

MODIFICACIONES

3.1.- DE LA ZONIFICACIÓN

3.1.1.-DIVISIÓN DEL EJIDO MUNICIPAL EN ZONAS: Se establecen las siguientes zonas como urbanas:

Z 1: ZONA COMERCIAL CENTRICA

Z2: ZONA COMERCIAL TURISTICA 1

Z3: ZONA COMERCIAL TURISTICA 2

Z4: ZONA COMERCIAL TURISTICA 3

Z5: ZONA CENTRICA COMERCIAL, RESIDENCIAL 1

Z6: ZONA VERDE RECREACIONAL

Z7: ZONA RESIDENCIAL TURISTICA 1

Z8: ZONA RESIDENCIAL TURISTICA 2

Z9: ZONA RESIDENCIAL 1

Z10: ZONA RESIDENCIAL 2

Z11: ZONA RESIDENCIAL 3

Z12: ZONA MIXTA

Z13: ZONA INDUSTRIAL

DEFINICIONES:

USO DOMINANTE: Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. En una actuación urbanizadora, es el que dispone de mayor superficie edificable, se considera dominante y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

USO COMPLEMENTARIO: Corresponde a aquella actividad que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y se permite en los lugares que señale la norma específica.

USO RESTRINGIDO: Es la actividad que por razón de la magnitud de las instalaciones requeridas o por impacto ambiental o urbanístico, requieren de un manejo especial y por lo tanto necesitan previo consentimiento de la Secretaria de Desarrollo Territorial Ambiental.

USO CONDICIONADO: Es aquél cuya implantación depende del uso dominante, no admitiéndose sin la existencia previa y simultánea de éste y necesitan previo consentimiento de la Secretaria de Desarrollo Territorial Ambiental.

USO PROHIBIDO: Es aquel que por su incompatibilidad, por sí mismo, o en su relación con el uso dominante, debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión

puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos dominantes y complementarios. **PARÁGRAFO.** Los usos que no se encuentren asignados en cada sector, están prohibidos

3.1.2.-DELIMITACION DE LAS ZONAS Y USOS DE SUELO

Z4: ZONA COMERCIAL TURISTICA 3:(Plano Anexo IV)

Es la zona Comprendida la Avenida Italia en su extensión desde calle Güemes hasta la calle Vélez Sarsfield.

USOS DE SUELO Z4, ZONA COMERCIAL TURISTICA 3

Uso dominante:

- ✓ Comercios con fines turísticos;
- ✓ Comedores; Restaurantes y parrillas
- ✓ Bares, Café y Confiterías;
- ✓ Comercios minoristas;
- ✓ Vivienda individual o colectiva
- ✓ Comercio artesanal y/o regional;
- ✓ Actividad Profesional.
- ✓ **Hotelería y cabañas**

Uso Restringido:

- ✓ Industrias y talleres de regionales de no más de 150 m2 de superficie cubierta.
- ✓ Depósitos de productos inocuos a las actividades antes nombradas de hasta 70 m2.

Uso Condicionado:

- ✓ Locales de actividades relacionadas con el esparcimiento

Z5: ZONA CENTRICA COMERCIAL, RESIDENCIAL 1:(Plano Anexo V)

Formada por los siguientes sectores:

a) Calle Chacabuco (entre av. Pte. Kennedy y Pte. J.D. Perón), Olimpia (entre Chacabuco y Maipú), Maipú (entre Olimpia y Av. Argentina), calle 9 de Julio (entre Av. Argentina y Av. Pte. Kennedy), cerrando la figura con la Av. Pte. Kennedy (entre 9 de Julio y Chacabuco).

b)El sector delimitado por la calle Estados Unidos hasta la calle Rio Negro, siguiendo por esta hasta la Calle Chubut ,siguiendo hasta la Av. Buenos Aires hasta la Av. Belgrano hasta cerrar la figura con la calle Estados Unidos.

c) El sector delimitado partiendo desde calle Güemes y Buenos Aires siguiendo la Av. Buenos Aires hasta el Arroyo Seco de La Falda, siguiendo por este hasta la calle Rosario continuando por esta calle hasta la calle San Luis pasando frente al Parque Hotel , luego se continua con una línea imaginaria hasta calle Victoria continuando hasta la Av. Italia doblando por esta y llegando a la Av. Güemes cerrando la figura en la Av. Buenos Aires con la excepción esta última arteria mencionada que pertenece a la Z3, ZONA COMERCIAL TURISTICA 2

d) El sector delimitado por la Av. Patria, calle san Jerónimo, calle Las Américas, calle Ingeniero Copello; Av. España; calle Roque Sáenz Peña, calle Baigorria; calle Lisandro de La Torre, calle Helen Keller, Av. España cerrando la figura geométrica en la Av. Patria , con la excepción de la zona Z3,ZONA COMERCIAL TURISTICA 2.

USOS DE SUELO Z5, ZONA CENTRICA COMERCIAL, RESIDENCIAL 1

Uso dominante:

- ✓ Vivienda individual o colectiva;
- ✓ Guarderías, jardines de infantes;
- ✓ Instituciones educativas;
- ✓ Instituciones sociales, culturales, deportivas (sin estadios) y religiosas.
- ✓ Comercio minorista;
- ✓ Consultorios, clínicas, sanatorios, geriátricos;
- ✓ Actividad Profesional;
- ✓ Hotelería y cabañas,
- ✓ Tintorerías;
- ✓ Oficinas;

Uso Complementario:

- ✓ Estacionamiento colectivo.

Uso Restringido:

- ✓ Industrias inocuas de no más de 100 m2. Depositos de productos inocuos a las actividades antes nombradas de hasta 100 m2.

Uso Condicionado:

- ✓ Supermercados;
- ✓ Depósitos mayoristas o minoristas,
- ✓ Corralón y depósitos para la construcción.

Z6: ZONA VERDE RECREACIONAL:(Plano Anexo VI)

Comprende los siguientes sectores adyacentes a las márgenes del Dique de La Falda y el Rio Grande de Punilla, de acuerdo al siguiente detalle:

a) Margen Este: partiendo desde el límite con el municipio de Huerta Grande en línea recta en prolongación a calle Vélez Sarsfield, siguiendo hasta la Av. Italia llegando a la calle Almafuerte, siguiendo hasta la calle José Mármol, cruzando la Av. Libertad, continuando por la Av. Del Dique hasta la calle Osvaldo Pugliese, hasta la calle José de Giacomi finalizando en el camino al Molino de Oro en su intersección con el Rio Grande de Punilla.

b) Margen Oeste: partiendo desde el Camino a Molino de Oro y el Rio Grande de Punilla siguiendo hasta la calle sin nombre, primera calle paralela al cauce del rio antes mencionado hasta el límite con el Ejido del Municipio de Valle Hermoso, incluyendo el Denominado Parque Puma, hasta el Camino a las Siete Cascadas (ver si tiene nombre) continuando con la calle Manuel Rodríguez y su continuación hasta el límite con el Municipio de Huerta Grande.

USOS DE SUELO Z6, ZONA VERDE RECREACIONAL

Uso dominante:

- ✓ Unidades de recreación, esparcimiento y actividades turísticas como las siguientes:
- ✓ Camping;
- ✓ Campos deportivos y atléticos;
- ✓ Polideportivo,
- ✓ Piscinas,
- ✓ Centros de esparcimiento cultural;
- ✓ Parques y paseos.

Uso Complementario:

- ✓ Clubes sociales,
- ✓ Confiterías, restaurantes, bares y parrillas.

Uso Restringido:

- ✓ Viviendas para encargado de establecimientos de no más de 60 m².
- ✓ Viviendas unifamiliares.

Z7: ZONA RESIDENCIAL TURISTICA 1:(Plano Anexo VII)

Comprende los siguientes sectores:

a) Margen noroeste: límite norte separativo con el Municipio de Huerta Grande, Cerco del Tala, siguiendo hasta la Av. Kennedy hasta el Pasaje Cnel. Chilavert , calle La Plata, Fray Luis Beltrán, siguiendo luego por el limite Oeste de la parcela 1 , límite Sur de las parcelas 31,32 y 22, límite Sur del Pasaje San Vicente , limite Oeste de la parcela 7, todas ellas pertenecientes a la Manzana 40 de la Circunscripción 02, Sección 01,del Catastro Parcelario Municipal, hasta la calle Chacabuco hasta Av. Olimpia, Maipú hasta la calle 9 de Julio, Los Plátanos , Av. Edén (ver9), finalizando e la calle Roberto Bahlcke y su prolongación en Diagonal Sud.

b) Margen Sudeste: partiendo del último punto referencial en el margen noroeste, siguiendo por calle Carlos Gardel hasta el Caracol, camino a El Cuadrado hasta el límite Este de Villa Edén.

USOS DE SUELO Z7, ZONA RESIDENCIAL TURISTICA 1**Uso dominante:**

- ✓ Vivienda individual permanente o temporaria.
- ✓ Vivienda colectiva,
- ✓ Actividad Profesional;
- ✓ Hotelería y cabañas,

Uso Complementario:

- ✓ Estacionamiento colectivo.

Uso Condicionado:

- ✓ Gimnasio, piscinas, canchas de tenis, paddle futbol 5, Bowling o bochas como actividad complementaria de actividad principal residencial.
- ✓ Actividades Psicofísicas, yoga, Pilates o actividades similares.
- ✓ Actividades propias de profesiones liberales independientes.

Z8: ZONA RESIDENCIAL TURISTICA 2:(Plano Anexo VIII)

Comprende 2 sectores descriptos a continuación:

a) Partiendo desde Av. Italia llegando a la calle Almafuerte, siguiendo hasta la calle José Mármol, cruzando la Av. Libertad, continuando por la Av. Del Dique hasta la calle Osvaldo Pugliese, hasta la calle José de Giacomi, calle San Sebastián, San Luis, calle Victoria, continuando por calle Marconi, Av. Roma, San José, continuación en línea recta con calle Domingo Caeiro, cerrando la figura en Ob. Salguero y Av. Italia.

b) El loteo denominado Morecabo con excepción de las zonas definida como Z6, ZONA VERDE RECREACIONAL y la Z13, ZONA INDUSTRIAL.

USOS DE SUELO Z8, ZONA RESIDENCIAL TURISTICA 2:

Uso dominante:

- ✓ Vivienda individual permanente o temporaria.
- ✓ Complejo Habitacional de viviendas aisladas.
- ✓ Equipamiento recreacional para complejo habitacional.

Uso Restringido:

- ✓ Cocheras complementarias, vivienda para encargados o administración.

Uso Condicionado:

- ✓ Comercios minoristas;
- ✓ Hotelería y cabañas;

Z9: ZONA RESIDENCIAL 1:(Plano Anexo IX)

Zona comprendida por el sector que parte desde la calle Maipú hasta la calle 9 de julio, llegando hasta la calle Los Plátanos hasta la Av. Edén, llegando a la calle Roberto Bahlcke y su prolongación en Diagonal Sud, Carlos Gardel, doblando por Humberto Illia, hasta Av. Patria, llegando hasta calle Jujuy, Av. Argentina hasta calle Maipú.

USOS DE SUELO Z9, ZONA RESIDENCIAL 1

Uso dominante:

- ✓ Vivienda individual permanente o temporaria aislada.
- ✓ Conjunto habitacional de viviendas aisladas.
- ✓ Equipamiento recreacional complemento de conjunto habitacional.
- ✓ Hotelería y cabañas,

Uso Complementario:

- ✓ Actividad Profesional liberal;

Uso Restringido:

- ✓ Cocheras complementarias, vivienda para encargados o administración.

Uso Condicionado:

- ✓ Viviendas colectivas o multifamiliares que se construyan en parcelas de más de 1500 m².

- ✓ Actividades propias de profesiones liberales independientes.
- ✓ Actividades Psicofísicas, yoga, Pilates, Kinesiología o actividades similares, Piscinas a cielo abierto o climatizadas, canchas de tenis o paddle.

Z10: ZONA RESIDENCIAL 2:(Plano Anexo X)

Comprendida por los siguientes sectores:

a) El sector delimitado por calle Carlos Gardel, hasta calle Humberto Illia, siguiendo por la Av. Patria, hasta la calle San Jerónimo, Las Américas hasta la calle Ing. Copello (ver si es ese el nombre) hasta su intersección con calle Carlos Gardel.

b) Limitado por la calle Santiago de Estero, desde su intersección con la calle Rosario, hasta las vías de F.C.G.M.B., calle Lavalle, Bolívar, Brasil, Venezuela hasta el límite Este de la Manzana 32 Villa El Dominador, continuando hasta la calle Colombia, Rosario y su intersección con calle Santiago del Estero cerrando la figura.

USOS DE SUELO Z10, ZONA RESIDENCIAL 2:

Uso dominante:

- ✓ Vivienda individual aislada.
- ✓ Vivienda colectiva.

Uso Complementario:

- ✓ Actividad Profesional liberal;
- ✓ **Hotelería y cabañas**

Uso Condicionado:

- ✓ Guarderías,
- ✓ Jardín de infantes,
- ✓ Institutos de Enseñanza primaria o secundaria o culturales,
- ✓ Sedes sociales, culturales o deportivas, sin estadios,
- ✓ Talleres o industria familiar de regionales, artesanías de hasta 40 m2.
- ✓ Comercio minorista.

Z11: ZONA RESIDENCIAL 3:(Plano Anexo XI y XII)

Área conformada por los siguientes sectores:

a) El sector conformado por la Av. Kennedy y el Pasaje Cnel. Chilavert, calle La Plata, Fray Luis Beltrán, siguiendo luego por el límite Oeste de la parcela 1, límite Sur de las parcelas 31,32 y 22, límite Sur del Pasaje San Vicente, límite Oeste de la parcela 7, todas ellas pertenecientes a la Manzana 40 de la Circunscripción 02, Sección 01, del Catastro Parcelario Municipal, hasta la calle Chacabuco hasta la Av. Kennedy cerrando la figura.

b) El sector delimitado por la calle Carlos Gardel, desde su intersección con la calle Entre Ríos, continuando hasta la manzana 64, girando hacia el sur por la calle pública sin nombre, límite de las manzanas oficiales 64, 65, 66, 2 y 3 del loteo Villa Caprichosa, siguiendo por el Camino a Vaquerías hasta el límite con el Municipio de Valle Hermoso, hasta la calle Entre Ríos, cerrando la figura en la calle Carlos Gardel.

c) El sector conformado por la calle Lavalle, Bolívar, Brasil, Venezuela hasta el límite Este de la Manzana 32 Villa El Dominador, continuando hasta la calle Colombia , Rosario hasta la (CALLE PARALELA HACIA EL NORTE DE CALLE SANTIAGO DEL ESTERO VER), calle San Luis, San Sebastián, José de Giacomi , camino al Molino de Oro , límite con el municipio de Valle Hermoso, hasta las vías del Ferrocarril llegando a calle Las Sierras, Av. España, CONTINUACION DE CALLE ROQUE SAENZ PEÑA VERR ,hasta la calle Lavalle cerrando la figura.

d) Sector comprendido desde la intersección de la Av. Italia y Victoria, siguiendo por la Av. Italia hasta la calle Ob. Salguero, hasta la calle San José, Av. Roma, Av. Marconi, hasta su intersección con la calle Victoria cerrando la figura.

USOS DE SUELO Z11, ZONA RESIDENCIAL 3:

Uso dominante:

- ✓ Vivienda individual aislada.
- ✓ Vivienda colectiva.
- ✓ **Hotelería y cabañas**

Uso Complementario:

- ✓ Actividad Profesional liberal;

Uso Restringido:

- ✓ Depósitos de productos anexos a la actividad principal.
- ✓ Estacionamiento colectivo.

Uso Condicionado:

- ✓ Guarderías,
- ✓ Jardín de infantes,
- ✓ Institutos de Enseñanza primaria, secundaria o técnica,
- ✓ Sedes sociales, culturales o deportivas, religiosas,
- ✓ Locales de recreación infanto-juvenil.
- ✓ Vivienda económica.
- ✓ Comercio minorista.
- ✓ Talleres o industria familiar de regionales, artesanías de hasta 70 m2.
- ✓ Lavadero.
- ✓ Comercio periódico u ocasional.
- ✓ Gabinetes de fabricación y reparación de productos eléctricos o electrónicos.

Z12: ZONA MIXTA:(Plano Anexo XIII)

Comprendida por los siguientes sectores:

a) El sector delimitado por la calle Carlos Gardel, hasta su intersección con la calle Entre Ríos, continuando por la misma hasta la manzana 64, girando hacia el sur por la calle publica sin nombre, manzanas oficiales 64, 65, 66, 2 y 3 del loteo Villa Caprichosa, hasta el límite con el Municipio de Valle Hermoso, llegando a la Av. España, pasando por la calle Ing. Copello y su intersección con la calle Carlos Gardel cerrando la figura.

b) Sector comprendido por la calle Primera Junta, siguiendo por la calle López y Planes, Av. Pte. Kennedy, Estados Unidos, hasta la Av. Buenos Aires, Av. Güemes, Av. Italia siguiendo por la

misma hasta la calle Vélez Sarsfield hasta el límite con el Municipio de Huerta Grande y su intersección con la calle Primer Junta cerrando la figura.

USOS DE SUELO Z12, ZONA MIXTA

Uso dominante:

- ✓ Vivienda individual aislada.
- ✓ Vivienda colectiva.
- ✓ **Hotelería y cabañas**

Uso Complementario:

- ✓ Comercio minorista.
- ✓ Comercio periódico u ocasional

Uso Restringido:

- ✓ Depósitos de productos anexos a la actividad principal de hasta 30 m2.

Uso Condicionado:

- ✓ Guarderías,
- ✓ Jardín de infantes,
- ✓ Institutos de Enseñanza primaria, secundaria o técnica,
- ✓ Gimnasios;
- ✓ Sedes sociales, culturales o deportivas, religiosas,
- ✓ Locales de recreación infanto-juvenil.
- ✓ Industrias relacionadas con la Metalúrgica,
- ✓ Clínicas, sanatorios, hospital,
- ✓ Talleres independientes de reparación de automóviles y afines.
- ✓ Lavadero.
- ✓ Talleres de reparación de productos eléctricos o electrónicos.
- ✓ Depósitos con estacionamiento y playa de maniobras.
- ✓ Herrería o carpintería de madera o metálica.

7.3. 2.2.2. SUPERFICIE CUBIERTA.

La superficie del suelo ocupada máxima (FOS) no excederá el **15%** del total de la parcela, el Factor de ocupación total (FOT) no debe superar el 50% siempre y cuando no supere los Parámetros de ocupación de suelo para cada zona, considerando dentro de aquella todas las construcciones de servicios auxiliares y comunitarios (Administración, depósitos, lavaderos) como así también viviendas de propietarios o encargados y edificios complementarios.

En el caso de superar en porcentaje a lo establecido por el Parámetro de ocupación de suelo para cada zona, el FOS y FOT serán determinados por este.