



Sunchales, 29 de agosto de 2023.

PROYECTO DE ORDENANZA

VISTO:

La Ordenanza N° 1294/99 y, en particular, la regulación de la categoría Distrito de Urbanización Futura (DUF) y;

CONSIDERANDO:

Que con la categorización de los Distritos de Urbanización Futura (DUF) el Estado Local tiene por finalidad programar la ampliación progresiva del área urbanizada de acuerdo con un modelo de desarrollo urbano sostenible.

Que en igual sentido, la creación de la nueva categoría Parques Urbanos tiene como objetivo primordial planificar urbanísticamente, de manera estratégica y sustentable distintas áreas a intervenir, promoviendo el ahorro energético en el funcionamiento de la ciudad, estimulando la densificación edilicia y promoviendo la mixtura social y de actividades; todo lo cual contribuirá a la configuración de una ciudad con menores niveles de segregación.

Que los Planes Especiales surgen luego de seleccionar los sitios más apropiados para organizar de manera estratégica y sostenible, el completamiento de la ciudad, identificando aquellas áreas con mayor vocación u oportunidades de ser ocupadas por programas residenciales públicos o privados.

Que la Ordenanza N° 3110/2023 crea el DUP1 – Distrito Urbanización Parque 1, el que será destinado a espacio verde, en la superficie comprendida por la "Afectación de calle - Área Non Edificandi" que contempla el Plano de Mensura N° 209.001.

Que se han desarrollado enriquecedores encuentros con miembros de la Delegación Sunchales del Colegio de Arquitectura y Urbanismo de la Provincia de Santa Fe, como así también en el seno del Instituto de Desarrollo Territorial, de los cuales surgieron recomendaciones y aportes para incluir en el contenido de la presente.

Por todo ello,

El Departamento Ejecutivo Municipal eleva a consideración del Concejo Municipal el siguiente:



PROYECTO DE ORDENANZA

DEFINICIONES

Artículo 1º: Planes Especiales. Establécese que los Planes Especiales son operaciones de planificación de mediana escala planificados por el Municipio que pueden ser realizados por el sector privado o por reparticiones oficiales (Nacionales, Provinciales o Municipales). Tienen por objeto establecer estrategias para el ordenamiento urbano y optimizar el aprovechamiento del suelo en los Distritos de Urbanización Futura o en áreas urbanizadas vacantes. Fomentan la ocupación racional del suelo, la creación de superficies de espacios públicos bajo el formato de parques, la localización de usos residenciales diversificados y la programación de equipamientos e infraestructuras.

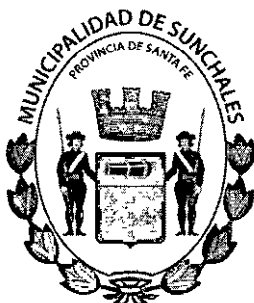
Los Planes Especiales, fijan la configuración urbana, el carácter de la misma, las características de la ocupación de suelo y edificación, como así también los trazados viales estructurantes, primarios y secundarios, los espacios públicos, las áreas de protección hídrica, los indicadores urbanísticos, las unidades de actuación y las áreas especiales

Artículo 2º: Plan Especial “San Juan Sur”. Denomínase Plan Especial “San Juan Sur”, al proyecto urbanístico integral para el sector ubicado en el lote 28 de la Colonia Sunchales, comprendido por las parcelas con partidas de impuestos inmobiliarios N° 060804/0002, 060804/0003, 060804/0006, 060804/0007, N° 060804/0009, N° 060804/00010, N° 060804/0011, N° 060804/0012, N° 060804/0013, N° 060804/0014, N° 060804/0015, N° 060804/0016, N° 060804/0017, N° 060804/0018 y 060805/0000. (Plano 2)

Artículo 3º: Unidades de Actuación. Determinánase como Unidades de Actuación (UA) a los agrupamientos de parcelas que podrán ser consideradas como unidades operativas integradas en el marco del proceso de gestión urbanística.

Se establecen como Unidades de Actuación las siguientes áreas, las cuales se encuentran diferenciadas en virtud del tipo de usos que se promueve, de los momentos en que éstas puedan ser urbanizadas y de los destinos propuestos para las mismas (Plano 3):

- a) UA #1, conformada por el Lote 2 y el lote 3 del Plano N° 209.001, cuyas superficies son de 6 Has. 32 As. 48 Cas. 69 dm² y 6 Has. 45 As. 41 Cas. 76 dm² respectivamente.
- b) UA #2, conformada por el Lote 5, el Lote 6, el Lote 7, el Lote 8 y el Lote 9 del Plano N° 209.001, cuyas superficies son de 7 Has. 56 As. 72 Cas. 22 dm², 6



Has. 99 As. 09 Cas. 72 dm², 7 Has. 80 As. 76 Cas. 28 dm², 5 Has. 46 As. 53 Cas. 59 dm² y 2 Has. 65 As. 48 Cas. 27 dm² respectivamente.

- c) UA #3, correspondiente al Lote 10 del Plano N° 209.001, cuya superficie es de 14 Has. 27 As. 95 Cas. 68 dm².
- d) UA#4, correspondiente al Lote 4 del Plano N° 209.201, cuya superficie es de 1Ha 51As 1Cas 82dm².
- e) UA #5, conformada por el Lote sin plano de PII 08-11-00- 060805/0000, el Lote del Plano N° 86.851, el Lote del Plano N° 123.467, y el Lote del Plano N° 178.095, cuyas superficies son de 1Ha 11As 00Cas, 1Ha 95As 90Cas, 2Ha 00As 40Cas y 1Ha 99As 48Cas 68dm² respectivamente.
- f) UA#6, conformada por el Lote 11 del Plano N° 209.001, cuya superficie es de 60Ha 57As 22Cas 25dm².

Artículo 4°: Cesiones adicionales para los emprendimientos dentro del Plan Especial "San Juan Sur". Se establece que para cada proceso de urbanización privada, sea parcial o total, correspondiente a las Unidades de Actuación del Plan Especial "San Juan Sur", los propietarios deberán abonar al municipio una contribución por mejoras por la obtención de las rentas diferenciales de suelo, de modo análogo a lo que estable la Ordenanza N° 2318/13 para los Distritos de Urbanización Futura.

SECTORIZACIÓN

Artículo 5°: Se establecen sectores especiales, los cuales apuntan a dar respuestas específicas sobre tópicos particulares (Plano 4).

Artículo 6°: Parque Heroínas de Malvinas. Conforme a lo que se desprende de las afectaciones fijadas en el plano 209.001, créase el Parque Heroínas de Malvinas, de 1281,12 metros de longitud, delimitado por la línea municipal Este de calle Güemes, línea municipal Norte del trazado creado en el inciso "e" del Art. 11°, línea municipal Oeste de calle Madre Teresa de Calcuta, límite de deslinde Norte de Lote 10, Lote 9 y Lote 8 del Plano N° 209.001 y línea municipal Sur del trazado creado el inciso "f" del Artículo 11°. El área del Parque Heroína de Malvinas podrá ser utilizado como superficies destinadas a espacios verdes públicos y/o a retardadores hídricos.

Artículo 7°: Área de Desarrollo de la Centralidad. Créase el Área de Desarrollo de la Centralidad, según proyecto general que figura en Anexo, donde se localizarán las construcciones para los usos destinados a los equipamientos sociales que abastecerán las demandas de los diferentes procesos de construcción residencial a conformarse en cumplimiento con el Artículo 14° de la Ordenanza N° 1933/09, y al



10m hacia el sur para ensanche de la Av. República Argentina.

c) Apertura de calle pública en sentido N-S, categorizada como estructurante según Ordenanza N° 1933/09, con una extensión de 548,83 metros y de 20,00 metros de ancho, entre calle San Juan y la prolongación de la Avenida República Argentina cuyo eje será coincidente con el deslinde entre los lotes 2 y 3 (segmento CT) y el deslinde entre los lotes 6 y 7 (segmento TW) del Plano N° 209.001.

d) Apertura de calle pública en sentido O-E, categorizada como secundaria según Ordenanza N° 1933/09, de 20,00 metros de ancho, con inicio en calle Güemes distante aproximadamente a 160 metros al norte del segmento OL del Plano N° 209.001 y fin en calle Madre Teresa de Calcuta, distante aproximadamente a 160 metros al norte del segmento OL del Plano N° 209.001, la que definirá una poligonal de lados rectos y curvos creando manzanas cuyos lados mayores no serán mayores a 150 metros de largo ni menores a 100 metros de largo.

e) Apertura de calle pública en sentido O-E para la prolongación de calle Vecchiolli, categorizada como secundaria según Ordenanza N° 1933/09, con una extensión de 1281,12 metros y 12,00 metros de ancho, contados desde los 34 metros del segmento PK del Plano N° 209.001 hacia el S, con inicio en calle Güemes y prolongándose hasta la calle Madre Teresa de Calcuta.

f) Apertura de calle pública en sentido O-E, categorizada como secundaria según la Ordenanza N° 1933/09, con una extensión de 640,56 metros y 20,00 metros de ancho contados desde el segmento QU del Plano N° 209.001 hacia el N.

g) Apertura de calle pública en sentido O-E, categorizada como secundaria según Ordenanza 1933/09 con una extensión de 590,56 metros y 20,00 metros de ancho, con inicio en el vértice R del Plano N° 209.001 y finalización en su intersección con el trazado que crea el inciso a.

h) Apertura de calles pública en sentido O-E, categorizada como estructurante según la Ordenanza N° 1933/09, de 20,00 metros medidos desde el segmento BD del Plano de Mensura 209.001 hacia el sur, con una extensión de 467,88 metros.

i) Apertura de calle pública en sentido SO-NE, paralela al segmento RB del Plano N° 209.001, categorizada como secundaria según la Ordenanza 1933/09, de 20,00 metros de ancho medidos desde el segmento RB del Plano N° 209.001 hacia el SE, con una extensión de 238,47 metros.

j) Apertura de calle pública en sentido N-S, categorizada como secundaria según la Ordenanza N° 1933/09 con una extensión de 348,81 metros y 16,00 metros de ancho, cuyo eje será coincidente al deslinde entre lotes 5 y 6 (segmento SV) del Plano N° 209.001 con inicio en el trazado que crea el inciso e) y finalización en el trazado que crea el inciso b).

k) Apertura de calle pública en sentido N-S, categorizada como secundaria según la



Ordenanza N° 1933/09, con una extensión de 349,29 metros y 16,00 metros de ancho, cuyo eje será coincidente al deslinde entre lotes 8 y 9 (segmento FY) del Plano 209.001 con inicio en el trazado que crea el inciso e) y finalización en el trazado que crea el inciso b).

l) Apertura de calle pública en sentido N-S, categorizada como secundaria según la Ordenanza N° 1933/09, con una extensión de 349,35 metros y 16,00 metros de ancho, cuyo eje será coincidente al deslinde entre lotes 9 y 10 (segmento GZ) del Plano N° 209.001 con inicio en el trazado que crea el inciso e) y finalización en el trazado que crea el inciso b).

m) Las demás calles a crearse dentro del Plan Especial "San Juan Sur" serán de un mínimo de 16 metros de ancho, siguiendo lo que fija la Ordenanza 1933/09.

Artículo 12°: Establécese que las afectaciones correspondientes a las trazas del proyecto vial descripto surgen de medidas gráficas, quedando las mismas sujetas a la actualización de los relevamientos físicos, a las mensuras correspondiente y a los ajustes resultantes de las medidas lineales, angulares y de superficies que determinen la precisión de los trazados y áreas de dominio público, facultándose al DEM a establecer dicho ajuste.

Artículo 13°: Establécese dentro del Plan Especial "San Juan Sur" la excepcionalidad de generar manzanas cuyos lados sean hasta 35% en más o en menos de lo estipulado conforme la Ordenanza N° 1933/09.

OBLIGACIONES DE LOS URBANIZADORES

Artículo 13°: Determinase que el espacio creado por el Art. 6° podrá ser destinado a la localización de las infraestructuras de nexo que dotarán a las urbanizaciones de las diferentes Unidades de Actuación creadas en la presente. Las parcelas privadas que sean afectadas por la ejecución de dichas infraestructuras serán alcanzadas por el Art. 20° de la Ordenanza 2989/2022.

Artículo 14°: Determinase que las infraestructuras de nexo a instalarse en los espacios referidos en el artículo anterior y/o sus obras complementarias que fueran ejecutadas según Licitación N° 01/2021 en el marco del Plan Nacional de Suelo - MDTyH-, serán de uso excluyente para proveer a las parcelas incluidas en este Plan Especial. La Municipalidad de Sunchales no aprobará factibilidades de urbanización (según Ord. 1933/09) cuyas infraestructuras dependan de las redes y/u obras referidas en el presente artículo. Excepcionalmente podrá hacerlo, previo informe técnico debidamente fundado que asegure la capacidad de prestación de servicios de las infraestructuras de nexo a las parcelas incluidas en el Plan Especial, no obstante su uso por parte de otras urbanizaciones.

Artículo 15°: Tal como indica el Plano 201.009, el Lote 1 con una superficie de 1Ha. 99 As. 48 Cas. 68dm2 será destinado para uso de espacios verdes, el cual



adicionalmente la presente autoriza a ser utilizado para retardares hídricos y/o vialidades.

La donación de dicho lote deberá efectuarse al momento de entrar en vigencia la aprobación de las factibilidades de urbanizaciones de cualquiera de las operaciones pertenecientes a las UA#1, conforme a la Ordenanza N° 1933/09.

MODIFICACIONES ORDENANZA 1294/99

Artículo 16°: Modifíquese el Punto 3.2.7.3. del Artículo 3°) Zonificación en Distritos, de la Ordenanza 1294/99, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“3.2.7.3.

La presente determina las condiciones particulares a las que se someten los parcelamientos y cualquier obra de urbanización en el Subdistrito DUF 3.

a. Delimitación

El subdistrito estará conformado por una fracción de los lotes determinados por la partida inmobiliaria 060806/0004, según se detalla en el Anexo.

b. Características y estructura urbana

El subdistrito abarca el sector de expansión sureste de la ciudad adyacente a la Sección XXI y las urbanizaciones y loteos a aprobarse tendrán como uso dominante el residencial admitiéndose complementariamente usos de equipamientos, comerciales y de servicios de baja escala, a determinar en cada caso. Los proyectos de urbanización a aprobarse deberán respetar la siguiente estructura urbana (Anexo IV.a):

– Apertura de una calle estructurante según Ordenanza N° 1933/2009, denominada Circunvalación Sur, de 45 metros de ancho, tomado desde el límite norte de las propiedades ubicadas al Sur de dicho camino rural, en dirección norte, sobre el lote 21 de la Colonia, según perfil que conforma el Anexo V.

– Apertura de una calle secundaria República Argentina, dentro del lote 21 de la Colonia, de 25 metros de ancho, cuyo trazado se ubicaría sobre una línea paralela a calle Valerio Betta aproximadamente a 80 metros.

– Apertura de una calle secundaria Fangio, dentro del lote 21 de la Colonia, de 40 metros de ancho, prolongación de la calle existente.

En cumplimiento del Artículo 14° de la Ordenanza N° 1933/09, en la traza de apertura de la continuación de la calle Juan M. Fangio y República Argentina se localizarán los usos comerciales y las reservas destinadas a la construcción de los equipamientos sociales que abastecerán las demandas de los diferentes barrios a conformarse. El sector será diseñado preferentemente siguiendo líneas curvas de manera que las vías de circulación conformen centros barriales.



c. Parcelamientos

Cumplirá con las disposiciones generales de la Ordenanza N°1933/09 y sus modificatorias, con las excepciones que se expresen en los Planes Especiales o ulteriores ordenanzas que se desprendan de ellos.

d. Cesiones adicionales

En cada proyecto de urbanización a aprobarse en el presente Subdistrito, los propietarios deberán abonar al municipio una contribución por mejoras por la obtención de plusvalías en sus bienes.

La cesión adicional (contribución por mejoras) se concretará transfiriendo al municipio entre el 3% (tres por ciento) y el 10% (diez por ciento) de los lotes resultantes de la operación urbanística. La aplicación del porcentaje, que se relaciona con la diferencia entre el precio del suelo sin loteo y loteado, podrá tener en cuenta parámetros tales como: tipo de cambio de uso de suelo, porcentaje de cesión de espacios verdes y comunitarios, porcentaje de cesión destinado a calles, conducta fiscal, localización del terreno; requerimientos provinciales, nacionales y/o de otra jurisdicción para la cesión de terrenos en función de necesidades hidráulicas, viales y/o de otro tipo, sinergia con lo municipal, entre otros.

En todos los casos la transferencia de los lotes podrá efectivizarse en una localización diferente a la del emprendimiento, siempre accesible desde vía pública y aprobada por el municipio. Para su aprobación el municipio seguirá criterios de localización adecuada que serán estudiados por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, o la que corresponda, a través de la Subdirección de Planificación Urbana y Desarrollo Territorial, en un informe especial. A los efectos de determinar la superficie efectiva a ceder, el Departamento Ejecutivo elaborará los cálculos de equivalencia de los valores de suelo entre ambos emplazamientos, incorporando las valorizaciones producidas por la aprobación del emprendimiento y/o por la modificación de la norma urbanística.

En casos excepcionales y ad referendum del Concejo Municipal, con la previa realización de los cálculos de equivalencia de los valores correspondientes, la transferencia podrá sustituirse por un pago en dinero efectivo al Municipio o bien canjearse por la cesión a favor del Municipio de viviendas construidas, las que deberán cumplir con los requisitos que determine la Municipalidad de Sunchales. Los predios transferidos, el dinero proveniente de la venta de los mismos por parte de la Municipalidad de Sunchales o el dinero transferido como canje equivalente, tendrá como único destino la compra de nuevas porciones de tierra como patrimonio del banco municipal, el financiamiento de infraestructura y/o equipamiento en los sectores de la ciudad que presente mayor déficit y/o la construcción de viviendas públicas sujetas a régimen de promoción.



Artículo 18°: Modifíquese el Anexo II-3- Descripción de Distritos – Distrito Servicios en el Área Suburbana, de la Ordenanza 1294/99, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“DS - DISTRITO DE SERVICIOS (DS)

EN ÁREA URBANIZADA:

Este distrito abarca las siguientes manzanas:

SECCIÓN IX

Mz. 25

EN ÁREA DE SUELO URBANIZABLE

– Parcela del lote 42 delimitada por el límite urbano al sur, al oeste con el camino rural al oeste del lote 42 de la colonia Sunchales y al este con el tendido del ferrocarril.

– Parcela delimitada por una banda de 100 metros de ancho, ubicada en los lados Sur y Este del lote 43 de la colonia Sunchales, paralela al acceso oeste de la ciudad, continuación de calle Tte. Richieri; y al camino rural oeste del lote 42 de la colonia Sunchales.

EN ÁREA DE SUELO RURAL

– Parcela delimitada por una banda de 100 metros de ancho, ubicada en el lado norte del lote 44 de la colonia Sunchales, paralela al acceso oeste de la ciudad, continuación de calle Tte. Richieri; y limitada por la ruta 280S al oeste y el camino rural al este de dicho lote de la colonia”.

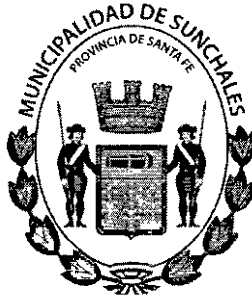
Artículo 19°: Modifíquese el Punto 2.1.) DEFINICIONES DE USOS DEL SUELO, del Artículo 2° de la Ordenanza N° 1294/99, en el cual se incorporará el siguiente texto: “Rigen exclusivamente para el Lote 28 de la Colonia Sunchales (correspondiente al Plan Especial San Juan Sur) las categorías de usos de suelo que figuran en el Anexo A (Categorías de Usos de Suelo).”

Artículo 20°: Modifíquese el Punto 3.1.) NOMENCLATURA del Artículo 3°) Zonificación en Distritos, de la Ordenanza 1294/99, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“DR – DISTRITOS RESIDENCIALES

DCo – DISTRITO COMERCIAL

DCe – DISTRITO CENTRAL



DE – DISTRITO EQUIPAMIENTO

DS – DISTRITO SERVICIOS

DI – DISTRITO INDUSTRIAL

DUF – DISTRITO DE URBANIZACIÓN FUTURA

DUP – DISTRITO DE URBANIZACIÓN PARQUE

DCA – DISTRITO CANAL

DRU – DISTRITO RURALM

Dre – DISTRITO RESERVA

DC7 - DISTRITO COMERCIAL SAN JUAN

DC8 – DISTRITO COMERCIAL ESPACIAL

DR7 - DISTRITO DESARROLLO HABITACIONAL (*)

DR8 – DISTRITO QUINTAS

DQ4 - DISTRITO EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURAL

ARV2 – ÁREA DE RESERVA URBANIZACIÓN PARQUE

Artículo 21°: Modifíquese el Punto 3.2.) DEFINICIÓN DE DISTRITO del Artículo 3°) Zonificación en Distritos, de la Ordenanza 1294/99, el cual incorporará los siguientes incisos y sus respectivas planillas que se adjuntan en el Anexo B (Planillas de Distritos):

3.2.12.) DC7 – Distrito Comercial San Juan: Comprendido por una banda de aproximadamente 100 metros de ancho al sur de calle San Juan, entre el trazado que crea el Art. 11° inciso i hasta el trazado que crea el Art. 11° inciso a, en la UA#1.

Objetivo: Generar corredores con actividad comercial de grandes superficies, de servicios de mediana escala y de logística de abastecimiento, aprovechando su buena accesibilidad y calidad dotacional. (si sacamos las planillas hay que definir medidas de lotes)

3.2.13) DC8 – Distrito Comercial Especial: Comprendido por una banda de aproximadamente 100 metros de ancho al sur del DC7 - Distrito Comercial San Juan, entre el trazado que crea el Art. 11° inciso i hasta el trazado que crea el Art. 11° inciso a, en la UA#1.

Objetivo: Crear un subcentro comercial y de servicios a escala barrial con el fin de abastecer los requerimientos de los habitantes de las urbanizaciones producidas a partir del Plan Especial.



3.2.14) DR7 – Distrito Desarrollo Habitacional: Comprendido por una banda de 250 metros de ancho, al norte del DR8 - Distrito Quintas (Rural a Parcelar), desde calle Güemes hasta calle Madre T. de Calcuta.

Objetivo: Fomentar un ambiente propicio para el uso residencial, otorgando mixtura de usos con el complemento de actividades compatibles.

3.2.15) DR8 – Distrito Quintas: Comprende el Lote 11 del Plano 209.001.

Objetivo: Establecer una reserva de suelo para futura ampliación urbana permitiendo exclusivamente la subdivisión en parcelas de dimensiones generosas y sin posibilidad de residencia permanente.

3.2.16) DQ4 – Distrito Equipamiento Infraestructural: Comprende las parcelas que alojan bienes públicos y privados con infraestructuras físicas tales como redes de servicios público, cementerios, terminales, áreas de tratamiento de efluentes y residuos, etc.

Objetivo: Crear un área exclusiva para albergar los usos de cementerio.

3.2.17) DQ5 – Distrito Equipamiento Barrial: Comprendido por el área al Este del trazado creado por el Art. 11° inciso a, en la UA#1.

Objetivo: Crear un centro barrial para usos de equipamientos sociales y urbanos

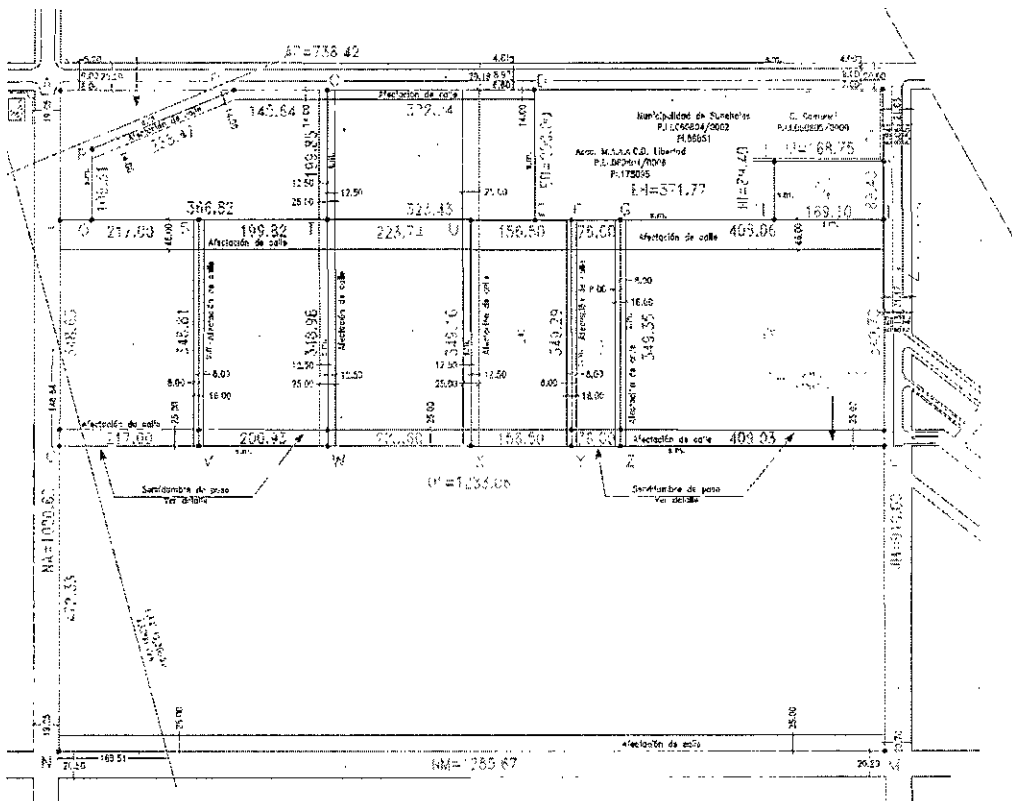
3.2.18) ARV2 – Área de Reserva Urbanización Parque: Comprende el Lote 1 del Plano 209.001, una banda de aproximadamente 50m de ancho sobre las márgenes de las calles Gral. Güemes, M. T. de Calcuta, y una banda de aproximadamente 50m de ancho al norte del Distrito de Desarrollo Habitacional en toda su extensión.

Objetivo: Sectores destinados a espacios verdes y parquizaciones de uso público en suelo de propiedad privada o pública.

Artículo 22°: Modifíquese el Anexo II-2- Planilla de Distritos, de la Ordenanza 1294/99, en el cual se incorporarán las planillas de Distrito que se adjuntan en el Anexo B.

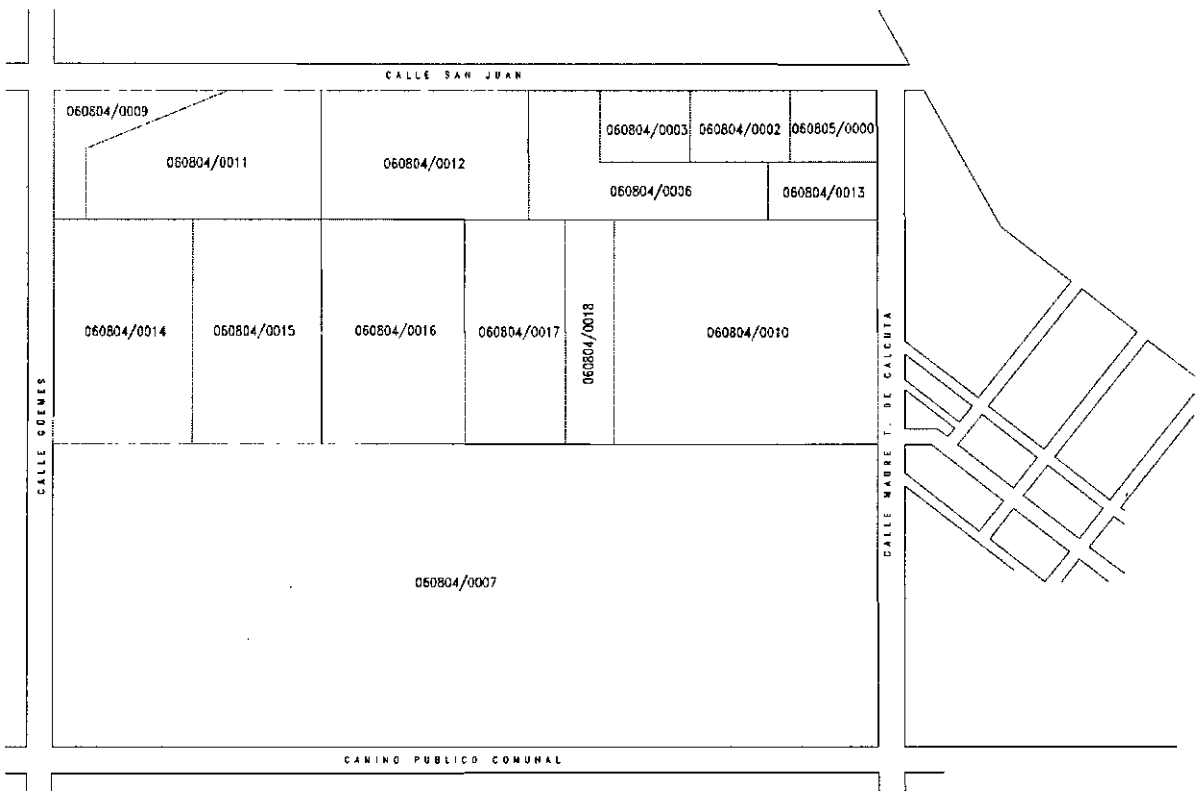
Artículo 23°: Todas las medidas expresadas en la presente deberán ajustarse a los valores que resulten de las mensuras definitivas.

Artículo 24°: Remítase el presente Proyecto de Ordenanza al Concejo Municipal para su consideración.-



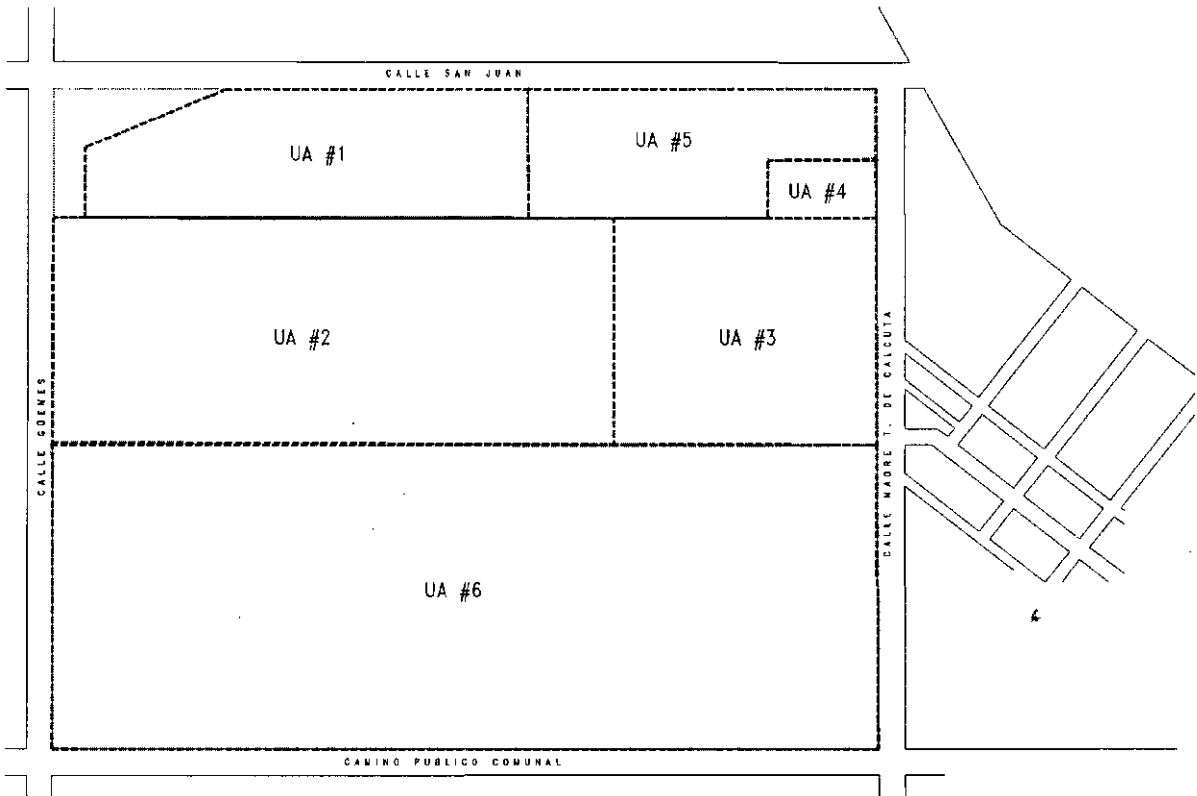
MODIFICACIÓN DE ORDENANZA 1294/89
MODIFICACIÓN DE ORDENANZA 2318/13
RECATEGORIZACIÓN DE USOS DE SUELO
SECTOR DEL LOTE 26 DE LA COLONIA SUNCHALES

PLAN ESPECIAL
AFECTACIONES POR MENSURA
AGOSTO 2023



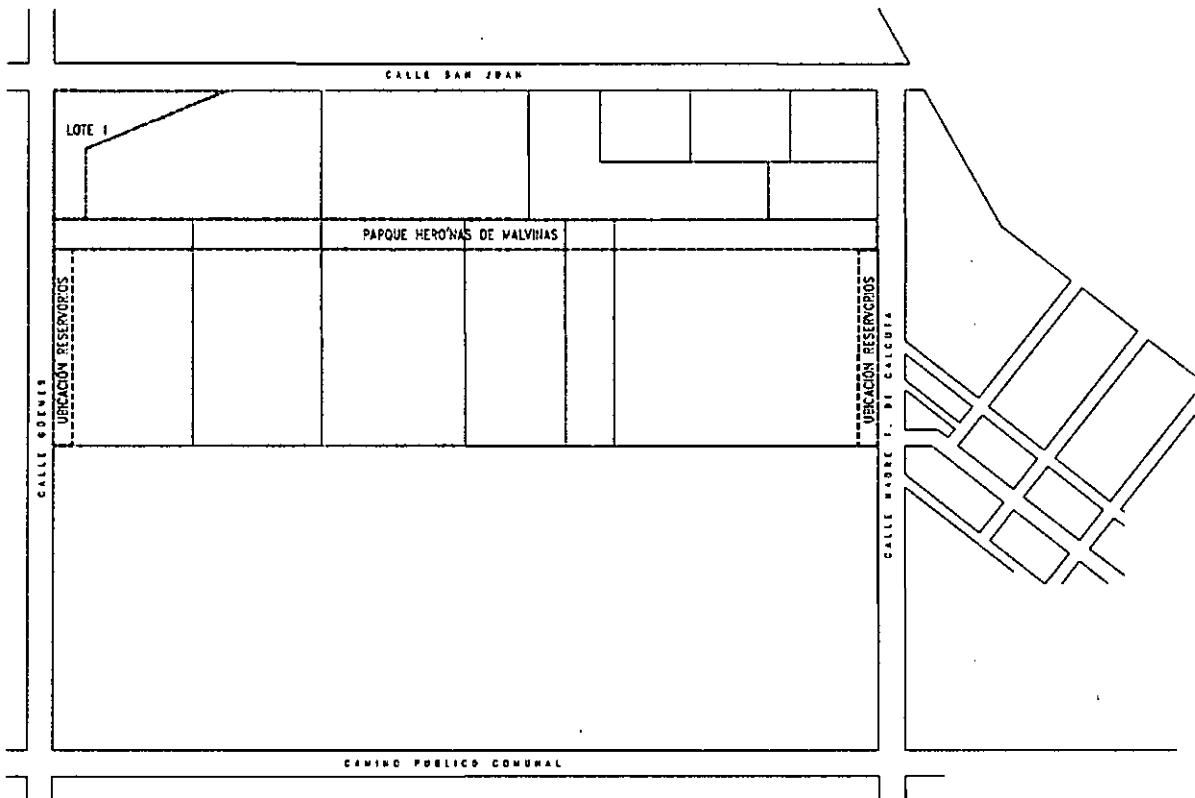
MODIFICACION DE ORDENANZA 1294/99
 MODIFICACION DE ORDENANZA 2318/13
 RECATEGORIZACION DE USOS DE SUELO
 SECTOR DEL LOTE 28 DE LA COLONIA SUNCHALES

PLAN ESPECIAL
 IDENTIFICACION LOTES
 AGOSTO 2023

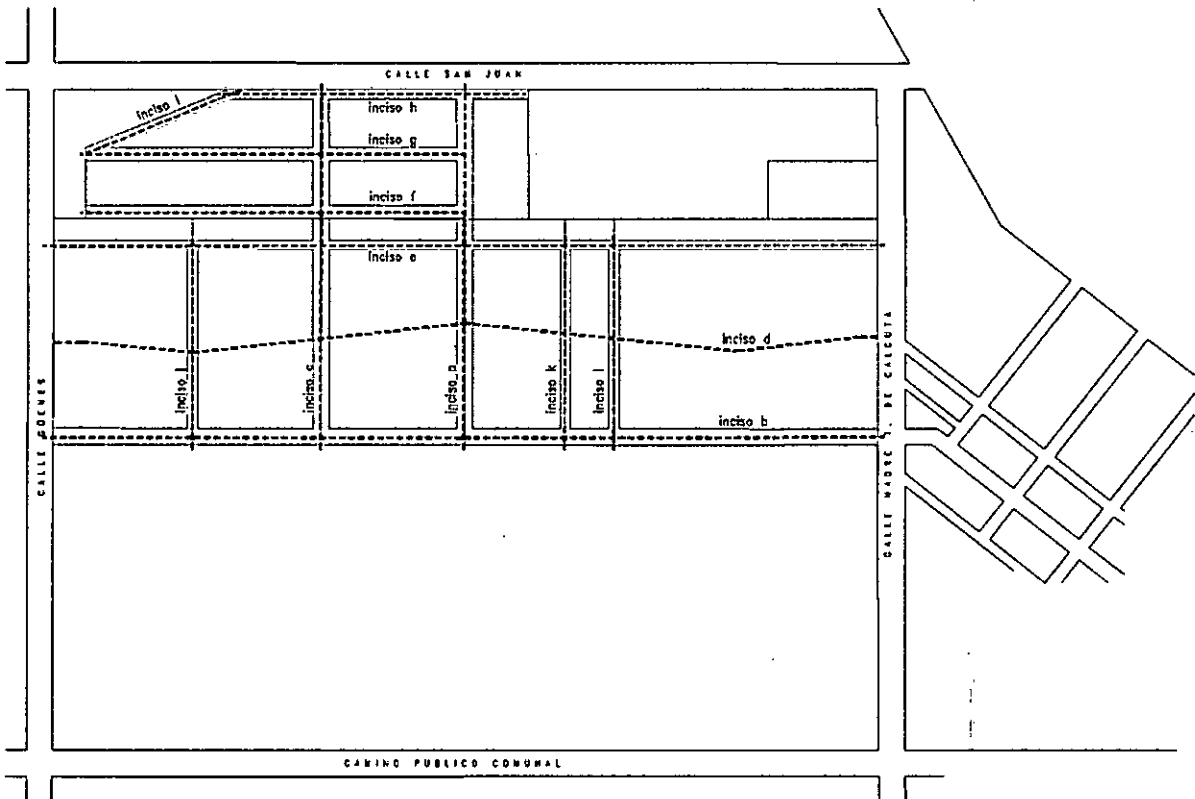


MODIFICACIÓN DE ORDENANZA 1294/99
MODIFICACIÓN DE ORDENANZA 2318/13
RECATEGORIZACIÓN DE USOS DE SUELO
SECTOR DEL LOTE 28 DE LA COLONIA SUNCHALES

PLAN ESPECIAL
UNIDADES DE ACTUACION
AGOSTO 2023

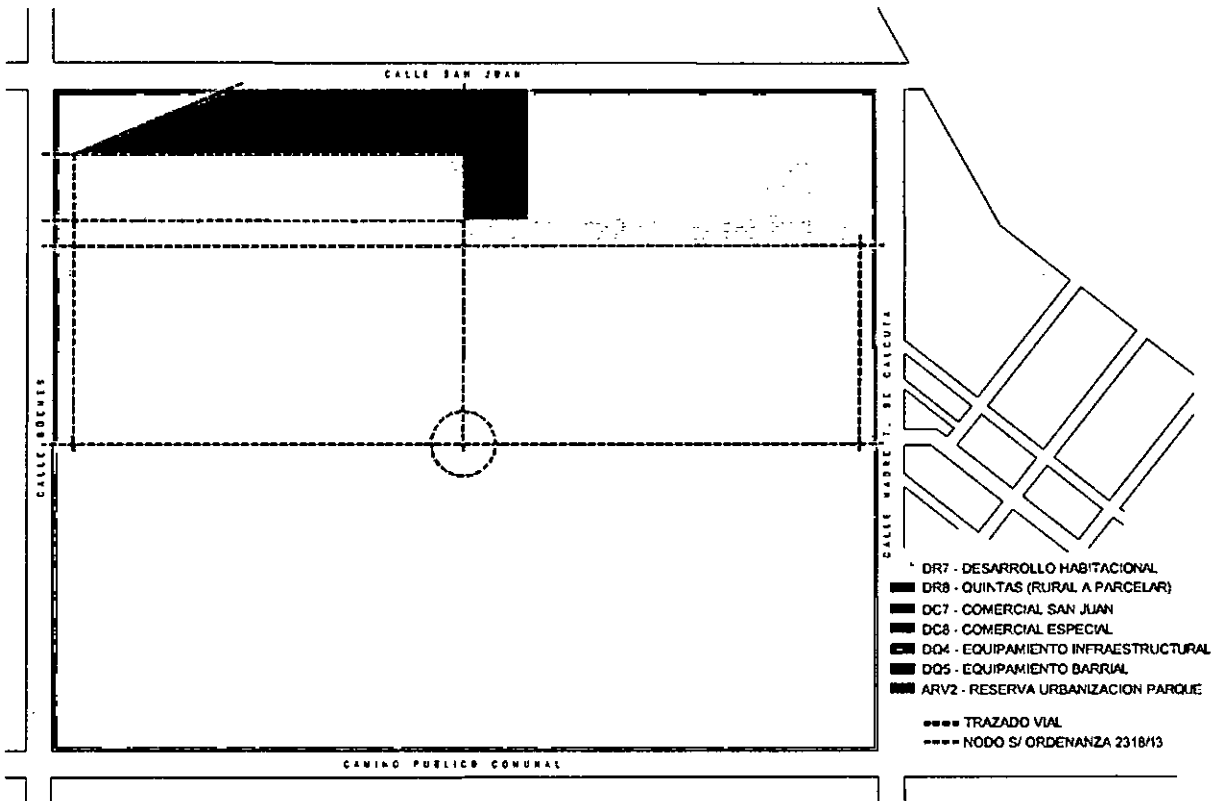


MODIFICACIÓN DE ORDENANZA 1294/89 MODIFICACION DE ORDENANZA 2318/13 RECATEGORIZACION DE USOS DE SUELO SECTOR DEL LOTE 28 DE LA COLONIA SUNCHALES	PLAN ESPECIAL SECTORIZACION AGOSTO 2023	4
---	---	---



MODIFICACION DE ORDENANZA 1294/99
MODIFICACION DE ORDENANZA 2318/13
RECATEGORIZACION DE USOS DE SUELO
SECTOR DEL LOTE 28 DE LA COLONIA SUNCHALES

PLAN ESPECIAL
TRAZADOS
AGOSTO 2023





ANEXO A (Categorías de Uso de Suelo)

ACTIVIDADES Y USOS SEGÚN CATEGORÍAS

CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO

Los usos de suelo se clasifican en las siguientes categorías:

1- USO HABITACIONAL (Actividad vinculada a aspectos sociales desarrollados en la vivienda)

1.1- RESIDENCIAL

1.1.2- RESIDENCIAL URBANA

(R1)

a- Familiar: hasta 2 unidades emplazadas en lote único
vivienda individual – monoespacio – vivienda apareada

b- Plurifamiliar: agrupación de 2 a 4 unidades en lote único (sin afectación a régimen de PH)
vivienda individual – monoespacio – vivienda apareada

c- Multifamiliar: conjunto de más de 4 viviendas (afectadas o no a régimen de PH)
vivienda individual – monoespacio – vivienda apareada – conjuntos

d- Habitacional b/ régimen de promoción oficial: unidades bajo planes oficiales o bajo programas de urbanización integral
individual – monoespacio – vivienda apareada – conjuntos

e- Complementaria: unidades que se comportan como anexo de otra actividad (cuidador – guardia)
vivienda individual

f- Colectivas: unidades en donde habita un conjunto de personas o familias (no necesariamente como actividad comercial)
asilo – convento – internado – hogar – centro de cuidado – geriátrico – residencia para deportistas

1.1.2- RESIDENCIAL NO URBANA

(R2)

g- Rural: unidades residenciales emplazadas en el área de suelo rural o suburbano
vivienda rural permanente – vivienda puestero - casa quinta (no permanente) – casa de fin de semana (no permanente)

2- USO ECONÓMICO (Actividad con desarrollo de utilidades, beneficios o excedente de capital)

2.1- COMERCIAL (venta de bienes tangibles)



2.1.1- COMERCIAL 1 (C1)

a) Consumo diario: actividades minoristas para el abastecimiento diario de las necesidades básicas, con necesidad de cadena de frío, del control de vectores u otro tipo de regulación especial carnes – verduras – frutas – granja - leña/carbón envasado – garrafas hasta 15kg

b) Básico: actividades minoristas o mayorista para el abastecimiento cotidiano o periódico, con muy baja incidencia sobre el entorno o poco nivel de complejidad o de conflictividad. No se admite que comparta depósitos > 100m²

alimentos - almacenes – bebidas – despensa - artículos limpieza – tocador – diarios – revistas – escolares – farmacia – panadería - pastelería – dulcería – bombonería – kiosco/maxikiosco - bar al paso - vestimenta – deportes – mercería – calzado – talabartería – textiles – cuero – regalos – bazar – decoración – perfumería – juguetes – bicicletas– joyas – relojes – antigüedades – cuadros - florería – plantería - art oficina - librería comercial – libros – papelería - art eléctricos - art electrónicos – musicales – fotografía – óptica – ortopedia – cotillón - artículos p/animales – mueblería s/ depósito – artículos del hogar y jardín s/ depósito - construcción s/ expendio y s/ depósito (maderas, metales, placas, cerámicas, ladrillos, etc) – ferias sin presencia de animales

c1) Centro comercial 1: Superficie única para la venta de productos polirubros cuyos locales de venta, considerando la superficie destinada a la exposición, sea de superficies hasta 300m²:

autoservicio – minimercado – mercado

c2) Centro comercial 2: Superficie única para la venta de productos polirubros cuyos locales de venta, considerando la superficie destinada a la exposición, sea de superficies mayores a 300m² y menores a 1.000m² (según Ord. 1355/01):

autoservicio – mercado – supermercado – venta mayorista

d) Gastronómico sin mesas: actividad minorista de comestibles al paso (sin presencia de mesas, ni barra ni otro implemento para la atención y estancia del comensal)

roticería – brasería – sandwichería – panchería – viandas - envasados

e) Gastronómico con mesas: actividad minorista de bebidas y comida elaborada con presencia de mesas, barra u otro tipo de implemento para la estancia del comensal, sin presencia de música café/te - bar lácteo - snack bar – bar – confitería – restó – copetín - heladería (incluye c/ elaboración artesanal) – parrilla - pizzería – restaurant – patio cervecero – degustaciones

2.1.2- COMERCIAL 2 (C2)

F) Hogar y oficios: actividad minorista de productos de rubros específicos que no son de necesidad básica, que puede presentar carga y descarga voluminosa por parte de proveedores y/o continua por parte de clientes

ferretería – pinturería – sanitarios - repuestos y autopartes - art. usados – forrajes – semillas – viveros

g) Con depósitos: actividad mayorista o minorista con depósito > 100m², o solo depósitos >100m² como complemento de actividad comercial o actividades con transformación (corte, despunte, fraccionamiento). Merecen medición de impacto al entorno.

maderas – hierros - materiales construcción – químicos – putrescibles - otros



h) Rodados: actividad minorista de vehículos automotores, maquinaria agrícola, acoplados y rubros similares.

motos – automotores - implementos agrícolas – camiones – neumáticos

2.1.3- COMERCIAL 3 (C3)

i) Grandes superficies: Superficie única para la venta de productos polirubros cuyos locales de venta, considerando la superficie destinada a la exposición, sea de superficies mayores a 1.000m²: autoservicio – mercado – supermercado – mayorista – hipermercado - centros comerciales

j) Comercial Especial:

feria c/ animales – remates de todo tipo – agroquímicos sin fraccionar

k) Combustibles:

nafta – gas oil – gas natural – fuel oil - kerosene

2.2- SERVICIOS (venta de bienes intangibles)

2.2.1- SERVICIOS 1

(S1)

a) Hotelería 1: establecimiento para hospedaje con habitaciones compartidas o habitaciones como parte de una construcción mayor destinada a otra actividad.

hostel / albergue (habitaciones compartidas) – bed & breakfast (habitación como parte de otra construcción)

b) Hotelería 2: establecimiento para hospedaje con habitaciones privadas, baño privado y/o servicios anexos. Puede incluir servicio de restaurant y bar exclusivo para sus clientes.

hotel (habitaciones privadas + baño privado y servicios) - hostal / hostería (puede tener habitaciones privadas y compartidas) - apart (locaciones de uno o más ambientes con cocina incluida) - motel (habitaciones, baño y cochera privada) - transitorio (permite servicio por menos de 24 horas)

c) Financiero: actividad relacionada a las finanzas, el crédito, las transferencias de moneda y otros rubros similares

bancos – financieras – casas de cambio – mutuales

d) Dinerario: Actividad relacionada con el manejo de dinero y transacciones

cajero banco – servicios de cobro – locutorio – lotería

e) Húmedo: actividad de servicios básicos que utilizan agua como insumo y/o pueden tener efluentes con jabón tinta, pelos, pelusa, etc.

lavadero ropa – tintorería - peluquería p/ mascotas – lavadero manual de autos

f) Básico: establecimiento que no genera impacto sobre el entorno o es de muy bajo impacto

fotocopia – encuadernación – imprenta con depósito < 100m² - cerrajería - arreglo calzado – arreglo artículos hogar/electrónicos/eléctricos– oficina de encomiendas / envíos / correo- receptoría aviso

g) Especializado: establecimiento que no genera impacto sobre el entorno o es de muy bajo impacto y/o están regulados por alguna entidad

asesor seguros - agencia viaje - despachante de aduana - oficina comercial - agencia recursos



humanos - informática, comunicación, telemática – agencia de seguridad / vigilancia / limpieza - enfermería / cuidado personas / terapias corporales – peluquería/barbería – estética corporal

h) Cultural sin música: establecimientos de actividades que promueven, crean o transmiten contenidos culturales, educativos o entretenimiento, con moderada convocatoria academia (artes que no necesiten música, idiomas, oficios, visuales, otros) – jardín maternal - apoyo escolar - estudios fotografía / audio / visuales / multimedia

i) Profesionales: oficina, estudio gabinete o despacho para el ejercicio profesional (reguladas por colegios)
estudio profesional - oficina profesional – inmobiliaria - laboratorio análisis clínicos - consultorio médico y paramédico – odontológico - oftalmológico - centro médico - estudio imágenes – diagnóstico – rehabilitación – centro de día - veterinaria s/ guardería

j) Depósito particular: Espacio de hasta 100m² para el guardado
estacionamiento motos, autos y camionetas – garajes comerciales – guardado mercadería – bauleras – archivos

2.2.2- SERVICIOS 2 (S2)

k) Culturales con música: establecimiento de actividades físicas o que promueven, crean o transmiten contenidos culturales y/o educativos, con utilización de música como base de la actividad, con moderada convocatoria de público
academia con música (bailes/instrumentos musicales/danzas) – sala de ensayo

l) Deportes: establecimientos para la práctica de actividades físicas recreativas
entrenamiento físico – actividades corporales - gimnasia personalizada – gimnasio musculación – academia deportiva (telas, acrobacia, otras) - natatorios - canchas deportes s/ tribunas y s/ bar (solo p/hidratación)

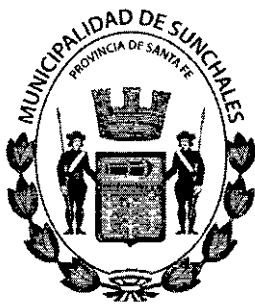
m) Oficios: actividad cuya práctica puede presentar niveles de ruido o utilización de productos especiales. Merecen medición impacto al entorno
restauración muebles – tapicería - imprenta con depósito de papel, logística, etc <100m²

n) Entretenimiento: establecimiento destinado principalmente a las actividades lúdicas y a la recreación, solo como complemento puede incluir cocina/bar y mesas, barras u otro implemento (sin presencia de música y con control de horario)
juego salón (pool, bowling) – bingo - patios o salones infantiles

ñ) Entretenimiento nocturno: actividad con convocatoria masiva, con presencia de música y horario nocturno
salón de fiestas - bebida c/ show y/o bailar

o) Especial (Nocturnidad): actividad de convocatoria masiva, con música como centro de la actividad, horario nocturno y otros impactos adicionales
pub con o sin mesas - cerrado bailable - boite – café concert

2.2.3- SERVICIOS 3 (S3)



p) Automotor: establecimiento que requieren el constante ingreso de vehículos automotores. Y cuya práctica puede presentar niveles de ruido. Merecen medición impacto al entorno
estación de servicio (sin expendio combustibles) – alineado – balanceado – gomería - lavadero
vehículos livianos automáticos - lavadero vehículos pesados

q) Taller: establecimiento para la reparación, refacción, armado o modificación de bienes con uso de potencia. Puede presentar carga y descarga voluminosa por parte de proveedores y/o continua por parte de clientes
montajes – eléctricos – electromecánicos – mecánicos – plegados – soldados – arenados – pintura –
chapería – carpintería – tornería - aberturas

r) Complejo: actividad de servicio como parte de un proceso productivo
secado – desinfección – fraccionamiento - pulverización

s) Servicio de correo: actividad de despacho y movimiento de paquetería y sobres
encomienda – correo - envíos

t) Logística de transporte: servicio de movimiento de cargas
acopio – depósito – tránsito – cross-dock

u) Abastecimiento de no peligrosos: espacio de despacho, depósito y/o almacenaje con fin comercial > 100m²
materiales de construcción paletizados y áridos – prod. no inflamable – prod. no putrescible - inertes /
minerales / metálicos - ropa / vidrio / cigarrillos / papel / maderas / fibrados - alimentos / bebidas -
farmacéuticos / droguería - cereales / oleaginosas / harinas

v) Abastecimiento de peligrosos: espacios de despacho, depósito y/o almacenaje con fin de servicio > 100m² de productos inflamables o putrescibles
pinturas - químicos - agroquímicos - combustibles - gas - garrafas – putrescibles - carnes - animales

w) Animales: actividad profesional o no profesional. con internación y/o estancia de animales
veterinaria c/guardería – pensionado canino – adiestramiento – criadero mascotas - veterinaria
grandes animales – stud – caballerizas

x) Comunicación y difusión: infraestructura para la transmisión de frecuencias para la comunicación
antenas – transmisores

y) Exposiciones: predios para la muestra, exposición y feria de productos
muestra – feria - expo

3- USO DE EQUIPAMIENTO (establecimientos o instalaciones de uso colectivo para el desarrollo integral de la ciudadanía)

3.1- RECREACIONAL (E1)

a) Recreativo 1: establecimiento, preponderantemente en espacio cubierto, destinado a las actividades relacionadas con el ocio o el tiempo libre, con convocatoria masiva
cine – teatro – sala de conferencia – auditorio – sala de conciertos

b) Recreativo 2: establecimiento destinado a las actividades relacionadas al ocio o al tiempo libre, con convocatoria masiva, generalmente al aire libre y gran superficie



conciertos al aire libre – anfiteatro – autocine – parques diversión – parque temático – circos – kermeses – pistas (autos, karting, ciclismo, BMX, patinaje, otras)

3.2- EDUCACIONAL

(E2)

a) Educativo 1: Establecimientos de enseñanza formal, sujetos a la Ley Nacional de Educación
nivel inicial - educación primaria - educación secundaria - educación terciaria – educación universitaria

d) Educativo 2: Establecimientos para la enseñanza, el aprendizaje o el desarrollo del conocimiento que no se rigen por la Ley Nacional de Educación
escuelas oficios - escuelas arte - institutos capacitación – investigación – científico-tecnológico – innovación

3.3- INSTITUCIONAL

(E3)

a) Sede: Establecimiento de oficinas o dependencias para la administración pública, gubernamental
dependencias públicas – policía – bomberos – guardia urbana y afines – ong – vecinal – salón comunitario – juzgado – oficina de servicios públicos

b) Infraestructura: instalaciones para la prestación de servicios urbanos (por redes o no) con riesgo para la ciudadanía
Instalaciones para provisión de servicios públicos – penitenciaria

3.2- SANITARIO

(E4)

Salud 1: Establecimiento para la atención sanitaria sin internación, destinados a los primeros auxilios y salud primaria
centro salud – dispensarios – sala primeros auxilios - emergencias - centro día

b) Salud 2: Establecimiento para la atención de la salud con internación
hospital - sanatorio – clínica

3.5- SOCIO-CULTURAL

(E5)

a) Cultural: establecimiento para la promoción y difusión de bienes culturales en forma masiva para la población
sala exposición – galería de arte – museo - biblioteca – centro cultural

b) Social 1: establecimiento para la radicación de las sedes de las organizaciones de la sociedad civil
sede de club social y/o deportivo – sede institución civil

c) Social 2: establecimiento para la localización de los campos deportivos de las organizaciones de la



sociedad civil sin fines de lucro, con bajo nivel de infraestructura deportiva
campo deportivo - camping de club, gremios y/o sindicato u otros

d) Deportivo: establecimiento para la radicación de campos deportivos (con o sin fines de lucro) con alto nivel de infraestructura deportiva
campo de deporte c/ tribuna y/o bar – polideportivos - estadio cubierto - campo juegos - polígono tiro - centro deporte alto rendimiento

e) Religiosos: ámbito para la difusión y práctica de actividades religiosas, espirituales y(o teológicas
capilla – iglesia – parroquia – culto – práctica religiosa

f) Fúnebre: establecimiento con localización de actividad con manejo de cuerpos humanos sin vida
sala velatoria – cementerio – crematorio

4- USO PRODUCTIVO

4.1- PRODUCCIÓN PRIMARIA (actividades relacionadas a la explotación de los recursos naturales) (PP)

a) Urbana: huertas - huertas orgánicas – quintas - viveros

b) Rural 1: huerta – quinta - hortalizas - tubérculos – legumbres – viveros (producción para la venta de ejemplares)

c) Rural 2: producción forestal – frutales – otros

d) Rural 3: cereales – oleaginosas – forrajeras - otro cultivo

e) Rural 4: cabañas pedigree – haras - apicultura

f) Rural 5: producción láctea

g) Rural 6: cría animales – producción flora o fauna acuática

h) Rural 7: cría intensiva de animales (feed lot – pollos, cerdos)

4.2-PRODUCCIÓN SECUNDARIA (actividad mediante la cual se desarrolla un proceso tendiente a la conservación, separación o transformación de la forma, esencia, calidad o cantidad de una materia prima o material para la obtención de un producto final)

4.2.1- INDUSTRIA MANUFACTURERA TIPO 1 (PS1)

a) Productos de panadería:

elaboración de bizcochos y galletitas - elaboración de pre-pizza, masa de hojaldre y masa frita - elaboración de artesanal de pastas frescas y secas

b) Bebidas:

elaboración de aguas y sodas - elaboración de hielo, jugos para diluir y otras no alcohólicas

c) Edición e impresión:

edición de libros, revistas, periódicos, publicaciones y folletos - servicios relacionados a la impresión -



reproducción de grabaciones

d) Talabartería:

fabricación de artículos de talabartería - fabricación de calzado y sus partes

e) Textiles:

fabricación de cuerdas, cordeles y redes - fabricación de tejidos de punto - fabricación de medias y suéteres - fabricación de prendas y accesorios

f) Madera:

fabricación de productos de madera

g) Manufacturas:

fabricación de instrumentos de música - fabricación de artículos de deporte, juegos y juguetes - fabricación de cepillos y pinceles

**4.2.2- INDUSTRIA MANUFACTURERA TIPO 2
(PS2)**

a) Producción y procesamiento de carnes, vegetales, aceites y grasas:

elaboración de fiambres y embutidos - matanza

b) Elaboración de productos de molienda:

molienda - elaboración de almidones y derivados - elaboración de alimentos preparados para animales

c) Productos de panadería industrial:

elaboración industrial de bizcochos y galletitas - elaboración industrial de pre-pizzas, masas hojaldre y masa frita - elaboración de azúcar, chocolate, caramelos y productos de confitería - tostado, torrado y molienda de café - elaboración de extractos, jarabes, levadura y miel

d) Bebidas con alcohol:

destilación y mezcla de alcohol etílico y bebidas espirituosas - elaboración de vinos y otras fermentadas a partir de frutas - elaboración de cervezas y maltas

e) Productos de tabaco:

fabricación de cigarrillos y productos de tabaco

f) Textiles:

preparación de fibras textiles - fabricación de fibras y artículos textiles - fabricación de alfombras y tapices

g) Madera:

aserradero y cepillado - fabricación de hojas de enchapado

h) Impresión:

impresión

i) Químicos:

fabricación de productos farmacéuticos, de laboratorio y medicamentos - fabricación de jabones, productos de limpieza, perfumes y cosméticos no orgánicos

j) Caucho y plástico:



recauchutado y renovación de cubiertas - fabricación de productos de caucho y plástico

k) Minerales no metálicos:

fabricación de productos de vidrio - fabricación de productos de arcilla y cerámica no refractaria - fabricación de mosaicos, elementos de hormigón, fibrocemento y yeso - corte, tallado y acabado de piedras – elaboración de hormigón

l) Productos de metal, maquinaria y equipo:

productos metálicos para uso estructural y montaje - fabricación de tanques, depósitos y recipientes - fabricación de generadores y transformadores - fabricación de motores, bombas, compresores, válvulas - fabricación de hornos, hogares y quemadores - fabricación de maquinarias de uso general y aparatos de uso domésticos - fabricación de aparatos de distribución y control de energía - fabricación de lámparas, equipos de iluminación y letreros luminosos

M) Equipos y aparatos de comunicación:

tubos, válvulas, transmisores, receptores, aparatos para grabación y reproducción

n) Instrumentos médicos, ópticos y relojes:

fabricación de equipo quirúrgico y ortopédico - fabricación de equipos para medir, verificar y navegar y control de procesos - fabricación de instrumentos de óptica, fotografía y relojes

o) Vehículos y transporte:

fabricación de partes, piezas y accesorios para vehículos - fabricación de embarcaciones de recreo y deporte

p) Manufacturas:

fabricación de muebles y partes, somiers y colchones

**4.2.3- INDUSTRIA MANUFACTURERA TIPO 3
(PS3)**

a) Papel:

fabricación de papel - fabricación de pasta de madera, papel y cartón

b) Químicos:

fabricación de gases comprimidos y licuados - fabricación de curtientes naturales y sintéticos - fabricación de materias colorantes, plásticas, plaguicidas y pinturas

c) Caucho y plástico:

fabricación de cubiertas y cámaras

d) Productos minerales no metálicos:

fabricación de envases de vidrio - fabricación de productos de cerámica refractaria - elaboración de cemento, cal y yeso

e) Metales comunes:

industria básica de hierro y acero - fabricación de productos de metales preciosos - elaboración de aluminio primario y semielaborados de aluminio - fundiciones de hierro, acero y metales no ferrosos - forjado prensado, estampado y laminado de metales

f) Productos de metal, maquinarias y equipos:

fabricación de acumuladores y pilas



g) Vehículos y transporte:

fabricación de automotores, motocicletas, carrocerías, buques, locomotoras y otros

h) Reciclado:

reciclamiento de desperdicios y desechos metálicos y no metálicos

5- USOS DE ESPACIOS VERDES

5.1- ESPACIOS VERDES PÚBLICOS

(EV1)

a) Parques:

áreas parquizadas compuestas por más de una parcela

b) Plazas:

espacio verde público comprendido por un lote privado de dominio público

c) Plazoletas:

espacio verde público que se localiza en superficies remanentes viales o de otra condición y que no corresponde a lote privado de dominio público

d) Paseos:

5.2- ESPACIOS VERDES PRIVADOS

a) Barreras verdes

estructuras forestales de separación

b) Verdes sin techo

áreas no edificadas



ANEXO B (Planillas de Distritos)

DISTRITO COMERCIAL SAN JUAN DC7	valores	Comprende una banda al sur de calle San Juan, entre el trazado que crea el Art. 11° inciso i hasta el trazado que crea el Art. 11° inciso a, en la UA#1
OBSERVACIONES		(*) Se libera FOT, densidad y altura cuando se someten al régimen de compensaciones de edificabilidad (captación y distribución de plusvalías)
OBJETIVO		Generar corredores con actividad comercial de grandes superficies, de servicios de mediana escala y de logística de abastecimiento, aprovechando su buena accesibilidad y calidad dotacional.
INDICADORES		
superficie mínima (m2)	750	
ancho mínimo frente (m)	20	
FOS	0,6 *	Equivale a 450m2 para un lote mínimo, (*)Puede otorgarse FOS 1,0 si es que no utiliza el FOT máximo ni altura mayor a 9m
FIS	0,6	Equivale a 450m2 para un lote mínimo
FOT	2,0*	Equivale a 1500m2 para un lote mínimo, con FOT máximo utilizando FOS <= 0,6
densidad (hab/ha)	1200*	Sin red cloacal = 400 hab/ha
altura máxima (m)	9*	Corresponde a altura de cielo raso de local habitable
basamento	no	No se exige formalizar basamento
retiros de LM	no	No existe obligatoriedad
retiros de EM	no	No existe obligatoriedad
restricciones	no	No existe restricción de centro de manzana
veredas	si	100% impermeables excepto cazuelas arbolado alineación
compensaciones (edificabilidad)	si	Se contempla como área para la distribución de edificabilidad
USOS Permitidos		2.1.1- COMERCIAL 1 (C1) b- Básico c2- Centro comercial 2 d- Gastronómico sin mesas e- Gastronómico con mesas 2.1.2- COMERCIAL 2 (C2) f- Hogar y oficinas g- Con depósitos h- Rodados



	<p>2.1.3- COMERCIAL 3 (C3) <u>l- Grandes superficies</u> <u>k- Combustibles</u></p> <p>2.2.1- SERVICIOS 1 (S1) <u>a- Hotelería 1</u> <u>b- Hotelería 2</u> <u>c- Financiero</u> <u>d- Dinerario</u> <u>e- Húmedo</u> <u>f- Básicos</u> <u>g- Especializado</u> <u>h- Cultural sin música</u> <u>i- Profesional</u> <u>j- Depósito particular</u></p> <p>2.2.2- SERVICIOS 2 (S2) <u>k- Cultural con música</u> <u>l- Deportes</u> <u>m- Oficios</u> <u>n- Entretenimiento</u> <u>ñ- Entretenimiento nocturno</u> <u>o- Nocturnidad</u></p> <p>2.2.3- SERVICIOS 3 (S3) <u>p- Automotor</u> <u>s- Servicio de correo</u> <u>t- Logística de transporte</u> <u>v- Abastecimiento no peligrosos</u></p> <p>3.1- EQUIPAMIENTO RECREACIONAL (E1) <u>a- Recreativo 1</u></p> <p>3.3- EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL (E3) <u>a- Sede</u></p> <p>3.5- EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (E5) <u>a- Cultural</u> <u>b- Social 1</u></p>
<p>Condicionados</p>	<p>3.5- EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (E5) <u>d- Deportivo</u> <u>e- Religiosos</u></p>



--	--	--

DISTRITO COMERCIAL ESPECIAL DC8	valores	Comprende una banda al sur del DC7 - Distrito Comercial San Juan, entre el trazado que crea el Art. 11° inciso i hasta el trazado que crea el Art. 11° inciso a, en la UA#1
OBSERVACIONES		(*) Se libera FOT, densidad y altura cuando se someten al régimen de compensaciones de edificabilidad (captación y distribución de plusvalías)
OBJETIVO		Crear un subcentro comercial y de servicios a escala barrial con el fin de abastecer los requerimientos de los habitantes del Área de Desarrollo Residencial.
INDICADORES		
superficie mínima (m2)	300	
ancho mínimo frente (m)	10	
FOS	0,6	Equivale a 180m2 para un lote mínimo
FIS	0,7	Equivale a 210m2 para un lote mínimo
FOT	1,5*	Equivale a 450m2 para un lote mínimo
Densidad (hab/ha)	1000*	Sin red cloacal= densidad 350
altura máxima (m)	9 *	altura máxima de cielo rasos de locales habitables
basamento	no	No se exige formalizar basamento
retiros de LM	no	No existe obligatoriedad
retiros de EM	no	No existe obligatoriedad
restricciones	no	No existe restricción de centro de manzana.
veredas	si	Ancho mínimo 2,40 m sobre LM. Casuelas 1m x ancho posible
compensaciones (patrimonio)	si	Se contempla como área para la distribución de edificabilidad
USOS		2.1.1- COMERCIAL 1 (C1)
PERMITIDOS		a- Consumo diario b- Básico c1- Centros comerciales 1



		<u>c2- Centro comercial 2</u> <u>d- Gastronómico sin mesa</u> <u>e- Gastronómico con mesas</u> 2.1.2- COMERCIAL 2 (C2) <u>f- Hogar y oficios</u> 2.2.1- SERVICIOS 1 (C1) <u>a- Hotelería 1</u> <u>b- Hotelería 2</u> <u>c- Financiero</u> <u>d- Dinerario</u> <u>e- Húmedo</u> <u>f- Básico</u> <u>g- Especializado</u> <u>h- Cultura sin música</u> <u>i- Profesional</u> 2.2.2- SERVICIOS 2 (S2) <u>k- Cultura con música</u> <u>l- Deporte</u> <u>m- Oficios</u> <u>n- Entretenimiento</u> <u>ñ- Entretenimiento nocturno</u> <u>o- Nocturnidad</u>
CONDICIONADOS		1.1.1- RESIDENCIAL URBANO (R1) <u>c- Multifamiliar</u> <u>f- Colectivas</u> 4.2.1- PRODUCCIÓN TIPO 1 (PS1) <u>a- Productos de panadería</u> <u>b- Bebidas</u> <u>c- Edición e impresión</u> <u>d- Talabartería</u> 4.2.2- PRODUCCIÓN TIPO 2 (PS2) <u>a- Producción y procesamiento de carnes, vegetales, aceites y grasas</u> <u>d- Bebidas con alcohol</u> <u>j- Químicos</u>

DISTRITO RESIDENCIAL PARA DESARROLLO HABITACIONAL	valores	Comprende una banda al norte del DR8 - Distrito Quintas (ex Rural a Parcelar), desde calle Güemes hasta calle Madre T. de Calcuta.
DR7		
OBSERVACIONES		(*) en Área de fomento para la localización de programas de vivienda bajo régimen de promoción



OBJETIVO		Fomentar un ambiente propicio para el uso residencial complementado de actividades compatibles otorgando mistura de usos.
INDICADORES		
superficie mínima (m2)	200*	Puede disminuirse para casos de vivienda bajo régimen de promoción oficial o para casos de procesos de urbanización simultánea (incluye la construcción).
ancho mínimo frente (m)	9 *	Puede disminuirse para casos de vivienda bajo régimen de promoción oficial o para casos de procesos de urbanización simultánea (incluye la construcción).
FOS	0,6	Equivale a 120m2 para un lote mínimo
FIS	0,6	Equivale a 120m2 para un lote mínimo
FOT	1,0*	Equivale a 200m2 para un lote mínimo. 1,5 si es para vivienda bajo régimen de promoción
Densidad (hab/ha)	600	Sin red cloacal= densidad 200
altura máxima (m)	6 *	altura máxima de cielo rasos de locales habitables (*) puede permitirse mayor altura en proyectos de urbanización simultánea
basamento	No	No se exige formalizar basamento
retiros de LM	no	No existe obligatoriedad
retiros de EM	no	No existe obligatoriedad
restricciones	si	Fondo libre de lote =Largo de lote – 20m/5 (no rige para vivienda individual)
veredas	si	Mínimo 1,40 sobre LM
compensaciones (edificabilidad)	no	No se contemplan compensaciones
USOS		1.1- RESIDENCIAL URBANO (R1)
PERMITIDOS		<u>a- Familiar</u> <u>b- Plurifamiliar</u> <u>c- Multifamiliar</u> <u>d- Habitacional b/ régimen de promoción oficial</u> 2.1.1- COMERCIAL (C1) <u>a- Consumo diario</u> <u>b- Básico</u> <u>c1- Centro comercial 1</u> <u>d- Gastronomía sin mesas</u> 2.2.1- SERVICIOS (S1) <u>a- Hotelería 1</u> <u>e- Húmedo</u> <u>f- Básico</u> <u>g- Especializado</u> <u>h- Cultural sin música</u> <u>i- Profesionales</u> <u>j- Depósito particular</u> 2.2.2- SERVICIO (Ss2) <u>k- Cultural con música</u> <u>l- Deportes</u>



		<u>m- Oficios</u> 3.3- EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL (E3) <u>a- Sede</u> 3.4- EQUIPAMIENTO SANITARIO (E4) <u>a- Salud 1</u> 3.5- EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (E5) <u>a- Cultural</u>

DISTRITO DE QUINTAS		Comprende el Lote 11 del Plano de Mensura n° 201.009
DR8	valores	
OBSERVACIONES		
OBJETIVO		Establecer una reserva de suelo para futura ampliación urbana permitiendo exclusivamente la subdivisión en parcelas de grandes dimensiones y sin posibilidad de residencia permanente, ni actividades industriales (manufacturera del tipo 2 y 3).
INDICADORES		
superficie mínima (m2)	2500	
ancho mínimo frente (m)	40	
FOS	0,25	Equivale a 625m2 para lote mínimo
FIS	0,3	Equivale a 750m2 para lote mínimo
FOT	0,4	Equivale a 1000m2 para lote mínimo



Densidad	50	Hab/ha
altura máxima (m)	6	altura máxima de cielo rasos de locales habitables
basamento	No	No se exige formalizar basamento
retiros de LME	si	Obligatoriedad de retiro mínimo de 5m de LM
retiros de EM	si	Obligatoriedad de retiro mínimo 5m eje medianero
restricciones	No	No se contempla
veredas	No	No se contempla
compensaciones (edificabilidad)	No	No se contempla
U S O S		1.1.2- RESIDENCIAL NO URBANA (R2)
PERMITIDOS		<u>g-Rural</u> 2.1.1- COMERCIAL 1 (C1) <u>a- Consumo diario</u> <u>b- Básico</u> <u>e- Gastronómico con mesas</u> 2.2.1- SERVICIOS 1 (S1) <u>b-Hotelería 2</u> <u>h- Cultural sin música</u> <u>l-Profesionales</u> 2.2.2- SERVICIOS 2 (S2) <u>l-Deportes</u> 2.2.3- SERVICIOS 3 (S3) <u>w- Animales</u> 3.5. EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (E5) <u>b-Social 1</u> <u>c-Social 2</u> <u>d-Deportivo</u> 4.1- PRODUCCIÓN PRIMARIA (PP) <u>a-Urbana</u> <u>b-Rural 1</u> <u>c-Rural 2</u> <u>d-Rural 3</u> <u>e-Rural 4</u> <u>g-Rural 6</u>
CONDICIONADOS		4.2- PRODUCCIÓN SECUNDARIA TIPO 1 (PS1) <u>a-Productos de panadería</u> <u>b- Bebidas</u> <u>c- Edición e impresión</u> <u>d-Talabartería</u> <u>e-Textiles</u> <u>f- Madera</u> <u>g-Manufacturas</u>



DISTRITO EQUIPAMIENTO INFRAESTRUCTURAL DQ4	valores	Comprende las parcelas que alojan bienes públicos con infraestructuras físicas tales como redes de servicios público, cementerios, terminales, áreas de tratamiento de efluentes y residuos, etc.
OBSERVACIONES		
OBJETIVO		
INDICADORES		
superficie mínima (m2)	*	(*) Dependiendo del proyecto
ancho mínimo frente (m)	*	(*) Dependiendo del proyecto
FOS	*	(*) Dependiendo del proyecto
FIS	0,7	Dependiendo del proyecto
FOT	*	(*) Dependiendo del proyecto
Densidad (hab/ha)		
altura máxima (m)	*	(*) Dependiendo del proyecto
basamento	no	No se exige formalizar basamento
retiros de LME	no	No existe obligatoriedad
retiros de EM	no	No existe obligatoriedad
restricciones	no	No se contempla centro de manzana
veredas	si	100% impermeables excepto cazuelas arbolado alineación
compensaciones (edificabilidad)	no	No se contempla como área de distribución de edificabilidad
USOS		3.3- EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL (E3)
Permitidos		a- Sede b- Infraestructura 3.5- EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (E5) e- Religiosos f- Fúnebre



--	--	--

DISTRITO EQUIPAMIENTO BARRIAL DQ5	valores	Comprendido por el área al Este del trazado creado por el Art. 11° inciso a, en la UA#1.
OBSERVACIONES		(* Se libera FOT, densidad y altura cuando se someten al régimen de compensaciones de edificabilidad (captación y distribución de plusvalías)
OBJETIVO		Crear un centro barrial para usos de equipamientos sociales y urbanos
INDICADORES		
superficie mínima (m2)	750	
ancho mínimo frente (m)	20	
FOS	0,6	Equivales a 450m2 para un lote mínimo
FIS	0,7	Equivales a 525m2 para un lote mínimo
FOT	2 *	Equivale a 1500m2 para un lote mínimo
Densidad (hab/ha)	*	
altura máxima (m)	9 *	altura máxima de cielo rasos de locales habitables
basamento	no	No se exige formalizar basamento
retiros de LME	no	No existe obligatoriedad
retiros de EM	no	No existe obligatoriedad
restricciones	no	No se contempla centro de manzana
veredas	si	100% impermeables excepto cazuelas arbolado alineación
compensaciones (patrimonio)	si	Se contempla como área de distribución de edificabilidad
USOS		2.2.1- SERVICIOS 1 (S1) c- Financieros g- Especializado i- Profesional
Permitidos		3.1- EQUIPAMIENTO RECREACIONAL (E1)



		<u>a- Recreativo 1</u> 3.2- EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL (E2) <u>a- Educativo 1</u> <u>b- Educativo 2</u> 3.3- EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL (E3) <u>a- Sede</u> 3.4- EQUIPAMIENTO SANITARIO (E4) <u>a- Salud 1</u> <u>b- Salud 2</u> 3.5- EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL (E5) <u>a- Cultural</u> <u>b- Social 1</u> <u>d- Deportivo</u> <u>e- Religiosos</u>
--	--	--

ÁREA RESERVA URBANIZACIÓN PARQUE ARV2	valores	Comprende el Lote 1 del Plano 209.001, una banda de aproximadamente 50m de ancho sobre las márgenes de las calles Gral. Güemes, M. T. de Calcuta, y una banda de aproximadamente 50m de ancho al norte del Distrito Desarrollo Habitacional en toda su extensión
OBSERVACIONES		Podrán localizarse construcciones exclusivamente relacionadas al cumplimiento del Objetivo.
OBJETIVO		Comprende sectores destinados a espacios verdes y parquizaciones de uso público en suelo de propiedad pública., con el fin de agrupar las superficies para las actividades relacionadas al ocio y el esparcimiento al aire libre
INDICADORES		
superficie mínima (m2)		No se establece
ancho mínimo frente (m)		No se establece
FOS		No se establece
FIS		No se establece
FOT		No se establece
Densidad		No se establece
altura máxima		No se establece



basamento		No se establece
retiros de LME		No se establece
retiros de EM		No se establece
veredas		No se establece
restricciones		No se establece
compensaciones (patrimonio)		No se establece
U S O S		ESPACIOS VERDES:
PERMITIDOS		