla a continuación:

1. Cuando se unifiquen lotes, el diez por ciento (10%) por cada lote involucrado, hasta alcanzar las dimensiones de lado y superficies mínimas correspondientes a la zona.

La unificación de mayor cantidad de lotes que la necesaria para alcanzar el objetivo arriba enunciado, incrementará los indicadores mencionados, a razón de cinco por ciento (5%), por cada lote unificado en exceso. Nunca se

superará por este concepto el treinta y cinco por ciento (35%) de los valores máximos establecidos para la zona.

2. Cuando la unificación de las parcelas de como resultante la manzana completa, el incremento será el setenta por ciento (70%) de los valores permitidos en la zona.

3. La aplicación de los premios por este concepto, será incompatible con los considerandos en el ítem a) de este punto.

2.14.2. Sobre alturas máximas

En el caso de corresponder premios por los incisos b) y d) del punto anterior, se autorizará un incremento porcentual similar en las alturas máximas establecidas para la zona correspondiente.

2.14.3. Especificaciones sobre premios

A los efectos de establecer la proporcionalidad para el otorgamiento de los incrementos que establece este artículo, el premio que corresponda por fracciones de valores se fijará mediante interpolación lineal.
En lo referido al premio por ancho de parcela y cuando, ésta estuviera ubicada en esquina, se considerará el lado de menor dimensión.
En aquellos casos en que se realicen construcciones entre ejes divisorios, se tomarán en cuenta los retiros que se produzcan a partir de la altura máxima del basamento, y los incrementos se calcularán sobre la superficie edificable por encima de dicho basamento, para completar el F.O.T. establecido para la respectiva zona.

2.15. EXCEPCIONES

No se admitirán como excepciones a las normas del presente Código, ninguna solicitud referida a parcelas, edificios, instalaciones, actividades y/o usos que se aparten de las normas generales y/o de las particulares establecidas para la zona respectiva.

Sólo podrán ser consideradas las siguientes situaciones:

a) Obras con expedientes aprobados cuyo permiso de construcción haya caducado y reinician trámites conforme lo establecido al respecto en el Código de Edificación del Partido de Zárate, y resulten no conforme a este Código.

b) Edificios no conforme según este Código, sobre las cuales se propongan modificaciones o refuncionalizaciones que mejoren la situación existente.

c) Cuando la aplicación del F.O.S. y/o F.O.T., resultaren superficies insuficientes para el uso residencial, se autorizará la construcción de una vivienda unifamiliar que se ajuste a la conformación del núcleo familiar, siempre que se respeten las condiciones de iluminación y ventilación para sus locales.

En dichos casos, se presentará la documentación que la Autoridad de Aplicación indique, a fin de analizar la factibilidad de ejecución del proyecto, elevando los resultados del estudio al Honorable Concejo Deliberante para el dictado de la norma específica.

Capítulo 3

NORMAS ESPECÍFICAS POR ZONAS

CAPITULO 3: NORMAS ESPECÍFICAS POR ZONAS.

3.1. ÁREAS

Conforme a lo establecido en el Artículo 6° del Decreto Ley Nº 8912 se define como:

a) **<u>Área Urbana</u>**: La constituida por las siguientes zonas y precintos:
Ca, Cm1, Cm2, Cm2, Cm2a, Cb, Ra, Rac1, Rac2, Rma, Rm, Rmc1, Rmc2, Rmc3, Rmc4, Rmb1, Rmb2, Rb, PP1, PP2, PP3, PP4, PPc2, PPc4, RC3, RC4, RC5, RC6, RC8, RC9, RC10, RM2, PI5, PI6, PI7, PI8, UE1, UE6, UE10, RU1, RU2.

b) **<u>Área Complementaria:</u>** La constituida por los siguientes zonas y precintos:
Rmc5, Rcs, PPc1, PPc3, Huc1, Ec1, Ec2, Ec3, Enc1, Ep1, E3, BC, I1, I2, EI, RC7, CR, RE, RE1, Rm3, PI13, UE1, UE2, UE7, UE8, UE12, UE13.

c) **<u>Área Rural:</u>** La superficie del sector continental del Partido, no mencionada expresamente como Área Urbana o Área Complementaria y en la que se halla las siguientes zonas y precintos:
RM1, I1, I2, EI, A, PI9, PI10, PI11, UE1, UE2, UE9, UE11, BC.

Según se grafica en Plano Nº 1.

3.2. NORMAS CORRESPONDIENTE A CADA ZONA

Las parcelas ubicadas en las zonas y precintos indicados en 3.1. se regirán por las normativas resultantes de:

- EL CUADRO GENERAL DE USOS (3.3.)
- EL CUADRO GENERAL DE INDICADORES URBANISTICOS (3.4.)
- LAS PLANILLAS SINTESIS POR ZONAS (3.5.)
- LAS NORMAS ESPECÍFICAS PARA CIERTAS ZONAS (3.6.)

La delimitación de dichas zonas y precintos es la graficada en los Planos 2,3 y 4 en las Planchetas 3A, 3B, 3C, 3D, 3E, 4A Y 4B y la especificada en el Anexo I, elementos que se incluyen al final de este Código como parte integrante del mismo.

En el caso de parcelas incluidas en dos zonas distintas, se procederá de la siguiente forma:

- Parcelas de esquina se adoptarán las normas de la zona menos restrictiva.
- Parcelas frentistas a dos o más calles: se consideraran como parcelas individuales, divididas imaginariamente por una línea trazada entre los puntos medios de las líneas divisorias laterales de la parcela.

Cada una de las parcelas así conformadas tendrá la afectación que corresponde a la calle sobre la que es frentista.

3.3. CUADRO GENERAL DE USOS

3.3.1. Referencia para la lectura del Cuadro General de Usos Referencias para los Usos

- • Uso permitido
- × Uso no permitido

Nº Uso condicionado según las siguientes referencias:

1. Sólo si los indicadores de ocupación de la zona lo admiten.
2. Sujeto a estudio de la Autoridad de Aplicación.
3. Sólo se podrán localizar sobre Avda. Antártida Argentina desde el límite de Rb y RU1 hasta la Ruta Nac. N° 9.
4. Sólo en locales de hasta 200 m2 de superficie.
5. Sólo podrán instalarse a más de 1.000 metros de sectores ocupados o destinados a viviendas.
6. Sólo se podrán ubicar fuera del radio de 1.500 metros de cualquier estación de servicio existente.
7. Sólo podrán instalarse a más de 300 metros de sectores ocupados o destinados a vivienda.
8. Sujeto a estudio de la Autoridad de Aplicación en el marco del programa promocional de instalación provisoria de las actividades involucradas que dicte el Departamento Ejecutivo

Referencias de Estacionamiento

A. Un módulo por cada unidad de vivienda.
B. 3,5 m2 por cada habitante.
C. 10 % de la superficie total construida
D. 50 % de la superficie total construida.
E. El 10 % de la superficie total construida o el 5 % de la superficie de la parcela, el que sea mayor. Si resultaran menos de 50 m2, no se requiere espacio para estacionar.
F. Un módulo cada tres habitaciones
G. Según las condiciones que establezca la Autoridad de Aplicación como resultado de un estudio particularizado.

Referencias para Carga y Descarga

I. Un módulo.
II. El 10 % de la superficie total construida o el 20 % de la superficie de la parcela, el que sea mayor. Mínimo un módulo.
III. El 10 % de la superficie construida, con un mínimo de un módulo.
IV. El 10 % de la superficie de la parcela. Mínimo un módulo.
V. Según las condiciones que establezca la Autoridad de Aplicación como resultado de un estudio particularizado.

Referencias de las Observaciones

a. Sujeto a resultado favorable del estudio de impacto urbanístico.
b. Superficie cubierta mínima de trabajo 100 m2.
c. Superficie cubierta mínima de trabajo 150 m2.
d. Superficie mínima de trabajo 300 m2. Por lo menos el 50 % debe ser cubierta.
e. Superficie mínima de la parcela 600 m2.
f. Se podrán instalar en RC1 si media estudio favorable de la Autoridad de Aplicación.
   Derogada al ser desafectada la Zona RC1 por Ordenanza N° 4230/2013 - Decreto de Convalidación Provincial N° 71/2015
g. Se podrán instalar en RC5 y RC6 si media estudio favorable de la Autoridad de Aplicación.
h. Se podrán instalar en otras zonas si media estudio favorable de la Autoridad de Aplicación.
i. Para el uso público de computación e internet, en su modalidad “juegos en red”, deberá observarse lo dispuesto en la Ordenanza Nº 3496.

j. Para el rubro remises deberá observarse lo dispuesto en la Ordenanza Nº 3176 y modificatorias.
k. Para la extracción de tosca, arena, canto rodado, cascajo, pedregullo y minerales de tercera categoría deberá observarse lo dispuesto en la Ordenanza Nº 2982 y modificatoria Nº 3980.

USOS	ZONAS																																											REQUERIMIENTOS		OBSERVACIONES
	Ca	Cm1	Cm2	Cm2a	Cb	Ra	Rac1	Rac2	Rma	Rm	Rmc1	Rmc2	Rmc3	Rmc4	Rmc5	Rmb1	Rmb2	Rb	RcS	PP1	PP2	PP3	PP4	PPc1	PPc2	PPc3	PPc4	Huc1	E	Ec1	Ec2	Ec3	Enc1	Ep1	RE	RE1	RU1	RU2	CR	I1	I2	EI	BC	A	Estacionamiento	Carga y descarga	
ADMINISTRACION PUBLICA Y SEGURIDAD																																														
Cárcel, penitenciaria, reformatorio	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	G	V	a
Comisaria	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	X	●	●	X	●	X	X	●	X	X	●	●	●	●	X	X	●	●	●	●	X	●	●	●	●	X	X	X	X	X	E	I	
Cuartel de bomberos	X	●	●	●	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X	X	●	●	●	●	X	X	X	X	X	●	X	X	G	V	a
Destacamento de fuerzas de seguridad y defensa	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X	X	●	X	X	●	●	●	●	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	G	V	a
Oficina de organismo público o de servicio	●	●	●	●	●	X	●	●	X	X	●	●	●	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X	●	●	●	●	X	X	●	●	●	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	G	V	
COMERCIO																																														
CENTRO COMERCIAL TIPO I: Venta minorista de productos de consumo básico, organizadoscomo mercados, ferias, autoservicios,supermercados o similares, cuya superficie destinada a exposición y venta no supere los 120 m² y se localice en parcelas de hasta 500 m² de superficie.	X	●	●	●	●	X	●	●	X	X	●	●	●	●	●	●	X	X	X	X	X	X	X	●	●	●	●	X	X	●	●	●	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		II	
CENTRO COMERCIAL TIPO II: Venta minoristas organizadacomo mercado, feria, autoservicio, supermercado, centro de compras, grandes tiendas, tienda departamental, galería de comercios o similares, cuya superficie destinada a exposición y venta abarque entre 120 m2 y 900 m2 y se localice en parcelas de hasta 2.000 m2 de superficie.	X	X	●	●	X	X	●	●	X	X	●	●	●	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X	D	II	a
CENTRO COMERCIAL TIPO III: Venta minorista organizada como mercado, feria, autoservicio,supermercado,centro de compras, shopping, grandes tiendas, tiendas departamentales,galerías de comercios, hipermercado o similares, cuya superficie destinada a exposición y venta supere los 900 m2 y se localice en parcelas de más de 2.000 m2 de superficie.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	●	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X	D	II	a
COMERCIO MAYORISTA TIPO I (En locales de hasta 200 m2 de superficie cubierta, y sin depósito) Artículos para kioscos, cigarrillos, golosinas, librería, limpieza, papelería, perfumería - productos alimenticios envasados y bebidas.	●	●	●	●	●	X	X	X	X	●	X	X	X	X	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
COMERCIO MAYORISTA TIPO II (El área destinada a depósito no puede ser superior al 50 %del área del salón de ventas)Rubros incluidos en el Tipo I en locales de más de 200 m2 de superficie cubierta, y/o con depósito. Alfombras, tapices, cortinas y papeles, Arboles y plantas - Armería sin cartuchos - Artefactos electrónicos y eléctricos - Artículos del hogar - Artículos para deportes - Automotores, sus repuestos y accesorios - Cables, conductores y motores eléctricos - Calzado y marroquinería - Cámaras y cubiertas - Cueros y suelas - Diarios , revistas y libros - Drogas y especialidades medicinales - Envases de papel y cartón - Equipos y maquinarias para la construcción y la industria - Fibras, lanas y tejidos - Flores y semillas - Joyería - Mantelería, Máquinas e instrumentos - Máquinas de oficina -Mimbre y paja -Muebles -Optica y fotografía -Papel y cartón - Platería -Productos alimenticios en general- Productos veterinarios-Tablas, tablones y tirantes-Utiles para el comercio -Vehículos a pedal y sus repuestos - Vidrios,espejos y cristales.	X	●	●	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X		III	

USOS	ZONAS																																													REQUERIMIENTOS		OBSERVACIONES
	Ca	Cm1	Cm2	Cm2a	Cb	Ra	Rac1	Rac2	Rma	Rm	Rmc1	Rmc2	Rmc3	Rmc4	Rmc5	Rmb1	Rmb2	Rb	RCS	PP1	PP2	PP3	PP4	PPc1	PPc2	PPc3	PPc4	Huc1	E	Ec1	Ec2	Ec3	Enc1	Ep1	RE	RE1	RU1	RU2	CR	I1	I2	EI	BC	A	Estacionamiento	Carga y descarga	
COMERCIO MAYORISTA TIPO III(El área destinada a depósito no puede ser superior al área destinada al local de ventas)Rubros incluidos en el Tipo II en los que la superficie del depósito es mayor que el 50%de la del local de ventas. Algodón en rama, Alimentos para aves y ganado-Artículos de Plásticos inflamables Aves vivas - Abonos, plaguicidas -Cartuchos -Cereales a granel o en bolsas - Combustibles sólidos -Cueros, pieles y cerdas sin curtir -Desechos en general - Durmientes, estacas, postes-Equipos, Equipos y accesorios rurales -Lana sucia - Leña y carbón de leña , Materiales de construcción inclusive a granel ,Metales no ferrosos ,Petróleo y derivados ,Pinturas y barnices ,Sebos, grasas y demás subproductos ganaderos ,Sustancias químicas, Tabaco de hojas. Rollizos y aserrado.	X	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	●	X		III	
COMERCIO MAYORISTA TIPO IV Sustancias que signifiquen riesgo o peligro para la población, el medio ambiente o los bienes	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	●	●	X	X		V	a
COMERCIO MINORISTA TIPO I(En locales de hasta 100 m2 de superficie cubierta)Alimentosy bebidas - Artículos de limpieza -Bazar - Bijouterie- Cerrajería Farmacia - Ferretería- Kiosco - Librería - Mercería- Perfumería- Regalos - Venta y alquiler de videos y películas - Pañalera.	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	X	X	●	●	●	●	X	X	●	●	●	●	X	X	●	●	●	X	X	X	X	X			
COMERCIO MINORISTA TIPO II (Rubros incluidos en el Tipo I en locales de más de 100 m2 de superficie cubierta). Alfombras - Almacén de suelas - Antigüedades Armería - Artefactos de iluminación, del hogar, telefonía- audio - Artesanías - Artículos deportivos , Artículos y herramientaspara jardinería , Artículos de plástico y de goma , Artículos de marroquinería , Artículos náuticos , Artículos para camping, pesca y caza , Automotores livianos , Bicicletas, motocicletas y vehículos a pedal , Colchonería , Cortinas , Cotillón , Cuadros y marcos , Discos y otras grabaciones , Específicos veterinarios, artículos y alimentos para animales domésticos , Filatelia y numismática , Flores y plantas , Herboristería , Herrajes , Instrumentos de precisión, científicos y musicales , Joyería y relojería, Juguetería , Lanería , Lencería , Matafuegos , Muebles , Neumáticos , Ortopedia , Papeles y cartones ,Papeles pintados , Pieles y cueros , Pinturas y obras de arte , Pinturería , Placas de yeso ,Platería y cristalería , Productos dietéticos , Repuestos y accesorios para el automotor , Repuestos y piezas para electricidad, gas y plomer Ropa, Santería, artículos de culto y rituales , Semillería, Tienda , Vidrios, cristales y espejos , Vinería , Zapatería y zapatillería, Venta por folletería , Venta de artículos de informática	●	●	●	●	●	X	●	●	●	●	●	●	●	X	●	●	X	●	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			

USOS	ZONAS																																													REQUERIMIENTOS		OBSERVACIONES
	Ca	Cm1	Cm2	Cm2a	Cb	Ra	Rac1	Rac2	Rma	Rm	Rmc1	Rmc2	Rmc3	Rmc4	Rmc5	Rmb1	Rmb2	Rb	RCS	PP1	PP2	PP3	PP4	PPc1	PPc2	PPc3	PPc4	Huc1	E	Ec1	Ec2	Ec3	Enc1	Ep1	RE	RE1	RU1	RU2	CR	I1	I2	EI	BC	A	Estacionamiento	Carga y descarga	
COMERCIO MINORISTA TIPO IIIAutomotores de carga y pasajeros - Carbón, leña, forrajes - Gas envasado- Maquinariasagrícolas e industriales - Piedras y lajas - Piletas premoldeadas - Sala de remates - Sustancias químicas no peligrosas -Venta y compra de materiales usados.	X	X	●	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	●	X		I	
COMERCIO MINORISTA TIPO IVSustancias que signifiquen riesgo o peligro para la población, el medio ambiente o los bienes.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	●	●	X	X		IV	
MATERIALES DE CONSTRUCCION TIPO I(En locales de hasta 200 m2 de superficie cubierta)Sólo exposición y venta, sin depósito de materiales.	●	●	●	●	●	X	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
MATERIALES DE CONSTRUCCION TIPO IICon depósito de materiales, excluyendo materiales pulverulentos, granulares y/o a granel.	X	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	●	X	E	IV	
MATERIALES DE CONSTRUCCION TIPO III Sin exclusiones.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X	X	X	●	●	●	●	X	E	IV	
DEPOSITOS																																															
DEPOSITOS TIPO I (En locales de hasta 300 m2 de superficie cubierta)Alimentos envasados y bebidas -Alfombras, tapices,cortinas y papeles -Arboles y plantas - Armería sincartuchos -Artefactos electrónicos y eléctricos - Artículos del hogar - Artículos para kioscos, cigarrillos, golosinas, librería, limpieza, papelería,perfumería ,Artículos e implementospara la práctica dedeportes,Automotores,sus repuestos y accesorios , Cables, conductores y motores eléctricos ,Calzado y marroquinería ,Cámaras y cubiertas , Cueros y suelas ,Diarios, revistas y libros ,Drogas y especialidadesmedicinales,Envases de papel y cartón ,Equipos y maquinarias para la construcción y la industria ,Fibras lanas y tejidos, Flores y semillas ,Joyería ,Mantelería ,Materiales (no a granel) y productos para la construcción ,Máquinas e instrumentos ,Máquinas deoficina ,Mimbre y paja ,Muebles ,Optica y fotografía, Papel y cartón ,Platería ,Productos alimenticios en general ,Productos veterinarios ,Tablas, tablones y tirantes , Utiles para el comercio ,Vehículos a pedal y su repuestos ,Vidrios, espejos y cristales.	X	X	●	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	●	X	X	X	X	X	X	●	●	X		III	
DEPOSITOS TIPO II Los rubros de Depósitos Tipo I en locales de más de 300 m2 de superficie cubierta.Algodónen rama -Alimentos para aves y ganado -Artículos de plásticos inflamables -Aves vivas - Abonos, plaguicidas Cartuchos ,Cereales a granel o en bolsas , Combustibles sólidos ,Cueros, pieles y cerdas sin curtir, Desechos en general ,Durmientes, estacas, postes.Equipos y accesorios rurales, Lana sucia ,Leña y carbón de leña , Materiales de construcción inclusive a granel, Metales no ferrosos ,Petróleo y derivados Pinturas y barnices ,Sebos, grasas y demás subproductos ganaderos ,Sustancias químicas ,Tabaco en hojas. Rollizos y aserrado.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X	X	X	●	●	●	●	X		III	
DEPOSITOS TIPO III Sustancias que signifiquen riesgo o peligro para la población, el medio ambiente o los bienes.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X	X	X	●	●	2	X	X		III	
DEPOSITOS TIPO IV Máquinas, herramientas,materias primas y productos como complemento de la actividad principal de producción primaria.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X	X	X	●	●	2	X	X		III	

USOS	ZONAS																																											REQUERIMIENTOS		OBSERVACIONES
	Ca	Cm1	Cm2	Cm2a	Cb	Ra	Rac1	Rac2	Rma	Rm	Rmc1	Rmc2	Rmc3	Rmc4	Rmc5	Rmb1	Rmb2	Rb	RCS	PP1	PP2	PP3	PP4	PPc1	PPc2	PPc3	PPc4	Huc1	E	Ec1	Ec2	Ec3	Enc1	Ep1	RE	RE1	RU1	RU2	CR	I1	I2	EI	BC	A	Estacionamiento	Carga y descarga	
EQUIPAMIENTO																																														
CULTO Templos	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	X	●	●	●	●	X	●	X	●	●	●	X	X	X	X	●			
DEPORTES																																														
DEPORTES EN PREDIOS AMPLIOS Y CONTACTO CON LA NATURALEZA Alquiler de bicicletas - Autódromo - Canchas de golf, de polo, pato - Escuela y pista de equitación - Hipódromo - Pistas de karting.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X	●	●	●	●	●	X	X	●	X	2	2	●	X	X	X	X	●			
DEPORTES EN PREDIOS COMPATIBLES CON AMANZANAMIENTOS Y PARCELAMIENTOS URBANOS Y CON ASISTENCIA DE ESPECTADORES Canchas, playones, salones, piscinas y/o instalaciones para la práctica deportiva -	X	X	X	X	X	X	●	●	X	X	●	X	●	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X	X	●	●	●	●	●	X	X	●	X	2	2	●	X	X	X	X	●	E	I	
DEPORTES EN PREDIOS COMPATIBLES CON AMANZANAMIENTOS Y PARCELAMIENTOS URBANOS SIN ASISTENCIA DE ESPECTADORES.Canchas, playones, salones, piscinas y/o instalaciones para la práctica deportiva -Patio de juegos infantiles - Incluye polideportivo y club deportivo.	X	●	●	●	●	X	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	X	●	X	X	X	X	X	●	●	X	●	●	●	●	●	●	X	X	●	●	●	●	●	X	X	X	X	●	E	I	
EDUCACION Y CULTURA																																														
EDUCACION Y CULTURA TIPO I Guarderíainfantil -Jardín de infantes -Preescolar - Escuela primaria -Biblioteca. Zona de juegos de niños.	●	●	●	●	●	X	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	X	X	●	●	●	X	X	X	X	●	X	X	X	X	X	●	●	●	X	X	X	X	●			
EDUCACION Y CULTURA TIPO II Escuela secundaria -Enseñanza de artes y oficios -Instituto técnico -Academia	●	●	●	●	●	X	●	●	X	●	●	●	●	●	●	●	X	X	X	●	●	X	X	●	●	●	X	X	X	X	●	X	X	X	X	X	●	●	●	X	X	X	X	●			
EDUCACION Y CULTURA TIPO III Escuela superior -Universidad - Sala de conferencia y convenciones. Salón de exposiciones. Museo. Galeria de arte	●	●	●	●	●	X	●	●	X	●	●	●	●	●	●	●	X	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X	X	X	●	●	●	X	X	X	X	2			
EDUCACION Y CULTURA TIPO IV Aviario - Acuario - Zoológico infantil - Jardin regional - Granja educativa - Colonia de vacaciones	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	●	X	X	●	X	X	X	●	X	X	X	●	X	X	X	X	●			
RECREACION																																														
BAILE-Confiteria bailable, boites y otros centros de diversión nocturna	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	3	X	X	X	X	2	●	D	I	f
ESPARCIMIENTO EN CONTACTO CON LA NATURALEZA.Autocine - Camping - Complejo recreativo turístico - Parque de diversiones- Recreo	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X	X	●	●	●	●	X	X	●	●	●	X	X	●	X	●	●	●	X	X	X	●	●	D	I	f
ESPECTACULOS Y JUEGOS Auditorio -Café concert -Cine- Salas de apuestas hípicas, bingo y otros juegos de azar -Teatro	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	X	X	X	X	X	●	X	●	X	●	●	X	X	●	●	●	●	X	●	X	X	●	X	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	E	I	f
GASTRONOMIA Y ESPARCIMIENTOBar -Billar -Bowling -Café -Cantina -Cervecería -Confitería -Copetín al paso -Fonda -Heladería -Juegos electrónicos - Parrilla -Pizzería -Pool-Salón de té- Video bar -Whiskería	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	X	●	●	●	●	X	X	●	●	●	●	●	●	●	●	●	X	●	X	X	X	●	X	X	X	●	X	E	I	f
REUNION Y ENCUENTRO SOCIALClub social -Sede social de instituciones - Salón de fiestas.	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	X	●	●	●	●	X	●	●	●	●	●	X	●	X	X	X	●	X	X	X	●	●	E	I	f
SANIDAD																																														
Clínica o sanatorio	●	●	●	●	●	X	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	X	●	X	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X	X	X	●	●	●	X	X	X	●	2	C	I	a
Clínica psiquiátrica	●	●	●	●	●	X	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	2	C		
Consultorios externos sin internación	●	●	●	●	●	X	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	4	X	X	X	X	4	X	X	●	X	X	X	X	X	●	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X	X	X	X	C		
Hospital	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X	X	X	●	G		a
Sala de primeros auxilios	●	●	●	●	●	X	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	X	●	●	X	●	●	●	●	X	X	X	●	X	●	●	●	●	X	X	●	X	X	X	X	X	C		
PRODUCCION																																														
ACTIVIDADES AGROPECUARIAS																																														

USOS	ZONAS																																													REQUERIMIENTOS		OBSERVACIONES
	Ca	Cm1	Cm2	Cm2a	Cb	Ra	Rac1	Rac2	Rma	Rm	Rmc1	Rmc2	Rmc3	Rmc4	Rmc5	Rmb1	Rmb2	Rb	RCS	PP1	PP2	PP3	PP4	PPc1	PPc2	PPc3	PPc4	Huc1	E	Ec1	Ec2	Ec3	Enc1	Ep1	RE	RE1	RU1	RU2	CR	I1	I2	EI	BC	A	Estacionamiento	Carga y descarga	
Explotaciones agricolas ganaderas en general y forestal.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●			
Floricultura, horticultura, sivilcultura, vivero, criadero de conejos, chinchillas y ñandúes.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	8	X	X	X	7			
Apicultura, Feet lot, criadero de cerdos y aves	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	5			
ACTIVIDADES ARTESANALESElaboración de: comidas, helados, pastas frescas productos de panadería,masas, sandwiches y pastelese xclusivamentecuando son para la venta directa al público - Corte y confección manual y en pequeña escala de prendas de vestir, Orfebrería, ebanistería y alfarería ,Tapicería manual (sólo para muebles) ,Tejido de punto en máquina manual ,Edición de libros,folletos,partituras, materialcartográfico y otras,Publicacionesno periódicas,Edición de diarios, revistas y otras publicaciones periódicas, Imprenta de tarjetería y papelería personal y comercial ,Reproducción de cintas, discos, videos, filmes y otras grabaciones visuales y sonoras ,Corte de espejos y vidrios para armado de cuadros , elaboración manual y en pequeña escala de velas y jabones.	●	●	●	●	●	X	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	X	●	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
ASERRADERO: Corte, transformación y tratamientos especiales de madera.	X	X	2	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	●	●	●	X			
EXTRACCION DE SUELOSArcillas, tosca y otros	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	2			
INDUSTRIA																																															
Primera categoría s/Ley 11459	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	2	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	●	●	X	●	E	III	
Segunda categoría s/Ley 11459	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	●	●	X	●	E	III	
Tercera categoría s/Ley 11459	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X	E	III	
RESIDENCIA																																															
Hotel por día	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	X	●	●	●	●	X	●	●	●	●	X	●	X	●	●	X	●	X	●	●	X	X	X	X	X	X	●	●	F		
Hotel por horas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X	F		
Pensión	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	X	●	●	X	●	X	X	●	●	X	X	●	X	●	●	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	F		
Vivienda unifamiliar	●	●	●	●	●	●	X	X	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	X	X	●	X	X	X	X	●	X	●	●	●	●	●	X	X	X	X	X	A		
Viviendas para personal dependiente del uso principal	X	X	X	X	X	X	●	●	X	X	●	●	●	●	●	X	X	X	X	X	X	X	X	●	●	●	X	●	●	●	●	●	●	X	●	X	X	X	X	●	●	●	●	●			
Vivienda multifamiliar	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	X	●	●	●	●	X	●	X	●	X	X	●	X	X	●	X	●	X	1	1	●	●	1	X	X	X	X	X	B		
Vivienda colectiva. Hogar geriátrico. Hogar infantil. Casa de reposo. Convento	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	X	●	X	X	●	X	X	●	●	X	X	X	X	X	●	X	X	X	1	X	2	2	1	X	X	X	X	2	C	I	
SERVICIOS																																															
SERVICIOS DE REPARACIONESReparación de: artefactos del hogar, calzado, cámaras fotográficas, electrodomésticos, equipos electrónicos, instrumentos musicales, instrumentos ópticos, máquinas de oficina, prendas de vestir y otros productos textiles, relojes , reparación de artículos de informática.	●	●	●	●	●	X	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	X	●	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
SERVICIOS FINANCIEROSBanco -Casa de cambios -Caja de crédito - Financiera, Oficina de pagos.	●	●	●	●	●	X	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	X	●	X	●	X	X	X	X	●	X	X	X	X	X	●	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
SERVICIOS FUNEBRES																																															
Cementerio	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	2	G	V	
Salas Velatorias - Con oficina de atención ,sin deposito, sin sala, sin ataudes	●	●	●	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		I	
Salas velatorias - Con oficinade atención con estacionamiento vehicular y ataudes	X	X	●	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			

USOS	ZONAS																																											REQUERIMIENTOS		OBSERVACIONES
	Ca	Cm1	Cm2	Cm2a	Cb	Ra	Rac1	Rac2	Rma	Rm	Rmc1	Rmc2	Rmc3	Rmc4	Rmc5	Rmb1	Rmb2	Rb	RCS	PP1	PP2	PP3	PP4	PPc1	PPc2	PPc3	PPc4	Huc1	E	Ec1	Ec2	Ec3	Enc1	Ep1	RE	RE1	RU1	RU2	CR	I1	I2	EI	BC	A	Estacionamiento	Carga y descarga	
SERVICIOS GENERALES																																														
SERVICIOS GENERALES TIPO IConsultorio o estudio profesional anexo a vivienda .-	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	X	●	●	X	X	X	●	X	X	X	X	X	X	X	●	X	●	●	●	●	X	X	X	X	X	●			
SERVICIOS GENERALES TIPO IIAgencias de: empleo, inmobiliaria, juegos de azar,seguros, taxis y remises, trámites y gestiones, turismo - Locutorio - Oficina de correos - Consultorio o estudio profesional - Copias, fotocopias, fotoduplicación y reproduccionesfotográficas (exceptoimprenta),Estudio de sonido, radio, televisión, Instituto de belleza ,Laboratoriode análisis clínicos ,Lavaderoautomático de ropa , Oficina comercial y administrativa , Peluquería , Servicios personales directos , Tintorería. Locales de ofrecimiento de servicios por folletería , Guarda y estacionamiento de automóviles livianos y camionetas , Motomensajerñias, Spa , Sala de Ensayos de música , Servicio de uso público de computación e internet.	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	X	●	●	X	X	X	●	X	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			I; J
SERVICIOS GENERALES TIPO IIIGuardería náutica - Laboratorio de análisis industriales -Limpieza y teñido de alfombras -Preparación y pintado de carteles de publicidad.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	●	X	●	●	X	X	X	X	X	X	X	●	X	X			
SERVICIOS GENERALES TIPO IVGuarda y estacionamiento de vehículos pesados, camiones, colectivos y máquinas -Obrador.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	●	X	G	V	a
SERVICIOS PARA ANIMALES																																														
Alojamiento de animales - Escuela de adiestramiento - Cabellariza - Stud	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	G	I	
Clínica veterinaria	X	●	●	●	X	X	X	X	●	●	●	●	●	●	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●			
SERVICIOS PARA EL AUTOMOTOR Y OTROS VEHICULOS																																														
Estación de servicio	X	6	6	6	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	●	X	X	X	X	X	X	●	●	●	●	X			e
Lavadero de autos livianos y motos	X	●	●	●	X	X	X	X	X	X	●	●	●	●	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X			d
Lavadero de colectivos y camiones	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	●	X			e
SERVICIOS PARA EL AUTOMOTOR TIPO IColocación, reparación o cambio de instrumental, autoradios, vidrios, burletes, protectores plásticos para guardabarros, cerraduras, alarmas y tapizados, en automotores livianos y camionetas , Lubricentro	X	X	●	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X			b
SERVICIOS PARA EL AUTOMOTOR TIPO IIReparación de mecánica general, dirección y balanceo, frenos, suspensión, amortiguación, caños de escape, radiadores,tanques de combustible, electricidad, afinación, carburación, encendido, baterías, acumuladores,cámaras y cubiertas, en automotoreslivianos y camionetas. Reparaciones de motos y bicicletas , Instalación de equipos de GNC.	X	X	●	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X			c
SERVICIOS PARA EL AUTOMOTOR TIPO III Reparaciónde chapa y pintura, carrocerías. Rectificación y ajuste de motores. Reconstrucción a nuevo, vulcanización y recauchutaje de cubiertas y cámaras. Tareas Tipo I y II en automotores pesados.	X	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	●	●	●	X			d
ERVICIOS PARA EL AUTOMOTOR TIPO IV Taller integral anexo concesionaria de venta de automotores livianos y camionetas.	●	●	●	●	●	X	X	X	●	●	X	X	X	X	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			d
TRANSPORTE DE PASAJEROS POR CARRETERA																																														

USOS	ZONAS																																									REQUERIMIENTOS		OBSERVACIONES
	Ca	Cm1	Cm2	Cm2a	Cb	Ra	Rac1	Rac2	Rma	Rm	Rmc1	Rmc2	Rmc3	Rmc4	Rmc5	Rmb1	Rmb2	Rb	RCS	PP1	PP2	PP3	PP4	PPc1	PPc2	PPc3	PPc4	Huc1	E	Ec1	Ec2	Ec3	Enc1	Ep1	RE	RE1	RU1	RU2	CR	I1	I2	EI	BC	A	Estacionamiento	Carga y descarga	
Terminal de ómnibus de media y larga distancia con asistencia de pasajeros	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	●	G	V	g
Playa para estacionamiento de colectivos con o sin taller de reparacion anexo.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	●	X	G	V	
Playas para ómnibus de turismo y escolares	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	●	X	G	V	
USOS TRANSITORIOS Parque de diversiones - Circo - Kermesse.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X	X	●	X	●	X	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	●	●	G	V	h

Clasificación de usos

A los efectos de analizar la localización de un uso previsto en el Cuadro General de Usos, se describen los conceptos esenciales para cada clase de uso, sobre la base de los cuales deberá resolverse su posible inclusión dentro de la clase que le corresponda.

I.*ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y SEGURIDAD*

Destinados a la prestación de servicios por parte del Estado.

II.*COMERCIO*

Centro Comercial Tipo I
Venta minorista de productos de consumo básico, organizados como mercados, ferias, autoservicios supermercados o similares, cuya superficie destinada a exposición y venta no supere los 120m2 y se localicen en parcelas de hasta 500m2 de superficie.

Centro Comercial Tipo II
Venta minorista organizada como mercado, feria, autoservicio, supermercado, centro de compras, grandes tiendas, tienda departamental, galería de comercios o similares, cuya superficie destinada a exposición y venta abarque entre 120m2 y 900m2 y se localicen en parcelas de hasta 2000m2 de superficie.

Centro Comercial Tipo III
Venta minorista organizada como mercado, feria, autoservicio, supermercado, centro de compras, shopping, grandes tiendas, tiendas departamentales, galería de comercios, hipermercados o similares cuya superficie destinada a exposición y venta supere los 900m2 y se localicen en parcelas de más de 2000m2 de superficie.

Comercio Mayorista Tipo I
Venta por mayor de productos para kioscos, alimentos y bebidas en locales de reducidas dimensiones y sin depósito de mercaderías, con características asimilables a las de un comercio minorista.

Comercio Mayorista Tipo II
Venta por mayor de productos en general destinados a la provisión del comercio minorista, con una superficie limitada de depósito de mercaderías.

Comercio Mayorista Tipo III
Venta por mayor de bienes de gran volumen o de características tales que requieren de condiciones especiales para su funcionamiento, o con gran superficie destinada a depósito de mercaderías.

Comercio Mayorista Tipo IV
Venta por mayor de productos o sustancias que signifiquen riesgo o peligro para la población, el medio ambiente o los bienes.

Comercio Minorista Tipo I
Venta por menor de bienes de consumo diario o de primera necesidad a la población circundante, en locales de dimensiones reducidas.

Comercio Minorista Tipo II
Venta por menor de bienes de necesidad periódica u ocasional, o en locales de dimensiones medias o grandes.

Comercio Minorista Tipo III
Venta por menor de bienes de gran volumen o de características tales que requieren de condiciones especiales para su funcionamiento.

Comercio Minorista Tipo IV
Venta por menor de productos o sustancias que signifiquen riesgo o peligro para la población, el medio ambiente o los bienes.

III. DEPÓSITOS

Depósitos Tipo I
Depósito de bienes que no requieren de condiciones especiales para su funcionamiento, y en locales de hasta 300 m2 de superficie.

Depósitos Tipo II
Depósito de bienes que requieren de ciertas condiciones especiales para su funcionamiento, y/o en locales de más de 300 m2 de superficie.

Depósitos Tipo III
Depósito de productos o sustancias que signifiquen riesgo o peligro para la población, el medio ambiente o los bienes.

Depósitos Tipo IV
Depósito de máquinas, herramientas, materias primas o productos como complemento de la actividad principal de producción primaria, y anexa a ésta.

IV. EQUIPAMIENTOS

- **Culto**
  Establecimientos destinados a la práctica de un culto religioso de acceso público masivo.

- **Deporte**

  Deportes en Predios Amplios y en Contacto con la Naturaleza
  Campos, canchas y pistas deportivos que requieren amplias superficies y donde se desarrollan actividades incompatibles con los usos urbanos residenciales y comerciales.

  Deportes en Predios Compatibles con Amanzanamientos y Parcelamientos Urbanos con Concurrencia de Espectadores.
  Canchas, instalaciones, playones y/o salones destinados a la práctica deportiva o de actividad física, con asistencia de público para observar el juego, se cobre o no entrada. Incluye Club Deportivo.

Deportes en Predios Compatibles con Amanzanamientos y Parcelamientos Urbanos sin Concurrencia de Espectadores.
Canchas, instalaciones, playones y/o salones destinados a la práctica deportiva o de actividad física, incluye Polideportivo y Club Deportivo.

- **Educación y cultura**

Educación y Cultura Tipo I
Destinada a impartir educación básica formal o complementaria, o al cuidado de niños pequeños. Su localización requiere cercanía con la población usuaria, la que debe poder llegar peatonalmente hasta el mismo. Su área de cobertura es barrial.

Educación y Cultura Tipo II
Destinada a impartir educación formal o complementaria de carácter intermedio o de artes y oficios. Su área de cobertura es local y zonal.

Educación y Cultura Tipo III
Destinada a impartir educación de nivel superior o actividades culturales de concurrencia esporádica. Su área de cobertura es regional.

Educación y cultura tipo IV
Destinada a impartir educación mediante la exhibición de ambientes subacuáticos de agua dulce, marina o salobre y de animales

- **Recreación**

Baile
Destinados a la concurrencia masiva de público con permanencia prolongada para bailar, se cobre o no entrada.

Esparcimiento en Contacto con la Naturaleza
Destinado a la concurrencia de público en general con permanencia prolongada para disfrutar de la vida al aire libre.

Espectáculos y Juegos
Destinados a la concurrencia masiva de público con permanencia prolongada para ver un espectáculo o participar de un juego, se cobre o no entrada.

Gastronomía y Esparcimiento.
Destinados al servicio de público en general para comer, beber o permanecer, sin la realización de espectáculos.

Reunión y Encuentro Social
Destinados a reuniones de socios o de tipo familiar o de amigos con concurrencia limitada exclusivamente a los socios e invitados especiales.

- **Sanidad**

Clínicas o Sanatorios

Destinados a la atención de la salud a escala barrial o zonal con consultorios externos y con internación.

Clínica Psiquiátrica
Destinada a la atención de enfermos psiquiátricos, con consultorios externos y con internación.

Consultorios Externos
Destinados a la atención de la salud a escala zonal o regional, con consultorios externos sin internación, y en edificaciones de dimensiones importantes.

Hospital
Destinado a la atención de la salud a escala local, zonal o regional, con consultorios externos y con internación con altos niveles de complejidad.

Sala de Primeros Auxilios
Destinada a la atención de la salud a escala barrial, con consultorios externos sin internación, y en edificaciones de reducidas dimensiones.

V. PRODUCCIÓN

Actividades Agropecuarias
Las que se desarrollan a fin de explotar agropecuariamente las tierras rurales.

Actividades Artesanales
Actividades de producción artesanal destinada a la venta directa y exclusiva al público.

Industria Primera Categoría
Según lo prescripto por el Decreto Provincial 1.741/96, reglamentario de la Ley 11.459.

Industria Segunda Categoría
Según lo prescripto por el Decreto Provincial 1.741/96, reglamentario de la Ley 11.459.

Industria Tercera Categoría
Según lo prescripto por el Decreto Provincial 1.741/96, reglamentario de la Ley 11.459.

VI. RESIDENCIA

Hotel por Día
Hotel u hospedaje destinado al alojamiento de personas por día.

Hotel por Horas
Hotel destinado al alojamiento de personas por hora.

Hotel por Mes o Pensión
Establecimiento destinado al alojamiento de personas por mes.

Vivienda Unifamiliar
Una sola unidad de vivienda por parcela**.**

Viviendas para Personal Dependiente del Uso Principal
Unidades de vivienda destinadas a la residencia de personal dependiente de la actividad principal que se desarrolla en una parcela dedicada a actividades primarias.
Vivienda Multifamiliar
Dos o más unidades de vivienda en una misma parcela. Se encuentra limitada por los indicadores de ocupación de cada zona**.**

Vivienda Colectiva
Edificaciones destinadas a la residencia de grupos no unidos por lazos familiares como ser hogares geriátricos, de niños, conventos religiosos o casa de reposo.

VII.SERVICIOS

- **Servicios de reparaciones**
  Reparación de bienes o artefactos de uso doméstico, en pequeña escala y de alcance barrial o zonal.

- **Servicios financieros**
  Actividad financiera, bancaria y de crédito.

- **Servicios fúnebres**

- **Salas velatorias**
  Destinadas a la realización de velatorios, incluyendo o no en la misma las oficinas de servicio y administración de la empresa funeraria. El espacio para la guarda de los vehículos destinados al servicio, puede encontrarse en la misma o en otra parcela.

- **Servicios generales**

  Servicios Generales Tipo I
  Consultorios o estudios profesionales anexos a viviendas.

  Servicios Generales Tipo II
  Servicios en general de uso periódico u ocasional que no necesita de condiciones especiales para su funcionamiento.

  Servicios Generales Tipo III
  Servicios que por sus características requieren de condiciones especiales para su funcionamiento.

  Servicios Generales Tipo IV
  Servicios que por su volumen y características vinculadas al sistema vial pesado, a su complementariedad industrial y con los depósitos deben localizarse asociadas a los mismos.

- **Servicios para animales**

  Alojamiento y Escuelas
  Destinados al cuidado y adiestramiento de los animales.

Clínica Veterinaria
Destinada a la atención de la salud de animales domésticos, a escala barrial, zonal o regional, con consultorios externos y/o con internación.

- **Servicios para el automotor**

Estación de Servicio
Destinada a la provisión de combustible, engrase, cambio de aceite, gomería y venta de productos afines, para todo tipo de vehículos. Para incluir lavadero deben cumplir con las condiciones exigidas para éste.

Lavadero de Autos Livianos y Motos
Lavadero manual o automático de autos, camionetas y motos**.**

Lavadero de Camiones y Colectivos
Lavadero manual o automático de camiones, colectivos o maquinarias.

Servicios para el Automotor y Otros Vehículos Tipo I
Aquellos servicios destinados a automotores livianos y camionetas, que no requieren de la permanencia del vehículo por mucho tiempo ni de su desarmado para realizar la tarea.

Servicios para el Automotor y Otros Vehículos Tipo II
Aquellos servicios destinados a automotores livianos, camionetas, motos y bicicletas, que son de necesidad para la atención permanente y/o en emergencias del vehículo.

Servicios para el Automotor y Otros Vehículos Tipo III
Aquellos servicios que requieren de condiciones espaciales para su funcionamiento, o que son de servicio a otros talleres de reparación del automotor, o que camiones y colectivos.

Servicios para el Automotor y Otros Vehículos Tipo IV
Taller integral de atención y reparación de vehículos, anexa a una concesionaria de venta de automóviles livianos y camionetas.

VIII. TRANSPORTE DE PASAJEROS

Estacionamiento de Ómnibus de Turismo
Destinado a la espera de los mismos por lapsos relativamente cortos.

Playa para Ómnibus y Colectivos
Destinada a estacionamiento de los mismos para el lapso en que se encuentran fuera de servicio con o sin taller de reparación anexo.

Terminal de Ómnibus
Destinadas al atraque de vehículos para el ascenso y descenso de pasajeros

IX. USOS TRANSITORIOS
Los que se localizan por un plazo determinado y requieren predios relativamente amplios

3.4. CUADRO GENERAL POR ZONAS

ZONA	SUBDIVISIÓN		Densidad		F.O.S	F.O.T	RETIROS			ALTURAS			CENTRO LIBRE DE MANZANA	PREMIOS	Observ.
	LOTE MINIMO						Frente	Laterales	Fondo	H	H	Hb			
	Lado m	Superficie m²	Bruta Hab. /Ha.	Neta hab. /Ha.						Min(m)	Max(m)	(m)			
Ca	25	750	1050	1500	0,6	2,5	No(1)	No(1)(2)	-	6	24	6(6)	(3)(4)	a-d-e-f	
Cm1	15	375	350	500	0,6	2,0	-	-	-	-	18/12	-	(3)	a-d-e-f	
Cm2	15	375	350	500	0,6	1,8	-	-	-	-	12	-	(3)	a-d-e-f	
Cm2a	15	375	350	500	0,6	1,8	-	-	-	-	12	-	(3)	a-d-e-f	
Cb	12	300	140	200	0,6	1,2	-	-	-	-	9	-	(3)	a-d-e-f	
Ra	20	600	500	800	0,6	2,5	No(1)	No(1)(2)	-	6	18/24(6)	6	(3)	a-b-d-e-f	
Rac1	40	2500	750	1400	0,5	2,5	6 m.	6 m.	6 m.	-	80	12	(3)	a-b-c-d-e-f	
Rac2	40	2500	750	1400	0,5	2,5	6 m.	6 m.	6 m.	3	42	12	(3)	a-b-c-d-e-f	
Rma	15	375	350	500	0,6	2,0	-	-	-	-	18	-	(3)	a-b-d-e-f	
Rm	15	375	280	400	0,6	1,8	-	-	-	-	12	-	(3)(4)	a-b-c-d-e-f	
Rmc1	40	2500	400	580	0,5	2,0	6 m.	6 m.	6 m.	3	42	6	(3)	a-b-c-d-e-f	
Rmc2	40	2000	540	860	0,5	1,8	6 m.	6 m.	6 m.	-	24	6	(3)	a-b-c-d-e-f	
Rmc3	20	1000	300	400	0,5	1,5	-	-	-	-	12	6	(3)	a-b-c-d-e-f	
Rmc4	25	750	450	670	0,5	1,5	-	-	-	-	12	6	(3)	a-b-c-d-e-f	
Rmc5	20	600	240	310	0,5	1,2	6 m.	6 m.	6 m.	-	12	6	(3)	a-b-c-d-e-f	
Rmb1	12	300	140	200	0,6	1,2	-	-	-	-	9	-	(3)(4)	a-b-c-d-e-f	
Rmb2	12	300	140	200	0,6	1,2	3 m o 10% Prof. Parc.	-	-	-	6	-	(3)(4)	a-b-d-e-f	
Rb	12	300	125	180	0,6	1,0	3 m o 10% Prof. Parc.	-	-	-	6	-	(3)(4)	a-b-d-e-f	
Rcs	30	1500	150	180	0,4	0,75	6 m.	6 m.	6 m.	-	12	6	(3)		
PP1	20	600	560	800	0,6	2,0	No(1)	No(1)	-	6	12	-	(3)(4)	a-d-e-f	(11)
PP2	15	375	350	500	0,6	1,8	No(1)	No(1)	-	-	12	-	(3)	a-d-e-f	(11)(12)
PP3	15	375	140	200	0,6	1,2	3 m o 10% Prof. Parc.	Ancho ≥ 3 m(7)	-	-	6	-	(3)	a-d-e-f	
PP4	25	750	140	200	0,6	1,2	3 m o 10% Prof. Parc.	Ancho ≥ 5 m(7)	-	-	6/12(8)	-	(3)	a-d-e-f	
PPc1	40	2500	100	150	0,25	0,25	6 m.	6 m.	6 m.	-	6	-	(3)	a-d-e-f	
PPc2	20	500	360	500	0,5	2,0	-	-	-	-	12	6	(3)	a-d-e-f	(12)
PPc3	40	2500	60	80	0,25	0,25	6 m.	6 m.	6 m.	-	6	6	(3)	a-d-e-f	
PPc4	40	2500	60	80	0,5	0,5	6 m.	6 m.	6 m.	-	6	6	(3)	a-d-e-f	
Huc1	50	5000	-	-	0,25	0,25	6 m.	6 m.	6 m.	-	6	6	(3)	No	
E	50	10000	-	-	0,1	0,2	5 m.	Ambos ancho ≥ 5 m	5 m.	-	9	-	-	No	(9)
Ec1	40	2500	60	80	0,25	0,25	6 m.	6 m.	6 m.	-	12	6	(3)	a-d-e-f	
Ec2	40	2500	60	80	0,4	0,4	6 m.	6 m.	6 m.	-	12	6	(3)	a-d-e-f	
Ec3	40	2500	60	80	0,25	0,5	6 m.	6 m.	6 m.	-	6	6	(3)	a-d-e-f	
Enc1	40	2500	25	30	0,5	0,5	6 m.	6 m.	6 m.	-	12	6	(3)	a-d-e-f	
Ep1	40	2500	-	-	0,5	0,5	6 m.	6 m.	6 m.	-	12	6	(3)	No	
RE	20	600	105	150	0,6	1,0	4 m.	Ambos ancho ≥ 3 m.	-	-	6	-	(3)(4)	No	(9)
RE1	20	600	105	150	0,6	1,0	4 m.	Ambos ancho ≥ 3 m.	-	-	6	-	(3)(4)	No	(9)
CR	20	600	105	150	0,6	1,0	-	-	-	-	6	-	(3)(4)	a-b-c-d-e-f	
I1	100	10000	-	-	0,5	0,5	10% Prof. Parc.	10% Ancho Parc.	5 m.	-	-	-	-	No	(9)
I2	100	10000	-	-	0,5	0,5	10% Prof. Parc.	10% Ancho Parc.	10%Prof.Parc	-	-	-	-	No	(9)
EI	40	200	-	-	0,5	0,5	5 m.	Ambos ancho ≥ 5 m.	5 m.	-	9	-	-	No	(9)
BC	50	2500	-	100(10)	0,5	0,5	5 m.	Ambos ancho ≥ 5 m.	5 m.	-	9	-	-	No	(9)

Referencias

(1) Ver punto 2.7.5.

(2) Solo en edificios de perímetro libre a partir de altura de basamento.

(3) Se calculara de acuerdo a lo establecido en el punto 2.6.1.

(4) Ver excepciones en el punto 2.6.2.

(5) En caso de edificios de perímetro libre el basamento será obligatorio**.**

(6) 18 m. en edificios entre medianeras.

24 m. en edificios de perímetro y semiperímetro libre.

(7) Parcelas de ancho >=12m, deberá dejar ambos R.la.

Parcelas de ancho >=20 m, deberá dejar ambos R.la.

(8) 6 m en edificios sin Planta Baja Libre.

12 m en edificios con Planta Baja Libre.

(9) Para los usos no residenciales se permite una vivienda auxiliar por lote.

(10) Solo para uso hotelero.

(11) No se permiten edificios de perímetro o semiperímetro libre.

(12) Los propietarios de parcelas cuya superficie exceda de 2.000 m² podrán requerir a la Autoridad de Aplicación el dictado de normas urbanísticas particulares para la misma.

(13) Banda forestada, ver punto 2.13.

3.5. PLANILLAS SINTESIS POR ZONAS

Zona		
Ca		
CARÁCTER	**SUBDIVISIÓN**	
Comercial Alta Densidad Zona destinada a la localización de usos comerciales, administrativos, financieros, institucionales y de servicios a escala de la ciudad y del Partido, de intensidad alta. Admite como uso complementario más relevante el residencial	**Parcela Mínima** − Ancho: 25 m − Superficie: 750 m²	
OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,6	
F.O.T.:	2,5	
RETIROS:		
	Frente:	No - Ver 2.7.5.
	Lateral:	Sólo en edificios de perímetro libre a partir altura basamento
	Fondo:	No se exige
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**Ver 2.6.1. y 2.6.2.**	
ALTURAS:		
	Mínima:	6 m
	Máxima:	24 m
	De basamento:	6 m (obligatorio en edificios de perímetro)
DENSIDAD:		
	Bruta:	1050 hab. / Ha.
	Neta:	1500 hab. / Ha.
OBSERVACIONES		

Zona Cm1		
CARÁCTER	**SUBDIVISIÓN**	
Comercial densidad media Zona destinada a la localización de usos comerciales, administrativos, financieros y de servicios de intensidad media. Admite como uso complementario más relevante el residencial.	**Parcela Mínima** − Ancho: 15 m − Superficie: 375 m^2	
OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,6	
F.O.T.:	2,0	
RETIROS:		
	Frente:	No se exige
	Lateral:	No se exige
	Fondo:	No se exige
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**Ver 2.6.1.**	
ALTURAS:		
	Mínima:	No se exige
	Máxima:	18/12 m (*)
	De basamento:	No se exige
DENSIDAD:		
	Bruta:	350 hab./ Ha.
	Neta:	500 hab. / Ha.
OBSERVACIONES		
(*) 18 m en calle Félix Pagola desde calle Bolívar hasta calle Güemes ambas aceras y en calle Manuel José de la Torre desde calle Félix Pagola hasta Sarmiento ambas aceras 12 m en el resto de las Cm1. En la correspondiente a la calle Hipólito Yrigoyen serán de Aplicación las normas del Capítulo 5.		

Zona Cm2	
CARÁCTER	**SUBDIVISIÓN**
Comercial Densidad Media Zona destinada a la localización de usos comerciales, administrativos y de servicios de intensidad media y flujo vehicular importante. Admite como uso complementario más relevante el residencial.	**Parcela Mínima** − Ancho: 15 m − Superficie: 375 m²

OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,6	
F.O.T.:	1,8	
RETIROS:		
	Frente:	No se exige
	Lateral:	No se exige
	Fondo:	No se exige
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**Ver 2.6.1.**	
ALTURAS:		
	Mínima:	No se exige
	Máxima:	12 m
	De basamento:	No se exige
DENSIDAD:		
	Bruta:	350 hab./Ha.
	Neta:	500 hab./ Ha

OBSERVACIONES

Zona Cm2a	
CARÁCTER	**SUBDIVISIÓN**
Comercial densidad media Zona destinada a la localización de usos comerciales, administrativos y de servicios de intensidad media y flujo vehicular medio. Admite como uso complementario más relevante el residencial.	**Parcela Mínima** − Ancho: 15 m − Superficie: 375 m²

OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,6	
F.O.T.:	1,8	
RETIROS:		
	Frente:	No se exige
	Lateral:	No se exige
	Fondo:	No se exige
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**Ver 2.6.1.**	
ALTURAS:		
	Mínima:	No se exige
	Máxima:	12 m
	De basamento:	No se exige
DENSIDAD:		
	Bruta:	350 hab. /Ha.
	Neta:	500 hab. /Ha.

OBSERVACIONES

Zona Cb		
CARÁCTER	**SUBDIVISIÓN**	
Comercial Baja Densidad Zona destinada a la localización de usos comerciales y de servicios básicos de intensidad baja. Admite como uso complementario más relevante el residencial	**Parcela Mínima** − Ancho: 12 m − Superficie: 300 m²	
OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,6	
F.O.T.:	1,2	
RETIROS:		
	Frente:	No se exige
	Lateral:	No se exige
	Fondo:	No se exige
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**Ver 2.6.1.**	
ALTURAS:		
	Mínima:	No se exige
	Máxima:	9 m
	De basamento:	No se exige
DENSIDAD:		
	Bruta:	140 hab. /Ha.
	Neta:	200 hab. /Ha.
OBSERVACIONES		

Zona	
Ra	
CARÁCTER	**SUBDIVISIÓN**
Residencial Alta Densidad Zona destinada a la localización de usos residenciales de alta densidad. Admite como usos complementarios más relevantes el de comercios, servicios y administración.	**Parcela Mínima** − Ancho: 20 m − Superficie: 600 m²

OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,6	
F.O.T.:	2,5	
RETIROS:		
	Frente	No - Ver 2.7.5.
	Lateral:	Sólo en edificios de perímetro libre a partir
	Fondo:	No se exige
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**Ver 2.6.1**	
ALTURAS:		
	Mínima:	6 m
	Máxima:	18/24 m (*)
	De basamento:	6 m
DENSIDAD:		
	Bruta:	560 hab./ Ha.
	Neta:	800 hab. / Ha.

OBSERVACIONES

(*) 18 m en edificios entre medianeras
24 m en edificios de perímetro y semiperímetro libre.

Zona Rac1	
CARÁCTER	**SUBDIVISIÓN**
Residencial de Alta Densidad Costero Zona destinada a la localización de usos residenciales multifamiliares y hoteleros. Admite usos de comercio, servicios, oficinas, administración, recreación y educativos. Edificios y espacios catalogados sujetos a las Normas de protección de Capítulo 5.	**Parcela Mínima** – Ancho: 40 m – Superficie: 2500 m²

OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,5	
F.O.T.:	2,5	
RETIROS:		
	Frente[1]:	6 m
	Lateral:	6 m
	Fondo:	6 m
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**Ver 2.6.1.**	
ALTURAS:		
	Mínima:	No se exige
	Máxima[2]:	80 m
	De basamento:	12 m
DENSIDAD:		
	Bruta:	750 hab. / Ha
	Neta:	1400 hab. / Ha

OBSERVACIONES

Notas:

1. En retiros de frente se podrá optar por realizar recovas de altura 6 m y profundidad 6 m permitiendo así, la utilización de la línea de frente sin retiro como límite por encima de los 6 m hasta la altura determinada por gálibos y altura máxima.
2. Por galibo R=1/5 de ejes de calle (con posibilidad de corrección de volumen)

USOS: (Ver Cuadro General de Usos).

COCHERAS: si no superan 1,5 m de altura de la parcela no computan FOT y pueden tomar 100% de FOS, si se restituye la superficie verde vegetal en el 50% que se computará como absorbente y se realizaran las obras de ralentización correspondientes. Será obligatorio para parcelas mayores de 12 m de frente a razón de 3,5 m² por persona, como mínimo.

PROVISIÓN DE SERVICIOS: Agua corriente, Desagües cloacales, Pavimento en todas las vías, Alumbrado público, Energía eléctrica domiciliaria, Desagües pluviales, Gas natural.

PREMIOS: Se incluyen premios según Decreto/Ley 8912/77 y sus modificatorias, de FOT y DENSIDAD. La aplicación de premios no podrá superar los valores máximos de FOT y DN neta establecidos en el DL 8912/77.

CESIONES DE ESPACIOS VERDES LIBRES PUBLICOS Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Será de aplicación lo dispuesto por el art. 56º del Decreto Ley 8912/77.

Zona Rac2	
CARÁCTER	**SUBDIVISIÓN**
Residencial de Alta densidad Costero Zona destinada a la localización de usos residenciales multifamiliares y hoteleros. Admite usos de comercio, servicios, oficinas y administración. Edificios y espacios catalogados sujetos a las Normas de Protección del Capítulo 5.	**Parcela Mínima** − Ancho: 40 m − Superficie: 2500 m²

OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,5	
F.O.T.:	2,0	
RETIROS:		
	Frente[1]:	6 m
	Lateral:	6 m
	Fondo:	6 m
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**Ver 2..6.1**	
ALTURAS:		
	Mínima:	3 m
	Máxima[2]:	42 m
	De basamento:	12 m
DENSIDAD:		
	Bruta:	750 hab. /Ha.
	Neta:	1400 hab. /Ha.

OBSERVACIONES

Notas:

1. En retiros de frente se podrá optar por realizar recovas de altura 6 m y profundidad 6m permitiendo así, la utilización de la línea de frente sin retiro como límite por encima de los 6 m hasta la altura determinada por gálibos y altura máxima.
2. Por galibo R=1/5 de ejes de calle (con posibilidad de corrección de volumen)

COCHERAS: si no superan 1,5 m de altura de la parcela no computan FOT y pueden tomar 100% de FOS, si se restituye la superficie verde vegetal en el 50% que se computará como absorbente y se realizaran las obras de ralentización correspondientes. Será obligatorio para parcelas mayores de 12 m. de frente a razón de 3,5 m² por persona, como mínimo.

USOS: (Ver Cuadro General de Usos).

PROVISIóN DE SERVICIOS: Agua corriente, Desagües cloacales, Pavimento en todas las vías, Alumbrado público, Energía eléctrica domiciliaria, Desagües pluviales, Gas natural.

PREMIOS: Se incluyen premios según Decreto/Ley 8912/77 y sus modificatorias, de FOT y DENSIDAD. La aplicación de premios no podrá superar los valores máximos de FOT y DN neta establecidos en el DL 8912/77.

CESIONES DE ESPACIOS VERDES LIBRES PUBLICOS Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Sera de aplicación lo dispuesto por el art. 56º del Decreto Ley 8912/77.

Zona Rma	
CARÁCTER	**SUBDIVISIÓN**
Residencial Media Alta Zona destinada a la localización de usos residenciales medio alta. Admite como usos complementarios más relevantes el de comercios y servicios.	**Parcela Mínima** −Ancho: 15 m −Superficie: 375 m²

OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,6	
F.O.T.:	2,0	
RETIROS:		
	Frente:	No se exige
	Lateral:	No se exige
	Fondo:	No se exige
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**Ver 2.6.1.**	
ALTURAS:		
	Mínima:	No se exige
	Máxima:	18 m
	De basamento:	No se exige
DENSIDAD:		
	Bruta:	350 hab. /Ha.
	Neta:	500 hab. /Ha.

OBSERVACIONES

Zona Rm	
CARÁCTER	**SUBDIVISIÓN**
Residencial Medio Zona destinada a la localización de usos residenciales de intensidad media. Admite como usos complementarios más relevantes el de comercio y servicios.	**Parcela Mínima** −Ancho: 15 m −Superficie: 375 m²

OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,6	
F.O.T.:	1,8	
RETIROS:		
	Frente:	No se exige
	Lateral:	No se exige
	Fondo:	No se exige
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**Ver 2.6.1. y 2.6.2.**	
ALTURAS:		
	Mínima:	No se exige
	Máxima:	12 m
	De basamento:	No se exige
DENSIDAD:		
	Bruta:	280 hab. / Ha.
	Neta:	400 hab. /Ha.

OBSERVACIONES

Zona Rmc1	
CARÁCTER	**SUBDIVISIÓN**
Residencial de Media Densidad Costero Zona destinada a la localización de usos residenciales multifamiliares y hoteleros de media alta densidad. Admite usos complementarios de comercio, oficinas y servicios.	**Parcela Mínima** − Ancho: 40 m − Superficie: 2500 m²

OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,5	
F.O.T.:	2,0	
RETIROS:		
	Frente[1]:	6 m
	Lateral:	6 m
	Fondo:	6 m
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**Ver 2.6.1.**	
ALTURAS:		
	Mínima:	3 m
	Máxima[2]:	42 m
	De basamento:	6 m
DENSIDAD:		
	Bruta:	400 hab. / Ha
	Neta:	580 hab. /Ha.

OBSERVACIONES

Notas:

1. En retiros de frente se podrá optar por realizar recovas de altura 6 m y profundidad 6m permitiendo así, la utilización de la línea de frente sin retiro como límite por encima de los 6 m hasta la altura determinada por gálibos y altura máxima.
2. Por gálibo R=1/5 de ejes de calle (con posibilidad de corrección de volumen)

COCHERAS: si no superan 1,5 m de altura de la parcela no computan FOT y pueden tomar 100% de FOS, si se restituye la superficie verde vegetal en el 50% que se computará como absorbente y se realizaran las obras de ralentización correspondientes. Será obligatorio para parcelas mayores de 12 m. de frente a razón de 3,5 m² por persona, como mínimo.

USOS PREDOMINANTES: (Ver Cuadro General de Usos).

PROVISIóN DE SERVICIOS: Agua corriente, Desagües cloacales, Pavimento en todas las vías, Alumbrado público, Energía eléctrica domiciliaria, Desagües pluviales, Gas natural.

PREMIOS: Se incluyen premios según Decreto/Ley 8912/77 y sus modificatorias, de FOT y DENSIDAD. La aplicación de premios no podrá superar los valores máximos de FOT y DN neta establecidos en el DL 8912/77.

CESIONES DE ESPACIOS VERDES LIBRES PUBLICOS Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Será de aplicación lo dispuesto por el art. 56º del Decreto Ley 8912/77.

RESTRCIóN PARA HABILITAR EL USO E INDICADORES: Por presentar, en el suelo y/o en el Subsuelo, de material contaminante en concentraciones superiores a los niveles guía establecidos en la legislación nacional y provincial aplicables serán motivo de estudios particularizados por parte de la Autoridad de Aplicación quedando, en función de los mismos, sujetos a la realización de tareas de restablecimiento necesarias para liberar su uso sin poner en peligro en forma directa o indirecta la vida humana y la preservación de los recursos naturales existentes.

Zona	
Rmc2	

CARÁCTER	SUBDIVISIÓN
Residencial de Media Densidad Costero Zona destinada a la localización de usos residenciales multifamiliares y hoteleros de media-alta intensidad. Admite usos complementarios de comercios y servicios.	**Parcela Mínima** − Ancho: 40 m − Superficie: 2000 m²

OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,5	
F.O.T.:	1,8	
RETIROS:		
	Frente: [1]	6 m
	Lateral:	6 m
	Fondo:	6 m
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**Ver 2.6.1.**	
ALTURAS:		
	Mínima:	No se exige
	Máxima:[2]	24 m
	De basamento:	6 m
DENSIDAD:		
	Bruta:	540 hab. /Ha.
	Neta:	860 hab. /Ha.

OBSERVACIONES

Notas:

1. En retiros de frente se podrá optar por realizar recovas de altura 6 m y profundidad 6m permitiendo así, la utilización de la línea de frente sin retiro como límite por encima de los 6 m hasta la altura determinada por gálibos y altura máxima.
2. Por gálibo R=1/5 de ejes de calle (con posibilidad de corrección de volumen).

COCHERAS: si no superan 1,5 m de altura de la parcela no computan FOT y pueden tomar 100% de FOS, si se restituye la superficie verde vegetal en el 50% que se computará como absorbente y se realizaran las obras de ralentización correspondientes. Será obligatorio para parcelas mayores de 12 m. de frente a razón de 3,5 m² por persona, como mínimo.

USOS: (Ver Cuadro General de Usos).

PROVISION DE SERVICIOS: Agua corriente, Desagüe cloacales, Pavimento en todas las vías, Alumbrado público, Energía eléctrica domiciliaria, Desagües pluviales, Gas natural.

PREMIOS: Se incluyen premios según Decreto/Ley 8912/77 y sus modificatorias, de FOT y DENSIDAD. La aplicación de premios no podrá superar los valores máximos de FOT y DN neta establecidos en el DL 8912/77.

CESIONES DE ESPACIOS VERDES LIBRES PUBLICOS Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Será de aplicación lo dispuesto por el art. 56º del Decreto Ley 8912/77.

Zona Rmc3	
CARÁCTER	**SUBDIVISIÓN**
Residencial de Media Densidad Costero Zona destinada a la localización de usos residenciales de media-baja intensidad.	**Parcela Mínima** − Ancho: 20 m − Superficie: 1000 m²

OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,5	
F.O.T.:	1,5	
RETIROS:		
	Frente:	No se exige
	Lateral:	No se exige
	Fondo:	No se exige
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**Ver 2.6.1.**	
ALTURAS:		
	Mínima:	No se exige
	Máxima:[1]	12 m
	De basamento:	6 m
DENSIDAD:		
	Bruta:	300 hab. /Ha.
	Neta:	400hab. /Ha.

OBSERVACIONES

Notas:

1. Por gálibo R=1/5 de ejes de calle (con posibilidad de corrección de volumen).

COCHERAS: si no superan 1,5 m de altura de la parcela no computan FOT y pueden tomar 100% de FOS, si se restituye la superficie verde vegetal en el 50% que se computará como absorbente y se realizaran las obras de ralentización correspondientes. Será obligatori o para parcelas mayores de 12 m de frente a razón de 3,5 m² por persona, como mínimo.

USOS: (Ver Cuadro General de Usos).

PROVISIó N DE SERVICIOS: Agua corriente, Desagüe cloacales, Pavimento en todas las vías, Alumbrado público, Energía eléctrica domiciliaria, Desagües pluviales, Gas natural.

PREMIOS: Se incluyen premios según Decreto/Ley 8912/77 y sus modificatorias, de FOT y DENSIDAD. La aplicación de premios no podrá superar los valores máximos de FOT y DN neta establecidos en el DL 8912/77.

CESIONES DE ESPACIOS VERDES LIBRES PUBLICOS Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Será de aplicación lo dispuesto por el art. 56º del Decreto Ley 8912/77.

CONDICIONAMIENTO: Los proyectos que se someten serán evaluados con relación al mantenimiento del equilibrio ecológico, a la no producción de molestias a los linderos y a la estructuración general del Partido.

Zona Rmc4	
CARÁCTER	**SUBDIVISIÓN**
Residencial de Media Densidad Costero Zona destinada a la localización de usos residenciales de media densidad. Admite como usos complementarios más relevantes los de comercios y servicios.	**Parcela Mínima** − Ancho: 25 m − Superficie: 750 m²

OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,5	
F.O.T.:	1,5	
RETIROS:		
	Frente:	No se exige
	Lateral:	No se exige
	Fondo:	No se exige
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**Ver 2.6.1.**	
ALTURAS:		
	Mínima:	No se exige
	Máxima:	12 m
	De basamento:	6 m
DENSIDAD:		
	Bruta:	450 hab. /Ha.
	Neta:	670 hab. /Ha.

OBSERVACIONES

COCHERAS: si no superan 1,5 m de altura de la parcela no computan FOT y pueden tomar 100% de FOS, si se restituye la superficie verde vegetal en el 50% que se computará como absorbente y se realizaran las obras de ralentización correspondientes. Será obligatorio para parcelas mayores de 12 m de frente a razón de 3,5 m² por persona, como mínimo.
USOS: (Ver Cuadro General de usos).
PROVISIó N DE SERVICIOS: Agua corriente, Desagüe cloacales, Pavimento en todas las vías, Alumbrado público, Energía eléctrica domiciliaria, Desagües pluviales, Gas Natural.
PREMIOS: Se incluyen premios según Decreto/Ley 8912/77 y sus modificatorias, de FOT y DENSIDA D. La aplicación de premios no podrá superar los valores máximos de FOT y DN neta establecidos en el DL 8912/77.
CESIONES DE ESPACIOS VERDES LIBRES PUBLICOS Y RESERVAS PAR A EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Será de aplicación lo dispuesto por el art. 56º del Decreto Ley 8912/77.

Zona Rmc5	
CARÁCTER	**SUBDIVISIÓN**
Residencial de Media Densidad Costero Zona destinada a la localización de usos residenciales multifamiliares y hoteleros. Admite usos de comercio, servicios, oficinas y administración.	**Parcela Mínima** − Ancho: 20 m − Superficie: 600 m²

OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,5	
F.O.T.:	1,2	
RETIROS:		
	Frente:	6 m
	Lateral:	6 m
	Fondo:	6 m
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**Ver 2.6.1**	
ALTURAS:		
	Mínima:	No se exige
	Máxima:	12 m
	De basamento:	6 m
DENSIDAD:		
	Bruta:	240 hab. /Ha.
	Neta:	310 hab. /Ha.

OBSERVACIONES

COCHERAS: si no superan 1,5 m de altura de la parcela no computan FOT y pueden tomar 100% de FOS, si se restituye la superficie verde vegetal en el 50% que se computará como absorbente y se realizaran las obras de ralentización correspondientes. Será obligatori o para parcelas mayores de 12 m de frente a razón de 3,5 m² por persona, como mínimo.
USOS: (Ver Cuadro General de usos).
PROVISIó N DE SERVICIOS: Agua corriente, Desagüe cloacales pavimento en todas las vías, Alumbrado público, Energía eléctrica domiciliaria, Desagües pluviales, Gas Natural.
PREMIOS: Se incluyen premios según Decreto/Ley 8912/77 y sus modificatorias, de FOT y DENSIDAD. La aplicación de premios no p odrá superar los valores máximos de FOT y DN neta establecidos en el DL 8912/77 .
CESIONES DE ESPACIOS VERDES LIBRES PUBLICOS Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Será de aplicación lo dispuesto por el art. 56º del Decreto Ley 8912/77.

Zona Rmb1	
CARÁCTER	**SUBDIVISIÓN**
Residencial Medio-Bajo Zona destinada a la localización de usos residenciales, preferentemente de viviendas unifamiliar con intensidad medio – baja. Admite como usos complementarios más relevantes el de comercios y servicios.	**Parcela Mínima** − Ancho: 12 m − Superficie: 300 m²

OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,6	
F.O.T.:	1,2	
RETIROS:		
	Frente:	No se exige
	Lateral:	No se exige
	Fondo:	No se exige
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**Ver 2.6.1. y 2.6.2.**	
ALTURAS:		
	Mínima:	No se exige
	Máxima:	9 m
	De basamento:	No se exige
DENSIDAD:		
	Bruta:	140 hab. /Ha.
	Neta:	200 hab. /Ha.

OBSERVACIONES

Zona Rmb2	
CARÁCTER	**SUBDIVISIÓN**
Residencial Medio-Bajo Zona destinada a la localización de usos residenciales, exclusivamente de vivienda unifamiliar con retiro de frente, de intensidad medio baja. Admite como usos complementarios más relevantes el de comercio y de servicios.	**Parcela Mínima** − Ancho: 12 m − Superficie: 300 m²

OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,6	
F.O.T.:	1,2	
RETIROS:		
	Frente:	3 m o 10% Prof. de la parcela
	Lateral:	No se exige
	Fondo:	No se exige
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**Ver 2.6.1. y 2.6.2.**	
ALTURAS:		
	Mínima:	No se exige
	Máxima:	6 m
	De basamento:	No se exige
DENSIDAD:		
	Bruta:	140 hab. /Ha.
	Neta:	200hab. /Ha.

OBSERVACIONES

Zona Rb	
CARÁCTER	**SUBDIVISIÓN**
Residencial Baja Densidad Zona destinada a la localización de usos residenciales preferentemente de vivienda unifamiliar con retiro de frente, de intensidad baja. Admite como usos complementarios más relevantes el de comercios y servicios básicos.	**Parcela Mínima** − Ancho: 12 m − Superficie: 300 m²

OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,6	
F.O.T.:	1,0	
RETIROS:		
	Frente:	3 m o 10% Prof. de la parcela.
	Lateral:	No se exige
	Fondo:	No se exige
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**Ver 2.6.1 y 2.6.2.**	
ALTURAS:		
	Mínima:	No se exige
	Máxima:	6 m
	De basamento:	No se exige
DENSIDAD:		
	Bruta:	125 hab. /Ha.
	Neta:	180 hab. /Ha.

OBSERVACIONES

Zona Rcs	
CARÁCTER	**SUBDIVISIóN**
Residencial Costero Sustentable Zona destinada a la localización de usos residenciales, unifamiliares, multifamiliares, hoteleros de muy baja densidad con protección ambiental. Usos deportivos, náuticos y recreativos.	**Parcela Mínima** − Ancho: 30 m − Superficie: 1500 m²

OCUPACIóN		
F.O.S.:	0,4	
F.O.T.:	0,75	
RETIROS:		
	Frente:	6 m
	Lateral:	6 m
	Fondo:	6 m
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**Ver 2.6.1**	
ALTURAS:		
	Mínima:	No se exige
	Máxima:	12 m
	De basamento:	6 m
DENSIDAD:		
	Bruta:	150 hab. / Ha.
	Neta:	180 hab. / ha.

OBSERVACIONES

USOS PREDOMINANTES: (Ver Cuadro General de usos).
PROVISIóN DE SERVICIOS: Agua corriente, Desagüe cloacales, Pavimento en todas las vías, Alumbrado público, Energía eléctrica domiciliaria, Desagües pluviales, Gas Natural.
PREMIOS: Se incluyen premios según Decreto/Ley 8912/77 y sus modificatorias, de FOT y DENSIDAD. La aplicación de premios no podrá superar los valores máximos de FOT y DN neta establecidos en el DL 8912/77.
CONDICIONAMIENTOS: Los proyectos deberán exhibir criterios de sustentabilidad ambiental que mitiguen los efectos de la antropización de éste área de protección ecológica conforme las normativas específicas que se dicten.
CESIONES DE ESPACIOS VERDES LIBRES PUBLICOS Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Será de aplicación lo dispuesto por el art. 56º del Decreto Ley 8912/77.

Zona PP1		
CARÁCTER	**SUBDIVISIÓN**	
Protección Patrimonial entorno Plaza Mitre Zona de Preservación Patrimonial destinada a la localización de usos administrativo-cultural. Admite como usos complementarios más relevantes el de vivienda multifamiliar.	**Parcela Mínima** – Ancho: 20 m – Superficie: 600 m²	
OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,6	
F.O.T.:	2,0	
RETIROS:		
	Frente:	No – Ver 2.7.5.
	Lateral:	No – Ver 2.7.5.
	Fondo:	No se exige
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**Ver 2.6.1. y 2.6.2.**	
ALTURAS:		
	Mínima:	6 m
	Máxima:	12 m
	De basamento:	No corresponde
DENSIDAD:		
	Bruta:	560 hab. /Ha.
	Neta:	800 hab. /Ha.
OBSERVACIONES		
No se admiten edificios de perímetro o semiperímetro libre.		

Zona PP2		
CARÁCTER	**SUBDIVISIÓN**	
Protección Patrimonial Barranca Y Puerto Zona de Preservación Patrimonial, destinada a la localización de usos residenciales de intensidad media. Admite como usos complementarios más relevantes el de comercios y servicios.	**Parcela Mínima** – Ancho: 15 m – Superficie: 375 m^2	
OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,6	
F.O.T.:	1,8	
RETIROS:		
	Frente:	No – Ver 2.7.5.
	Lateral:	No – Ver 2.7.5.
	Fondo:	No se exige
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**Ver 2.6.1.**	
ALTURAS:		
	Mínima:	No se exige
	Máxima:	12 m
	De basamento:	No se exige
DENSIDAD:		
	Bruta:	350 hab. /Ha.
	Neta:	500 hab. /Ha.
OBSERVACIONES		
No se admiten edificios de perímetro o semiperímetro libre. Los propietarios de parcelas cuya superficie exceda de 2.000 m² podrán requerir a la Autoridad de Aplicación el dictado de normas urbanísticas particulares para la misma. En tales caso las normas a dictarse deberán impedir la subdivisión de dichas parcelas y considerar la propuesta presentada con el carácter de operación urbanísticas integral.		

Zona PP3	
CARÁCTER	**SUBDIVISIÓN**
Protección Patrimonial Barrio Smithfield Zona de Protección Patrimonial, destinada a la localización de uso residencial, exclusivo de intensidad baja y tejido abierto	**Parcela Mínima** − Ancho: 15 m − Superficie: 375 m²

OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,6	
F.O.T.:	1,2	
RETIROS:		
	Frente:	3 m o 10% Prof. de la parcela
	Lateral:	(*)
	Fondo:	No se exige
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**Ver 2.6.1.**	
ALTURAS:		
	Mínima:	No se exige
	Máxima:	6 m
	De basamento:	No se exige
DENSIDAD:		
	Bruta:	140 hab. /Ha.
	Neta:	

OBSERVACIONES

(*) Parcelas de ancho ≥ 12 m deberá dejar un R.la de 3m como mínimo.
Las parcelas de ancho ≥ 20 m deberá dejar ambos R.la de 3 m como mínimo cada uno.

Zona	
PP4	

CARÁCTER	SUBDIVISIÓN
Protección Patrimonial Altos del Arsenal Zona de Protección Patrimonial con alto valor paisajístico destinado a la localización de usos residenciales de intensidad baja.	**Parcela Mínima** − Ancho: 25 m − Superficie: 750 m²

OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,6	
F.O.T.:	1,2	
RETIROS:		
	Frente:	3 m o 10% Prof. De parcela
	Lateral:	(1)
	Fondo:	No se exige
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**Ver 2.6.1.**	
ALTURAS:		
	Mínima:	No se exige
	Máxima:	6 m/12 m (2)
	De basamento:	No se exige
DENSIDAD:		
	Bruta:	140 hab. /Ha.
	Neta:	200 hab. / Ha.

OBSERVACIONES

(1) Parcelas de ancho ≥ 12 m deberán dejar un R.la. de 5 m como mínimo.
Las parcelas de ancho ≥ 20 m deberán dejar ambas R.la. de 5 m como mínimo cada uno.
(2) 6 m en edificios sin planta baja libre.
12 m en edificios con planta baja libre.

Zona		
PPc1		
CARÁCTER	**SUBDIVISIÓN**	
Protección Patrimonial Zona de Preservación Patrimonial Cultural y Natural destinada a la localización de usos Administrativo y cultural.	**Parcela Mínima** − Ancho: 40 m − Superficie: 2500 m	
OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,25	
F.O.T.:	0,25	
RETIROS:		
	Frente:	6 m
	Lateral:	6 m
	Fondo:	6 m
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**Ver 2.6.1**	
ALTURAS:		
	Mínima:	No se exige
	Máxima:	6 m
	De basamento:	6 m
DENSIDAD:		
	Bruta:	100 hab. /Ha.
	Neta:	150 hab. / Ha.

OBSERVACIONES

COCHERAS: si no superan 1,5 m de altura de la parcela no computan FOT y pueden tomar 100% de FOS, si se restituye la superficie verde vegetal en el 50% que se computará como absorbente y se realizaran las obras de ralentización correspondientes. Será obligatorio para parcelas mayores de 12 m de frente a razón de 3,5 m² por persona, como mínimo.
USOS: (Ver Cuadro General de usos).
PROVISION DE SERVICIOS: Agua corriente, Desagüe cloacales, Pavimento en todas las vías, Alumbrado público, Energía eléctrica domiciliaria, Desagües pluviales, Gas Natural.
PREMIOS: Se incluyen premios según Decreto/Ley 8912/77 y sus modificatorias, de FOT y DENSIDAD. La aplicación de premios no podrá superar los valores máximos de FOT y DN neta establecidos en el DL 8912/77.
CESIONES DE ESPACIOS VERDES LIBRES PUBLICOS Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Será de aplicac ión lo dispuesto por el art. 56º del Decreto Ley 8912/77.

Zona		
PPc2		
CARÁCTER	**SUBDIVISIÓN**	
Protección Patrimonial 2 Zona de Preservación Patrimonial Paseo del Bajo (Calle Hipólito Yrigoyen) destinada a la localización de usos residenciales, comerciales, hoteleros, oficinas y equipamiento administrativo-cultural.	**Parcela Mínima** − Ancho: 20 m − Superficie: 500 m	
OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,5	
F.O.T.:	2,0	
RETIROS:		
	Frente²:	No se exige
	Lateral:	No se exige
	Fondo:	No se exige
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**Ver 2.6.1**	
ALTURAS:		
	Mínima:	No se exige
	Máxima¹y²	12 m
	De basamento:	6 m
DENSIDAD:		
	Bruta:	380 hab./Ha.
	Neta:	500 hab. / Ha.

OBSERVACIONES

NOTAS:

1. Los lotes frentistas de la calle Hipólito Yrigoyen deberán completar la línea de edificación en su totalidad con arquitectura desimilares características a la existente en altura, proporciones y materialidad constructiva de 6m alturaMáximay hasta unaprofundidad desde LM de 6 m.
2. Las parcelas superiores a 2000 m² podrán cumpliendo con las demás normativas aumentar su altura a 18 m, tomando estaopción deberán mantener obligatoriamente retiros perimetrales de 6 m en todo sus lados excepto los denominados en la Nota2

COCHERAS: si no superan 1,5m de altura de la parcela no computan FOT y pueden tomar 100% de FOS, si se restituye la superficie verdevegetal en el 50% que se computará como absorbente y se realizaranlas obras de ralentización correspondientes. Será obligatorio paraparcelas mayores de 12 m. de frente a razón de 3,5m² por persona, como mínimo.

USOS: (Ver Cuadro General de usos).

PROVISIÓNDE SERVICIOS: Agua corriente, Desagüe cloacales, Pavimento en todas las vías, Alumbrado público, Energía eléctrica domiciliaria, Desagües pluviales, GasNatural.

PREMIOS: Se incluyen premios según Decreto/Ley 8912/77 y sus modificatorias, de FOT y DENSIDAD. La aplicación de premios no podrásuperar los valores máximos de FOT DN neta establecidos enel DL 8912/77.

CESIONES DE ESPACIOS VERDES LIBRES PUBLICOS Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Seráde aplicación lo dispuesto porel art. 56ºdel Decreto Ley 8912/77.

Zona		
PPc3		
CARÁCTER	**SUBDIVISIÓN**	
Protección Patrimonial Costero 3 Zona de Protección del paisaje Administrativo y cultural. Admite como usos complementarios más relevantes el de vivienda multifamiliar	**Parcela Mínima** − Ancho: 40 m − Superficie: 2500 m²	
OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,25	
F.O.T.:	0,25	
RETIROS:		
	Frente:	6 m
	Lateral:	6 m
	Fondo:	6 m
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**Ver 2.6.1.**	
ALTURAS:		
	Mínima:	No se exige
	Máxima:	6 m
	De basamento:	6 m
DENSIDAD:		
	Bruta:	60 hab. /Ha.
	Neta:	80 hab. /Ha.

OBSERVACIONES

USOS: (Ver Cuadro General de usos).
PROVISIó N DE SERVICIOS: Agua corriente, Desagüe cloacales, Pavimento en todas las vías, Alumbrado público, Energía eléctrica domiciliaria, Desagües pluviales, Gas Natural.
PREMIOS: Se incluyen premios según Decreto/Ley 8912/77 y sus modificatorias, de FOT y DENSIDAD. La aplicación de premios no podrá superar los valores máximos de FOT y DN neta establecidos en el DL 8912/77.
CESIONES DE ESPACIOS VERDES LIBRES PÚBLICOS Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Será de aplicación lo dispuesto por el art. 56ºdel Decreto Ley 8912/77.

Zona PPc4	
CARÁCTER	**SUBDIVISIÓN**
Protección Patrimonial Costero 4 Zona de Preservación Patrimonial destinada a la localización de usos administrativos, cultural y recreativos para el esparcimiento de la población.	**Parcela Mínima** − Ancho: 40 m − Superficie: 2500 m²

OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,5	
F.O.T.:	0,5	
RETIROS:		
	Frente:	6 m
	Lateral:	6 m
	Fondo:	6 m
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**Ver 2.6.1.**	
ALTURAS:		
	Mínima:	No se exige
	Máxima:	6 m
	De basamento:	6 m
DENSIDAD:		
	Bruta:	60 hab. /Ha.
	Neta:	80 hab. /Ha.

OBSERVACIONES

USOS: (Ver Cuadro General de usos).
PROVISIó N DE SERVICIOS: Agua corriente, Desagüe cloacales, Pavimento en todas las vías, Alumbrado público, Energía eléctrica domiciliaria, Desagües pluviales, Gas Natural.
PREMIOS: Se incluyen premios según Decreto/Ley 8912/77 y sus modificatorias, de FOT y DENSIDAD. La aplicación de premios no podrá superar los valores máximos de FOT y DN neta establecidos en el DL 8912/77.
CESIONES DE ESPACIOS VERDES LIBRES PUBLICOS Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Sera de aplicac ión lo dispuesto por el art. 56º del Decreto Ley 8912/77.

Zona Huc1		
CARÁCTER	**SUBDIVISIÓN**	
Humedal Costero 1 Zona destinada a la protección del humedal	**Parcela Mínima** − Ancho: 50 m − Superficie: 5000 m²	
OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,25	
F.O.T.:	0,25	
RETIROS:		
	Frente:	6 m
	Lateral:	6 m
	Fondo:	6 m
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**Ver 5.6.1**	
ALTURAS:		
	Mínima:	No se exige
	Máxima:	6 m
	De basamento:	6 m
DENSIDAD:		
	Bruta:	0 hab. /Ha.
	Neta:	0 hab. /Ha.

OBSERVACIONES

USOS: (Ver Cuadro General de usos).
PROVISIó N DE SERVICIOS: Agua corriente, Desagües cloacales pavimento en todas las vías, Alumbrado público, Energía eléctrica domiciliaria, Desagües pluviales, Gas Natural.
CONDICIONAMIENTOS: Los proyectos deberán exhibir criterios de sustentabilidad ambiental q ue mitiguen los efectos de antropización de esta área de protección ecológica conforme las normativas específicas que se dicten.
CESIONES DE ESPACIOS VERDES LIBRES PUBLICOS Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Será de aplicación lo dispuesto por el art. 56º del Decreto Ley 8912/77.

Zona E	
CARÁCTER	**SUBDIVISIÓN**
Esparcimiento Zona destinada a la localización de usos recreativos para el esparcimiento activo y pasivo de la población.	**Parcela Mínima** − Ancho: 50 m − Superficie: 10000m²

OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,1	
F.O.T.:	0,2	
RETIROS:		
	Frente:	5 m
	Lateral:	5 m en los dos laterales
	Fondo:	5 m
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**No se exige**	
ALTURAS:		
	Mínima:	No se exige
	Máxima:	9 m
	De basamento:	No se exige
DENSIDAD:		
	Bruta:	No se fija
	Neta:	No se fija

OBSERVACIONES

Para los usos no residenciales se permite una vivienda auxiliar por parcela

Zona		
Ec1		
CARÁCTER	**SUBDIVISIÓN**	
Equipamiento Costero 1 Zona destinada a la localización de usos de equipamientos deportivos, náuticos, hoteleros y de usos recreativos para el equipamiento de la población.	**Parcela Mínima** − Ancho: 40 m − Superficie: 2500 m²	
OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,25	
F.O.T.:	0,52	
RETIROS:		
	Frente-:	6 m
	Lateral:	6 m
	Fondo:	6 m
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**Ver 2.6.1.**	
ALTURAS:		
	Mínima:	No se exige
	Máxima:	12 m
	De basamento:	6 m
DENSIDAD:		
	Bruta:	60 hab. /Ha.
	Neta:	80 hab. /Ha.

OBSERVACIONES

COCHERAS: si no superan 1,5 m de altura de la parcela no computan FOT y pueden tomar 100% de FOS, si se restituye la superficie verde vegetal en el 50% que se computará como absorbente y se realizaran las obras de ralentización correspondientes. Será obligatorio para parcelas mayores de 12 m de frente a razón de 3,5 m² por persona, como mínimo.
USOS: (Ver Cuadro General de usos).
PROVISIÓN DE SERVICIOS: Agua corriente, Desagües cloacales pavimento en todas las vías, Alumbrado público, Energía eléctrica domiciliaria, Desagües pluviales, Gas Natural.
PREMIOS: Se incluyen premios según Decreto/Ley 8912/77 y sus modificatorias, de FOT y DENSIDAD. La aplica ción de premios no podrá superar los valores máximos de FOT y DN neta establecidos en el DL 8912/77.
CESIONES DE ESPACIOS VERDES LIBRES PUBLICOS Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Sera de aplicación lo dispuesto por el art. 56º del Decreto Ley 8912/77.

Zona		
Ec2		
CARÁCTER	**SUBDIVISIÓN**	
Equipamiento Costero Zona destinada a la localización de usos de equipamientos deportivos, náuticos, hoteleros y de usos recreativos para el equipamiento de la población.	**Parcela Mínima** − Ancho: 40 m − Superficie: 2500 m²	
OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,4	
F.O.T.:	0,4	
RETIROS:		
	Frente:	6 m
	Lateral:	6 m
	Fondo:	6 m
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**Ver 2.6.1.**	
ALTURAS:		
	Mínima:	No se exige
	Máxima:	12 m
	De basamento:	
DENSIDAD:		
	Bruta:	60 hab. /Ha.
	Neta:	80 hab. /Ha.

OBSERVACIONES

USOS: Base Apostadero Naval, Armada Argentina, Prefectura, Educativo, deportivo y residencial.
PROVISIóN DE SERVICIOS: Agua corriente, Desagües cloacales pavimento en todas las vías, Alumbrado público, Energía eléctrica domiciliaria, Desagües pluviales, Gas Natural.(Ver Cuadro General de Usos)
PREMIOS: Se incluyen premios según Decreto/Ley 8912/77 y sus modificatorias, de FOT y DENSIDAD. La aplicación de premios no podrá superar los valores máximos de FOT y DN neta establecidos en el DL 8912/77.
CESIONES DE ESPACIOS VERDES LIBRES PUBLICOS Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Sera de aplicación lo dispuesto por el art. 56º del Decreto Ley 8912/77.

Zona		
Ec3		
CARÁCTER	**SUBDIVISIÓN**	
Equipamiento Costero Zona destinada a la localización de equipamientos deportivos y de usos recreativos para el esparcimiento de la población. Área afectada por sombra de puente y electro-ductos.	**Parcela Mínima** − Ancho: 40 m − Superficie: 2500 m²	
OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,25	
F.O.T.:	0,5	
RETIROS:		
	Frente:	6 m
	Lateral:	6 m
	Fondo:	6 m
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**Ver 2.6.1.**	
ALTURAS:		
	Mínima:	No se exige
	Máxima:	6 m
	De basamento:	6 m
DENSIDAD:		
	Bruta:	60 hab. /Ha.
	Neta:	80 hab. /Ha.
OBSERVACIONES		

USOS: (Ver Cuadro General de usos).
PROVISIóN DE SERVICIOS: Agua corriente, Desagües cloacales pavimento en todas las vías, Alumbrado público, Energía eléctrica domiciliaria, Desagües pluviales, Gas Natural.
PREMIOS: Se incluyen premios según Decreto/Ley 8912/77 y sus modificatorias, de FOT y DENSIDAD. La aplicación de premios no podrá superar los valores máximos de FOT y DN neta establecidos en el DL 8912/77.
CESIONES DE ESPACIOS VERDES LIBRES PUBLICOS Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENT O COMUNITARIO: Sera de aplicación lo dispuesto por el art. 56º del Decreto Ley 8912/77.

Zona		
Enc1		
CARÁCTER	**SUBDIVISIÓN**	
Equipamiento Náutico Costero Zona destinada a la localización de usos náuticos comerciales, esparcimiento. Residencial multifamiliar, hotelera y administración.	**Parcela Mínima** −Ancho: 40 m −Superficie: 2500 m²	
OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,5	
F.O.T.:	0,5	
RETIROS:		
	Frente:	6 m
	Lateral:	6 m
	Fondo:	6 m
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**Ver 2.6.1**	
ALTURAS:		
	Mínima:	No se exige
	Máxima:	12 m
	De basamento:	6 m
DENSIDAD:		
	Bruta:	25 hab. /Ha.
	Neta:	30 hab. /Ha.

OBSERVACIONES

COCHERAS: si no superan 1,5 m de altura de la parcela no computan FOT y pueden tomar 100% de FOS, si se restituye la superficie verde vegetal en el 50% que se computará como absorbente y se realizaran las obras de ralentización correspondientes. Será obligatorio para parcelas mayores de 12 m de frente a razón de 3,5 m² por persona, como mínimo.
USOS: (Ver Cuadro General de usos).
PROVISION DE SERVICIOS: Agua corriente, Desagüe cloacales pavimento en todas las vías, Alumbrado público, Energía eléctrica domiciliaria, Desagües pluviales, Gas Natural.
PREMIOS: Se incluyen premios según Decreto/Ley 8912/77 y sus modificatorias, de FOT y DENSIDAD. La aplicac ión de premios no podrá superar los valores máximos de FOT y DN neta establecidos en el DL 8912/77.
CESIONES DE ESPACIOS VERDES LIBRES PUBLICOS Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Sera de aplicación lo dispuesto por el art. 56º del Decreto Ley 8912/77.

Zona		
Ep1		
CARÁCTER	**SUBDIVISIÓN**	
Equipamiento Portuarios 1 Zona destinada a la localización de usos complementarios a la actividad portuaria depósitos y logística área de retiro verde paisajístico de cierre con Zona Enc1 de ancho mínimo de 10 m.	**Parcela Mínima** – Ancho:40 m – Superficie: 2500m²	
OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,5	
F.O.T.:	0,5	
RETIROS:		
	Frente[1]:	6 m
	Lateral:	6 m
	Fondo:	6 m
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**Ver 2.6.1**	
ALTURAS:		
	Mínima:	No se exige
	Máxima:	12 m
	De basamento:	6 m
DENSIDAD:		
	Bruta:	0 hab. /Ha.
	Neta:	0 hab. /Ha.

OBSERVACIONES

NOTAS:

1. AREA DE RETIRO Verde paisajístico en línea contigua con Zona Enc1, de ancho mínimo de 10 m éste deberá estar debidamente forestada. Dicha cortina forestal tendrá una profundidad no inferior a veinte (20) m en las zonas industriales, diez (10) m en las zonas de equipamiento industrial.

USOS: (ver Cuadro General de Usos).

PROVISIóN DE SERVICIOS: Agua corriente, Desagües cloacales, Pavimento en todas las vías, Alumbrado público, Energía eléctrica domiciliaria, Desagües pluviales, Gas Natural.

CESIONES DE ESPACIOS VERDES PUBLICOS Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO COMHNITARIO: Será de aplicación lo dispuesto por el art. 56º del Decreto Ley 8912/77.

Zona RE	
CARÁCTER	**SUBDIVISIÓN**
Residencial Extraurbano Zona destinada a la localización extraurbana de vivienda de intensidad baja. Admite complementariamente actividades que no requieren una vinculación fluida con el centro urbano	**Parcela Mínima** − Ancho: 20 m − Superficie: 600 m²

OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,6	
F.O.T.:	1,0	
RETIROS:		
	Frente:	4 m
	Lateral:	3 m en los dos laterales
	Fondo:	No se exige
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**Ver 2.6.1. y 2.6.2.**	
ALTURAS:		
	Mínima:	No se exige
	Máxima:	6 m
	De basamento:	No se exige
DENSIDAD:		
	Bruta:	105 hab. /Ha.
	Neta:	150 hab. /Ha.

OBSERVACIONES

Para los usos no residenciales se admiten una vivienda auxiliar por lote.

Zona RE1		
CARÁCTER	**SUBDIVISIóN**	
Residencial Extraurbano 1 Zona destinada a la localización extraurbana de vivienda de intensidad baja. Admite complementariamente la localización de equipamientos de seguridad, salud y práctica deportiva sin asistencia.	**Parcela Mínima** – Ancho: 20 m – Superficie: 600 m²	
OCUPACIó N		
F.O.S.:	0,6	
F.O.T.:	1,0	
RETIROS:		
	Frente:	4 m
	Lateral:	3 m en los dos laterales
	Fondo:	No se exige
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**Ver 2.6.1. y 2.6.2.**	
ALTURAS:		
	Mínima:	No se exige
	Máxima:	6 m
	De basamento:	No se exige
DENSIDAD:		
	Bruta:	105 hab. /Ha.
	Neta:	150 hab. /Ha.
OBSERVACIONES		
Para los usos no residenciales se admite una vivienda auxiliar por lote.		

Zona CR		
CARÁCTER	**SUBDIVISIÓN**	
Colonias Rurales Zona destinada a la localización de usos residenciales de baja densidad, vinculadas a las actividades rurales. Admite como usos complementarios más relevantes el comercio y servicios.	**Parcela Mínima** − Ancho: 20 m − Superficie: 600 m²	
OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,6	
F.O.T.:	1,0	
RETIROS:		
	Frente:	No se exige
	Lateral:	No se exige
	Fondo:	No se exige
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**Ver 2.6.1 y 2.6.2**	
ALTURAS:		
	Mínima:	No se exige
	Máxima:	6 m
	De basamento:	No se exige
DENSIDAD:		
	Bruta:	105 hab. / Ha.
	Neta:	150 hab. / Ha.
OBSERVACIONES		

Zona		
I1		
CARÁCTER	**SUBDIVISIÓN**	
Industrial Zona destinada a la localización de industrias de primera y segunda categoría según Ley N°11.549	Parcela Mínima −Ancho: 100 m −Superficie: 10000 m²	
OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,5	
F.O.T.:	0,5	
RETIROS:		
	Frente:	10% de la Prof. De la Parc.
	Lateral:	10% del ancho de Parc. (En los laterales)
	Fondo:	10% de la Prof. de la Parc.
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	No se exige	
ALTURAS:		
	Mínima:	No se exige
	Máxima:	No se exige
	De basamento:	No se exige
DENSIDAD:		
	Bruta:	No se fija
	Neta:	No se fija

OBSERVACIONES

Banda forestada, ver 2.13

En todos los Agrupamientos Industriales, contemplados en el marco de la Ley Provincial N° 13744 modificada por la Ley N° 14792, a localizarse en las zonas industriales del Partido, inclusive en el caso de Agrupamientos Industriales preexistentes, rige y son de aplicación los indicadores urbanísticos establecidos en el Artículo 1° de la Ordenanza N° 4763/2019 - Decreto de Promulgación N° 1026/2019 - Resolución de Convalidación Provincial RESO-2021-244-GDEBA-MGGP que textualmente se transcribe: " Establécese para todo emprendimiento industrial encuadrado dentro de las características de Agrupamiento Industrial ajustado a la tipificación contemplada en la normativa de la Ley provincial 13744 modificada por la Ley 14972, localizado en la Zona Industrial del Partido de Zárate contará con indicadores urbanísticos especiales respecto de la normativa del Código de Planeamiento del Partido de Zárate en lo que respecta a las dimensiones mínimas de las parcelas que se sometan al régimen de subdivisión, admitiéndose los siguientes indicadores urbanísticos: a) FOS 0,6 - b) FOT 1,2 - c) Superficie mínima 2.000 m2 - d) Frente mínimo 40m - e) Retiros de frente, Retiro lateral y Retiro de fondo 5m. Asimismo, se llevarán a cabo las gestiones tendientes a la oficialización del Área, las que incluyen la obtención de estímulos promocionales vigentes, todo ello de acuerdo con la presente Ordenanza, la legislación en general y las disposiciones específicas en el orden nacional, provincial y/o municipal." Ver Disposición de SECRETARÍA DE HÁBITAT Y PLANEAMIENTO de fecha 28 de diciembre de 2022.

Zona		
I2		
CARÁCTER	**SUBDIVISIÓN**	
Industria Zona destinada a la localización de industrias de primera segunda y tercera categoría, según Ley N°11.549	**Parcela Mínima** – Ancho: 100 m – Superficie: 10000 m²	
OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,5	
F.O.T.:	0,5	
RETIROS:		
	Frente:	10% de la Prof. De la Parc.
	Lateral:	10% del ancho de Parc. (En los laterales)
	Fondo:	10% de la Prof. de la Parc.
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	No se exige	
ALTURAS:		
	Mínima:	No se exige
	Máxima:	No se exige
	De basamento:	No se exige
DENSIDAD:		
	Bruta:	No se fija
	Neta:	No se fija

OBSERVACIONES

Banda forestada ver punto 2.13.

En todos los Agrupamientos Industriales, contemplados en el marco de la Ley Provincial N° 13744 modificada por la Ley N° 14792, a localizarse en las zonas industriales del Partido, inclusive en el caso de Agrupamientos Industriales preexistentes, rige y son de aplicación los indicadores urbanísticos establecidos en el Artículo 1° de la Ordenanza N° 4763/2019 - Decreto de Promulgación N° 1026/2019 - Resolución de Convalidación Provincial RESO-2021-244-GDEBA-MGGP que textualmente se transcribe: " Establécese para todo emprendimiento industrial encuadrado dentro de las características de Agrupamiento Industrial ajustado a la tipificación contemplada en la normativa de la Ley provincial 13744 modificada por la Ley 14972, localizado en la Zona Industrial del Partido de Zárate contará con indicadores urbanísticos especiales respecto de la normativa del Código de Planeamiento del Partido de Zárate en lo que respecta a las dimensiones mínimas de las parcelas que se sometan al régimen de subdivisión, admitiéndose los siguientes indicadores urbanísticos: a) FOS 0,6 - b) FOT 1,2 - c) Superficie mínima 2.000 m2 - d) Frente mínimo 40m - e) Retiros de frente, Retiro lateral y Retiro de fondo 5m. Asimismo, se llevarán a cabo las gestiones tendientes a la oficialización del Área, las que incluyen la obtención de estímulos promocionales vigentes, todo ello de acuerdo con la presente Ordenanza, la legislación en general y las disposiciones específicas en el orden nacional, provincial y/o municipal." Ver Disposición de SECRETARÍA DE HÁBITAT Y PLANEAMIENTO de fecha 28 de diciembre de 2022.

Zona EI	
CARÁCTER	**SUBDIVISIÓN**
Equipamiento Industrial Zona destinada a la localización de industrias con bajo grado de molestia, almacenaje y talleres. Admite complementariamente servicios de apoyo al automotor.	**Parcela Mínima** − Ancho: 40 m − Superficie: 2000 m²

OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,5	
F.O.T.:	0,5	
RETIROS:		
	Frente:	5 m
	Lateral:	5 m en los dos laterales
	Fondo:	5 m
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**No se exige**	
ALTURAS:		
	Mínima:	No se exige
	Máxima:	9 m
	De basamento:	No se exige
DENSIDAD:		
	Bruta:	No se fija
	Neta:	No se fija

OBSERVACIONES

Cuando por requerimiento del proceso productivo se haga un necesario incremento de altura, podrá solicitarse ante la Autoridad de Aplicación.
Banda Forestada. Ver 2.13.

Zona BC	
CARÁCTER	**SUBDIVISIÓN**
Banda de Circulación Zona destinada a la localización de usos complementarios de la circulación vehicular y actividades vinculadas con la alta accesibilidad que caracteriza al sector.	Parcela Mínima − Ancho: 50 m − Superficie: 2500 m²

OCUPACIÓN		
F.O.S.:	0,5	
F.O.T.:	0,5	
RETIROS:		
	Frente:	5 m
	Lateral:	5 m en los dos laterales
	Fondo:	5 m
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	**No se exige**	
ALTURAS:		
	Mínima:	No se exige
	Máxima:	9 m
	De basamento:	No se exige
DENSIDAD:		
	Bruta:	-
	Neta:	100 hab. /Ha. (*)

OBSERVACIONES

(*) solo para uso hotelero
Para los usos no residenciales se permite una vivienda auxiliar por lote.

3.6. NORMAS ESPECÍFICAS PARA CIERTAS ZONAS

3.6.1. Reservas Urbanas (RU1 y RU2)

Constituyen sectores que, en función de la demanda, serán habilitados paulatinamente para usos urbanos mediante estudio particularizado de la Autoridad de Aplicación que fijará los indicadores y densidad poblacional, en concordancia con los existentes en el área urbana y en relación directa con la disponibilidad de áreas verdes o libres públicas y equipamiento, y con la dotación de servicios públicos.

El estudio será remitido al Honorable Concejo Deliberante para su consideración y aprobación.

Hasta tanto dicha habilitación se produzca, sólo se admitirán subdivisiones en fracciones no inferiores a una (1) Ha. y el desarrollo de las actividades que se especifican en el Cuadro General de Usos.

Para el caso de los Conjuntos Urbanísticos Integrales que se propongan para la zona RU1, quedará a cargo del Municipio facilitar la extensión de las redes de infraestructura que aseguren la provisión de los servicios indispensables.

Para el caso de los Conjuntos Urbanísticos Integrales que se propongan para la zona RU2, las extensiones respectivas quedarán a cargo de los promotores del emprendimiento.

Los parcelamientos existentes en las Reservas Urbanas, se regirán por lo establecido en el punto 4.3. de este Código.

3.6.2. Zona de Recuperación (RC)

Constituyen sectores urbanos que, por su ubicación y su baja o nula ocupación, serán motivo de estudios particularizados por parte de la Autoridad de Aplicación, para definir sus destinos en función de la estructuración general del Partido.

Una vez realizados dichos estudios, serán motivo de Programas Globales de índole pública, privada o mixta.

Hasta tanto dichos Programas estén aprobados, los propietarios locatarios u ocupantes de los predios correspondientes, no podrán realizar subdivisiones, ni realizar actividades que afecten el desarrollo de las zonas circundantes, ni incrementar su valor por la erección de estructuras o instalaciones fijas o de difícil remoción.

3.6.3. Zonas de Restricción (RT)

Desafectada Zona de Restricción 1 (RT1) por Ordenanza N° 4230/2013 - Decreto de Convalidación Provincial N° 71/2015

3.6.4. Zonas de Remediación (RM)

Constituyen sectores que por la presencia en el suelo y/o en el Subsuelo de material contaminante en concentraciones superiores a los niveles guía establecidos en la legislación nacional y provincial aplicables serán motivo de estudios particularizados por parte de la Autoridad de Aplicación quedando, en función de los mismos, sujetos a la realización de tareas de restablecimiento necesarias para liberar su uso sin poner en peligro en forma directa o indirecta la vida humana y la preservación de los recursos naturales existentes.

3.6.5. Precintos Industriales (PI)

Constituyen sectores en los cuales se desarrollan actividades industriales, desde antes de la sanción del presente Código, según se detalla en el Anexo I.

En los mismos se admitirá la continuidad del desarrollo de dichas actividades, en tanto no involucren molestias a los linderos y respeten las normas ambientales en vigencia.

Toda mejora o cambio parcial de actividades que se prevean, deberá ser puesta a consideración de la Autoridad de Aplicación.

Las propuestas serán evaluadas con relación a la no-producción de molestias a los linderos. En caso de cese de la actividad industrial actualmente desarrollada, la Autoridad de Aplicación definirá las normas urbanísticas que corresponderán al sector involucrado.

3.6.6. Usos Específicos (UE)

Constituyen sectores en los cuales se desarrollan actividades relacionadas con la totalidad del Partido y no con su entorno inmediato.

En los mismos se admite la continuidad del desarrollo de dichas actividades, en tanto no involucren molestias a los linderos y respeten las normas ambientales en vigencia.

Toda mejora o modificación de actividades que se prevean, deberá ser puesta a consideración de la Autoridad de Aplicación.

Las propuestas serán evaluadas con relación al mantenimiento del equilibrio ecológico, a la no producción de molestias a linderos y a la estructuración general del Partido.

3.6.7. Zona Agropecuaria (A)

a) Está destinada al emplazamiento de actividades relacionadas a la producción agropecuaria, forestal y minera, así como a las actividades industriales vinculadas a las anteriores.

Podrán localizarse proyectos donde la edificación predominante es la vivienda y las construcciones propias de la explotación rural, siempre que la densidad poblacional bruta no supere los cinco (5) habitantes por hectárea.

Todo proyecto de construcción de viviendas que supere dicha densidad, excepto cuando esté directamente vinculado a la explotación rural, se considerará cambio de uso y sujeto a la aprobación de la Autoridad de Aplicación.

b) Las parcelas no podrán ser inferiores a la unidad económica de explotación extensiva o intensiva, y sus dimensiones mínimas serán determinadas en la forma establecida por el Código Rural, como también las de aquellas parcelas destinadas a usos complementarios de la actividad rural. Exceptúase del presente aquellos casos encuadrados en el Artículo 7 del decreto N°1549/83.

c) En los casos de usos que involucren la tenencia, estadía, cría, engorde u otras actividades vinculadas con animales, deberá asegurarse en especial el cumplimiento de los parámetros referidos a emisiones olorosas establecidas en las normas ambientales en vigencia. A tal fin, y en forma preventiva, los establecimientos dedicados a criaderos de conejos, chinchillas, ñandúes y o análogos, no podrá instalarse a menos de trescientos (300) metros, de sectores

ocupados y/o destinados a viviendas y los establecimientos dedicados a apicultura, feed lot, criaderos de cerdos, aves y/o análogos no podrán instalarse a menos de mil (1000) metros de sectores ocupados y/o destinados a viviendas.

Igual distancia mínima deberá observarse para la instalación de hornos de ladrillos.

d) En los casos de extracción de minerales de tercera categoría, deberá asegurarse la menor alteración del medio, la no disrupción de los sistemas hídricos de escorrentía y drenaje, y la reconstrucción de la cobertura vegetal de los suelos sometidos a éste tipo de explotación. En cada caso en particular, la Autoridad de Aplicación solicitará la documentación que estime necesaria para el otorgamiento del permiso de habilitación de la actividad.

Capítulo 4

NORMAS ESPECIALES PARA CIERTAS ZONAS, SECTORES Y USOS

CAPITULO 4: NORMAS ESPECIALES PARA CIERTAS ZONAS, SECTORES Y USOS.

4.1. PRECINTOS INDUSTRIALES 1 Y 2

Los Precintos Industriales 1 (PI 1) y (PI 2) fueron desafectados por Ordenanza N° 4230/2013 - Decreto de Convalidación Provincial N° 71/2015.

Los edificios y espacios comprendidos en los desafectados PI 1 y PI 2, quedan sujetos a las Normas para la Protección y Rehabilitación del Patrimonio especificadas en el Capítulo 5.

4.2. BANDAS DE CIRCULACION

En todos los predios frentistas a la Ruta Nacional Nº 9, Ruta Nacional Nº 193, Ruta Provincial Nº6 (ex Ruta Nacional Nº 12) , Ruta Provincial de Segunda Categoría Nº 038-03 (camino de acceso a la Localidad de Lima), desde Ruta Nacional Nº 9 hasta la Central Nuclear Atucha I (PI11),excluyendo en esta última el tramo que cruza por zona AU y RE, además de los usos correspondientes a su zona de pertenencia, se podrán desarrollar actividades vinculadas al tránsito automotor y al mantenimiento de la infraestructura vial, según especificaciones establecidas en el Cuadro General de Usos y en el Cuadro General de Indicadores Urbanísticos.

4.3. AMANZANAMIENTOS EXTERNOS AL AREA URBANA

Todo amanzanamiento aprobado con anterioridad a la vigencia de este Código, y no incluido en las áreas urbanas delimitadas por el mismo, se regirá por los siguientes indicadores urbanísticos:

- Densidad poblacional neta máxima: la que resulte de una vivienda unifamiliar por parcela, compatible con la conformación del núcleo familiar.
- F.O.S.: 0,6
- F.O.T.: 1,0
- Altura Máxima: seis (6) m

En las parcelas incluidas en dichos amanzanamientos se admitirá como uso permitido el de Comercio Minorista Tipo I.

4.4. EXTENSIONES Y AMPLIACIONES DE VIAS PÚBLICAS

A los efectos de posibilitar la concreción de las redes de circulaciones establecidas como principales y secundarias, se preverá:

a) la apertura de las siguientes calles:

1. Alte. Brown entre Bernardo de Irigoyen y Larrea
   Trazado y ancho: según estudio particularizado a desarrollar.
2. Evaristo Carriego entre Juan B. Justo y España
   Trazado y ancho: según estudio particularizado a desarrollar.
3. Mitre entre Pividal y vías FF.CC Mitre.
   Trazado y ancho: según estudio particularizado a desarrollar.

b) retiros mínimos de frente que posibiliten un ensanchamiento futuro de las vías de circulación, en las siguientes calles:

1. Antártida Argentina entre vías del F.C.N.G.B.M. y Esteban Echeverría

Retiro sobre ambos frentes: tres (3) m.

2. Rómulo Noya entre Gallesio y Pividal
   Retiro sobre frente S.E.: tres (3) m.
3. Pividal entre Antártida Argentina y Rómulo Noya
   Retiro sobre frente N.E.: tres (3) m.
4. Gallesio entre Pellegrini y Alférez Pacheco
   Retiro sobre ambos frentes: dos (2) m.
5. España entre Anta y Moisés Lintridis
   Retiro sobre ambos frentes: tres (3) m.
6. Teodoro Fels entre Lavalle y Caseros
   Retiro sobre frente S.E.: cinco (5) m.
7. Pellegrini entre José Ingenieros y Pividal
   Retiro sobre frente N.O.: tres (3) m.
8. Mitre entre Gallesio y vías FF.CC Mitre.
   Retiro sobre frente N.O.: tres (3) m.

4.5. CONJUNTOS URBANISTICOS INTEGRALES

Se entienden por Conjuntos Urbanísticos Integrales aquellas habilitaciones de tierra para su edificación que incluye la construcción de la totalidad de las edificaciones y de la infraestructura necesaria para la provisión efectiva de los servicios esenciales y el equipamiento comunitario.

Podrá proponerse la realización de Conjuntos Urbanísticos Integrales en cuanto soluciones más creativas y mejor adaptadas al medio tomando en consideración las siguientes características:

a) Podrán ubicarse en las zonas Ra, Rma, Rm, Rmb1, Rmb2, Rb, Cm2, Cb, RU1 y RU2, no siendo de aplicación las dimensiones de subdivisión establecidas como mínimas para las distintas zonas.

Cuando los Conjuntos Urbanísticos Integrales se localicen en áreas rurales o en áreas complementarias deberán cumplimentar lo requerido para creación y ampliación de Área Urbana en los artículos 15 y 17 del Decreto Ley 8912. En estos casos el Municipio fijará los indicadores urbanísticos correspondientes de acuerdo a la propuesta y en concordancia con los existentes en el Partido.

b) Deberán abarcar superficies no inferiores a siete mil (7.000) m2.

c) Si la superficie total estuviese formada por varios lotes o fracciones, se exigirá, previo a su aprobación, la unificación por mensura de todos esos lotes o fracciones.

d) En caso que la fracción estuviese afectada por prolongaciones de calles o interrumpiesen la continuidad de alguna de ellas, la Autoridad de Aplicación, determinará las restricciones y/o condiciones que considere oportunas.

e) Los edificios se retirarán como mínimo tres (3) m de la línea municipal y de las líneas divisorias de la parcela afectada al conjunto.

f) Las viviendas no podrán cambiar de destino, ya sea parcial o totalmente.

g) Por cada unidad de vivienda se reservará un lugar para estacionamiento.

h) Los locales comerciales se permitirán como uso complementario del conjunto habitacional. Deberán agruparse y contar con estacionamiento propio.

i) Los espacios libres de uso común deberán ser forestados y parquizados convenientemente. La iluminación y mantenimiento de los espacios quedará a cargo de los propietarios.

j) Para uso residencial serán de aplicación las disposiciones del Art. 52 del Decreto Ley 8912, admitiéndose lotes de diez (10) m de lado mínimo y doscientos (200 m2) de superficie mínima en el caso de Conjuntos Urbanísticos Integrales en que el Suelo no se mantenga en copropiedad.

k) Se admitirá una densidad neta superior en un veinte por ciento (20%) a la zona correspondiente o de 250 hab. /ha.

l) Se respetarán las alturas máximas, el F.O.S. y F.O.T. de la zona en que se encuentre. Para la aplicación del F.O.S., las circulaciones internas y los accesos vehiculares se descontarán de la superficie total del terreno.

m) Los conjuntos que se propongan en las zonas RU1 y RU2, adoptarán las normas que resultarían de erigirse en la zona Rb.

n) La cesión de superficies destinadas a uso libre público por sobre los mínimos correspondientes, será premiada con el incremento de los valores de F.O.T., Densidad neta y Altura máxima en forma directamente proporcional a la extensión de las mismas y hasta del setenta por ciento (70%).

o) Deberá asegurarse la provisión de servicios de infraestructura completa, en forma efectiva, correcta y permanente, con certificación de los organismos prestatarios.

p) Una vez aprobado el Conjunto Urbanístico Integral, no podrá efectuarse subdivisiones o desgloses de lotes del mismo

q) Las viviendas en estos proyectos integrales no se considerarán habitables, ni la Municipalidad otorgará el certificado de final de obra antes de la terminación de las obras de infraestructura y equipamiento proyectadas.

La factibilidad Municipal, previa a su consideración por el Poder Ejecutivo Provincial a efectos de su definitiva aprobación, debe solicitarse de acuerdo a lo dispuesto en el Titulo 6.9 del Capítulo 6: NORMAS DE PROCEDIMIENTO de este Código.

4.6. CLUBES DE CAMPO

Podrá localizarse en la zona RE del Área Complementaria y en el Área Rural, de acuerdo a las prescripciones provinciales vigentes.

La factibilidad Municipal, previa a su consideración por el Poder Ejecutivo Provincial a efectos de su definitiva aprobación, debe solicitarse de acuerdo a lo dispuesto en el Titulo 6.10. del Capítulo 6: NORMAS DE PROCEDIMIENTO de este Código.

4.7. BARRIOS CERRADOS

Se considera barrio cerrado (B.C.) a todo emprendimiento urbano destinado a uso residencial predominante y equipamiento comunitario cuyo perímetro podrá materializarse mediante cercos.

La creación de los B.C. está supeditada al cumplimiento de los requisitos que fijen los organismos provinciales competentes.

En el Partido de Zárate podrán localizarse únicamente en las zonas que se indican a continuación y siempre que no ocasionen perjuicios a terceros respecto de la trama, de acuerdo al dictamen de la Autoridad de Aplicación para cada caso en particular.

- Zonas Ra, Rma, Rm, Rmb1, Rmb2, Rb.
- Zonas de RU1 y RU2 adoptando las normas que resultarían de erigirse en la zona Rb.
- Zona RE
- Zona A. De acuerdo a los requisitos que fijen los organismos provinciales competentes.

La factibilidad Municipal, previa a su consideración por el Poder Ejecutivo Provincial a efectos de su definitiva aprobación, debe solicitarse de acuerdo a lo dispuesto en el Titulo 6.11. del Capítulo 6: NORMAS DE PROCEDIMIENTO de este Código.

4.8. ALBERGUES TRANSITORIOS

4.8.1. Los albergues Transitorios, Albergues por Hora, Hoteles Alojamiento y Alojamiento por hora, sólo podrán instalarse en Bandas de Circulación y en la Zona Rural, excepto en las parcelas que se encuentren ubicadas a menos de doscientos (200) m de inmuebles ocupados por establecimientos de enseñanza, residencias que albergan menores, bibliotecas, museos públicos, hospitales y establecimientos asistenciales, instituciones deportivas, culturales, sociales religiosas y toda otra que cumpla funciones de bien público.

4.8.2. Tendrán en cuenta los indicadores urbanísticos establecidos para las Bandas de Circulación, aunque se establezcan en Área Rural, y deberán realizar una cortina forestal en todo el perímetro del inmueble.

4.9. SALAS VELATORIAS

Podrán localizarse en las zonas Ca, Cm1 y Cm2 (Ver Cuadro General de Usos), cumplimentando las exigencias del Art. 580 del Código de Edificación.

4.10. UTILIZACION DE BALDIOS

4.10.1. En las zonas Ca y Cm se autorizarán en forma precaria y como uso transitorio la utilización de predios baldíos para la instalación de los siguientes rubros:

- Playas de estacionamiento
- Venta de embarcaciones y afines
- Venta de automóviles nuevos y usados
- Venta de casas rodantes y trailers.
- Venta de artículos de jardinería y camping.
- Exposición y venta de plantas y flores.
- Exposición y venta de piletas de natación
- Exposición y venta de libros nuevos y usados

- Exposición y venta de objetos de arte
- Juegos para niños que no ocasionen molestias de ningún tipo, por ruidos, emanaciones, vibraciones, etc.

4.10.2. Deberán cumplimentarse las siguientes condiciones:

a) Las autorizaciones y aprobaciones se otorgarán en forma precaria y por plazo máximo de dos (2) años. Los proyectos y renovaciones de permisos serán considerados por la Autoridad de Aplicación.

b) Se colocará en el predio un tipo de solado, natural o artificial, que impida la formación de barro. Se exceptúan los sectores correspondientes a los retiros de frente, fondo y/o laterales que surjan de las reglamentaciones en vigencia, los que deberán ser parquizados.

c) Se establece para estos predios una Línea de Edificación retirada tres (3) m de la Línea Municipal. Dicho retiro permanecerá como espacio verde parquizado, delimitado por un muro de 0,60 m de alto, interrumpido sólo en el acceso.

d) Se permitirá la construcción de un local de atención y ventas de una superficie cubierta no superior a veinte (20) m2, con más los servicios sanitarios mínimos exigidos por el Código de Edificación. Las construcciones no podrán sobrepasar los cuatro (4) m de altura medidos desde la cota de la parcela y se ubicarán dentro del área edificable de la misma.

e) Tanto las construcciones antedichas como los muros divisorios de parcela, deberán ser tratados arquitectónicamente.

f) No se permitirán depósitos, ya sean cubiertos o al aire libre, aún con elementos propios de la exposición o venta que se autorice.

g) Los predios deberán contar con su vereda reglamentaria. En caso de construirse cerco opaco de frente, éste tendrá una altura máxima de 0,60 m pudiendo colocarse elementos protectores que permitan transparencia hasta los dos (2) m de altura.

h) La publicidad que se incorpore será la mínima necesaria para anunciar la actividad, debiendo incluirse la propuesta en el proyecto que se presente para ser aprobado.

i) La forestación existente dentro del predio deberá ser conservada.

j) Toda transferencia, cambio de rubro o modificación, deber ser denunciada. Transgredir esta norma implicará el cese de la autorización concedida.

4.11. USOS CONDICIONADOS

Los usos condicionados que a la fecha de sanción del presente Código cuenten con la respectiva habilitación municipal, gestionada y otorgada de acuerdo a las normas administrativas correspondientes, se regirán por las siguientes prescripciones.

4.11.1. Si no hubiera iniciado su instalación o actividad dentro de los seis (6) meses de la fecha de su otorgamiento, la misma se desarrollará de acuerdo a las siguientes especificaciones:

a) Los predios y locales donde se desarrollen usos condicionados no podrán ser ampliados ni aumentar su capacidad productiva y potencia instalada. Solamente se autorizarán modificaciones y refacciones que procuren mejores condiciones de seguridad e higiene o disminuyan las molestias que producen la actividad.

La documentación relativa a dichas obras será confeccionada y certificada por profesional autorizado.

La presente restricción regirá para todas aquellas actividades clasificadas como condicionadas por la anterior normativa.

b) En los locales o predios donde se desarrollen actividades que, conforme a las normas del presente Código, pasen a ser considerados Usos Condicionados, pero que estaban permitidos según normativa anterior, podrán realizar remodelaciones y ampliaciones hasta alcanzar los valores de F.O.S. y F.O.T. de la zona. Toda ampliación encuadrada en el presente inciso deberá contemplar lo especificado en el inciso a), no deberá, ocasionar molestias o incompatibilidades con las actividades permitidas en la zona y deber ajustarse a los indicadores de calidad ambiental establecidos.

c) Mientras no se produzca el cese de las actividades que le dieron origen, la habilitación registrada mantendrá su vigencia con la obligación para su titular de eliminar o corregir toda causa de molestia debidamente comprobada por los organismos oficiales competentes, de acuerdo a la legislación vigente en la materia.

Cuando se produzca el cese de la actividad no conforme, podrán habilitarse en el mismo local Usos permitidos según Cuadro General de Usos.

4.12. USO NO CONSIGNADO

Es aquel uso que no estando explícitamente consignado en el Cuadro General de Usos como permitido para una determinada zona, puede ser asimilado a un uso admitido para la misma por constituir una actividad similar y encuadrarse en el carácter de las clases de usos permitidos para la zona.

Si el uso es asimilado a otro considerado admisible, se autorizará su habilitación por Decreto del Departamento Ejecutivo, incluyéndose como uso permitido para la zona en el Cuadro General de Usos, mediante planillas anexas, hasta que se incorpore al mismo en oportunidad de su reordenamiento periódico.

4.13. USO NO PREVISTO

Es aquel que no habiendo sido previsto en el Cuadro General de Usos, no es tampoco asimilable por similitud a usos permitidos. La inclusión de usos no previstos en el Cuadro General de Usos, solo será sancionada por el Honorable Concejo Deliberante, previo estudio y evaluación del Departamento Ejecutivo a través de la Autoridad de Aplicación y otras dependencias técnicas que se consideren pertinentes.

4.14. USO PROHIBIDO

Todo uso que a criterio de la Autoridad de Aplicación pueda considerarse molesto, nocivo o peligroso para la población, bienes materiales y funcionalidad del núcleo, o sea inconveniente para su

conformación morfológica, dentro de las Áreas Urbanas, Complementarias y Rurales del Partido de Zárate, podrá ser denegado mediante resolución fundamentada de acuerdo con las pautas y lineamientos municipales y provinciales.

En caso que un uso sea prohibido, no se procederá a la aprobación de plano de obra nueva, ni se autorizará la ampliación o habilitación de ningún tipo de local con ese destino, corriendo por cuenta del propietario los perjuicios derivados de la clausura y/o demolición de las obras realizadas sin autorización.

4.15. EDIFICIOS NO CONFORME

4.15.1. Cuando en un edificio existente, el F.O.S. esté excedido, pero no el F.O.T., se podrá autorizar la remoción y/o ampliación de la superficie cubierta existente hasta alcanzar los indicadores máximos establecidos para la zona, siempre que ello no implique un incremento del F.O.S..

En estos casos deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) La superficie a construir en las plantas superiores deberá respetar el valor del F.O.S. máximo establecido para la zona.

b) No podrán adicionarse los incrementos que pudiera corresponder en concepto de premios.

c) Las obras a ejecutar no podrán ir en desmedro de las condiciones de iluminación y ventilación de la construcción existente.

4.15.2. Cuando una construcción existente supera el F.O.T. establecido para la zona donde se encuentre edificada, podrá autorizarse modificaciones que, sobre la base del mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, no impliquen incremento en ninguno de los indicadores de ocupación.

En estos casos no corresponderá la aplicación de premios.

4.15.3. Para los casos especificados en 4.15.1. y 4.15.2., la Autoridad de Aplicación tomará intervención a efectos de determinar si se trata de una modificación de lo existente o de una obra nueva.

En ambos casos se considerará como criterio de evaluación, la antigüedad y el estado del inmueble.

Asimismo, se considerará favorablemente la introducción de cambios que mejoren las condiciones de habitabilidad, ventilación, iluminación, asoleamiento, funcionalidad general y otros que, a criterio de la Autoridad de Aplicación, se consideren mejoras a la edificación existente.

4.16. SECTORES INUNDABLES

Aquellas zonas que sean definidas como inundables por el Municipio, estarán sometidas a las siguientes restricciones:

a) Se prohíbe la subdivisión de la tierra hasta tanto se realicen las obras que viabilicen la aptitud del suelo para usos urbanos.

b) Previo al inicio de una edificación se deberá solicitar a la Autoridad de Aplicación una cota mínima para los locales habitables.

Capítulo 5

NORMAS PARA LA PROTECCIÓN Y HABILITACIÓN DEL PATRIMONIO

CAPITULO 5: NORMAS PARA LA PROTECCION Y REHABILITACION DEL PATRIMONIO.

5.1. OBJETIVOS GENERALES

Las presentes disposiciones tienen por objetivo enmarcar las acciones de protección y rehabilitación del Patrimonio Urbano y Rural como herencia de la comunidad, con los valores culturales, sociales y económicos que se les ha incorporado en su evolución.

A dichos efectos contempla la variedad de actuaciones que deben ser tenidas en cuenta e incentivarse para:

a) potenciar el aprovechamiento del patrimonio social, cultural y económico y recuperar sus valores de uso y cambio.

b) orientar la rehabilitación del patrimonio, a través de las necesarias, adecuadas y oportunas actuaciones sobre los espacios libres y construidos.

5.2. VALORES PATRIMONIALES

Los valores son cualidades que se atribuyen a las cosas. Cada comunidad reconoce y jerarquiza un conjunto de valores que la caracterizan e identifican respecto de otras comunidades.

Los bienes patrimoniales son aquellos a los que la comunidad le ha atribuido algún valor, identificando en ellos factores tales como lo histórico, educativo, auténtico, singular, típico, arqueológico, tradicional, artístico o innovador.

Todo bien al cual se le reconozca alguno de esos factores, podrá encuadrarse dentro de los alcances de la presente norma, que involucra tanto los espacios construidos, como los espacios libres de la ciudad y la relación entre ambos.

5.3. PROCEDIMIENTOS DE PROTECCION Y REHABILITACION

a) Los bienes sujetos a obligación de protección serán declarados como tales dentro del Catálogo Patrimonial respectivo, el que será aprobado por Ordenanza Municipal, de acuerdo a lo especificado en el punto 5.7.

b) Independientemente de la inclusión en el referido Catálogo, cualquier propietario de un bien, puede requerir la celebración de un Convenio Urbanístico, de acuerdo a las características detalladas en el punto 5.8., si considera que el mismo es un bien patrimonial.

c) Todo emprendimiento deberá encuadrarse en su correspondiente escala y nivel de rehabilitación, tipo de actuación y grados de intervención, de acuerdo a lo establecido en los puntos 5.4., 5.5. y 5.6.

d) El responsable de dicho emprendimiento podrá aspirar a los incentivos especificados en el punto 5.9.

5.4. ESCALAS DE PROTECCION

De acuerdo al alcance espacial, se plantean cuatro escalas de protección:

- General

- Ambiental
- Edilicia
- Contextual

5.4.1. Protección General

Se refiere a las características distintivas de las distintas zonas del Partido. Se implementan a través de las normas generales, específicas y especiales de este Código (Capítulos 2, 3, y 4), por las cuales se establecen áreas homogéneas en cuanto a usos, morfología y tejido urbano, a fin de consolidar los atributos característicos de las mismas.

5.4.2. Protección Ambiental

Se refiere a las áreas que por sus valores paisajísticos, simbólicos, sociales o especiales, han sido designadas Zonas de Protección Patrimonial.

Incluye a los espacios públicos, fachadas y muros exteriores de los edificios incluidos en los mismos.

Se implementan a través de las normas especificadas en los puntos 5.10. y 5 .11.

En función del grado de homogeneidad tipológico espacial, de la presencia en cantidad y calidad de edificios de valor histórico y de las condiciones espaciales y funcionales ofrecidas para el uso social pleno, se establecen tres niveles de calidad ambiental deseada, para áreas especiales de los distritos PP.

a) Nivel 1: Ámbitos Consolidados

Son aquellos espacios públicos que presentan situaciones espaciales de interés, pública y socialmente reconocidos, en cuanto a sus proporciones, textura, escala, vistas y tensiones que posee un conjunto patrimonial de significantes arquitectónicas con referentes individuales de valor histórico-cultural, y que tiene un uso social pleno con lugares de encuentros y de lectura de los símbolos urbanos que alimentan la memoria colectiva del lugar y de la ciudad.

b) Nivel 2: Ámbitos Preconsolidados

Son aquellos espacios públicos que carecen de algunos de los rasgos esenciales definidos en el Nivel 1, o que los presenta en forma incompleta o con ciertas indeterminaciones, especialmente en el aspecto del uso social pleno. Tienen una clara vocación de estructurarse hacia el nivel ambiental consolidado, pero requieren de elementos y actuaciones complementarias que la afirmen como una propuesta integral.

c) Nivel 3: Ámbitos Potenciales

Son aquellos espacios públicos que presentan algunos de los rasgos esenciales definidos para el Nivel 1, o que tienen más de uno en forma incompleta y/o integrados.

Se incluye también a los espacios que por su localización estratégica pueden relacionar otros ámbitos valiosos entre sí, reforzando y caracterizando los recorridos internos de la zona.

5.4.3. Protección Edilicia

Se refiere a lo construido en las parcelas. Se establecerán niveles particulares en las zonas específicas de Protección Patrimonial.

5.4.4. Protección Contextual

Se refiere a las parcelas frentistas o adyacentes a edificios y lugares declarados de Interés Municipal, así como a los espacios verdes.

Deberá consultarse a la Autoridad de Aplicación en lo que respecta al tratamiento de fachadas y al contexto patrimonial.

5.5. NIVELES DE PROTECCION

De acuerdo al tipo de adecuaciones a que se sometan los bienes construidos, los espacios abiertos y el tejido urbano, se plantean tres niveles de protección:

- Integral
- Estructural
- Perceptivo

5.5.1. Protección Integral

Se encuentran afectados a ese nivel, aquellos espacios y edificios de interés especial, cuyo valor de orden histórico y/o arquitectónico los ha constituido en hitos urbanos que los hace merecedores de una protección integral.

Protege la totalidad de los espacios y edificios, conservando todas sus características arquitectónicas y sus formas de ocupación del espacio.

5.5.2. Protección Estructural

Se encuentran afectados a este nivel, aquellos edificios de carácter singular y tipológico que, por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico o simbólico, caracterizan su entorno, califican un espacio urbano o son testimonio de la memoria de la comunidad.

Protege al exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio, permitiéndose transformaciones, adecuadas al desarrollo de las actividades presentes y futuras, que no alteren su volumen.

5.5.3. Protección Perceptiva

Se encuentran afectados a ese nivel los edificios cuyo valor reconocido es el de constituir la referencia formal y cultural de la zona, justificar y dar sentido al conjunto.

Protege la imagen característica del área, previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología.

5.6. TIPOS DE ACTUACIONES Y GRADOS DE INTERVENCION

Los niveles de protección admiten distintas posibilidades de actuación.

La protección integral admite únicamente actuaciones de conservación.

La protección estructural admite las actuaciones de conservación, restauración, remodelación, refuncionalización, reequipamiento y reestructuración. Se admitirán actuaciones de renovación sólo si media dictamen favorable de la Autoridad de Aplicación.

La protección perceptiva admite, además de las actuaciones señaladas en el párrafo anterior, la de renovación.

En los espacios construidos se admiten acciones de conservación, restauración, remodelación, refuncionalización y renovación.

En los espacios abiertos se admiten actuaciones de conservación, refuncionalización, reequipamiento y renovación.

En el tejido se admiten actuaciones de conservación, reestructuración y renovación.

Los tipos de actuaciones mencionados se encuentran definidos en el punto 1.6.9. Relativos a la Protección del Patrimonio.

Para cada nivel de protección edilicia, los grados de intervención comprendidos en cada una de las actuaciones se detallan a continuación:

5.6.1. Grado de Intervención 1

Comprende las obras y/o acciones dirigidas a restituir las condiciones originales del edificio o aquellas que a lo largo del tiempo hayan sido agregadas y forman parte integral del mismo. Características:

a) Restitución de partes alteradas y restauración de elementos originales, si no existe documentación que acredite sus características, se realizará la consulta a la Autoridad de Aplicación.

b) Recuperación de elementos estructurales, espacios interiores, cubiertas, cielorrasos, pisos, fachadas exteriores e interiores con sus revoques, ornamentos, pinturas, carpinterías en forma y dimensiones, con eliminación de todo elemento agregado que esté fuera de contexto.

c) Reparación, sustitución e incorporación de instalaciones, sistemas de aislación hidrófuga y térmica que no alteren la fisionomía de los edificios.

d) Reforma en los locales sanitarios, para adaptarlos en su totalidad a las necesidades actuales.

e) No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación, superficie construida, entrepisos existentes ni la ocupación de patios interiores con construcciones.

f) Se admitirán trabajos de consolidación y mantenimiento.

g) Cualquier aporte de nuevo diseño deberá tener el visado previo de la Autoridad de Aplicación.

5.6.2. Grado de Intervención 2

Comprende las obras o acciones dirigidas a adecuar el espacio interior de los edificios a condiciones de uso nuevas, respetando los elementos tipológicos-formales y estructurales de los mismos.

Características:

a) Se permiten todas las obras enunciadas en el Grado 1.

b) Ampliación de superficie por medio de entrepisos retirados de los muros y fachadas para permitir el accionar de las carpinterías, sin alterar la tipología del edificio.

c) Consolidación y mantenimiento de las fachadas exteriores e interiores de los edificios, de sus revoques, revestimientos, ornamentos, pinturas, carpinterías, balcones, etc.

El tratamiento de fachadas deberá ser realizado en forma integral, respetando el diseño original, teniendo como base la documentación existente o, en su defecto, los elementos que se incorporen no alterarán la composición de sus partes ni su esquema original, se integrarán armónicamente con el conjunto siendo deseable que se distingan sus partes originales.

Si por razones de cambio de uso fuera necesario modificar aspectos de la fachada, se deben respetar las líneas rectoras de la misma y su alineación con los vanos de otros niveles. Esta propuesta será motivo de estudio y decisión por parte de la Autoridad de Aplicación. El tratamiento de las plantas bajas intervenidas será acorde al de las plantas altas, a los efectos de la lectura integral de los edificios.

En los casos de edificios que originalmente tuvieran plantas unificadas y posteriormente fueran subdivididas las carpinterías, toldos, carteles, tendrán un criterio unitario que permita conservar la unidad del edificio y la lectura integral del mismo.

Los paramentos o partes de ellos que se visualicen desde la vía pública serán objeto de tratamiento arquitectónico con materiales de color y textura apropiados para su integración con el conjunto.

En el caso de instalaciones de acondicionamiento de aire, climatizadores o calefactores ya existentes que se acusen al exterior, o la colocación nueva de éstos en fachadas existentes o muros visibles desde la vía pública, serán dispuestos de manera que no alteren la composición básica de la fachada ni destruyan ornamentos ni molduras.

La colocación y/o reubicación de cajas de conexiones, medidores u otras instalaciones de empresas de servicios públicos deben contar con la aprobación de la Autoridad de Aplicación, quien gestionará ante las mismas la adecuación de la normativa sobre estas instalaciones.

Los tanques de agua, chimeneas, conductos, antenas y demás construcciones complementarias instaladas en azoteas de edificios públicos y/o privados visibles desde cualquier ángulo de la vía pública, deberán tratarse adecuadamente.

d) Modificación o introducción de nuevas instalaciones con el objeto de adecuar el funcionamiento del edificio a las necesidades originadas por el uso asignado.

e) Ampliación, reubicación y adaptación de los locales sanitarios.

f) Conservación de cielorrasos y pisos. En caso de modificaciones serán objeto de un estudio particularizado sometido a la aprobación de la Autoridad de Aplicación.

g) Se permite el cambio de destino de los locales que ventilan a patio, según la normativa vigente al momento de construcción del edificio, no siendo obstáculo que el patio hoy resulte antirreglamentario.

h) En los casos de vivienda de interés social, la flexibilización de las presentes normas será resuelta en cada caso por la Autoridad de Aplicación.

i) No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación ni en la ocupación de los patios, salvo con cubiertas transparentes que mantengan las condiciones actuales de iluminación y ventilación de los locales que den a los mismos. Se requerirá para su aprobación visado previo de la Autoridad de Aplicación.

5.6.3. Grado de Intervención 3

Comprende las obras y/o acciones dirigidas a la adecuación y mejoramiento de las condiciones de habitabilidad del edificio mediante la reforma y/o/ transformación del espacio interior, que mantengan básicamente las fachadas y el volumen del edificio.

Características:

a) Obras permitidas en los Grados 1 y 2.

b) Modificación en los patios, previo estudio particularizado sometido a consideración de la Autoridad de Aplicación, siempre que se produzcan mejoras en las condiciones de la iluminación y ventilación, en cumplimiento de las normas establecidas en el punto 2.8., y/o la colocación de cubiertas transparentes que no perjudiquen las condiciones antes citadas de los locales que dan a los mismos.

c) Renovación y sustitución de elementos estructurales con incorporación de soluciones de nuevo diseño, compatibles con el mantenimiento de las fachadas anteriores.

d) Ampliación de superficie por medio de entrepisos. Los mismos se retirarán de las fachadas y muros de manera de permitir accionar las carpinterías. Deberán cumplir con lo establecido en el Código de Edificación.

5.6.4. Grado de Intervención 4

Comprende propuestas de modificación por aumento de volumen de un edificio, las que deberán ser presentadas previamente para su visado ante la Autoridad de Aplicación, justificando un mejor uso social del volumen resultante y el resguardo de su calidad arquitectónica. Características:

a) La intervención propuesta no afectará la conformación del edificio, debiendo integrarse con las características arquitectónicas predominantes del mismo.

b) Deberá armonizar con los elementos del coronamiento tales como cúpulas, flechas, mansardas, pináculos y ornamentos en general, no debiendo visualizarse desde la vía pública.

c) Se permitirá la construcción de volúmenes que no se visualicen desde la vía pública, sin que se produzca alteración en las condiciones de los patios, en cumplimiento de las normas establecidas en el punto 2.8.

5.7. CATALOGO PATRIMONIAL

5.7.1. Conceptos y alcances

Constituye un instrumento de regulación urbanística para los edificios con necesidad de protección patrimonial y de particularización del alcance de la normativa respecto de la calificación urbanística asignada al mismo.

5.7.2. Criterios de valorización

La catalogación se realizará sobre la base de los siguientes criterios de valorización:

- Valor urbanístico: refiere a las cualidades que posee un edificio que define o califica la trama, el paisaje urbano o el espacio público.
- Valor arquitectónico: refiere a los elementos poseedores de calidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica y otra particularidad relevante.
- Valor histórico-cultural: refiere a aquellos elementos testimoniales de una organización social o forma de vida que configuran la memoria histórica colectiva y un uso social actual.
- Valor singular: refiere a las características irreproducibles o de calidad, en cuanto a los aspectos técnicos-constructivos o al diseño del edificio o sitios.

Los criterios de valoración anteriormente expuestos deben considerarse en función de los propios elementos a proteger, del análisis del contexto urbano y de los objetivos urbanísticos fijados para el área.

El Catálogo preliminar y la normativa correspondiente, aprobados por Ordenanza Municipal, serán publicados en el Boletín Municipal.

Los particulares poseerán sesenta (60) días hábiles, a partir de dicha publicación, para formular cualquier objeción, la cual deberá ser remitida por escrito a la Autoridad de Aplicación.

Durante dicho plazo y con anterioridad al mismo, cualquier particular o asociación intermedia puede proponer la inclusión de un bien, para su posterior inclusión firme en Catálogo.

Vencido el plazo, si no mediara presentación alguna, se considerará firme la inclusión en el listado y perdido el derecho a formular objeciones.

La Autoridad de Aplicación en consulta con la Comisión Municipal de Preservación del Patrimonio Cultural, Arquitectónico y Urbanístico del Partido de Zárate, elaborará el proyecto definitivo del Catálogo, que será remitido para su consideración al Honorable Concejo Deliberante.

Los niveles de catalogación de los edificios con inclusión firme en Catálogo, constarán en las respectivas parcelas y planchetas catastrales, con indicación del número de Boletín Municipal en que fueron publicados.

El D.E. denegará cualquier pedido de obra o demolición de edificios incluidos en el Catálogo preliminar que se le someta, hasta tanto se resuelva la incorporación firme de edificios al Catálogo Patrimonial.

5.7.3. Procedimientos para la revisión

El Catálogo será sujeto a modificación de acuerdo a lo establecido en el punto 1.3.2. y a las siguientes normas:

a) Con una periodicidad no inferior a un (1) año, la Autoridad de Aplicación, con Consulta previa a la Comisión Municipal de Preservación del Patrimonio Cultural, Arquitectónico y Urbanístico del Partido de Zárate, considerará la inclusión de bienes no catalogados o la recatalogación de aquellos a los que les corresponda un nivel de protección superior.

b) Con una periodicidad no inferior a cinco (5) años, se podrán considerar desafectaciones de bienes o la ubicación de los ya catalogados en un nivel más bajo.

c) Ambas actuaciones serán remitidas en proyectos para su aprobación al Honorable Concejo Deliberante.

d) No se considerará modificación alguna al listado de los edificios catalogados, ni a sus grados de protección, fuera de los períodos previstos en a) y b) y sin haber cumplimentado las normas de procedimiento de revisión del Catálogo.

e) Toda la actividad en materia de catalogación deberá fundarse en los criterios establecidos en el punto 5.7.2. sin cuyo requisito carecerá de razonabilidad.

5.8. CONVENIO URBANÍSTICO

Cualquier propietario de un inmueble que posea valor patrimonial, oficialmente reconocido o no, podrá requerir el dictado de normas particulares para la parcela de que se trata, las que integrarán un Convenio Urbanístico celebrado con el objetivo de salvaguardar dicho patrimonio.

Este convenio elaborado por la Autoridad de Aplicación, será suscrito entre el propietario y el Sr. Intendente Municipal, ad referéndum del Honorable Concejo Deliberante.

La Autoridad de Aplicación deberá:

a) Reconocer con carácter previo a la elaboración de las normas el valor patrimonial del bien, tomando en consideración la concurrencia de las siguientes condiciones:

- Antigüedad superior a los cincuenta (50) años. De no cumplirse deberá contar con recomendación expresa de la Autoridad de Aplicación.
- No encontrarse sujeto a limitaciones que impidan el uso previsto.
- Que el uso propuesto esté admitido en el Cuadro General de Usos para la zona correspondiente.
- Presentar una organización espacial y características constructivas que garanticen la posibilidad de alcanzar las condiciones de habitabilidad prevista en el Código de Edificación, salvo aquellos casos en que la tipología original del bien no lo permita, previa recomendación expresa de la Autoridad de Aplicación.

b) Determinar los grados de intervención aceptados para su puesta en valor, para lo cual requerirá la opinión de la Comisión Municipal de Preservación del Patrimonio Cultural, Arquitectónico y Urbanístico del Partido de Zárate.

c) Proponer alternativas de compensación de la carga que pueda significar la protección buscada. A tal fin podrá recurrirse al incentivo previsto en el punto 5.9., inciso g)

d) Gestionar el Convenio Urbanístico que incluirá:

- La obligatoriedad de proteger el bien patrimonial de que se trata, lo que constará en las escrituras traslativas de dominio, así como en los contratos de locación.
- El condicionamiento de las habilitaciones que se otorguen a la efectiva ejecución de los trabajos de protección y la adecuada conservación y mantenimiento del mismo.

El Convenio Urbanístico y las Normas particulares tendrán plena vigencia a partir de la sanción de la pertinente Ordenanza aprobatoria por parte del Honorable Concejo Deliberante.

Las obligaciones de protección acordadas, permanecerán en vigencia aunque los bienes fueran enajenados, alquilados o sometidos a cualquier tipo de disposición legal que sobre ellos puedan establecer sus propietarios.

5.9. INCENTIVOS

El Departamento Ejecutivo promoverá los medios para el cumplimiento de la obligación de protección, estimulando las acciones que correspondan a la actividad privada, mediante una adecuada gestión patrimonial enmarcada en acciones específicas, según lo requerido en cada zona. Dispondrá para ello de las siguientes herramientas:

a) Gestión de financiamiento externo para la recuperación de edificios catalogados.

b) Otorgamiento de premios estímulo a la rehabilitación y puesta en valor de los edificios comprendidos en las Zonas de Protección Patrimonial, resultando de aplicación al efecto el procedimiento establecido en el Capítulo 8.3. "Del estímulo a la edificación privada" del Código de Edificación.

Actuará como jurado la Comisión Municipal de Preservación del Patrimonio Cultural, Arquitectónico y Urbanístico del Partido de Zárate.

c) Desgravaciones impositivas para los titulares de edificios catalogados que podrán significar hasta cien por cien (100%) de las tasas de alumbrado, barrido y conservación de la vía pública y servicios sanitarios.

Los porcentuales de reducción y plazos de vigencia serán determinados para cada Zona de Protección Patrimonial de acuerdo con los siguientes criterios:

- Nivel de Protección: cuanto mayor sea el nivel de protección, mayor será la proporción a desgravar.
- Cuantía de intervención: cuanto mayor sea la cuantía de intervención, mayor será la proporción a desgravar.
- Las intervenciones realizadas deberán cumplir con las especificaciones exigidas en cada caso.
- La exención perderá vigencia si no se mantiene el edificio en buen estado de conservación.

d) Desgravación total para los titulares de los edificios catalogados de los Derechos de Construcción, respecto de las mejoras que se realicen en los edificios con valor patrimonial y que se ajusten al conjunto de recomendaciones elaboradas para cada caso en particular.

e) Asesoramiento a los interesados con la finalidad de que puedan llevar a cabo una mejor rehabilitación.

f) Otorgar donaciones provenientes de organismos públicos y privados, nacionales o extranjeros, a los responsables de intervenciones en edificios protegidos.

g) Incremento del F.O.T. por obras de rehabilitación.

Los titulares de emprendimientos de rehabilitación de edificios declarados de protección obligatoria podrán beneficiarse con un incremento en el F.O.T. para un predio en otras zonas del Partido, siempre que se destine a los usos permitidos en la zona a que pertenezca según este Código.

Con anterioridad al pedido de construcción en la nueva parcela, se presentará un proyecto del conjunto volumétrico para su aprobación. Este proyecto volumétrico aprobado pasará a formar parte de la documentación solicitada por el Código de Edificación.

El incremento será igual a la superficie rehabilitada y no podrá superar el 30 % del F.O.T. de la zona en que se aplique, siendo fijado por la Municipalidad en la Ordenanza citada, sobre la base del análisis del proyecto volumétrico presentado.

Este beneficio deberá ser usado en un único emprendimiento y dentro de los cinco (5) años de su otorgamiento, salvo disposición expresa en contrario.

h) Incremento del F.O.S. En casos particulares, a fin de lograr la rehabilitación de edificios de reconocido valor patrimonial, se autorizará a superar al valor del F.O.S. máximo del área, sin sobrepasar el 75 % de la ocupación del terreno.

i) Toda otra forma de promoción y fomento que atienda a las particulares situaciones planteadas por los interesados.

5.10. ZONAS DE PROTECCION PATRIMONIAL

5.10.1. P.P.1

El área comprende la Plaza Mitre, que cumple las funciones de paseo y centro cívico de la ciudad, y su entorno inmediato, donde se localizan edificios institucionales y privados de alto valor patrimonial.

5.10.1.1. Delimitación

La delimitación de la P.P.1. se indicarán en el plano Nº 3 - Pl. 3A y B

5.10.1.2. Obligación de protección

a) Protección Edilicia - Bienes catalogados

En el Catálogo P.P.1 se indicarán los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales, Estructurales y Perceptivos.

b) Protección ambiental

La Plaza Mitre es un ámbito que por sus características corresponde al Nivel 1, de acuerdo a lo establecido en el punto 5.4.2. a).

5.10.2. P.P.2.

El área posee elementos urbanos y paisajísticos de alto valor patrimonial, concentrándose en ella los más importantes ejemplos histórico- arquitectónicos, de buena calidad constructiva que pueden ser rehabilitados para su incorporación a las necesidades actuales de la comunidad.

5.10.2.1. Delimitación

La delimitación de la P.P.2 se indica el Plano Nº 3 - Pl. 3B.

5.10.2.2. Obligación de protección

a) Protección Edilicia - Bienes catalogados

En el Catálogo P.P.2 se indicarán los niveles de protección especial para cada edificio, calificados en Integrales, Estructurales y Perceptivos.

b) Protección ambiental

De Nivel 2: Ámbitos Preconsolidados (Ítem 5.4.2.b)

Estos ámbitos son:

- Calle Hipólito Yrigoyen entre Roca y Avenida Costanera
- Calle Castelli entre Aristóbulo del Valle y 25 de Mayo
- Calle Ituzaingó entre Adolfo Alsina y Aristóbulo del Valle.

De Nivel 3: Ámbitos Potenciales (Ítem 5.4.2.c.)

Estos ámbitos son:

- Calle 25 de Mayo entre Mitre y terraplén del FF.CC Urquiza
- Pasaje Adolfo Alsina entre Castelli y Rómulo Noya.
- Calle Ameghino entre Adolfo Alsina y Aristóbulo del Valle
- Calle Rómulo Noya entre Adolfo Alsina y Aristóbulo del Valle
- Calle Independencia entre Adolfo Alsina y Aristóbulo del Valle.
- Calle Ituzaingó entre Adolfo Alsina y Aristóbulo del Valle
- Calle Belgrano entre Adolfo Alsina y Aristóbulo del Valle.

Hasta tanto se elabora el Catálogo P.P.2 se considerarán Bienes del Patrimonio Cultural, sujetos a Protección, lo inmuebles enumerados en el Anexo I de la Ordenanza 2631/90

5.10.3. P.P.3

El área constituye el testimonio de una época de gran actividad económico- productiva, relacionada con los frigoríficos y la inmigración inglesa.

Conserva, si bien modificadas, buena parte de las construcciones características acompañadas por la riqueza paisajística de las barrancas y una añosa vegetación, con especies de gran porte que le confieren un clima particular.

5.10.3.1. Delimitación de la P.P.3 se indica el plano Nº3 - Pl. 3B.

5.10.3.2. Obligación de protección

a) Protección Edilicia - Bienes Catalogados

En el Catálogo P.P.3 se indicarán los niveles de protección especial para cada edificio calificado en Integrales, Estructurales y Perceptivos.

b) Protección ambiental

La Plaza de Barrio Smithfield es un ámbito que, por sus características, corresponde al Nivel 2: Ámbitos Preconsolidados, de acuerdo a lo establecido en el Ítem 5.4.2.b)

Hasta tanto se elabora el Catálogo P.P.3. se considerarán Bienes del Patrimonio Cultural, sujetos a protección, los inmuebles enumerados en el Anexo II de la Ordenanza 3067/97.

5.10.4. P.P.4

El área presenta como característica distintiva la condición de mirador que tiene el sector desde el borde de la barranca, se enfrenta con las zonas bajas y el Río Paraná de las Palmas. Rezonificada por Ordenanza N° 4230/2013 - Decreto de Convalidación Provincial N° 71/2015 generándose las Zonas:

- **P.P.4.** Sector remanente de la delimitación original.

- **PPc1 Protección Patrimonial: Zona** de Protección Patrimonial Cultural y Natural destinada a la localización de usos Administrativo y Cultural.

- **PPc3 Protección Patrimonial Costero 3**: Zona de Protección del Paisaje. Administrativo y Cultural. Admite como usos complementarios más relevantes e de vivienda multifamiliar.

5.10.4.1. Delimitación

La delimitación de la PPc1 y de la PPc3 se indica en el Plano N° 3 - Pl. 3A

5.10.4.2. Obligación de Protección

a) Protección Edilicia - Bienes catalogados.

En el Catálogo P.P.4., PPc1 y PPc3 se indicarán los niveles de protección especial para cada edificio catalogados en Integrales, Estructurales y Perceptivos.

b) Protección ambiental

De Nivel 2: Ámbitos Preconsolidados (Ver Ítem 5.4.2.b)
- Calle 9 de Julio entre Rivadavia y Suipacha
- Mirador de la Cruz

5.10.5. PPc2

PPc2 Protección Patrimonial Costero 2: Zona de Preservación Patrimonial.

Paseo del Bajo (Calle Hipólito Yrigoyen) destinada a la localización de usos residenciales, comerciales, hoteleros, oficinas y equipamiento, administrativo- Cultural.

5.10.5.1. Delimitación

La delimitación de la PPc2 se indica en el Plano N° 3 - Pl. 3B

5.10.5.2. Obligación de Protección

a) Protección Edilicia - Bienes catalogados

En el Catálogo PPc2 se indicarán los niveles de protección especial para cada edificio catalogados en Integrales, Estructurales y Perceptivos.

b) Protección ambiental

De Nivel2: Ámbitos Preconsolidados (Ver Ítem 5.4.2.b)
- Calle Hipólito Yrigoyen entre Aristóbulo del valle y Avenida Costanera
Hasta tanto se elabora el Catálogo PPc2 se considerarán Bienes del patrimonio Cultural sujetos a Protección, los inmuebles enumerados en el Anexo I de la Ordenanza N°2631/90.

5.10.6. PPc4

PPc4 Protección Patrimonial Costero 4: Zona de Preservación Patrimonial destinada a la localización de usos administrativo, cultural y recreativos para el esparcimiento de la población.

5.10.6.1. Delimitación

La delimitación de la PPc4 se indica en el Plano N° 3 - Pl. 3B

5.10.5.2. Obligación de Protección

Protección Edilicia - Bienes catalogados
En el Catálogo PPc4 se indicarán los niveles de protección especial para cada edificio catalogados en Integrales, Estructurales y Perceptivos.

5.11. DISPOSICIONES GENERALES PARA LAS ZONAS DE PROTECCION PATRIMONIAL

Todas las obras y acciones dirigidas a conservar el valor, a afirmar las tendencias existentes o generar nuevas lecturas en las Zonas de Protección Patrimonial, quedan sujetas a las siguientes disposiciones generales:

a) *Réplica arquitectónica documentada:* Serán permitidas las que se ejecuten de acuerdo a planos, fotografías, gráficos u otra documentación existente cuya autenticidad sea reconocida por la Autoridad de Aplicación.

Toda réplica deberá lucir en su fachada, en lugar bien visible, una placa de mármol blanco donde se certificará su carácter de réplica, el modelo reproducido y el año de reproducción.

En toda réplica arquitectónica documentada se utilizarán, en lo posible, elementos, materiales y tecnología originales, a fin de lograr la máxima función didáctica que en las presentes normas se atribuyen a la réplica.

b) *Integración paisajística:* Toda nueva construcción deberá armonizar plásticamente con los linderos preexistentes e integrarse con las características predominantes en la cuadra, entendiendo que la unidad tipológica es la calle, sin que ello implique subordinación a un estilo determinado.

Los proyectos deberán indicar claramente, en forma gráfica y textual, los materiales, textura, color y cualquier otro elemento arquitectónico de la obra proyectada, a efectos de demostrar el cumplimiento del requisito antedicho.

Los tanques de agua, chimeneas, conductos de ventilación o elementos complementarios de la edificación, deberán tratarse de modo de evitar su visión desde los espacios públicos. Las medianeras o partes de ellas visibles desde la vía pública serán tratadas adecuadamente para su integración al conjunto.

Se deberán considerar los elementos arquitectónicos de las edificaciones linderas (zócalos, cornisas, coronamientos, etc.).

Las alturas mínimas admitidas estarán dadas por las edificaciones linderas, procurando armonizar las líneas de los elementos horizontales que estructuran las fachadas. Igual criterio privará en la relación de llenos y vacíos y proporción de los vanos que componen la fachada, las que serán tratadas con un sentido unificador que permita dar un marco coherente al conjunto de la calle. Los materiales y colores empleados apoyarán el logro de tal fin.

La colocación de medidores de gas, electricidad, acondicionadores de aire, ventilaciones de artefactos de calefacción, etc. deberá estar prevista en el proyecto original de la fachada, a fin de evitar que su posterior colocación altere sus valores arquitectónicos. En caso contrario, su colocación se autorizará previa presentación de un estudio de fachada presentado por el propietario, el que deberá ser aprobado por la Autoridad de Aplicación con el asesoramiento de la Comisión Municipal de Preservación del Patrimonio Cultural, Arquitectónico y Urbanístico del Partido de Zárate.

c) *Aceras:* Se mantendrán las dimensiones actuales de las veredas. En caso de obra nueva, reposición o cambio de veredas, se colocará preferentemente mosaico calcáreo tipo vainilla de nueve panes, de 20 cm x 20 cm en color predominante en la cuadra.

En aquellas propiedades que existan antiguas veredas de material distinto al especificado anteriormente, éstas serán objeto de preservación con igual criterio que el empleado en los edificios. De ser necesaria su remoción para la

ejecución de redes de infraestructura, se arbitrarán los medios necesarios para su posterior reconstrucción.

d) *Vías Públicas:* La Autoridad de Aplicación estudiará la factibilidad de uso peatonal exclusivo en pasajes y cortadas, y realizará los estudios y proyectos de mejoramiento de las escaleras y bajadas existentes en las Zonas de Protección Patrimonial.

Se estudiará la factibilidad de eliminar el tránsito pesado en la P.P.2, proponiéndose en forma conjunta con la Dirección Municipal de Tránsito las arterias, días y horarios para la circulación de vehículos pesados y las operaciones de carga y descarga.

e) *Marquesinas:* Sé prohíbe la instalación de marquesinas, salvo en aquellos edificios en los cuales la misma forma parte del proyecto original.

f) *Toldos:* Podrán colocarse toldos rebatibles hacia la Línea Municipal, siempre que cualquier parte de su estructura diste no menos de 2,20 m del solado de la vereda y se retire 0,80 m de la vertical del cordón de la calzada.

Podrán construirse fijados a los muros o a las carpinterías, con estructuras de caños tubulares sin laterales, con lonas vinílicas lisas o rayadas que armonicen cromáticamente con la fachada del edificio y que sigan el ritmo y la modulación de los vanos que cubren.

En las plantas altas se podrán utilizar toldos rebatibles con laterales, de lonas vinílicas lisas o rayadas; serán individualizados por abertura acompañando la forma del vano.

g) *Publicidad:* En las fachadas de la Zonas de Protección Patrimonial sólo se admiten anuncios frontales cuyo tamaño no supere el 5% de la superficie total de la fachada en planta baja, no admitiéndose carteles luminosos.

Los letreros y su composición no menoscabarán la composición arquitectónica de la fachada ni desdibujarán los perfiles del edificio; tampoco ocultarán balcones ni obstaculizarán áreas de ventilación. Los anuncios deberán ser de chapa pintada no permitiéndose los pintados directamente sobre los muros.

No se admiten marquesinas publicitarias. En los toldos podrá colocarse un (1) logotipo de marca comercial no repetido.

Los locales comerciales con un paño de carpintería, podrán ubicar en el mismo un espacio destinado a publicidad. A tal fin, la carpintería se pintará totalmente de un color liso, que será el mismo del espacio destinado a publicidad, se indicará el nombre del local y/o el rubro de la actividad, las letras podrán ser colocadas o pintadas.

Los servicios que presta el local irán descriptos sobre la vidriera, en forma agrupada.

En caso de contar el local comercial con dos o más paños de carpintería, en uno de ellos se procederá según lo indicado en el párrafo anterior y en el resto de los paños se podrá publicitar el nombre de la razón comercial o los servicios que preste.

No podrá existir ningún tipo de publicidad dentro del ámbito de la P.P.1, incluyendo la propia plaza, las vías públicas que la circundan y su entorno parcelario. No se admiten ningún tipo de publicidad en medianera ni sobre los techos de los edificios comprendidos en este ámbito. En las vías públicas sólo se permitirá la fijación de afiches en las pantallas u otros elementos que la Autoridad de Aplicación expresamente autorice.

h) *Forestación:* Se tendrá en cuenta el aporte de la forestación al paisaje urbano y al uso de veredas.

La conservación, reposición y renovación de las especies existentes se hará atendiendo no sólo a razones paisajísticas, sino también históricas y tradicionales, para lo cual deberá darse intervención a la Autoridad de Aplicación.

Se puede colocar en las veredas maceteros móviles, siempre que apoyen la estética general del lugar, con tamaños y disposición que no afecte el libre tránsito peatonal, quedando sujeta la elección del color y de los materiales a la aprobación de la Autoridad de Aplicación.

i) *Iluminación:* Se puede iluminar puntualmente las fachadas mediante la adición de artefactos luminosos cuyo diseño propuesto deberá ser aprobado por la Autoridad de Aplicación.

j) *Señalización:* Las zonas de Protección Patrimonial deberán tener un sistema de identidad propio, diferente del resto de la ciudad, que comprenderá señales turísticas, viales y de sitios y edificios de valor patrimonial.

k) *Mobiliario urbano:* El diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario (puestos de venta, refugios, bancos, maceteros, bebederos, kioscos, carteles de publicidad, papeleros, elementos de señalización, etc.) deberá ser visado por la Autoridad de Aplicación.

No se permitirá la instalación de kioscos o puestos de venta en la vía pública apoyados en la Línea Municipal o de Edificación. Tendrán su perímetro libre y adecuadamente tratado para su integración al ambiente urbano.

Los elementos que instalen las empresas de servicios públicos en las veredas deberán contar con la aprobación de la Autoridad de Aplicación en lo relativo a sus características y emplazamiento.

Capítulo 6

NORMAS DE PROCEDIMIENTO

CAPITULO 6: NORMAS DE PROCEDIMIENTO.

Además de la presentación de planos y documentación que se detallan en el Código de Edificación serán de aplicación en las tramitaciones correspondientes, las normas que a continuación se indican:

6.1. URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES

En forma previa a la presentación a visado municipal de los planos de urbanizaciones y subdivisiones, los interesados deberán solicitar a la Autoridad de Aplicación, a través de expediente, la aprobación de las mismas con la documentación detallada en las siguientes instancias administrativas:

6.1.1. Consulta de Prefactibilidad

Deberá contener como mínimo la siguiente documentación:

a) Solicitud firmada por el propietario, acreditando su condición con copia certificada de dominio del bien, y por los profesionales intervinientes.

b) Plano de ubicación del terreno en escala 1:10.000 o en la que se considere acorde a cada caso en particular. Se indicará el amanzanamiento real existente hasta diez (10) cuadras a partir de su perímetro y en todo el entorno relacionado con el anteproyecto, con mención de los distritos de zonificación que correspondan.

c) Características generales del terreno, medidas, límites, superficie y todo dato que pudiera resultar de interés para la consulta, a juicio del profesional actuante.

d) Certificación de la Dirección Municipal de Catastro, en la cual se indique la Nomenclatura Catastral y estado de dominio del inmueble.

e) Certificación del organismo prestatario de que está en condiciones de conectar el agua corriente a las obras ejecutadas por el propietario en cantidades necesarias y a las tomas de servicios contra incendio según los requerimientos técnicos fijados por el Código de Edificación y, si es factible, la conexión a la red cloacal.

f) Certificación del organismo prestatario, de que está en condiciones de conectar su servicio a las redes de alumbrado público y domiciliario construidas por el propietario.

g) Certificación de la Dirección Provincial competente respecto de la aptitud del predio.

h) Anteproyecto y memoria descriptiva de la propuesta con inclusión del balance de superficies por usos y zonas; cesión de reservas para equipamiento comunitario y espacio verde público (Artículo 56º del Decreto Ley 8912/77) la estimación de la población total y el plan previsto para la dotación de servicios esenciales y de equipamiento comunitario.

En caso de requerir la propuesta el cambio de zonificación vigente en el presente Código se deberá explicitar tal requerimiento, con la debida fundamentación, en el Inciso a).

6.1.2. Resolución de Prefactibilidad

La presentación antes referida será analizada por la Autoridad de Aplicación, que podrá solicitar las aclaraciones necesarias a los fines de su mejor entendimiento debiendo, en última instancia, pronunciarse a través de una Resolución sobre:

a) El cumplimiento de los requisitos formales previstos en el artículo anterior.

b) La factibilidad de la subdivisión que se pretende realizar conforme a las disposiciones de este Código, indicando si es del caso, los ajustes que deban realizarse tanto en orden de superficie, diseño de urbanización y distribución de servicios, como de las condiciones técnicas de las obras de infraestructura.

La Resolución de Prefactibilidad tendrá una validez de ciento ochenta (180) días a partir de su fehaciente comunicación.

6.1.3. Presentación del Proyecto

Aprobada la Prefactibilidad a través de la Resolución precedentemente indicada, el solicitante deberá presentar un Proyecto que incluya la siguiente documentación:

a) Memoria descriptiva en la que conste la ubicación, las mejoras existentes, la determinación de relaciones correspondientes con las urbanizaciones e inmuebles vecinos, indicando la ubicación de calles existentes con sus anchos reales, y todo otro dato que pudiera resultar de interés a juicio del profesional interviniente.

b) Planta del proyecto de parcelamiento en escala 1:1.000 o la que se considere acorde a cada caso en particular donde se indicarán ángulos y longitudes del perímetro, dimensiones totales de las manzanas y parcelas, relevamiento de las zonas bajas, superficies, nombre de las calles, ancho de las mismas, linderos del predio total, ejes y ángulos entre calles.

c) Cotas de nivel natural y cotas de nivel proyectado que cubran totalmente la superficie con relación a un punto fijo o sobre calles pavimentadas, en la medida adecuada para definir topografía general del predio, como así mismo la localización y el tipo de especie de cada uno de los ejemplares arbóreos existentes.

d) Balance de superficies por manzana y total indicando, en su caso, la superficie a donar a la Municipalidad.

e) Cortes longitudinales y transversales de las mejoras a ser introducidas en la red principal de accesos a la urbanización, así como cortes longitudinales y transversales de las redes secundarias de las calles; proyecto con ubicación de diámetro de las alcantarillas y/o sistemas de desagües a ser conectados a las obras existentes.

f) Proyectos aprobados por los organismos prestatarios de las redes de alumbrado y agua corriente respectivamente, no aceptándose servicios sobre la base de trazados por servidumbre. En caso de corresponder, el proyecto aprobado de red cloacal.

g) Las propuestas sobre sistemas de mejorados de vías públicas las que serán analizadas por la Autoridad de Aplicación, quedando autorizada la solución a ensayos de laboratorios si así fuera conveniente.

h) Programas de los trabajos, costos, términos de ejecución de todas las obras a ser encaradas por el propietario y que son requeridas por este Código.

6.1.4. Aprobación del proyecto

Cumplimentados los trámites descriptos, corresponderá al Departamento Ejecutivo Municipal dar aprobación a la subdivisión proyectada. Otorgado el Decreto de aprobación, el propietario estará en condiciones de presentar los planos de subdivisión para la visación municipal.

6.1.5. Publicidad sobre venta de urbanizaciones y subdivisiones

Toda publicidad que se realice sobre urbanizaciones y subdivisiones para su venta en el Partido de Zárate, requerirá la aprobación municipal previa, para la cual se exigirá que en la misma consten las normas urbanísticas de la zona que afectan a las parcelas. La solicitud de aprobación de la publicación de venta, presentada a través de expediente, deberá contener la siguiente documentación:

a) Solicitud firmada por el propietario, acreditando su condición con copia certificada de dominio del bien, y por los profesionales intervinientes.

b) Plano de subdivisión aprobado por los organismos provinciales pertinentes.

Otorgada la Resolución de aprobación, el propietario estará en condiciones de publicitar la venta de la subdivisión aprobada.

6.2. FRACCIONAMIENTOS

Los interesados deberán solicitar a la Autoridad de Aplicación, a través de expediente, la aprobación presentando la siguiente documentación:

a) Solicitud firmada por el propietario, acreditando su condición con copia certificada de dominio del bien, y por los profesionales intervinientes.

b) Plano de subdivisión según normas vigentes.

c) Certificado de la Dirección Provincial competente respecto de la aptitud del predio para la aprobación de subdivisiones urbanas, en caso de considerarlo necesario.

d) Certificación de los entes prestatarios de servicios públicos de que están en condiciones de conectar los considerados esenciales para la zona al nuevo parcelamiento, cuando los mismos no se hallaren ya ejecutados.

La presentación antes referida será analizada por la Autoridad de Aplicación, que podrá solicitar las aclaraciones necesarias a los fines de su mejor entendimiento, debiendo en última instancia pronunciarse sobre su aprobación a través de una Resolución. Otorgada la misma el propietario estará en condiciones de continuar las tramitaciones ante los organismos municipales y provinciales pertinentes. Toda publicidad que se realice sobre fraccionamientos para su venta en el Partido de Zárate requerirá la aprobación municipal previa, conforme al procedimiento detallado en el Artículo 6.1.5. del presente Código.

6.3. PARCELAMIENTOS

6.3.1. Parcelamientos de manzanas o macizos existentes

Los interesados deberán solicitar a la Autoridad de Aplicación, a través de expediente, la aprobación presentando la siguiente documentación:

a) Solicitud firmada por el propietario, acreditando su condición con copia certificada de dominio del bien, y por los profesionales intervinientes.

b) Plano de subdivisión según normas vigentes.

c) Certificado de la Dirección Provincial competente respecto de la aptitud del predio para la aprobación de subdivisiones urbanas.

d) Certificación de los entes prestatarios de servicios públicos de que están en condiciones de conectar los considerados esenciales para la zona al nuevo parcelamiento, cuando los mismos no se hallaren ya ejecutados.

La presentación antes referida será analizada por la Autoridad de Aplicación, que podrá solicitar las aclaraciones necesarias a los fines de su mejor entendimiento, debiendo en última instancia pronunciarse sobre su aprobación a través de una Resolución. Otorgada la misma el propietario estará en condiciones de continuar las tramitaciones ante los organismos municipales y provinciales pertinentes. Toda publicidad que se realice sobre parcelamientos para su venta en el Partido de Zárate, requerirá la aprobación municipal previa, conforme al procedimiento detallado en el Artículo 6.1.5. del presente Código.

6.3.2. Modificaciones de parcelas existentes

Los interesados deberán solicitar a la Autoridad de Aplicación, a través de expediente, la aprobación presentando la siguiente documentación:

a) Solicitud firmada por el propietario, acreditando su condición con copia certificada de dominio del bien, y por los profesionales intervinientes.

b) Plano de subdivisión, según normas legales vigentes.

c) Certificado de la Dirección Provincial competente respecto de la aptitud de las parcelas para la aprobación de subdivisiones urbanas, a juicio del Municipio. La presentación antes referida será analizada por la Autoridad de Aplicación, que podrá solicitar las aclaraciones necesarias a los fines de su mejor entendimiento, debiendo en última instancia pronunciarse sobre su aprobación a través de una Resolución. Otorgada la misma el propietario estará en condiciones de continuar las tramitaciones ante los organismos municipales y provinciales pertinentes.

6.3.3. Subdivisión de parcelas edificadas

Los interesados deberán solicitar a la Autoridad de Aplicación, a través de expediente, la aprobación presentando la siguiente documentación:

a) Solicitud firmada por el propietario, acreditando su condición con copia certificada de dominio del bien, y por los profesionales intervinientes.

b) Plano de la parcela con sus edificaciones en escala según normas legales vigentes con indicación de la subdivisión propuesta consignando medidas y superficies de las nuevas parcelas y de los espacios libres y edificados de las mismas, y factores de ocupación del suelo y total.

c) Final de Obra, en caso de corresponder, otorgado por la Dirección Municipal de Obras Particulares o la dependencia que asuma sus funciones.

La presentación antes referida será analizada por la Autoridad de Aplicación, que podrá solicitar las aclaraciones necesarias a los fines de su mejor entendimiento, debiendo en última instancia pronunciarse sobre su aprobación a través de una Resolución. Otorgada la misma el propietario estará en condiciones de continuar las tramitaciones ante los organismos municipales y provinciales pertinentes.

6.3.4. Subdivisión de parcelas internas y/o de dimensiones menores a las establecidas para zonas en que se localizan

Los interesados deberán solicitar a la Autoridad de Aplicación, a través de expediente, la aprobación presentando la siguiente documentación:

a) Solicitud firmada por el propietario, acreditando su condición con copia certificada de dominio del bien, y por los profesionales intervinientes.

b) Plano de la parcela con sus mejoras en escala según normas legales vigentes, con indicación de la subdivisión propuesta consignando medidas y superficies de las nuevas parcelas y los espacios libres y edificados de las mismas.

c) Memoria indicando distrito de zonificación que afecta al predio y motivos por los que es necesaria la subdivisión propuesta.

La presentación antes referida será analizada por la Autoridad de Aplicación, que podrá solicitar las aclaraciones necesarias a los fines de su mejor entendimiento, debiendo en última instancia pronunciarse sobre su aprobación a través de una Resolución. Otorgada la misma el propietario estará en condiciones de continuar las tramitaciones ante los organismos municipales y provinciales pertinentes.

6.3.5. Unificaciones

Los interesados deberán solicitar a la Autoridad de Aplicación, a través de expediente, la aprobación presentando la siguiente documentación:

a) Solicitud firmada por el propietario, acreditando su condición con copia certificada de dominio del bien, y por los profesionales intervinientes.

b) Plano de las parcelas a unificar y unificadas en escala adecuada, según normas legales vigentes indicando medidas, superficies, límites, predios linderos, etc.

La presentación antes referida será analizada por la Autoridad de Aplicación, que podrá solicitar las aclaraciones necesarias a los fines de su mejor entendimiento, debiendo en última instancia pronunciarse sobre su aprobación a través de una Resolución. Otorgada la misma el propietario estará en condiciones de continuar las tramitaciones ante los organismos municipales y provinciales pertinentes.

6.4. CERTIFICADO DE USO CONFORME

6.4.1. Finalidad

Será obligatorio requerir este Certificado para usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellas, con destino a cualquier actividad.

Dicho instrumento deberá ser confeccionado y refrendado por profesional inscripto en los registros habilitados de la Dirección de Obras Particulares o de la dependencia que asuma sus funciones, cuya categoría e incumbencias sean acordes al tipo de actividad y edificio para el cual se solicita. A tal efecto se considerará lo descripto por el Código de Edificación, en su Capítulo V. DE LA ADMINISTRACIÓN - Título 5.2. De los Profesionales y Empresas.

6.4.2. Uso Conforme

Se considera Uso Conforme el uso que se desarrolla en una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellas de conformidad a la normativa vigente.

Se dejará constancia de tal situación en cada acto administrativo que se dicte en relación al inmueble y en su documentación catastral, así como también en los medios digitales correspondientes.

6.4.3. Uso No Conforme

Se considera Uso No Conforme a cualquier actividad, autorizada de conformidad a normas en vigencia con cronológica anterior, que se desarrolla en una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellas y que no cumpla con las normas de uso del suelo vigentes.

Se dejará constancia de tal situación en cada acto administrativo que se dicte en relación al inmueble y en su documentación catastral, así como también en los medios digitales correspondientes.

6.4.4. Obligatoriedad

El Certificado de Uso Conforme será requerido para la iniciación de todo expediente de obra, instalación o habilitación.

6.4.5. Datos a consignar en el Certificado

El Certificado será confeccionado en formulario oficial especificando:

a) Identificación del propietario y domicilio constituido.

b) Ubicación, medidas, superficie y designación catastral de la parcela.

c) Superficies cubiertas y semicubiertas existentes y proyectadas.

d) Especificación de la actividad a desarrollar o en desarrollo.

6.4.6. Facultad de la Autoridad de Aplicación

Corresponderá a la Autoridad de Aplicación encuadrar a los distintos usos, según sus características, en el tipo y/o categoría que corresponda.

6.4.7. Vigencia

El Certificado de Uso Conforme, emitido a través de una Resolución por la Autoridad de Aplicación, tendrá una validez de ciento ochenta (180) días a partir de la fecha de su fehaciente

notificación. Vencido este plazo, el Certificado perderá su validez, pudiendo ser solicitada su renovación por períodos similares, la que podrá ser otorgada siempre que no se hayan producido cambios en la legislación que impidan su prórroga.

6.4.8. Responsabilidad Profesional

El profesional firmante de un Certificado de Uso Conforme, asume total y solidariamente con el titular de la actividad y/o propietario de la obra, según corresponda, la responsabilidad de que el permiso se ajuste estrictamente a las prescripciones de este Código.

La Autoridad de Aplicación tomará como válidos los datos consignados al efecto de los trámites que corresponden realizar. No se dará curso a los certificados que contengan enmiendas y/o raspaduras. La inobservancia de lo arriba establecido hará pasible a los profesionales de las sanciones establecidas en el Artículo 95 inciso c) del Código de Edificación, perdiendo el propietario y/o titular de la obra o actividad todo derecho al destino de la obra o al uso solicitado.

6.5. CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

En la intervención que le compete a la Municipalidad previa a la enajenación de inmuebles se dejará constancia de la zonificación correspondiente y, en el caso que así corresponda, de su condición de edificio o uso conforme.

6.5.1. Obligatoriedad

La Ordenanza Nº 4214/2013 establece en todo el ámbito del Partido de Zárate la obligatoriedad por parte de las Inmobiliarias de solicitar a la Municipalidad, con antelación a la enajenación y/o a la celebración de un contrato de locación de inmuebles destinados al uso comercial, industrial y/o de servicios, la CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN.

En la misma, de carácter gratuito, constará la Zonificación; la grilla de usos correspondientes a la misma y en el caso que así corresponda la condición de edificio o uso conforme del inmueble o de los inmuebles que motivan la solicitud.

6.5.2. Requerimientos para la tramitación

Los interesados deberán solicitar a la Autoridad de Aplicación, a través de expediente, la Constancia de Zonificación presentando la siguiente documentación:

a) Solicitud firmada por el titular y/o personal autorizado por la inmobiliaria.

b) Identificación del propietario del inmueble y domicilio constituido.

c) Ubicación, medidas, superficie y designación catastral del inmueble.

d) Superficies cubiertas y semicubiertas existentes y proyectadas.

e) Especificación de la actividad a desarrollar o en desarrollo.

6.5.3. Obligatoriedad de exhibición

Las Inmobiliarias del Partido de Zárate deberán exhibir en forma visible en el cartel de venta y/o alquiler la Constancia de Zonificación extendida por Resolución de la Autoridad de Aplicación.

Asimismo, el Departamento Ejecutivo Municipal, a través del Departamento de Conciliación de Defensa del Consumidor o de la dependencia que la reemplace en el futuro, arbitrará los medios para dar a la presente obligación la más amplia difusión.

En caso de incumplimiento, la Inmobiliaria será pasible de las multas establecidas en el Artículo 1.5.2.- Título: 1.5 INFRACCIONES Y SANCIONES - CAPÍTULO 1: GENERALIDADES del Código de Planeamiento del Partido de Zárate.

6.5.4. Vigencia

La vigencia de la Constancia de Zonificación tendrá un plazo de ciento ochenta (180) días a partir de la fecha de su fehaciente notificación, prorrogable por una sola vez por otros ciento ochenta (180) días a petición del solicitante.

6.6. CERTIFICADO URBANISTICO

El Certificado Urbanístico es un documento que certifica la regulación urbanística sobre los usos del suelo, indicadores urbanísticos, servicios y cargas públicas aplicables a un inmueble identificado por sus datos catastrales completos según las normas vigentes a la fecha de solicitud.

Será obligatoria su presentación para los trámites de habilitación comercial y radicación industrial, carteles de publicidad y propaganda y para la regularización o aprobación de planos de construcción, ampliación y/o modificación.

6.6.1. Contenido

El Certificado Urbanístico deberá ser confeccionado y refrendado por un profesional habilitado.

Los datos de la solicitud, el formulario, el procedimiento de tramitación y el contenido del mismo serán establecidos por la Autoridad de Aplicación en cada caso. Los datos consignados por el solicitante en el formulario correspondiente tendrán carácter de declaración jurada.

El visado se efectuará certificando que el profesional se encuentra habilitado para el uso de la firma previo pago del sellado administrativo establecido.

El Certificado deberá ser otorgado por la Autoridad de Aplicación en un plazo no mayor a diez (10) días de su presentación**.**

6.6.2. Vigencia

La vigencia del Certificado Urbanístico tendrá un plazo de ciento ochenta (180) días a partir de la fecha fehaciente de notificación, prorrogable por una sola vez por otros ciento ochenta (180) días a petición del solicitante.

El Certificado adjunto en un expediente de inicio de obra o de habilitación conservará su vigencia hasta la aprobación del Plano de Obra o el otorgamiento del certificado de habilitación según corresponda.

El Certificado Urbanístico conserva su vigencia por los plazos indicados aun, cuando con posterioridad a su otorgamiento varíen las normas urbanísticas aplicables al inmueble.

6.6.3. Responsabilidad Profesional

El profesional que confecciona y refrenda el Certificado Urbanístico es solidariamente responsable con el titular de la actividad y/o propietario de la obra, según corresponda, de la responsabilidad del cumplimiento de las obligaciones de este Código.

La Autoridad de Aplicación tomará como válidos los datos consignados, al efecto de los trámites que corresponden realizar. No se dará curso a los certificados que contengan enmiendas y/o raspaduras. La inobservancia de lo arriba establecido, hará pasible a los profesionales de las

sanciones establecidas en el Artículo 95 inciso c) del Código de Edificación, perdiendo el propietario y/o titular de la obra o actividad, todo derecho al destino de la obra o al uso solicitado.

6.7. SOLICITUDES DE RADICACIÓN INDUSTRIAL

La misma deberá tramitarse de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 11.459 y su Decreto reglamentario 1741/96.

En forma previa al inicio de los trámites previstos por la Ley, los interesados deberán solicitar a la Autoridad de Aplicación, a través de expediente, la aprobación de la localización del mismo con la siguiente documentación:

a) Solicitud firmada por el propietario, acreditando su condición con copia certificada de dominio del bien, y por los profesionales intervinientes.

b) Localización; Nomenclatura Catastral y dimensiones y superficies de la parcela, quinta o fracción.

c) Zonificación que afecta al proyecto y su entorno. Caracterización del ambiente circundante.

d) Memoria descriptiva donde se consignen los datos referidos a la actividad industrial a desarrollar, ingeniería de procesos, materias primas, insumos, productos a elaborar, subproductos, residuos, emisiones y efluentes a generar y estimación del personal a emplear.

e) Informe de tratamiento y destino de los residuos sólidos, líquidos, semisólidos y gaseosos, que se generen inevitablemente.

f) Informe de factibilidad de provisión de agua potable, gas y energía eléctrica.

g) Estudio de impacto ambiental.

La Autoridad de Aplicación podrá requerir, además de la enunciada, toda otra documentación ampliatoria que estime pertinente a fin de otorgar la localización. Extendida la misma, mediante una Resolución de la Autoridad de Aplicación, se podrá comenzar, si procediera, el trámite de la factibilidad de radicación o directamente el de radicación industrial.

Para la habilitación municipal del establecimiento, el administrado deberá acreditar que cuenta con las habilitaciones y/o permisos que le imponen las normas, provinciales y nacionales, que le sean aplicables, ya sea en lo general como establecimiento industrial, o en lo particular de acuerdo a la actividad a desarrollar.

6.8. SOLICITUDES REFERIDAS A ZONAS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL

6.8.1. Organismo Asesor

En todo trámite referido a parcelas, edificios, instalaciones, actividades y usos localizados en las Zonas de Protección Patrimonial o con Declaratoria de Interés Municipal por ordenanza particularizada, actuará en forma conjunta y con carácter de asesora de la Autoridad de Aplicación, la Comisión Municipal de Preservación del Patrimonio Cultural, Arquitectónico y Urbanístico del Partido de Zárate, creada por Ordenanza N° 2486/88.

6.8.2. Intervenciones en edificios y/o predios baldíos de propiedad pública o privada

Cualquier tarea de demolición, obra nueva, ampliación, transformación, reforma en grados 1,2,3,4, instalaciones o cambios de iluminación, anuncios, toldos, entre otras, en predios de propiedad pública o privada ubicadas en Zonas de Protección Patrimonial o con Declaratoria de Interés Municipal por ordenanza particularizada, requerirá a través de un expediente una Consulta de Prefactibilidad ante la Autoridad de Aplicación. La iniciación de cualquiera de las tareas enunciadas, deberá contar con respuesta favorable a esta consulta.

Extendida la misma mediante una Resolución de la Autoridad de Aplicación, se podrá realizar la presentación de la documentación exigida por este Código y toda otra normativa vigente.

La Resolución referida en el párrafo tendrá una validez de ciento ochenta (180) días a partir de su fehaciente notificación, prorrogable por una sola vez por otros ciento ochenta (180) días a petición del solicitante.

6.8.3. Intervenciones en la Vía Pública

Todo titular de permiso de obra en la vía pública, así como las empresas de servicios públicos que deban realizar tareas en la vía pública en una Zona de Protección Patrimonial o en sitios y edificios con Declaratoria de Interés Municipal por ordenanza particularizada, deberá efectuar una presentación ante la Autoridad de Aplicación, previa a la iniciación de los trabajos, debiendo resolverse la respuesta correspondiente en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles.

6.8.4. Documentación

6.8.4.1. Consulta de Prefactibilidad para intervenciones en predios de propiedad pública o privada.

La Consulta de Prefactibilidad a la Autoridad de Aplicación deberá contener como mínimo la siguiente documentación:

I. Plantas, cortes, vistas, perspectivas, estudio de fachada y estudio de componentes, en escala adecuada, que expliquen las características del edificio, locales, usos, espacios libres, integración paisajística y arquitectónica con su entorno.

II. Fotografías en color en tamaño no menor de 9 cm x 12 cm, en copia que no se degrade, y que muestre la totalidad de la fachada del edifico existente o del terreno a construir y otras en relación con el entorno.

III. Memoria descriptiva explicando las características de la obra, su inserción en el entorno y fundamentación del proyecto elaborado.

IV. Presupuesto estimativo, plazos y etapas de ejecución de proyecto.

V. En caso de instalación de toldos y anuncios publicitarios, las presentaciones deberán contener la ubicación del o de los elementos proyectados en la fachada, en escala 1:50, indicando entre otras los siguientes aspectos:

a. distancias de las aberturas
b. altura desde el nivel de la vereda
c. distancia a las líneas divisorias
d. otros toldos, anuncios, artefactos de iluminación o accesorios, acondicionadores de aire o calefactores existentes.

La Autoridad de Aplicación podrá, de acuerdo al tipo de intervención de que trata la obra, requerir documentación ampliatoria a fin de otorgar la Prefactibilidad Técnica.

6.8.4.2. Presentaciones sobre intervenciones en la vía pública para titulares de permiso de ocupación

Las solicitudes referidas a la ocupación de la vía pública en las Zonas de Protección Patrimonial o en sitios y edificios con Declaratoria de Interés Municipal por ordenanza particularizada, deberán constar de:

a) Escrito de presentación donde se especificará el tipo de instalación solicitado.
b) Acreditación de la titularidad del permiso de uso o de habilitación según corresponda.
c) Plano de ubicación en escala adecuada, acotando las distancias a la Línea Municipal, a la línea de cordón y a otros elementos emplazados en la acera.

Una vez visada la presentación por la Autoridad de Aplicación y emitido el dictamen favorable de la Comisión Municipal de Preservación del Patrimonio Cultural, Arquitectónico y Urbanístico del Partido de Zárate el interesado proseguirá la habitual tramitación ante las Direcciones competentes.

6.8.5. Demolición

En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe, éste deberá ser verificado por la Dirección de Obras Particulares, o la dependencia municipal que la reemplace en el futuro, que evaluará el peligro y determinará la necesidad de demolición total o parcial, debiendo informar en forma inmediata a la Autoridad de Aplicación, la que intervendrá en todos los casos con el asesoramiento de la Comisión Municipal de Preservación del Patrimonio Cultural, Arquitectónico y Urbanístico del Partido de Zárate, salvo si se tratare de extrema urgencia o gravedad que impida su participación.

6.8.5.1. Demolición de edificios no sujetos a protección

No podrán demolerse edificios para playas de estacionamiento en las Zonas de Protección Patrimonial. La tramitación ante la Autoridad de Aplicación para la demolición de edificios no protegidos deberá cumplimentar lo dispuesto en el Artículo 28 del Código de Edificación debiéndose incluir, además:

- Plano detallado del estado actual del edificio
- Memoria descriptiva
- Fotos del edificio y su entorno
- Planos del proyecto a construir

No se admitirán demoliciones parciales y/o totales sin la presentación de la documentación y pago de Derechos de Construcción de la nueva edificación, excepto en aquellos casos en que el edificio amenace ruina o peligro inminente de derrumbe, en los cuales se procurará, con el asesoramiento de la Comisión Municipal de Preservación del Patrimonio Cultural, Arquitectónico y Urbanístico del Partido de Zárate, la preservación de la fachada a efectos de no destruir el sentido de cierre de la línea de fachada y el espacio urbano de la calle.

6.8.5.2. Demolición de edificios sujetos a protección de cualquier nivel.

No se dará curso a solicitudes de demolición de edificios incluidos como propuesta o en forma definitiva en el Catálogo respectivo. Sólo se dará curso a demoliciones parciales o de elementos ajenos a la tipología o características constructivas del edifico protegido, previa evaluación de la Autoridad de Aplicación con el asesoramiento de la Comisión Municipal de Preservación del Patrimonio Cultural, Arquitectónico y Urbanístico del Partido de Zárate.

6.9. SOLICITUDES REFERIDAS A CONJUNTOS URBANÍSTICOS INTEGRALES

Para acogerse a las normas especificadas en el punto 4.5., se deberá solicitar a la Autoridad de Aplicación, a través de expediente, la Prefactibilidad Técnica del proyecto, con la siguiente documentación:

a) Solicitud firmada por el propietario, acreditando su condición con copia certificada de dominio del bien, y por los profesionales intervinientes.

b) Localización de la parcela, quinta o fracción.

c) Medidas de la superficie, quinta o fracción. En caso de corresponder anteproyecto de plano de subdivisión en el cual se indicarán las cesiones de ochavas, espacios verdes, apertura de vías públicas y reservas para equipamiento comunitario y espacio verde público.

d) En caso de corresponder anteproyecto del plano de propiedad horizontal debidamente acotado.

e) Certificación de la Dirección Provincial competente

f) Identificación del entorno inmediato a la parcela.

g) Factibilidades de servicios de infraestructura y/o alternativas de provisión de agua, desagües cloacales y desagües pluviales, redes de gas, energía eléctrica y comunicaciones refrendadas por las empresas prestatarias de servicios públicos.

h) Plantas, cortes, vistas, perspectivas del proyecto propuesto, tanto del conjunto como de sus partes integrantes.

i) Memoria descriptiva de la propuesta con inclusión de su relación con el entorno inmediato, de las estimaciones de la población total, balance de superficies y planillas urbanísticas con el cálculo de las densidades, F.O.S., F.O.T., y de las diversas superficies requeridas por este Código y las normas provinciales vigentes para estacionamiento, espacios verdes y reservas para equipamiento.

j) Estudio de Impacto Urbanístico o Ambiental según corresponda a juicio de la Autoridad de Aplicación.

La Autoridad de Aplicación podrá, de acuerdo al tipo de intervención de que trate la obra, requerir documentación ampliatoria a fin de otorgar la Prefactibilidad Técnica. Extendida la misma mediante una Resolución de la Autoridad de Aplicación, se podrá realizar la presentación de la documentación exigida por este Código y toda otra normativa vigente.

La Resolución de Prefactibilidad Técnica tendrá una validez de ciento ochenta (180) días a partir de su fehaciente notificación

6.10. SOLICITUDES REFERIDAS A LA LOCALIZACIÓN DE CLUBES DE CAMPO

En forma previa al inicio de la tramitación de la convalidación técnica preliminar de un anteproyecto de Club de Campo ante las autoridades provinciales, conforme a lo establecido en el Artículo 6º - Inciso a) del Decreto 9404/86, se deberá solicitar a la Autoridad de Aplicación, a través de expediente, la aprobación de la localización del mismo con la siguiente documentación:

a) Solicitud firmada por el propietario, acreditando su condición con copia certificada de dominio del bien, y por los profesionales intervinientes.

b) Localización de la parcela o fracción.

c) Dimensiones y superficie de la parcela o fracción.

d) Distritos de zonificación que afectan al inmueble y su entorno.

e) En caso de corresponder: Estudio particularizado en los términos previstos por el Artículo 4º del Decreto provincial 9404/83 en cumplimiento del Artículo 69º del Decreto Ley 8912/77.

f) Análisis y evaluación de la situación existente en el área respecto del uso, ocupación, subdivisión y equipamiento y a las características del terreno que lo hacen adecuado para el uso propuesto.

g) Plano del Club de Campo propuesto con indicación de las áreas comunes destinadas a equipamiento comunitario y espacios verdes, de los sectores residenciales; de las vías de circulación interna y de las calles perimetrales y de la conexión a la red vial externa; consignando las medidas de las parcelas, el ancho y tratamiento de calles y aceras, características de la red primaria de servicios públicos, el plan de forestación y el cerco perimetral.

h) Memoria descriptiva de la propuesta con inclusión del balance de superficies en el que se indiquen los porcentajes asignados a cada tipo de uso, densidad bruta y neta residencial expresada en unidades de viviendas por hectárea, número de viviendas, principales actividades a desarrollar y ubicación de las instalaciones previstas para los distintos equipamientos, forma en que se prestarán los servicios esenciales y se implementarán los equipamientos para el área común de esparcimiento.

i) Estudio de impacto ambiental.

La Autoridad de Aplicación podrá requerir, además de la enunciada, toda otra documentación ampliatoria que estime pertinente a fin de otorgar la localización. Extendida la misma mediante una Resolución de la Autoridad de Aplicación se podrán continuar las tramitaciones ante las autoridades provinciales competentes.

6.11. SOLICITUDES REFERIDAS A LA LOCALIZACIÓN DE BARRIOS CERRADOS

Se deberá solicitar a la Autoridad de Aplicación, a través de expediente, la aprobación de la localización de un anteproyecto de Barrio Cerrado, con la siguiente documentación:

a) Solicitud firmada por el propietario, acreditando su condición con copia certificada de dominio del bien, y por los profesionales intervinientes.

b) Localización de la parcela, quinta o fracción.

c) Medidas de la superficie, quinta o fracción. En caso de corresponder anteproyecto de plano de subdivisión en el cual se indicarán las cesiones de ochavas, espacios verdes, apertura de vías públicas y reservas para equipamiento comunitario y espacio verde público.

d) Plano de ubicación del predio respecto de los principales centros urbanos y vías principales del Partido.

e) Distritos de zonificación que afectan al mismo y su entorno.

f) Análisis y evaluación de la situación existente en el área respecto del uso, ocupación subdivisión y equipamiento del suelo y a las características del terreno que lo hacen adecuado para el uso propuesto.

g) Certificado de la Dirección Provincial que corresponda respecto de la aptitud del predio para el uso propuesto.

h) Factibilidad de provisión de agua potable, desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, de la conexión a la red de desagües pluviales y la red vial y la de recolección y disposición final de los residuos domiciliarios, extendidos por los organismos competentes en la presentación de estos servicios públicos.

i) Plano del Barrio Cerrado propuesto con indicación de las áreas comunes destinadas a equipamiento y espacios verdes, de los sectores residenciales; de las vías de circulación interna y de las calles perimetrales y de la conexión a la red vial externa; consignando las medidas de las parcelas, el ancho y tratamiento de calles y aceras, características de la red primaria de servicios públicos, el plan de forestación y el cerco perimetral.

j) Memoria descriptiva de la propuesta con inclusión del balance de superficies en el que se indiquen los porcentajes asignados a cada tipo de uso, densidad bruta y neta residencial expresada en unidades de viviendas por hectárea, número de viviendas, principales actividades a desarrollar y ubicación de las instalaciones previstas para los distintos equipamientos, forma en que se prestarán los servicios esenciales y se implementarán los equipamientos para el área común de esparcimiento.

k) Cálculo de la cesión de espacios verdes públicos y reserva para la localización de equipamiento de acuerdo a la mínima que establece el Decreto Ley 8912 en su Artículo 56.

l) Estudio de impacto ambiental.

La Autoridad de Aplicación podrá requerir, además de la enunciada, toda otra documentación ampliatoria que estime pertinente a fin de otorgar la localización. Extendida la misma mediante una Resolución de la Autoridad de Aplicación se podrán continuar las tramitaciones ante las autoridades provinciales competentes.

6.12. EVALUACION DE IMPACTO

Se llama Evaluación de Impacto al procedimiento administrativo que sirve para identificar, prevenir e interpretar los impactos ambientales y urbanísticos que producirá un proyecto en su entorno en caso de ser ejecutado, todo ello con el fin de que la administración competente pueda aceptarlo, rechazarlo o modificarlo. El Estudio de Impacto deberá ser presentado, a través de expediente, por el titular del derecho invocado sobre el bien que identifica y por el profesional actuante. Deberán presentar Estudio de Impacto todos aquellos proyectos cuya exigencia esté establecida por la Ley Provincial de Medio Ambiente 11.723; por la Ley 11.459; por el presente Código y en todos los casos que la Autoridad de Aplicación lo estime necesario por considerar que la actividad podría generar cierto riesgo o molestia al medio y a la población circundante, presunción que deberá ser fundamentada técnicamente.

El análisis y evaluación del Estudio de Impacto estará a cargo de la Autoridad de Aplicación y de otras áreas competentes.

Para las intervenciones donde se pida Estudio de Impacto Urbanístico o Ambiental, la resolución que dicte la Autoridad de Aplicación podrá contener, además de lo requerido por este Código, exigencias adicionales para controlar o reducir el impacto a través de regulaciones vinculadas con los aspectos problemáticos del emprendimiento. Si implicare modificación al Código se elevará el proyecto y las actuaciones respectivas al Honorable Concejo Deliberante.

Los proyectos con Estudio de Impacto con resultado negativo serán rechazados, excepto que se propongan medidas de mitigación que aseguren la corrección de esos efectos. En todos los casos de instalaciones con potencialidad o riesgo de contaminación se deberá establecer el sistema de monitoreo permanente y control.

6.12.1. Evaluación de Impacto Urbanístico

Se exigirá un Estudio de Impacto Urbanístico (EIU) en los siguientes casos, aun cuando las propuestas encuadren dentro de la normativa vigente:

- Complejos deportivos en parcelas mayores a dos mil metros cuadrados (2.000 m2) y estadios deportivos ubicados en cualquiera de las zonas admitidas por este Código.
- Depósitos en parcelas mayores a cinco mil metros cuadrados (5.000 m2)
- Estaciones de servicio con expendio de combustible, líquido o gaseoso.
- Emprendimientos habitacionales o de equipamiento que a juicio de la Autoridad de Aplicación impliquen una alteración del medio natural, de la morfología existente en el entorno, de los flujos circulatorios y del transporte.
- Centros comerciales Tipo III ubicados en cualquier zona permitida con una superficie de parcela mayor de dos mil metros cuadrados (2000 m2) y/o cuya superficie destinada a exposición y venta supere los novecientos metros cuadrados (900 m2)
- Parques de diversiones, complejos de entretenimiento, de esparcimiento nocturno con instalaciones preparadas para mega-eventos, centro de convenciones, de recepción y fiestas y complejos de multisalas de cine.

6.12.1.1. Presentación

La presentación de un Estudio de Impacto Urbanístico (EIU) constará de la siguiente documentación:

1. Solicitud firmada por el propietario, acreditando su condición con copia certificada de dominio del bien, y por los profesionales intervinientes.
2. Copia de la plancheta catastral y subdivisión prevista si la hubiera.
3. Plano de subdivisión aprobado por autoridad provincial competente, en los casos que corresponda.
4. Antecedentes de construcción y /o habilitación de estructuras o construcciones, si los hubiera.
5. Informe urbanístico conteniendo los siguientes aspectos:
    - Informe y plano síntesis de los usos del suelo con identificación de la parcela objeto de la intervención, incluidos los de las manzanas frentistas al sitio de emplazamiento. En el caso de predios incluidos en el área complementaria se deberá definir los usos del suelo existentes en un radio de 500 m de la parcela objeto de la intervención.
    - Informe y plano síntesis de las alturas de edificación existentes en el entorno. En los casos de intervenciones colindantes a inmuebles declarados como patrimoniales o a preservar, definición de criterios compositivos (frentes, alturas, retiros, etc.) para su mejor integración.
    - Informe y plano síntesis de retiros de edificación (frente y lateral) existentes en el entorno.
    - Anteproyecto: plantas, cortes y vista y perspectivas que incluyan las construcciones colindantes y frentistas pertenecientes a la manzana y/o fracción.
6. Esquema de circulación peatonal y vehicular. Tratamiento de calles de acceso en los casos que corresponda. Memoria descriptiva detallando la resolución de los distintos aspectos conflictivos, según el caso (accesos, estacionamiento, carga y descarga, etc.).
7. Esquema de servicios públicos previstos. En el caso de inexistencia de redes, memoria detallando servicios a proveer y forma de eliminación de excretas.
8. Propuesta de parquización de espacios abiertos, arbolado urbano y tratamiento del espacio público y/o semipúblico
9. Condiciones de seguridad previstos para el desarrollo de la actividad (incendio, siniestros, etc.).
10. Matriz de Evaluación de Impacto
11. Informe final. Recomendaciones. Medidas de mitigación previstas.

La Autoridad de Aplicación podrá requerir, además de la enunciada, toda otra documentación ampliatoria que estime pertinente a fin de otorgar la aprobación del Estudio de Impacto Urbanístico. Extendida la misma mediante una Resolución se podrán continuar las tramitaciones ante las dependencias municipales y/o provinciales competentes.

La Resolución de aprobación del Estudio de Impacto Urbanístico tendrá una validez de ciento ochenta (180) días a partir de su fehaciente notificación.

6.12.2. Evaluación de Impacto Ambiental

Se exigirá Estudio de Impacto Ambiental (EIA) en todos aquellos casos en que la Autoridad de Aplicación considere que un emprendimiento pueda afectar potencialmente los recursos agua,

suelo, aire, flora y fauna del lugar, las condiciones del medio físico (usos actuales existentes en el entorno, preexistencias, etc.) o el medio social (consecuencias positivas y negativas sobre la población existente en el entorno).

6.12.2.1. Presentación

La presentación de un Estudio de Impacto Ambiental (EIA) constará de la siguiente documentación:

1. Solicitud firmada por el propietario, acreditando su condición con copia certificada de dominio del bien, y por los profesionales intervinientes.
2. Copia de la plancheta catastral y subdivisión prevista si la hubiera
3. Plano de subdivisión aprobado por autoridad provincial competente, en los casos que corresponda.
4. Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar.
5. Informe conteniendo los siguientes aspectos:

5.1. Definición del área de influencia del proyecto:

- Ubicación en el Partido y relación con la red de circulaciones y transporte.
- Entorno mediato a evaluar. Definición del área o sector que se deberá delimitar para analizar el impacto del emprendimiento por parte de la Autoridad de Aplicación.
- Entorno inmediato. Predios linderos y los ubicados hasta en un radio de 2.000 metros de la parcela receptora.
- Altimetría y aptitud del suelo para el uso que se propone.
- Evaluación del impacto por impermeabilizaciones y escurrimiento en cuanto a aguas superficiales y aguas subterráneas.
- Evaluación del impacto de las obras y movimientos de suelos.
- Sistema de desagües pluviales hasta el sitio de desagüe.

5.2. Incremento del tránsito:

- Evaluación de las molestias por incremento del flujo vehicular y su tipo.
- Deterioro del medio ambiente por tala de árboles para apertura de calles y obras

5.3. Uso del suelo:

- Grado de compatibilidad con las actividades del entorno
- Aprovechamiento, recuperación o eventual deterioro de las condiciones actuales del terreno.
- Análisis de suelo en caso de preexistencia de actividades potencialmente contaminantes. Aptitud para fundar.
- Emisiones de la actividad a localizar (residuos sólidos, gaseosos y líquidos).

5.4. Infraestructura de servicios:

- Cantidad y calidad del agua para consumo (calidad físico - química y bacteriológica).
- Efectos de la disposición de líquidos cloacales y pluviales.
- Balances hídricos por volúmenes de extracción y disposición.

- Tendido de redes de energía, zonas de restricción.

5.5. Impacto en el medio:

- Flora, deterioro de pasturas, vegetación y arbolado.
- Fauna, emigración de especies, etc.
- Suelo, impacto de la urbanización u obras sobre el suelo.

5.6. Impacto en cuanto a la integración y compatibilidad del nuevo emprendimiento con las actividades y población preexistente en el entorno.

Impacto en la economía local por generación de empleos, incremento del consumo, en el comercio local, etc.

5.7. Construcción de Matriz de Impacto. Informe final. Medidas de mitigación previstas.

La Autoridad de Aplicación podrá requerir, además de la enunciada, toda otra documentación ampliatoria que estime pertinente a fin de otorgar la aprobación del Estudio de Impacto. Extendida la misma mediante una Resolución se podrán continuar las tramitaciones ante las dependencias municipales y/o provinciales competentes.

La Resolución de aprobación del Estudio de Impacto Ambiental tendrá una validez de ciento ochenta (180) días a partir de su fehaciente notificación.

6.13. VIGENCIA DE LA NORMATIVA GENERAL

La Prefactibilidad; la Factibilidad y la Aprobación de las localizaciones y toda otra tramitación establecida en el presente Capítulo, según corresponda a la solicitud efectuada, serán válidas por un plazo de ciento ochenta (180) días. En todos los casos se computan días corridos, contados a partir de la fecha de su fehaciente notificación. Perderá validez en los siguientes casos:

- Si habiéndose presentado la solicitud de cualquier tramitación de las normadas en el presente Capítulo se le formularan observaciones de cualquier naturaleza y las mismas no fueran corregidas dentro de los sesenta (60) días de su fehaciente notificación.
- Si al vencimiento del plazo establecido no se hubiesen iniciado las obras y/o instalaciones y/o habilitaciones según las tramitaciones del caso.
- Cuando se hubiese presentado el trámite respectivo sin la totalidad de los requisitos técnico / administrativos exigibles según el caso y los faltantes no fueran cubiertos dentro de los ciento ochenta (180) días de la fecha de inicio del trámite.

En todos los casos para la formulación de las observaciones la Autoridad de Aplicación deberá considerar que el plazo de sesenta (60) días otorgado para realizar las correcciones está incluido en el plazo de ciento ochenta (180) días.

La Autoridad de Aplicación podrá otorgar plazos mayores a la vigencia de la misma por solicitud fundada del interesado.

6.14. RESPONSABILIDAD DEL PROFESIONAL

La Autoridad de Aplicación controlará que los profesionales no estén inhabilitados.

El profesional firmante de una Factibilidad asume total y solidariamente con el titular de la actividad o propietario de la obra, la responsabilidad de que el mismo se ajuste estrictamente a las prescripciones de este Código, haciéndose pasible por errores en su contenido de la sanción específica dispuesta en el Código de Edificación del Partido de Zárate. Por su parte, el titular de la actividad o propietario del predio perderá todo derecho al destino de la obra para el uso solicitado y a la ejecución de la misma según el proyecto que hubiese acompañado a la Factibilidad.

Las dependencias del Departamento Ejecutivo Municipal tomarán como válidos los datos consignados, a efectos de los trámites que correspondan efectuar, para los permisos de fraccionamiento, subdivisión, habilitación, obra e instalaciones. En virtud de esta disposición, la Autoridad de Aplicación no dará curso a los instrumentos de que se trata que contengan enmiendas y/o raspaduras.

6.15. REMISIÓN AL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN

En las tramitaciones que se originen en función de éste Código serán de aplicación las normas sobre presentación de planos y documentación contenidas en el Código de Edificación del Partido de Zárate.

6.16. DE LAS CONSULTAS DEL CÓDIGO

Es la consulta referida a la interpretación y/o aplicación del presente Código a un caso específico, no contemplándose como consulta un proyecto de obra para su verificación en forma general.

Se considera optativo a solicitud del interesado.

6.16.1. Requisitos de presentación

La presentación de una Consulta del Código, a través de expediente, constará de la siguiente documentación:

a) Solicitud firmada por el propietario, acreditando su condición con copia certificada de dominio del bien, o por los profesionales autorizados con el detalle del objeto de la consulta y de las características del caso particular.

b) Documentación necesaria que grafique la consulta.

c) La Autoridad de Aplicación, conforme a su juicio, podrá requerir toda otra documentación gráfica y literal y un estudio y relevamiento del entorne en caso de estimarlo pertinente.

6.16.2. Vigencia

La Autoridad de Aplicación emitirá un dictamen en respuesta a la Consulta del Código efectuada que no implicará, en ningún caso, la aprobación final del objeto de la misma.

El dictamen emitido mantendrá su vigencia siempre y cuando no se haya producido modificaciones al Código vigente que afecten los aspectos dictaminados.-

1. Y DELIMITACION DE AREAS Y ZONAS

1.1. NOMENCLATURA

1.1.1. Áreas
1.1.2. Zonas

1.2. DELIMITACIÓN DE AREAS Y ZONAS

1.2.1. Áreas

1.2.1.1. Áreas Urbanas
1.2.1.2. Áreas Complementarias
1.2.1.3. Área Rural

1.2.2. Zonas que integran las Áreas Urbanas, Complementarias y Rural del Partido de Zárate (Sector Continental)

1.2.2.1. Zonas que integran las Áreas Urbanas
1.2.2.2. Zonas que integran las Áreas Complementarias
1.2.2.3. Zonas que integran el Área Rural.

1. NOMENCLATURA Y DELIMITACION DE AREAS Y ZONAS

1.1. NOMENCLATURA

A los efectos de cumplimentar los propósitos y previsiones contenidos en el Código, el Partido de Zárate (Sector Continental) se divide en las siguientes áreas zonas para las cuales se define el carácter y se regula la subdivisión de la tierra, el tejido urbano y los usos del suelo.

La nomenclatura adoptada designa en primer término y con letras mayúsculas el uso predominante, le sigue en letra minúscula la designación de la densidad poblacional y, por último, un número cardinal que expresa una condición particular que la diferencia de otra zona de igual uso y densidad.

1.1.1. Áreas

AU: Área Urbana
AC: Área Complementaria
AR: Área Rural.

1.1.2. Zonas

Ca: Comercial Alta Densidad
Cm1: Comercial Media Densidad
Cm2: Comercial Media Densidad
Cm2a: Comercial Media Densidad
Cb: Comercial Baja Densidad
Ra: Residencial Alta Densidad
Rac1: Residencial Alta Densidad Costero 1
Rac2: Residencial Alta Densidad Costero 2
Rma: Residencial Media-alta Densidad
Rm: Residencial Media Densidad
Rmc1: Residencial Media Densidad Costero 1
Rmc2: Residencial Media Densidad Costero 2
Rmc3: Residencial Media Densidad Costero 3
Rmc4: Residencial Media Densidad Costero 4
Rmc5: Residencial Media Densidad Costero 5
Rmb1: Residencial Media -baja Densidad 1
Rmb2: Residencial Media-baja Densidad 2
Rb: Residencial Baja Densidad
Rcs: Residencial Costero Sustentable
PP1: Protección Patrimonial Entorno Plaza Mitre
PP2: Protección Patrimonial Barranca y Puerto
PP3: Protección Patrimonial Barrio Smithfield
PP4: Protección Patrimonial Altos del Arsenal
PPc1: Protección Patrimonial Costero 1
PPc2: Protección Patrimonial Costero 2
PPc3: Protección Patrimonial Costero 3
PPc4: Protección Patrimonial Costero 4
Huc1: Humedal Costero
E3: Esparcimiento
Ec1: Equipamiento Costero 1
Ec2: Equipamiento Costero 2
Ec3: Equipamiento Costero 3
Enc1: Equipamiento Náutico Costero

Ep1: Equipamiento Portuario
RE: Residencial Extraurbano
RE1: Residencial Extraurbano 1
RU1: Reserva Urbana 1
RU2: Reserva Urbana 2
CR: Colonia Rural
I1: Industrial 1
I2: Industrial 3
EI: Equipamiento Industrial
BC: Banda de Circulación
A: Agropecuario
RC3: Recuperación
RC4: Recuperación
RC5: Recuperación
RC6: Recuperación
RC7: Recuperación
RC8: Recuperación
RC9: Recuperación
RC10: Recuperación
RM 1: Remediación
RM 2: Remediación
RM 3: Remediación
PI5: Precinto Industrial
PI6: Precinto Industrial
PI7: Precinto Industrial
PI8: Precinto Industrial
PI9: Precinto Industrial
PI10: Precinto Industrial
PI11: Precinto Industrial
PI13: Precinto Industrial
UE1: Uso Específico
UE2: Uso Específico
UE6: Uso Específico
UE7: Uso Específico
UE8: Uso Específico
UE9: Uso Específico
UE10: Uso Específico
UE11: Uso Específico
UE12: Uso Específico
UE13: Uso Específico

1.2. DELIMITACIÓN DE AREAS Y ZONAS

Los límites de las zonas se consideran entre ejes de calles a efectos de evitar situaciones conflictivas entre distintos usos o distintos grados de ocupación en una misma manzana.

En los casos en que se trata de calles con características particulares se consideran ambas aceras de dicha calle o avenida y, en ese caso, las disposiciones de esa zona rigen para todos los lotes frentistas.

1.2.1. Áreas

El sector continental del Partido de Zárate comprende: Áreas Urbanas, Áreas Complementarias y Áreas Rural.

1.2.1.1. Áreas Urbanas

Las Áreas Urbanas del Partido de Zárate comprenden las correspondientes a la Ciudad de Zárate y a la localidad de Lima.

Los límites de ellas están constituidas por:

a) AREA URBANA DE ZARATE**:** Desde la intersección de las calles Tala y 9 de Julio; por ésta última hasta la calle Pavón; por ésta hasta la calle Maipú; por ésta hasta la calle J.J.Paso; desde allí por la línea imaginaria que siguiendo el borde de barranca, delimita al N.E. las Secciones A y B de la Circunscripción I, hasta llegar a la calle Rivadavia; por ésta última hasta la calle A. del Valle; por ésta hasta la intersección del lado SSE de la parcela 2, Sección Rural, Circunscripción I y la línea de la costa del Río Paraná de las Palmas; por ésta hasta la proyección vertical del viaducto del Puente Zárate Brazo Largo; por esta proyección hasta el límite S.E de las parcelas 187f, 185m y 187g de la Sección G, Circunscripción II, hasta el deslinde S.O. de la parcela 187g citada; por éste hasta la calle Teodoro Fels; por ésta hasta el deslinde S.O. de la manzana 176c Sección F, Circunscripción II; por éste hasta su intersección con el deslinde N.NO. de los predios correspondientes a la traza del FF.CC Urquiza; por ésta hasta su intersección con la continuidad de Pellegrini; por ésta hasta su intersección con la línea imaginaria que divide las secciones A y C de la Circunscripción II; por ésta hasta su intersección con la Avda. Antártida Argentina; por ésta hasta su intersección con el deslinde N.E. de la parcela 457, Sección A, Circunscripción III; por éste hasta su intersección con la calle España; por ésta hasta la calle en que se ubica la línea imaginaria que divide las secciones C y B de la Circunscripción III; por ésta hasta el camino en que se ubica la línea imaginaria que divide las Secciones D y B de la Circunscripción III (excluyendo los predios frentistas a dicho camino correspondientes a la Sección B) hasta su intersección con la traza del FF.CC Mitre; por ésta hasta su intersección con la prolongación de la calle Pavón; por ésta hasta la calle La Rioja; por ésta hasta la calle Falucho; por ésta hasta la calle D. Marimón; por ésta hasta la calle Balcarce y su prolongación imaginaria hasta la calle Pueyrredón; por ésta hasta el pasaje Silvano; por éste hasta la calle Sarmiento (incluyendo la parcela 2d, Sección K, Circunscripción I, con frente a las dos últimas calles nombradas); por ésta hasta la calle Tala; cerrando por esta última en su intersección con la calle 9 de Julio.

Desde la intersección del vértice NNO de la parcela 38f, Sección Rural, Circunscripción II, con la línea de costa del Río Paraná de las Palmas; por éste hasta el vértice NE de la parcela 41 de la misma nomenclatura; de este por el lado Oeste de las parcelas 41 y 184, Sección Rural, Circunscripción II hasta el lado Sur de la parcela 184;por este lado, deslinde entre esta parcela y la parcela 185d, hasta la proyección del camino que deslinda 187k y 187h de la misma nomenclatura hasta la intersección con el lado SO de la traza afectada por electroducto (LAT 500kw Campana-Colonia Elía) entro de la parcela 185d, Sección Rural, Circunscripción II; por éste hasta la intersección con la línea de costa del Río Paraná de Las Palmas, cerrando el polígono.

Inclúyase el sector comprendido desde la intersección de la calle que divide las Manzanas 42, 43 y 44 de la parcela 207ak, Sección J, Circunscripción II, con la Ruta Nacional N° 12; por ésta hasta la calle W. Scholnik; por ésta hasta la calle C.L. Buchardo; por ésta hasta la calle J.B. Alberdi; por ésta hasta el camino antiguo Zárate - Campana; por éste hasta su intersección con la calle que bordea la Manzana 5, Sección P, Circunscripción II, incluyendo en el área a la misma; retomando por el citado Camino hasta la calle citada en primer término en este párrafo y por ésta hasta cerrar con la Ruta Nacional N° 12. Asimismo, se incluyen las Manzanas 118, 119, 120 y 121, Sección P, Circunscripción II.

b) AREA URBANA DE LIMA**:** Desde la intersección de las calles 31 y 2; por esta última hasta la calle 21; por ésta hasta su intersección con la traza del FF.CC Mitre; por ésta hasta su intersección con la calle que divide la parcela 536au de la parcela 536v y la Chacra 17, Sección A, Circunscripción V, hasta su intersección con la calle ubicada al NE. de dicha chacra y la parcela 536ac, de igual nomenclatura; por ésta hasta la calle 111 (camino de acceso a la Central Nuclear de Atucha); por ésta hasta la calle 52; por ésta hasta la calle 101; por ésta y su prolongación imaginaria hasta la traza del FF.CC Mitre y su continuación por la calle 1 hasta la proyección imaginaria de la calle 20; por ésta hasta el límite Este de las parcelas 579ae y 579af de la Circunscripción VI; por éste hasta el límite Sur de la parcela 579af de la Circunscripción VI; por éste y su prolongación como límite de la Fracción III, Quintas 48 y 47 y parcela 579 ah de la Circunscripción VI hasta el límite Oeste de la parcela 579ah de la Circunscripción VI; por éste y su prolongación como límite Oeste de la parcela 578m hasta su intersección con la calle 14; por ésta hasta su intersección con la calle 29; por ésta hasta su intersección con la calle 4; por ésta hasta la calle 31; cerrando por esta última en su intersección con la calle 2. Se incluye la manzana designada catastralmente como Circunscripción VII, Sección B, Quinta 9, Parcelas 1c, 1d, y 2a.

1.2.1.2. Áreas Complementarias

Las Áreas Complementarias del Partido de Zárate comprenden las correspondientes a la Ciudad de Zárate y a la Ciudad de Lima. Los límites de ellas están constituidos por:

a) AREA COMPLEMENTARIA DE ZARATE: Desde la intersección del deslinde de las parcelas 2h y 6a, Sección K, Circunscripción I, con la línea de costa del Río Paraná de Las Palmas; por ésta hasta el lado SE de la parcela 2, Sección Rural, Circunscripción I hasta la calle Aristóbulo del Valle; por ésta hasta la calle Ituzaingó; por ésta hasta el deslinde entre y la intersección con el lado NE de la manzana 216, Sección D, Circunscripción I; por ésta, cruzando la calle Belgrano hasta el lado Norte de las 14 y 4 de la manzana 215, Sección D, Circunscripción I hasta la calle Rivadavia ;cruzando de éste, por el lado Norte de manzana, hasta la calle Bolívar; por ésta hasta la calle 9 de Julio; por ésta hasta la calle Valentín Alsina; por ésta hasta calle Chacabuco; por ésta hasta la calle Berutti; por ésta hasta la calle Maipú; por ésta hasta la calle General Urquiza; por ésta hasta la calle 3 de Febrero; por ésta hasta calle Juan José Paso; por ésta hasta la calle Pavón; por ésta hasta la calle 9 de Julio; por ésta hasta la calle Tala; por ésta hasta la intersección del deslinde de las Parcelas 2h y 6a, Sección K, Circunscripción I, cerrando el perímetro.

Desde la intersección de la proyección vertical del lado E del viaducto del Puente Zarate-Brazo Largo y la línea de costa del Río Paraná de Las Palmas hasta la intersección con el lado E de la traza afectada por el electroducto (LAT 500 kw Campana-Colonia Elía) dentro de la Parcela 185d, Sección Rural, Circunscripción II ; por ésta hasta la proyección del camino que deslinda las Parcelas 187k y 187h de la misma nomenclatura hasta el deslinde de las Parcelas 185d y 187k; por éste hasta la proyección vertical del lado E del viaducto del Puente Zarate-Brazo Largo y por éste hasta la línea de costa del Río Paraná de Las Palmas; por esta última hasta si intersección con el límite entre los Partidos de Zárate y el de Campana; por éste hasta el cauce del Arroyo La Pesquería, por éste hasta el camino que divide las Secciones C y H, de la Circunscripción XI, hasta su intersección con la traza del FF.CC Urquiza (incluyendo el predio de la Estación Escalada de ese ferrocarril); continuando por el deslinde de la Parcela 1101b y 1095b, Sección H, Circunscripción XI, incluyendo ambas; continuando por el camino situado al sur de las fracciones II, III, Sección H hasta su intersección con la Ruta Nacional N° 193; por ésta hasta su intersección con la Ruta Nacional N°9; por ésta hasta la calle España; por ésta hasta el borde N.E. de la Parcela 457, Sección A, Circunscripción III; por éste hasta la Avda. Antártida Argentina; por ésta hasta la línea imaginaria que separa las Secciones A y C, de la Circunscripción II; por ésta hasta el camino prolongación de la calle Pellegrini; por ésta hasta el borde N.NO. de los predios correspondientes a la traza ferroviaria del FF.CC Urquiza; por éste hasta el borde SO. de la manzana 176c, Sección F, Circunscripción II; por éste hasta la calle Teodoro Fels; por ésta hasta el borde SO. de la Parcela 187g, Sección G, Circunscripción II; por éste hasta el borde SE. de las Parcelas 187g, 185m y 187f, de igual nomenclatura; por éste hasta su intersección con la calle Caseros; por ésta hasta su intersección con la calle Arribeños; prolongándose por el borde NE. de las manzanas 343, 342, 341, 340, 339, 338 y 337, Sección F, Circunscripción I, hasta su intersección con la calle San Lorenzo; por ésta hasta la calle Comercio; por ésta hasta su intersección con el ex ramal ferroviario (incluyendo los predios en los que éstos se extienden) a Celulosa Argentina S.A.; por éste hasta la calle Hipólito Yrigoyen; por ésta hasta su intersección con la calle Apolo XI, excluyendo ambos frentes de Hipólito Yrigoyen, retomando ésta hasta la calle Esmeralda; por ésta hasta la calle Gral. Pinto; por ésta hasta la calle Aristóbulo del Valle; por ésta hasta la calle Rivadavia; por ésta hasta la intersección con la línea imaginaria que separa la Sección K de las Secciones B y A de la Circunscripción I, (en correspondencia con el borde de barranca); por ésta hasta su intersección con las calles J.J.Paso y Maipú; continuando por esta última hasta la calle Pavón; por ésta hasta la calle 9 de Julio; por ésta hasta el deslinde de las Parcelas 2h y 6a, Sección K, Circunscripción I y por ésta cerrando hasta su intersección con la línea de costa del Río Paraná de las Palmas.

Exclúyese del área descripta, el sector delimitado en 1.2.1.1. a) segundo párrafo.

b) <u>AREA COMPLEMENTARIA DE LIMA</u>**:** Desde la intersección de la traza ferroviaria del FF.CC Mitre y el camino que separa la Quinta 14 y Parcela 536x, de las Quintas 15 y 6 de la Sección A, Circunscripción V; por éste hasta el camino ubicado al norte de las Quintas 6, 7, 8 y 9 y Parcelas 536av y 536ak, de igual nomenclatura; por éste hasta su intersección con el Camino de acceso a la Central Nuclear de Atucha frentista a las Parcelas 538ab, ac, ad, t,y s, Sección

A, Circunscripción V; por éste hasta el camino que delimita al norte las fracciones II y V, Sección A, Circunscripción V; por éste hasta la calle ubicada al Este de las fracciones II y III, Sección A, Circunscripción V; por ésta y su continuación por el deslinde de las Parcelas 538m, k, n, g y f de igual nomenclatura, hasta cerrar con el límite del Área Urbana en la intersección de calles 101 y 52; por ésta última hasta el Camino de acceso a la Central Nuclear de Atucha (calle 111); por éste hasta el camino ubicado al norte de la Parcela 536ac y la Quinta 17, Sección A, Circunscripción V; por éste hasta el camino que delimita al oeste la Quinta 17 y la Parcela 536v, Sección A, Circunscripción V; por éste hasta la traza ferroviaria del FF.CC Mitre y por ésta hasta su intersección con el camino identificado en primer término.

Inclúyese el sector de la Quinta 4, Sección B, Circunscripción VII, ubicado al este de la prolongación imaginaria de la calle 101.

Desde la traza ferroviaria del FF.CC Mitre y su intersección con el borde Este de las Parcelas 578x y 578am, Sección C, Circunscripción VI; por éste hasta el deslinde entre esta última y la Parcela 580h; por éste hasta el camino que linda por el Este con la Quinta 26 hasta su intersección con la calle 14; por ésta hasta su intersección con la calle 29; por ésta hasta la calle 4; por ésta hasta la calle 31; por ésta hasta la calle 2; por ésta hasta la calle 21; por ésta hasta la traza ferroviaria del FF.CC Mitre y por ésta hasta el límite de las parcelas identificadas al inicio de éste párrafo.

Desde la intersección de la traza ferroviaria del FF.CC Mitre y la calle 1; por ésta hasta el límite de la Circunscripción VII; por éste bordeando las Quintas 20, 9a y 9 (Fracción II), Sección B, Circunscripción VII hasta su intersección con la traza ferroviaria del FF.CC Mitre y por éste hasta su intersección con la calle 1.

Se excluye la manzana designada catastralmente como Circunscripción VII, Sección B, Quinta 9, Parcelas 1c, 1d y 2a.

1.2.1.3. Área Rural

El Área Rural del Partido de Zárate (Sector Continental) comprende la extensión territorial limitada por la línea de costa del Río Paraná de las Palmas y los límites territoriales con los Partidos de Campana, Exaltación de la Cruz, San Antonio de Areco y Baradero, excluyendo las áreas urbanas y complementarias previamente descriptas.

1.2.2. Zonas que integran las Áreas Urbanas, Complementarias y Rural del Partido de Zárate (Sector Continental).

1.2.2.1. Zonas que integran las Áreas Urbanas

<u>ZONA Ca</u>

Comprende el siguiente perímetro: Desde la intersección de las calles Bolívar y Maipú; por ésta hasta la calle Rivadavia; por ésta, excluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta la calle Roca; por ésta, excluidas las parcelas frentistas de las manzanas 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248 de la Circunscripción I, Sección D, hasta la calle Hipólito Yrigoyen; por ésta, excluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta la calle San Martín; por ésta hasta la Avda. Mitre; por ésta, excluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta la calle L.N. Alem; por ésta y su continuación F. Andrade, ambas aceras, hasta la calle Bolívar; y por esta última hasta su intersección con la calle Maipú. Se excluye el perímetro correspondiente a la PP1.

ZONA Cm1

Comprende los siguientes alineamientos:

1. Calle Félix Pagola, ambas aceras, entre calles J.J. Paso y Bolívar.
2. Calle Rivadavia, ambas aceras, entre Avda. Gallesio, excluídas las parcelas frentistas a la misma y calle L.N. Alem, excluidas las parcelas frentistas a la misma.
3. Calle M.J. de la Torre, ambas aceras, entre Avda. Anta, excluidas las parcelas frentistas a la misma, y calle Félix Pagola, excluidas las parcelas frentistas a la misma.
4. Calle Hipólito Yrigoyen, ambas aceras, entre calles San Martín y Aristóbulo del Valle.
5. Calle Justa Lima de Atucha, ambas aceras, entre vías del FF.CC Urquiza (traza vieja) y calle Laprida.

ZONA Cm2

Comprende los siguientes alineamientos:

1. Calle Lavalle, ambas aceras, desde calle Pellegrini hasta calle Alférez Pacheco.
2. Avda. Antártida Argentina, acera SE., desde calle 10 hasta la calle Ascasubi; desde Ascasubi - Belisario Roldán, ambas aceras, hasta la Avda. Perú y a partir de ésta la acera SE. hasta la Avda. Anta, excluyendo el predio frentista a la misma
3. Calle Luis Jenner, entre calles Alférez Pacheco y Esposos Curie, acera SO; y entre Esposos Curie y Teodoro Fels, ambas aceras.

ZONA Cm2a.

Comprende los siguientes alineamientos:

1. Ambos frentes de las siguientes calles de la localidad de Lima:

   -Calle 11 desde calle 20 hasta calle 2

   -Calles 9 y 13, desde calle 10 hasta calle 8

   -Calles 8 y 10 desde calle 13 hasta calle 9

ZONA Cb

Comprende los siguientes alineamientos:

1. Calle Evaristo Carriego, ambas aceras, desde J.B. Justo hasta Avda. Antártida Argentina excluida.
2. Calle Marcos Sastre, ambas aceras, entre Avda. Antártida Argentina excluida y Rómulo Noya, incluida acera sudeste.

ZONA Ra

Comprende los siguientes perímetros:

1. Avda. Anta y su continuación Avda. Gallesio, ambas aceras, desde la calle French, acera NO. hasta Avda. Mitre.
2. Avda. Mitre acera NO. desde Avda. Gallesio hasta calle Justa Lima de Atucha.
3. Avda. Mitre, ambas aceras, desde calles Justa Lima de Atucha hasta calle San Martín.

ZONA Rac1

Comprende las Parcelas 35h, 35t, 35w y 35x, de la Sección Rural, Circunscripción I

ZONA Rac2

Comprende las Parcelas 3af y 3ag de la Fracción I, Sección G, Circunscripción I

ZONA Rma

Comprende los siguientes perímetros:

1. Desde la intersección de las calles Güemes y Chacabuco; por ésta hasta la calle Valentín Alsina; por ésta hasta la calle 9 de Julio; por ésta hasta la calle Rivadavia; por ésta, excluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta la calle Maipú; por ésta hasta la calle Bolívar; por ésta hasta la calle Félix Pagola; por ésta, excluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta la calle Güemes; por ésta última, ambas aceras, hasta su intersección con la calle Chacabuco.
2. Desde la intersección de las calles Güemes y Félix Pagola; por ésta, excluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta la calle Bolívar; por ésta hasta la calle Florestano Andrade; por ésta, excluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta la calle Rivadavia; por ésta, excluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta la calle Sarmiento; por ésta, ambas aceras, hasta la calle Güemes; por esta última, ambas aceras, hasta su intersección con la calle Félix Pagola. Se excluyen de este perímetro las parcelas frentistas a la calle M.J. de la Torre, desde la calle Sarmiento hasta la calle Félix Pagola.
3. Desde la intersección de las calles Rivadavia y L. N. Alem; por ésta, excluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta la Avda. Mitre, por ésta, excluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta la calle Gral. Lavalle; por ésta, ambas aceras hasta la calle Rivadavia; por esta última, excluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta su intersección con la calle L. N. Alem.

ZONA Rm

Comprende los siguientes perímetros:

1. Desde la intersección de las calles Juan B. Justo y Maipú; por ésta hasta la calle Berutti; por ésta hasta la calle Chacabuco; por ésta hasta la calle Güemes; por ésta, excluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta la calle Sarmiento; por ésta, excluidas las parcelas frentistas a la misma hasta la calle Rivadavia; por ésta, excluídas las parcelas frentistas a la misma hasta la Avda. Anta; por ésta, excluídas las parcelas frentistas a la misma, hasta la calle

French; por ésta hasta la calle San Luis; por ésta hasta la calle Juan B. Justo; por esta última hasta su intersección con la calle Maipú. Se excluyen de este perímetro las parcelas frentistas a la calle Félix Pagola, desde la calle Güemes hasta la calle J.B. Justo y las parcelas frentistas a la calle M.J. de la Torre desde Avda. Anta, excluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta la calle Sarmiento, excluidas las parcelas frentistas a la misma.

2. El delimitado por la calle Gral. Lavalle, las avenidas Mitre y Gallesio y la calle Rivadavia, excluidas las parcelas frentistas a la misma.

3. Desde la intersección de las calles Pellegrini y Justa Lima de Atucha; por ésta, excluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta la calle Laprida; por ésta hasta la calle Alte. Brown; por ésta hasta la calle Alférez Pacheco; por ésta hasta la calle Gral. Lavalle; por ésta, excluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta la calle Pellegrini; por esta última, la acera sudeste hasta la calle L.N. Alem y desde ésta, ambas aceras, hasta su intersección con la calle Justa Lima de Atucha, excluyendo los predios frentistas a esta última.

ZONA Rmc1

Comprende el siguiente perímetro: Desde el vértice NO de la Parcela38f; Sección Rural, Circunscripción II, en coincidencia con la línea de costa del Río Paraná de Las Palmas; por éste hasta el vértice NE de la Parcela 41 de la misma nomenclatura; de éste por el lado Oeste de las Parcelas 41 y 184, Sección Rural Circunscripción II hasta el lado Sur de la Parcela 184 ; por éste lado, deslinde entre esta Parcela y la Parcela 185d, hasta la proyección del camino que deslinda 187k y 187h de la misma nomenclatura hasta la intersección con el lado SO de la traza afectada por el electrocuto (LAT 500 kw Campana -Colonia Elía) dentro de la Parcela 185d, Sección Rural, Circunscripción II; por éste hasta la intersección con la línea de la costa del Rio Paraná de Las Palmas

ZONA Rmc2

Comprende las Parcelas 34, 35a, 35v, 38a de la Sección Rural, Circunscripción I

ZONA Rmc3

Comprende el siguiente perímetro: Desde la intersección de la calle Caseros y la traza vieja del FF.CC Urquiza; por ésta hasta el vértice NNE de la Parcela 38e, Sección Rural, Circunscripción I, de éste por el borde E de la misma parcela y la Parcela 35p y 35r de la misma nomenclatura hasta la calle Caseros; por ésta hasta la intersección con la traza del FF.CC Urquiza, cerrando polígono.

ZONA Rmc4

Comprende el siguiente perímetro: Desde la intersección de la calle San Lorenzo y la traza vieja del FF.CC Urquiza; por ésta hasta la intersección de las calles Arribeños y Caseros, por ésta hasta la calle Pacheco; por ésta hasta el lado SSO de la Fracción II de la Circunscripción I hasta la calle Laprida, cruzando ésta calle por el lado NNE de la Parcela 5a de la Manzana 351, Sección F, Circunscripción I hasta la calle Arribeños; cruzando ésta pro la calle San Lorenzo hasta la traza vieja del FF.CC Urquiza, cerrando el polígono.

Zona Rmb1

Comprende los siguientes perímetros:

- En Zárate

1. Desde la intersección de las calles Matheu y 3 de Febrero; por ésta hasta la calle Gral. Urquiza; por ésta hasta la calle Maipú; por ésta hasta la calle Juan B. Justo; por ésta hasta la calle San Luis; por ésta hasta la calle España; por ésta hasta las vías del FF.CC Mitre; por éstas hasta la calle Santa Fe; por ésta hasta la calle Matheu; por esta última hasta su intersección con la calle 3 de Febrero. Se excluyen de este perímetro las parcelas frentistas a la calle Félix Pagola, desde la calle J.B. Justo hasta la calle Matheu.

2. Desde la intersección de la calle Justa Lima de Atucha y la traza vieja del FF.CC Urquiza; por ésta hasta su intersección con las calles Arribeños y Caseros; por ésta hasta la calle Alférez Pacheco; por ésta hasta la calle Alte. Brown; por ésta hasta la calle Laprida; por ésta hasta la calle Justa Lima de Atucha; por esta última, excluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta las vías del FF.CC Urquiza. Se excluye de este perímetro el sector desafectado por el Artículo 10° de la Ordenanza N° 4230/2013 - Decreto de Convalidación Provincial N° 71/2015, rezonificado como Rmc4 en el Artículo 18° de la misma.

3. Desde la intersección de las calles Pellegrini y Gral. Lavalle; por ésta, excluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta la calle Alférez Pacheco; por ésta hasta la calle Alte. Brown; por ésta hasta la calle Teodoro Fels; por ésta hasta la calle Luis Pasteur, incluyendo la Manzana 176c, Sección F, Circunscripción II; por esta última calle indicada hasta la calle Alférez Pacheco; por ésta hasta la Avda. Gallesio; por ésta hasta la calle Pellegrini, incluyendo la manzana 7f, Sección H, Chacra 7, Circunscripción I; por ésta última calle hasta su intersección con la calle Lavalle, excluyendo el predio frentista a esta última. Se excluye de este perímetro el sector zonificado como Cm2.

4. Desde la intersección de las avenidas Antártida Argentina y Anta; por ésta y su continuación Avda. Gallesio, excluidas las parcelas frentistas a las mismas, hasta la Avda. Mitre; por esta última hasta la traza del FF.CC Mitre; por esta última hasta su intersección con la Avda. Antártida Argentina; por esta última, excluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta su intersección con la Avda. Anta.

5. Desde la intersección de la calle España y Avda. Perú; por ésta hasta su intersección con la Avda. Antártida Argentina; por ésta, excluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta la calle Evaristo Carriego; por ésta, excluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta la calle Juan B. Justo; por ésta hasta la calle Ricardo Güiraldes; por ésta hasta la línea que delimita las manzanas 2ee, 2aa, 2r, 2k, 2a, 1a, Sección J, Chacras 2 y 11, Circunscripción I, incluyendo las mismas; por esta línea divisoria detallada hasta su intersección con la calle España; por esta última hasta su intersección con la Avda. Perú.

6. Desde la intersección de la Avda. Antártida Argentina y la traza del FF.CC Mitre; por ésta hasta la traza vieja del FF.CC Urquiza; por ésta hasta su intersección con la calle Rafael Pividal; por ésta hasta la Avda. Antártida Argentina; por esta última, excluyendo las parcelas frentistas a la misma, hasta su intersección con

la traza del FF.CC Mitre. Se excluye el perímetro correspondiente al PI5 y a la Zona Cb delimitada para la calle Marcos Sastre.

- En Lima

1. Desde la intersección de las calles 19 y 2; por ésta hasta la calle 1 incorporando el macizo compuesto por las Parcelas 1c, 1d y 2a de la Circunscripción VII, Sección B, Quinta 9; retomando nuevamente la calle 1 y por ésta hasta la calle 16; por ésta hasta la calle 9; por ésta hasta la calle 20; por ésta hasta la calle 17; por ésta hasta la calle 14; por ésta hasta la calle 19; por esta última hasta la calle 2.

2. Se excluye el perímetro correspondiente a la Zona Cm2.

ZONA Rmb2

Comprende los siguientes radios:

- En Zárate

1. Desde la intersección de las calles Alférez Pacheco y 14 de Diciembre; por ésta hasta la calle Pedro Martini; por ésta hasta la calle 19 de Marzo; por ésta y la línea imaginaria de su prolongación, que divide la parcela 187f, Sección G, Circunscripción II, hasta el límite S.E. de las parcelas 187f, 185m y 187g, de la Sección G, Circunscripción II; por éste límite descripto hasta el deslinde S.O. de la parcela 187g; por éste hasta la calle Teodoro Fels; por ésta hasta la calle Alte. Brown; por ésta hasta la calle Alférez Pacheco; por esta última hasta su intersección con la calle 14 de Diciembre.

- En Lima

Parcela 536ac de la Circunscripción V, Sección A.

ZONA Rb

Comprende los siguientes perímetros:

- En Zárate

1. Desde la intersección de las calles Tala y 9 de Julio; por ésta hasta la calle Pavón; por ésta hasta la calle Maipú; por ésta hasta la calle J.J. Paso; por ésta hasta la calle 3 de Febrero; por ésta hasta la calle Matheu; por ésta hasta la calle Santa Fe; por ésta hasta la calle Pavón; por ésta hasta la calle La Rioja; por ésta hasta la calle Falucho; por ésta hasta la calle Marimón; por ésta hasta la calle Balcarce; por ésta y su prolongación hasta la calle Pueyrredón; por ésta hasta el Pasaje Silvano; por ésta hasta la calle Sarmiento, incluyendo la Parcela 2d, Sección K, Circunscripción I; por esta última hasta la calle Tala y por ésta hasta su intersección con la calle 9 de Julio. Se excluyen de este perímetro las parcelas frentistas a la calle Félix Pagola de las manzanas 18 y 25 de la Sección A, Circunscripción I.

2. Desde la traza vieja del FF.CC Urquiza y su intersección con la Avda. Gallesio; por ésta hasta la calle Alférez Pacheco; por ésta hasta la línea que delimita las manzanas 102 y 101, Sección F, Circunscripción I, incluyendo las mismas; por esta línea indicada hasta la calle Laprida; por ésta hasta la calle Almafuerte; por

ésta hasta la calle Larrea; por ésta hasta la línea que delimita las manzanas 145b, 126 y 127, Sección F, Circunscripción I, incluyendo las mismas; por esta línea indicada hasta la calle Laprida; por ésta hasta la traza del FF.CC Mitre, por ésta hasta la traza del FF.CC Urquiza; por esta última hasta su intersección con la Avda. Gallesio.

3. Desde la intersección de la calle Pellegrini y la traza del FF.CC Mitre; por ésta hasta la calle Bernardo de Irigoyen; por ésta hasta la calle sin nombre y línea quebrada que limita al S.O. las manzanas 20, 19 y 18, Sección B, Circunscripción II, hasta su intersección con la calle Pellegrini; por ésta última hasta su intersección con las vías del FF.CC Mitre.

4. Desde la traza del FF.CC Mitre, en su intersección con la calle España; por ésta hasta la línea divisoria de las manzanas 1a, 2a, 2k, 2r, 2aa, 2ee, Sección J, Chacras 2 y 11, Circunscripción I, excluyendo las mismas; por esta línea indicada hasta la calle Ricardo Güiraldes; por ésta hasta su intersección con la calle Juan B. Justo; por ésta hasta la calle Evaristo Carriego; por ésta, excluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta la Avda. Antártida Argentina; por ésta, excluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta su intersección con la calle Belisario Roldán; por ésta hasta la calle Valentín Alsina; por ésta hasta la línea que delimita las manzanas 47, 52, 57 y 62 Sección J, Circunscripción I y su continuación por la línea del deslinde de la parcela 26(ex 12g) con la Zonas de Remediación 2 (RM2), el Precinto Industrial 7 (PI7), y por ésta hasta la intersección con el deslinde de las manzanas 82 y 83, por ésta hasta la intersección con el límite de la Zona de Uso Específico 6 (UE6) y por ésta hasta la calle 32 hasta su intersección con la línea de frente de la Zona de Uso Específico 6 (UE6) y por ésta hasta su intersección con la calle 32 y por ésta hasta el eje de la calle Antártida Argentina y por ésta hasta su intersección con la calle 58; por ésta hasta la calle España; por ésta hasta su intersección con la media calle 26; por ésta hasta su intersección con la calle 5 y por ésta hasta su intersección con la calle 24; por ésta hasta la intersección con la traza del FF.CC Mitre por ésta hasta su intersección con la calle España. Se excluye la Zona de Uso Específico 10 (UE10).

5. Desde la intersección de la Avda. Antártida Argentina y la calle Pividal; por ésta hasta la traza vieja del FF.CC Urquiza; por ésta hasta la línea que deslinda las Parcelas 51 y 43c, Sección C, Circunscripción II; por ésta hasta la calle Gral. Pinto; por ésta hasta la calle 10; por ésta hasta la Avda. Antártida Argentina; por esta última, excluidas las parcelas frentistas a la misma, hasta su intersección con la calle Pividal.

6. Desde la intersección de la calle que divide las manzanas 42, 43 y 44 de la Parcela 207ak, Sección J, Circunscripción II y la Ruta Provincial N° 6; por ésta hasta su intersección con la calle W. Scholnik; por ésta hasta la calle C.L. Buchardo; por ésta hasta la calle J.B. Alberdi; por ésta hasta el camino antiguo Zárate - Campana; por éste hasta su intersección con la calle que bordea la Manzana 5, Sección P, Circunscripción II, incluyendo en la zona a la misma, retomando por el citado camino hasta la calle mencionada en primer término en este párrafo y por ésta hasta su intersección con la Ruta Provincial N° 6.

7. Las manzanas 118, 119, 120 y 121, Sección P, Circunscripción II.

- En Lima

1. Desde la intersección de las calles 31 y 2; por ésta hasta la calle 19; por esta hasta la calle 14; por ésta hasta la calle 29; por ésta hasta la calle 4; por ésta hasta la calle 31, por esta última hasta su intersección con la calle 2.

2. Desde la intersección de la traza del FF.CC Mitre con la calle que divide la Parcela 536au de la Parcela 536v, Sección A, Circunscripción V; por ésta hasta la calle 54; por ésta hasta la calle 119; por ésta hasta la calle 52 y su continuación con la línea que divide la Parcela 536ac de la manzana 1g; por ésta hasta la calle 111 (Camino de acceso a la Central Nuclear de Atucha); por ésta hasta la calle 52; por ésta hasta la calle 101; por ésta y continuando la línea imaginaria de la misma que divide la Parcela 538h, Sección A, Circunscripción V y la Quinta 4, Sección B, Circunscripción VII hasta la intersección con la traza del FF.CC Mitre; por ésta hasta la calle citada en primer término, excluyendo las zonas de Recuperación 8 y 9 (RC8, RC9) y parte del Uso Específico 1 (UE1).

3. Fracción I, Sección B, Circunscripción VII.

4. Desde la intersección de las calles 9 y 16; por ésta hasta la calle 1; por ésta hasta la prolongación de la calle 20; por ésta hasta la calle 9; y por ésta última hasta su intersección con la calle 16.

ZONA PP1

Delimitada por las calles 19 de Marzo, Belgrano, Justa Lima de Atucha y Rivadavia, incluyendo ambos frentes de las calles citadas.

ZONA PP2

Comprende dos sectores divididos por la Zona Cm1 de la calle Hipólito Yrigoyen:

1. Desde la intersección de la calle Rivadavia y Aristóbulo del Valle; por ésta hasta la calle Gral. Pinto; por ésta hasta la calle Esmeralda; por ésta hasta la calle Hipólito Yrigoyen; por ésta, excluyendo los predios frentistas a la misma, hasta la calle Roca; por ésta, incluyendo los predios frentistas a ambas aceras hasta la calle Rivadavia; por ésta, incluyendo ambos frentes, desde la calle San Martín hasta el hasta el pasaje Tabocchini y desde éste por el eje de la calle Rivadavia hasta cerrar con Aristóbulo del Valle. Valle. Se excluye el sector de la manzana 216 delimitado en PPc3punto 2).

2. Desde la intersección de la calle Hipólito Yrigoyen y la calle Aristóbulo del Valle; por ésta hasta la calle Comercio; por ésta hasta la calle San Martín; por ésta hasta la calle Hipólito Yrigoyen y por ésta, excluyendo las parcelas frentistas a la misma, hasta la calle Aristóbulo del Valle

ZONA PP3

Desde la intersección de las calles Alférez Pacheco y Caseros; por ésta prolongándose por el borde de la Parcela 187f, Sección G, Circunscripción II, hasta llegar a la línea de cresta de barranca en correspondencia con la continuación imaginaria de la calle 19 de Marzo; siguiendo por ésta hasta la calle P. Martini; por ésta hasta la calle 14 de Diciembre; por ésta hasta la calle Alférez Pacheco y por ésta cerrando en calle Caseros.

ZONA PP4

Desde la intersección del Pasaje Tabocchini con la calle Rivadavia; por ésta, excluyendo los predios frentistas a la misma, hasta la calle 9 de Julio; por ésta hasta el Pasaje Tabocchini; por éste hasta cerrar en la intersección citada en primer término.

ZONA PPc2

Comprende el siguiente perímetro: Desde General Pinto y su intersección con la calle Molo hasta la intersección con el lado SE de la Parcela 3ag; por ésta hasta el Paseo de la Ribera; por ésta hasta el deslinde entre las Parcelas 30a y 32; por la proyección de éste deslinde, hasta las vías del viejo FF.CC Urquiza, incluyendo la manzana 337a; por las vías hasta la calle Aristóbulo del Valle; por ésta hasta la calle General Pinto y por ésta hasta la calle Molo, cerrando polígono.

Se incluye en la delimitación precedente la Manzana 392, Circunscripción I, Sección G según lo dispone Ordenanza N°4539/2017-RESO-2023-592-GDEBA-MGGP

ZONA PPc4

Comprende el siguiente perímetro:

1. Todas las parcelas frentistas a la línea de costa sobre el Río Paraná de las Palmas en el tramo circunscripto entre el lado Sur de la Parcela 2, Sección Rural, Circunscripción I y el Puente Zárate-Brazo Largo
2. Entre la línea de la costa y las Zonas Rmc1 y Ec3.Incluye las Parcelas 32a y 33 de la Sección Rural, Circunscripción I y los terrenos del viejo FF.CC Urquiza entre la calle Arribeños y la Zona PPc2.

Se excluye en la delimitación precedente la Manzana 392, Circunscripción I, Sección G según lo dispone Ordenanza N°4539/2017-RESO-2023-592-GDEBA-MGGP

ZONAS DE RECUPERACION (RC)

- En Zárate

ZONA RC3

Sector correspondiente al FF.CC Mitre, con frentes a las calles French y Avda. Anta, comprendido entre la zona de vías y la playa de estacionamiento de la Estación de trenes.

ZONA RC4

Sector correspondiente al FF.CC Mitre con frentes a las calles Avda. Anta y Antártida Argentina, comprendido entre la zona de vías y la playa de estacionamiento de la Estación de trenes.

ZONA RC 5

Sector correspondiente al FF.CC Mitre con frentes a la calle España, Perú y Avda. Antártida Argentina, comprendida entre éstas y la zona de vías.

ZONA RC 6

Comprende los predios del FF.CC Urquiza (traza antigua) abarcando zonas de vías, playas y terrenos, ubicados entre las calles Mitre y Pellegrini, desde su intersección con la calle Aristóbulo del Valle hasta la línea divisoria de las Secciones A y C de la Circunscripción II.

- En Lima

ZONA RC 8

Sector correspondiente al FF.CC Mitre, con frente al antiguo Camino General Zárate-Baradero, comprendido entre las zonas de vías y al norte la Estación de trenes.

ZONA RC 9

Sector correspondiente al FF.CC Mitre, con frente al antiguo Camino General Zárate-Baradero, comprendido entre la zona de vías y al sur la Estación de trenes.

ZONA RC 10

Sector correspondiente al FF.CC Mitre con frente a las calles 17, 2 y 7, comprendido entre éstas y la zona de vías.

ZONAS DE REMEDIACION (RM)

- En Zárate

ZONA RM2

Comprende las Parcelas 12c y 12e de la Sección J, Chacra 3, Circunscripción I

PRECINTOS INDUSTRIALES (PI)

- En Zárate

PI 5: JOSE CALLEGARI E HIJOS S.A.
Rubro: Construcción y reparación de equipos ferroviarios y prefabricación de viviendas.
Nomenclatura Catastral: Circ. I, Sec. H, Chacra 4, Manzanas 4h y 4e, Frac. I, Parcelas 11a, 16, 17a, 18a, 19a, 21a.

PI 6: CAMERON IRON WORK S.A.
Rubro: Fabricación de productos metálicos, maquinarias y equipo.
Nomenclatura Catastral: Circ. I, Sec. J. Chacra 3, Parcela 11d.

PI 7: ROBBINS ARGENTINA S.A.
Rubro: Fabricación de sustancias y productos químicos.
Nomenclatura Catastral: Circ.I, Sec. J, Chacra 3, Parcela 12f.

PI 8: AXOVO S.A. – Actual: GRANJA TRES AROYOS SACAFeI (Sociedad Anónima Comercial Agropecuaria Fin e Industrial)
Rubro: Productos y subproductos de huevo.
Nomenclatura Catastral: Circ. II, Sec. C, Parcela 47r.

USOS ESPECIFICOS (UE)

- En Zárate

UE 1: FF.CC Mitre (Zona de vías y estaciones)
Sin nomenclatura Catastral

UE 6: Agua y Energía Eléctrica- Estación Transformadora Zárate.
Nomenclatura Catastral: Circ. I, Sec. J, Chacra 3, Parcelas 12b y 13e.

UE 10: Cementerio de Zárate
Nomenclatura Catastral: Circ.I, Sec. J, Chacra 11, Parcela 19.

- En Lima

UE 1: FF.CC Mitre (Zonas de vías y estaciones)
Sin nomenclatura Catastral.

ZONA RU 1

Comprende los siguientes perímetros:

- En Zárate

1. Parcelas 42a y 42d, Circunscripción II, Sección C.
2. Desde la intersección de las calles Larrea y Almafuerte, por ésta hasta la calle Laprida; por ésta hasta la línea que divide las manzanas 101 y 102 de la Parcela 171c, Sección F, Circunscripción II; por ésta hasta la calle Alférez Pacheco; por ésta hasta la calle Luis Pasteur; por ésta hasta la calle Esposos Curie; desde ésta intersección por el deslinde Noroeste de la Manzana 176c, Sección F, Circunscripción II; por éste hasta su intersección con el deslinde N.NO. de los predios correspondientes a la traza del FF.CC Urquiza; por éste hasta el deslinde S.O. de la Parcela 172c, Sección F, Circunscripción II; por éste hasta la calle Laprida; por ésta hasta el deslinde S.O. de la Parcela 144v, de la Sección F, Circunscripción II; por éste hasta la calle Larrea; por ésta última hasta su intersección con la calle Almafuerte.

- En Lima

1. Quinta 17, Sección A, Circunscripción V.
2. Desde la intersección de las calles 29 y 14; por ésta hasta la calle 17; por ésta hasta la calle 20; por ésta y su prolongación hasta la proyección imaginaria de la calle 29 dividiendo la Parcela 578m, Sección C, Circunscripción VI; por ésta línea descripta hasta su intersección con la calle 14.

ZONA RU 2

Comprende la extensión territorial de las áreas urbanas de la ciudad de Zárate y de la localidad de Lima, excluyendo las zonas previamente descriptas.

1.2.2.2. Zonas que integran las Áreas Complementarias.

- En Zárate

ZONA Rmc5

Comprende el siguiente perímetro: Desde la intercesión de la calle Tala y calle 9 de Julio por el deslinde de las Parcelas 2h y 6a, Sección Rural, Circunscripción I, hasta la proyección de la calle Crucero General Belgrano; por ésta hasta la intersección con la proyección de la calle Maipú; por ésta hasta la proyección de la calle 3 de Febrero; por ésta hasta la calle Juan José Paso; por ésta hasta la calle Maipú; por ésta hasta la calle Pavón; por ésta hasta la calle 9 de Julio; por ésta hasta la calle Tala, cerrando polígono.

ZONA Rcs

Comprende el siguiente perímetro: Desde la intersección del deslinde de las Parcelas 2h y 6 a Sección Rural, Circunscripción I, con la línea de costa del Río Paraná de Las Palmas; por ésta última hasta su intersección con la proyección de la calle Maipú; por ésta hasta la proyección de la calle Crucero General Belgrano; por ésta hasta el deslinde de las Parcelas 2h y 6a, Sección Rural, Circunscripción I cerrando polígono.

ZONA PPc1

Comprende el siguiente perímetro: Desde la calle Chacabuco en su intersección con la calle Estrada; por ésta hasta su intersección con la proyección de la calle Crucero General Belgrano; por ésta hasta el deslinde de entre las Parcelas 25 y 26, Sección Rural, Circunscripción I; por ésta hasta la proyección de la calle Suipacha; por ésta hasta la calle 9 de Julio; por ésta hasta calle Valentín Alsina; por ésta hasta calle Chacabuco y por ésta hasta la calle Estrada, cerrando polígono.

ZONA PPc3

Comprende dos sectores:

1. Desde la intersección de la calle 3 de Febrero y Matheu; por ésta y su proyección hasta la calle Crucero General Belgrano; por ésta hasta la proyección de la calle Estrada, por ésta hasta la calle Chacabuco; por ésta hasta la calle Berutti; por ésta hasta la calle Maipú; por ésta hasta la calle General Urquiza; por ésta hasta la calle 3 de Febrero; por ésta hasta la calle Matheu, cerrando el polígono.

2. Desde la intersección de deslinde entre las Parcelas 25 y 26, Sección Rural, Circunscripción I y la calle Crucero General Belgrano; por ésta hasta la calle Aristóbulo del Valle; por ésta hasta la calle Ituzaingó; por ésta hasta el deslinde entre y la intersección con el lado NE de la manzana 216, Sección D, Circunscripción I; por éste cruzando la calle Belgrano hasta el lado Norte de las Parcelas 14 y 4 de la manzana 215, Sección D, Circunscripción I hasta la calle Rivadavia; cruzando ésta hasta el vértice Este de la manzana 94 de la Sección B, Circunscripción I; de éste por el lado Norte de esta manzana, hasta la calle Bolívar; por ésta hasta la calle 9 de Julio; por ésta hasta la calle Suipacha; por ésta hasta el deslinde entre las Parcelas 25 y 26, Sección Rural, Circunscripción I y por ésta hasta la calle Crucero General Belgrano, cerrando polígono.

ZONA Huc1

Comprende el siguiente perímetro: Desde la intersección de la proyección de la calle Maipú con la línea costa Río Paraná de Las Palmas; por esta última hasta su intersección con el deslinde entre las Parcelas 9 y 10, Sección Rural, Circunscripción I; por ésta hasta la proyección de la calle Crucero General Belgrano; por ésta hasta la proyección de la calle Maipú cerrando polígono.

ZONA Ec1

Comprende el siguiente perímetro: desde la intersección de la proyección de la calle divisoria entre la Base de la Armada Nacional y el Club Náutico Arsenal con la línea de costa del Río Paraná de Las Palmas; por ésta hasta el lado SE de la Parcela 2, Sección Rural, Circunscripción I hasta la calle Aristóbulo del Valle; por ésta hasta la calle divisoria entre la Base de la Armada Nacional y el Club Náutico Arsenal y por esta calle hasta la línea de costa del Río Paraná de Las Palmas.

ZONA Ec2

Desde la intersección con el deslinde entre las Parcelas 9 y 10, Sección Rural, Circunscripción I con la línea de costa del Rio Paraná de Las Palmas; por ésta hasta la proyección de la calle divisoria entre la Base de la Armada Nacional y el Club Náutico Arsenal; por ésta hasta la calle Crucero General Belgrano; por ésta hasta el deslinde entre las Parcelas 9 y 10, Sección Rural, Circunscripción I y por ésta hasta la línea de costa del Río Paraná de Las Palmas.

ZONA Ec3

Desde la intersección de la proyección vertical del lado E del viaducto del Puente Zarate-Brazo Largo y la línea de costa del Río Paraná de Las Palmas hasta la intersección con el lado E de la traza afectada por el electroducto (LAT 500 kw Campana-Colonia Elía) dentro de la Parcela 185d, Sección Rural, Circunscripción II ; por ésta hasta la proyección del camino que deslinda las Parcelas 187k y 187h de la misma nomenclatura hasta el deslinde de las Parcelas 185d y 187k; por éste hasta la proyección vertical del lado E del viaducto del Puente Zarate-Brazo Largo y por éste hasta la línea de costa del Río Paraná de Las Palmas, cerrando polígono.

ZONA Enc1

Desde la intersección del vértice NNE de la Parcela 41, Sección Rural, Circunscripción II, con la línea de costa del Río Paraná de Las Palmas; de este punto, por el lado Oeste de las Parcelas 41 y 184, Sección Rural, Circunscripción II, hasta la intersección de la proyección del camino que deslinda 187k y 187h de la misma nomenclatura hasta la intersección con el lado E de la traza afectada por electroducto (LAT 500 kw Campana-Colonia Elía) dentro de la Parcela 185d, Sección Rural, Circunscripción II ; por ésta hasta la proyección del camino que deslinda las Parcelas 187k y 187h de la misma nomenclatura hasta la intersección con el lado S de la Parcela 184 de la misma nomenclatura; por este lado hasta el vértice OSO de la misma Parcela 184; desde éste vértice, por el lado Oeste de las Parcelas 41 y 184, Sección Rural, Circunscripción II hasta la línea de costa del Río Paraná de Las Palmas, cerrando polígono.

ZONA Ep1

Desde la intersección del vértice NNE de la Parcela 41, Sección Rural, Circunscripción II, con la línea de costa del Río Paraná de Las Palmas; de este punto, por el lado Oeste de las Parcelas 41 y 184, Sección Rural, Circunscripción II, y su proyección hasta la intersección de la proyección del camino que deslinde 187k y 187h de la misma nomenclatura; por ésta hasta el deslinde de las Parcelas 185d y 185e Sección Rural, Circunscripción II; por ésta hasta su intersección con la línea de costa del Río Paraná de Las Palmas, cerrando polígono.

ZONA E3

Desde la intersección de la calle Alférez Pacheco y el borde S.O. de la Parcela 187g, Sección G, Circunscripción II; por éste hasta la zona de vías del FF.CC Urquiza; por éste hasta la Avda. Lavalle; por ésta hasta la calle Alférez Pacheco; por ésta hasta cerrar con el límite citado de la Parcela 187g.

ZONA BC

1. Comprendida entre la zona de vías del FF.CC Urquiza y la Ruta Nacional Nº 12, desde la Estación de Peaje hasta la Rotonda ubicada en la intersección con la Ruta Nacional Nº 193.

2. Comprendida entre los límites de la Parcela 187k, Sección G, Circunscripción II y la Ruta Nacional Nº 12, desde la Estación de peaje hasta la Rotonda ubicada en la intersección con la Ruta Nacional Nº 193.

ZONA I1

1. Desde la intersección de la Ruta Provincial Nº 6 (Ex Ruta Nacional Nº 12) y calle J.B.Alberdi; por ésta hasta la calle C.L.Buchardo; por ésta hasta el límite con el Partido de Campana; por éste hasta la Ruta Provincial Nº 6 (Ex Ruta Nacional Nº 12) y por ésta hasta cerrar con la calle J.B.Alberdi.
2. Desde la intersección de la Ruta Nacional Nº 9 y el límite con el Partido de Campana; por éste hasta el Arroyo La Pesquería; por éste hasta el Camino Zárate- Capilla del Señor (Ruta Provincial Nº 193), por ésta hasta su intersección con la Ruta Nacional Nº 193; por ésta hasta su intersección con la Ruta Nacional Nº 9; y por ésta hasta su intersección con el límite con el Partido de Campana. Se excluye de este perímetro el predio cuya Nomenclatura Catastral es Circunscripción II - Parcela 214 zonificada como Zona Industrial 2 (I2) por Ordenanza N° 4611/2017 -Decreto de Convalidación Provincial: DECTO-2019-95-GDEBA-GPBA.

ZONA I2

1. Desde la intersección de la Ruta Provincial Nº 6 (Ex Ruta Nacional Nº 12) y el camino ubicado al NO. de la Parcela 206a, Sección J, Circunscripción II; por éste hasta el camino que limita el borde Sur de la Parcela 185e, Sección G, Circunscripción II; por éste hasta el deslinde entre las Parcelas 185e y 187h, Sección G, Circunscripción II; por éste hasta el Río Paraná de Las Palmas; por éste hasta el límite con el Partido de Campana; por éste hasta la calle C.L. Buchardo; por ésta hasta la calle Wolf Scholnik; por ésta hasta la Ruta Provincial Nº 6 (Ex Ruta Nacional Nº 12); por ésta hasta cerrar con el camino citado en primer término.

2. Desde la intersección de la Ruta Provincial N° 12 (ex Ruta Nacional Nº 193) y las vías del FF.CC Mitre; por éstas hacia el SE hasta el límite con el Partido de Campana; por éste hacia el SO hasta la Ruta Nacional Nº 9; por ésta hacia el NE hasta su intersección con la Ruta Provincial Nº 12 (ex Ruta Nacional Nº 193); y por ésta hacia el NE hasta su intersección con la vías del FF.CC Mitre.

ZONA EI

1. Comprende las Parcelas 207a, 207d, 207e, 207f, 207g, 207j, 207aa, 207ac, 207ag, 207ah y 207ak, Sección J, Circunscripción II.
2. Comprende las Fracciones III, IV y las Parcelas 217b, 218a, 217g y 216j de la Sección P, Circunscripción II.

ZONA RC7

Desde la intersección de las calles Alférez Pacheco y Avda. Lavalle; por ésta hasta la zona de vías del FF.CC Urquiza; por ésta hasta la intersección con la calle Alférez Pacheco y por ésta hasta cerrar con la Avda Lavalle.

ZONA CR

Comprende las Parcelas 992b, 991a, 991b, 991c, 991d, Fracciones I, II, III, IV y VII, Sección B, Circunscripción XI, Parcela 990, Circunscripción XI, Parcelas 1095b, 1095c, 1101a, 1101b y fracciones I, II y III, Sección H, Circunscripción XI, abarcando asimismo los predios ferroviarios, correspondiente a la Estación Escalada de Trenes y Playas del FF.CC Urquiza.

ZONA RE

Comprende la extensión del Área Complementaria excluyendo las Zonas Rmc5, Rc5, PPc1, PPc3,Huc1, Ec1, Ec2, Ec3, Enc1, Ep1, E3, BC, I1, I2, EI, RC7, CR, RE1, RM3, UE1, UE2, UE7, UE12, UE13.

ZONA RE1

Desde la esquina Norte de la Ruta Nacional N° 193 y calle 15 hacia el NO hasta la esquina de calle 15 y calle sin nombre que separa la Parcela 993 de la Fracción III; luego por esta calle hasta la línea límite entre la Parcela 960h y Fracción III; luego por dicha línea hasta el vértice que separa la Parcela 960g de la Fracción II; luego hacia el NE hasta la calle 15; luego por calle 15 hacia el NO hasta la línea límite entre la Parcela 107a y la Parcela 117b; luego por ésta hasta la calle 1 bis; luego por ésta hasta la calle sin nombre que separa la Parcela 162d y la Parcela 114t; luego por calle sin nombre hacia el NE hasta la línea límite entre la Parcela 162d y 162c; luego por ésta hasta calle 2; luego por ésta hasta calle 1 (ex Ruta 193); luego por ésta hasta la actual Ruta Nacional N° 193 y luego por ésta hasta el punto de partida.

ZONA RM3

Nomenclatura Catastral: Circ. II, Parcela 185e

PRECINTOS INDUSTRIALES (PI)

PI 13: TECNOLOGIA ALIMENTARIA
Rubro: Crianza y faenamiento de cerdos
Nomenclatura Catastral: Circ. XI, Sec. C, Parcela 995.

USOS ESPECIFICOS (UE)

UE 1: FF.CC Mitre (Zona de vías y estaciones)
Sin nomenclatura Catastral

UE 2: FF.CC Urquiza (Zona de vías y estaciones)
Sin nomenclatura Catastral

UE 7: Aeródromo Provincial de Zárate.
Nomenclatura Catastral: Circ. I, Sec. J, Chacra 3, Parcela 457 y 458a.

UE 12: Aeródromo Privado (Ultralivianos)
Nomenclatura Catastral: Circ.II, Sec. D, Parcela 157e.

UE 13: Cementerio Parque.
Nomenclatura Catastral: Circ. II Sec. B, Parcela 182r.

- En Lima

ZONA RE

Compuesta por la extensión del Área Complementaria, excluyendo la manzana designada Catastralmente como Circunscripción VII, Sección B, Quinta 9, Parcelas 1c, 1d y 2a; la Zona UE1 y UE8.

USOS ESPECIFICOS (UE)

UE 1: FF.CC Mitre (Zona de vías y estaciones).
Sin nomenclatura Catastral.

UE 8: Planta de Tratamiento de Efluentes Cloacales de Lima.
Nomenclatura Catastral: Circ. VII, Sec. B, Quinta 6, Parcela 7.

1.2.2.3. Zonas que integran el Área Rural.

ZONA RM1

Comprende la Parcela 1a, Circunscripción I, desde la línea de cresta de barranca hasta el Río Paraná de Las Palmas.

ZONA I1

Desde la intersección del borde NO de las Parcelas 504a y 503a de la Circunscripción VI con las vías del FF.CC Mitre; por éstas hasta el camino de acceso a la zona industrial (que separa la Sección H, Circunscripción I; y la Sección B de la Circunscripción III de la Sección D de igual Circunscripción);por éste hasta el camino que separa la Sección B citada de la Sección C, ambas de la Circunscripción III; por éste hasta la calle España; por ésta hasta la Ruta Nacional Nº 9; por ésta hasta su intersección con la Ruta Provincial N° 31 (continuación de la Avda. Antártida Argentina); por ésta y su

continuación (camino a Solís) hasta el camino vecinal ubicado entre las Parcelas 955s y 955h; por este camino hacia el NO hasta la Ruta Provincial N° 31; por ésta hacia el NE hasta la línea límite entre las Parcelas 420c y 424b; por esta línea límite hasta la Ruta Nacional N° 9; por ésta hasta el camino que limita el borde NE de las fracciones III ,VIII y VII y la Parcela 784f, Sección F, Circunscripción IX; por éste hasta el borde SE de la Parcela 783a, de igual nomenclatura; por éste hasta la Ruta Nacional Nº 9; por ésta hasta el camino que limita el borde SE de la Fracción IX y la Parcela 781, Sección F, Circunscripción IX; por éste hasta su intersección con el cauce del Arroyo Las Palmas, coincidente con el borde de la Parcela 771s, Sección B, Circunscripción IX, por éste hasta el borde SO de las Parcelas 771s, 771r, 771n, 771m, 771k, 771h, 770a, 770b, 767b, 766b, 765; por éste hasta el camino divisorio de las Circunscripciones IX y VIII; por éste hasta la Ruta Nacional Nº 9; por ésta hasta el camino que limita el borde Este de las Parcelas 729c y 729f, Circunscripción VIII; por éste hasta el camino divisorio de las Circunscripciones VIII y IX; por éste hasta el camino que limita el borde Sur de las Parcelas 729f, 729e, 728c, 728b, 728a, 727b, 727e, 726k, 726m de la Circunscripción VIII; por éste hasta el camino que limita el borde Oeste de las Parcelas 726m, 726n, 726p, 726r, 726a, 648, 647a, 647b, 645 y 643 de la Circunscripción VIII y su continuación el camino que separa las Secciones C y B de la Circunscripción VIII; por éste hasta el camino que divide esta Circunscripción de la Circunscripción VI, por éste hasta su intersección con el borde SO de la Parcela 504a, Circunscripción IV; por éste hasta el borde NO de igual parcela y de la Parcela 503a de la misma Circunscripción, por éste hasta su intersección con la traza férrea del FF.CC Mitre. Se excluye la zona descripta como UE 11.

ZONA I2

Desde la desembocadura del Arroyo Las Palmas en el Río Paraná de Las Palmas, por éste hasta el borde SE. de la Parcela 2h, Sección K, Circunscripción I; su continuidad con la calle Tala hasta los bordes NO. Y SO. de la Parcela 2d, Sección K, Circunscripción I; por éstos hasta intersectar el pasaje Silvano; por éste hasta la calle Pueyrredón; por ésta hasta el borde NO. de la Parcela 2y, Sección K, Circunscripción I, por éste y su continuidad la calle Balcarce; por ésta hasta las calles D. Marimón, Falucho, La Rioja y Pavón hasta la Avda. Santa Fe; por ésta y su continuación el camino Zárate - Lima hasta el límite entre las Parcelas 507f y 507e y la Parcela 505g, todas de la Circunscripción IV; por éste hasta el Arroyo Las Palmas; por éste hasta su desembocadura en el Río Paraná de las Palmas. Se excluye de esta delimitación la Zona RM1.

ZONA EI

Compuesta por los predios frentistas ubicados al SE. del Camino de acceso a la Zona Industrial 1 (que divide la Sección D de la B, ambas de la Circunscripción III, y la Sección H de la Circunscripción I) comprendidos entre la traza férrea del FF.CC Mitre y el camino vecinal que divide las Secciones C y B ambas de la Circunscripción III.

ZONA A

Comprende el Área Rural del Partido, excluyendo las zonas I1, I2, EI; los Precintos PI9, PI10, PI11 y los Usos Específicos UE9 y UE11.

PRECINTOS INDUSTRIALES (PI)

PI 9: CELULOSA CAMPANA S.A.
Rubro: Fabricación de papel y productos de papel.

Nomenclatura Catastral: Circ. V, Sec. B, Chacra 13, Parcelas 5 a 13.

PI 10: LATINOQUIMICA S.A.
Rubro: Fabricación de sustancias y productos químicos.
Nomenclatura Catastral: Circ. IV, Parcela 491b.

PI 11: MOLCA S.A

Rubro: Construcciones y montajes industriales.
Nomenclatura Catastral: Circ. IV, Sec. Rural, Parcela 491c.

USOS ESPECIFICOS (UE)

UE 1: FF.CC Mitre (Zona de vías y estaciones)
Sin nomenclatura catastral

UE 2: FF.CC Urquiza (Zona de vías y estaciones)
Sin nomenclatura catastral

UE 9: Central Nuclear de Atucha I y II
Nomenclatura Catastral: Circ. V, Sec. Rural, Parcela 533bm.

UE 11: Cementerio de Lima.
Nomenclatura Catastral: Circ. VIII, Sec. C, Parcela 659.

ANEXO

PLANOS Y PLANCHETAS

AVISO:
REPRESENTACIÓN GRÁFICA PLANIMETRÍCA DIGITAL DEL CONTENIDO EN EL ANEXO NOMENCLATURA Y DELIMITACIÓN DE ÁREAS Y ZONAS DEL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO DEL PARTIDO DE ZÁRATE ORD. 3125/97 DECRETO N° 1699/99 Y SUS MODIFICATORIAS. A FIN DE DIRIMIR DISCREPANCIAS QUE PUEDAN SURGIR PREVALECE EN FORMA CATEGORICA EL CONTENIDO DE DICHO ANEXO

AREA URBANA
AREA COMPLEMENTARIA
AREA RURAL

SECTOR ISLAS DE BARADERO

SECTOR ISLAS DE ZÁRATE

PARTIDO DE BARADERO

PARTIDO DE SAN ANTONIO DE ARECO

PARTIDO DE EXALTACIÓN DE LA CRUZ

PARTIDO DE CAMPANA

SECTOR ISLAS DE CAMPANA

RÍO PARANÁ DE LAS PALMAS

RÍO ARECO

ATUCHA

EL TATU

ESCALADA

ESTACION LAS PALMAS

FF.CC.MITRE

RUTA NACIONAL N°9

RUTA NACIONAL N°193

FF.CC.URQUIZA

RUTA PROVINCIAL N°6

VER PLANO N°3

I II III IV V VI VII VIII IX X XI

AR AC AU

A B C D E F G H I J K

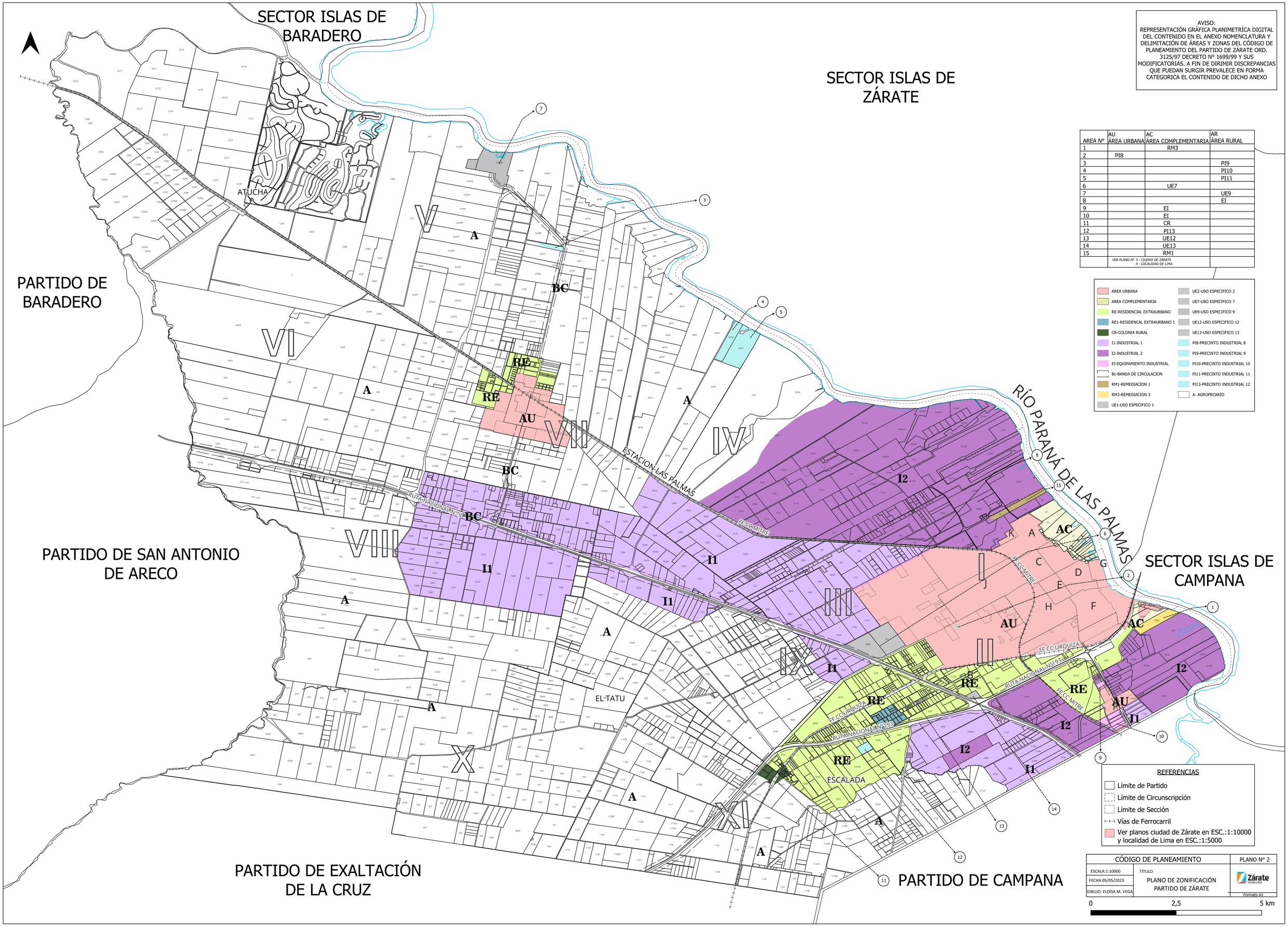
REFERENCIAS

- Límite de Partido
- Límite de Circunscripción
- Límite de Sección
- Vías de Ferrocarril
- Ver planos ciudad de Zárate en ESC.:1:10000 y localidad de Lima en ESC.:1:5000

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO		PLANO N°1
ESCALA:1:100000	TÍTULO PLANO DE DELIMITACIÓN DE ÁREAS PARTIDO DE ZÁRATE	Zárate
FECHA:05/05/2023		
DIBUJO: ELOÍSA M. VEGA		Formato A1

0 2,5 5 km

AVISO:
REPRESENTACIÓN GRÁFICA PLANIMETRÍCA DIGITAL DEL CONTENIDO EN EL ANEXO NOMENCLATURA Y DELIMITACIÓN DE ÁREAS Y ZONAS DEL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO DEL PARTIDO DE ZÁRATE ORD. 3125/97 DECRETO N° 1699/99 Y SUS MODIFICATORIAS. A FIN DE DIRIMIR DISCREPANCIAS QUE PUEDAN SURGIR PREVALECE EN FORMA CATEGORICA EL CONTENIDO DE DICHO ANEXO

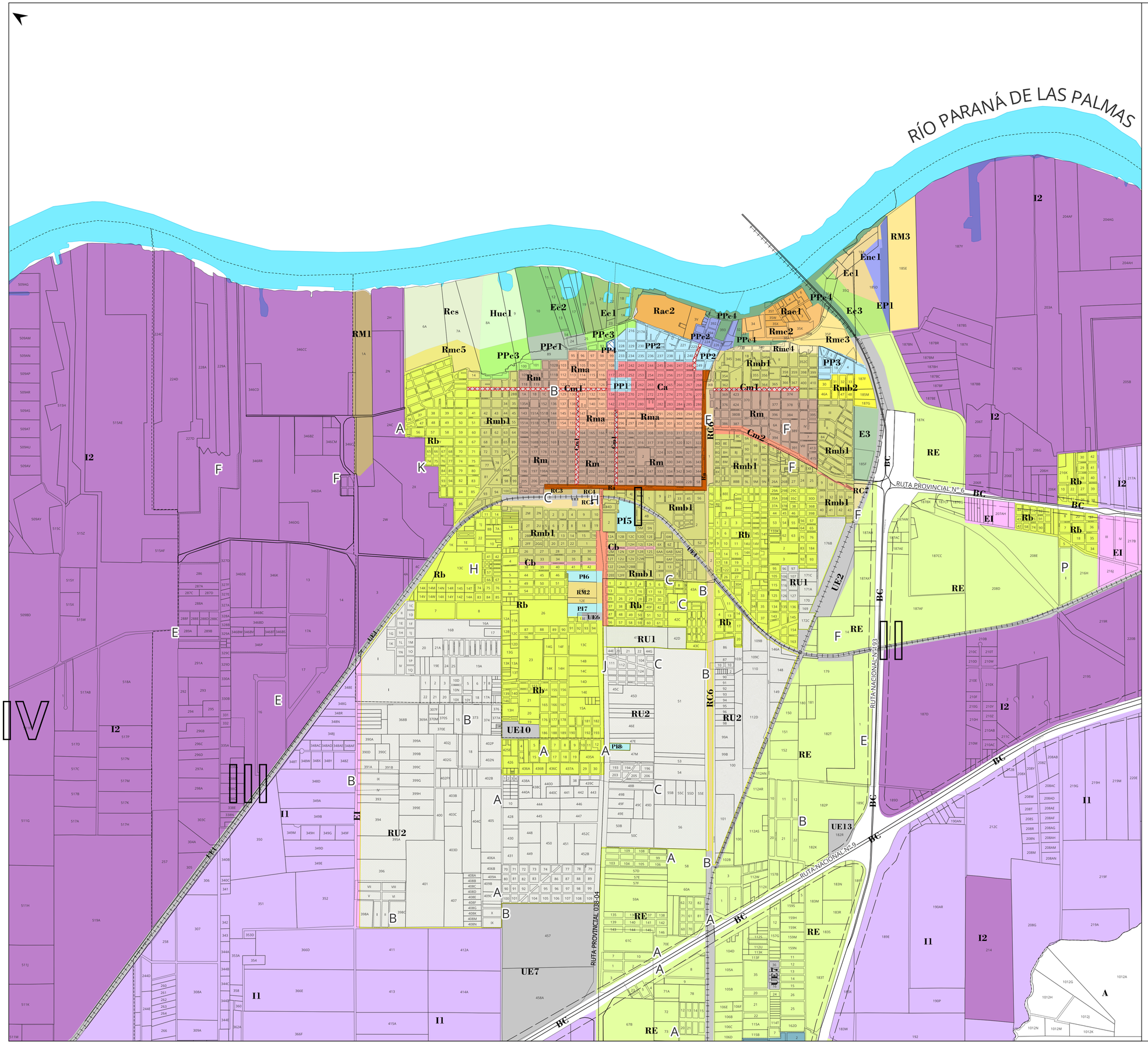


AREA N°	AU ÁREA URBANA	AC ÁREA COMPLEMENTARIA	AR ÁREA RURAL
1		RM3	
2	PI8		
3			PI9
4			PI10
5			PI11
6		UE7	
7			UE9
8			EI
9		EI	
10		EI	
11		CR	
12		PI13	
13		UE12	
14		UE13	
15		RM1	
	VER PLANO N° 3 - CIUDAD DE ZÁRATE 4 - LOCALIDAD DE LIMA		

AREA URBANA	UE2-USO ESPECIFICO 2
AREA COMPLEMENTARIA	UE7-USO ESPECIFICO 7
RE-RESIDENCIAL EXTRAURBANO	UE9-USO ESPECIFICO 9
RE1-RESIDENCAL EXTRAURBANO 1	UE12-USO ESPECIFICO 12
CR-COLONIA RURAL	UE13-USO ESPECIFICO 13
I1-INDUSTRIAL 1	PI8-PRECINTO INDUSTRIAL 8
I2-INDUSTRIAL 2	PI9-PRECINTO INDUSTRIAL 9
EI-EQUIPAMIENTO INDUSTRIAL	PI10-PRECINTO INDUSTRIAL 10
Bc-BANDA DE CIRCULACION	PI11-PRECINTO INDUSTRIAL 11
RM1-REMEDIACION 1	PI13-PRECINTO INDUSTRIAL 12
RM3-REMEDIACION 3	A- AGROPECARIO
UE1-USO ESPECIFICO 1	

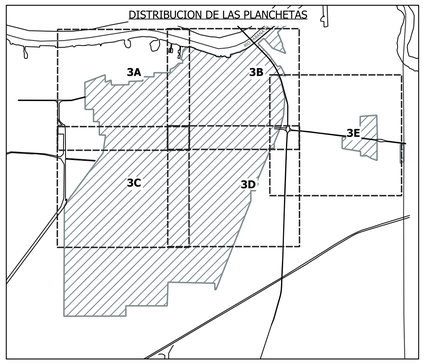
CÓDIGO DE PLANEAMIENTO		PLANO N° 2
ESCALA:1:10000	TÍTULO	Zárate MUNICIPIO
FECHA:05/05/2023	PLANO DE ZONIFICACIÓN PARTIDO DE ZÁRATE	
DIBUJO: ELOÍSA M. VEGA		Formato A1

AVISO:
REPRESENTACIÓN GRÁFICA PLANIMETRÍCA DIGITAL DEL CONTENIDO EN EL ANEXO NOMENCLATURA Y DELIMITACIÓN DE ÁREAS Y ZONAS DEL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO DEL PARTIDO DE ZÁRATE ORD. 3125/97 DECRETO N° 1699/99 Y SUS MODIFICATORIAS. A FIN DE DIRIMIR DISCREPANCIAS QUE PUEDAN SURGIR PREVALECE EN FORMA CATEGORICA EL CONTENIDO DE DICHO ANEXO



- Ca-COMERCIAL ALTA DENSIDAD
- Cm1-COMERCIAL MEDIA DENSIDAD
- Cm2-COMERCIAL MEDIA DENSIDAD
- Cb-COMERCIAL BAJA DENSIDAD
- Ra-RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD
- Rac1-RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD COSTERO
- Rac2-RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD COSTERO
- Rma-RESIDENCIAL MEDIA-ALTA DENSIDAD
- Rm-RESIDENCIAL MDIA DENSIDAD
- Rmc1-RESICIAL MEDIA DENSIDAD COSTERO
- Rmc2-RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD COSTERO
- Rmc3-RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD COSTERO
- Rmc4-RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD COSTERO
- Rmc5-RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD COSTERO
- Rmb1-RESIDENCIAL MEDIA-BAJA DENSIDAD
- Rmb2-RESIDENCIALMEDIA-BAJA DENSIDAD
- Rb-RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
- Rcs-RESIDENCIAL COSTERO SUSTENTABLE
- PP1-PROTECCIÓN PATRIMONIAL ENTORNO PLAZA MITRE
- PP2-PROTECCIÓN PATRIMONIAL BARRANCA Y PUERTO
- PP3-PROTECCIÓN PATRIMONIAL BARRIO SMITHFIELD
- PP4-PROTECCIÓN PATRIMONIAL ALTOS DE ARSENAL
- PPc1-PROTECCION PATRIMONIAL COSTERO
- PPc2-PROTECCÓN PATRIMONIAL COSTERO
- PPc3-PROTECCIÓN PATRIMONIAL COSTERO
- PPc4-PROTECCION PATRIMONIAL COSTERO
- Huc-HUMEDAL COSTERO
- Ec1-EQUIPAMIENTO COSTERO
- Ec2-EQUIPAMIENTO COSTERO
- Ec3-EQUIPAMIENTO COSTERO
- Enc1-QUIPAMIENTO NAUTICO COSTERO
- Ep1-EQUIPAMIENTO PORTUARIO
- RE-RESIDENCIAL EXTRAURBANO
- RE1-RESIDENCIAL EXTRAURBANO
- RU1-RESERVA URBANA
- RU2-RESERVA URBANA
- CR-COLONIA RURAL
- I1-INDUSTRIAL
- I2-INDUSTRIAL
- I2-INDUSTRIAL
- BC-BANDA DE CIRCULACION
- A-AGROPECUARO
- RM1-REMEDIACION
- RM2-REMEDIACION
- RM3-REMEDIACION
- RC3-RECUPERACION
- RC4-RECUPERACION
- RC5-RECUPERACION
- RC6-RECUPERACION
- RC7-RECUPERACION
- E3-ESPARCIMIENTO
- UE1-USO ESPECIFICO
- UE2-USO ESPECIFICO
- UE6-USO ESPECFICO
- UE7-USO ESPECIFICO
- UE10-USO ESPECIFICO
- UE12-USO ESPECIFICO
- UE13-USO ESPECIFICO
- PI5-PRECINTO INDUSTRIAL
- PI6-PRECINTO INDUSTRIAL
- PI7-PRECINTO INDUSTRIAL
- PI12-PRECINTO INDUSTRIAL
- PI10-PRECINTO INDUSTRIAL
- PI11-PRECINTO INDUSTRIAL
- PI13-PRECINTO INDUTRIAL

DISTRIBUCION DE LAS PLANCHETAS

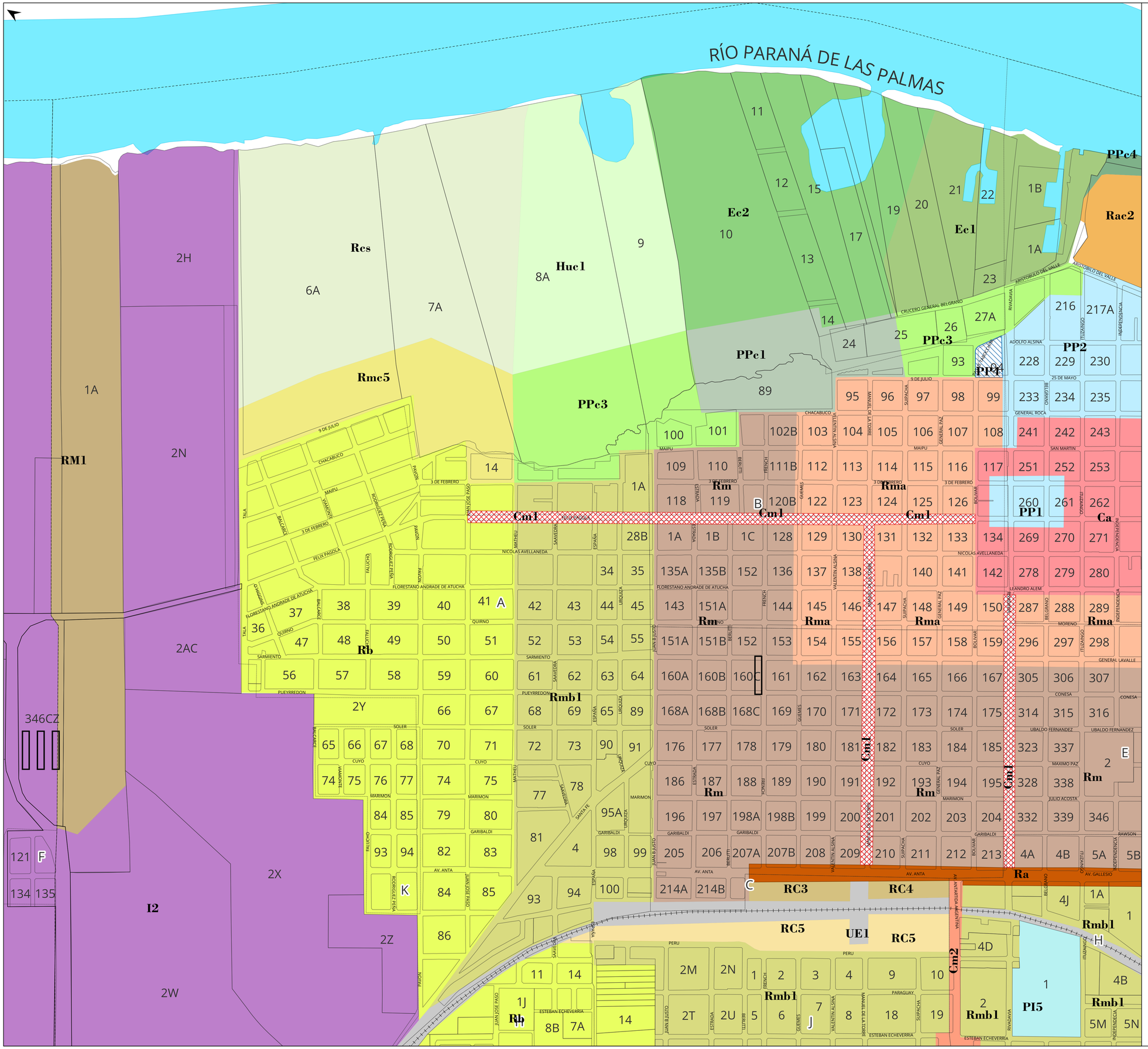


REFERENCIAS

- Límite de Partido
- Límite de Circunscripción
- Límite de Sección
- Vías de Ferrocarril

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO		PLANO N°3
ESCALA:1:10000	TÍTULO	
FECHA:15/03/2023	PLANO DE ZONIFICACIÓN CIUDAD DE ZÁRATE	
DIBUJO: ELOÍSA M. VEGA		

0 1 2 km



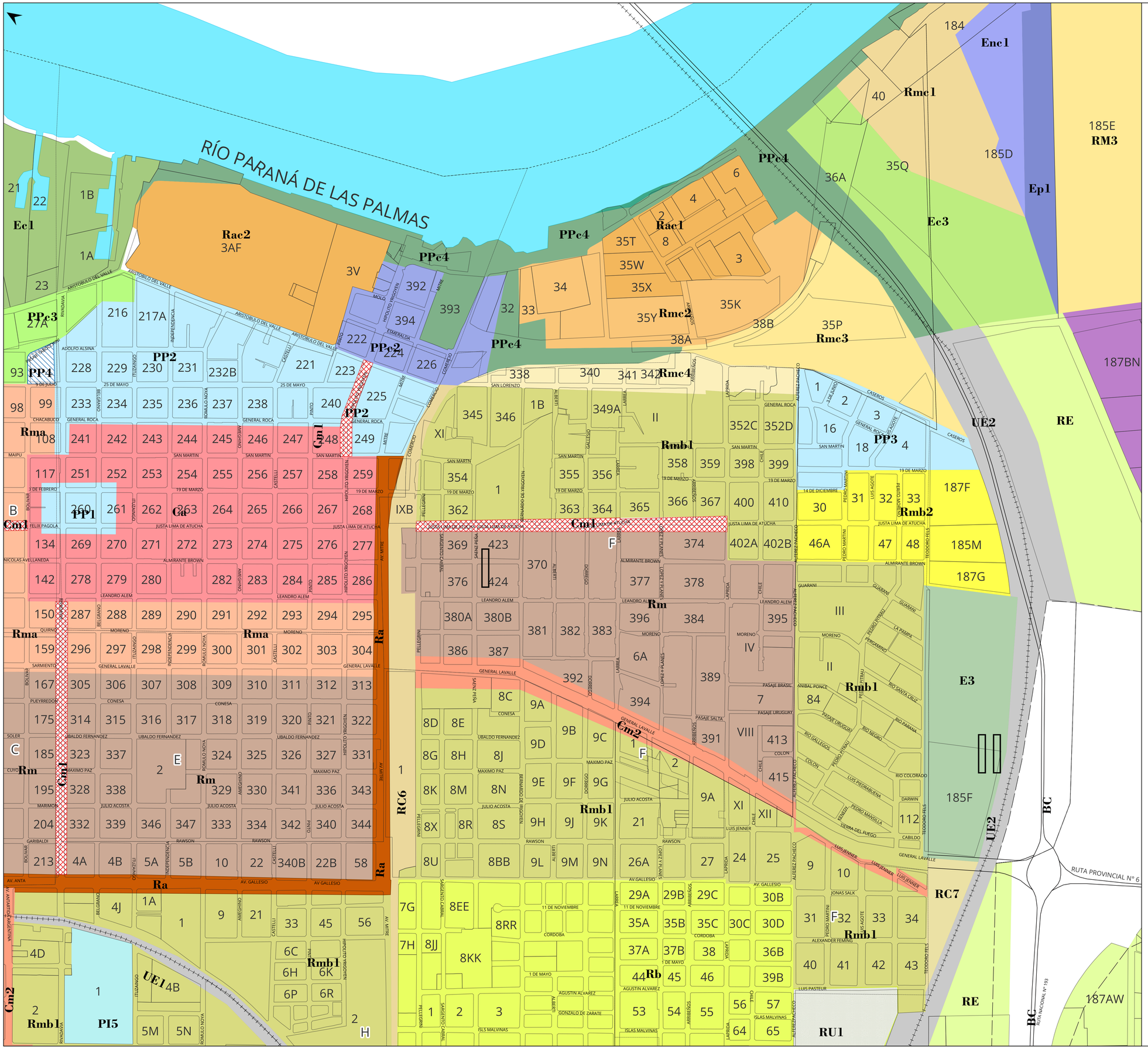
AVISO:
REPRESENTACIÓN GRÁFICA PLANIMETRÍCA DIGITAL DEL CONTENIDO EN EL ANEXO NOMENCLATURA Y DELIMITACIÓN DE ÁREAS Y ZONAS DEL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO DEL PARTIDO DE ZÁRATE ORD. 3125/97 DECRETO N° 1699/99 Y SUS MODIFICATORIAS. A FIN DE DIRIMIR DISCREPANCIAS QUE PUEDAN SURGIR PREVALECE EN FORMA CATEGORICA EL CONTENIDO DE DICHO ANEXO

- Ca-COMERCIAL ALTA DENSIDAD
- Cm1-COMERCIAL MEDIA DENSIDAD
- Cm2-COMERCIAL MEDIA DENSIDAD
- Cb-COMERCIAL BAJA DENSIDAD
- Ra-RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD
- Rac1-RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD COSTERO
- Rac2-RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD COSTERO
- Rma-RESIDENCIAL MEDIA-ALTA DENSIDAD
- Rm-RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD
- Rmc1-RESICIAL MEDIA DENSIDAD COSTERO
- Rmc2-RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD COSTERO
- Rmc3-RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD COSTERO
- Rmc4-RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD COSTERO
- Rmc5-RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD COSTERO
- Rmb1-RESIDENCIAL MEDIA-BAJA DENSIDAD
- Rmb2-RESIDENCIALMEDIA-BAJA DENSIDAD
- Rb-RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
- Rcs-RESIDENCIAL COSTERO SUSTENTABLE
- PP1-PROTECCIÓN PATRIMONIAL ENTORNO PLAZA MITRE
- PP2-PROTECCIÓN PATRIMONIAL BARRANCA Y PUERTO
- PP3-PROTECCIÓN PATRIMONIAL BARRIO SMITHFIELD
- PP4-PROTECCIÓN PATRIMONIAL ALTOS DE ARSENAL
- PPc1-PROTECCION PATRIMONIAL COSTERO
- PPc2-PROTECCÓN PATRIMONIAL COSTERO
- PPc3-PROTECCIÓN PATRIMONIAL COSTERO
- PPc4-PROTECCION PATRIMONIAL COSTERO
- Huc-HUMEDAL COSTERO
- Ec1-EQUIPAMIENTO COSTERO
- Ec2-EQUIPAMIENTO COSTERO
- Ec3-EQUIPAMIENTO COSTERO
- Enc1-QUIPAMIENTO NAUTICO COSTERO
- Ep1-EQUIPAMIENTO PORTUARIO
- RU1-RESERVA URBANA
- RU2-RESERVA URBANA
- I2-INDUSTRIAL
- RM1-REMEDIACION
- RM2-REMEDIACION
- RC3-RECUPERACION
- RC4-RECUPERACION
- RC5-RECUPERACION
- RC6-RECUPERACION
- UE1-USO ESPECIFICO
- UE2-USO ESPECIFICO
- UE6-USO ESPECFICO
- UE10-USO ESPECIFICO
- PI5-PRECINTO INDUSTRIAL
- PI6-PRECINTO INDUSTRIAL
- PI7-PRECINTO INDUSTRIAL
- PI12-PRECINTO INDUSTRIAL

REFERENCIAS
- Límite de Partido
- Límite de Circunscripción
- Límite de Sección
- Vías de Ferrocarril

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO		PLANO N° 3A
ESCALA:1:5000	TÍTULO	Zárate MUNICIPIO
FECHA:15/03/2023	PLANCHETA 3-A ZONIFICACIÓN CIUDAD DE ZÁRATE	
DIBUJO: ELOÍSA M. VEGA		

0 250 500 m



AVISO:
REPRESENTACIÓN GRÁFICA PLANIMETRÍCA DIGITAL DEL CONTENIDO EN EL ANEXO NOMENCLATURA Y DELIMITACIÓN DE ÁREAS Y ZONAS DEL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO DEL PARTIDO DE ZÁRATE ORD. 3125/97 DECRETO N° 1699/99 Y SUS MODIFICATORIAS. A FIN DE DIRIMIR DISCREPANCIAS QUE PUEDAN SURGIR PREVALECE EN FORMA CATEGORICA EL CONTENIDO DE DICHO ANEXO

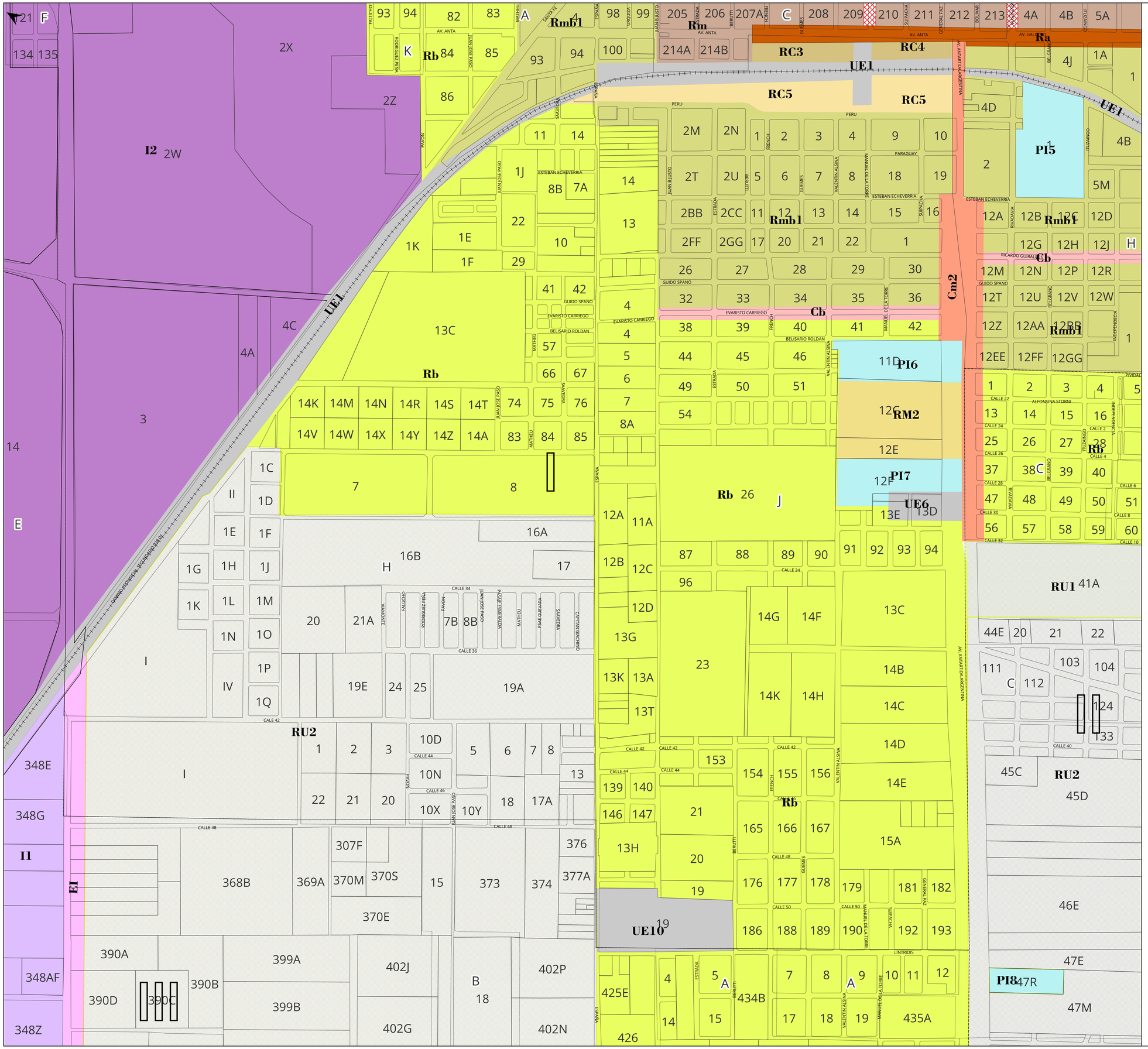
- Ca-COMERCIAL ALTA DENSIDAD
- Cm1-COMERCIAL MEDIA DENSIDAD
- Cm2-COMERCIAL MEDIA DENSIDAD
- Cb-COMERCIAL BAJA DENSIDAD
- Ra-RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD
- Rac1-RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD COSTERO
- Rac2-RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD COSTERO
- Rma-RESIDENCIAL MEDIA-ALTA DENSIDAD
- Rm-RESIDENCIAL MDIA DENSIDAD
- Rmc1-RESICIAL MEDIA DENSIDAD COSTERO
- Rmc2-RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD COSTERO
- Rmc3-RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD COSTERO
- Rmc4-RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD COSTERO
- Rmc5-RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD COSTERO
- Rmb1-RESIDENCIAL MEDIA-BAJA DENSIDAD
- Rmb2-RESIDENCIALMEDIA-BAJA DENSIDAD
- Rb-RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
- Rcs-RESIDENCIAL COSTERO SUSTENTABLE
- PP1-PROTECCIÓN PATRIMONIAL ENTORNO PLAZA MITRE
- PP2-PROTECCIÓN PATRIMONIAL BARRANCA Y PUERTO
- PP3-PROTECCIÓN PATRIMONIAL BARRIO SMITHFIELD
- PP4-PROTECCIÓN PATRIMONIAL ALTOS DE ARSENAL
- PPc1-PROTECCION PATRIMONIAL COSTERO
- PPc2-PROTECCÓN PATRIMONIAL COSTERO
- PPc3-PROTECCIÓN PATRIMONIAL COSTERO
- PPc4-PROTECCION PATRIMONIAL COSTERO
- Huc-HUMEDAL COSTERO
- Ec1-EQUIPAMIENTO COSTERO
- Ec2-EQUIPAMIENTO COSTERO
- Ec3-EQUIPAMIENTO COSTERO
- Enc1-QUIPAMIENTO NAUTICO COSTERO
- Ep1-EQUIPAMIENTO PORTUARIO
- RE-RESIDENCIAL EXTRAURBANO
- RU1-RESERVA URBANA
- RU2-RESERVA URBANA
- I2-INDUSTRIAL
- I2-INDUSTRIAL
- BC-BANDA DE CIRCULACION
- RM2-REMEDIACION
- RM3-REMEDIACION
- RC3-RECUPERACION
- RC4-RECUPERACION
- RC5-RECUPERACION
- RC6-RECUPERACION
- RC7-RECUPERACION
- E3-ESPARCIMIENTO
- UE1-USO ESPECIFICO
- UE2-USO ESPECIFICO
- UE6-USO ESPECFICO
- PI5-PRECINTO INDUSTRIAL
- PI6-PRECINTO INDUSTRIAL
- PI7-PRECINTO INDUSTRIAL

REFERENCIAS
- Límite de Partido
- Límite de Circunscripción
- Límite de Sección
- Vías de Ferrocarril

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO		PLANO Nº 3B
ESCALA:1:5000	TÍTULO	
FECHA:15/03/2023	PLANCHETA 3-B ZONIFICACIÓN CIUDAD DE ZÁRATE	Zárate
DIBUJO: ELOÍSA M. VEGA		

0 250 500 m

AVISO:
REPRESENTACIÓN GRÁFICA PLANIMETRÍCA DIGITAL DEL CONTENIDO EN EL ANEXO NOMENCLATURA Y DELIMITACIÓN DE ÁREAS Y ZONAS DEL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO DEL PARTIDO DE ZÁRATE ORD. 3125/97 DECRETO N° 1699/99 Y SUS MODIFICATORIAS. A FIN DE DIRIMIR DISCREPANCIAS QUE PUEDAN SURGIR PREVALECE EN FORMA CATEGORICA EL CONTENIDO DE DICHO ANEXO



Ca-COMERCIAL ALTA DENSIDAD	I1-INDUSTRIAL
Cm1-COMERCIAL MEDIA DENSIDAD	I2-INDUSTRIAL
Cm2-COMERCIAL MEDIA DENSIDAD	I2-INDUSTRIAL
Cb-COMERCIAL BAJA DENSIDAD	BC-BANDA DE CIRCULACION
Ra-RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	RM1-REMEDIACION
Rma-RESIDENCIAL MEDIA-ALTA DENSIDAD	RM2-REMEDIACION
Rm-RESIDENCIAL MDIA DENSIDAD	RC3-RECUPERACION
Rmc5-RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD COSTERO	RC4-RECUPERACION
Rmb1-RESIDENCIAL MEDIA-BAJA DENSIDAD	RC5-RECUPERACION
Rb-RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	RC6-RECUPERACION
Rcs-RESIDENCIAL COSTERO SUSTENTABLE	RC7-RECUPERACION
PP1-PROTECCIÓN PATRIMONIAL ENTORNO PLAZA MITRE	UE1-USO ESPECIFICO
PP2-PROTECCIÓN PATRIMONIAL BARRANCA Y PUERTO	UE2-USO ESPECIFICO
PPc1-PROTECCION PATRIMONIAL COSTERO	UE6-USO ESPECFICO
PPc3-PROTECCIÓN PATRIMONIAL COSTERO	UE7-USO ESPECIFICO
Huc-HUMEDAL COSTERO	UE10-USO ESPECIFICO
Ec2-EQUIPAMIENTO COSTERO	PI5-PRECINTO INDUSTRIAL
RE-RESIDENCIAL EXTRAURBANO	PI6-PRECINTO INDUSTRIAL
RU1-RESERVA URBANA	PI7-PRECINTO INDUSTRIAL
RU2-RESERVA URBANA	PI12-PRECINTO INDUSTRIAL

REFERENCIAS

- Límite de Partido
- Límite de Circunscripción
- Límite de Sección
- Vías de Ferrocarril

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO		PLANO N° 3C
ESCALA:1:5000	TÍTULO	Zárate MUNICIPIO
FECHA:15/03/2023	PLANCHETA 3-C ZONIFICACIÓN CIUDAD DE ZÁRATE	
DIBUJO: ELOÍSA M. VEGA		

0 1 2 km

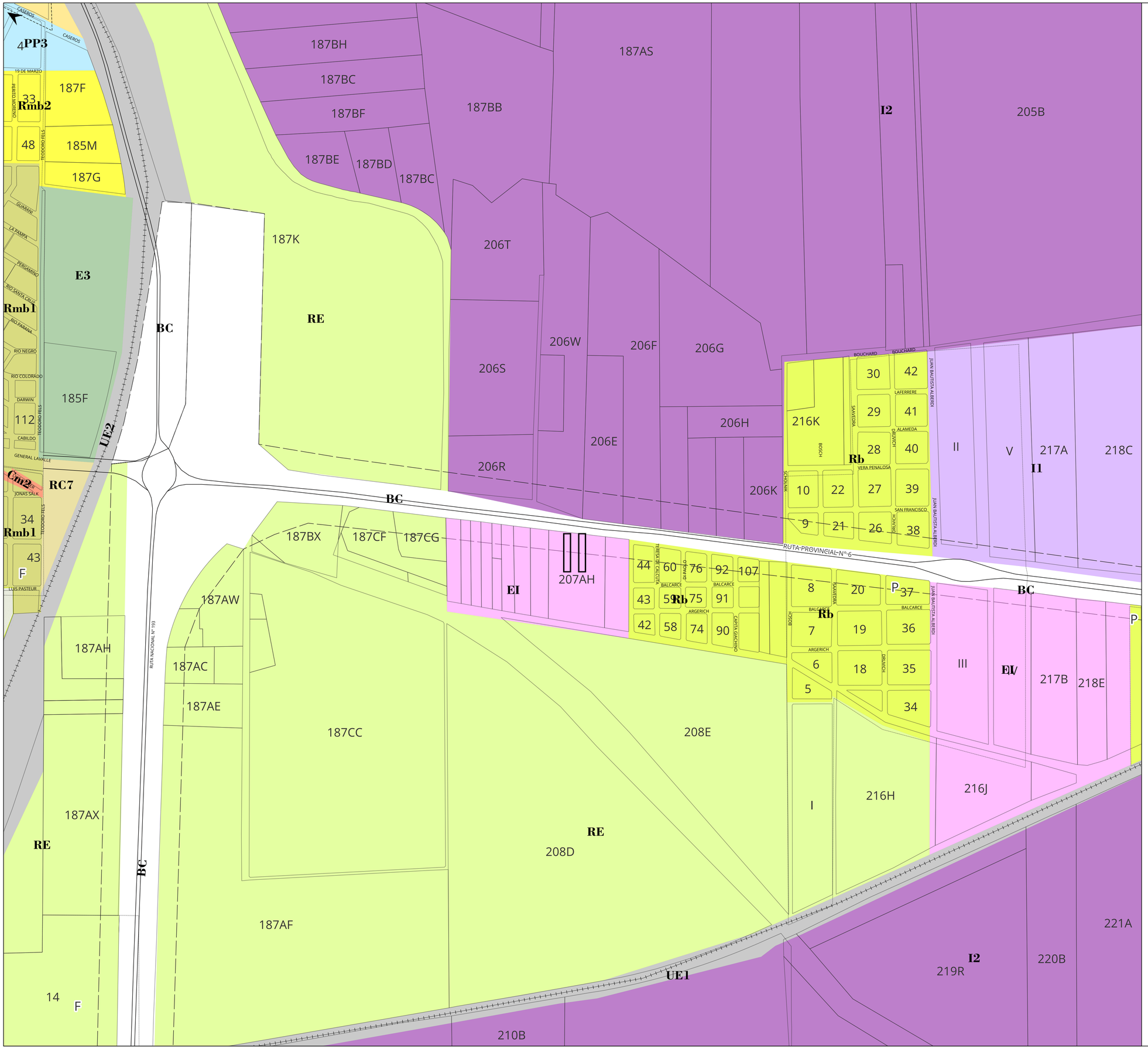
AVISO:
REPRESENTACIÓN GRÁFICA PLANIMETRÍCA DIGITAL DEL CONTENIDO EN EL ANEXO NOMENCLATURA Y DELIMITACIÓN DE ÁREAS Y ZONAS DEL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO DEL PARTIDO DE ZÁRATE ORD. 3125/97 DECRETO N° 1699/99 Y SUS MODIFICATORIAS. A FIN DE DIRIMIR DISCREPANCIAS QUE PUEDAN SURGIR PREVALECE EN FORMA CATEGORICA EL CONTENIDO DE DICHO ANEXO

- Ca-COMERCIAL ALTA DENSIDAD
- Cm1-COMERCIAL MEDIA DENSIDAD
- Cm2-COMERCIAL MEDIA DENSIDAD
- Cb-COMERCIAL BAJA DENSIDAD
- Ra-RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD
- Rac1-RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD COSTERO
- Rac2-RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD COSTERO
- Rma-RESIDENCIAL MEDIA-ALTA DENSIDAD
- Rm-RESIDENCIAL MDIA DENSIDAD
- Rmc2-RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD COSTERO
- Rmc3-RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD COSTERO
- Rmc4-RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD COSTERO
- Rmb1-RESIDENCIAL MEDIA-BAJA DENSIDAD
- Rmb2-RESIDENCIALMEDIA-BAJA DENSIDAD
- Rb-RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
- PP1-PROTECCIÓN PATRIMONIAL ENTORNO PLAZA MITRE
- PP2-PROTECCIÓN PATRIMONIAL BARRANCA Y PUERTO
- PP3-PROTECCIÓN PATRIMONIAL BARRIO SMITHFIELD
- PP4-PROTECCIÓN PATRIMONIAL ALTOS DE ARSENAL
- PPc2-PROTECCÓN PATRIMONIAL COSTERO
- PPc3-PROTECCIÓN PATRIMONIAL COSTERO
- PPc4-PROTECCION PATRIMONIAL COSTERO
- Ec1-EQUIPAMIENTO COSTERO
- RE-RESIDENCIAL EXTRAURBANO
- RU1-RESERVA URBANA
- RU2-RESERVA URBANA
- I1-INDUSTRIAL
- I2-INDUSTRIAL
- I2-INDUSTRIAL
- BC-BANDA DE CIRCULACION
- RM2-REMEDIACION
- RC3-RECUPERACION
- RC4-RECUPERACION
- RC5-RECUPERACION
- RC6-RECUPERACION
- RC7-RECUPERACION
- E3-ESPARCIMIENTO
- UE1-USO ESPECIFICO
- UE2-USO ESPECIFICO
- UE6-USO ESPECFICO
- UE10-USO ESPECIFICO
- UE12-USO ESPECIFICO
- UE13-USO ESPECIFICO
- PI5-PRECINTO INDUSTRIAL
- PI6-PRECINTO INDUSTRIAL
- PI7-PRECINTO INDUSTRIAL
- PI12-PRECINTO INDUSTRIAL

REFERENCIAS
- Límite de Partido
- Límite de Circunscripción
- Límite de Sección
- Vías de Ferrocarril

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO		PLANO N° 3D
ESCALA:1:5000	TÍTULO	
FECHA:15/03/2023	PLANCHETA 3-D ZONIFICACIÓN CIUDAD DE ZÁRATE	
DIBUJO: ELOÍSA M. VEGA		

0 250 500 m



AVISO:
REPRESENTACIÓN GRÁFICA PLANIMETRÍCA DIGITAL DEL CONTENIDO EN EL ANEXO NOMENCLATURA Y DELIMITACIÓN DE ÁREAS Y ZONAS DEL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO DEL PARTIDO DE ZÁRATE ORD. 3125/97 DECRETO N° 1699/99 Y SUS MODIFICATORIAS. A FIN DE DIRIMIR DISCREPANCIAS QUE PUEDAN SURGIR PREVALECE EN FORMA CATEGORICA EL CONTENIDO DE DICHO ANEXO

- Cm1-COMERCIAL MEDIA DENSIDAD
- Cm2-COMERCIAL MEDIA DENSIDAD
- Cb-COMERCIAL BAJA DENSIDAD
- Ra-RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD
- Rac1-RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD COSTERO
- Rm-RESIDENCIAL MDIA DENSIDAD
- Rmc1-RESICIAL MEDIA DENSIDAD COSTERO
- Rmc2-RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD COSTERO
- Rmc3-RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD COSTERO
- Rmc4-RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD COSTERO
- Rmb1-RESIDENCIAL MEDIA-BAJA DENSIDAD
- Rmb2-RESIDENCIALMEDIA-BAJA DENSIDAD
- Rb-RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
- PP3-PROTECCIÓN PATRIMONIAL BARRIO SMITHFIELD
- PPc4-PROTECCION PATRIMONIAL COSTERO
- Ec3-EQUIPAMIENTO COSTERO
- Enc1-QUIPAMIENTO NAUTICO COSTERO
- Ep1-EQUIPAMIENTO PORTUARIO
- RE-RESIDENCIAL EXTRAURBANO
- RU1-RESERVA URBANA
- RU2-RESERVA URBANA
- I1-INDUSTRIAL
- I2-INDUSTRIAL
- I2-INDUSTRIAL
- BC-BANDA DE CIRCULACION
- RM3-REMEDIACION
- RC6-RECUPERACION
- RC7-RECUPERACION
- E3-ESPARCIMIENTO
- UE1-USO ESPECIFICO
- UE2-USO ESPECIFICO

REFERENCIAS

- Límite de Partido
- Límite de Circunscripción
- Límite de Sección
- Vías de Ferrocarril

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO		PLANO N° 3E
ESCALA:1:5000	TÍTULO	
FECHA:15/03/2023	PLANCHETA 3-E ZONIFICACIÓN CIUDAD DE ZÁRATE	Zárate
DIBUJO: ELOÍSA M. VEGA		

0 250 500 m

AVISO:
REPRESENTACIÓN GRÁFICA PLANIMETRÍCA DIGITAL DEL CONTENIDO EN EL ANEXO NOMENCLATURA Y DELIMITACIÓN DE ÁREAS Y ZONAS DEL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO DEL PARTIDO DE ZÁRATE ORD. 3125/97 DECRETO N° 1699/99 Y SUS MODIFICATORIAS. A FIN DE DIRIMIR DISCREPANCIAS QUE PUEDAN SURGIR PREVALECE EN FORMA CATEGORICA EL CONTENIDO DE DICHO ANEXO

- Cm2a-COMERCIAL MEDIA DENSIDAD
- Rmb1-RESINDENCIAL MEDIA-BAJA DENSIDAD
- Rmb2-RESIDENCIAL MEDIA BAJA DENSIDAD
- Rb-RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
- RE-RESIDENCIAL EXTRAURBANO
- RU1-RESERVA URBANA
- RU2-RESERVA URBANA
- BC-BANDA DE CIRCULACION
- RC8-RECUPERACION
- RC9-RECUPERACION
- RC10-RECUPERACION
- UE1-USO ESPECIFICO
- UE8-USO ESPECIFICO
- z_a
- z_a
- z_a

DISTRIBUCION DE LAS PLANCHETAS

4A
4B

REFERENCIAS
- Límite de Partido
- Límite de Circunscripción
- Límite de Sección
- Vías de Ferrocarril

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO		PLANO Nº 4
ESCALA:1:7500	TÍTULO	
FECHA:05/05/2023	PLANO DE ZONIFICACIÓN LOCALIDAD DE LIMA	
DUBUJO: VEGA ELOÍSA		

0 250 500 m

AVISO:
REPRESENTACIÓN GRÁFICA PLANIMETRÍCA DIGITAL DEL CONTENIDO EN EL ANEXO NOMENCLATURA Y DELIMITACIÓN DE ÁREAS Y ZONAS DEL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO DEL PARTIDO DE ZÁRATE ORD. 3125/97 DECRETO Nº 1699/99 Y SUS MODIFICATORIAS A FIN DE DIRIMIR DISCREPANCIAS QUE PUEDAN SURGIR PREVALECE EN FORMA CATEGORICA EL CONTENIDO DE DICHO ANEXO

- Cm2a-COMERCIAL MEDIA DENSIDAD
- Rmb1-RESINDENCIAL MEDIA-BAJA DENSIDAD
- Rmb2-RESIDENCIAL MEDIA BAJA DENSIDAD
- Rb-RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
- RE-RESIDENCIAL EXTRAURBANO
- RU1-RESERVA URBANA
- RU2-RESERVA URBANA
- BC-BANDA DE CIRCULACION
- RC8-RECUPERACION
- RC9-RECUPERACION
- RC10-RECUPERACION
- UE1-USO ESPECIFICO
- UE8-USO ESPECIFICO
- z_a
- z_a
- z_a

REFERENCIAS

- Límite de Partido
- Límite de Circunscripción
- Límite de Sección
- Vías de Ferrocarril

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO		PLANO Nº 4 A
ESCALA:1:5000	TÍTULO	Zárate
FECHA:05/05/2023	PLANCHETA 4-A ZONIFICACIÓN LOCALIDAD DE LIMA	
DUBUJO: VEGA ELOÍSA		

0 250 500 m

AVISO:
REPRESENTACIÓN GRÁFICA PLANIMETRÍCA DIGITAL DEL CONTENIDO EN EL ANEXO NOMENCLATURA Y DELIMITACIÓN DE ÁREAS Y ZONAS DEL CÓDIGO DE PLANEAMIENTO DEL PARTIDO DE ZÁRATE ORD. 3125/97 DECRETO Nº 1699/99 Y SUS MODIFICATORIAS A FIN DE DIRIMIR DISCREPANCIAS QUE PUEDAN SURGIR PREVALECE EN FORMA CATEGORICA EL CONTENIDO DE DICHO ANEXO

- Cm2a-COMERCIAL MEDIA DENSIDAD
- Rmb1-RESINDENCIAL MEDIA-BAJA DENSIDAD
- Rmb2-RESIDENCIAL MEDIA BAJA DENSIDAD
- Rb-RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD
- RE-RESIDENCIAL EXTRAURBANO
- RU1-RESERVA URBANA
- RU2-RESERVA URBANA
- z_i1
- BC-BANDA DE CIRCULACION
- RC8-RECUPERACION
- RC9-RECUPERACION
- RC10-RECUPERACION
- UE1-USO ESPECIFICO
- UE8-USO ESPECIFICO
- z_ue11
- z_a
- z_a
- z_a

REFERENCIAS
- Límite de Partido
- Límite de Circunscripción
- Límite de Sección
- Vías de Ferrocarril

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO		PLANO Nº 4 B
ESCALA:1:5000	TÍTULO	
FECHA:05/05/2023	PLANCHETA 4-B ZONIFICACIÓN LOCALIDAD DE LIMA	Zárate MUNICIPIO
DUBUJO: VEGA ELOÍSA		

0 250 500 m

ANEXO

ORDENANZAS Y DECRETOS CONVALIDACIÓN

Ordenanza Nro. 3125

CORRESPONDE A EXPEDIENTE 4121 -H.C.D. 671/97.-

V I S T O:
La necesidad de proceder a la revisión del Código de Planeamiento del Partido de Zárate, de acuerdo a lo solicitado por la Secretaría de Tierras y Urbanismo, a fs. 28/31 del Expediente N° 4121-4404/93, por el cual se está gestionando su convalidación técnica y legal, y.-

CONSIDERANDO:
Que el Código de Planeamiento fue elaborado en 1993 como resultado del proceso de planeamiento iniciado en 1989 con el objetivo de formular el plan de Ordenamiento Urbano de Zárate.-

Que en función de lo informado por la Secretarla de Tierras y Urbanismo es necesario realizar un nuevo estudio y propuesta del Código en relación a las afectaciones planimétricas y prescripciones normativas referidas a la Zona Residencial Extraurbana (RE).-

Que el Plan de Ordenamiento Urbano, aprobado en sus distintas etapas por Ordenanzas N° 2695/91, 2787/92 y 2898/93, se ha ido actualizando en función del dinamismo y nuevas pautas de desarrollo que ha experimentado el Partido de Zárate, conservando los lineamientos estructurales inicialmente planteados.-

Que en atención a lo expresado precedentemente y dado el tiempo transcurrido desde su formulación inicial, se estimó, conveniente, realizar una revisión total, formal y técnica, a través de las distintas áreas municipales pertinentes e Informando sobre ello asociaciones profesionales.-

Que la revisión efectuada dará el marco normativo indispensable para atender el ordenamiento y crecimiento armónico del Partido eje Zárate (sector continental), permitiendo al Municipio contar con una herramienta legal actualizada destinada él encauzar la localización de las actividades urbanas y periurbanas en este particular momento de su evolución.-

Por ello, **el HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE ZÁRATE,** en uso de sus facultades sanciona la siguiente:

O R D E N A N Z A Nº 3 1 2 5.-

ARTÍCULO 1º.- Apruébese por la presente el "CÓDIGO DE PLANEAMIENTO del PARTIDO DE ZARATE", cuyo texto adjunto forma parte de esta Ordenanza.-

ARTÍCULO 2º.- Derogase todas las Ordenanzas que se opongan a la presente.-

ARTÍCULO 3º.- Comuníquese, publíquese y archivase. Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante del Partido de Zárate a los cuatro días del mes de Diciembre de mil novecientos noventa y siete.-

DECRETO 1699/99

LA PLATA, 22 de JUNIO de 1999.

VISTO el presente expediente 4121-4.404/93 y sus agregados sin acumular 4121-3.966/96, 2423-101/95 (con sus agregados 4121-1.559/94 como fojas 16 y 2406-9.270/94 como fojas 17), 4121-1.491/97 y 2207-2.138/98, por el que la Municipalidad de Zárate aprueba el Código de Planeamiento; y

CONSIDERANDO:

Que los Organismos técnicos competentes se han expedido favorablemente bajo su exclusiva responsabilidad a fojas 417/419 y 429/430;

Que la referida modificación se encuadra en los términos del artículo 83 del Decreto-Ley 8912/77 (T.O. 1987);

Que atento lo dictaminado por la Asesoría General Gobierno (fs. 434/435 vta.), procede el dictado del acto aprobatorio;

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DECRETA

ARTÍCULO 1°: Apruébase, con la limitación establecida en el Artículo 3° de la Ley N° 12.088, la propuesta presentada por la Municipalidad de Zárate por la que se aprueba el Código de Planeamiento mediante la Ordenanza N° 3125/97, obrante a fojas 331/411 vta. del presente y que forma parte integrante de este Decreto.

ARTÍCULO 2°: Déjase establecido que la aprobación dispuesta por el artículo primero del presente excluye: Capítulo I *Generalidades* (fs. 335/339), Capítulo II *Normas Generales* (fs. 340/347) a excepción de los puntos 2.14.1. incisos a), b), c), d) y e); 2.14.2., 2.14.3. y 2.15; Capítulo V *Normas para la Protección y Rehabilitación del Patrimonio* (fs.376/383) y Capítulo VI *Normas de Procedimiento* (fs.383 vta./387) del Código de Planeamiento, por no ser materia de convalidación provincial en el marco del Artículo 83 del Decreto-Ley 8912/77 (T.O. 1987).

ARTÍCULO 3.- El presente Decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Gobierno.

ARTÍCULO 4°: Regístrese, comuníquese, publíquese, dése al “Boletín Oficial” y remítase al MINISTERIO DE GOBIERNO a sus efectos.

Ordenanza Nro. 3364

CORRESPONDE A EXPTE. Nº 4121- H.C.D. 265/02.-

V I S T O:
La necesidad de modificar el Código de Planeamiento del Partido de Zárate (Ordenanza N° 3.125/97) a fin de rezonificar sectores de Reserva Urbana 1 (RU1), tanto de la ciudad de Zárate como de la localidad de Lima, sectores de la Zona Residencial Extraurbana (RE) de la localidad de Lima, un sector de la Zona de Uso Específico 2 (UE2), la Zona de Uso Específico 5 (UE5) y el Precinto Industrial 8 (PI8) Soyex-Sasetru en el Área Complementaria de la ciudad de Zárate y de redefinir e incorporar nuevos usos en las Zonas de Esparcimiento localizadas, también, en el Área Complementaria de la ciudad de Zárate, y.-

CONSIDERANDO:
Que, en función de lo establecido por el Código de Planeamiento del Partido de Zárate en su artículo 3.6.1., las Zonas de Reserva Urbana 1 y 2 (RU1 y RU2) constituyen sectores que serán habilitados para usos residenciales en función de la demanda.-

Que, los sectores que se proponen rezonificar se hallan localizados en la Zona de expansión urbana, lindando con las zonas residenciales de baja densidad (Rb) o de media baja densidad (Rmb1) de la ciudad de Zárate y de la localidad de Lima (Plano N° 3 y PIano N°4) - Código de Planeamiento del Partido de Zárate.-

Que, estos sectores han experimentado en los últimos años, que van desde la primera formulación del Código de Planeamiento (1993) y su puesta en vigencia (Julio 1999), ampliaciones diversas como así también la localización de operatorias particulares y oficiales.-

Que, se ha realizado un estudio particularizado de estos sectores en los términos explicitados por el Artículo 3.6.1. del Código de Planeamiento del Partido de Zárate.-

Que, el macizo designado catastralmente como Circunscripción: VII- Sección: B - Quinta: 9 - Parcelas 1c, 1d y 2a de la localidad de Lima, zonificado como Zona Residencial Extraurbana (RE) se halla lindante a la zona de expansión urbana, habiéndose localizado en el mismo 25 viviendas correspondientes a los planes Solidaridad 1 y Viviendas Rurales cuya situación de dominio es necesario regularizar a fin de gestionar las escrituras correspondientes.-

Que, en función de las modificaciones dominiales y la necesidad de asignación de nuevos usos a un sector de la Zona de Uso Especifico 2 (UE2) y al Uso Especifico 5 (UE5) localizados en el Área Complementaria, de la ciudad de Zárate, es necesario la asignación de una nueva zonificación que posibilite el desarrollo de actividades productivas.-

Que, en el Precinto Industrial 8 (PI8) Soyex-Sasetru - Nomenclatura Catastral: Circunscripción: II, Parcelas 185d y e, se entiende necesario, en función de la presencia de material contaminante, la realización de estudios particularizados en los términos fijados por el Código de Planeamiento del Partido de Zárate para las Zonas de Remediación (RM) en el Artículo 3.6.4.-

Que, dado el desarrollo de nuevas actividades relacionadas con la actividad recreativa diurna y nocturna en las Zonas de Esparcimiento 1 y 2 (E1 y E2), es necesario incorporar como permitidos para esas Zonas usos ya consignados en el Cuadro General de Usos - Título 3.3. del Código de Planeamiento del Partido de Zárate; como, así también, redefinir la delimitación de la zona de Esparcimiento 2 (E2), distinguiendo el sector del Balneario Municipal - predominantemente destinado a la concurrencia del público en general con permanencia prolongada para disfrutar de la vida al aire libre - del resto de la Zona originalmente delimitada.-

Por ello, **el HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE ZARATE,** en uso de sus facultades sanciona la siguiente:

O R D E N A N Z A Nº 3 3 6 4.-

ARTÍCULO 1º.- Desaféctase de la Zona de Reserva Urbana 1 (RU1) del Área Urbana de la ciudad de Zárate los siguientes perímetros indicados en el Plano N° 3 del Código de Planeamiento: a) Desde la intersección de la traza del ex F.C. G. Bartolomé Mitre y la calle Paraguay; por ésta hasta la calle España; por ésta hasta la calle Ricardo Güiraldes; por ésta basta la línea que deslinda la parcela 13b, de las manzanas 40, 48, 56 y 65, Circunscripción 1; Sección H; Chacra 1; por ésta hasta la calle 20; por ésta hasta la calle J.J. Paso; por ésta hasta la calle 24; por ésta hasta su intersección con la traza del ex. F.C.G. Bartolomé Mitre; por ésta hasta la calle Paraguay. b) Parcela 26 (ex 12g) Chacra 3; Circunscripción 1; Sección J.-

ARTÍCULO 2º.- Desaféctase de la Zona de Reserva Urbana 1 (RU1) del Área Urbana de la localidad de Lima los siguientes perímetros indicados en el Plano N° 4 - Código de Planeamiento: a) Desde la intersección de las calles 107 y 48; por ésta hasta la calle 101; desde ésta intersección por la línea imaginaria que continuando la calle 101 divide la parcela 538h, Sección A, Circunscripción V y la Quinta 4, Sección B, Circunscripción VII; por ésta línea descripta hasta la traza del ex F.C.G. Bartolomé Mitre; por ésta hasta la calle 107; por ésta última hasta su intersección con la calle 48. b) Fracción 1, Sección B, Circunscripción VII. c) Desde la intersección de las calles 9 y 16; por ésta hasta la calle 1; por ésta hasta la prolongación de la calle 20; por ésta hasta la calle 9; y por ésta última hasta su intersección con la calle 16.-

ARTÍCULO 3º.- Desaféctase de la Zona de Reserva Urbana 2 (RU2) del Área Urbana de la ciudad de Zárate el siguiente perímetro indicado en el Plano N° 3 - Código de Planeamiento: a) Desde la intersección de la calle 5 y 24; por ésta hasta la intersección con la calle España; por ésta hasta su intersección con la calle 26; por ésta hasta la calle Juan B. Justo; por ésta hasta su intersección con la línea que delimita las manzanas 96, 97, 98 y 99 de la Circunscripción I; Sección J, Chacra 3 de las parcelas 23, 30, 14g, 14f y 13c de la Circunscripción I, Sección J, Chacra 3; por ésta hasta su intersección con la calle Valentín Alsina; por ésta hasta su intersección con la calle 34 (Panamá) por ésta hasta la Avenida Antártida Argentina; por ésta hasta la calle 58; por ésta hasta la calle España; por ésta hasta su intersección con la media calle 26; por ésta hasta su intersección con la calle 5 y por ésta hasta su intersección con la calle 24.-

ARTÍCULO 4º.- Incorpórase a la Zona Residencial de baja densidad (Rb) del Área Urbana de la ciudad de Zárate y de la localidad de Lima los perímetros delimitados en los Artículos 1º, 2º y 3º de la presente Ordenanza, rigiéndose por la normativa correspondiente a ésta Zona establecida, en el Código de Planeamiento del Partido de Zárate en su Capítulo 3: Normas específicas por Zonas.-

ARTÍCULO 5º.- Desaféctase de la Zona Residencial Extraurbana de la localidad de Lima la manzana designada catastralmente como Circunscripción VII, Sección B, Quinta 9, Parcelas 1c, 1d y 2a.-

ARTÍCULO 6º.- Incorporase a la zona Residencial Medio Bajo 1 (Rmb1) del Área Urbana de la localidad de Lima el predio indicado en el Artículo 5° de la presente Ordenanza rigiéndose por la normativa correspondiente a esa zona establecida, en el Código de Planeamiento del Partido de Zárate en su Capítulo 3: Normas Específicas por Zonas.-

ARTÍCULO 7º.- Desaféctase de la Zona de Uso Especifico 2 (UE2) - Ex Ferrocarril Urquiza (Zona de vías y estaciones) del Área Complementaria de Zárate el sector delimitado por la intersección del limite Este de la Zona de Restricción 1 (RT1) con la línea de costa del Río Paraná de las Palmas; por ésta hasta su intersección con el limite Noroeste del Precinto Industrial 8 (PI8) - Soyex - Sasetru; por éste hasta su intersección con el límite Norte del Precinto Industrial 8 (PI8) Soyex - Sasetru y de la Zona de Uso Específico 5 (UE5) - Futura Planta de Tratamiento de efluentes cloacales de Zárate; por éste y su continuación hasta el limite Oeste del Precinto Industrial 8 (PI8) Soyex – Sasetru; por éste hasta su intersección con la línea imaginaria que constituye la prolongación del eje del camino que separa el Precinto Industrial 8 (PI8) Soyex - Sasetru de la Zona Industrial 2 (I2) y de la Zona Residencial Extraurbana (RE); por ésta hasta su intersección con el límite Este de la Zona de Restricción 1 (RT1); por ésta hasta su intersección con la línea de costa del Río Paraná de Las Palmas.-

ARTÍCULO 8º.- Desaféctase de la Zona de Uso Específico 5 (UE5) Futura Planta de tratamiento de efluentes cloacales de Zárate, localizada en el Área Comple-mentaria de Zárate, al predio cuya Nomenclatura Catastral es: Circunscripción I - Parcela 35q.-

ARTÍCULO 9º.- Incorpórase a la Zona Industrial 2 (I2) del Área Complementaria de Zárate al sector y parcela delimitados en los Artículos 7º y 8º de la presente Ordenanza, rigiéndose por la normativa correspondiente a esa zona establecida en el Código de Planeamiento del Partido de

Zárate en - Capítulo 3, Normas Específicas por Zonas.-

ARTÍCULO 10º.- Desaféctase el Precinto Industrial 8 (PI8) Soyex-Sasetru – Nomenclatura Catastral: Circunscripción II, Parcelas 185 d y e.-

ARTÍCULO 11º.- Créase la zona de Remediación 3 (RM3) que comprende las parcelas señaladas en el Artículo 10º, rigiéndose por la normativa correspon-diente a esas zonas establecida en el Código de Planeamiento del Partido de Zárate, en su Capítulo 3, Título 3.6., Artículo 3.6.4.-

ARTÍCULO 12º.- Desaféctase de la Zona de Esparcimiento 2 (E2) el sector comprendido entre la línea de Costa del Río Paraná de las Palmas y la calle Luis Rocha (ex Apolo XI) desde el muelle históricamente conocido como de la Shell-Mex y el deslinde con la parcela 35m, Sección Rural, Circunscripción I.-

ARTÍCULO 13º.- Créase la Zona de Esparcimiento 4 (E4) que comprende el sector delimitado en el Artículo 12º, rigiéndose por la normativa correspondiente a esas zonas establecidas en el Código de Planeamiento del Partido de Zárate en su Capítulo 3, Planillas Síntesis por Zonas (Título 3.5.).-

ARTÍCULO 14º.- Modifícase el Cuadro General de Usos (Capítulo 3 - Título 3.3. del Código de Planeamiento del Partido de Zárate), incorporándose el uso relativo a Baile: Confitería Bailable, boites y otros centros de diversión nocturna (Rubro Recreación) como permitido para la Zona de Esparcimiento 1 (E1) y para la Zona de Esparcimiento 4 (E4) creada según Articulo 13º de la presente Ordenanza.-

ARTÍCULO 15º.- La presente Ordenanza entrara en vigencia a los treinta (30) días de la convalidación provincial.-

ARTÍCULO 16º.- Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese. Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante del Partido de Zárate, a los diecisiete días del mes de Diciembre del dos mil dos.-

DECRETO 1861/03

La Plata, 15 de octubre de 2003.

VISTO el expediente 4121-3.149/00, por el que la Municipalidad de Zárate modifica el Código de Planeamiento vigente; y

CONSIDERANDO:

Que los Organismos técnicos competentes se han expedido favorablemente bajo su exclusiva responsabilidad a fs. 139/140vta., 148/150 y 165;

Que la referida modificación se encuadra en los términos del artículo 83 del Decreto-Ley 8912/77 (T.O. 1987);

Atento lo dictaminado por la Asesoría General de Gobierno (fs. 153/154), procede el dictado del presente;

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DECRETA

ARTÍCULO 1º.- Apruébase la propuesta presentada por la Municipalidad de Zárate, por la que se modifica el Código de Planeamiento vigente, conforme la Ordenanza Nº 3364/02 y su Decreto promulgatorio N° 380/02, obrantes a fs. 122/124 y 127, del expediente a que hace referencia el visto del presente y que forman parte integrante de este Decreto.

ARTÍCULO 2º.- Déjase establecido 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 8912/77 (T.O. 1987), en el momento de aprobarse el plano de subdivisión y/o materialización del uso.

ARTÍCULO 3º.- El presente Decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Gobierno.

ARTÍCULO 4º. Regístrese, comuníquese, publíquese, dése al Boletín Oficial y pase al MINISTERIO DE GOBIERNO a sus efectos.

NOTA: El Anexo puede ser consultado en nuestro sitio web en su versión PDF.

FEDERICO CARLOS SCARABINO	**FELIPE SOLÁ**
Ministro de Gobierno	Gobernador

Ordenanza Nro. 3526

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº 4121 - H.C.D. 598/04.-

V I S T O:
La Ordenanza N° 3.399 sancionada por el Honorable Concejo Deliberante con fecha 24/07/2003, promulgada por Decreto N°310 de fecha 30/07/2003, y.-

CONSIDERANDO:
Que, el artículo 1° de la Ordenanza citada en los vistos le otorgó un plazo de tres años a partir de la promulgación (30/07/2003) para que todos los comercios que desarrollen la actividad recreativa de baile, boites, y otros centros de diversión nocturna, que se encuentren habilitados en zonas no permitidas por el Código de Planeamiento vigente se reubiquen en zonas aptas conforme la legislación en uso.-

Que, el articulo 2° encomendó al Departamento Ejecutivo Municipal, que vencido dicho plazo, se resuelva dar de baja la habilitación municipal, a los comercios que no tramitaran en tiempo y forma el cambio de domicilio hacia las zonas permitidas.-

Que, a los fines de posibilitar el cumplimiento de la citada norma es de toda necesidad modificar el Código de Planeamiento del Partido de Zárate (Ordenanza Nº 3.125 y modificatorias) a fin de rezonificar sectores en la ciudad de Zárate para tornarlos aptos para el desarrollo de las actividades que se pretenden relocalizar.-

Que, en tal sentido, se considera adecuado replantear los límites de la Zona RC1, en la cual, previo dictamen favorable de la autoridad de aplicación, es posible el desarrollo de las actividades mencionadas en el considerando primero.-

Por ello, **el HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE ZARATE,** en uso de sus facultades sanciona la siguiente:

O R D E N A N Z A Nº 3 5 2 6.-

ARTÍCULO 1º.- Desaféctase de la "Zona de Protección Patrimonial Barranca y Puerto" (PP2) la parte de la Manzana 393 comprendida entre el ex ramal ferroviario a Celulosa Argentina S.A., excluyendo los predios correspondientes al mismo, y las calles Comercio, 7 de Julio y Av. Mitre.-

ARTÍCULO 2º.- Incorpórase a la "Zona de Recuperación 1" (RC1) el sector delimitado en el Artículo 1°, rigiéndose por la normativa correspondiente a esas zonas establecidas en el Código de Planeamiento del Partido de Zárate.-

ARTÍCULO 3º.- Elimínase del Cuadro General de Usos del Código de Planeamiento del Partido de Zárate la referencia para los Usos Nº 7, que permite la actividad del Rubro Recreación - Baile - Confiterías Bailables - Boites y otros Centros de Diversión Nocturna para la Zona de Esparcimiento 1 (E1) y para la Zona de Esparcimiento 4 (E4).-

ARTÍCULO 4º.- La presente Ordenanza entrará en vigencia desde el día de su promulgación, y deberá someterse a convalidación provincial en los términos del artículo 83° de la Ley 8.912.-

ARTÍCULO 5º.- Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese. Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante del Partido de Zárate, a los dieciséis días del mes de Diciembre de dos mil cuatro.-

El Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires

LA PLATA, 24 ABR. 2006

Visto el expediente N° 4121-92/05, mediante el cual la Municipalidad de Zárate modifica el Código de Planeamiento vigente en el partido, y

CONSIDERANDO:

Que el Municipio citado propicia la modificación con el propósito de desafectar de la Zona de Protección Patrimonial Barranca y Puerto (PP2) la parte de la manzana 393 comprendida entre el ex ramal ferroviario a Celulosa Argentina S.A., las calles Comercio, 7 de Julio y avenida Mitre, excluyendo los predios correspondientes a dicho ramal y se la incorpora a la Zona de Recuperación 1 (RC1), conforme a la Ordenanza N° 3.526/04 y su Decreto de Promulgación N° 692/04, que obran a fojas 43/44;

Que por el artículo 3° de la citada Ordenanza se elimina la referencia para los usos N° 7, que permite la actividad del Rubro Recreación-Baile-Confiterías Bailables-Boites y otros Centros de Diversión Nocturna para la Zona de Esparcimiento 1 (E1) y Zona de Esparcimiento 4 (E4) incorporados al cuadro general de usos por Ordenanza N° 3.364/02;

Que los organismos técnicos competentes se han expedido favorablemente bajo su exclusiva responsabilidad a fojas 45/46 y 48/48 vta.;

Que atento a lo dictaminado por la Asesoría General de Gobierno (fs. 50), se procede al dictado del presente;

Que la referida modificación se encuadra en los términos del artículo 83° del Decreto-ley N° 8.912/77 (T.O. por Decreto N° 3.389/87) y modificatorios;

Por ello,

El Poder Ejecutivo
de la
Provincia de Buenos Aires

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

D E C R E T A

ARTÍCULO 1°.- Apruébase la propuesta presentada por la **Municipalidad de Zárate** por la que se modifica el Código de Planeamiento vigente en el partido, conforme a la Ordenanza N° 3.526/04 y su Decreto de Promulgación N° 692/04, que forman parte integrante de este Decreto, bajo la exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos intervinientes.

ARTÍCULO 2°.- El presente Decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Gobierno.

ARTÍCULO 3°.- Regístrese, comuníquese, publíquese, dése al "Boletín Oficial" y pase al Ministerio de Gobierno. Cumplido archívese.

DECRETO N° 845

Dr. FLORENCIO RANDAZZO
Ministro de Gobierno
de la Provincia de Bs. As.

Ing. FELIPE SOLÁ
GOBERNADOR
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Ordenanza Nro. 3582

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº 4121 - H.C.D. 397/05.-

V I S T O:
La necesidad de modificar el Código de Planeamiento del Partido de Zárate (Ordenanza N° 3125/97) con el objeto de compatibilizar sus disposiciones relativas a la definición, clasificación y localización de "Centros Comerciales" con las normas regulatorias provinciales y municipales dictadas para estos tipos de establecimientos comerciales, así como con la realidad comercial experimentada en el Partido de Zárate desde su entrada en vigencia, y.-

CONSIDERANDO:
Que, la Ley Provincial N° 12.573 y sus decretos reglamentarios regulan el régi-men de instalación, ampliación y funcionamiento de Grandes Superficies Comerciales, tipificándolas como todo establecimiento de comercialización minorista o mayorista que realice venta minorista que ocupen, para el caso de municipios con una población entre 50.000 y 300.000 habitantes una superficie de más de novecientos metros cuadrados (900m2) destinada a la exposición y venta.-

Que, las normas citadas en el considerando anterior regulan, asimismo, el régimen de instalación, ampliación y funcionamiento de Cadenas de Distribución, definiéndolas como aquellos establecimientos de ventas minoristas o cadenas mayoristas que realicen ventas minoristas y que constituyan o pertenezcan a un mismo grupo económico y/o que estén conformados por un conjunto de locales de venta, situados o no en un mismo recinto comercial, que han sido proyectados conjuntamente o que estén relacionados por elementos comunes cuya utilización comparten y en los que se ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente.-

Que, la Municipalidad de Zárate, a través de la Ordenanza N° 3435 y modificatoria, reguló la instalación, ampliación, modificación y funcionamiento de Superficies Comerciales Intermedias, definiendo como tales a todos los establecimientos de comercialización minorista o mayorista que realicen ventas minoristas, que ocupen una superficie de más de ciento veinte metros cuadrados (120 m2) y hasta novecientos metros cuadrados (900m2), destinados a exposición y venta.-

Que, la regulación existente en materia de instalación, ampliación y funcionamien to de comercios comprendidos en las normas provinciales y municipales citadas precedentemente, ha sido una novedad legislativa, que ha venido a cubrir un vacío legal en la materia, frente a un fenómeno relativamente reciente de notable crecimiento de la cantidad de este tipo de establecimientos en todo el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, a los que el Partido de Zárate no permaneció ajeno.-

Que, el Código de Planeamiento del Partido de Zárate (Ordenanza N° 3125/97) previó en oportunidad de su proyección, aprobación y entrada en vigencia, determinadas pautas sobre las cuales se definieron las categorías de "Centro Comercial", así como las diferentes zonas urbanas en la que la instalación de este tipo de explotaciones se encuentra permitida o prohibida.-

Que, el punto 1.3.2. inciso a) del Código de Planeamiento del Partido de Zárate impone revisar con una periodicidad no mayor de tres años los resultados de la aplicación de sus normas y proponer las reformulaciones que resulten convenientes.-

Que, se advierte como necesario y conveniente modificar el Cuadro General de Uso contenido en el Capítulo 3 del Código de Planeamiento del Partido de Zárate, así como redefinir los conceptos esenciales que hacen a la calificación de las actividades comerciales a través de "Centro Comercial Tipo I", "Centro Comercial Tipo II" y "Centro Comercial Tipo III", a los fines de alcanzar los objetivos

Por ello, **el HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE ZARATE,** en uso de sus facultades sanciona la siguiente:

O R D E N A N Z A Nº 3 5 8 2.-

ARTÍCULO 1º.- Modifícanse los siguientes usos comerciales del Cuadro General de Usos normados en el Capítulo 3, Título 3.3. del Código de Planeamiento del Partido de Zárate, los que a partir de la entrada en vigencia de la presente quedarán definidos de las siguiente manera: "Centro Comercial Tipo I: Venta minorista de productos de consumo básico, organizados como mercados, ferias, autoservicios, supermercados o similares, cuya superficie destinada a exposición y venta no supere los 120m2 y se localicen en parcelas de hasta 500m2 de superficie".- "Centro Comercial Tipo II: Venta minorista organizada como mercado, feria, autoservicio, supermercado, centro de compras, grandes tiendas, tienda departamental, galería de comercios o similares, cuya superficie destinada a exposición y venta abarque entre 120m2 y 900m2 y se localicen en parcelas de hasta 2.000m2 de superficie".- Centro Comercial Tipo III: Venta minorista organizada como mercadoferia, autoservicio, supermercado, centro de compras, shopping, grandes tiendas, tiendas departa-mentales, galería de comercios, hipermercados o similares, cuya superficie destinada a exposición y venta supere los 900m2 y se localicen en parcelas de más de 2. 000m2 de superficie".-

ARTÍCULO 2º.- Modificase del Cuadro General de Usos normados en el Capítulo 3, Titulo 3.3., del Código de Planeamiento del Partido de Zárate, quedando como Uso No Permitido para los establecimientos definidos como "Centro Comercial Tipo I" las siguientes Zonas de las áreas Urbanas de Zárate y Lima: "Comercial Alta Densidad" (Ca) y "Residencial Medio" (Rm).-

ARTÍCULO 3º.- Modifícase del Cuadro General de Usos normados en el Capítulo 3, Título 3.3., del Código de Planeamiento del Partido de Zárate, quedando como Uso No Permitido para los establecimientos definidos como "Centro Comercial Tipo II" las siguientes Zonas de las áreas Urbanas de Zárate y Lima: "Comercial Densidad Media" (Cm1) y "Comercial Baja Densidad" (Cb).-

ARTÍCULO 4º.- La presente Ordenanza entrara en vigencia a los treinta (30) días de la convalidación provincial.-

ARTÍCULO 5º.- Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese. Dado en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante del Partido de Zárate, a los seis días del mes de Octubre de dosmil cinco.-

Modifica Usos

2500

Define categorías centros comerciales
Establece usos no permitidos
p/ Zárate y Finca.-
(lo volcamos en observaciones del mapa)

30

El Poder Ejecutivo
de la
Provincia de Buenos Aires

LA PLATA, 21 SEP 2006

Visto el expediente N° 4121-4.555/05, mediante el cual la Municipalidad de Zárate modifica el Código de Planeamiento vigente en el partido, y

CONSIDERANDO:

Que el Municipio citado propicia modificar la normativa para la localización de grandes superficies comerciales a fin de adecuarla a la Ley N° 12 573 y su reglamentación, conforme a la Ordenanza N° 3 582/05 y su Decreto de Promulgación N° 624/05, que obra a fojas 7/9.

Que dicha ley regula el régimen de instalación, ampliación y funcionamiento de grandes superficies comerciales, tipificándolas como todo establecimiento de comercialización minorista o mayorista que realice ventas minoristas con una superficie de más de novecientos metros cuadrados (900 m2) para municipios con una población entre cincuenta mil (50.000) y trescientos mil (300.000) habitantes ;

Que la normativa vigente regula la instalación de establecimientos comerciales con superficies menores a los novecientos metros cuadrados (900 m2) y resultando que desde la sanción y promulgación de la Ley N° 12 573 se provocó una situación de vacío legal que la propuesta superará,

Que se establecen categorías de centros comerciales: Centro Comercial Tipo I, Tipo II y Tipo III, según la superficie del establecimiento y de la parcela donde están asentados, determinándose limitaciones a su instalación en las zonas urbanas de Zárate y

El Poder Ejecutivo
de la
Provincia de Buenos Aires

Lima;

Que los organismos técnicos competentes se han expedido favorablemente bajo su exclusiva responsabilidad a fojas 14, 15, 17 y 23;

Que ha dictaminado la Asesoría General de Gobierno (fs.24/24 vta.),

Que el presente se dicta en uso de las facultades emergentes del artículo 83 del Decreto-Ley N° 8 912/77 (T.O. por Decreto N° 3 389/87) y modificatorios;

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
D E C R E T A

ARTÍCULO 1°.- Apruébase la propuesta presentada por la **Municipalidad de Zárate**, instrumentada en la Ordenanza N° 3 582/05, promulgada por Decreto Municipal N° 624/05, que forman parte integrante de este Decreto, bajo la exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos intervinientes.

ARTÍCULO 2°.- El presente Decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Gobierno.

ARTÍCULO 3°.- Regístrese, comuníquese, publíquese, dése al Boletín Oficial y pase al Ministerio de Gobierno. Cumplido archívese.

DECRETO N° 2500

Dr. FLORENCIO A. RANUAZZO
Ministro de Gobierno
de la Prov. de Bs. As.

Ing. FELIPE SOLÁ
GOBERNADOR

Ordenanza Nro. 3590

CORRESPONDE A EXPTE. Nº 4121 - H.C.D. 431/05.-

V I S T O:
La necesidad de modificar el Código de Planeamiento del Partido de Zárate (Ordenanza Nº 3125/97), que en su punto 1.3.2. inciso a) impone revisar con una periodicidad no mayor de tres años los resultados de la aplicación de sus normas y proponer las reformulaciones que resulten convenientes, y.-

CONSIDERANDO:
Que, la experiencia recogida recomienda realizar ciertas modificaciones en la zonificación de la localidad de Lima, creando en la actual zona Cm2 una nueva Zona Cm2a, más adecuada a la realidad comercial del sector, así como extender el sector BC desde el límite de la zona extraurbana hasta la Central Nuclear de Atucha I.-

Que, se ha advertido como necesario efectuar una corrección técnica de los denominados "parcelamientos externos al área urbana", que pasarán a ser "amanzanamientos externos al área urbana", y se admitirá en ellos las actividades de Comercio Minorista Tipo I.-

Que, en virtud de la reciente sanción de la Ordenanza Nº 3545/05, así como de la demanda vecinal plasmada en el expediente municipal Nº 4121-2103/01, se estima conveniente desafectar de la zona residencial extra urbana del área complementaria de la ciudad de Zárate el perímetro que comprende el Barrio La Florida, y crear la Zona Residencial Extraurbana 1 (RE1), como zona destinada a la localización de vivienda de intensidad baja admitiendo complementariamente la localización de equipamientos de seguridad, salud y práctica deportiva sin asistencia de espectadores.-

Que, a los fines de facilitar la instalación empresarial generadora de empleo y producto bruto, resulta oportuno redefinir los espacios a ser promovidos a tal fin, contemplándose accesos, transferencias, servicios e infraestructura existente, como verdaderas ventajas comparativas y competitivas, con la finalidad de atraer a las empresas a que pretendan instalarse en nuestra zona, lo que se enmarca en la voluntad municipal de establecer cuantos incentivos sean precisos para ayudar a mejorar el nivel de vida de nuestros habitantes.-

Que, asimismo, se ha verificado la necesidad de incorporar nuevas actividades al cuadro general de usos no previstas al momento de la sanción del Código, así como excluir otras, o reubicarlas en categorías que mejor interpreten los postulados básicos ordenadores del mismo.-

Por ello, **el HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE ZARATE,** en uso de sus facultades sanciona la siguiente:

O R D E N A N Z A Nº 3 5 9 0.-

ARTÍCULO 1º.- Sustitúyese el punto 4.2. del Capítulo 4 del Código de Planeamiento del Partido de Zárate, el que quedará redactado de la siguiente manera: "4.2. BANDAS DE CIRCULACIÓN: En todos los predios frentistas a la Ruta Nacional Nº 9, Ruta Nacional Nº 193, Ruta Provincial Nº 6 (ex Ruta Nacional Nº 12), Ruta Provincial de Segunda Categoría Nº 038-03 (camino de acceso a la Localidad de Lima) desde Ruta Nacional Nº 9 hasta la Central Nuclear Atucha I (PI11), excluyendo en esta última el tramo que cruza por zona AU y RE, se podrán desarrollar actividades vinculadas al tránsito automotor y al mantenimiento de la infraestructura vial, según especificaciones establecidas en el Cuadro General de Usos y en el Cuadro General de Indicadores Urbanísticos.".-

ARTÍCULO 2º.- Sustitúyese el punto 4.3. del Capítulo 4 del Código de Planeamiento del Partido de Zárate, el que quedará redactado de la siguiente manera:
4.3. AMANZANAMIENTOS EXTERNOS AL ÁREA URBANA. Todo amanzanamiento aprobado con anterioridad a la vigencia de este Código, y no incluido en las áreas urbanas delimitadas por el mismo, se regirá por los siguientes indicadores urbanísticos:

-Densidad poblacional neta máxima: la que resulte de una vivienda unifamiliar por parcela, compatible con la conformación del núcleo familiar. – F.O.S.: 0,6. –F.O.T.: 1,0.-
–Altura Máxima: seis (6) m. En las parcelas incluidas en dichos amanzanamientos se admitirá como uso permitido el de Comercio Minorista Tipo I.”-

ARTÍCULO 3º.- Desaféctase de la Zona Residencial Extraurbana (RE) del Área Complementaria de la Ciudad de Zárate al sector que comprende la jurisdicción del Barrio Parque La Florida que encierra el siguiente polígono delimitado en el Artículo 1º de la Ordenanza 3545/05: “Desde la esquina Norte de la Ruta Nacional Nº 193 y calle 15 hacia el NO hasta la esquina de calle 15 y calle sin nombre que separa la Parcela 993 de la Fracción III; luego por esta calle hasta la línea límite entre la Parcela 960h y Fracción III; luego por dicha línea hasta el vértice que separa la Parcela 960g de la Fracción II; luego hacia el NE hasta la calle 15; luego por calle 15 hacia el NO hasta la línea límite entre la Parcela 107a y la Parcela 117b; luego por esta hasta la calle 1 bis; luego por esta hasta la calle sin nombre que separa la Parcela 162d y la Parcela 114t; luego por calle sin nombre hacia el NE hasta la línea límite entre la Parcela 162d y 162c; luego por esta hasta calle 2; luego por esta hasta calle 1 (ex Ruta 193); luego por esta hasta actual Ruta Nacional 193 y luego por esta hasta el punto de partida.-

ARTÍCULO 4º.- Créase la Zona Residencial Extraurbana 1 (RE1) del Área Complementaria de Zárate que comprende el polígono delimitado en el Artículo 3º quedando caracterizada como “Zona destinada a la localización de vivienda de intensidad baja admitiendo complementariamente la localización de equipamientos de seguridad, salud y práctica deportiva sin asistencia de espectadores”. Se regirá por los indicadores urbanísticos correspondientes a la Zona Residencial Extraurbana (RE) señalados en los Títulos 3.4 Cuadro General por Zonas y 3.5 Planillas Síntesis por Zonas del Código de Planeamiento del Partido de Zárate.-

ARTÍCULO 5º.- Desaféctase de la Zona Comercial Densidad Media 2 (Cm2) los siguientes alineamientos: 1. Ambos frentes de las siguientes calles de la localidad de Lima:
-Calle 11 desde calle 20 hasta calle 2;
-Calles 9 y 13, desde calle 10 hasta calle 8;
-Calles 8 y 10, desde calle 13 hasta calle 9.-

ARTÍCULO 6º.- Créase la Zona Comercial Densidad Media 2a (Cm2a) que comprende los alineamientos mencionados en el Artículo 5º quedando caracterizada como “Zona destinada a la localización de usos comerciales, administrativos y de servicio de intensidad media y flujo vehicular medio. Admite como uso complementario más relevante el residencial”. Se regirá por los indicadores urbanísticos correspondientes a la Zona Comercial Media Densidad 2 (Cm2) señalados en los Títulos 3.4 Cuadro General por Zonas y 3.5 Planillas Síntesis por Zonas del Código de Planeamiento del Partido de Zárate.-

ARTÍCULO 7º.- Desaféctase de la Zona Agropecuaria del Área Rural del Partido de Zárate al sector que comprende el polígono deslindado de la siguiente manera: Desde el vértice lindero entre las parcelas 419d y 422a de la Circunscripción III sobre Ruta Nacional Nº 9 hacia el SE hasta la intersección de dicha Ruta con la Ruta Provincial Nº 31 (continuación de la Avda. Antártida Argentina); por esta y su continuación (camino a Solís) hasta el camino vecinal ubicado entre las parcelas 955s y 955h, por este camino hacia el NO hasta la Ruta Provincial Nº 31; por esta hacia el NE hasta la línea límite entre las parcelas 420c y 424b; por esta línea límite hasta cerrar el polígono con el vértice de inicio sobre Ruta Nacional Nº 9.-

ARTÍCULO 8º.- Incorpórase a la Zona Industrial 1 (I1) del Área Rural del Partido de Zárate el polígono delimitado en el Artículo 7º.-

ARTÍCULO 9º.- Desaféctase de la Zona Industrial 2 (I2) del Área Complementaria de la ciudad de Zárate al sector que comprende el polígono deslindado de la siguiente manera: Desde la intersección de la Ruta Nacional Nº 9 y el límite con el Partido de Campana; por éste hasta el Arroyo La Pesquería; por este hasta el Camino Zárate.-
- Capilla del Señor (Ruta Provincial Nº 193); por ésta hasta su intersección con la Ruta Nacional Nº 193; por esta hasta su intersección con la Ruta Nacional Nº 9; y por ésta hasta su intersección con el límite con el Partido de Campana.-

ARTÍCULO 10º.- Incorpórase a la Zona Industrial 1 (I1) del Área Complementaria de la Ciudad de Zárate el polígono delimitado en el Artículo 9º.-

ARTÍCULO 11º.- Desaféctase de la Zona Residencial Medio Bajo 1 (Rmb1) de la ciudad de Zárate al sector que comprenden la calle Luis Jenner, entre calles Alférez Pacheco y Esposos Curie, acera

SO; y entre Esposos Curie y Teodoro Fels, ambas aceras.-

ARTÍCULO 12º.- Incorpórase a la Zona Comercial Densidad Media 2 (Cm2) de la Ciudad de Zárate el sector delimitado en el Artículo 11º.-

ARTÍCULO 13º.- Incorpóranse en el Capítulo 3, Título 3.1. "ÁREAS", en el inciso "a" la zona "Cm2a" y en el inciso "b", la zona "RE1" creadas en los artículos 4º y 6º, respectivamente.-

ARTÍCULO 14º.- Incorpóranse en el Capítulo 3, Título 3.5. "PLANILLAS SÍNTESIS POR ZONAS" las planillas correspondientes a las Zonas: Residencial Extraurbana 1 (RE1) y Comercial Densidad Media 2a (Cm2a), con la caracterización e indicadores urbanísticos señalados en los artículos 4º y 6º, respectivamente.-

ARTÍCULO 15º.- Modifícase el Cuadro General de Usos (Capítulo 3- Título 3.3 del Código de Planeamiento del Partido de Zárate), excluyendo de la columna de Usos, rubro "Servicios Generales", subrubro "Servicios Generales Tipo I", la actividad de "Guarda y estacionamiento de automóviles livianos y camionetas", e incluyendo dicha actividad en la columna de Usos, rubro "Servicios Generales", subrubro "Servicios Generales Tipo II".-

ARTÍCULO 16º.- Modifícase el Cuadro General de Usos (Capítulo 3– Título 3.3 del Código de Planeamiento del Partido de Zárate), rubro "Producción", incorporando el subrubro "Aserradero", que incluirá las siguientes actividades:
"ASERRADERO, corte, transformación y tratamientos especiales en la madera"; estas actividades se considerarán como Uso Permitido en Zona Comercial Densidad Media 2 (Cm2), con indicación de número de "Referencia para los Usos" "2", Industrial 1 (I1), Industrial 2 (I2), Equipamiento Industrial (EI), Banda de Circulación (BC); y como Uso No Permitido en las demás Zonas del Cuadro General de Usos; y desdoblando la línea que incluye los rubros "Floricultura, horticultura, sivicultura, vivero, apicultura, criadero de conejos, cerdos y aves" del subrubro "Actividades Agropecuarias", en dos líneas que reemplazan la anterior, y que incluyen los siguientes rubros:
"Floricultura, horticultura, sivicultura, vivero, criadero de conejos, chinchillas y ñandúes". Estas actividades se considerarán como Uso Permitido en Zona Agropecuaria (A), con indicación del número de "Referencia para los Usos" "7", y en la Zona Industrial 1 (I1), con indicación del número de "Referencia para los Usos" "8"; y como Uso No Permitido en las demás Zonas del Cuadro General de Usos.-
"Apicultura, ffet lot, criadero de cerdos y aves". Estas actividades se considerarán como Uso Permitido en Zona Agropecuaria (A), con indicación del número de "Referencia para los Usos" "5"; y como Uso No Permitido en las demás Zonas del Cuadro General de Usos.-

ARTÍCULO 17º.- Modifícase el Cuadro General de Usos (Capítulo 3– Título 3.3 del Código de Planeamiento del Partido de Zárate), incorporándose en la Columna "Zonas" entre las subcolumnas RE e I1, la subcolumna correspondiente a la Zona Residencial Extraurbana 1 (RE1) con la asignación de los siguientes Usos Permitidos:
Comisaría; Cuartel de Bomberos; Deportes en pre-dios compatibles con amanzanamientos y parcelamientos urbanos sin asistencia de espectadores; Sala de Primeros Auxilios; Hotel por Día; Vivienda Unifamiliar; Vivienda Multifamiliar (con indicación del número de "Referencia para los Usos" "1"); Servicios Generales Tipo I. Quedando como Usos No Permitidos todos los demás usos indicados en el Cuadro General.-

ARTÍCULO 18º.- Modifícase el Cuadro General de Usos (Capítulo 3– Título 3.3 del Código de Planeamiento del Partido de Zárate), incorporándose en la Columna "Zonas" entre las sub-columnas Cm2 y Cb, la subcolumna correspondiente a la Zona Comercial Densidad Media 2 a (Cm2a) con la asignación de los siguientes Usos Permitidos:
Comisaría; Cuartel de Bomberos; Oficina de Organismo público o de servicio; Centro Comercial Tipo I y II; Comercio Mayorista Tipo I y II; Comercio Minorista Tipo I, II y III; Materiales de Construcción Tipo I; Depósito Tipo I; Culto; Deportes en predios compatibles con amanzanamientos y parcelamientos urbanos sin asistencia de espectadores; Educación y Cultura Tipo I, II y III; Espectáculos y Juegos; Gastronomía y Esparcimiento; Reunión y Encuentro Social; Clínica o Sanatorio; Clínica Psiquiátrica; Consultorios Externos sin Internación; Sala de Primeros Auxilios; Actividades Artesanales; Hotel por Día; Pensión; Vivienda Unifamiliar, Vivienda Multifamiliar; Vivienda Colectiva, Hogar Geriátrico, Hogar Infantil, Casa de Reposo, Convento; Servicios de Reparaciones; Servicios Financieros; Salas Velatorias con oficina de atención, sin depósito, sin sala, sin ataúdes; Salas Velatorias con oficina de atención, con estacionamiento vehicular y ataúdes; Servicios Generales Tipo I y II; Clínica Veterinaria; Estación de Servicio (con indicación del número de "Referencia para los Usos" "6"); Lavaderos de autos Livianos y Motos; Servicios para el Automotor Tipo I, II y IV. Quedando como Usos No Permitidos todos los demás usos indicados en el

Cuadro General.-

ARTÍCULO 19º.- Modifícase el Cuadro General de Usos (Capítulo 3 – Título 3.3 del Código de Planeamiento del Partido de Zárate), incorporando las siguientes actividades a la columna de "Usos": COMERCIO MINORISTA TIPO I:
Pañalera. COMERCIO MINORISTA TIPO II: Venta de artículos de informática.
ACTIVIDADES ARTESANALES: Elaboración manual y en pequeña escala de velas y jabones. SERVICIOS DE REPARACIONES: Reparación de artículos de informática. SERVICIOS FINANCIEROS: Oficina de pagos. SERVICIOS GENERALES TIPO II: Motomensajería. Spa. Sala de ensayo de música. Servicio de uso público de computación e internet.-
SERVICIOS PARA EL AUTOMOTOR TIPO I: Lubricentro.-
SERVICIOS PARA EL AUTOMOTOR TIPO II: Instalación de equipos de GNC.-

ARTÍCULO 20º.- Modifícase el Cuadro General de Usos (Capítulo 3– Título 3.3 del Código de Planeamiento del Partido de Zárate), excluyendo de la categoría de Uso Permitido y pasando a la categoría de Uso No Permitido en las zonas "E1" (Esparcimiento 1) y "E4" (Esparcimiento 4) las actividades de: "BAILE, confitería bailable, boites y otros centros de diversión nocturna", del rubro Recreación.-

ARTÍCULO 21º.- Modifícase el Capítulo 3 – Título 3.3., artículo 3.3.1. del Código de Planeamiento del Partido de Zárate, incorporando a las "Referencias de las Observaciones" los ítems "i" y "j", con las siguientes descripciones: "i Para el rubro uso público de computación e internet, en su modalidad "juegos en red", deberá observarse lo dispuesto en la Ordenanza 3496" y "j Para el rubro remises deberá observarse lo dispuesto en la Ordenanza 3176 y modificatorias"; e incorporando a las "Referencias para los Usos" los ítems "7" y "8", con las siguientes descripciones: "7. Sólo podrán instalarse a más de 300 metros de sectores ocupados o destinados a viviendas" y "8. Sujeto a estudio de la Autoridad de Aplicación en el marco del programa promocional de instalación provisoria de las actividades involucradas que dicte el Departamento Ejecutivo".-

ARTÍCULO 22º.- Modifícase el Cuadro General de Usos (Capítulo 3– Título 3.3 del Código de Planeamiento del Partido de Zárate), incorporando las observaciones "i" y "j" a los usos "Servicios Generales Tipo II.-

ARTÍCULO 23º.- Modifícase el Cuadro General de Usos (Capítulo 3 – Título 3.6 – 3.6.7. "Zona Agropecuaria (A)", inciso c), el que quedará redactado de la siguiente manera: "c) En los casos de usos que involucren la tenencia, estadía, cría u otras actividades vinculadas con animales, deberá asegurarse en especial el cumplimiento de los parámetros referidos a emisiones olorosas esta blecidas en las normas ambientales en vigencia. A tal fin, y en forma preventiva, los establecimientos dedicados a criadero de conejos, chinchillas, ñandúes y/o análogos no podrán instalarse a menos de trescientos (300) metros de sectores ocupados y/o destinados a vivienda; y los establecimientos dedicados a apicultura, feed lot, criadero de cerdos, aves y/o análogos no podrán instalarse a menos de mil (1000) metros de sectores ocupados y/o destinados a vivienda.".-

ARTÍCULO 24º.- Modifícase Anexo I del Código de Planeamiento del Partido de Zárate de la siguiente forma: Incorpórase como ítems del punto 1.1.2 las siguientes zonas: "Cm2a:
Comercial Densidad Media"; y "RE1 Residencial Extraurbana 1".-
Sustitúyese el ítem 3 del punto 1.2.2.1., Zona Cm2, que quedará redactado de la siguiente manera: "ZONA Cm2: … 3. Calle Luis Jenner, entre calles Alférez Pacheco y Esposos Curie, acera SO; y entre Esposos Curie y Teodoro Fels, ambas aceras.".-
Incorpórase en el punto 1.2.2.1. entre los títulos "ZONA Cm2" y "ZONA Cb" la siguiente zona: "ZONA Cm2a: Comprende los siguientes alineamientos: 1. Ambos frentes de las siguientes calles de la localidad de Lima: -Calle 11 desde calle 20 hasta calle 2; -Calles 9 y 13, desde calle 10 hasta calle 8; -Calles 8 y 10, desde calle 13 hasta calle 9.".-
Incorpórase como ítem 2 del punto 1.2.2.2. "Zonas que integran las Áreas Complementarias – En Zárate – "Zona I1", el siguiente: "ZONA I1: … 2. Desde la intersección de la Ruta Nacional Nº 9 y el límite con el Partido de Campana; por éste hasta el Arroyo La Pesquería; por este hasta el Camino Zárate – Capilla del Señor (Ruta Provincial Nº 193); por ésta hasta su intersección con la Ruta Nacional Nº 193; por esta hasta su intersección con la Ruta Nacional Nº 9; y por ésta hasta su intersección con el límite con el Partido de Campana.".-
Sustitúyese el ítem 3 del punto 1.2.2.2. "Zonas que integran las Áreas Complementarias – En Zárate – "Zona I2", el que quedará redactado de la siguiente manera: "ZONA I2: … 3. Desde la intersección de la Ruta Provincial Nº 12 (ex Ruta Nacional Nº 193) y las vías del ex FCG Bartolomé Mitre, por éstas hacia el SE hasta el límite con el partido de Campana, por este hacia el SO hasta la Ruta Nacional Nº 9, por esta hacia el NO hasta su intersección con la Ruta Provincial Nº 12 (ex Ruta Nacional Nº 193), y por esta hacia el NE hasta su intersección con las vías del ex FCG Bartolomé

Mitre.”.-
Sustitúyese en el punto 1.2.2.2. “Zonas que integran las Áreas Complementarias – En Zárate – Zona RE”, el que quedará redactado de la siguiente forma: “ZONA RE: Comprende la extensión del Área Complementaria excluyendo las Zonas E1, E2, E3, E4, I1, I2, EI, RC1, RC2, RC7, RT1, UE1, UE2, UE3, UE4, UE7, UE12, UE13, PI1, PI2, PI3, PI4, PI13, RM3, RE1 y CR.”.-
Incorpórase en el punto 1.2.2.2. entre los títulos “ZONA RE” y “ZONA RM3” la siguiente zona: “ZONA RE1: Desde la esquina Norte de la Ruta Nacional Nº 193 y calle 15 hacia el NO hasta la esquina de calle 15 y calle sin nombre que separa la Parcela 993 de la Fracción III; luego por esta calle hasta la línea límite entre la Parcela 960h y Fracción III; luego por dicha línea hasta el vértice que separa la Parcela 960g de la Fracción II; luego hacia el NE hasta la calle 15; luego por calle 15 hacia el NO hasta la línea límite entre la Parcela 107a y la Parcela 117b; luego por esta hasta la calle 1 bis; luego por esta hasta la calle sin nombre que separa la Parcela 162d y la Parcela 114t; luego por calle sin nombre hacia el NE hasta la línea límite entre la Parcela 162d y 162c; luego por esta hasta calle 2; luego por esta hasta calle 1 (ex Ruta 193); luego por esta hasta actual Ruta Nacional 193 y luego por esta hasta el punto de partida.”.-
Sustitúyese en el punto 1.2.2.3. “Zonas que integran el Área Rural, Zona I1”, el que quedará redactado de la siguiente manera: “ZONA I1: Desde la intersección del borde NO de las parcelas 504a y 503a de la Circunscripción VI con las vías del ex FCG Bartolomé Mitre; por estas hasta el camino de acceso a la zona industrial (que separa la sección H, Circunscripción I; y la Sección B de la Circunscripción III de la Sección D de igual Circunscripción); por este hasta el camino que separa la Sección B citada de la citada Sección C, ambas de la Circunscripción III, por este hasta la calle España; por esta hasta la Ruta Nacional Nº 9; por esta hasta su intersección con la Ruta Provincial Nº 31 (continuación de la Avda. Antártida Argentina); por esta y su continuación (camino a Solís) hasta el camino vecinal ubicado entre las parcelas 955s y 955h, por este camino hacia el NO hasta la Ruta Provincial Nº 31; por esta hacia el NE hasta la línea límite entre las parcelas 420c y 424b; por esta línea límite hasta la Ruta Nacional Nº 9; por esta hasta el camino que limita el borde NE de las Fracciones III, VIII y VII de la parcela 784f, Sección F, Circunscripción IX; por este hasta el borde SE de la parcela 783a, de igual nomenclatura; por este hasta la Ruta Nacional Nº 9; por esta hasta el camino que limita el borde SE de la Fracción IX y las parcelas 781, Sección F, Circunscripción IX; por este hasta su intersección con el cauce del Arroyo Las Palmas, coincidente con el borde de la parcela 771s, Sección B, Circunscripción IX; por este hasta el borde SO de las parcelas 771s, 771r, 771n, 771m, 771k, 771h, 770a, 770b, 767b, 766b, 765; por este hasta el camino divisorio de las Circunscripciones IX y VIII; por este hasta la Ruta Nacional Nº 9; por esta hasta el camino que limita el borde Este de las parcelas 729c y 729f, Circunscripción VIII; por este hasta el camino divisorio de las Circunscripciones VIII y IX; por este hasta el camino que limita el borde Sur de las parcelas 729f, 729e, 728c, 728b, 728a, 727b, 727e, 726k, 726m de la Circunscripción VIII; por este hasta el camino que limita el borde Oeste de las parcelas 726m, 726n, 726p, 726r, 726a, 648, 647a, 647b, 645 y 643 de la Circunscripción VIII y su continuación el camino que separa las Secciones C y B de la Circunscripción VIII; por este hasta el camino que divide esta Circunscripción de la Circunscripción VI; por este hasta su intersección con el borde SO de la parcela 504a, Circunscripción IV; por este hasta el borde NO de igual parcela y de la parcela 503a de la misma Circunscripción; por este hasta su intersección con la traza férrea del ex FCG Bartolomé Mitre. Se excluye la zona descripta como UE11.”.-

ARTÍCULO 25º.- Modifícase el Plano 2 “Plano de Zonificación del Partido de Zárate”, el Plano 3 “Plano de Zonificación Ciudad de Zárate”, las Planchetas 3B, 3D y 3E “Planchetas Zonificación Ciudad de Zárate”, el Plano 4 “Plano de Zonificación Localidad de Lima”, las Planchetas 4A y 4B “Plancheta Zonificación Localidad de Lima”, del Código de Planeamiento del Partido de Zárate, de acuerdo a las reformas introducidas en la presente Ordenanza.-

ARTÍCULO 26º.- La presente Ordenanza entrara en vigencia a los treinta (30) días de su convalidación provincial.-

ARTÍCULO 27º.- Autorízase al Departamento Ejecutivo a ordenar el texto del Código de Planeamiento del Partido de Zárate, incorporando las modificaciones en él introducidas por ordenanzas posteriores a la 3125/97, debidamente convalidadas a nivel provincial.-

ARTÍCULO 28º.- Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese. Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante del Partido de Zárate, a los veinticuatro días del mes de Noviembre de dosmil cinco.-

El Poder Ejecutivo
de la
Provincia de Buenos Aires

2505

55

LA PLATA, 21 SEP 2006

Visto el expediente N° 4121-4.992/05 mediante el cual la Municipalidad de Zárate modifica el Código de Planeamiento vigente en el partido, y

CONSIDERANDO:

Que el Código vigente impone la revisión cada tres años de los resultados de la aplicación de sus normas para proponer las reformulaciones que resulten convenientes;

Que, a fin de concretar tal revisión, el Municipio citado propicia los ajustes y adecuaciones contenidos en la Ordenanza N° 3.590/05 y su Decreto de Promulgación N° 728/05, que obran a fojas 25/30.

Que los organismos técnicos competentes se han expedido favorablemente bajo su exclusiva responsabilidad a fojas 40/40 vta., 44/44 vta. y 48.

Que, atento a lo dictaminado por la Asesoría General de Gobierno (fs. 50/50 vta.), se procede al dictado del presente;

Que la referida modificación se encuadra en los términos del artículo 83 del Decreto-Ley N° 8.912/77 (T.O. por Decreto N° 3.389/87) y modificatorios;

Por ello,

56

El Poder Ejecutivo
de la
Provincia de Buenos Aires

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
D E C R E T A

ARTÍCULO 1°.- Apruébase la propuesta presentada por la **Municipalidad de Zárate** por la que se modifica el Código de Planeamiento vigente, conforme a la Ordenanza N° 3.500/05 y su Decreto de Promulgación N° 728/05 que forman parte integrante de este Decreto, bajo la exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos intervinientes

ARTÍCULO 2°.- El presente Decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Gobierno.

ARTÍCULO 3°.- Regístrese, comuníquese, publíquese, dése al Boletín Oficial y pase al Ministerio de Gobierno. Cumplido archívese

DECRETO N° 2505

Dr. FLORENCIO R. RANDAZZO
Ministro de Gobierno
de la Pcia. de Bs. As.

Ing. FELIPE SOLÁ
GOBERNADOR
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Ordenanza Nro. 4230

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº 4121 -H.C.D. 443/13.-

V I S T O:
La competencia Municipal que en la materia surge de los Artículos 190 y siguientes de la Constitución Provincial, Art. 27 inciso 2 y siguientes del Decreto Ley 6769/58/ Art. 70 y 71 del Decreto Ley 8912/77, normas complementarias y modificatorias, y.-

CONSIDERANDO:
Que, los fundamentos de la presente son los que surgen de los antecedentes obrantes en autos.-

Por ello, **el HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE ZÁRATE,** en uso de sus facultades sanciona la siguiente:

O R D E N A N Z A Nº 4 2 3 0.-

ARTÍCULO 1º.- Apruébese la normativa urbanística correspondiente al Plan Integral de Desarrollo Urbano Paseo de la Ribera aprobado por la Ordenanza 4053/12, elaborado en los términos del Artículo 82° del Decreto Ley 8912/77, dentro del polígono comprendido por: Desde la intersección del deslinde de las parcelas 2h y 6a, Sección rural, Circunscripción I, con la línea de costa del Río Paraná de Las Palmas; por ésta última hasta su intersección con el deslinde de las parcelas 185d 185e, Sección rural, Circunscripción por éste hasta el deslinde entre las parcelas 187k y 185d de la Sección rural, Circunscripción Ir; por éste y su proyección hasta la parcela 35p de la Sección rural, Circunscripción 1; por el borde S de las parcelas 35p y 35r de la Sección rural, Circunscripción I hasta la calle Caseros; por ésta hasta la calle Pacheco; por ésta hasta el borde SO de la Fracción II de la Circunscripción 1 hasta la calle Laprida, cruzando ésta calle por el borde NE de la parcela 5a de la manzana 351, sección F, Circunscripción 1 hasta la calle Arribeños; cruzando ésta por la calle San Lorenzo hasta la traza vieja del ex FCG Urquiza, cruzando éstas vías hasta la calle Aristóbulo del Valle; por ésta hasta la calle Ituzaingo: por ésta hasta el lado NE de la manzana 216, sección D, Circunscripción 1; por éster cruzando la calle Belgrano hasta el lado Norte de las parcelas 14 y 4 de la manzana 215, Sección D, Circunscripción 1 hasta la calle Rivadavia; cruzando ésta, hasta vértice Este de la manzana 94 de la Sección B! Circunscripción 1; por el lado Norte de esta manzana hasta la calle Bolívar; por ésta hasta la calle 9 de Julio; por éste hasta la calle Valentín Alsina; por ésta hasta la calle Chacabuco: por ésta hasta la calle Berutti; por ésta hasta la calle Maipú, por ésta hasta la calle Urquiza, por ésta hasta la calle 3 de Febrero, por ésta hasta la calle Juan José Paso; por ésta hasta la calle Maipú; por ésta hasta la calle Pavón; por ésta hasta la calle 9 de Julio; por ésta hasta la calle Tala; por ésta y su proyección, coincidente con el deslinde de las parcelas 2h y 6a, Sección rural, Circunscripción 1 hasta la línea de costa del Río Paraná de Las Palmas, cerrando el polígono; y que forma parte de la presente como Anexo A.-

ARTÍCULO 2º.- Modificase el Código de Planeamiento de Zarate, aprobado por Ordenanza N 3125/97, de acuerdo a las normas para las zonas que forman parte de la presente como Anexo BI que deberán incorporarse a la normativa vigente".-

ARTÍCULO 3º.- Declárase de interés público y sujeto a expropiación parcial de los inmuebles necesarios para materializar las trazas de las calles publicas constitutivas de la Vialidad Principal del sector urbano afectado por el plan, conforme el plano que obra como ANEXO C, de la presente.-

ARTÍCULO 4º.- Declarase al área delimitada en el art, 3°, como zona de provisión prioritaria de servicios y equipamiento, en los términos del Artículo 85° del Decreto Ley 8912/77.-

ARTÍCULO 5º.- Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese. Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante del Partido de Zárate, a los cinco días del mes de Diciembre del dos mil trece.-

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

LA PLATA, 25 FEB 2015

VISTO el expediente Nº 4121-1923/14, por el que la Municipalidad de Zarate modifica la normativa vigente en el partido, mediante la Ordenanza Nº 4230/13, y

CONSIDERANDO:

Que por la propuesta elevada se gestiona la convalidación de la Ordenanza Nº 4230/13, sus Anexos A, B y C, y su Decreto de promulgación Nº 967/13, de la Municipalidad de Zarate, por la que se propone la aprobación de la normativa urbanística correspondiente al Plan Integral de Desarrollo Urbano Paseo de la Ribera.

Que la Dirección de Ordenamiento Local a fojas 237/238 y 259, se expide sin formular objeciones de carácter técnico, considerando que la propuesta se encuentra en condiciones de continuar su trámite de convalidación provincial, criterio compartido por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial a fojas 239 y 265;

Que a fojas 241/244, la Dirección Provincial de Infraestructura Urbana y Territorial, se expide en el mismo sentido, compartiendo dicho criterio la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda a fojas 245;

Que a fojas 266 la Subsecretaría de gobierno toma conocimiento e impulsa el trámite convalidatorio provincial de la mencionada Ordenanza;

Que, a fojas 260/260 vuelta, interviene la Asesoría General de Gobierno;

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por el Artículo 83º del Decreto –Ley Nº 8912/77 (T.O. 1987 y modificatorios);

Por ello;

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
DECRETA

ARTÍCULO 1°: Aprobar, bajo la exclusiva responsabilidad de los órganos técnicos intervinientes, la propuesta presentada por la Municipalidad de Zarate mediante la cual se modifica la normativa vigente en el Partido, instrumentada mediante la Ordenanza N° 4230/13, Decreto promulgatorio N° 967/13, y Anexos A, B y C, que forman parte del presente.

ARTÍCULO 2°: Excluir de la aprobación dispuesta en el artículo 1° del presente Decreto el artículo 3° de la Ordenanza N° 4230/13 por ser de estricta competencia municipal, y el artículo 4°, por referirse al área delimitada en el artículo 3°, y por encontrarse modificado por la Ley N° 14.449 el artículo 85° del Decreto Ley 8912/77.

ARTÍCULO 3°: 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 4°: El presente Decreto será refrendado por la Señora Ministra Secretaria en el Departamento de Gobierno.

ARTÍCULO 5°: Registrar, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA pasar al Ministerio de Gobierno. Cumplido, archivar.

DECRETO N° 71

DANIEL OSVALDO SCIOLI
Gobernador de la
Provincia de Buenos Aires

ARGELINA ALVAREZ RODRIGUEZ
Ministra de Gobierno
Provincia de Buenos Aires

CORRESPONDE A EXPEDIENTE Nº 4121 – H.C.D. 443/13.-

VISTO:

La competencia Municipal que en la materia surge de los Artículos 190 y siguientes de la Constitución Provincial, Art. 27 inciso 2 y siguientes del Decreto Ley 6769/58/ Art. 70 y 71 del Decreto Ley 8912/77, normas complementarias y modificatorias; y,

CONSIDERANDO:

Que, los fundamentos de la presente son los que surgen de los antecedentes obrantes en autos.-

Por ello, el HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE ZÁRATE, en uso de sus facultades sanciona la siguiente:

ORDENANZA Nº 4230.-

ARTÍCULO 1º.- Apruébese la normativa urbanística correspondiente al Plan Integral de Desarrollo Urbano Paseo de la Ribera aprobado por la Ordenanza 4053/12, elaborado en los términos del Artículo 82º del Decreto Ley 8912/77, dentro del polígono comprendido por: Desde la intersección del deslinde de las parcelas 2h y 6a, Sección rural, Circunscripción I, con la línea de costa del Río Paraná de Las Palmas; por ésta última hasta su intersección con el deslinde de las parcelas 165d 165e, Sección rural, Circunscripción por éste hasta el deslinde entre las parcelas 197K y 165d de la Sección rural, Circunscripción Ir; por éste y su proyección hasta la parcela 6bp de la Sección rural, Circunscripción 1; por el borde S de las parcelas 35p y 35f de la Sección rural, Circunscripción I hasta la calle Caseros; por ésta hasta la calle Pacheco; por ésta hasta el borde SO de la Fracción II de la Circunscripción 1 hasta la calle Laprida, cruzando esta calle por el borde NE de la parcela 5a de la manzana 361, sección P, Circunscripción 1 hasta la calle Arribeños; cruzando ésta por la calle San Lorenzo hasta la traza vieja del ex FCG Urquiza, cruzando éstas vías hasta la calle Aristóbulo del Valle; por ésta hasta la calle Rucalingo; por ésta hasta el lado NE de la manzana 216, sección D, Circunscripción 1; por éster cruzando la calle Belgrano hasta el lado Norte de las parcelas 14 y 4 de la manzana 215, Sección D, Circunscripción 1 hasta la calle Rivadavia; cruzando ésta, hasta vértice Este de la manzana 84 de la Sección B1 Circunscripción 1; por el lado Norte de esta manzana hasta la calle Bolívar; por ésta hasta la calle 9 de Julio; por ésta hasta la calle Valentín Alsina; por ésta hasta la calle Chacaburco; por ésta hasta la calle Belgrano; por ésta hasta la calle Maipú; por ésta hasta la calle Urquiza; por ésta hasta la calle 3 de Febrero; por ésta hasta la calle Juan José Paso; por ésta hasta la calle Maipú; por ésta hasta la calle Panón; por ésta hasta la calle 9 de Julio; por ésta hasta la calle Tala; por ésta y su proyección, coincidente con el deslinde de las parcelas 2h y 6a, Sección rural, Circunscripción 1 hasta la línea de costa del Río Paraná de Las Palmas, cerrando el polígono; y que forma parte de la presente como Anexo A.-

ARTÍCULO 2º.- Modifícase el Código de Planeamiento de Zárate, aprobado por Ordenanza Nº 3125/97, de acuerdo a las normas para las zonas que forman parte de la presente como Anexo B1 que deberán incorporarse a la normativa vigente.-

ARTÍCULO 3º.- Declárase de interés público y sujeto a expropiación parcial de los inmuebles necesarios para materializar las trazas de las calles públicas constitutivas de la Vialidad Principal del sector urbano afectado por el plan, conforme al plano que obra como ANEXO C de la presente.-

ARTÍCULO 4º.- Declárase al área delimitada en el art. 3º, como zona de provisión prioritaria de servicios y equipamiento, en los términos del Artículo 85º del Decreto Ley 8912/77.-

ARTÍCULO 5º.- Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese. Dada en la sala de sesiones del HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE ZÁRATE a los [illegible] días del mes de Diciembre del dos mil trece.-

CERTIFICO QUE ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Dr. Mariano Recontula
Secretario Legislativo

MARCELA PUERTA POCO
SECRETARIA
H.C. DELIBERANTE
ZARATE

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Dr. Adrián Marino
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
del Partido de Zárate

Zárate, 16 DIC 2013

VISTO:

La Ordenanza Nº 4.230 sancionada por el Honorable Concejo Deliberante con fecha 05/12/2013; y-

CONSIDERANDO:

Que de acuerdo a lo establecido por el Artículo 108º, Inciso 2º de la Ley Orgánica de las Municipalidades Decreto-Ley 6769, corresponde al Departamento Ejecutivo su promulgación;

EL INTENDENTE MUNICIPAL, en uso de las facultades que le son propias:

DECRETA

ARTICULO 1º.- Promúlgase la Ordenanza Nº 4.230.-

ARTICULO 2º.- Comuníquese, publíquese, tomen conocimiento la Secretaría Jefe de Gabinete, Secretaría de Gobierno, Secretaría de Desarrollo Económico y Hacienda, Secretaría de Desarrollo Humano y Promoción Social, Contaduría, Tesorería, Subsecretaría de Salud, Subsecretaría de Asuntos Judiciales, Secretaría de Obras y Servicios Públicos, Subsecretarías de Obras Públicas, Dirección de Obras Particulares, Dirección de Plan Regulador, regístrese y archívese.-

Dr. ALAN PAUL FORTUNE
Secretario Jefe de Gabinete

CERTIFICO QUE ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL

Dr. MAURO NAPOLEON TULIA
Subsecretario de Gabinete
Técnico Administrativo

DECRETO Nº 967

ES COPIA

MARCELA [illegible]
SECRETARIA
H.C. DELIB. [illegible]
ZARATE

Intendencia Municipal de Zárate

05 DIC 2013

FOLIO Nº 444

FOLIO Nº 5

Ministerio de Gobierno FOLIO Nº ..... DESETA

ANEXO B

NORMATIVA MODIFICATORIA DEL CÓDIGO PLANEAMIENTO DE ZÁRATE

ARTÍCULO 1º: AFÉCTASE el Plan Integral de Desarrollo Urbano Paseo de la Ribera, elaborado en los términos del Artículo 82º del Decreto Ley 8912/77, a los predios localizados dentro del polígono que así delimitado: desde la intersección de la calle Tala (deslinde de las parcelas 2h y 6a, Sección rural, Circunscripción I), con la línea de costa del Río Paraná de Las Palmas; por ésta última hasta su intersección con el deslinde de las parcelas 185d y 185e, Sección rural, Circunscripción II; por éste hasta el deslinde entre las parcelas 187k y 185d de la Sección rural, Circunscripción II; por éste y su proyección hasta la parcela 35p de la Sección rural, Circunscripción I; por el borde S de las parcelas 35p y 35r de la Sección rural, Circunscripción I hasta la calle Caseros, por ésta hasta la calle Pacheco; por ésta hasta el borde SO de la Fracción II de la Circunscripción I hasta la calle Laprida, cruzando ésta calle por el borde NE de la parcela 5a de la manzana 351, sección F, Circunscripción I hasta la calle Arribeños, cruzando ésta por la calle San Lorenzo hasta la traza vieja del ex FCG Urquiza, cruzando éstas vías hasta la calle Aristóbulo del Valle; por ésta hasta la calle Ituzaingó; por ésta hasta el lado NE de la manzana 216, sección D, Circunscripción I; por éste, cruzando la calle Belgrano hasta el lado Norte de las parcelas 14 y 4 de la manzana 215, Sección D; Circunscripción I hasta la calle Rivadavia; cruzando ésta, hasta vértice Este de la manzana 94 de la Sección B, Circunscripción I; por el lado Norte de esta manzana hasta la calle Bolívar; por ésta hasta la calle 9 de Julio; por ésta hasta la calle Valentín Alsina; por ésta hasta la calle Chacabuco; por ésta hasta la calle Berutti; por ésta hasta la calle Maipú, por ésta hasta la calle Urquiza, por ésta hasta la calle 3 de Febrero, por ésta hasta la calle Juan José Paso; por ésta hasta la calle Maipú; por ésta hasta la calle Pavón; por ésta hasta la calle 9 de Julio; por ésta hasta la calle Tala; por ésta y su proyección, coincidente con el deslinde de las parcelas 2h y 6a, Sección rural, Circunscripción I hasta la línea de costa del Río Paraná de Las Palmas, cerrando el polígono.

ARTÍCULO 2º: DESAFÉCTASE del AREA COMPLEMENTARIA del partido de Zárate a los sectores delimitados por los siguientes polígonos:

1) Desde la intersección del lado SSE de la parcela 2, sección rural, circunscripción I y la línea de la costa del Río Paraná de las Palmas; por ésta hasta la proyección vertical del viaducto del Puente Zárate Brazo largo; por ésta proyección hasta la Caseros; por ésta hasta la intersección de la calle Arribeños; por ésta hasta la intersección con el borde SSO de la Fracción II de la Circunscripción I hasta la calle Laprida; cruzando esta calle hasta el borde NNE de la parcela 5a de la manzana 351, sección F, Circunscripción I hasta la calle Arribeños; cruzando ésta, por la calle San Lorenzo hasta la traza vieja del ex FCG Urquiza; cruzando éstas, hasta la calle Aristóbulo del Valle; por ésta hasta el lado SSE de la parcela 2, sección rural, circunscripción I; por este lado hasta la línea de la costa del Río Paraná de las Palmas, cerrando el polígono.

2) Desde la intersección del vértice NNO de la parcela 39f, Sección rural, Circunscripción II, con la línea de costa del Río Paraná de Las Palmas; por éste hasta el vértice NE de la parcela 41 de la misma nomenclatura; de éste por el lado Oeste de las parcelas 41 y 184, Sección rural, Circunscripción II hasta el

CERTIFICO QUE ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL

Dr. MAURO ALFREDO [illegible]

ES COPIA

Intendencia Municipal de Zárate

05 DIC 2019

FOLIO Nº 446

FOLIO Nº 6

FOLIO Nº

lado Sur de la parcela 184; por éste lado, deslinda entre esta parcela y la parcela 185d, hasta la proyección del camino que deslinda 187k y 187h de la misma nomenclatura hasta la intersección con el lado SO de la traza afectada por electroducto (LAT 500 kw Campana-Colonia Elía) dentro de la parcela 185d, sección rural, Circunscripción I; por este hasta la intersección con la línea de costa del Río Paraná de Las Palmas, cerrando el polígono.

ARTICULO 3º: AFECTASE al ÁREA URBANA del Partido del Zárate el sector delimitado en el artículo 2º.

ARTÍCULO 4º: CREANSE en el Área Urbana del Plan Integral de Desarrollo Urbano Paseo de la Ribera, definida en el art. 3º las siguientes zonas:

Residencial de Alta Densidad Costero -Rac1-, Residencial de Alta densidad costero -Rac2-, Residencial de media densidad costero -Rmc2-, Residencial de media densidad costero -Rmc3-, Residencial de media densidad costero -Rmc4-, Protección Patrimonial costera -PPc2-, Protección Patrimonial costera -PPc4- y Residencial de media densidad costero -Rmc1-.

ARTÍCULO 5º: CREANSE en el Área Complementaria del Plan Integral de Desarrollo Urbano Paseo de la Ribera, las siguientes zonas:

Residencial de Media Densidad Costero -Rmc5-, Residencial Costero Sustentable -Rcs-, Protección Patrimonial Costera -PPc1-, Protección Patrimonial Costera -PPc3-, Humedal Costero -Huc1-, Equipamiento Costero -Ec2-, Equipamiento Costero -Ec1-, Equipamiento Costero -Ec3-, Equipamiento Portuario -Ep1- y Equipamiento Náutico Costero -Enc1-.

ARTÍCULO 6º: DESAFECTANSE de la Zona de Recuperación 1 -RC1- del Área Complementaria el sector delimitado por el siguiente polígono: Desde la intersección de la calle Hipólito Yrigoyen y Apolo XI; por ésta hasta el deslinde de la parcela 35m, Sección Rural, Circunscripción I, continuando por éste sobre la costa del Río Paraná de las Palmas hasta el deslinde de ésta con la parcela 35h, Sección Rural, Circunscripción I; por este hasta la calle Arribeños; por ésta hasta el límite NE de las manzanas 343, 342, 341, 340, 339, 338 y 337, Sección F, Circunscripción I, coincidente con la traza ferrea del ex FCG Urquiza (Ramal al Ferry Boat); por éste hasta su intersección con la calle San Lorenzo; por ésta hasta la calle Comercio; por ésta hasta su intersección con el ex ramal ferroviario del ex FCG Urquiza a Celulosa Argentina (incluyendo las parcelas correspondientes al mismo); por éste hasta la calle Hipólito Yrigoyen; por ésta (excluyendo los predios frentistas a la misma) hasta cerrar en su intersección con la calle Apolo XI. Incorpórase la parte de la Manzana 393 de la Circunscripción I, Sección G, comprendida entre el ex ramal ferroviario a Celulosa Argentina S.A., excluyendo los predios correspondientes al mismo, y las calles Comercio, 7 de julio y Av. Mitre; y AFECTANSE a las Zonas Ppc2, Ppc4 y Rmc2.

ARTICULO 7º: DESAFECTANSE de la Zona de Recuperación 2 -RC2-, del Área Complementaria el sector delimitado por el siguiente polígono: Desde el deslinde de las parcelas 2h y 6a, Sección K, Circunscripción I, en su intersección con la línea de costa del Río Paraná Las Palmas; por ésta hasta el límite SE de la parcela 9, Sección K, Circunscripción I; por éste hasta la línea de cresta de barranca; por ésta (coincidente con la línea imaginaria de separación con las secciones B y A de igual circunscripción), hasta su intersección con las calles Maipú y Pavón; por ésta hasta la calle 9 de julio; por ésta hasta el deslinde citado en primer término y por éste cerrando sobre la costa del Río Paraná de

ES COPIA

Intendencia Municipal de Zárate

05 DIC 2019

MARCELA FERRABOSCO
SECRETARIA
LIC. DEL M. ZARATE
ZARATE

FOLIO 446

FOLIO 7

Las Palmas, cerrando el polígono, y AFÉCTANSE a las Zonas Rmc5, Rc5, PPc3 y Rmc1 del Área Complementaria.

ARTÍCULO 8°: DESAFÉCTANSE de USO ESPECÍFICO 4 -UE4-, del Área Complementaria, el sector comprendido por las parcelas fiscales del Destacamento de la Prefectura Naval Argentina y del Muelle Fiscal, sin identificación catastral y AFÉCTASE a la Zona de Protección Patrimonial costera 4 -PPc4- del Área Urbana.

ARTÍCULO 9°: DESAFÉCTASE de USO ESPECÍFICO 3 -UE3- del Área Complementaria, el sector comprendido por las parcelas 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 24 y 25 de la de la Sección rural, Circunscripción I y AFÉCTANSE a las Zonas EC1, Ec2, PPc1 y PPc3, del Área Complementaria.

ARTÍCULO 10°: DESAFÉCTASE de la zona Rmb1, del Área Urbana, el sector delimitado por el siguiente perímetro: Desde la intersección de la calle San Lorenzo y la traza vieja del ex FCG Urquiza; por ésta hasta la intersección de las calles Arribeños y Caseros, por ésta hasta la calle Pacheco; por ésta hasta el borde SSO de la Fracción II de la Circunscripción I hasta la calle Laprida; cruzando ésta calle por el borde NNE de la parcela 5a de la Manzana 351, Sección F, Circunscripción I hasta la calle Arribeños; cruzando ésta por la calle San Lorenzo hasta la traza vieja del ex FCG Urquiza, cerrando el polígono y AFÉCTASE a la Zona Rmc4 del Área Urbana.

ARTÍCULO 11°: DESAFÉCTASE de PRECINTO INDUSTRIAL 3 -PI3- y PRECINTO INDUSTRIAL 4 -PI4-, del Área Complementaria, según el art. 4.1. del Código de Zonificación, Ordenanza 3125/97, al predio identificado como parcela 35h, Sección Rural, Circunscripción I y AFÉCTASE a la Zona Rac1 del Área urbana

ARTÍCULO 12°: DESAFÉCTANSE de PRECINTO INDUSTRIAL 1 -PI1- y PRECINTO INDUSTRIAL 2 -PI2-, del Área Complementaria, según el art. 4.1. del Código de Zonificación, Ordenanza 3125/97, a los predios identificados como parcelas 3af y 3ag de la Fracción I, Sección G, Circunscripción I y AFÉCTASE a la Zona Rac2 del Área urbana

ARTÍCULO 13°: DESAFÉCTANSE de EQUIPAMIENTO 1 -E1- del Área Complementaria al sector delimitado por el siguiente polígono: Desde la intersección del deslinde entre las parcelas 20 y 21, Sección K, Circunscripción I, y la línea de costa del Río Paraná de las Palmas; por ésta hasta el muelle fiscal del Puerto de Zárate; de aquí por la calle Hipólito Yrigoyen hasta la Avda. Costanera Sector Centro; por ésta hasta la calle Aristóbulo del Valle; por ésta hasta la calle Rivadavia; por ésta hasta el deslinde entre las Secciones K y B, de la Circunscripción I; por ésta hasta el deslinde entre las parcelas 26 y 25, Sección K, Circunscripción I; por ésta hasta la calle Crucero Gral. Belgrano; por ésta hasta el deslinde de las parcelas 20 y 21 de la Sección K, Circunscripción I; por ésta hasta la línea de costa del Río citado, cerrando el polígono, y AFÉCTASE a la Zona Ec1 y PPc3 del Área Complementaria.

ARTÍCULO 14°: DESAFÉCTANSE de EQUIPAMIENTO 2 -E2- del Área Complementaria a los predios costeros sin identificación catastral localizados en la costa correspondiente al ex Balneario Municipal, comprendido entre la línea de costa del Río Paraná de las Palmas y la calle Apolo XI, desde las instalaciones de Prefectura Naval Argentina (Puerto Zárate) hasta el muelle

CERTIFICO QUE ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL

Dr. MANUEL ALFREDO TULIA
Subsecretario de Control
Tribunal de Cuentas Zárate

ES COPIA

Intendencia Municipal de Zárate

05 DIC 2013

MARCELA FERRABOSCO
SECRETARIA
H.C. DELIBERANTE
ZARATE

FOLIO Nº 947

FOLIO Nº 3

Históricamente conocido como de la Shell-Mex y AFÉCTASE a la Zona PPc4 del Área Urbana.

ARTÍCULO 15°: DESAFÉCTANSE de EQUIPAMIENTO 3 -E3- del Área Complementaria al sector delimitado por el siguiente polígono: Desde la intersección de la calle Alférez Pacheco y el borde S.O. de la parcela 187g, Sección G, Circunscripción II; por éste hasta la zona de vías del ex FCG Urquiza; por éste hasta la Avda. Lavalle; por ésta hasta la calle Alférez Pacheco; por ésta hasta cerrar con el límite citado de la parcela 187g y AFÉCTASE a la Zona PPc4 del Área Urbana.

ARTÍCULO 16°: DESAFÉCTANSE de INDUSTRIAL 2 -I2- del Área Complementaria al sector delimitado por el siguiente polígono: Desde la intersección del límite Este de la Zona de Restricción 1 (RT1) con la línea de costa del Río Paraná de las Palmas; por ésta hasta su intersección con el límite Noreste de la Zona de Remediación 3 (RM3); por éste hasta su intersección con el límite Norte de la Zona de Remediación 3 (RM3) y por ésta hasta su intersección con la línea de deslinde entre las parcelas 25q de la Circunscripción I y la 185d de la Circunscripción II; por ésta hasta su intersección con el límite Oeste de la Zona de Remediación 3 (RM3); por éste hasta su intersección con la línea imaginaria que constituye la prolongación del eje del camino que separa la Zona de Remediación 3 (RM3) de la Zona Industrial 2 (I2) y de la Zona de Residencial Extraurbana (RE); por éste hasta su intersección con el límite Este de la Zona de Restricción 1 (RT1); por ésta hasta su intersección con la de costa del Río Paraná de las Palmas, y AFÉCTASE a la Zona Rmc1 y Ec3.

ARTÍCULO 17°: DESAFÉCTANSE de REMEDIACION 3 -RM3- del Área Complementaria al predio 185d de la sección rural de la Circunscripción II y AFÉCTASE a las Zonas Rmc1, Ec3, Enc1 y Ep1.

ARTÍCULO 18°: Las zonas creadas en el artículo 4° cuentan con la siguiente delimitación:

ZONA Rac1: Comprende las parcelas 35h, 35t, 35w y 35x, de la Sección Rural, Circunscripción I.

ZONA Rac2: Comprende las parcelas 3af y 3ag de la Fracción I, Sección G, Circunscripción I.

ZONA Rmc1: Comprende el siguiente perímetro: Desde el vértice NO de la parcela 38f, Sección rural, Circunscripción II, en coincidencia con la línea de costa del Río Paraná de Las Palmas; por éste hasta el vértice NE de la parcela 41 de la misma nomenclatura; de éste por el lado Oeste de las parcelas 41 y 184, Sección rural, Circunscripción II hasta el lado Sur de la parcela 184; por éste lado, deslinde entre esta parcela y la parcela 185d, hasta la proyección del camino que deslinda 187R y 187h de la misma nomenclatura hasta la intersección con el lado SO de la traza afectada por electroducto (LAT 500 kw Campana-Colonia Elía) dentro de la parcela 185d, sección rural, Circunscripción II; por este hasta la intersección con la línea de costa del Río Paraná de Las Palmas.

ZONA Rmc2: Comprende las parcelas 34, 35a, 35v, 35k y 38a de la Sección Rural, Circunscripción I.

ZONA Rmc3: Comprende el siguiente perímetro: Desde la intersección de la calle Caseros y la traza vieja del ex FCG Urquiza; por ésta hasta el vértice NNE

Dr. MAURO ALFREDO TULIA
Subsecretario de Control
Técnico Administrativo

ES COPIA

Intendencia Municipal de Zárate

05 DIC 2013

MARCELA F. DEGRADOSCO
SECRETARIA
H.C. DEL DEPARTAMENTO
ZARATE

FOLIO Nº 448

FOLIO Nº 9

Ministerio de Gobierno
FOLIO Nº
DIRECCIÓN

de la parcela 38e, sección rural, Circunscripción I, de éste por el borde E de la misma parcela y la parcela 38p y 36r de la misma nomenclatura hasta la calle Caseros; por ésta hasta la intersección con la traza vieja del ex FCG Urquiza, cerrando el polígono.

ZONA Rmc4: Comprende el siguiente perímetro: Desde la intersección de la calle San Lorenzo y la traza vieja del ex FCG Urquiza; por ésta hasta la intersección de las calles Arribeños y Caseros, por ésta hasta la calle Pacheco; por ésta hasta el lado SSO de la Fracción II de la Circunscripción I hasta la calle Laprida, cruzando ésta calle por el lado NNE de la parcela 5a de la manzana 351, sección E, Circunscripción I hasta la calle Arribeños; cruzando ésta por la calle San Lorenzo hasta la la traza vieja del ex FCG Urquiza, cerrando el polígono.

ZONA PPc2: Comprende el siguiente perímetro: Desde General Pinto y su intersección con la calle Molo hasta la intersección con el lado SE de la parcela 3ag; por éste hasta el Paseo de la Ribera; por éste hasta el deslinde entre las parcelas 30a y 32; por la proyección de éste deslinde, hasta las vías del viejo FFCC Urquiza, incluyendo la manzana 337a; por las vías hasta la calle Aristóbulo del Valle; por ésta hasta la calle General Pinto y por ésta hasta la calle Molo, cerrando el polígono.

ZONA PPc4: Comprende el siguiente perímetro: Todas las parcelas frentistas a la línea de costa sobre el Río Paraná de las Palmas en el tramo circunscripto entre el lado Sur de la parcela 2, sección rural, circunscripción I y el Puente Zárate-Brazo Largo y entre la línea de la costa y las Zonas Rac2, PPc2, Rmc2 y Rac1, incluye las parcelas 32a y 33 de la sección rural, circunscripción I y los terrenos del viejo FFCC Urquiza entre la calle Arribeños y la Zona PPc2.

ARTÍCULO 19º: Las zonas creadas en el artículo 5º cuentan con la siguiente delimitación:

ZONA Rmc5: Comprende el siguiente perímetro: Desde la intersección de la calle Tala y la calle 9 de Julio por el deslinde de las parcelas 2h y 6a, Sección rural, Circunscripción I, hasta la proyección de la calle Crucero General Belgrano; por ésta hasta la intersección con la proyección de la calle Maipú; por ésta hasta la proyección de la calle 3 de Febrero; por ésta hasta la calle Juan José Paso; por ésta hasta la calle Maipú; por ésta hasta la calle Pavón; por ésta hasta la calle 9 de Julio; por ésta hasta la calle Tala, cerrando el polígono.

ZONA Rcg: Comprende el siguiente perímetro: Desde la intersección del deslinde de las parcelas 2h y 6a, Sección rural, Circunscripción I, con la línea de costa del Río Paraná de Las Palmas; por ésta última hasta su intersección con la proyección de la calle Maipú; por ésta hasta la proyección de la calle Crucero General Belgrano; por ésta hasta el deslinde de las parcelas 2h y 6a, Sección rural, Circunscripción I, cerrando el polígono.

ZONA PPc1: Comprende el siguiente perímetro: Desde la calle Chacabuco en su intersección con la calle Estrada; por ésta hasta su intersección con la proyección de la calle Crucero General Belgrano; por ésta hasta el deslinde entre las parcelas 25 y 26, sección rural, circunscripción I, por ésta hasta la proyección de la calle Suipacha; por ésta hasta la calle 9 de Julio; por ésta hasta la calle Valentín Alsina; por ésta hasta la calle Chacabuco y por ésta hasta la calle Estrada, cerrando el polígono.

ZONA PPc3: Comprende dos sectores:

CERTIFICO QUE ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL

Dr. MAURICIO ALFREDO TULIA
Subsecretario de Gobierno
Intendencia Municipal

ES COPIA

FOLIO Nº 449

Intendencia Municipal de Zárate

05 DIC 2013

MARCELA FERRAZUSCO
SECRETARIA
H.C. DELIBERANTE
ZARATE

FOLIO Nº 10

Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº.....
DI.SE.TA.

1. Desde la intersección de la calle 3 de Febrero y Matheu ; por ésta y su proyección hasta la calle Crucero Gral. Belgrano; por ésta hasta la proyección de la calle estrada, por Estrada hasta la calle Chacabuco; por ésta hasta la calle Berutí; por ésta hasta la calle Maipú, por ésta hasta la calle General Urquiza; por ésta hasta la calle 3 de Febrero; por ésta hasta la calle Matheu, cerrando el polígono.

2. Desde la intersección del deslinde entre las parcelas 25 y 26, Sección rural, Circunscripción I y la calle Crucero Gral. Belgrano; por ésta hasta la calle Aristóbulo del Valle; por ésta hasta la calle Ituzaingo; por ésta hasta el deslinde entre y la intersección con el lado NE de la manzana 216, sección D, Circunscripción I; por éste, cruzando la calle Belgrano hasta el lado Norte de las parcelas 14 y 4 de la manzana 215, Sección D, Circunscripción I hasta la calle Rivadavia; cruzando ésta, hasta vértice Este de la manzana 94 de la Sección B, Circunscripción I; de ésta, por el lado Norte de esta manzana, hasta la calle Bolívar; por ésta hasta la calle 9 de Julio; por ésta hasta la calle Sulpacha; por ésta hasta el deslinde entre las parcelas 25 y 26, Sección rural, Circunscripción I y por éste hasta la calle Crucero Gral. Belgrano, cerrando el polígono.

ZONA Hur1: Comprende el siguiente perímetro: Desde la intersección de la proyección de la Calle Maipú con la línea de costa del Río Paraná de Las Palmas; por ésta última hasta su intersección con el deslinde entre las parcelas 9 y 10, sección Rural, Circunscripción I; por ésta hasta la proyección de la calle Crucero General Belgrano; por ésta hasta la proyección de la Calle Maipú cerrando el polígono

ZONA Ec1: Comprende el siguiente perímetro: Desde la intersección de la proyección de la calle divisoria entre la Base de la Armada Nacional y el Club Náutico Arsenal con la línea de costa del Río Paraná de Las Palmas; por ésta hasta el lado SE de la parcela 2, sección rural, Circunscripción I hasta la calle Aristóbulo del Valle; por ésta hasta la calle divisoria entre la Base de la Armada Nacional y el Club Náutico Arsenal y por esta calle hasta la línea de costa del Paraná de las Palmas.

ZONA Ec2: Desde la intersección con el deslinde entre las parcelas 9 y 10, sección Rural, Circunscripción I con la línea de costa del Río Paraná de Las Palmas; por ésta hasta la proyección de la calle divisoria entre la Base de la Armada Nacional y el Club Náutico Arsenal; por ésta hasta la calle Crucero general Belgrano; por éstas hasta el deslinde entre las parcelas 9 y 10, sección Rural, Circunscripción I y por ésta hasta línea de costa del Río Paraná de Las Palmas, cerrando el polígono.

ZONA Ec3: Desde la intersección de la proyección vertical del lado E del viaducto del Puente Zarate-Brazo Largo y la línea de costa del Río Paraná de las Palmas hasta la intersección con el lado E de la traza afectada por electroducto (LAT 500 kw Campana-Colonia Elía) dentro de la parcela 186d, sección rural, Circunscripción II; por éste hasta la proyección del camino que deslinda las parcelas 187k y 187h de la misma nomenclatura hasta el deslinde [illegible] y 187k; por éste hasta la proyección vertical del lado E del viaducto del Puente Zarate-Brazo Largo y por éste hasta la línea de costa del Río Paraná de las Palmas, cerrando el polígono.

CERTIFICO QUE ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL

MAURO ALFREDO TUDA
Subsecretario de Control
Técnico Administrativo

ZONA Enc1: Desde la intersección del vértice NNE de la parcela 41, Sección rural, Circunscripción II, con la línea de costa del Río Paraná de Las Palmas; de éste punto, por el lado Oeste de las parcelas 41 y 184, Sección rural,

ES COPIA

FOLIO 452

Intendencia Municipal de Zárate

MARCELA FERNÁNDEZ
SECRETARIA
H.C. DEL CONCEJO
ZARATE

05 DIC 2013

Circunscripción II, hasta la intersección de la proyección del camino que deslinda 187k y 187h de la misma nomenclatura hasta la intersección con el lado B de la traza afectada por electroducto (LAT 500 kw Campana-Colonia Elía) dentro de la parcela 185d, sección rural, Circunscripción II; por éste la proyección del camino que deslinda 187k y 187h de la misma nomenclatura hasta la intersección con el lado S de la parcela 184 de la misma nomenclatura; por este lado hasta el vértice OSO de la misma parcela 184; desde este vértice, por el lado Oeste de las parcelas 41 y 184, Sección rural, Circunscripción II, hasta la línea de costa del Río Paraná de Las Palmas, cerrando el polígono.

ZONA Ep1: Desde la intersección del vértice NNE de la parcela 41, Sección rural, Circunscripción II, con la línea de costa del Río Paraná de Las Palmas; de este punto, por el lado Oeste de las parcelas 41 y 184, Sección rural, Circunscripción II, y su proyección hasta la intersección de la proyección del camino que deslinda 187k y 187h de la misma nomenclatura; por ésta hasta el deslinde de las parcelas 185d y 185e Sección rural, Circunscripción II; por éste hasta su intersección con la línea de costa del Río Paraná de Las Palmas, cerrando el polígono.

ARTÍCULO 20º: Regirán para las zonas creadas en los artículos 4º y 5º, los siguientes indicadores urbanísticos especificados en las siguientes planillas de zona.

CERTIFICO QUE ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL

Dr. MAURO ALFREDO TELIA
Subsecretario de Control
Técnico Administrativo

FOLIO 451

Intendencia Municipal de Zárate

ES COPIA

05 DIC 2013

MARCELA FERRABOSCO
SECRETARIA
H.C. DEL ELEGANTE
ZARATE

ZONA	Rac1	
Residencial de Alta Densidad Costero Zona destinada a la localización de usos residenciales multifamiliares y hoteleros. Admite usos de comercio, servicios, oficinas, administración, recreación y educativos. Edificios y espacios catalogados sujetos a las Normas de protección del Capítulo 5.	Parcela Mínima - Ancho: 40 m - Superficie: 2500 m²	
F.O.S.:	0,6	
F.O.T.:	2.50	
RETIROS OBLIGATORIO MINIMO:	Frente[1]:	6 m
	Lateral:	6 m
	Fondo:	6 m
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	Ver 2.0.1.	
ALTURAS:	Mínimo:	No se exige
	Máxima[2]:	60m
	De basamento:	12 m
DENSIDAD:	Bruta:	750 hab./Ha.
	Neta:	1400 hab./Ha.

NOTAS:

1. En retiros de frente se podrá optar por realizar recovas de altura 6m y profundidad 6m permitiendo así, la utilización de la línea de frente sin retiro como fuera por encima de los 6 m hasta la altura determinada por gálibos y altura máxima.
2. Por gálibo R = 1/6 de ejes de calle (con posibilidad de corrección de volumen)

USOS: (ver Cuadro General de Usos)

COCHERAS: si no superan 1,5 m de altura de la parcela no computan FOT y pueden tomar el 100% de FOS, si se restituye la superficie verde vegetal en el 50% que se computará como absorbente y se realizan las obras de refinización correspondientes. Será obligatorio para parcelas mayores a 12 mts. De frente a razón de 3,6 m2 por persona, como mínimo.

PROVISIÓN DE SERVICIOS ESENCIALES: Agua corriente, Desagües cloacales, Pavimento en todas las vías, Alumbrado público, Energía eléctrica domiciliaria, Desagües pluviales, Gas Natural.

PREMIOS: Se incluyen premios según Decreto/Ley 8912/77 y sus modificatorias, de FOT y DENSIDAD. La aplicación de premios no podrá superar los valores máximos de FOT y DN más establecidos en el DL.

CESIONES DE ESPACIOS VERDES LIBRES PÚBLICOS Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Será de aplicación lo dispuesto por el art. 58° del decreto Ley 8912/77

CERTIFICO QUE ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL

FOLIO Nº 452

Intendencia Municipal de Zárate

ES COPIA

FOLIO Nº 13

MARCELA FERNANDOSCO
SECRETARIA
INTENDENCIA MUNICIPAL
ZARATE

05 DIC 2013

Ministerio de Gobierno
FOLIO Nº
DIRECTA

ZONA	Rac2
[redacted]	
Residencial de Alta Densidad Costera Zona destinada a la localización de usos residenciales multifamiliares y hoteleros. Admite usos de comercio, servicios, oficinas y administración. Edificios y espacios catalogados sujetos a las Normas de protección del Capítulo 8.	Parcela Mínima - Ancho: 40 m - Superficie: 2500 m2
[redacted]	
F.O.S.:	0,5
F.O.T.:	2,5
RETIROS OBLIGATORIO MÍNIMO:	Frente[1]: 6 m Lateral: 6 m Fondo: 6 m
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	Ver 2.6.1.
ALTURAS:	Mínima: 3 m Máxima[2]: 42m De basamento: 12 m
DENSIDAD:	Bruta: 700 hab./Ha. Neta: 1400 hab./Ha.
[redacted]	

NOTAS:

1. En retiros de frente se podrá optar por realizar pergolas de altura libre y profundidad libre permitiendo así, la utilización de la línea de frente sin retiro como límite por encima de los 6 m hasta la altura determinada por gálibos y alturas máximas.
2. Por gálibo R = 1/5 de ejes de calle (con posibilidad de corrección de volumen)

COCHERAS: si no superan 1,6 m de altura de la parcela no computan FOT y pueden tomar el 100% de FOS, el se restituye la superficie verde vegetal en el 60% que se computaría como absorbente y se realizarán las obras de mitigación correspondientes. Será obligatorio para parcelas mayores a 12 mts. De frente a razón de 3,5 m2 por persona, como mínimo.

USOS: (ver Cuadro General de Usos)

PROVISIÓN DE SERVICIOS ESENCIALES: Agua corriente, Desagües cloacales, Pavimento en todas las vías, Alumbrado público, Energía eléctrica domiciliaria, Desagües pluviales, Gas Natural.

PREMIOS: Se incluyen premios según Decreto/Ley 8912/77 y sus modificatorias, de FOT y DENSIDAD. La aplicación de premios no podrá superar los valores máximos de FOT y Densidad establecidos en el DL 8912/77.

CESIONES DE ESPACIOS VERDES LIBRES PÚBLICOS Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Será de aplicación lo dispuesto por el Art. 56° del decreto Ley 8912/77 (t.t. Dto. 27/97).

CERTIFICO QUE ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Secretaría de Planeamiento Urbano

ES COPIA

FOLIO Nº 453

Intendencia Municipal de Rosario

05 DIC 2019

MARCELO FERNANDO SECRETARIA H.C. DIPUTADOS ZARATE

FOLIO Nº 14

ZONA	Rmc1	
Residencial de media densidad corriente. Zona destinada a la localización de usos residenciales multifamiliares y hoteleros de media alta intensidad. Admite usos complementarios de comercio oficinas y servicios.	Parcela Mínima - Ancho: 40 m - Superficie: 2500 m2	
F.O.S.:	0,6	
F.O.T.:	2,0	
RETIROS OBLIGATORIO MINIMO:	Frente:	6m
	Lateral:	6m
	Fondo:	6m
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	Ver 2.6.1.	
ALTURAS:	Mínima:	3 m
	Máxima*:	42m
	De basamento:	6 m
DENSIDAD:	Bruta:	400 hab./Ha
	Neta:	580 hab./Ha.

NOTAS:

1. En retiros de frente se podrá optar por realizar recovas de ancho libre y profundidad 6m permitiendo así la utilización de la línea de frente sin retiro como límite por entero del lote o mitad de altura determinada por quiebre y altura máxima.
2. Por pedido R – 105 de ejes de calle (con posibilidad de ocupación de volumen)

COCHERAS: si no superan 1,5m de altura de la parcela no computan FOT y pueden tener el 100% de FOS, el resultante la superficie cubierta vegetal en el 50% que se computará como absorbente y se tratarán las cargas de planificación correspondientes. Será obligatorio para parcelas mayores a 12 mts. De frente a razón de 3,6 m2 por persona, como mínimo.

USOS PREDOMINANTES: (ver Cuadro General de Usos)

PROVISIÓN DE SERVICIOS: Agua corriente, Desagüe cloacales, Pavimento en todas las vías, Alumbrado público, Energía eléctrica domiciliaria, Desagüe pluviales, Gas natural.

PREMIOS: Se incluyen premios según Ordenanza 8912/77 y sus modificaciones, de FOT y DENSIDAD. La aplicación de premios no podrá superar los valores máximos de FOT y DH pedo establecidos en el DL 8912/77.

CESIONES DE ESPACIOS VERDES LIBRES PÚBLICOS Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Será de aplicación lo dispuesto por el art. 80° del decreto Ley 8912/77

RESTRICCIÓN PARA HABILITAR EL USO E INDICADORES: Por presentar, en el suelo y/o en el subsuelo, de material contaminante en concentraciones superiores a los límites ya establecidos en la legislación nacional y provincial aplicables serán motivo de estudios particularizados por parte de la Autoridad de Aplicación quedando, en función de los mismos, sujetos a la realización de tareas de saneamiento necesarias para liberarse de poner en peligro en forma directa o indirecta la vida humana y la preservación de los recursos naturales existentes.

CERTIFICO QUE ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Dr. MARCELO ALFREDO LOPEZ
Subsecretario Legal
Municipalidad de Rosario

Intendencia Municipal de Zárate

ES COPIA

FOLIO Nº 454

FOLIO Nº 15

05 DIC 2013

MARCELA FERNANDEZ
SECRETARIA
M.C. DELTA SANTE
ZARATE

Ministerio de Gobierno FOLIO Nº ..... VISTA

ZONA	Rmc2	
Residencial de media densidad costero Zona destinada a la localización de usos residenciales multifamiliares y hoteleros de media-alta intensidad. Admite usos complementarios de comercio y servicios.	Parcela Mínima - Ancho: 40 m - Superficie: 2000 m2	
F.O.S.:	0,5	
F.O.T.:	1,8	
RETIROS OBLIGATORIO MINIMO:	Frente[1]:	6m
	Lateral:	6m
	Fondo:	6m
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	Ver 2.6.1.	
ALTURAS:	Mínima:	No se exige
	Máxima[2]:	24m
	De basamento:	6 m
DENSIDAD:	Bruta:	540 hab./Ha.
	Neta:	650 hab./Ha.

NOTAS:

1. En retiros de frente se podrá optar por realizar recovas de altura 6m y profundidad 6m permitiendo así, la utilización de la línea de frente sin retiro como límite por encima de los 6 m hasta la altura determinada por gálibos y altura máxima
2. Por gálibo R = 1/5 de ejes de calle (con posibilidad de corrección de volumen)

COCHERAS: si no superan 1,5 m de altura de la parcela no computan FOT y pueden tomar el 100% de FOS, si se restituye la superficie verde vegetal en el 60% que se computara como absorbente y se realizaran las obras de relentización correspondientes. Será obligatorio para parcelas mayores a 12 mts. De frente a razón de 3,6 m2 por persona, como mínimo.

USOS: (ver Cuadro General de Usos)

PROVISIÓN DE SERVICIOS: Agua corriente, Desagües cloacales, Pavimento en todas las vías, Alumbrado público, Energía eléctrica domiciliaria, Desagües pluviales, Gas Natural.

PREMIOS: Se incluyen premios según Decreto/Ley 8912/77 y sus modificaciones, de FOT y DENSIDAD. La aplicación de premios no podrá superar los valores máximos de FOT y EN neta establecidos en el DL 8912/77.

CESIONES DE ESPACIOS VERDES LIBRES PÚBLICOS Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Será de aplicación lo dispuesto por el art. 56° del decreto Ley 8912/77

GERENTE ...

ES COPIA

FOLIO Nº 455

Intendencia Municipal de Zárate

05 DIC 2013

MARCELA [illegible]
SECRETARIA
H.C. DELIB. JUNTE
ZARATE

Nº 16

ZONA	Rmc3	
Residencial de media densidad Costero Zona destinada a la localización de usos residenciales de media-baja intensidad.	Parcela Mínima - Ancho: 20 m - Superficie: 1000 m2	
F.O.S.:	0,6	
F.O.T.:	1,5	
RETIROS OBLIGATORIO MINIMO:	Frente:	No se exige
	Lateral:	No se exige
	Fondo:	No se exige
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	Ver 2.8.1.	
ALTURAS:	Mínima:	No se exige
	Máxima[1]:	12 m
	De basamento:	8 m
DENSIDAD:	Bruta:	300 hab./Ha.
	Neta:	400 hab./Ha.

NOTAS:

1. Por gálibo R = 1/5 de ejes de calle (con posibilidad de corrección de volumen)

COCHERAS: si no superan 1,5 m de altura de la parcela no computan FOT y pueden tomar el 100% de FOS, si se restituye la superficie verde vegetal en el 50% que se computara como absorbente y se realizaran las obras de ralentización correspondientes. Será obligatorio para parcelas mayores a 12 mts. De frente a razón de 3,5 m2 por persona, como máximo.

USOS: (ver Cuadro General de Usos)

PROVISIÓN DE SERVICIOS: Agua corriente, Desagües cloacales, Pavimento en todas las vías, Alumbrado público, Energía eléctrica domiciliaria, Desagües pluviales, Gas Natural

PREMIOS: Se incluyen premios según Decreto/Ley 8912/77 y sus modificatorias, de FOT y DENSIDAD. La aplicación de premios no podrá superar los valores máximos de FOT y Dif neta establecidos en el DL 8912/77.

CESIONES DE ESPACIOS VERDES LIBRES PÚBLICOS Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Será de aplicación lo dispuesto por el art. 56° del decreto Ley 8912/77.

CONDICIONAMIENTO: Los proyectos que se sometan a la aprobación serán evaluados con relación al mantenimiento del equilibrio ecológico, a la no producción de molestias a los linderos y a estructuración general del partido.

CERTIFICO QUE ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL

Dr. MAURO [illegible]
[illegible]
[illegible]

Intendencia Municipal de Rivera

ES COPIA

FOLIO Nº 456

05 DIC 2013

MARCELA [illegible]
SECRETARIA
H.C. DELIBERANTE
[illegible]

ZONA	Rmc4	
Residencial de media densidad Costero Zona destinada a la localización de usos residenciales de media densidad. Admite como usos complementarios más relevantes los de comercios y servicios.	Parcela Mínima - Ancho: 25 m - Superficie: 750 m2	
F.O.S.:	0,5	
F.O.T.:	1,5	
RETIROS OBLIGATORIO MINIMO:	Frente:	No se exige
	Lateral:	No se exige
	Fondo:	No se exige
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	Ver 2.8.1.	
ALTURAS:	Mínima:	No se exige
	Máxima:	12m
	De basamento:	6 m
DENSIDAD:	Bruta:	450 hab./Ha.
	Neta:	670 hab./Ha.

COCHERAS: si no superan 1,5 m de altura de la parcela no computan FOT y pueden tomar el 100% de FOS, si se restituye la superficie verde vegetal en el 60% que se computara como absorbente y se realizaran las obras de relevitización correspondientes. Será obligatorio para parcelas mayores a 12 mts. De frente a razón de 3.6 m2 por persona, como mínimo.

USOS: (ver Cuadro General de Usos)

PROVISIÓN DE SERVICIOS: Agua corriente, Desagües cloacales, Pavimento en todas las vías, Alumbrado público, Energía eléctrica domiciliaria, Desagües pluviales, Gas Natural.

PREMIOS: Se incluyen premios según Decreto/Ley 8912/77 y sus modificatorias, de FOT y DENSIDAD. La aplicación de premios no podrá superar los valores máximos de FOT y UN neta establecidos en el DL 8912/77.

CESIONES DE ESPACIOS VERDES LIBRES PÚBLICOS Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Será de aplicación lo dispuesto por el art. 63° del decreto Ley 8912/77

CERTIFICO QUE ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL.

Dr. MAURO ALFREDO TULIA
Subsecretario de Control
Técnico Administrativo

ES COPIA

Intendencia Municipal de Lárcale

05 DIC 2013

ZONA	Rmc5	
Residencial de media densidad Costero Zona destinada a la localización de usos residenciales multifamiliares y hoteleros. Admite usos de comercio, servicios, oficinas y administración.	Parcela Mínima - Ancho: 20 m - Superficie: 600 m2	
F.O.S.:	0,5	
F.O.T.:	1,20	
RETIROS OBLIGATORIO MINIMO:	Frente:	6 m
	Lateral:	6 m
	Fondo:	6 m
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	Ver 2.8.1.	
ALTURAS:	Mínima:	No se exige
	Máxima:	12 m
	De basamento:	6 m
DENSIDAD:	Bruta:	240 hab./Ha.
	Neta:	310 hab./Ha.

COCHERAS: si no superan 1,5 m de altura de la parcela no computan FOT y pueden tomar el 100% de FOS, si se restituye la superficie verde vegetal en el 50% que se computara como absorbente y se realicen las obras de ratenización correspondientes. Será obligatorio para parcelas mayores a 12 mts. De frente a razón de 3,0 m2 por persona, como mínimo.

USOS: (ver Cuadro General de Usos)

PROVISIÓN DE SERVICIOS: Agua corriente, Desagües cloacales, Pavimento en todas las vías, Alumbrado público, Energía eléctrica domiciliaria, Desagües pluviales, Gas Natural

PREMIOS: Se incluyen premios según Decreto/Ley 8912/77 y sus modificatorias, de FOT y DENSIDAD. La aplicación de premios no podrá superar los valores máximos de FOT y DN neta establecidos en el DL 8912/77.

CESIONES DE ESPACIOS VERDES LIBRES PÚBLICOS Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Será de aplicación lo dispuesto por el art. 56° del decreto Ley 8912/77

CERTIFICO QUE ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL

Dr. MAURO ALFREDO FOLIA
Secretario de Control
Técnico Administrativo

ES COPIA

FOLIO Nº 457

Intendencia Municipal de Zárate

05 DIC 2013

MARCELA FERRABOSCO
SECRETARIA
H.C. DELIBERANTE
ZARATE

ZONA	PPc1	
[illegible]	[illegible]	
Protección Patrimonial Zona de Preservación Patrimonial Cultural y natural destinada a la localización de usos Administrativo y cultural.	Parcela Mínima - Ancho: 40 m - Superficie: 2500 m2	
[illegible]		
F.O.S.:	0,25	
F.O.T.:	0,25	
RETIROS OBLIGATORIO MINIMO.	Frente:	6 m
	Lateral:	6 m
	Fondo:	6 m
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	Ver 2.6.1.	
ALTURAS:	Mínima:	No se exige
	Máxima:	6 m
	De basamento:	6 m
DENSIDAD:	Bruta:	100 hab./Ha.
	Neta:	150 hab./Ha.
[illegible]		

COCHERAS: si no superan 1,5 m de altura de la parcela no computan FOT y pueden tomar el 100% de FOS, si se restituye la superficie verde vegetal en el 50% que se computara como absorbente y se realizaran las obras de tetralización correspondientes. Será obligatorio para parcelas mayores a 12 mts. De frente a razón de 3.5 m2 por persona, como mínimo.

USOS: (ver Cuadro General de Usos)

PROVISIÓN DE SERVICIOS: Agua corriente, Desagües cloacales, Pavimento en todas las vías, Alumbrado público, Energía eléctrica domiciliaria, Desagües pluviales, Gas Natural.

PREMIOS: Se incluyen premios según Decreto/Ley 8912/77 y sus modificatorias, de FOT y DENSIDAD. La aplicación de premios no podrá superar los valores máximos de FOT y DN neta establecidos en el DL 8912/77.

CESIONES DE ESPACIOS VERDES LIBRES PÚBLICOS Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Será de aplicación lo dispuesto por el art. 56° del decreto Ley 8912/77

CERTIFICO QUE ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL

Dr. MARIO ALFREDO TULIA
Subsecretario de Control
Técnico Administrativo

21

ES COPIA

FOLIO Nº 458

Intendencia Municipal de Zárate

05 DIC 2013

MARCELA TERRABOSCO
SECRETARIA
H.C. DEL ALBAÑIL
ZARATE

20

ZONA	PPc2
Protección Patrimonial Costero 2 Zona de Preservación Patrimonial Paseo del Bajo (Calle Hipólito Yrigoyen) destinada a la localización de usos Residenciales, comerciales, hoteleros, Oficinas y equipamiento administrativo-cultural.	Parcela mínima - Ancho: 20 m - Superficie: 600 m2

F.O.S.:	0,6	
F.O.T.:	2,0	
RETIROS OBLIGATORIO MINIMO:	Frente[1]:	No se exige
	Lateral:	No se exige
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	Fondo:	No se exige
	Ver 2.6.1.	
ALTURAS:	Mínima:	No se exige
	Máxima[1 y 2]:	12 m
	De basamento:	6 m
CENSIDAD:	Bruta:	360 hab./Ha.
	Neta:	600 hab./Ha.

NOTAS:

1. Los lotes frentistas de la calle Hipólito Yrigoyen deberán completar la línea de edificación en su totalidad con arquitectura de similares características a la existente en altura, proporciones y materialidad constructiva de 6 m altura Máxima y hasta una profundidad desde la LM de 6 m.
2. Las parcelas superiores a 2000 m2 podrán cumpliendo con las demás normativas aumentar su altura a 18 m, tomando esta opción deberán mantener obligatoriamente retiros perimetrales de 6 m en todos sus lados excepto los denominados en la Nota 2

COCHERAS: si no superan 1,5 m de altura de la parcela no computan FOT y pueden tomar el 100% de FOS, si se restituye la superficie verde vegetal en el 50% que se computara como absorbente y se realizaran las obras de mitigación correspondientes. Será obligatorio para parcelas mayores a 12 mts. De frente a razón de 3,5 m2 por persona, como mínimo.

USOS: (ver Cuadro General de Usos)

PROVISIÓN DE SERVICIOS: Agua corriente, Desagues cloacales, Pavimento en todas las vías, Alumbrado público, Energía eléctrica domiciliaria, Desagües pluviales, Gas Natural.

PREMIOS: Se incluyen premios según Decreto/Ley 8912/77 y sus modificatorias, de FOT y DENSIDAD. La aplicación de premios no podrá superar los valores máximos de FOT y DN neta establecidos en el DL 8912/77.

CESIONES DE ESPACIOS VERDES LIBRES PÚBLICOS Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Será de aplicación lo dispuesto por el art. 56° del decreto Ley 8912/77 [illegible]

CERTIFICO [illegible]

ES COPIA

FOLIO nº 409

Intendencia Municipal de Zárate

MARCELA [illegible]
SECRETARIA
H.C. DELIBERANTE
ZARATE

05 DIC 2013

Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº
DESPACHO

ZONA	PPc3	
Protección Patrimonial Costero 3 Zona de Protección del paisaje Administrativo y cultural. Admite como usos complementarios más relevantes el de vivienda multifamiliar.	Parcela Mínima - Ancho: 40 m - Superficie: 2500 m2	
F.O.S.:	0,25	
F.O.T.:	0,25	
RETIROS OBLIGATORIO MINIMO:	Frente:	6 m
	Lateral:	6 m
	Fondo:	6 m
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	Ver 2.6.1.	
ALTURAS:	Mínima:	No se exige
	Máxima:	6 m
	De basamento:	6 m
DENSIDAD:	Bruta:	60 hab./Ha.
	Neta:	60 hab./Ha.

USOS: (ver Cuadro General de Usos)

PROVISIÓN DE SERVICIOS: Agua corriente, Desagües cloacales, Pavimento en todas las vías, Alumbrado público, Energía eléctrica domiciliaria, Desagües pluviales, Gas Natural. (ver Cuadro General de Usos)

PREMIOS: Se incluyen premios según Decreto/Ley 8912/77 y sus modificatorias, de FOT y DENSIDAD. La aplicación de premios no podrá superar los valores máximos de FOT y DN neta establecidos en el DL 8912/77.

CESIONES DE ESPACIOS VERDES LIBRES PÚBLICOS Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Será de aplicación lo dispuesto por el art. 56° del decreto Ley 8912/77

CERTIFICO QUE [illegible]

[illegible]
Subsecretario de Control
Técnico Administrativo

ES COPIA

460

Intendencia Municipal de Zárate

MARCELA FERRAGOSCO
SECRETARIA
M.C. DELIBERANTE
ZARATE

FOLIO
Nº 22

05 DIC 2013

ZONA	PPc4	
Protección Patrimonial Costero 4 Zona de Preservación Patrimonial destinada a la localización de usos administrativo, cultural y recreativos para el esparcimiento de la población	Parcela Mínima - Ancho: 40 m - Superficie: 2500 m2	
F.O.S.:	0,5	
F.O.T.:	0,5	
RETIROS OBLIGATORIO MINIMO:	Frente:	6 m
	Lateral:	6 m
	Fondo:	6 m
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	Ver 2.6.1.	
ALTURAS:	Mínima:	No se exige
	Máxima:	6 m
	De basamento:	6 m
DENSIDAD.	Bruta:	60 hab./Ha.
	Neta:	80 hab./Ha.

USOS: (ver Cuadro General de Usos)

PROVISIÓN DE SERVICIOS: Agua corriente, Desagües cloacales, Pavimento en todas las vías, Alumbrado público, Energía eléctrica domiciliaria, Desagües pluviales, Gas Natural.

PREMIOS: Se incluyen premios según Decreto/Ley 8912/77 y sus modificatorias, de FOT y DENSIDAD. La aplicación de premios no podrá superar los valores máximos de FOT y CN neta establecidos en el DL 8912/77.

CESIONES DE ESPACIOS VERDES LIBRES PÚBLICOS Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Será de aplicación lo dispuesto por el art. 68° del decreto Ley 8912/77

CERTIFICO QUE ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL

Dr. MAURO ALFREDO TULIA
Subsecretario de Control
Técnico Administrativo

ES COPIA

FOLIO Nº 461

FOLIO Nº 23

Intendencia Municipal de Rivera

05 DIC 2013

MARCELA [illegible]
SECRETARIA
R.O. DEL [illegible]
ZARATE

Ministerio de Gobierno
FOLIO Nº ...

ZONA	Ec1	
Equipamiento Costero 1 Zona destinada a la localización de equipamientos deportivos, náuticos, hoteleros y de usos recreativos para el esparcimiento de la población.	Parcela Mínima - Ancho: 40 m - Superficie: 2500 m2	
F.O.S.:	0,25	
F.O.T.:	0,25	
RETIROS OBLIGATORIO MINIMO:	Frente:	6 m
	Lateral:	6 m
	Fondo:	6 m
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	Ver 2.6.1.	
ALTURAS:	Mínima:	No se exige
	Máxima:	12 m
	De basamento:	6 m
DENSIDAD:	Bruta:	60 hab./Ha.
	Neta:	60 hab./Ha.

COCHERAS: si no superan 1.5 m de altura de la parcela no computan FOT y pueden tomar el 100% de FOS, si se restituye la superficie verde vegetal en el 50% que se computara como absorbente y se realizaran las obras de ralentización correspondientes. Será obligatorio para parcelas mayores a 12 mts. De frente a razón de 3.6 m2 por persona, como mínimo.

USOS: (ver Cuadro General de Usos)

PROVISIÓN DE SERVICIOS: Agua corriente, Desagües cloacales, Pavimento en todas las vías, Alumbrado público, Energía eléctrica domiciliaria, Desagües pluviales, Gas Natural.

PREMIOS: Se incluyen premios según Decreto/Ley 8912/77 y sus modificatorias, de FOT y DENSIDAD. La aplicación de premios no podrá superar los valores máximos de FOT y DN neta establecidos en el DL 8912/77.

CESIONES DE ESPACIOS VERDES LIBRES PÚBLICOS Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Será de aplicación lo dispuesto por el art. 56° del decreto Ley 8912/77

CERTIFICO QUE ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL.

Dr. MAURO ALFREDO TULIA
Subsecretario de Control
[illegible]

ES COPIA

FOLIO Nº 462

Ministerio de Gobierno FOLIO Nº..... DESETA

Intendencia Municipal de Zárate

05 DIC 2019

MARCELA FERRA BOSCO
SECRETARIA
N.C. DEL PLANTE
ZARATE

FOLIO Nº 29

ZONA	Ec2	
Equipamiento Costero Zona destinada a la localización de equipamientos deportivos, Náuticos, hoteleros y de localización de usos recreativos para el esparcimiento de la población.	Parcela Mínima - Ancho: 40 m - Superficie: 2500 m2	
F.O.S.:	0,4	
F.O.T.:	0,4	
RETIROS OBLIGATORIO MINIMO:	Frente:	8 m
	Lateral:	5 m
	Fondo:	8 m
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	Ver 2.6.1.	
ALTURAS:	Mínima:	No se exige
	Máxima:	12 m
	De basamento:	6 m
DENSIDAD:	Bruta:	80 hab./Ha.
	Neta:	80 hab./Ha.

USOS: Base Apostadero Naval, Armada Argentina, Prefectura, Educativo, deportivo y residencial hotelero.

PROVISIÓN DE SERVICIOS: Agua corriente, Desagües cloacales, Pavimento en todas las vías, Alumbrado público, Energía eléctrica domiciliaria, Desagües pluviales, Gas Natural (ver Cuadro General de Usos)

PREMIOS: Se incluyen premios según Decreto/Ley 8912/77 y sus modificatorias, de FOT y DENSIDAD. La aplicación de premios no podrá superar los valores máximos de FOT y DN neta establecidos en el DL 8912/77.

CESIONES DE ESPACIOS VERDES LIBRES PÚBLICOS Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Será de aplicación lo dispuesto por el art. 56° del decreto Ley 8912/77

CERTIFICO QUE ... Nº

Dr. MAURO ALFREDO TULIA
Subsecretario de Gobierno
Técnico Administrativo

ES COPIA

463

Intendencia Municipal de Zárate

05 DIC 2013

MARCELA FERRABOSCO
SECRETARIA
H.C. DEL [illegible]
ZARATE

25

ZONA	Ec3	
Equipamiento Costero Zona destinada a la localización de equipamientos deportivos y de usos recreativos para el esparcimiento de la población. Área afectada por sombra de puente y electro-ductos	Parcela Mínima - Ancho: 40 m - Superficie: 2500 m²	
F.O.S.:	0.25	
F.O.T.:	0.5	
RETIROS OBLIGATORIO MINIMO:	Frente:	6 m
	Lateral:	6 m
	Fondo:	6 m
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	Ver 2.6.1.	
ALTURAS:	Mínima:	No se exige
	Máxima:	6 m
	De basamento:	6 m
DENSIDAD:	Bruta:	60 hab./Ha.
	Neta:	60 hab./Ha.

USOS: (ver Cuadro General de Usos)

PROVISIÓN DE SERVICIOS: Agua corriente, Desagües cloacales, Pavimento en todas las vías, Alumbrado público, Energía eléctrica domiciliaria, Desagües pluviales, Gas Natural.

PREMIOS: Se incluyen premios según Decreto/Ley 8912/77 y sus modificatorias, de FOT y DENSIDAD. La aplicación de premios no podrá superar los valores máximos de FOT y DN neta establecidos en el DL 8912/77.

CESIONES DE ESPACIOS VERDES LIBRES PÚBLICOS Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Será de aplicación lo dispuesto por el art. 66° del decreto Ley 8912/77

Dr. MAURO ALFREDO [illegible]
Subsecretario de [illegible]
[illegible]

ES COPIA

FOLIO Nº 464

FOLIO Nº 26

Intendencia Municipal de Zárate

05 DIC 2013

MARCELA FERNANDEZ
SECRETARIA
H.C. DELIB. ZARATE
ZARATE

ZONA	Ep1	
Equipamiento portuario 1 Zona destinada a la localización de usos complementarios a la actividad portuaria Depósitos y logística. Área de retiro Verde paisajístico de cierre con Zona Eno1 de ancho mínimo de 10 m	Parcela Mínima - Ancho: 40 m - Superficie: 2500 m2	
F.O.S.:	0,5	
F.O.T.:	0,5	
RETIROS OBLIGATORIO MINIMO:	Frontal:	6 m
	Lateral:	6 m
	Fondo:	6 m
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	Ver 2.6.1.	
ALTURAS:	Mínima:	No se exige
	Máxima:	12 m
	De basamento:	6 m
DENSIDAD:	Bruta:	0 hab./Ha.
	Neta:	0 hab./Ha.

NOTAS:

1. Área de retiro Verde paisajístico en línea contigua con Zona Eno1, de ancho mínimo de 10 m esta deberá estar Debidamente forestada. Dicha cortina forestal tendrá una profundidad no inferior a veinte (20)m en las zonas industriales, a diez (10) m en las zonas de equipamiento industrial

USOS: (ver Cuadro General de Usos)

PROVISIÓN DE SERVICIOS: Agua corriente, Desagües cloacales, Pavimento en todas las vías, Alumbrado público, Energía eléctrica domiciliaria, Desagües pluviales, Gas Natural.

CESIONES DE ESPACIOS VERDES LIBRES PÚBLICOS Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Será de aplicación lo dispuesto por el art. 56° del decreto Ley 8912/77

CERTIFICO QUE ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL

D. MAURO ALFREDO [illegible]
Subsecretario de Control
Técnico Administrativo

ES COPIA

FOLIO Nº 465

FOLIO Nº 27

Ministerio de Gobierno FOLIO Nº

Intendencia Municipal de Zárate

05 DIC 2013

MARCELA [illegible] SECRETARIA H.C. DEL [illegible] ZARATE

ZONA	Enc1	
Equipamiento náutico costero Zona destinada a la localización de usos náuticos comerciales, esparcimiento, Residencial multifamiliar, hotelera y administración.	Parcela Mínima - Ancho: 40 m - Superficie: 2500 m2	
F.O.S.:	0,5	
F.O.T.:	0,5	
RETIROS OBLIGATORIO MINIMO:	Frente:	6 m
	Lateral:	0 m
	Fondo:	8 m
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	Ver 2.6.1.	
ALTURAS:	Mínima:	No se exige
	Máxima:	12 m
	De basamento:	6 m
DENSIDAD:	Bruta:	25 hab./Ha.
	Neta:	30 hab./Ha.

COCHERAS: si no superan 1,5 m de altura de la parcela no computan FOT y pueden tomar el 100% de FOS, si se restituye la superficie verde vegetal en el 50% que se computara como absorbente y se realizaran las obras de mientización correspondientes. Será obligatorio para parcelas mayores a 12 mts. De frente a razón de 3,6 m2 por persona, como mínimo.

USOS: (ver Cuadro General de Usos)

PROVISIÓN DE SERVICIOS: Agua corriente, Desagües cloacales, Pavimento en todas las vías, Alumbrado público, Energía eléctrica domiciliaria, Desagües pluviales, Gas Natural.

PREMIOS: Se incluyen premios según Decreto/Ley 8912/77 y sus modificatorias, de FOT y DENSIDAD. La aplicación de premios no podrá superar los valores máximos de FOT y DN nets establecidos en el DL 8912/77.

CESIONES DE ESPACIOS VERDES LIBRES PÚBLICOS Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Será de aplicación lo dispuesto por el art. 56° del decreto Ley 8912/77

CERTIFICO QUE [illegible]

Dr. [illegible] ALFREDO [illegible]
Subsecretario de Gobierno
Tucumán [illegible]

ES COPIA

Intendencia Municipal de Rárate

05 DIC 2013

MARCELA FERNANDEZ
SECRETARIA
H.C. DEL G. ANTE
ZARATE

ZONA	Rcs	
Residencial Costero sustentable Zona destinada a la localización de usos residenciales, unifamiliares, multifamiliares, hoteleras de muy baja densidad con protección ambiental Usos deportivos, náuticos y recreativos.	Parcela Mínima - Ancho: 30 m - Superficie: 1500 m2	
F.O.S.:	0,4	
F.O.T.:	0,75	
RETIROS OBLIGATORIO MINIMO.	Frente:	8 m
	Lateral:	6 m
	Fondo:	6 m
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	Ver 2.5.1.	
ALTURAS.	Mínima:	No se exige
	Máxima:	12 m
	De basamento:	6 m
DENSIDAD:	Bruta:	150 hab./Ha.
	Neta:	130 hab./Ha.

USOS: (ver Cuadro General de Usos)

PROVISIÓN DE SERVICIOS: Agua corriente, Desagües cloacales, Pavimento en todas las vías, Alumbrado público, Energía eléctrica domiciliaria, Desagües pluviales, Gas Natural.

PREMIOS: Se incluyen premios según Decreto/Ley 8912/77 y sus modificatorias, de FOT y DENSIDAD. La aplicación de premios no podrá superar los valores máximos de FOT y DN neta establecidos en el DL 8912/77.

CONDICIONAMIENTOS: Los proyectos deberán exhibir criterios de sustentabilidad ambiental que mitiguen los efectos de la antropización de éste área de protección ecológica conforme las normativas específicas que se dicten.

CESIONES DE ESPACIOS VERDES LIBRES PÚBLICOS Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Será de aplicación lo dispuesto por el art. 56° del decreto Ley 8912/77

Dr. MARIO ALFREDO [illegible]
Subsecretario de Control
Técnico Administrativo

ES COPIA

FOLIO Nº 467

Intendencia Municipal de Zárate

05 DIC 2013

MARCELA [illegible] SECRETARIA [illegible] ZARATE

29

ZONA	Huc1	
Humedal costero Zona destinada a la protección del humedal.	Parcela Mínima - Ancho: 50 m - Superficie: 5.000 m2	
F.O.S.:	0,25	
F.O.T.:	0,25	
RETIROS OBLIGATORIO MINIMO:	Frente:	6 m
	Lateral:	6 m
	Fondo:	6 m
CENTRO LIBRE DE MANZANA:	Ver 2.6.1.	
ALTURAS:	Mínima:	No se exige
	Máxima:	6 m
	De basamento:	6 m
CENSIDAD:	Bruta:	0 hab./Ha.
	Neta:	0 hab./Ha.

USOS: (ver Cuadro General de Usos)

PROVISIÓN DE SERVICIOS: Agua corriente, Desagües cloacales, Pavimento en todas las vías, Alumbrado público, Energía eléctrica domiciliaria, Desagües pluviales, Gas Natural.

CONDICIONAMIENTOS: Los proyectos deberán exhibir criterios de sustentabilidad ambiental que mitiguen los efectos de la ampliación de este área de protección ecológica conforme las normativas específicas que se dicten.

CESIONES DE ESPACIOS VERDES LIBRES PÚBLICOS Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: Será de aplicación lo dispuesto por el art. 66° del decreto Ley 8912/77

CERTIFICO QUE ES COPIA DEL [illegible]

Dr. MAURO ALFREDO TULIA
Subsecretario de Control
Técnico Administrativo

ES COPIA

FOLIO 46P

Intendencia Municipal de Zárate

MARCELA FERRAGOSCO
SECRETARIA
H.C. DELIBERANTE
ZARATE

FOLIO Nº 30

05 DIC 2019

Ministerio de Gobierno FOLIO

ARTÍCULO 21º: Los edificios y espacios comprendidos en las Zonas Rac1 y Rac2, quedan sujetos a las Normas para la Protección y Rehabilitación del Patrimonio especificadas en el Capítulo 5.

ARTÍCULO 22º: En orden a su pertenencia al Plan Particularizado Paseo de la Riberas, los indicadores y usos descriptos para las zonas incorporadas al Código de Zonificación de Zarate el art. 5º, sólo serán aplicables luego de la adhesión de los titulares de dominio a la Ordenanza 4053/12 mediante Convenio Urbanístico. Mientras ello no ocurra siguen vigentes los indicadores correspondientes a las zonas previas a las modificaciones introducidas por la presente ordenanza.

ARTÍCULO 23º: MODIFÍCANSE, en los siguientes planos anexos al Código de Zonificación, Ordenanza 3125/97:

PLANO DE DELIMITACIÓN DE ÁREAS DEL PARTIDO DE ZÁRATE - Plano Nº 1

PLANO DE ZONIFICACIÓN DEL PARTIDO DE ZÁRATE - Plano Nº 2

PLANO DE ZONIFICACIÓN CIUDAD DE ZÁRATE - Plano Nº3

PLANCHETA 3A

PLANCHETA 3B

ARTÍCULO 23º: Comuníquese, publíquese y archívese.

CERTIFICO QUE ES COPIA DEL ORIGINAL

Dr. MAURO ALFREDO PAGAL
Subsecretario de Gobierno
Tecnico Administrativo

ES COPIA

FOLIO 468

Nº 34

CUADRO GENERAL DE USOS

USOS	Rec1	Rec2	Rec 1	Rec 2	Rec 3	Rec 4	Rec 5	Rec	PPc1	PPc2	PPc3	PPc4	Sc1	Sc2	Sc3	Sc1	Esc1	Esc2	Requerimientos: Estacionamiento	Requerimientos: Carga y Descarga	Observaciones
Cárcel, penitenciaría, reformatorio	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	G	V	a
Comisaría	●	●	●	●	●	X	●	X	●	●	●	●	●	●	●	X	●	X	G	I	
Cuartel de bomberos	X	X	X	X	●	X	●	X	X	X	X	X	●	X	X	●	●	X	G	V	a
Destacamento de fuerzas de seguridad y cárceles	X	X	X	X	X	X	X	X	●	X	X	●	●	●	●	●	●	X	G	V	a
Oficina de organismo público o de servicio	●	●	●	●	●	X	●	X	●	●	●	●	●	●	●	X	●	X	G	V	
CENTRO COMERCIAL TIPO I: Venta minorista de productos de [illegible], organizados como mercados, ferias, autoservicios, supermercados o similares, cuyo superficie destinada a exposición y venta no supera los 120 m2 y se localiza en parcelas de hasta 500 m2 de superficie.	●	●	●	●	●	●	●	X	●	●	●	●	●	●	●	X	●	X		a	
CENTRO COMERCIAL TIPO II: Venta minorista organizada como mercado, feria, autoservicio, supermercado, centro de compras, grandes tiendas, tienda departamental, galería de comercios o similares, cuyo superficie destinada a exposición y venta abarque entre 120 m2 y 500 m2 y se localiza en parcelas de hasta 2.000 m2 de superficie.	●	●	●	●	●	X	●	X	X	X	X	X	X	X	●	X	●	X	D	a	a
CENTRO COMERCIAL TIPO III: Venta minorista organizada como mercado, feria, autoservicio, supermercado, centro de compras, shopping, grandes tiendas, tiendas departamentales, galerías de comercios, supermercado o similares, cuya superficie destinada a exposición y venta supera los 500 m2 y se localiza en parcelas de más de 2.000 m2 de superficie.	X	X	●	●	●	X	[illegible]	X	X	X	X	X	X	X	●	X	X	X	D	a	

71

USOS	Rsm	Ase3	Rpa 1	Rpa 2	Rpa 3	Rpa 4	Rpa 5	Rci	Rpc1	Rpc2	Rpc3	Rpc4	Esl	Es2	Es3	Es4	Esp3	Esp3	Estacionamiento Interior	Carga y Descarga	Observaciones
COMERCIO MAYORISTA TIPO I (Sin locales de hasta 200 m2 de superficie cubierta, y sin depósito) Artículos para bebés, juguetes, golosinas, flores, floreros, papelería, perfumería - Productos alimenticios envasados y bebidas.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
COMERCIO MAYORISTA TIPO II (Área destinada a depósito no puede ser superior al 20 % del área del salón de ventas) Rubros detallados en el Tipo I en locales de más de 200 m2 de superficie cubierta, sin depósito. Alfombras, tapices, cortinas y persianas, Artículos y plantas - Artículos eléctricos - Artículos electrónicos y electrónicos - Artículos del hogar - Artículos para deportes - Ferretería, sin repuestos y accesorios - Cables, conductores y tubos eléctricos - Calzado y accesorios - Cámaras y cubiertas - Cuero y textil - Diodos, revistas y libros - Drogas y especialidades medicinales - Envases de papel y cartón - Equipos y accesorios para la construcción y la industria - Fibras, hilos y tejidos - Flores y semillas - Juegos - Maquinaria, herramientas e instrumentos - Máquinas de oficina - Minerales y piedras - Muebles - Cobres y [illegible] - Papel y cartón - Pesaje - Productos alimenticios en general - Productos veterinarios - Textiles, telares y tejidos - Útiles para el comercio - Vehículos a pedal y sus repuestos - Vidrios, cristales y espejos.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		m	
COMERCIO MAYORISTA TIPO III (El área destinada a depósito no puede ser superior al 3 veces el total de ventas) Rubros detallados en el Tipo II en los que la superficie destinada a depósito no supera el 20% de lo del total de ventas. Algodón en rama, Almacenes - Abonos, plaguicidas - Cereales - Cereales a granel o en bolsas - Combustibles sólidos - Cueros, pieles y cueros sin curtir - Productos en general - Durmientes, estacas, postes - Equipos, Equipos y accesorios navales - Lana sucia - Lana y cerda de lana, Materias de construcción, incluyendo a granel, Metales no ferrosos, Pointers y pinturas - Pulpas y tanicos - Sebos, grasas y aceites subproductos ganaderos, Sustancias químicas, Tabaco de hojas, Rollizos y aserrado.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		m	
COMERCIO MAYORISTA TIPO IV Sustancias que significan riesgo o peligro para la población, al medio ambiente o los bienes.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
COMERCIO MINORISTA TIPO I (Sin locales de hasta 150 m2 de superficie cubierta) Alimentos y bebidas - Artículos de limpieza - Bazar - Bicicletas - Cortes [illegible] - Fiambres - Kiosco - Librería - Mercería - Perfumería - Regalos - Vidrios - Vidrieria - Artículos [illegible]	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	X	•			

Rubros/Servicios

Observaciones

ES COPIA

71

DIC 2019

Usos Específicos - Petitorio	Rur1	Rur2	Rur 1	Rur 2	Rur 3	Rur 4	Rur 5	Rur	Ifrv1	Ifrc2	Ifrc3	Ifrc4	Ed1	Ed2	Ed3	Ed4	Ed5	Ed6	Potencialidades: Adecuación-Riesgo	Potencialidades: Carga y Descarga	Observaciones
COMERCIO MINORISTA TIPO I (Rubros incluidos en el Tipo I en locales de más de 100 m2 de superficie cubierta). Almacenes - Almacenes de ropa - Autoservicios - Bancos - Artículos de decoración del hogar, textiles - Radio - Artículos de deportes - Artículos y accesorios para jardinería - Artículos de plástico y de goma - Artículos de entretenimiento - Artículos eléctricos - Artículos para deportes, pesca y caza - Automotores Sidemar - Bicicletas, motocicletas y repuestos - Metal - Cerámicas - Cocinas - Cuadros - Cristales y espejos - Discos y cintas grabadas - Electrodomésticos - Filmadoras y fotográficas - Flores y plantas - Herboristerías - Herrajes, instrumentos de pesado, cerrajería y materiales - Joyería y relojería - Juguetería - Lencería - Librería - Marroquinería - Muebles - Mueblerías - Ortopedia - Ópticas - Papelería y artículos - Pinturerías - Pisos y cubiertas - Pizarras y obras de destilería - Repuestos y accesorios para automotor - Repuestos y pisos para electricidad, gas y plomería Aqua - Servicio, artículos de culto y diversos - Sombrerería - Tiendas - Vidrios, cristales y espejos - Vinoteca - Zapatería y zapatillería - Venta por teléfono - Venta de artículos informáticos	•	•	•	•	•	X	•	X	X	•	X	X	X	X	X	X	•	X			
COMERCIO MINORISTA TIPO II Artículos de riego y trabajos - Carbón, leña, briquetas - Gas envasado - Maquinarias - Aparatos e instrumentos - Pastas y telas - Película cinematográfica - Equipos de elementos químicos no peligrosos - Hierro y acero de materiales diversos.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		I	
COMERCIO MINORISTA TIPO IV Sustancias que ofrezcan riesgo o peligro para la población, el medio ambiente o los bienes.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		IV	
MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN TIPO I (En locales de hasta 200 m2 de superficie cubierta) Sólo comercio y venta, sin depósito de materiales.	•	•	•	•	•	•	•	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Tipo II Con depósito de materiales, incluyendo materiales prefabricados, ganchones y/o grúas.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	II	IV	
MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN [illegible]	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		IV	

ES COPIA

FOLIO

USOS

FOLIO

CERTIFICADO

	Rec1	Rec2	Rec 3	Rec 4	Rec 5	Rec 6	Rec 7	Ind	Prc1	Prc2	Prc3	Prc4	Ecl	Ecl	Ecl	Ecl	Ecl	Ecl	Radiaciones ionizantes: Recepción-Almacenamiento	Radiaciones ionizantes: Carga y Descarga	Otras Radiaciones
DEPOSITOS TIPO I (Establecimiento de hasta 300 m2 de superficie cubierta) Almacenes, Mercados y bazares, Ferreterías, Tiendas, Confitería y papelería, Juegos y juguetes, Almacén de bebidas, Artículos electrónicos y eléctricos, Artículos del hogar, Artículos para fiestas, alquileres, porcelanas, Revista, Impresos, papelería, perfumería, Artículos e instrumentos para fotografía, deportes, Automóviles, aire comprimido y lavacoches, Cables, conductores y instalaciones eléctricas, Calzado y confecciones, Cálculos y cubiertas, Cuadros y marcos, Diseño, revistas y libros, Drogas y especialidades Medicinales, Revistas de papel y cartón, Ferretería y herramientas para la construcción, Máquinas e instrumentos, Muebles de oficina, Muebles y pulp. Joyería, Óptica y fotografía, Papel y cartón, Plantas, Productos alimenticios en general, Productos cosméticos, Textiles, uniformes y telares, Útiles para el comercio, Vehículos a pedal y sin motores, Jaulas, mapas y afines.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	•	•	X		III	
DEPOSITOS TIPO II (los rubros de Depósitos Tipo I en locales de hasta de 300 m2 de superficie cubierta. Aparatos de riego, Artículos para arte y gimnasio, Artículos de plásticos informables, Aves vivas, Alimentos, Productos, Cerrajerías, Cerámicas, Cerveza a granel en barras, Combustibles sólidos, Cerámicas, Cerveza a granel en barras, Depósitos en general, Herramientas, cuchillas, pulidas, Sillas y accesorios rurales, Lácteos, Leche y cacho de vaca, Materiales de construcción incluyendo a granel, Metales no ferrosos, Pastelería y derivados, Pinturas y barnices, Sabor, gomas y fibras extraordinarios, Sustancias químicas, Tabaco en hojas, Rollizos y aserrado.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	•	X	X		III	
DEPOSITOS TIPO III Semejantes que significan riesgo o peligro para la población, el medio ambiente o los bienes.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	•	X	X		III	
DEPOSITOS TIPO IV Maquinaria, herramientas, materias primas y productos como complemento de la actividad principal de producción primaria.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	•	X	X		III	
CULTO Templo	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	X	•	•			

FOLIO Nº 34

FOLIO Nº 42

ES COPIA

Ministerio de Gobierno FOLIO Nº

CERTIFICADO

Dr. Mauro Vergara Tapia

71

USOS	Rbc1	Rbc2	Rbc 1	Rbc 2	Rbc 3	Rbc 4	Rbc 5	Rcr	Rfc1	Rfc2	Rfc3	Rfc4	Rc1	Ec2	Ec3	Rp1	Rm1	Rm1	Restricciones Estacionamiento	Restricciones Carga y descarga	Observaciones
DEPORTES EN PREDIOS AMPLIOS Y CONTACTO CON LA NATURALEZA Alquiler de bicicletas, Autódromo, Canchas de golf, de polo, jaula, Escuela y pista de equitación, Hipódromo, Pistas de karting	X	X	X	X	X	X	X	•	X	X	X	X	•	•	•	X	X	•			
DEPORTES EN PREDIOS COMPATIBLES CON AMANZANAMIENTOS Y PARCELAMIENTOS URBANOS Y CON ASISTENCIA DE ESPECTADORES Canchas, playones, salones, piscinas y/o instalaciones para la práctica deportiva - Incluye polideportivo y club deportivo	•	•	•	X	•	X	•	X	•	X	X	X	•	•	•	X	X	X	E	I	
DEPORTES EN PREDIOS COMPATIBLES CON AMANZANAMIENTOS Y PARCELAMIENTOS URBANOS SIN ASISTENCIA DE ESPECTADORES. Canchas, playones, salones, piscinas y/o instalaciones para la práctica deportiva - Pista de juegos infantiles - Incluye polideportivo y club deportivo.	•	•	•	•	•	•	•	X	•	•	X	•	•	•	•	X	X	•	E	I	
EDUCACION Y CULTURA TIPO I Guardería infantil - Jardín de infancia - Jardín escolar - Escuela primaria - Biblioteca. Zona de juegos de niños.	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	X	X	•	X	X	X	X			
EDUCACION Y CULTURA TIPO II Escuela secundaria - Escuela de artes y oficios - Instituto técnico - Academia	•	•	•	•	•	•	•	X	•	•	•	X	X	•	X	X	X	X			
EDUCACION Y CULTURA TIPO III Escuela superior - Universidad - Sala de conferencias y exposiciones. Salón de espectáculos. Museo, Galería de arte.	•	•	•	•	•	•	•	X	•	X	X	X	X	•	X	X	X	X			
EDUCACION Y CULTURA TIPO IV Acuario - Aquario - Zoológico - Jardín botánico - Jardín regional - Granja educativa - Colonia de vacaciones.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	•	X	•	X	X	X	•			
[illegible] Centrales telefónicas, bancos y [illegible]	X	X	•	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	D	I	
ESPARCIMIENTO EN CONTACTO CON LA NATURALEZA Autódromo, Campings, Campos de [illegible]	X	X	X	X	X	X	X	•	•	•	•	•	•	•	•	X	•	X	D	I	

ES COPIA

71

Nº 422

QUE ES FIEL DEL ORIGINAL

ES COPIA

USOS	Rac1	Rac2	Rac 1	Rac 2	Rac 3	Rac 4	Rac 5	Rac	RPc1	RPc2	RPc3	RPc4	Ccl	Ec2	Ec3	Ec4	Ec5	Ec7	Requerimientos Estacionamiento	Carga y Descarga	Observaciones
Habitacional, Rústico																					
ESPECTACULOS Y JUEGOS Auditorio, Club nocturno, Cine, Salas de juegos electrónicos, Bingo y otros juegos de azar, Teatro	•	•	X	X	X	X	X	X	•	•	•	•	X	X	•	X	X	X	E	I	I
GASTRONOMIA Y ESPARCIMIENTO Bar -Bibar -Bowling -Café -Cantina - Cervecería -Cocteleria -Copeón al paso -Fonda -Restaurante -Juegos electrónicos - Huerta -Pizzería -Pool- Salón de lib- Video bar -Vinatería	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	E	I	I
REUNION Y ENCUENTRO SOCIAL Club social -Socio cultural -Institucional - Salón de fiestas	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	X	•	•	E	I	I
[illegible]	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	X	•	X	E	I	I
Clínica o sanatorio	•	•	•	•	•	•	•	X	X	X	X	X	X	•	X	X	X	X	C	I	I
Clínica preventiva	•	•	•	•	•	•	•	X	X	X	X	X	X	•	X	X	X	X	C		
Consultorios externos sin hospitalización	•	•	•	•	•	•	•	X	X	•	X	X	X	•	X	X	X	X	C		
[illegible]	X	X	X	X	X	X	X	X	•	X	X	X	X	•	X	X	X	X	G		•
[illegible]	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	X	•	X	•	•	X	C		
ACTIVIDADES AGROPECUARIAS																					
Explotación de [illegible] y tomate	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
Floricultura, horticultura, [illegible], viveros, criaderos de animales, establos y [illegible]. Apicultura, [illegible], criaderos de cerdos y aves	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			

CERTIFICO QUE ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL.

FOLIO

FOLIO

ES COPIA

USOS	Rec1	Rec2	Rec 1	Rec 2	Rec 3	Rec 4	Rec 5	Rec	PRe1	PRe2	PRe3	MRe1	SrT	Sr2	Sr3	Sr4	Sr5	Sr6	Requerimientos Estacionamiento	Carga y Descarga	Observaciones
ACTIVIDADES ARTESANALES Elaboración de: cerámica, textiles, productos textiles, producción de manufactura, madera, manufacturas y productos metalmecánicos excepto con pala o prensa directa al público. Corte y preparación manual y en pequeña escala de piezas de cuero, Calzado, marroquinería y talabartería. Trabajo manual sobre piedras preciosas. Talleres de pasado no industrial manual. Edición de libros, folletos, partituras, material cartográfico y otras. Publicaciones no periódicas. Edición de diarios, revistas y otras publicaciones periódicas. Impresión de imprenta y papelería personal y comercial. Reproducción de cintas, discos, videos, films y otras grabaciones visuales y sonoras. Corte de madera y vidrios para adornos de muebles. Elaboración manual y en pequeña escala de velas y jaboncillos.	•	•	•	•	•	•	•	X	X	•	X	X	X	X	X	X	•	X			
ASERRADERO: Corte, transformación y elaboración especiales de maderas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
EXTRACCIÓN DE SUELOS Arcillas, tierra y otros.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
Primera categoría s/Ley 11.459	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	E	■	
Segunda categoría s/Ley 11.459	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	E	JU	
Tercera categoría s/Ley 11.459	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	E	■	
Hotel por día	•	•	•	•	■	•	•	•	•	•	•	X	•	•	X	X	•	•	F		
Hotel por hora	X	X	•	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	F		
[illegible]	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	X	X	•	■	X	X	•	•	F		

CERTIFICO QUE ES COPIA FIEL

71.

	Ser1	Ser2	Ser 1	Ser 2	Ser 3	Ser 4	Ser 5	Rc1	TPc1	PRc2	PRc3	Prc4	Ec1	Ec2	Ec3	Ec4	Ec5	Ec6	Regla relativa: Estadica-Modo	Regla relativa: Dorga y Descarga	Observaciones
Vivienda unifamiliar	X	X	●	●	●	●	●	●	●	●	X	X	X	X	X	X	●	●	A		
Viviendas para personal dependiente del uso principal	●	●	●	●	●	●	●	X	●	●	●	X	●	●	●	X	●	●			
Vivienda multifamiliar	●	●	●	●	●	●	●	●	X	●	X	X	X	●	X	X	●	●	B		
Vivienda colectiva, Hogar geriátrico, Hogar infantil, Casa de reposo, Convento	●	●	●	●	●	●	●	X	●	●	X	X	X	●	X	X	X	X	C	J	
SERVICIOS DE REPARACIONES Reparación de artículos del hogar, calzado, cerrajería, fotografías, electrodomésticos, equipos informáticos, instrumentos musicales, instrumentos ópticos, bicicletas de niños, prensas de vestir y otros productos textiles, relojes, reparación de vehículos de motores.	●	●	●	●	●	●	●	X	X	●	X	X	X	X	X	X	X	X			
SERVICIOS FINANCIEROS Banco -Casa de cambios -Caja de ahorro – Financiera. Oficina de pagos.	●	●	●	●	●	●	●	X	X	●	X	X	X	●	X	X	●	X			
SERVICIOS FUNERARIOS																					
Cementerio	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	G	V	
Salas Velatorias - Con locales de atención, de depósito, sin salas de velatorio	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
Salas Velatorias - Con locales de atención con almacenamiento mortuorio y lápidas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		I	
SERVICIOS GENERALES TIPO I Comercio de artículos profesionales anexo a vivienda. -	●	●	●	●	●	●	●	X	X	●	X	X	X	X	X	X	●	X			

Ministerio de Salud Pública
FOLIO
Nº

FOLIO
Nº 2176

FOLIO
03
Nº

7303

ES COPIA

Dr. Ricardo Alberto Pereira
Director Nacional de Ordenamiento Territorial

USOS	Rzc1	Rzc2	Rzc 2	Rzc 3	Rzc 4	Rzc 5	Rzc 6	Rc1	Rfc1	Rfc2	Rfc3	Rfc4	Ec1	Ec2	Ec3	Ec4	Ec5	Ec6	Requisitos Estacionamiento		Observaciones
SERVICIOS GENERALES TIPO II Agencias de empleo, Inmobiliaria, Juegos de azar, seguros, bancos y casinos, talleres y gimnasios, turismo, Lavanderías, Clínicas de ornato, Consultorio o clínica veterinaria, Copias, fotocopias, foto-duplicado y reproducciones fotográficas (excepto imprenta), Estudio de sonido, cine, televisión, Instituto de belleza, Laboratorio de análisis clínicos, Lavadero automático de autos, Oficina comercial y administrativa, Peluquería, Servicios profesionales diversos, Imprenta, Locales de comercialización de productos por catálogo, Guarda y estacionamiento de automóviles livianos y camionetas, sólo motorizado, Spa, Salón de Estajes de uñas, Servicio de uso público de computación e internet	•	•	•	•	•	•	•	X	X	•	X	X	X	X	X	X	•	X			N.I
SERVICIOS GENERALES TIPO III Guardería canina – Laboratorio de análisis industriales -Empleos y pisado de alfombras - Preparación y pintado de tablero de publicidad.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	•	•	X	•	•	X			
SERVICIOS GENERALES TIPO IV Guarda y estacionamiento de vehículos pesados, camiones, colectivos y trailers – Depósito	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	G	V	a
Establecimiento de enseñanza – Escuela de adiestramiento, Calculistas, Bici	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	•	X	X	X	X	G	I	
Clínica veterinaria	X	X	•	•	•	•	•	X	X	X	X	X	X	•	X	X	X	X			
Venta de repuesto	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	•	X	•	X			
Lavadero de autos livianos y motos	X	X	•	•	•	•	•	X	X	X	X	X	X	X	•	X	•	X			4
Lavadero de colectivos y camiones	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			
SERVICIOS PARA EL AUTOMOTOR TIPO I Cerrajería, reparación o venta de instrumentos, automóviles, vidrios, baterías, protectores plásticos para automóviles, motores, talleres y	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			

FOLIO 2013 Nº 777

Nº 39

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCELA FERNANDEZ

USOS	Rac1	Rac2	Rac 1	Rac 2	Rac 3	Rac 4	Rac 5	Rc4	FR1	FR2	FR3	FR4	Ec1	Ec2	Ec3	Ap1	Ar1	Ar2	Requerimientos Estacionamiento	Carga y Descarga	Observaciones
Bodegas, no inflamables, inflamables y explosivos, almacenaje.																					
SERVICIOS PARA EL AUTOMOTOR TIPO II Reparación de maquinaria pesada, dirección y suspensión, frenos, componentes amortiguadores, ejes de empuje, cardanes, ejes de combustible, electricidad, sujeción, carrocerías, encendido, baterías, acumuladores, sistemas y cubiertas, sin automóviles, buses y camiones. Reparaciones de motos y bicicletas. Instalación de equipos de GNC.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			c
SERVICIOS PARA EL AUTOMOTOR TIPO III Reparación de chasis y pintura, carrocerías. Rectificación y lijado de motores. Rectificación a motor, rectificación y mecanizado de cabezas y cilindros. Talleres Tipo I y II sin automóviles pesados	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			d
SERVICIOS PARA EL AUTOMOTOR TIPO IV Taller integral apoyo a concesionario de venta de automóviles livianos y camionetas.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			d
[redacted]																					
Terminal de omnibus de media y larga distancia con atención de pasajeros.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X			g
Playa para estacionamiento de vehículos con o sin taller de reparación menor.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	G	V	g
Playas para omnibus de turismo y escolares	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	G	V	
USOS TRANSITORIOS Partes de Galpones, Gran Remesas	X	X	X	X	X	X	X	X	•	X	X	•	X	X	•	X	X	X	G	V	h

FOLIO Nº 478
COPIA
05 DIC 2013
MARCELO PERTABOSCO
SECRETARIA
N.C. EBUR. MARTIN
CERTIFICO QUE ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL

ES COPIA

MARCELA VERGARA DOÑCO
SECRETARIA
H. C. DE FISCALIZACION
ZONAL

05 DIC 2013

FOLIO Nº 479

FOLIO Nº 41

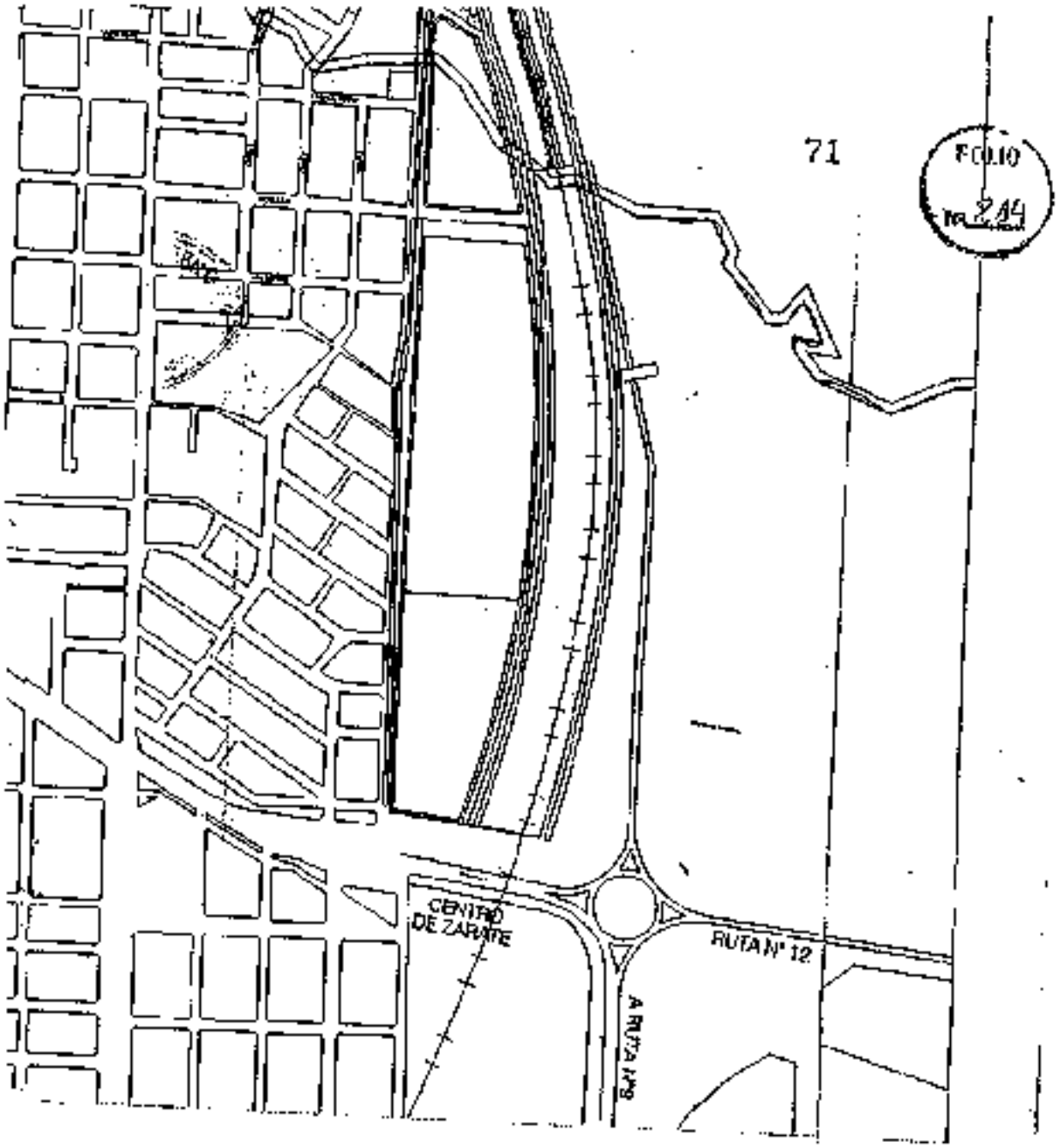
CUADRO GENERAL POR ZONAS

CERTIFICO QUE ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL

Dr. MAURO ALFREDO TULIA
Subsecretario de Control
Técnico Administrativo

Ordenanzas Ordenanzas
de Salta

FOLIO
Nº 244



BORRADOR PARA COMENTARIOS

Municipalidad de Zárate

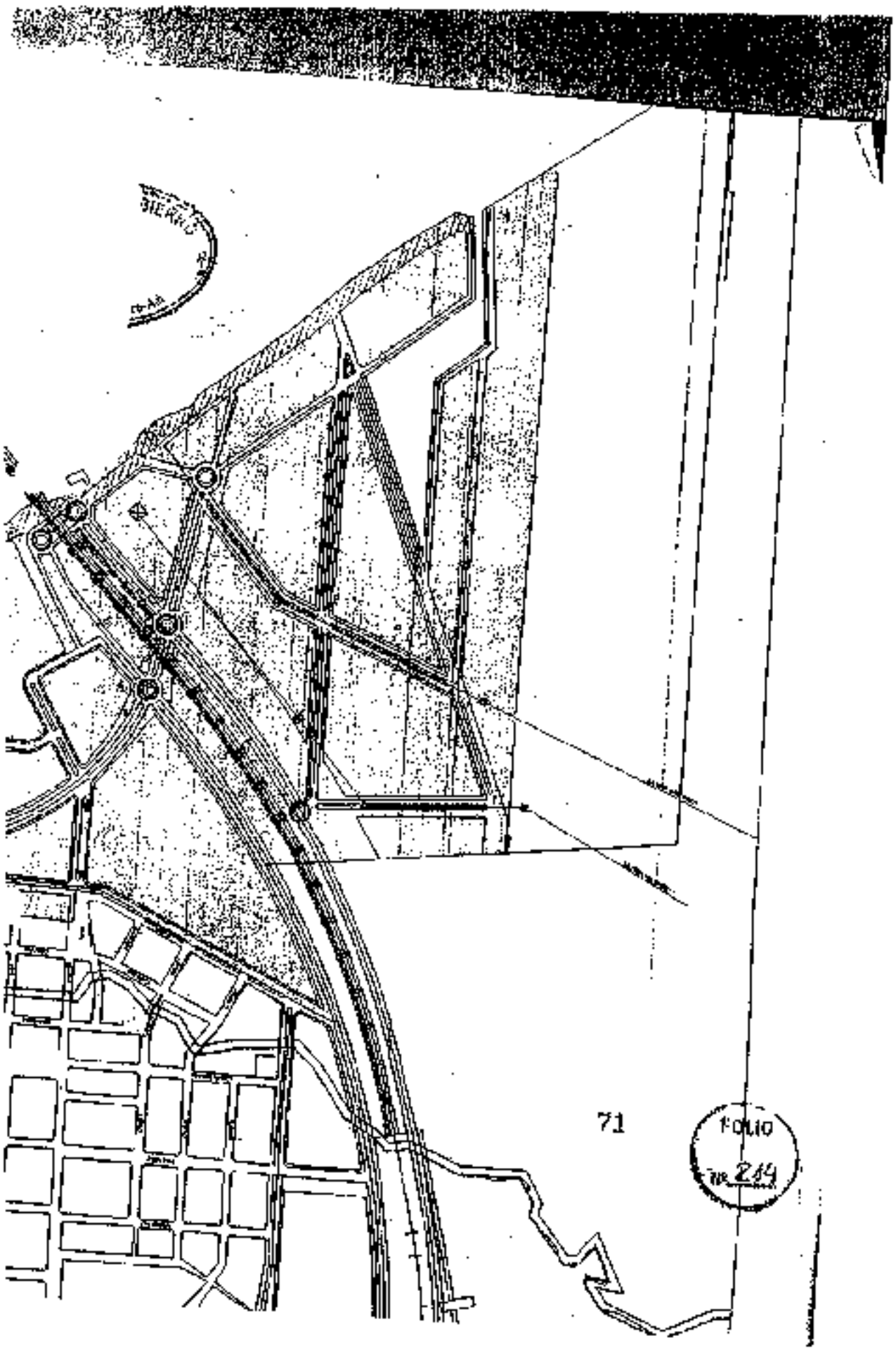
	FIRMA	FECHA
DIBUJO:		
REVISO:		
APROBO:		
PLANO Nº		
HOJA:	REV.:	

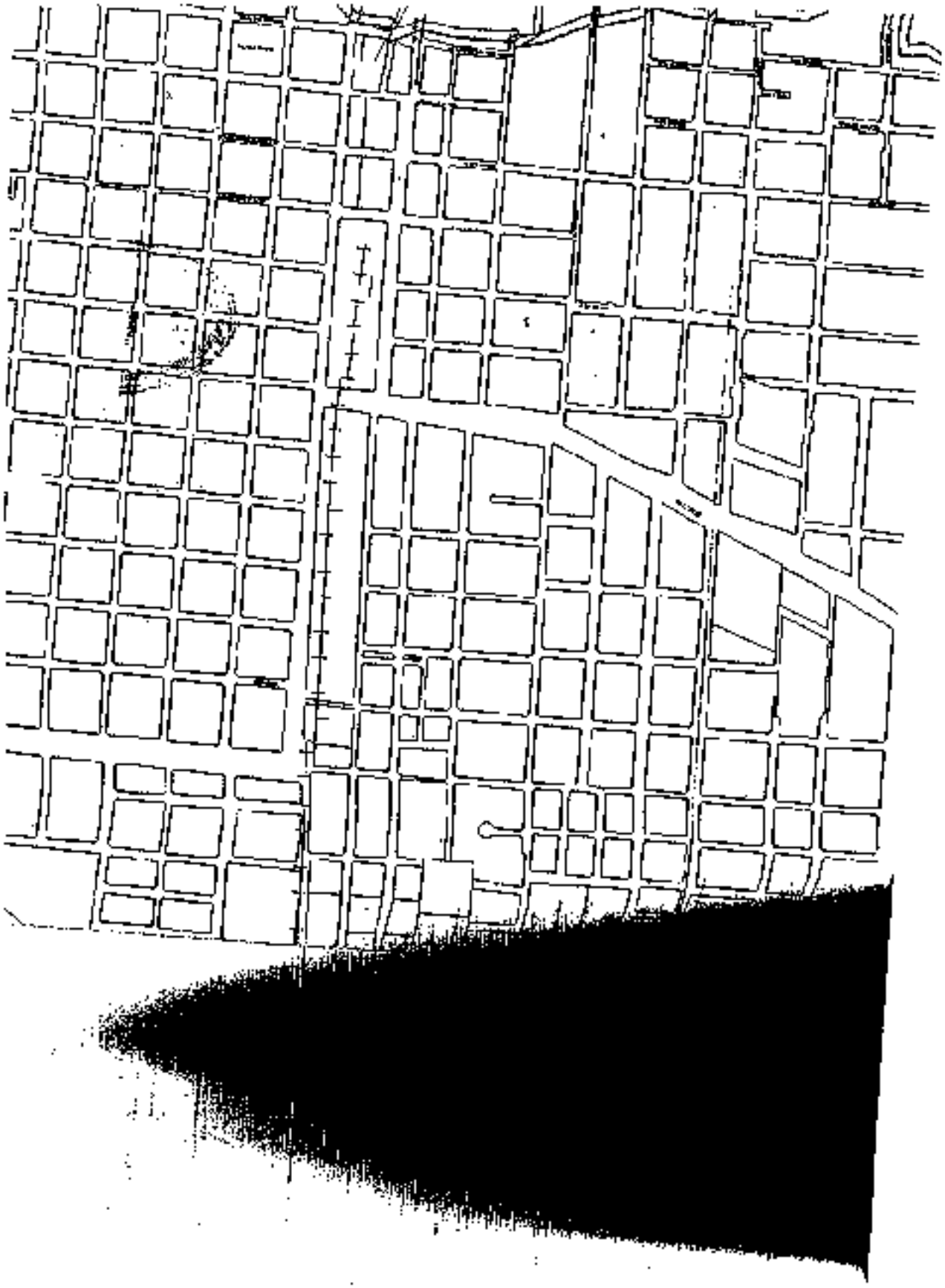
TITULO: CODIGO DE PLANEAMIENTO
ZARATE
PASEO DE LA RIBERA

PLANO: AREA DE INFLUENCIA - ANEXO

CERTIFICO QUE ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

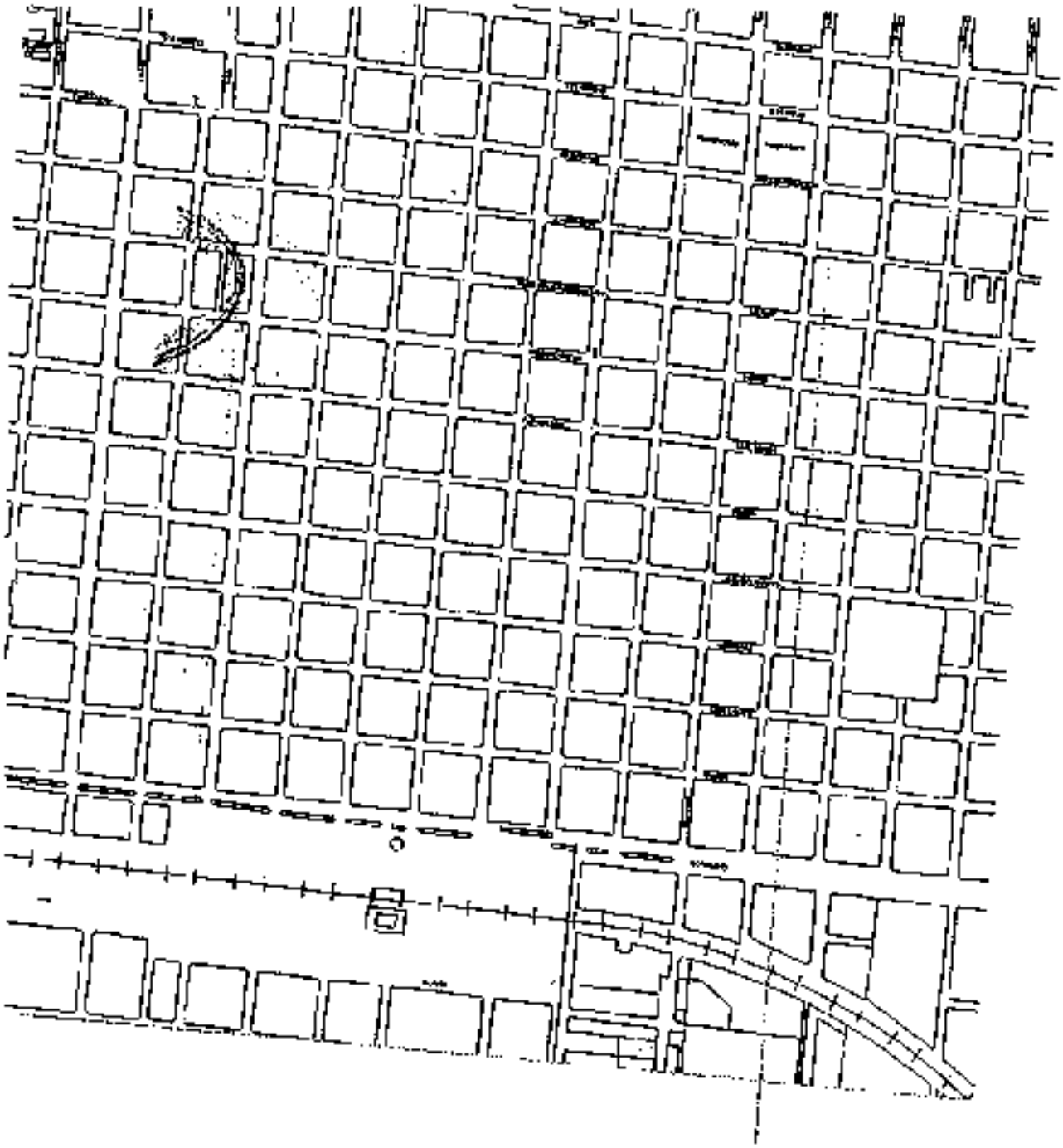
Dr. MAURO ALFREDO TULIA
Secretario de Control
Técnico Administrativo

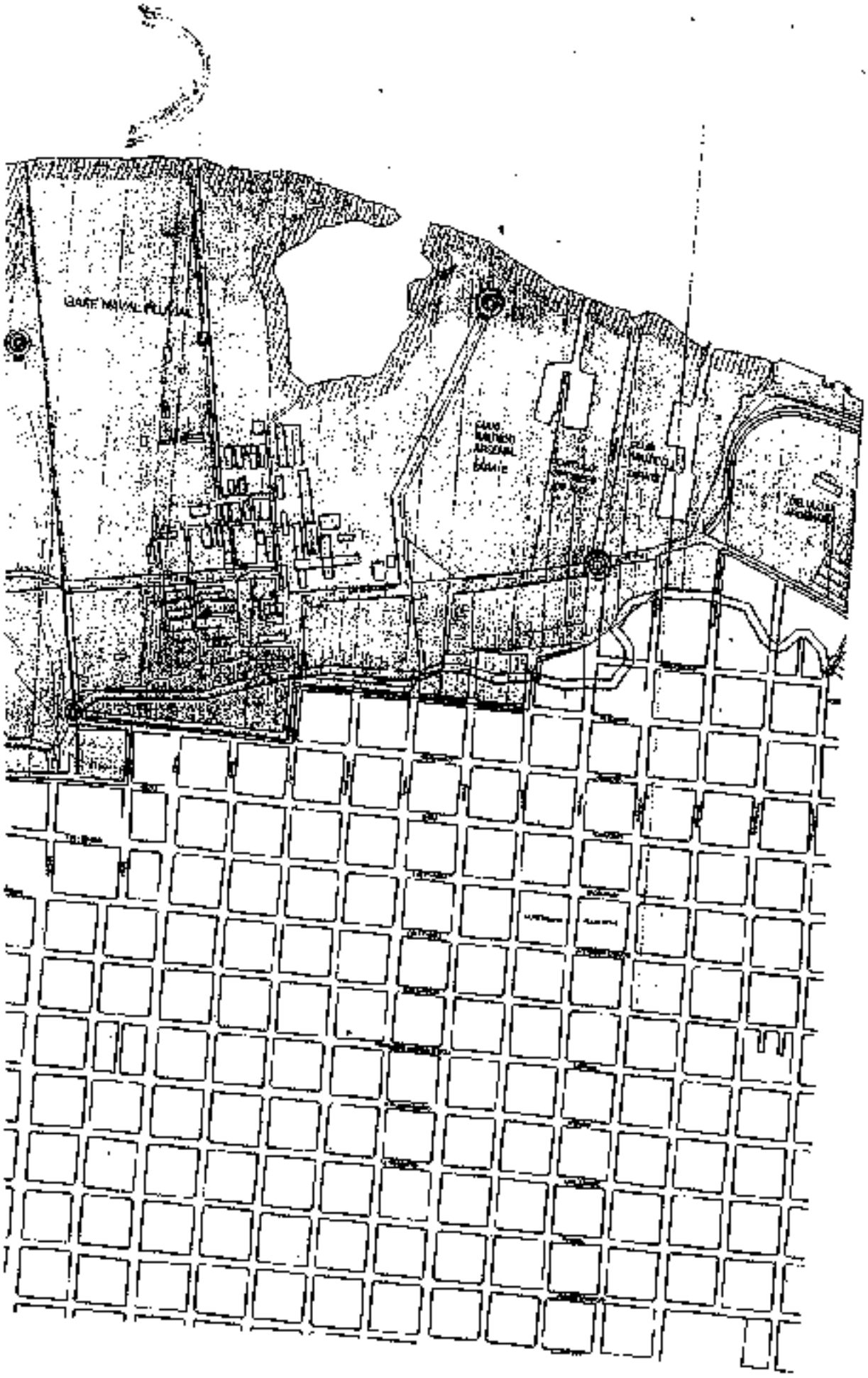

71
FOLIO
Nº 214



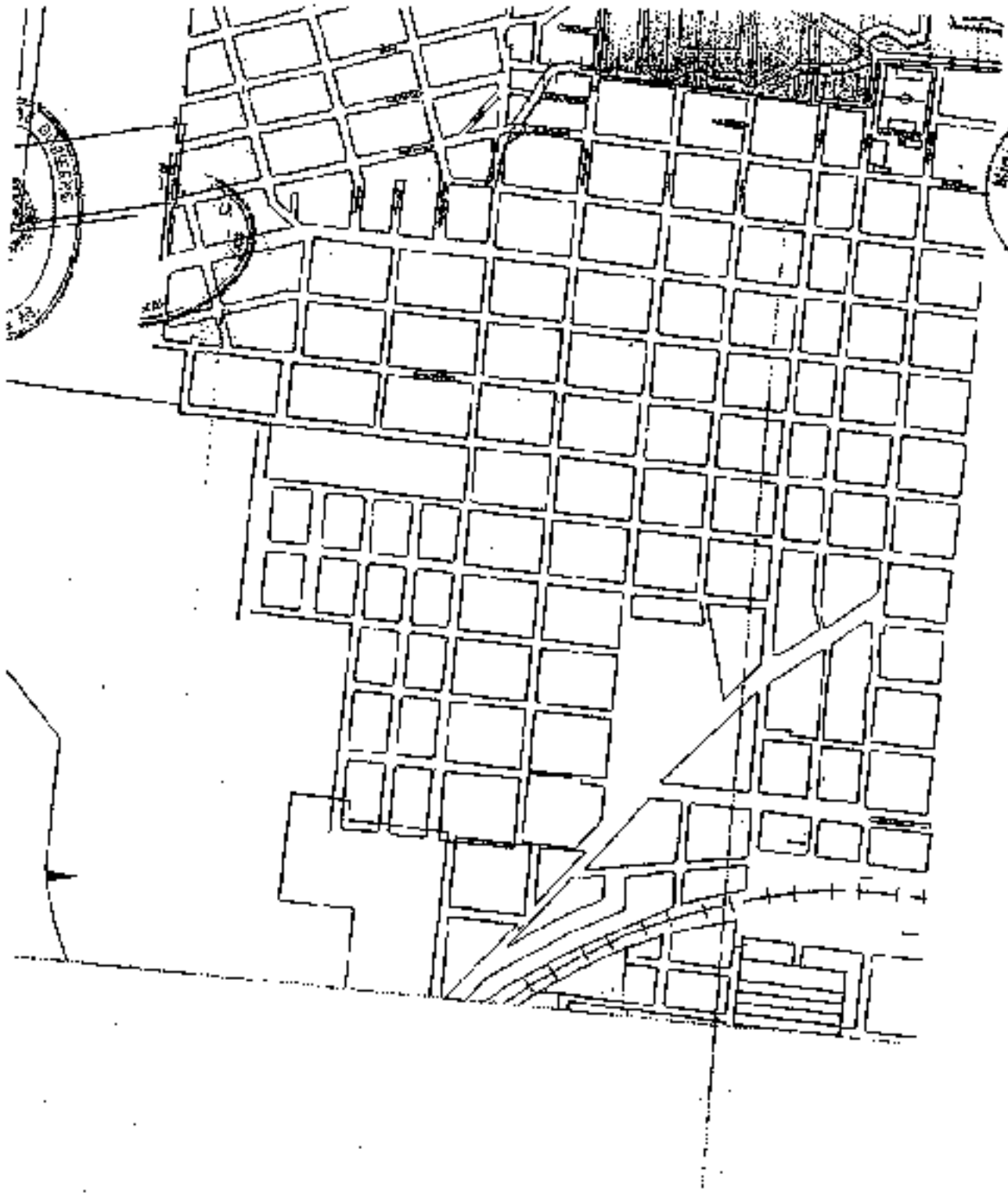
Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº
DISTRITO

Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº
OLSETA

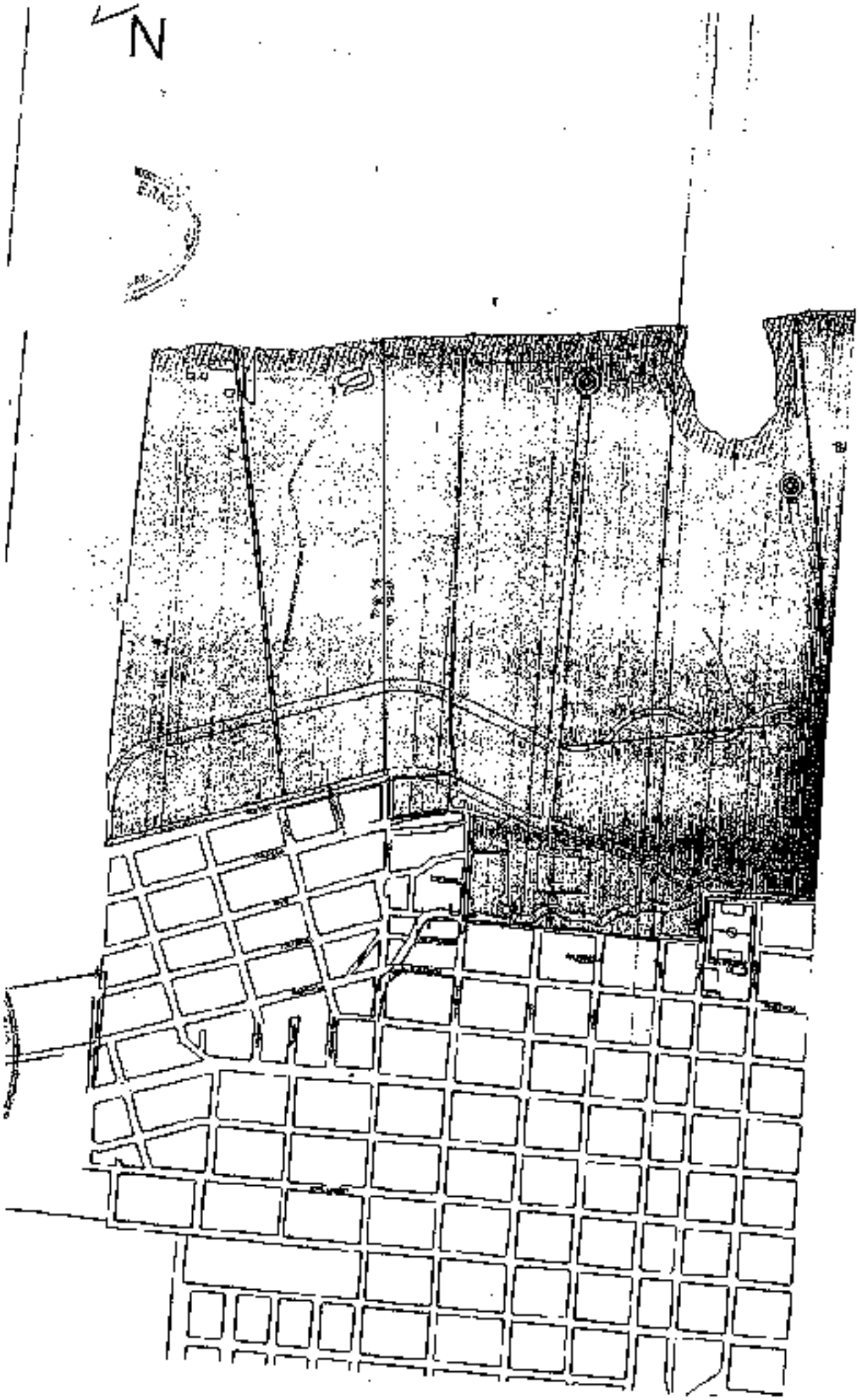




Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº



Ministerio de Gobierno
FOLIO
Nº.....
DESP. Tr.


N

FOLIO 42

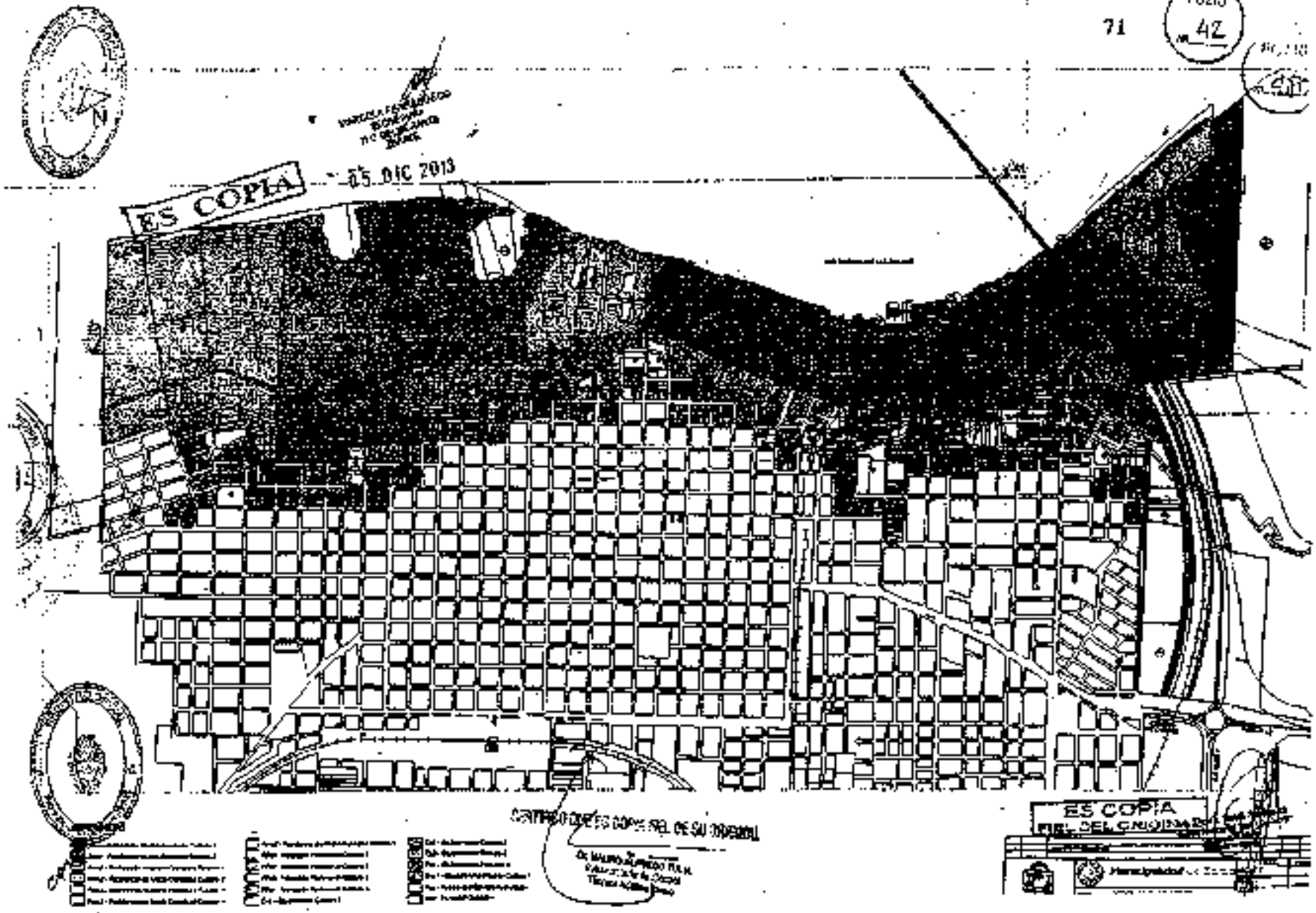
ES COPIA

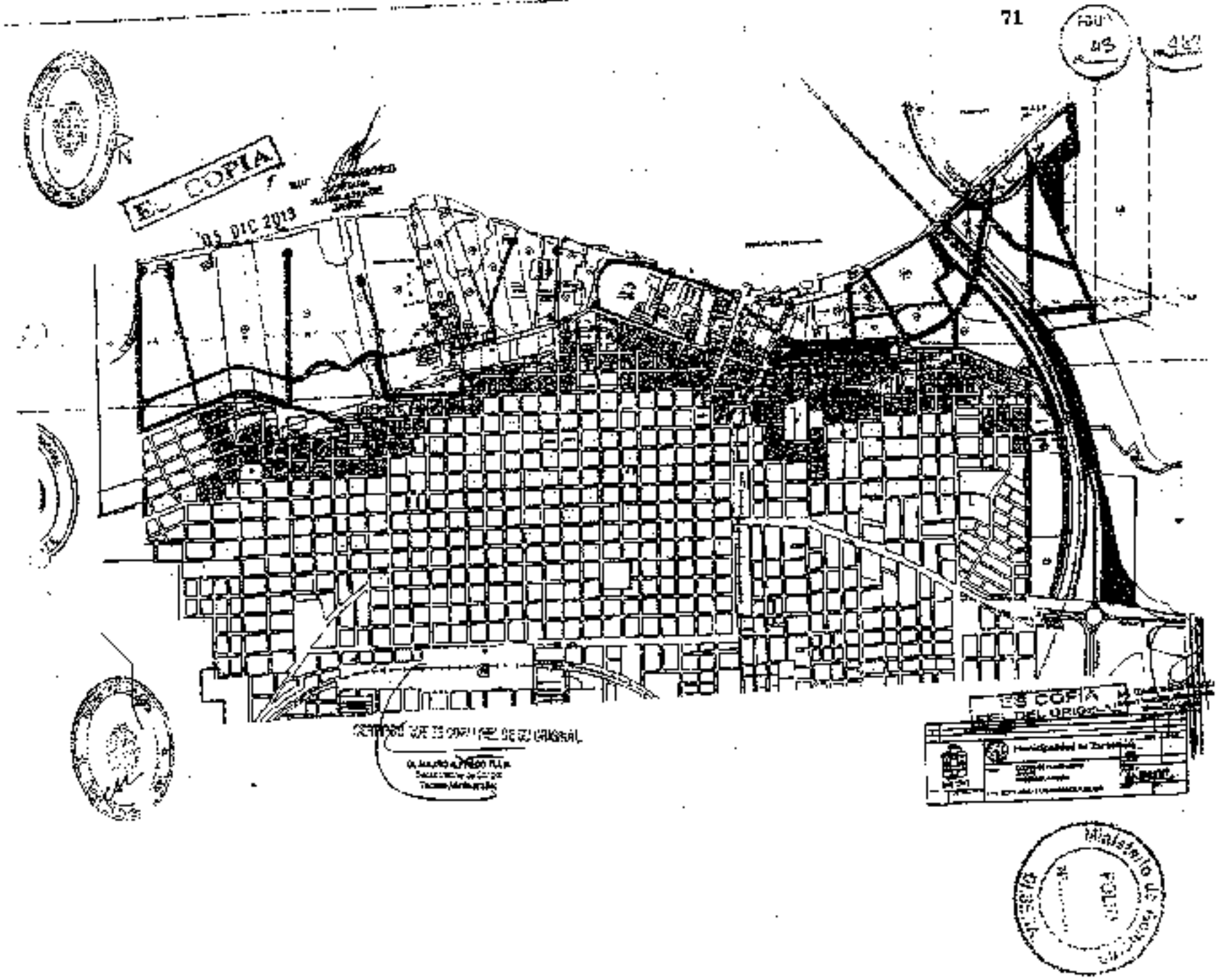
05 DIC 2013

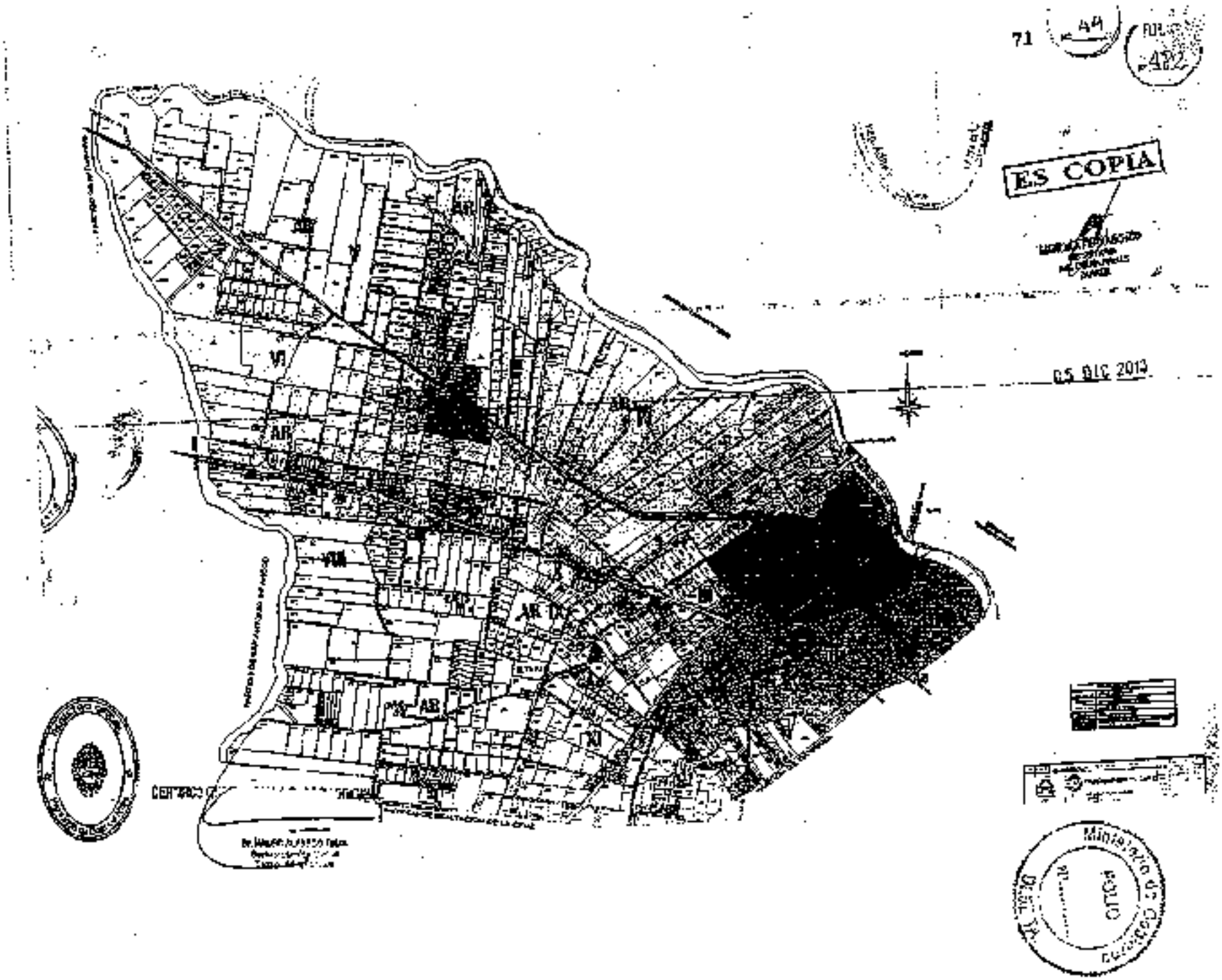
CERTIFICO QUE ES COPIA FIEL DE SU ORIGINAL

ES COPIA
FIEL DEL ORIGINAL

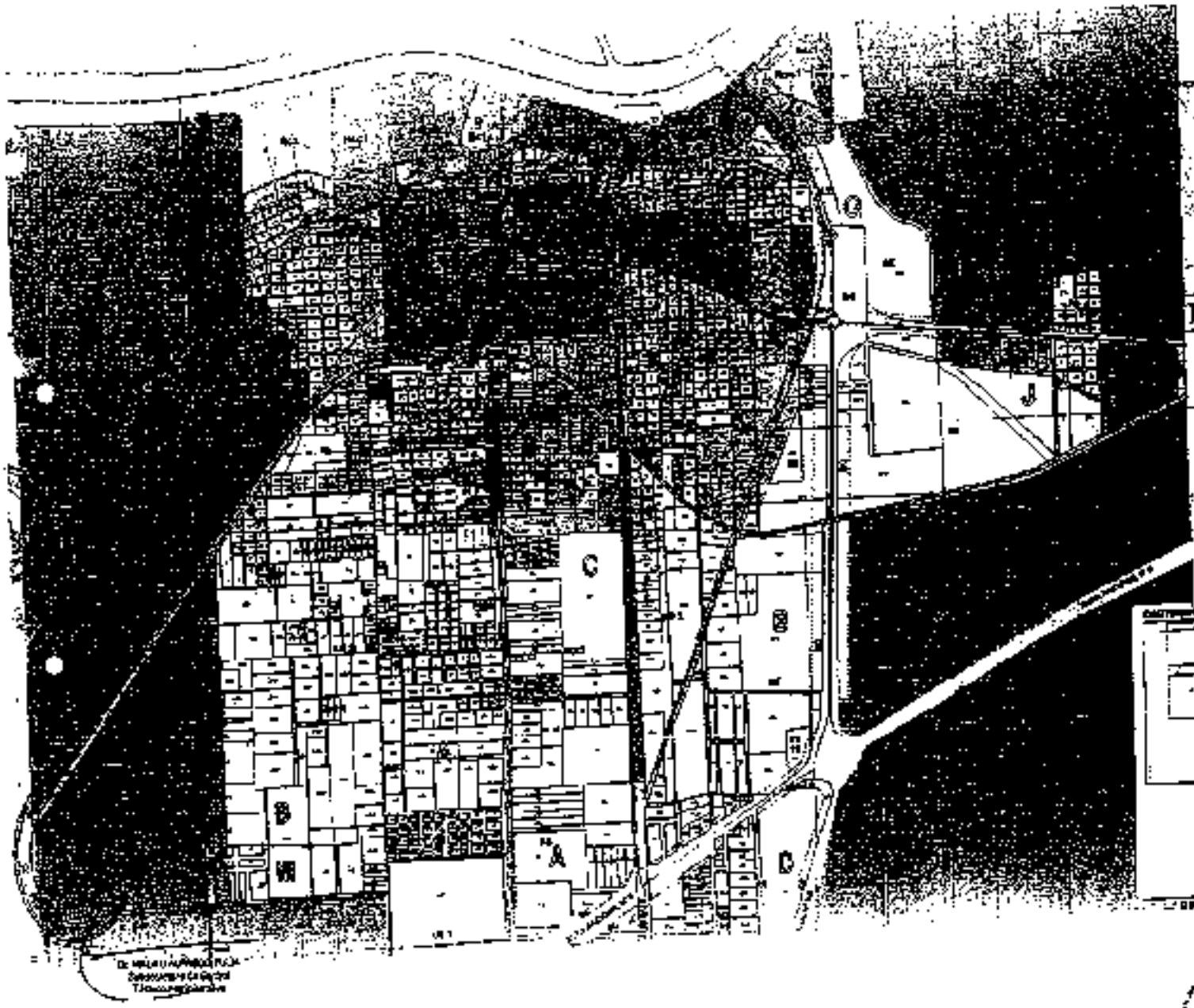
FOLIO 42




N
ES COPIA
05 DIC 2013
ES COPIA
DEL ORIGINAL

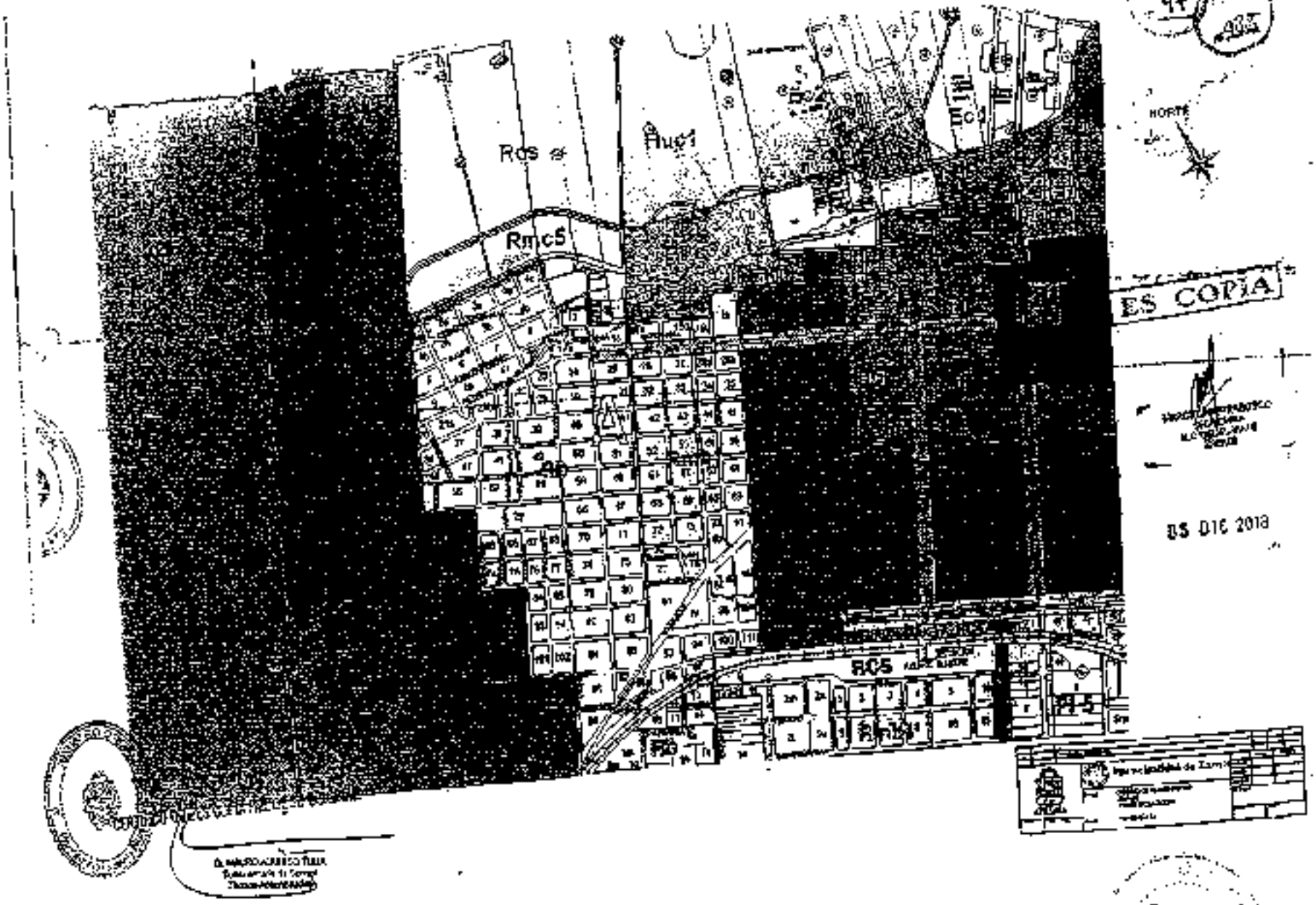

ES COPIA
05 DIC 2013
AR
VI
VIII
XI
Ministerio de Gobierno
FOLIO

FOLIO 45 Nº 433



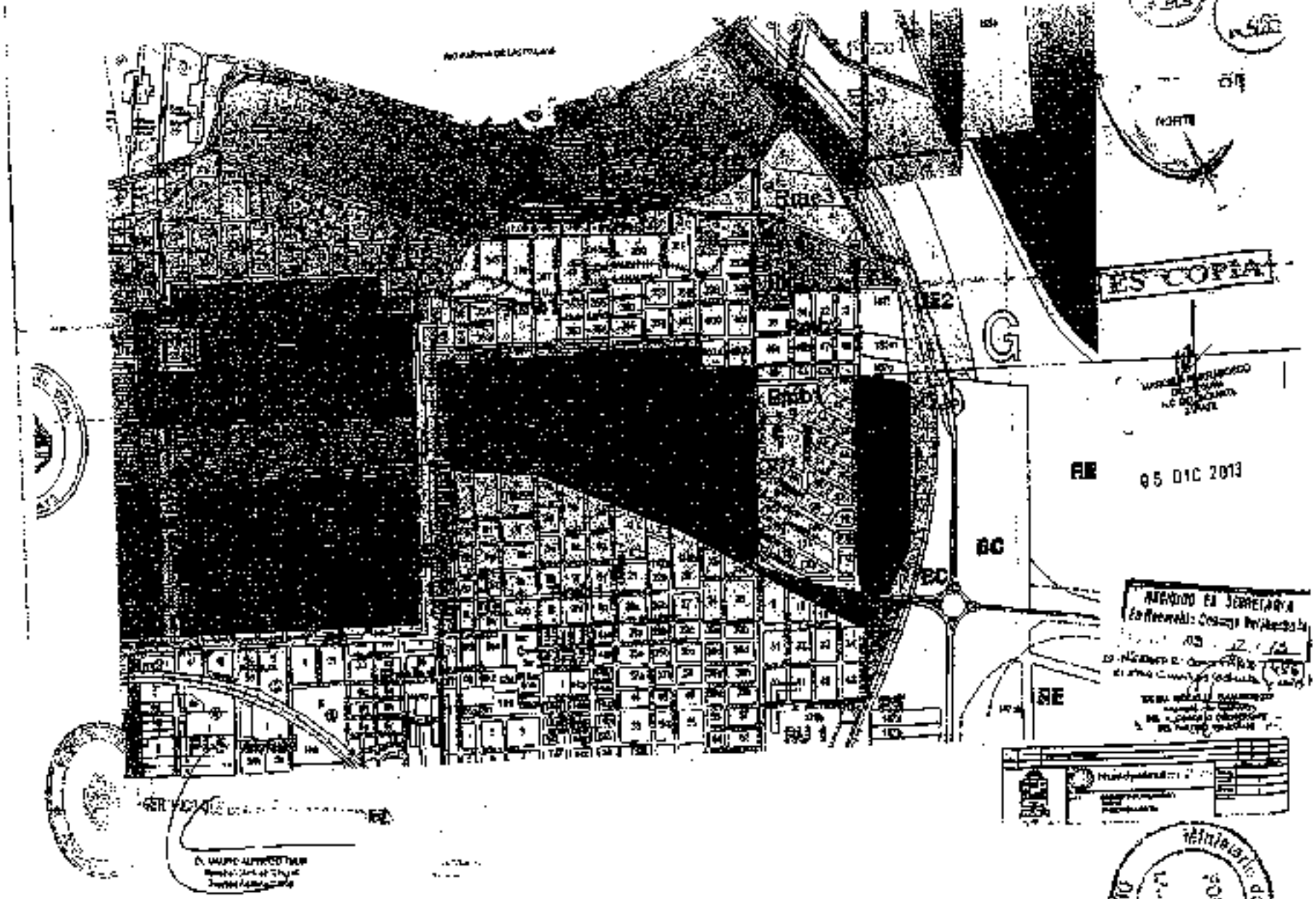
ES COPIA

05 DIC 2013



ES COPIA

05 DIC 2018


ES COPIA
G
BC
RE
05 DIC 2013

Ordenanza Nro. 4431

CORRESPONDE A EXPTE. 4121 -H.C.D. 567/15.-

V I S T O:
El expediente 4121-1923/2014, la Ordenanza N° 4.230, y el Decreto del Gobernador de la Provincia de Buenos Aires N° 71/15, y.-

CONSIDERANDO:
Que, mediante Ordenanza 4.053 se estableció un Plan de Desarrollo Urbano del sector costero de la ciudad de Zárate, la que fuera luego reformada por la Ordenanza 4.230.-

Que, la última de las mencionadas ordenanzas fue convalidada por el señor Gobernador de la Provincia de Buenos Aires, mediante Decreto 71/15.-

Que, en tal sentido, y remitiendo a la citada Ordenanza 4- 230, se ha establecido una zona denominada PPc4, Zona de Protección Patrimonial Costero 4, de preservación patrimonial destinada a la localización de usos administrativo, cultural y recreativos para el esparcimiento de la población, con sus indicadores y parámetros particulares.-

Que, dentro de dicha zona han quedado como un enclave las manzanas 392 y 393, a las cuales se les asignara una zonificación como PPc2, como zona destinada a localización de usos residenciales, comerciales, hoteleros, oficina, equipamiento, administrativo y cultural, con indicadores y parámetros urbanísticos más elevados que la antes referenciada.-

Que, resulta conveniente consignar las manzanas antes mencionadas como PPc4, dado que todas las de sus alrededores tienen dicha zonificación y resulta necesario guardar una armonía entre dichas manzanas y sus linderas, a fin de promover la preservación más intensa que representa la clasificación citada, con el consecuente mantenimiento de las visuales al río, y la promover un área que sea continuación de sus colindantes para destinos tales como espacio verde, actividades culturales y recreativas, evitando así que se constituya, como se dijo, el enclave en un sector que deprima las características de su entorno.-

Que, asimismo, la calificación propuesta resulta acorde a fin de dar continuidad a la zona de recreación y cultural que actualmente tiene su entorno inmediato, más aún considerando que parte de las manzanas descriptas son actualmente espacios verdes públicos, librados al uso común como tales, lo que refuerza la idea de protección patrimonial de las mismas.-

Por ello, **el HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE ZÁRATE,** en uso de sus facultades sanciona la siguiente:

O R D E N A N Z A N° 4 4 3 1.-

ARTÍCULO 1º.- Modifíquese la Ordenanza 4.230, incorporándose a la zona PPc4, de Preservación Patrimonial Costera 4, las manzanas 392 y 393, incluyendo las calles Apolo XI y Comercio, con los usos del suelo, indicadores y parámetros urbanísticos de la mencionada zona, conforme la Planimetría que como Anexo forma parte de la presente.-

ARTÍCULO 2º.- Modificase el Código de Planeamiento de Zarate, aprobado por Ordenanza N° 3125/97, de acuerdo a las normas para la zona que forman parte de la presente.-

ARTÍCULO 3º.- Elévese para su convalidación al superior Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.-

ARTÍCULO 4º.- Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese.- Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante del Partido de Zárate a los veintitrés días del mes de Diciembre del dos mil quince.-

G O B I E R N O DE LA P R O V I N C I A DE B U E N O S A I R E S
2019 - Año del centenario del nacimiento de Eva María Duarte de Perón

Resolución

Número: RESOL-2019-324-GDEBA-MGGP

LA PLATA, BUENOS AIRES
Viernes 12 de Abril de 2019

Referencia: 4121-1923/14 Municipalidad de Zárate / Convalidación Ordenanza

---

VISTO el expediente N° 4121-1923/14 mediante el cual la Municipalidad de Zárate modifica la normativa de zonificación vigente del Partido, y

CONSIDERANDO:

Que por la propuesta elevada se gestiona la convalidación provincial de la Ordenanza N° 4431/15 conjuntamente con su Anexo I y su Decreto Promulgatorio N° 17/16, por medio de la cual se crea en el Área Urbana del Plan Integral de desarrollo Urbano Paseo de la Ribera, la zona denominada PPc4 (Zona de Protección Patrimonial costero 4);

Que la propuesta se encuentra avalada por el Municipio de Zárate, en su carácter de responsable primario del ordenamiento territorial;

Que a fojas 369, la Dirección de Fortalecimiento de la Gestión Integral entiende cumplimentado el trámite tendiente a la convalidación de la normativa gestionada, criterio compartido por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial a fojas 371;

Que a través del Decreto N° DECTO-2018-1668-GDEBA-GPBA, se transfirió, a partir del 1° de diciembre de 2018, la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial a la Subsecretaría de Gobierno y Asuntos Políticos de este Ministerio de Gobierno;

Que a fojas 374, la Subsecretaría de Gobierno y Asuntos Políticos toma intervención e impulsa el trámite convalidatorio de mencionada ordenanza;

Que por el Decreto N° DECTO-2019-183-GDEBA-GPBA se delegó en esta cartera la aprobación establecida en el artículo 83 del Decreto Ley N° 8912/77;

Que ha tomado intervención la Asesoría General de Gobierno quien desde el punto de vista de su competencia no tiene observaciones que formular;

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 83 del Decreto-Ley N° 8912/77 (T.O. 3389/87 y modificatorios) y el Decreto N° DECTO-2019-183-GDEBA-GPBA;

Por ello,

EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE

CONFIERE EL DECRETO N° DECTO-2019-183-GDEBA-GPBA

EL MINISTRO DE GOBIERNO

DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

RESUELVE

ARTÍCULO 1°. Convalidar la Ordenanza Nº 4431/15 conjuntamente con su Anexo I y su Decreto Promulgatorio Nº 17/16, mediante la cual la Municipalidad de Zárate modifica la normativa vigente en el Partido, que como Anexo IF-2019-08848689-GDEBA-DPOUYTMGGP forma parte de la presente, bajo la exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos intervinientes.

ARTICULO 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 Nº 8912/77 (T.O por Decreto Nº 3389/87 y modificatorios) en el momento de aprobarse el plano de subdivisión y/o materialización del uso.

ARTICULO 3°. Registrar, publicar en el Boletín Oficial, comunicar a la Secretaría Legal y Técnica. Pasar a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial. Cumplido, archivar.

Joaquin De La Torre
Ministro
Ministerio de Gobierno

Ordenanza Nro. 4539

CORRESPONDE A EXPTE. Nº 4121 -H.C.D. 022/17.-

V I S T O:
El expediente 4121-1923/2014, la Ordenanza N° 4.230, y el Decreto del Gobernador de la Provincia de Buenos Aires N° 71/15, y la Ordenanza 4.431, aún no convalidada, y.-

CONSIDERANDO:
Que, mediante Ordenanza 4.053 se estableció un Plan de Desarrollo Urbano del sector costero de la ciudad de Zárate, la que fuera luego reformada por la Ordenanza 4.230.-

Que, la última de las mencionadas ordenanzas fue convalidada por el señor Gobernador de la Provincia de Buenos Aires, mediante Decreto 71/15.-

Que, en tal sentido, y remitiendo a la citada Ordenanza 4.230, se ha establecido una zona denominada PPc4, Zona de Protección Patrimonial Costero 4, de preservación patrimonial destinada a la localización de usos administrativo, cultural y recreativos para el esparcimiento de la población, con sus indicadores y parámetros particulares.-

Que, mediante Ordenanza Nº 4431 se estableció la incorporación como zona PPc4, de Preservación Patrimonial Costera 4, a las manzanas 392 y 393, incluyendo las calles Apolo XI y Comercio de la ciudad de Zárate.-

Que, la inclusión de la manzana 392 no obedece a los fines que se tuvieron en miras al sancionarse la Ordenanza citada en último término, por cuanto la incorporación de dicha manzana a la zona PPc4, que era el de mantener la armonía legislativa de la zona y evitar los enclaves de zonas aisladas dentro de su contexto.-

Que, es por ello que se estima conveniente y adecuado excluir de dicha calificación a la manzana 392.-

Por ello, **el HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE ZÁRATE,** en uso de sus facultades sanciona la siguiente:

O R D E N A N Z A N° 4 5 3 9.-

ARTÍCULO 1º.- Modifíquese la Ordenanza 4.431, excluyéndose de la zona PPc4, de Preservación Patrimonial Costera 4, a la manzana 392, la que mantendrá su zonificación y uso del suelo asignado por Ordenanza 4.230, conforme la Planimetría que como Anexo forma parte de la presente.-

ARTÍCULO 2º.- Encomiéndese al Departamento Ejecutivo Municipal readecuar la planimetría conforme a las disposiciones de la presente Ordenanza.-

ARTÍCULO 3°.- Elévese para su convalidación al superior Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.-

ARTÍCULO 4º.- Comuníquese, publíquese y archívese. Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante del Partido de Zárate, a los dos días del mes de Marzo de dos mil diecisiete.-

G O B I E R N O DE LA P R O V I N C I A DE B U E N O S A I R E S
2023 - Año de la democracia Argentina

Resolución

Número: RESO-2023-592-GDEBA-MGGP

LA PLATA, BUENOS AIRES
Miércoles 6 de Septiembre de 2023

Referencia: EX-2023-33990029-GDEBA-DPOUYTMGGP

VISTO el EX-2023-33990029-GDEBA-DPOUYTMGGP, mediante el cual el Municipio de Zárate modifica la normativa vigente en el partido, y

CONSIDERANDO:

Que se gestiona la convalidación provincial de la Ordenanza N° 4539/17, promulgada por Decreto N° 173/17, mediante la cual se propone la modificación de la Ordenanza N° 4431/15, excluyendo de la zona de Preservación Patrimonial Costera 4 - PPc4, a la Mz.392 (Circ. 1, Secc. G) manteniendo la zonificación asignada por Ordenanza N° 4230/13;

Que la propuesta se encuentra avalada por el municipio de Zárate, en su carácter de responsable primario del ordenamiento territorial;

Que ha tomado intervención la Dirección de Gestión Territorial, entendiendo cumplimentado el trámite tendiente a la convalidación de la normativa gestionada;

Que ha tomado intervención la Dirección Técnica-Legal verificando el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, relativas a los procedimientos administrativos sometidos a su consideración;

Que ha tomado intervención la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, compartiendo los informes técnicos y legales que le precedieron;

Que ha tomado conocimiento la Subsecretaría de Territorio y Desarrollo Sustentable;

Que ha tomado intervención de su competencia la Asesoría General de Gobierno;

Que por Decreto N° 183/2019 se delegó en esta cartera la aprobación establecida en el artículo 83° del Decreto Ley N° 8912/77;

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° 183/2019;

Por ello,

EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES

QUE LE CONFIERE EL DECRETO N° 183/2019

LA MINISTRA DE GOBIERNO

DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

RESUELVE

ARTÍCULO 1°. Convalidar la Ordenanza N° 4539/17, promulgada por el Decreto N° 173/17, mediante la cual el municipio de Zárate modifica la normativa vigente en el partido, que como Anexo Único IF-2023-36406041-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 56º, 62º y 63º del Decreto-Ley Nº 8912/77 (T.O por Decreto Nº 3389/87 y modificatorios) en el momento de aprobarse el plano de subdivisión y/o materialización del uso.

ARTICULO 3°. 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.

Maria Cristina Álvarez Rodríguez
Ministra
Ministerio de Gobierno

Ordenanza Nro. 4611

CORRESPONDE A EXPTE. Nº 4121 -H.C.D. 384/17.-

V I S T O:
El Expediente Nº 4121-9043/2015, el convenio marco para el desarrollo de un complejo ambiental, las leyes de la provincia de Buenos Aires N° 13.592 y 11.723, la Ley Nacional N° 25.675, sus Decretos reglamentarios, y.-

CONSIDERANDO:
Que, la firma Veolia SA, mediante la promoción del expediente de marras, expone un proyecto que pretende desarrollar en una parte del inmueble descripto catastral mente como Circunscripción: 11, Parcela 214, del Partido de Zárate, ubicado en la intersección de las Rutas Nacionales N° 9 y N° 193.-por el cual la firma solicita el otorgamiento de una excepción al Código de Planeamiento Urbano del Partido de Zárate.-

Que, en el proyecto propuesto por Veolia, en asociación con una empresa local, Deltacom S.A., se compromete a desarrollar un centro de "Recuperación y Disposición Final de Residuos Provenientes de Establecimientos Industriales y Comerciales" en las parcelas 214c, 214d, 214e, 214f, 214g y 214h, utilizando las mejores prácticas de la ingeniería, minimizando todos sus impactos ambientales, en cumplimiento con toda la legislación provincial y nacional, así como los mejores estándares internacionales para su operación.-

Que, la subdivisión 214a de la parcela, sería adquirida por la Municipalidad de Zárate para la instalación de un nuevo Centro de Gestión Integrada de los RSU (CeGIRSU) donde se recibirán, reciclarán, tratarán y/o dispondrán los residuos urbanos de Zárate, a la vez que se estará en las mejores condiciones para realizar las urgentes tareas de remediación del actual vertedero ubicado en el mismo predio según son requeridas en el marco de la Leyes ambientales señaladas.-

Que, en dicho sentido la Municipalidad de Zárate y la mencionada firma, suscribieron un Convenio Marco para el Desarrollo de un Complejo Ambiental con fecha 26 de Octubre de 2017, ad referéndum de éste Honorable Concejo Deliberante, por el cual las partes acuerdan comprometer acciones tendientes a propiciar la aprobación del cambio de uso de suelo y el otorgamiento de indicadores urbanísticos en el predio para desarrollar el Complejo Ambiental, la aprobación del Proyecto de Veolia, instrumentando los derechos y obligaciones que asumen las partes, conforme los parámetros establecidos en las cláusulas del acuerdo de voluntades y en la legislación vigente.-

Que, la empresa asume, por virtud del convenio en atención al cambio de zona de la parcela y el otorgamiento de indicadores urbanísticos correspondientes, como única y total consideración, la obligación de realizar determinadas aportaciones pecuniariamente apreciables en favor de la Municipalidad, acordándose así la suma de Pesos Veintitrés Millones Cuatrocientos Ochenta y Un Mil Novecientos Setenta y Cuatro ($ 23.481.974.-) en efectivo o, a exclusiva decisión de La Empresa, realizarán las obras indicadas en el Anexo 2 del Convenio correspondientes a las obras del CeGIRSU de la Municipalidad de Zárate. En caso de pago en efectivo, la suma mencionada en el párrafo anterior será reajustada de común acuerdo considerando el índice general de la Construcción elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción y tomando como índice de referencia la diferencia entre el índice vigente el mes anterior a la fecha de efectivo pago y el índice vigente a la fecha de suscripción de este convenio.-

Que, asimismo la empresa asume la obligación de cumplimentar con las cesiones obligatorias de suelo con afectación a espacio verde público y a reserva para equipamiento comunitario, las que se determinarán conforme establece el artículo 56° del Decreto-Ley 8.912/77 y modificatorias y complementarias, identificada en el plano de mensura como parcela 214b resultante de la subdivisión.-

Que, ambos centros operarán en forma autónoma, pero funcionarán sinérgicamente, contando así la Municipalidad con el apoyo técnico y económico de una empresa de prestigio internacional en el rubro. Los residuos asimilables a domésticos recibidos por Veolia de sus clientes industriales que

fueran segregados de los mismos, si el CeGIRSU está en condiciones de gestionarlos, serán derivados al mismo como manera de colaborar a la sustentabilidad económica del CeGIRSU, necesaria para la continuidad de la planta social que funcionará en el centro. Así mismo la empresa compartirá su portería con el CeGIRSU permitiéndole contar con un control de ingreso, hasta tanto su crecimiento le permita contar con una portería propia. Otros servicios arancelados como el tratamiento de lixiviados podrán ser oportunamente brindados por la empresa.-

Que, el Municipio debe controlar y promover el cumplimiento del Artículo 11° de la Ley Nacional N° 25.612 que obliga a todos los generadores de residuos industriales a instrumentar las medidas necesarias para minimizar progresivamente los riesgos potenciales de los residuos, reducir la cantidad de residuos que generan, promover la cesación de los vertidos riesgosos al ambiente, y promover la utilización de tecnologías limpias. En el escenario local es el Municipio es el que debe garantizar la preservación del ambiente, la protección de los recursos naturales, la calidad de vida de la población, la conservación de la biodiversidad y el equilibrio de los ecosistemas, para lo que también deberá promover una adecuada gestión integrada de todos los residuos, incluyendo los industriales que se generan y disponen dentro del Partido de Zárate.-

Que, la falta de capacidad instalada de empresas locales que ofrezcan soluciones ambientales legales a los residuos Industriales, sumada a la falta de un control estricto y efectivo sobre la generación, tratamiento y disposición final de los residuos Industriales propician la aparición de vuelcos clandestinos que ocasionan impactos negativos a nuestro ambiente, cuya remediación resulta sumamente costosa desde el punto de vista social y económico; siendo así prudente y necesario apoyar proyectos que ofrezcan a la industria local alternativas de tratamiento y disposición final, a la vez que ofrece una importante oportunidad de desarrollo de sinergias al reciclar variadas corrientes de residuos que redundan en un servicio más eficiente para la industria, mientras que a la vez que además mejora la viabilidad económica del Programa de Gestión Integral de residuos sólidos urbanos (PGIRSU).-

Que, la Ley Nacional N° 25.612 de Gestión Integral de Residuos Industriales y de Actividades de Servicios establece los presupuestos mínimos de protección ambiental sobre la gestión integral de residuos de origen industrial y de actividades de servicio, que sean generados en todo el territorio nacional y derivados de procesos industriales o de actividades de servicios, cuyos objetivos resumidos en el artículo 4° de dicha normal, prevé y estimula que las provincias y los Municipios dicten normas complementarias que ayuden a cumplir estos objetivos.-

Que, la Ley N° 13.592 regula la Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos (RSU) en el territorio de la Provincia de Buenos Aires, estableciendo claras responsabilidades y obligaciones de los Municipios para realizar adecuada gestión de los RSU y asimilables a estos de origen industrial.-

Que, la generación de Residuos en el Partido de Zárate se ha incrementado sustancialmente de la mano del gran crecimiento industrial de la región en la última década y de nuestro crecimiento demográfico, por lo que resulta urgente asumir el rol Municipal de protagonizar la gestión para erradicar la Basura como problema, y transformarlo en una externalidad natural de nuestra comunidad que se encuentra absolutamente controlada.-

Que, en el Convenio suscripto por las partes ellas se comprometen a realizar sus mejores esfuerzos conjuntos para que organizaciones públicas y/o privadas, gubernamentales o no gubernamentales, con o sin fines de lucro, nacionales e internacionales puedan aportar acciones, recursos, construcciones, elementos u otro que estén vinculados con la materialización y operación del proyecto denominado Complejo Ambiental Zárate tanto dentro como fuera del Predio. Y Veolia buscará con especial énfasis en los primeros dos años del proyecto acompañar con diferentes acciones a ser acordadas entre las partes, el Plan de Desarrollo de Acciones hacia la Comunidad vinculadas con el Complejo Ambiental Zárate.-

Que, conforme las constancias obrantes en el expediente de referencia, y el Convenio agregado al mismo, la empresa agrega la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) para el proyecto de obra denominado "Centro de Recuperación y Disposición final de Residuos Asimilables a Domiciliarios" mediante la Resolución N° 264/15, del 22 de septiembre de 2015, del Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible (OPDS) en cumplimiento de la Ley 11.723 (Ley Integral de Medio Ambiente y Recursos Naturales) de la Pcia. de Buenos Aires sobre la base de que las actividades a desarrollarse en el predio se encuadran según Art 10, 11 y 12 de la misma; Las Disposiciones del OPDS N° 72/14, N° 1208/14 y N° 1209/14 por las que la empresa cumplimento la Inscripción en el Registro de Tecnologías las tecnologías presentadas; y el certificado de la prefactibilidad extendido por la Autoridad del Agua (AdA) con expediente N° 2436-13414/15.-

Por ello, **el HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE ZARATE,** en uso de facultades que le son propias, sanciona la siguiente:

O R D E N A N Z A N° 4 6 1 1.-

ARTÍCULO 1º.- Ratifícase el CONVENIO MARCO PARA EL DESARROLLO DE UN COMPLEJO AMBIENTAL de fecha 06 de Octubre de 2017, celebrado entre MUNICIPALIDAD DE ZÁRATE, representada por el señor Intendente Municipal Don OSVALDO RAUL CÁFFARO, y la firma DELTACOM SA (empresa del grupo VEOLIA), representada por sus apoderados los Sres. MARTÍN RICARDO ISOLIO KNORRE, apoderado y gerente de operaciones de Deltacom SA, y MARIANO PENIDO, apoderado y gerente de administración y finanzas de Deltacom SA, el que forma parte de la presente como ANEXO I.-

ARTÍCULO 2º.- Autorizase al Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de Zárate a adquirir una porción del inmueble que se identifica como Circunscripción: II, Parcela 214, del Partido de Zárate, ubicado en la intersección de las Rutas Nacionales N° 9 y N° 193, por las sumas que surjan de tasación oficial que a tal fin se confeccione, y quedando el Departamento Ejecutivo para realizar las imputaciones y adecuaciones presupuestarias que pudieren corresponder, y a establecer la modalidad que considere jurídicamente apropiada para la adquisición del dominio de la porción inmobiliaria, y a establecer las modalidades y condiciones de compra que estime convenientes.- La porción del predio, cuya autorización de adquisición se formula, lo será a fin de ser destinado a la Construcción y Operación de un Centro de Gestión Integrada de los Residuos Sólidos Urbanos. Las operaciones generales son: Control de Ingreso, Planta de separación de reciclables, operaciones de acondicionamiento de reciclables, operación de la planta de compostaje, operación del relleno sanitario, departamentos de ventas, compras, recursos humanos, mantenimiento general, higiene y seguridad, operación del tratamiento de lixiviados y efluentes líquidos. Estas operaciones del centro podrán ser subdivididas y subcontratadas por partes o en un todo para la operación brindada por empresas privadas y cooperativas.- La responsabilidad y la dirección general del CeGIRSU y del PGIRSU quedarán en cabeza de la Municipalidad de Zárate.-

ARTÍCULO 3º.- Dispónese que el predio cuya nomenclatura catastral es Circunscripción: II, Parcela 214, del Partido de Zárate, ubicado en la intersección de las Rutas Nacionales N° 9 y N° 193, tendrá una zonificación como Zona Industrial 2, con las prescripciones de los artículos siguientes, la que mantendrá vigencia aún mediante divisiones parcelarias y/o cambios de titularidad de dominio del bien.-

ARTÍCULO 4º.- Dispónese que el predio cuya nomenclatura catastral es Circunscripción: II, Parcela 214, del Partido de Zárate tendrá los siguientes parámetros e indicadores urbanísticos: A)- USOS DEL SUELO: El otorgamiento del uso del suelo como Zona Industrial 2 (I2), que es una zona destinada a la localización de Industrias de primera, segunda y tercera categoría, según Ley 11549 y como Zona D Industrial Exclusiva según los términos del artículo 40 del Decreto 1741/02 reglamentario de la Ley 11459.- B)- INDICADORES URBANÍSTICOS: Se otorgan los siguientes parámetros e indicadores urbanísticos: 1) FOT: 0,5.- 2) FOS: 0,5.- 3) Retiros mínimos: Frente 10% de la Prof. de la Parcela.- Lateral 10% del Ancho de Parcela (En los dos laterales). Fondo: 10 % de la Prof. de la Parcela.- 4) Altura Mínima: No se exige.- 5) Altura Máxima: No se exige.- 6) Densidad Bruta: No se fija.- 7) Densidad Neta: No se fija.- 8) Centro libre de manzana: No se exige.- 9) Premios: Conforme las normas del Código de Planeamiento Urbano del Partido de Zárate.- 10) Parcela mínima: Ancho: cien (100) metros de ancho, Superficie: diez mil metros cuadrados (10.000m2) de superficie mínima.- 11) Banda Forestada: deberán implantar una cortina forestal sobre las líneas municipales y divisorias del predio que corresponda a deslindes con zonas destinadas a otros usos. Dicha cortina forestal tendrá una profundidad no inferior a veinte (20) m en las zonas industriales, a diez (10) m en las zonas de equipamiento industrial y a cinco (5) m en los precintos industriales.- Serán conformadas por cantidad de ejemplares y tipos de especies vegetales que aseguren una efectiva delimitación visual.-

ARTÍCULO 5º.- Dispónese que las normas de la presente Ordenanza serán de aplicación, y tendrán efectos sobre aquellas parcelas que fueren resultantes de la subdivisión en trámite y asimismo en aquellas que fueran unificadas o incorporadas a la designada en el Artículo 2º.-

ARTÍCULO 6º.- Dispónese que la infraestructura mínima requerida, apertura y tratamiento de calles, desagües pluviales, energía eléctrica, alumbrado público, agua corriente y desagües cloacales, lo será conforme el Código de Planeamiento Urbano del Partido de Zárate y demás normas legales vigentes.-

ARTÍCULO 7º.- Se deberán cumplir con las normas del Decreto-Ley 8.912/77, en todo aquello que

sea aplicable.-

ARTÍCULO 8º.- Dispónese que el Departamento Ejecutivo Municipal promoverá las actuaciones tendientes a someter la presente a la Convalidación por parte del Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires.-

ARTÍCULO 9º.- Forma parte de la presente Ordenanza como Anexo I: Copia certificada del Convenio Marco; como Anexo II: Croquis; como Anexo III: Planilla de Resumen; como Anexo IV: Cuadro de usos.-

ARTÍCULO 10°.- La presente ordenanza será complementaria y accesoria del Código de Planeamiento Urbano del Partido de Zárate, quedando facultado el Departamento Ejecutivo Municipal para emitir el texto ordenado del citado Código y ordenar la planimetría que forma parte del mismo, con las reformas de la presente Ordenanza, y las anteriores que se hubiesen sucedido.-

ARTÍCULO 11º.- Comuníquese, publíquese y archívese. Dada en la sala de sesiones del HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE ZÁRATE a los treinta días del mes de Noviembre de dos mil diecisiete.-

ANEXO I

CONVENIO MARCO PARA EL DESARROLLO DE UN COMPLEJO AMBIENTAL

En el Municipio de Zárate, a los veintiséis días del mes de Octubre de 2017, se suscribe el presente Convenio entre la MUNICIPALIDAD DE ZARATE, representada en este acto por él señor Intendente Municipal OSVALDO RAÚL CÁFFARO, con domicilio legal en la Avenida Rivadavia N° 751 de la ciudad de Zárate, Provincia de Buenos Aires, en adelante EL MUNICIPIO, por una parte; y por la otra la firma DELTACOM S.A. (empresa del grupo VEOLIA), representada sus apoderados los Sres. MARTÍN RICARDO ISOLIO KNORRE, apoderado y gerente de operaciones de Deltacom S.A., y MARIANO PENIDO, apoderado y gerente de administración y finanzas de Deltacom S.A., con domicilio social en la calle Tronador N° 4890, 11° Piso, de la Ciudad Autónoma de Buenos Mes, en adelante VEOLIA; en conjunto "LAS PARTES", de conformidad con los términos y condiciones que seguidamente se exponen:

CONSIDERACIONES PRELIMINARES

El Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de Zárate se encuentra abocado a desarrollar una solución ambiental integral del área donde se encuentra actualmente el vertedero de los Residuos Sólidos Urbanos (RSU) provenientes de la Ciudad de Zarate y Campana y hacerlo de manera tal que se cumpla con toda la normativa aplicable a nivel nacional, provincial y municipal, con el objetivo de lograr la recomposición ambiental del área, a la vez que se implementan sistemas de segregación, reciclado, revalorización, tratamientos y disposición final acordes con las mejores tendencias de tratamiento existentes en la actualidad para la Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos, que en adelante denominaremos: "el Proyecto".-

También establece como objetivo promover el desarrollo e inclusión social de los Recuperadores Urbanos que desarrollan sus actividades en dicha área.-

Asimismo, para promover el desarrollo económico´ e industrial en la zona, entiende conveniente el desarrollo de un área aledaña a la mencionada con actividades de tratamiento, recuperación y disposición final de los residuos industriales no especiales (RINE) y asimilables a domiciliarios, no peligrosos, generados por establecimientos industriales y comerciales.-

El Departamento Ejecutivo de la Municipalidad de Zárate entiende que a partir de la adecuada gestión de los residuos mencionados precedentemente, se podrá avanzar en el desarrollo de una Política Ambiental hacia la comunidad incorporando políticas de reciclado que incluyan la determinación de puntos verdes, políticas de educación pública para estimular la correcta gestión familiar de los residuos sólidos urbanos (RSU), programas de concientización ambiental en escuelas y asociaciones vecinales y una adecuada gestión de los residuos provenientes de industrias y centros comerciales.-

El Departamento Ejecutivo de la ´Municipalidad de Zárate ha convocado a especialistas en la materia y ha visitado establecimientos ambientales internacionales para conocer su funcionamiento conforme a elevados estándares ambientales y normativa ambiental en la materia.-

El Grupo VEOLIA posee probados antecedentes tanto a nivel internacional como local en el tratamiento y disposición de Residuos Asimilables a Domiciliarios, No Peligrosos. DELTACOM es una

empresa local cuyo paquete accionario pertenece en su totalidad al Grupo Veolia, que también cuenta con larga trayectoria y experiencia en rubro y con la aprobación de tecnologías por parte del Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible (OPDS) de la Provincia de Buenos Aires.-

La Empresa se encuentra en pleno desarrollo del proceso para la implementación dentro del ejido del Partido de Zarate de un centro de "Recuperación y Disposición Final de Residuos Provenientes de Establecimientos Industriales y Centros Comerciales", dentro del territorio de Zárate.-

La Municipalidad de Zarate ha tomado contacto con él, proceso que está implementado la Empresa a través de las presentaciones reglamentarias y ha evaluado la experiencia de la Empresa en´ soluciones similares al Proyecto en cuestión y que viene implementando en varias ciudades de todo el, mundo Detectando las sinergias entre los objetivos de la Empresa y el proyecto de la Municipalidad para establecer en el predio un Complejo Ambiental.-

La Municipalidad, considera que resulta de suma importancia para lograr los objetivos de interés público establecidos en el Proyecto contar con el asesoramiento y apoyo de la Empresa para la implementación del Complejo Ambiental y establecer planes y programas destinados al cuidado del medio ambiente y reciclado en la Municipalidad.-

La Empresa ha manifestado su voluntad de colaborar en todos los aspectos necesarios para coadyuvar a que el Municipio consiga el objetivo de lograr la implementación de una Política Ambiental Sustentable con desarrollo e inclusión social y es de interés de LAS PARTES especificar los compromisos mutuos que están dispuestos a asumir para su correcta implementación.-

Que para la implementación dentro del Partido de Zarate de un centro de "Recuperación y Disposición Final de Residuos Industriales No Especiales y Asimilables a Domiciliarios Provenientes de Establecimientos. Industriales y Comerciales" (Residuos No Especiales y/o Peligrosos) se requiere del cambio de uso del suelo de la parcela y del otorgamiento de indicadores urbanísticos especiales. Por tal motivo, y según las intervenciones de las áreas municipales con competencia se ha emitido la opinión favorable al Proyecto mencionado recomendándose la suscripción del presente convenio y la intervención del Honorable Concejo Deliberante.-

Y en consideración a todo ello LAS PARTES ACUERDAN:

PRIMERA: OBJETO

La EMPRESA, por sí o en asociación con alguna empresa local; se compromete a desarrollar un centro de "Recuperación y Disposición Final de Residuos Industriales No Especiales y Asimilables a Domiciliarios Provenientes de Establecimientos Industriales y Comerciales (Residuos No Especiales y/o Peligrosos)" dentro del Partido de Zarate y a promover la implementación, de un "Complejo Ambiental" en el predio ubicado en la Ruta 9 Km 83,500 (cruce Ruta N° 193) de la localidad y partido de Zárate, Provincia de Buenos Aires, el cual se encuentra suficientemente alejado del ejido urbano, en un área con muy baja densidad de población y afectada a uso industrial (en adelante el "Predio") para en su totalidad lograr la correcta recuperación, tratamiento y disposición de los residuos sólidos urbanos y los residuos asimilables a domiciliarios, no peligrosos, provenientes de establecimientos industriales y comerciales.-

La Empresa se compromete a respetar todos los estándares y normas ambientales minimizando el impacto ambiental, entendiendo que el incumplimiento reiterado de estas normas puede implicar la aplicación de sanciones como multas, suspensiones o pérdida de la habilitación o· autorización para funcionar tal como señalan las normas vigentes.-

La Municipalidad de Zarate se compromete a promover las gestiones correspondientes para la aprobación del cambio de uso de suelo y el otorgamiento de indicadores urbanísticos en el Predio (Circunscripción: III Sección: RU, Parcela: 214) para desarrollar el Complejo Ambiental.-

Del mismo modo el Municipio se compromete luego de la puesta en marcha del complejo ambiental a promover normativas locales tendientes a que las industrias instaladas en el partido traten sus Residuos Industriales No Especiales (RINE) y asimilables a Domiciliarios (no peligrosos) en el Complejo Ambiental.-

Se agrega como Anexo I, el plano de mensura del Predio en proceso de subdivisión tramitando bajo expediente 4121-1530/2016, actualmente ´en proceso de compra por parte de la Empresa y la Municipalidad (de las parcelas individuales resultantes de la subdivisión) al señor Hugo Oscar Caneara, donde se identifica como parcela 214a al sector destinado a El Proyecto Municipal de reciclado, tratamiento y disposición de los. Residuos Sólidos Urbanos, la subdivisión 214b corresponde a la reserva según el artículo 56 del Decreto Ley 8912/77, y los sectores 214c, 214d,

214e, 214f, 214g y 214h serán adquiridos por La Empresa para el tratamiento y disposición de los residuos industriales no especiales asimilables a domiciliarios de origen industrial y comercial. La Municipalidad de Zárate sé compromete a adquirir la posesión o tenencia del Sector descripto como 214a, que incluye el área donde actualmente funciona un vertedero utilizado por los Municipios de Zarate y de Campana que será remediado como parte del El Proyecto.-

SEGUNDA: OBRAS
2.1. APORTES A CARGO DE LAS PARTES
La Municipalidad ha establecido como primera etapa del Proyecto y objetivo inmediato que se construya en un Sector del Predio, una celda destinada a la recepción de los Residuos Sólidos Urbanos -RSU- (Celda N° 1) de manera que en el futuro no se continúe utilizando el Vertedero que se utiliza hasta la fecha para la disposición de Residuos Sólidos Urbanos (RSU), así como la construcción de una planta social de separación de reciclables, y las instalaciones y servicios básicos para el funcionamiento de la misma.-

Las PARTES realizarán sus mejores esfuerzos conjuntos para que organizaciones públicas y lo privadas, gubernamentales o no gubernamentales, con o sin fines de lucro, nacionales e internacionales puedan aportar acciones, recursos, construcciones, elementos u otro que estén vinculados con la materialización y operación del proyecto Complejo Ambiental Zarate tanto dentro corno fuera del Predio. La EMPRESA buscara con especial énfasis en los primeros dos años del proyecto acompañar con diferentes acciones a ser acordadas entre las partes, el Plan de Desarrollo de Acciones hacia la Comunidad vinculadas con el Complejo Ambiental Zarate.-

2.2. APORTES A CARGO DE VEOLIA.-
En atención al cambio de uso del suelo de la parcela y el otorgamiento de indicadores urbanísticos correspondientes, como única y total consideración, VEOLIA y la empresa local asociada aportarán al municipio la suma de Pesos Veintitrés Millones Cuatrocientos Ochenta y Un Mil Novecientos Setenta y Cuatro ($ 23.481.974.-) en efectivo o, a exclusiva: decisión de La EMPRESA, realizarán las obras indicadas en el Anexo 2.-

En caso de pago en efectivo, la suma mencionada en el párrafo anterior será reajustada de común acuerdo considerando el índice general de la Construcción elaborado por la Cámara Argentina de la Construcción y tomando como índice de referencia la diferencia entre el índice vigente el mes anterior a la fecha de efectivo pago y el índice vigente a la fecha de suscripción de este convenio.-

Simultáneamente La EMPRESA comenzará en su sector, a su exclusivo cargo, la construcción de las instalaciones y celdas necesarias para la adecuada recepción, segregación; clasificación, acondicionamiento y Disposición Final de Residuos Provenientes de Establecimientos Industriales No Especiales Asimilables a Domiciliarios de origen industrial y comercial.-

TERCERA: MEJORAS
Simultáneamente con la primera etapa del Proyecto´ establecida en la cláusula . segunda de este convenio, La Empresa asistirá técnicamente para la adecuación básica de las instalaciones a utilizar por los´ Recuperadores Urbanos que se encuentran ubicados en el Sector Municipal del Predio con el objetive de mejorar la recuperación de los residuos secos que ingresen al Complejo Ambiental con el objetivo de lograr una efectiva inclusión social de los recuperadores urbanos.-

Con el objeto de promover la gestión sustentable del Proyecto, el Municipio construirá a su cargo un sector de recepción de residuos secos para su separación y reciclaje. La operación y mantenimiento de este sector quedara exclusivamente a cargo de la Municipalidad y del Operador que ésta contratare.-

La Municipalidad brindará todo el apoyo a su alcance para desarrollar económica y culturalmente a los recuperadores Urbanos que hoy logran su sustento por la venta de material reciclable extraído de los RSU, con el objeto de insertar a la mayoría posible de estos al circuito económico formal.-

La Municipalidad de Zarate junto con el Operador del vertedero instrumentarán la metodología que resulte necesaria para destinar la mayor cantidad de residuos pasibles de ser reciclados a las instalaciones donde operarán los recuperadores Urbanos. La Empresa colaborara con su experiencia para el desarrollo de la mejor metodología para tal fin. Asimismo, La EMPRESA una vez efectuado el primer acondicionamiento de los residuos recic1ables asimilables a domésticos que reciba de la industria, como plásticos, papeles, cartón, maderas, etcétera, podrá permitir todo o una parte de los mismos sin cargo a la planta social, de modo de colaborar con la viabilidad económica de ésta. La recepción de dichos materiales deberá encontrarse debidamente, acreditada documentalmente de conformidad con el Municipio.-

CUARTA. ESTUDIOS Y HABILITACIONES

En relación con el Sector del Predio perteneciente a La Empresa se ha presentado y obtenido en un todo de acuerdo con la legislación provincial ambiental lo siguiente:

a) El Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible corno Autoridad´ Ambiental de aplicación de las leyes ambientales de la Pcia. de Bs As mediante la Resolución N° 264/15, del 22 de septiembre de 2015, emitió la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) para el proyecto de obra denominado "Centro de Recuperación y Disposición final de Residuos Asimilables a Domiciliarios" (Provenientes de Establecimientos Industriales y Grandes Centros Comerciales) presentado por DELTACOM SA en total cumplimiento de la Ley 11.723 (Ley Integral de Medio Ambiente y Recursos Naturales) de la Pcia. de Buenos Aires sobre la base de que las actividades a desarrollarse en el predio se encuadran según Art 10, 11 y 12 de la misma.-

b) Mediante Disposición N° 1208/14, del 15 de diciembre de 2014, el Director Provincial de Residuos del Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible inscribió en el Registro de Tecnologías la tecnología presentada por La EMPRESA en relación con la tecnología de tratamiento físico (destrucción mecánica, separación de fases, prensado o compactado y corte o perforado) en el predio ubicado en la Ruta 9 Km 83,500 (cruce Ruta N° 193) de la localidad y partido de Zárate, Provincia de Buenos Aires.-

c) Mediante Disposición N° 1209/14, del 15 de diciembre de 2014, el Director Provincial de Residuos del Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible inscribió en el Registro de Tecnologías la tecnología presentada por La EMPRESA en relación con la tecnología de segregación y acondicionamiento en el predio ubicado en la Ruta 9 Km 83,500 (cruce Ruta N° 193) de la localidad y partido de Zárate, Provincia de Buenos Aires.-

d) Mediante Disposición N° 72/14, del 15 de diciembre de 2014, el Director Provincial de Residuos del Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible inscribió en el Registro de Tecnologías la tecnología presentada por La EMPRESA, en relación con la disposición final de residuos industriales no especiales para el predio ubicado en la Ruta 9 Km 83,500 (cruce Ruta N° 193) de la localidad y partido de Zárate, Provincia de Buenos Aires.-

e) Mediante Expediente 2436-13414/15 alc.1 presentado el 6/8/2915 ante el Banco Único de Datos de Usuarios de los Recursos Hídricos (BUDURH), la Autoridad del Agua con fecha 30/6/16 emitió el Certificado de Pre· factibilidad para la Circ. II, Parcela 214 del Predio de Zarate destinado a la Implementación de un "centro de recuperación y Disposición Final de Residuos Asimilables a Domiciliarios" (Provenientes de Establecimientos Industriales y Grandes Centros Comerciales).-

La EMPRESA, se compromete a cumplimentar los requisitos del trámite iniciado el 26.5.2016 mediante el Expte.4121-9043/15 D en la Municipalidad de Zarate para Obtener la Habilitación Municipal, como así también cualquier otra habilitación necesaria para el desarrollo de la actividad. Con la obtención de los mismos y la Declaración de Impacto Ambiental ya otorgada por la OPDS, el Municipio permitirá el comienzo de actividades del proyecto.-

En atención a ello, la Municipalidad otorgará, tan pronto como corresponda y sea posible, la habilitación municipal que resulta necesaria para que La EMPRESA comience con la construcción y operación en su Sector del "Centro de Recuperación y Disposición Final de Residuos Provenientes de Establecimientos Industriales y Comerciales" (el Centro).-

La concreción de lo mencionado implicará, la posibilidad de La EMPRESA de optar entre realizar el aporte de la suma indicada en el primer párrafo del apartado 2.2 del presente convenio o bien realizar las obras que a continuación se enumeran y que se encuentran valuadas en el ANEXO II:

_La construcción por parte de La EMPRESA en el Sector del Predio perteneciente a la Municipalidad de la Celda Nro. 2 para la disposición final de RSU (185 mts x 50 mts).-

_La mejora del camino de acceso y mantenimiento hasta el Complejo.-

_Tendido de la línea eléctrica hasta el Complejo.-

_Instalación de una báscula para control de pesadas de la operatoria de La EMPRESA, que se compartirá con el Operador del Vertedero y el Municipio de Zarate en la forma que las partes acuerden.-

_Cierre perimetral de la Planta Social del Predio e identificar las futuras áreas de trabajo. Establecer vigilancia para el ingreso del Sector del Predio perteneciente a La Empresa; La vigilancia y el control de ingreso al Sector del Predio perteneciente al Municipio será responsabilidad de éste y del Operador de dicho sector. Dentro de los días y horarios de operación habitual de La Empresa, esta ofrecerá el servicio sin cargo del control de ingreso de camiones y personas hasta tanto la Municipalidad logre construir las instalaciones para operar su propio control de ingreso. La gratuidad de este servicio tendrá un plazo máximo de dos (2) años desde que se obtengan las habilitaciones para iniciar la operación.-

_Establecer un control de vectores y olores para minimizar el impacto ambiental que genera este tipo de actividad a la zona circundante.-

_Establecer programas de control de eventuales incendios y otros siniestros.-
_Implantar una barrera forestal.-

QUINTA: PLANTA DE LIXIVIADOS
En el Sector del Predio, perteneciente a La EMPRESA, esta construirá una planta de tratamiento apta para el adecuado tratamiento de los lixiviados según es requerida por normas. Eventualmente ofrecerá a La Municipa1idad una tarifa preferencial para el tratamiento de lixiviados del Relleno Sanitario Municipal si ésta se lo requiere.-

SEXTA: PROMOCION DEL CUIDADO DEL MEDIO AMBIENTE
En base al desarrollo de lo indicado en las cláusulas precedentes, la Municipalidad estará en condiciones de establecer en los plazos que estime conveniente un programa de acciones concretas en la comunidad para el cuidado del medio ambiente que incluirá:
_Proporcionar información pública para la correcta gestión familiar de los RSU.-
_Establecimiento de puntos verdes en el ejido urbano con el objeto de ordenar y promover el reciclado en la comunidad.-
_Proporcionar la información necesaria para ordenar y promover la correcta gestión de los residuos comerciales e industriales.-
_Implementar programas de concientización ambiental en todos los niveles de la comunidad.-

La EMPRESA brindará en todo momento la colaboración que este él su alcance para que la Municipalidad pueda implementar acciones de comunicación y programas de reciclado en el ejido municipal tendientes a la concientización ambiental y que pueda contribuir a la reducción de los RSU.-

SEPTIMA: ESTUDIOS ALTERNATIVOS Y PREFERENCIA DE PROVEEDORES LOCALES
A los efectos de contener la mayor generación de desechos que generen el aumento futuro de la población, una mayor actividad industrial y comercial, LAS PARTES acuerdan comenzar a estudiar el desarrollo futuro del Complejo Ambiental una vez iniciada la operación de la Etapa I. De esta manera y con el acuerdo de la Municipalidad, La EMPRESA compromete sus mejores esfuerzos para realizar en una etapa futura la factibilidad ambiental y técnica, en un todo conforme con la normativa legal ambiental en la materia de la Provincia de Buenos Aires; para ampliar los servicios del Sector del predio perteneciente a la Municipalidad que permitan determinar la factibilidad del aprovechamiento energético de los residuos.-

A requerimiento de la Municipalidad, La EMPRESA, considerará especialmente a los proveedores con domicilio en el municipio en sus contrataciones para la construcción, operación y mantenimiento del "COMPLEJO AMBIENTAL", siempre que cumplan con las exigencias técnicas de calidad y responsabilidad correspondientes y que resulten económicamente adecuados a los valores de mercado.-

OCTAVO: GASTOS
Las PARTES se comprometen a cumplir con los compromisos asumidos en el presente sin derecho a reclamar a la contraparte los gastos en que podría incurrir, a menos que sea expresamente autorizado por la contraparte.-

NOVENO: VIGENCIA
El presente acuerdo tendrá vigencia desde su suscripción hasta el 31 de diciembre de 2019.-

En prueba de conformidad, previa lectura y ratificación, se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a los mismos efectos (dos para la Municipalidad y uno para la Empresa), en Zárate en la fecha y día indicado en el encabezado.-

ANEXO - 2
DETALLE DE LAS OBRAS
CELDA NRO. 2 PARA DISPOSICIÓN FINAL DE RSU (185 X 50)
_DESMONTE/PREPARACION DE TERRENO $ 952.237
_APORTE DE SUELO + TRANSPORTE DESDE CANTERA $ 8.880.352
_COMPACTACIÓN - TERRAPLENES $ 5.683.425
_MEMBRANA PEAD 1500u $ 1.455.327
CERCO PERIMETRAL (PLANTA SOCIAL)
_CERCO OLÍMPICO $ 193.509
_PORTON $ 14.823
MEJORA DE CAMINO DE ACCESO
_PREPARACIÓN DETERRENO $ 668.237

_APORTE DE SUELO $ 198.000
_TRANSPORTE DE SUELO DESDE CANTERA $ 297.000
_COMPACTACIÓN $ 316.800
OTROS
_EXTENSIÓN TENDIDO ELÉCTRICO $ 4.794.764
_BARRERA FORESTAL $27.50C
TOTAL: **$ 23.481.974.-**

ANEXO · 3
ZONA I2
Código de Planeamiento del Partido de Zárate
CARÁCTER: Industria
Zona destinada a la localización de Industrias de primera, segunda y tercera categoría, según Ley. 11549.
SUBDIVICION: Parcela Mínima
_Ancho: 100 m
_Superficie: 10.000 m^2
OCUPACION:
F.O.S: 0,5
F.O.T: 0,5
RETIROS: Frente: 10% de la Prof. De la Parc. -
Lateral: 10% del Ancho de Parc. (En los dos laterales) -
Fondo: 10% de la Prof, de la Parc.
CENTRO UBRE DE MANZANA: No se exige.-
ALTURAS: Mínima: No se exige
Máxima: No se exige
De basamento: No se exige
DENSIDAD: Bruta: No se fija
Neta: No se fija
OBSERVACIONES: Banda Forestada, ver punto 2.13.

G O B I E R N O DE LA P R O V I N C I A DE B U E N O S A I R E S
2019 - Año del centenario del nacimiento de Eva María Duarte de Perón

Decreto

Número:

Referencia: 2400-4829/18. Convalidación Ordenanza del Municipio de Zárate

---

VISTO el expediente N° 2400-4829/18 mediante el cual la Municipalidad de Zárate modifica la normativa vigente en el partido, y

CONSIDERANDO:

Que por la propuesta elevada se gestiona la convalidación provincial de la Ordenanza N° 4611/17 y su Decreto Promulgatorio N° 1025/17;

Que por la ordenanza citada se afecta como Zona Industrial 2 al predio cuya nomenclatura catastral es Circunscripción II, Parcela 214;

Que la iniciativa presentada se encuentra impulsada por la Municipalidad de Zárate, en carácter de responsable primario del ordenamiento territorial;

Que a fojas 43 y vuelta, toma intervención en razón de su competencia Asesoría General de Gobierno;

Que a fojas 45, la Dirección de Fortalecimiento de la Gestión Integral entiende cumplimentado el trámite tendiente a la convalidación de la normativa gestionada, criterio compartido por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial a fojas 60 y vuelta;

Que, en virtud de lo dispuesto por Decreto N° 1668/18, a fojas 65/66 la Subsecretaría de Gobierno y Asuntos Políticos del Ministerio de Gobierno toma conocimiento e impulsa el trámite convalidatorio provincial de la mencionada ordenanza;

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 83° del Decreto-Ley N° 8912/77 (T.O. por Decreto N° 3389/87 y modificatorios);

Por ello,

LA GOBERNADORA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DECRETA

ARTICULO 1°. Convalidar la Ordenanza N° 4611/17 y su Decreto Promulgatorio N° 1025/17, mediante la cual la Municipalidad de Zárate modifica la normativa vigente en el partido, que como Anexo Único (IF-2018-32556351-GDEBA-DTAMGGP) forma parte del presente, bajo la exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos intervinientes.

ARTICULO 2°. Excluir de los alcances de la convalidación prevista en el artículo precedente los artículos 1°, 2°, 5° y 9° de la Ordenanza, por resultar materia ajena a lo dispuesto por el artículo 83° del Decreto-Ley N° 8912/77 (T.O. por Decreto N° 3389/87 y modificatorios).

ARTICULO 3°. 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.

ARTICULO 4°. El presente Decreto será refrendado por los Ministros Secretarios en los Departamentos de Gobierno y Jefatura de Gabinete de Ministros.

ARTICULO 5°. Registrar, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA, pasar al Ministerio Gobierno. Cumplido, archivar.

Federico Salvai
Ministro
Ministerio de Jefatura de Gabinete de Ministros

María Eugenia Vidal
Gobernadora
Gobierno de la Provincia de Buenos Aires

Ordenanza Nro. 4763

CORRESPONDE A EXPTE. Nº 4121 -H.C.D. 306/019.-

V I S T O:
La necesidad de la implementación de un plan estratégico productivo para la ciudad de Zárate, dentro del cual tengan lugar políticas públicas, que incentiven la radicación de pequeñas y medianas empresas bajo la modalidad de parques industriales, compatibilizando su factibilidad de desarrollo con las normativas urbanísticas que lo regulen, atendiendo especialmente a las características de particulares de la citada modalidad productiva, con el objeto de aumentar-la producción ya la vez fomentar el empleo; y.-

CONSIDERANDO:
Que, las formas de colaboración empresarial se han convertido en una tendencia mundial a partir de la cual, los conglomerados industriales logran mejores condiciones de competitividad. -

Que, en el Partido de Zarate resulta, por tradición industrial y perfil productico, un campo propicio para la generación de iniciativas de radicación de Parques Industriales de gestión pública y privada. -

Que, es el rol del Estado comprometerse a desarrollar planes de trabajo concretos con el objetivo de aumentar la competitividad de las Pequeñas y Medianas Empresas de la ciudad y la región, en cumplimiento de una acción gubernamental eficiente. -

Que, las transformaciones económicas de los últimos años revelan el nacimiento de un sistema productivo denominado "modelo de especialización flexible", que consiste en la ruptura de las cadenas productivas integradas de las grandes empresas "fordistas"" y su sustitución por redes de pequeñas y medianas empresas (PyMEs) especializadas en segmentos concretos de la cadena productiva, conectadas entre sí mediante acuerdos flexibles y apoyadas en las actuales tecnologías informáticas, que actúan en mercados donde los consumidores manifiestan demandas diferenciadas y cambiantes en el tiempo y por consiguiente, las empresas deben adaptarse periódica y rápidamente a estos escenarios para no perder competitividad.

Que, el progresivo incremento de la contratación de tareas ("tercerización") es una tendencia en las grandes empresas con la consecuente reducción de tamaño de las plantas fabriles, incrementándose por contrapartida el número de PyMEs existentes y así, se ponen en marcha nuevas formas de organización empresarial. -

Que, en el mundo empresarial actual, caracterizado por la globalización de las actividades económicas y por la modificación de las prácticas tecnológicas y productivas dominantes, los Distritos Productivos ofrecen a las PyMEs la posibilidad de enfrentar la presión competitiva no en forma aislada sino en conjunto con otras empresas y con el sistema socio- productivo en general, fomentando no solo el intercambio de bienes materiales sino convirtiendo a los distritos en un foro para el intercambio de información e ideas.-

Que la localización de las empresas cuyo fomento se auspicia no requiere de grandes extensiones prediales. -

Que, el Código de Planeamiento del Partido de Zárate establece para las Zonas Industriales parcelas de superficies mínimas equivalentes a 10.000m2 (1 Ha), resultando estas superficies acordes con la demanda de las modalidades de asentamientos industriales contemporáneos al tiempo de promulgación de esta norma urbanística rectora. -

Que, por iniciativa provincial se sanciona la Ley 13744 del 2007, modificada por la Ley 14792, se promueve la creación de Agrupamientos Industriales. -

Que, en el Artículo 2do. del Título I de la mencionada Ley se tipifican diferentes categorías de Agrupamientos Industriales y se establece en su acápite f) la categoría específica de Parque Industrial Pequeño y Mediano. -

Que, en el Artículo 24 del texto de la Ley 14792, Capítulo I (Tipos de Agrupamientos Industriales) del Título III (Disposiciones Especiales), que tipifica a los Agrupamientos Industriales y dice en su acápite f)" Pequeños y Medianos Parques Industriales, los predios habilitados para el asentamiento de por lo menos dos (2) empresas o actividades manufactureras y de servicios, dotadas de infraestructura, servicios comunes y equipamiento apropiado para el desarrollo de tales actividades, que por sus dimensiones e infraestructura no reúnan las condiciones de habilitación y funcionamiento de la presente Ley. Dichos predios tendrán como mínimo una superficie de 1.500 m2.".

Que, resulta conveniente y necesario establecer para los Agrupamientos Industriales del Partido de Zárate nuevos indicadores urbanísticos modificatorios de Código de Planeamiento del Partido de Zárate que adecuen la aplicación de la Ley 14792 a su territorio, admitiendo parcelamientos en unidades mínimas de menor superficies a las prescriptas para las zonas industriales 11 y 12 ubicadas en el Área Rural del Partido, considerándose conveniente una superficie mínima de 2.000m2. -

Por ello, **el HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE ZARATE,** en uso de sus facultades sanciona la siguiente:

O R D E N A N Z A Nº 4 7 6 3. -

ARTÍCULO 1º.- Establécese para todo emprendimiento industrial encuadrado dentro de las características de Agrupamiento Industrial ajustado a la tipificación contemplada en la normativa de la Ley Provincial 13744 modificada por la Ley 14792, localizado en la Zona Industrial del Partido de Zárate, contará con indicadores urbanísticos especiales respecto de la normativa del Código de Planeamiento del Partido de Zárate en lo que respecta a las dimensiones mínimas de las parcelas que se sometan al régimen de subdivisión, admitiéndose los siguientes indicadores urbanísticos: a) FOS 0,6 - b) FOT 1,2 - e) Superficie mínima 2.000 m2 - d) Frente mínimo 40m - e) Retiros de frente, retiro lateral y retiro de fondo 5m. Asimismo, se llevarán a cabo las gestiones tendientes a la oficialización del Área, las que incluyen la obtención de estímulos promocionales vigentes, todo ello de acuerdo con la presente Ordenanza, la legislación en general, y las disposiciones específicas en el orden nacional, provincial y/o municipal.-

ARTÍCULO 2º.- Todo emprendimiento industrial caracterizado según lo establecido en el Artículo anterior (1º) y con el Decreto correspondiente firmado por el Gobernador de Provincia de Buenos Aires, deberá observar las siguientes prescripciones: a) no podrán efectuarse subdivisiones cuya superficie por cada parcela fraccionada resulte inferior a 2.000 m2. b) No podrán construirse edificios destinados a otro uso que no sea específicamente necesario o vinculado a la explotación industrial o al uso que oportunamente dispongan normas de zonificación para las propiedades comprendidas, con excepción de viviendas destinadas al personal ocupado en las tareas de producción, o que, de otro modo, a juicio de los organismos de competencia, puedan localizarse sin generar interferencias con la actividad industrial. -

ARTÍCULO 3º.- Disponerse la elaboración de un relevamiento y el correspondiente Registro Municipal de las industrias existentes en área urbana y suburbana, a fin de categorizarlas conforme a los lineamientos de la Secretaría de Desarrollo Económico y organismos competentes, y considerando el grado de compatibilidad funcional en relación al uso del entorno inmediato, el ordenamiento urbano, las condiciones ambientales y las dimensiones respecto de escala urbana. En función de la calidad de uso tipificada se establecen en primera instancia dos categorías: a) USO CONFORME O INOCUAS. De traslado no prioritario. b) USO NO CONFORME: De traslado prioritario obligatorio. • MOLESTO. • NOCIVO. • PELIGROSO. • ALTAMENTE PELIGROSO. -

ARTÍCULO 4º.- Para las industrias consideradas de USO NO CONFORME, establecese un plazo de entre 3 (tres) y 6 (seis) años, cuya definición surgirá de la evaluación individual en cada caso, para su relocalización obligatoria. Cuando existiere causa de fuerza mayor debidamente fundada, que hiciere previsible la imposibilidad de traslado del establecimiento en término, el titular podrá gestionar ante la Municipalidad de Zárate la solicitud de prórroga del plazo legal establecido. Para que dicha solicitud sea contemplada, deberá acompañarse los fundamentos técnicos, financieros, económicos o de otra índole, que hubieren derivado en la imposibilidad de cumplimiento. Las industrias consideradas como nocivas, peligrosas, o altamente peligrosas, serán motivo de consideración especial, y el Departamento Ejecutivo Municipal podrá abreviar plazos, determinar localizaciones y realizar intimaciones a que hubiere lugar conforme a las normas, según el grado de nocividad y/o peligrosidad que en cada caso se verifique. Aquellas calificadas de USO CONFORME, aun cuando no fuese exigible, podrán igualmente trasladarse si así lo desearen y solicitar su inclusión en el Área Industrial a los efectos de la obtención de beneficios conexos, sin limitación de plazos. -

ARTÍCULO 5º.- A partir de la fecha de promulgación de la presente Ordenanza, no se autorizarán ampliaciones y/o refacciones de los edificios industriales existentes en el radio urbano o suburbano, salvo aquellas destinadas al mejoramiento de las condiciones de trabajo del personal ocupado, de seguridad o de preservación del medio ambiente. -

ARTÍCULO 6º.- El Departamento Ejecutivo Municipal será el encargado de evaluar el proyecto de agrupamiento industrial y de otorgar la factibilidad municipal, en los términos de los Artículos 4º y 5º de la Ley 13.744 de la Provincia de Buenos Aires, y se hallará facultado a suscribir los instrumentos pertinentes, así como a emitir los actos administrativos necesarios para su reconocimiento. Asimismo, el Departamento Ejecutivo Municipal tendrá facultades para establecer beneficios o exenciones de promoción industrial, y en los plazos que éste determine, para aquellas firmas que se encuadren en los términos de relocalización de industrias existentes o instalación de industrias nuevas, de entre los que se detallan: a) Bonificación de hasta un 50% (cincuenta por ciento) de la Tasa por Inspección de Seguridad e Higiene. En caso de que la empresa cuente con certificación Norma ISO 9.000, hasta un 60% (sesenta por ciento) de bonificación. En caso de que la empresa cuente con certificación Norma ISO 14.000, hasta un 75% (setenta y cinco por ciento) de bonificación. b) Derechos de Construcción. Con carácter permanente para construcciones realizadas en el Área, hasta el cien por ciento (100%) de eximición. e) Tasa general de inmuebles urbanos, suburbanos, que pudieren corresponder, y sus respectivos adicionales en caso de tenerlos: A partir de la radicación en el Área, hasta un cincuenta por ciento (50%) de bonificación. -

ARTÍCULO 7º.- Deróguese toda norma que se oponga a la presente Ordenanza. -

ARTÍCULO 8º.- Comuníquese, publíquese, regístrese y archívese. Dado en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante del Partido de Zárate, a los veintiséis días del mes de noviembre de dos mil diecinueve. -

G O B I E R N O DE LA P R O V I N C I A DE B U E N O S A I R E S
2021 - Año de la Salud y del Personal Sanitario

Resolución

Número:

Referencia: EX-2021-11047131-GDEBA-DSTAMGGP - Convalidación de Ordenanza - Municipio de Zárate.

VISTO el expediente N° EX-2021-11047131-GDEBA-DSTAMGGP mediante el cual el Municipio de Zárate modifica la normativa vigente en el partido y en virtud 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° DECTO-2019-183-GDEBA-GPBA, y

CONSIDERANDO:

Que por el expediente citado en el Visto, se gestiona la convalidación provincial de la Ordenanza N° 4763/19 y su Decreto de Promulgación N° 1026/19, mediante la cual se proponen indicadores urbanísticos especiales respecto de la normativa del Código de Planeamiento del Partido de Zárate para los Agrupamientos Industriales - contemplados en el marco de la Ley Provincial N° 13.744 modificada por la Ley N° 14.792 - a localizarse en las zonas industriales del Partido;

Que, la propuesta se encuentra avalada por el Municipio de Zárate, en su carácter de responsable primario del ordenamiento territorial;

Que en el orden N° 3 página 163, la Dirección de Planificación Urbana Territorial, entiende cumplimentado el trámite tendiente a la convalidación de la normativa gestionada;

Que en el orden N° 7, se expidió la Dirección Técnica-Legal verificando el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, relativas a los procedimientos administrativos sometidos a su consideración;

Que en el orden N° 20, se expidió la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, compartiendo los informes técnicos y legales que le precedieron;

Que en el orden N° 22, la Subsecretaría de Población, Territorio y Desarrollo Sustentable toma intervención e impulsa el trámite convalidatorio de mencionada ordenanza;

Que ha tomado intervención en razón de su competencia Asesoría General de Gobierno;

Que por Decreto N° DECTO-2019-183-GDEBA-GPBA se delegó en esta cartera la aprobación establecida en el artículo 83 del Decreto Ley N° 8912/77 (T.O. decreto N° 3389/87 y modificatorios);

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por la normativa antes citada;

Por ello,

EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE

EL DECRETO N° DECTO-2019-183-GDEBA-GPBA

LA MINISTRA DE GOBIERNO

DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

RESUELVE

ARTÍCULO 1°. Convalidar la Ordenanza N° 4763/19 y su Decreto de Promulgación N° 1026/19, mediante la cual el Municipio de Zárate modifica la normativa vigente en el partido, que como Anexo Único N° IF-2021-11433734-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 Nº 8912/77 (T.O por Decreto Nº 3389/87 y modificatorios) en el momento de aprobarse el plano de subdivisión y/o materialización del uso.

ARTÍCULO 3°. Registrar, comunicar a la Subsecretaría Legal y Técnica dependiente de la Secretaría General. Publicar en el Boletín Oficial e incorporar en el Sistema de Información Normativa y Documental Malvinas Argentinas (SINDMA). Pasar a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial. Cumplido, archivar.