

**CODIGO DE  
ORDENAMIENTO  
URBANO AMBIENTAL  
DE LA CIUDAD DE  
AVELLANEDA**

# INDICE

## INDICE

### CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL DE LA CIUDAD DE AVELLANEDA

#### INTRODUCCION

- 0.1. El código de Planeamiento urbano ambiental para la ciudad de Avellaneda
- 0.2. Objetivos del Código
- 0.3. Criterios Generales de Estructuración Urbana
  - 0.3.1. Las etapas de Urbanización
  - 0.3.2. La Distribución espacial de la Población
  - 0.3.3. El Medio Físico y el sistema fluvial-pluvial
  - 0.3.4. Zonificación
  - 0.3.5. La red vial principal
  - 0.3.6. El tejido urbano
  - 0.3.7. Caracterización de los distritos

#### CAPITULO I : GENERALIDADES

- 1.1. Títulos y alcances
  - 1.1.1. Alcances y ámbitos de vigencia
  - 1.1.2. Definición de términos técnicos
  - 1.1.3. De la clasificación de los edificios
    - 1.1.3.1. Tipos
    - 1.1.3.2. Definiciones de cada tipo
  - 1.1.4. Normas administrativas
    - 1.1.4.1. Requerimientos de Permisos
    - 1.1.4.2. Tramitación de los Permisos
    - 1.1.4.3. Permisos relacionados con las calles públicas
    - 1.1.4.4. Permisos relacionados con zonificación
    - 1.1.4.5. Casos de Recursos Especiales
    - 1.1.4.6. Infracciones y sanciones

#### CAPITULO II : DE LAS URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES

- 2.1. Generalidades
  - 2.1.1.a. Alcances
  - 2.1.1.b. Sistema métrico decimal
  - 2.1.2. De las obligaciones en general
    - 2.1.2.1. De los propietarios
    - 2.1.2.2. De los profesionales
  - 2.1.3. Atribuciones
  - 2.1.4. Definiciones
- 2.2. De las Urbanizaciones
  - 2.2.1. Amanzanamiento y trazado vial
  - 2.2.2. Cesiones de terrenos
  - 2.2.3. Obras de infraestructura
    - 2.2.3.1. Del mejoramiento y pavimento de calles

- 2.2.3.2. Mantenimiento
- 2.2.3.3. Veredas
- 2.2.3.4. De la provisión de energía eléctrica
- 2.2.3.5. De la provisión de agua para los lotes
- 2.2.3.6. Arbolado
- 2.2.3.7. De la transferencia de espacios libres al dominio público
- 2.3. De los loteos
- 2.3.1. Dimensiones mínimas
- 2.3.2. Obras de infraestructura
- 2.3.3. Del trazado
- 2.3.4. Redistribución y englobamiento
- 2.4. De los parcelamientos o subdivisiones
- 2.4.1. Lotes irregulares
- 2.4.2. Casos de diferentes líneas
- 2.4.3. Excepciones a las subdivisiones
- 2.4.3.1. Subdivisión del condominio
- 2.4.3.2. Subdivisión por sucesorios
- 2.4.4. De inmuebles afectados por vías férreas, canales, rutas, etc.
- 2.5. De los planos de Urbanizaciones
- 2.5.1. Del plano de proyecto de la urbanización
- 2.5.2. Solicitud para la aprobación de los planos de proyectos
- 2.5.3. Trámite del expediente
- 2.6. De la publicidad
- 2.7. De los planos de Loteo y Subdivisión
- 2.7.1. Trámites para la aprobación de los planos de Loteo y Subdivisión
- 2.8. Inspección de control

### CAPITULO III: TEJIDO URBANO

- 3.1. Generalidades
- 3.2. Conformación del Espacio Urbano Exterior
- 3.3. Parámetros para la conformación del Espacio Urbano
- 3.3.1. Alineación
- 3.3.2. Línea Municipal de esquina

### CAPITULO IV: ZONIFICACION EN DISTRITOS

- 4.1. Nomenclatura y delimitación de los distritos
- 4.1.1. Nomenclatura
- 4.1.2. Delimitación de los distritos
- 4.2. Normas generales sobre usos de suelo
- 4.2.1. Usos del suelo
- 4.2.2. Clasificación de industrias y depósitos
- 4.2.3. Usos no conformes
- 4.2.4. Parcelas no conformes

- 4.3. Normas específicas para cada distrito
  - D.C.A. Distrito Central Administrativo
  - D.R.1 Distrito Residencial de Densidad Alta
  - D.R.2 Distrito Residencial de Densidad Media
  - D.R.3 Distrito Residencial de Densidad Baja
  - D.R.4 Distrito Residencial Country
  - D.R.5 Distrito Residencial Parque
  - D.I. Distrito Industrial
  - D.R.I. Distrito de Reserva Industrial
  - D.U.D. Distrito de Urbanización Determinada
  - D.U.E. Distrito de Urbanización Especial
  - D.P. Distrito Parque
  - D.U.P. Distrito de Urbanización Parque
  - D.U.P. Distritos de Usos a Programar
  - D.A.I.a. Distrito Agropecuario Intensivo Agrícola
  - D.A.I.g. Distrito Agropecuario Intensivo Ganadero
  - Z.U. Zona Urbanizada
  - Z.R.U. Zona de Reserva Urbana

#### CAPITULO V: SISTEMA DE ESPACIOS CIRCULATORIOS

- 5.1. Definición
- 5.2. Clasificación
  - 5.2.1. Red vial
    - 5.2.1.1. Red vial principal
    - 5.2.1.2. Red vial interna
  - 5.2.2. Red ferroviaria
- 5.3. De los usos de los espacios circulatorios

#### CAPITULO VI: SISTEMA PLUVIAL FLUVIAL

- 6.1. Generalidades
  - 6.1.1. Definición
  - 6.1.2. Clasificación
  - 6.1.3. De las obligaciones y derechos en general

#### CAPITULO VII: DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES

- 7.1. Clasificación de las fuentes contaminantes
- 7.2. Combustiones
- 7.3. Pérdidas de procesos industriales
- 7.4. Emisiones fugitivas
- 7.5. Emisiones olorosas
- 7.6. De los efluentes líquidos
- 7.7. De los ruidos molestos

- 7.7.1. Niveles de ruidos provenientes de fuentes fijas
- 7.7.2. Niveles de ruidos provenientes de fuentes móviles
- 7.8. Sanciones
- 7.9. De las condiciones de seguridad
- 7.10. Del patrimonio forestal de la ciudad
- 7.11. Disposiciones generales
- 7.11.1. Facultad de los organismos de aplicación
- 7.11.2. Normas supletorias

# **INTRODUCCION**

## INTRODUCCION

### 0.1. EL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL PARA LA CIUDAD DE AVELLANEDA.

Según la Ley Orgánica de Municipalidades y posteriores disposiciones emanadas del Ministerio de Gobierno de la Provincia, entre las obligaciones y derechos de las Municipalidades, se confiere a éstas la responsabilidad de confeccionar su respectivo Expediente Urbano y Plan de Ordenamiento Urbano, elementos que contendrán los análisis y disposiciones necesarios para ordenar la estructura y funcionamiento urbano actual y fomentar adecuadamente su desarrollo futuro.

Los elementos de los que la Municipalidad se vale para esa regulación conforman un cuerpo denominado "Código Urbano Ambiental", cuya estructura principal está constituida por el Reglamento de Urbanizaciones y Subdivisiones, y el Reglamento de Edificación.

La finalidad de éste Código Urbano es garantizar que el desarrollo de zonas urbanas ocurra en armonía con las necesidades de la conveniencia y el bienestar de la población que vive en ellas.

Si la Municipalidad no regulara y supervisara el desarrollo de esas zonas urbanas, la ciudad crecería en forma inadecuada, según esquemas que sin duda alguna significarían conflictos de funciones, encarecimiento de la instalación y uso de infraestructuras y servicios con falta de eficiencia en los mismos, edificaciones sin garantía de salubridad, seguridad e higiene, y como resultado y en definitiva, tensiones y restricciones vitales a sus habitantes.

Por ello, la Municipalidad debe sustentar normas reglamentarias que disciplinen toda actividad edilicia, contemplando las necesidades a satisfacer a los habitantes de la ciudad, en lo que respecta a habitar, trabajar, recrearse, cultivarse y circular, dentro de un sano organismo urbano.

La ciudad de Avellaneda, constituye una verdadera área urbana solidaria e interdependiente cuyo dinámico proceso de transformación y expansión, así como las peculiares características del medio físico en el cual se halla emplazada, requiere una visión global de sus necesidades y una acción coordinada de ordenamiento urbano.

El presente Código de Planeamiento Urbano Ambiental, representa la pieza normativa necesaria para la puesta en práctica de todo lo referente a configuración de la estructura urbana y control de los usos y ocupación del suelo.

El Código es una medida pasiva y orientadora de la ocupación del espacio, así como de la localización de actividades derivadas del asentamiento de población. Sin embargo, en sus normas y recomendaciones, se adelantan importantes previsiones destinadas a preparar y posibilitar las obras activas de reestructuración urbana.

La zonificación es uno de los instrumentos básicos e indispensables para guiar el desarrollo urbano, ya que determina el uso posible de los terrenos, los edificios ó construcciones que se podrán levantar en ellos, en cada uno de los distritos en que se divide la urbe, a los que a su vez determina el tamaño, forma y ubicación, disponiéndolos en forma tal de inducir a las finalidades de desarrollo propuestas.

La Municipalidad posee facultades legales para desempeñar el control y la Reglamentación de la utilización de los terrenos, apoyando esas disposiciones con su poder de policía.

Las disposiciones de este Reglamento se ponen en vigor a través del Departamento que expide los permisos de construcción y de uso, loteos, etc., que son otorgados exclusivamente si la subdivisión, estructura, edificio o uso de pertenencia están en completa armonía y conformidad con las disposiciones de este Reglamento, el que por otra parte ha de contener atributos que cubran casos y circunstancias especiales.



Este Reglamento involucra también la preparación, confección y aprobación de un plano oficial que establezca con exactitud los trazos de los desarrollos existentes, desarrollos nuevos propiciados por la Municipalidad y los límites de los distritos a los que la zonificación se refiere.

El concepto de zonificación se ha aplicado en el presente con el carácter menos restrictivo posible, cuenta tenida del riesgo que significaría querer encasillar en estrictas disposiciones reglamentarias una dinámica urbana que, cambiante y evolutiva, significa la vida misma de la ciudad.

El proceso de planeamiento tiene, necesariamente un carácter integral y todo esfuerzo fragmentario corre el riesgo de desdibujar los objetivos prefijados.

## 0.2. OBJETIVOS DEL CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO AMBIENTAL.

El Código de Ordenamiento Urbano Ambiental que se adopta para el área urbana de la ciudad de Avellaneda está orientado al cumplimiento de los siguientes objetivos:

- a) Promover y proteger la salud, seguridad moral, 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 definida 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 en modo adverso al desarrollo, funcionalidad y valor de la propiedad en cada distrito.
- 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 habituales.
- 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 de densidad de población 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.
- k) Prever que la ocupación y urbanización de los terrenos se efectúe en concordancia con las obras de infraestructura que requieren.
- l) Posibilitar programas para la coordinada expansión de los servicios de infraestructura.
- m) Prever las acciones de reordenamiento de los asentamientos precarios señalando las áreas para su consolidación o realojamiento.
- n) Coordinar las acciones necesarias para preservar el adecuado funcionamiento del sistema fluvial-pluvial.
- o) Valorizar y preservar las áreas del paisaje natural y las necesarias al esparcimiento público de la población.
- p) Evitar las acciones de emisión de contaminantes que puedan deteriorar las condiciones ambientales del ámbito natural y urbano.
- q) Atender a 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.

### 0.3. CRITERIOS GENERALES DE ESTRUCTURACIÓN URBANA.

Las reglamentaciones contenidas en el presente Código parten del reconocimiento de los hechos existentes y tienden a un reordenamiento del área, en función de los objetivos expuestos, que se enmarca en los siguientes principios de estructuración urbana:

#### 0.3.1. LAS ETAPAS DE URBANIZACION

Toda expansión urbana debe estar sujeta a estrictos requisitos de infraestructura y transporte, buenas relaciones vivienda-trabajo y los necesarios equipamientos sociales, con el fin de garantizar la eficacia funcional, económica y ambiental del conjunto.

En el caso de Avellaneda, a ello se suma la necesidad de que el territorio a ocupar esté a salvo de las inundaciones periódicas que afecten al área.

Para responder a tales requisitos y lograr que la ciudad se expanda en forma compacta y coherente dentro de los recintos protegidos, usando el suelo y los servicios en forma eficiente, el Código establece una secuencia temporal y espacial de las áreas que en forma progresiva pueden ser habilitadas para el uso urbano. Así se delimitan los diferentes distritos que son factibles de construir o urbanizar en a mediano plazo (Z.U.), y las zonas de reserva urbana (Z.R.U.) cuya incorporación al uso urbano se prevé para el largo plazo.

#### 0.3.2. LA DISTRIBUCION ESPACIAL DE LA POBLACION

El Código, por medio de las normas que regulan el tipo y densidad de edificación en cada distrito, determina en forma indirecta, la máxima capacidad poblacional que puede ser alojada. La distribución parcial de las densidades de población dentro de cada sector se ha efectuado teniendo en cuenta los siguientes criterios.

- a) Otorgar mayores densidades a los sectores residenciales que tengan más proximidad y mejor accesibilidad a las áreas centrales principales de modo que aprovechen, plenamente, las economías externas que proveen dichas áreas.
- b) Que la densidad de ocupación sea acorde con los servicios de infraestructura y que se aprovechen a pleno las instalaciones existentes.
- c) La conveniencia de disponer sectores caracterizados por distintos tipos edificatorios correspondientes a densidades bajas, medias, y altas con el fin de otorgar a la población residente diferentes opciones que ofrezcan la necesaria diversidad de géneros de vida.
- d) Se respetan y exaltan las características del paisaje natural y urbano.
- e) Se disponga de la cantidad de tierra necesaria para ser destinada a usos generales distintos de la residencia.

#### 0.3.3. EL MEDIO FISICO Y EL SISTEMA FLUVIAL – PLUVIAL.

El suelo es típicamente llano, con marcadas pendientes naturales al Este y Sureste, dirección que toman los arroyos de la zona.

Estas características del medio físico natural generan problemas:

- a) El de proteger las áreas bajas ante el desborde del Arroyo El Rey.
- b) El de evacuar las aguas de lluvia en las áreas críticas inundables.

A medida que la ciudad se expande, los problemas que genera el medio físico tienden a agravarse por cuanto se elevan terrenos situados en cotas bajas, se disminuye el poder de absorción del terreno natural por la construcción de pavimentos y se tiende a rellenar áreas que sirven de reservorios naturales de las aguas.

El comportamiento del sistema fluvial natural puede sintetizarse de la siguiente manera:

- a) El Arroyo El Rey constituye el destino final del escurrimiento de las aguas de lluvia caída en toda la superficie urbana.
- b) El lecho de inundación del Arroyo (cotas más bajas) cumple el importante papel de reservorio inmediato, recogiendo el agua para luego filtrar, evaporar o evacuar hacia los cauces finales.

Por consiguiente, en épocas de crecida, el único lugar donde puede almacenarse el agua de lluvia caída en la superficie urbana, son estas áreas bajas.

Por lo tanto, todo relleno o taponamiento del área no debe ser efectuado sin derivar de manera eficiente las aguas de lluvia a sus cursos finales.

Las disposiciones de este Código contribuyen a garantizar una zona de protección (Z.P.) en la zona ubicada al sur de la ciudad, hasta el margen del arroyo "El Rey" donde se deberá definir un proyecto integral para dicho sector.

#### 0.3.4. ZONIFICACION

La zonificación adoptada reconoce diferentes distritos cuyas características y distribución responde a los siguientes criterios generales.

- a) Se expande fundamentalmente en forma lineal en sentido Este-Oeste.
- b) El área central, comprendida entre calles 1,2, 21 y 22, está destinada a albergar la máxima densificación y expansión residencial así como de las actividades terciarias: administrativas, comercial central, institucional y de servicios sociales y comerciales necesarios a todo el conjunto urbano.

De acuerdo con las características del medio físico y a la configuración de las redes de servicios de infraestructura, la expansión urbana inmediata de este sector está prevista en dos direcciones principales:

- 1) Hacia el norte, donde existe una superficie considerable apta para urbanizar.
- 2) Hacia el oeste, que es otra posibilidad franca de expansión de la ciudad.

#### 0.3.5. LA RED VIAL PRINCIPAL.

La configuración de una red vial principal coherente y completa es otro punto fundamental de la estructura urbana. De la misma depende la eficacia funcional del área urbana y se constituye en la columna vertebral de su estructuración por lo cual cada una de las arterias que la componen debe estar convenientemente caracterizada en cuanto al rol funcional que debe cumplir, ancho de vía necesario y control de las actividades que pueden localizarse sobre las mismas.

Con tales objetivos se establecen y reglamentan tres categorías de vías:

- 1) RED PRIMARIA: Está constituida por los tramos de Rutas Nacionales y Provinciales que posibilitan los accesos regionales y distribuyen el tránsito desde los mismos hacia la red vial secundaria.
- 2) RED SECUNDARIA: Está constituida por las arterias de tránsito rápido que distribuyen los flujos principales de circulación entre los distintos sectores del complejo urbano y desde los mismos hacia las salidas regionales. Por su naturaleza, estas arterias deben disponer de un ancho de vía suficiente y ser periféricas a las áreas centrales de mayor densificación con el fin de evitar la congestión de las mismas. Al mismo tiempo por su ubicación dentro de la red, algunas están destinadas preferentemente al tránsito pesado, al de carga liviano y también al tránsito liviano. La cabal conformación de esta red secundaria es la que adquiere mayor importancia dentro del complejo urbano de Avellaneda.

- 3) **RED TERCIARIA:** Está constituida por las vías que interconectan entre sí las áreas centrales y comerciales por lo cual la velocidad de circulación se torna más lenta. Esta red configura una trama cruzada con la red secundaria de modo que desde cualquier punto de la misma es posible alcanzar, a corta distancia, una vía rápida de distribución. Esta red es la que contiene el mayor número de calles, y conecta el acceso a cada parcela urbana.

#### 0.3.6. EL TEJIDO URBANO.

Se entiende por tejido urbano la relación entre los volúmenes construidos, o construibles, y los espacios libres que quedan entre ellos. De tal modo, las condiciones estéticas y ambientales de cada distrito, así como la cuota de luz natural, asoleamiento, ventilación, privacidad, ruidos y visuales exteriores que tendrán los ambientes habitables quedan condicionados por las disposiciones que se establecen con respecto al tejido urbano. Si las condiciones de habitabilidad que se puedan gozar en un edificio quedan afectadas por los usos de la tierra que existen en el contorno inmediato, puede afirmarse que aún, más severamente están condicionadas por el espacio urbano exterior con el cual aquellos se comunican.

El área urbana de Avellaneda aún no ha experimentado la necesidad de una gran densificación. Por lo tanto se presenta la excepcional posibilidad de que el tejido urbano de las áreas más densas se desarrolle en condiciones óptimas.

#### 0.3.7. CARACTERIZACION DE LOS DISTRITOS.

Según las normas de este Código la ciudad ha sido ordenada adoptando el concepto de “áreas cerradas”, es decir, que en cada uno de los distritos designados se han detallado la totalidad de las normas correspondientes a subdivisión, tejido urbano y uso del suelo. De este modo se obtiene una mejor caracterización de cada distrito y se facilita la comprensión de las normas que afectan a cada parcela.

En este Código se ha adoptado la siguiente tipología de distritos:

- a) **AREA CENTRAL:** Corresponde a la de equipamiento comercial central, administrativo o institucional, y se localiza en los puntos de máxima accesibilidad. Se permite la vivienda con ciertas limitaciones en el FOT a fin de mantener el carácter predominante del distrito, evitar la sobresaturación del área, equilibrar los valores de la tierra y evitar las molestias que se derivan para el uso residencial.
- b) **AREAS RESIDENCIALES.:** Están destinadas a la localización casi exclusiva de la vivienda y solamente se permiten otros usos directamente conexos a la misma que requieren proximidad inmediata, como son algunos tipos de equipamiento comunitario y actividades comerciales restringidas. Han sido subdivididas en cinco categorías: R1, de densidad alta, R2 de densidad media, R3 de densidad baja, R4 residencial country, y R5 residencial quinta.
- La de densidad alta, en general acompaña y bordea el área central principal, los parques existentes y las avenidas que posibilitan buena circulación. Existen además dos áreas R1 (Barrios Belgrano y Libertad) que reciben dicha categorización en función de la densidad de población que presentan, para lo cual se las subcategoriza.
- Las de densidad baja comprende tres tipos: la R3, que posibilita la presencia de viviendas multifamiliares limitadas a una altura máxima de 9,00 m y requieren la consolidación de los servicios de infraestructura completos, la R4, o residencial country, que está prevista para la vivienda unifamiliar entre jardines con el fin de preservar o desarrollar áreas que cuentan con un buen valor ambiental, y la R5 destinada residencial quinta, para viviendas de fin de semana, que puede coexistir sin servicios de infraestructura completos,
- c) **AREAS INDUSTRIALES:** Están destinadas a la localización de actividades industriales de mayor desarrollo permisible dentro de la ciudad. Ha sido localizado en áreas marginales del área urbana que, en gran parte, ya revestían estas características

y en ella se excluyen los usos residenciales. Según un orden progresivo de molestias han sido subdivididas en las siguientes categorías: I1, industrial local, que admite su proximidad a áreas residenciales; I2 y I3 que exigen mayor independencia de localización. Por último se establece un distrito I4, industrial especial, destinado a consolidar una planificada localización de actividades industriales (sector del Parque Industrial). En este Código se reglamenta con el fin de que se constituya en un distrito industrial parquizado en el cual se garanticen las condiciones estéticas necesarias que se derivan de su singular ubicación sobre arterias importantes de la ciudad.

Se contempla además, un área de reserva para la expansión industrial localizada a continuación de las anteriores, a fin de concentrar la actividad industrial en un sector de la ciudad, evitando de esta manera la dispersión con el consiguiente efecto sobre áreas residenciales.

- d) **DISTRITOS DE URBANIZACION DETERMINADA:** Corresponde a áreas que han sido objeto de tratamientos urbanísticos particulares cuyas características deben ser preservadas (Ejemplo: Cementerio).
- e) **DISTRITOS DE URBANIZACION ESPECIAL:** Área destinada a la localización de actividades no exclusivas, comerciales y mayoristas. Constituye una categoría especial de urbanización, en función de los usos que se dan en la actualidad. En ruta Nacional N° 11 entre calle 21 y arroyo "El Rey", se incluyen los frentes a Ruta Nacional N° 11, en el tramo comprendido entre calles 21 y 327.
- f) **DISTRITOS PARQUE:** Incluye parques que ya están destinados al paseo y recreación habitual de la población. Son lugares que deben ser inteligentemente desarrollados (Ejemplo: plazas, espacios verdes, polideportivos, espacios FFCC).
- g) **DISTRITO AGROPECUARIO INTENSIVO:** Área destinada a la actividad agropecuaria intensiva. Cabe la subdivisión en sector agrícola y ganadero, con sus respectivas localizaciones dentro del distrito. Dicha área ha sido categorizada con el fin de limitar el crecimiento urbano en proximidad con el sector industrial, y a la vez dotar de un cinturón verde que filtre los olores y polvillo producidos por las industrias.
- h) **ZONA DE PROTECCION:** Incluye áreas no adecuadas para la expansión urbana y cuyas peculiares e interesante características aconsejan la preservación del medio natural. En dicho sector se deberá estudiar un proyecto integral de áreas.
- i) **ZONA DE USOS A PROGRAMAR:** Destinado a usos a programar, en función de las características particulares del terreno y de los usos que se dan en la actualidad.
- j) **ZONA URBANIZABLE:** Áreas próximas a distritos ya urbanizados cuya incorporación al uso urbano se hará en el corto y/o mediano plazo.
- k) **ZONA DE RESERVA URBANA:** Área de reserva para la expansión urbana prevista para el largo plazo.
- l) **ZONAS RURALES:** Son zonas que rodean el complejo urbano y cuya urbanización no resulta necesaria ni se encuentra prevista, por lo cual se las destina exclusivamente al uso agropecuario.

**1**

# **GENERALIDADES**

## CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO - AMBIENTAL

### CAPITULO 1: GENERALIDADES

#### 1.1. TITULOS Y ALCANCES

##### 1.1.1. ALCANCES Y AMBITO DE VIGENCIA

1.1.1.1. Este cuerpo de normas será conocido y citado como "CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO-AMBIENTAL" para la ciudad de AVELLANEDA, y en adelante,"el Código".

1.1.1.2. Las disposiciones de este Código alcanzan y rigen en todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso de suelos, 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.

1.1.1.3. Las disposiciones de este Código se extienden a las personas de derecho público y a sus bienes, cualquiera fuere su afectación, localizados dentro de la jurisdicción territorial del Municipio de Avellaneda, y en particular a su área urbana, que en este Código queda calificada como "Ciudad de Avellaneda".

##### 1.1.2. DEFINICION DE TERMINOS TECNICOS.

Las palabras y expresiones de este Código tienen los siguientes significados:

###### 1.1.2.1. Condiciones:

- a) Las palabras y expresiones consignadas en este capítulo tendrán, para los fines de este Reglamento, los significados expresados, a menos que se haga constar específicamente lo contrario.
- b) Los verbos usados en tiempo presente incluyen el futuro.
- c) Las palabras de género masculino, incluyen el femenino y el neutro.
- d) El número singular incluye el plural.

###### 1.1.2.2. Lista de definiciones.

**ACERA:** Espacio de calle u otra vía pública, junto a la Línea Municipal o Edificación, destinado al tránsito de peatones.

**ACCESO:** Vía pública hacia donde da frente un solar o propiedad.

**ADOSADO:** Fijado totalmente de plano contra una pared.

**ALTERACIONES ESTRUCTURALES:** Todo cambio en los elementos estructurales del edificio y/o estructura, tales como paredes de carga, columnas, vigas y techos; o toda adición, extensión, aumento o variación de tamaño de los elementos estructurales existentes o la construcción en el edificio de nuevos elementos estructurales adicionales, tales como techos, vigas, columnas o paredes de carga.

**ALTURA DEL EDIFICIO:** En los casos de edificios con techos planos, la distancia vertical desde el "Nivel municipal" hasta el nivel de la superficie superior del techo más alto, excluyendo cornisas o balaustradas. En el caso de techos inclinados, la distancia vertical desde el "Nivel Municipal" hasta la altura promedio del techo más alto del edificio. En el caso de ambos tipos de techos combinados, se determinará desde el "Nivel Municipal" hasta el techo más alto

**AMPLIAR:** Aumentar la superficie cubierta o el nivel edificado.

**AREA BRUTA DE PISO:** El espacio de piso total de un edificio, incluyendo pasillos, galerías, balcones, terrazas cubiertas, escaleras, sótanos y espesor de paredes, pero excluyendo balcones abiertos voladizos.

**AREA DE ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS:** Un espacio abierto y desocupado que se usa o se requiere para usarse exclusivamente para el estacionamiento temporario de vehículos.

**AREA DE OCUPACION DE UN SOLAR POR UN EDIFICIO:** El área incluida en la proyección horizontal del edificio incluyendo edificios accesorios todas sus partes y estructuras salientes, con excepción de los muros de cercos.

**AREA MUNICIPAL:** El área perteneciente al distrito de la ciudad según Plan Oficial de la Dirección de Catastro de la Provincia. Incluye áreas urbanas, suburbanas y rurales.

**AREA URBANA:** El área que cuenta actualmente - o la que se proyecta equipar - con elementos de equipamiento o de uso que le confieren características aptas para su uso cotidiano en el desarrollo de las funciones urbanas esenciales. Sus límites quedan establecidos en el Plano General de Zonificación.

**AREA SUBURBANA:** El área en que las características urbanas son más diluidas, incompletas y en directa dependencia de usos con el núcleo urbano. Sus límites quedan establecidos en el Plano General de Zonificación.

**AREA RURAL:** La parte del área municipal no calificada como urbana ni como suburbana.

**BARRIO:** Concepto urbanístico-social que define cada una de las partes más o menos autosuficientes que conforman la ciudad y que son asiento de una comunidad o grupo primario vecinal.

**COTA DEL PREDIO:** Cota del "Nivel Municipal" más el suplemento que resulte por la construcción de la acera, en el punto de la Línea Municipal (L.M.) que corresponde al frente del predio en su punto medio, y teniendo en cuenta la pendiente establecida para la vereda por los Reglamentos Municipales.

**DESARROLLO PLANEADO:** Tratamiento urbanístico particularizado para parcelas indivisas de superficie igual o mayor que una hectárea.



DENSIDAD BRUTA DE POBLACION: El coeficiente obtenido entre el número de habitantes y la superficie sobre la cual se asienta la comunidad en que viven:

$$D.B.P. = \frac{\text{Número de habitantes}}{\text{Superficie}}$$

DENSIDAD DE EDIFICACION: El coeficiente entre la superficie de las construcciones y la superficie de los predios sustentantes.

$$D.E. = \frac{\text{Superficie const.}}{\text{Superficie predios}}$$

DISTRITO: Cada una de las subdivisiones practicadas dentro del área municipal con el objeto de definir características comunes de uso de la tierra, porcentajes de ocupación, alturas, etc.

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

EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS: Edificio que se apoya sobre las divisorias laterales de la parcela o lote.

EDIFICIO DE PERIMETRO LIBRE: Edificio cuyos paramentos perimetrales están retirados de los límites de la parcela y no constituyen medianeras.

EDIFICIO DE SEMI-PERIMETRO LIBRE: Edificio que cuenta con uno solo de sus paramentos perimetrales apoyados sobre una de las líneas divisorias laterales de la parcela.

EDIFICIO NO CONFORME: Edificio que no cumple con las disposiciones de este Código.

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

ESTRUCTURA: Armazón o esqueleto, y todo elemento resistente de un edificio, aquello que se erige o se construye y el uso de lo cual requiere que esté fijado o situado, con carácter de alguna permanencia, en o sobre el terreno, adherido a algo que esté situado más o menos permanente sobre el terreno.

FRENTE DE CALLE DEL EDIFICIO O FACHADA. La pared exterior del edificio principal que en su longitud y sentido general da hacia esa calle.

FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.): Número multiplicado por la superficie total de la parcela, determina la cantidad máxima de superficie cubierta construida.

FACTOR DE OCUPACION 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 la proyección (real o visual) de la superficie construida a cualquier nivel.

**FRENTE DEL LOTE:** Dimensión medida sobre la Línea Municipal.

**GARAGE PRIVADO:** Un local que se utiliza para guardar vehículos de motor, únicamente por los ocupantes del edificio del cual es accesorio, o se alquila para acomodar, no más de un 10% de su capacidad, automóviles propiedad de personas que no sean ocupantes del edificio del cual es accesorio, y exclusivamente destinado a proteger vehículos de robo y/o de los efectos de la intemperie.

**GARAGE PUBLICO:** Un local que se utiliza para guardar vehículos a motor, que está al servicio del público y el cual se alquila para fines comerciales.

**HOTEL:** Edificio cuya finalidad principal es brindar alojamiento más o menos transitorio a todo público, mediante habitaciones sin equipamientos para cocinar. Puede o no tener incluido en el edificio como accesorio, preparación de comidas y/o comedor.

**HOTEL ALOJAMIENTO:** O posada. Hotel cuya modalidad de alquiler de habitaciones se da en fracciones de día o por horas.

**HOSPITALES:** Edificios destinados a albergar en forma transitoria o permanente a individuos, para la atención de su salud, ya sea mediante tratamientos clínicos o medios quirúrgicos. Incluye como usos accesorios todos aquellos auxiliares de la ciencia médica para su finalidad principal (laboratorio, equipamiento radiológico, etc.)

**INDUSTRIAS INOCUAS:** Aquellas cuya actividad no produce perturbaciones de ningún tipo a la población vecina.

**INDUSTRIAS MOLESTAS:** Las que producen a la población vecina perturbaciones que afectan a su salud, tales como humos, emanaciones, gases tóxicos o nocivos, etc.

**INDUSTRIAS PELIGROSAS:** Aquellas que encierran, en forma latente, la posibilidad de desastres tales como incendios, explosiones, etc., o cuyo grado de nocividad es extremo.

**LINEA DE EDIFICACION:** (L.E.) Línea señalada por la Municipalidad para edificar el paramento exterior de la planta baja de las construcciones.

**LINEA MUNICIPAL:** (L.M.) O línea de calle. Línea señalada por la Municipalidad para deslindar las vías o lugares públicos actuales o futuros. Línea entre la calle y el solar o predio adyacente.

**LINEA POSTERIOR DEL LOTE:** La línea opuesta a la línea de calle. En un lote de esquina será considerada como tal la de menor dimensión. En caso de

dimensiones iguales y a los fines que sea menester, dicha línea podrá ser escogida en su dirección, por el propietario del lote.

**LINEA LATERAL DEL LOTE:** Cualquier línea divisoria del lote que no sea la línea de la calle o la línea posterior del lote.

**LOCAL:** Cada uno de los ámbitos cubiertos en que se subdivide el edificio.

**LOCAL HABITABLE:** El que sea destinado para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continuada de personas, con exclusión de lavaderos, vestíbulos, depósitos y similares.

**LUGAR PARA CARGA Y DESCARGA:** Espacio cubierto o descubierto de un predio donde los vehículos pueden entrar y salir y/o maniobrar para su carga o descarga, fuera de la vía pública.

**MANZANA:** Porción de tierra urbana, edificada o no, totalmente delimitada por calles y de forma generalmente cuadrangular.

**NIVEL MUNICIPAL:** Cota fijada por la Municipalidad para el nivel superior del cordón de la vereda en el punto que corresponde al centro del predio.

**NIGHT CLUB O LOCAL BAILABLE:** Edificio donde se desarrollan actividades recreativas, específicamente musical bailable.

**OCUPADO O USADO:** Según se aplique a cualquier edificio o pertenencia, deberá entenderse como tal o como "propuesto o preparado o diseñado para ser ocupado o usado".

**OFICINAS PUBLICAS:** Edificios o locales donde se desempeñan funciones correspondientes a la Administración del Estado Nacional, Provincial o Municipal.

**OFICINAS DE ENTIDADES PUBLICAS:** Edificios o locales donde se desempeñen funciones correspondientes a la Administración de Entes dependientes de Organismos Públicos (Correos, Teléfonos, Bancos, etc.).

**OFICINAS PRIVADAS:** Edificios o locales donde se realizan tareas administrativas de empresas privadas o profesionales.

**PATIO DELANTERO:** Espacio abierto y desocupado en el mismo solar en que está situado el edificio, entre la línea de la calle y la proyección paralela a ésta de la extremidad más adyacente del edificio y que se extiende hasta las líneas laterales del lote.

**PATIO INTERIOR:** Un espacio abierto y ocupado o desocupado, con usos permitidos, que está circundado en todo su alrededor por un edificio o por un edificio y la línea lateral del lote.

**PATIO LATERAL:** Un espacio abierto, desocupado u ocupado con estructuras o usos permitidos, que está entre la línea lateral del lote y la proyección paralela a

éste de la extremidad más adyacente del edificio, y que se extiende desde el patio posterior o la línea posterior del lote.

**PATIO POSTERIOR:** Un espacio abierto, desocupado u ocupado con estructuras o usos permitidos, entre la línea posterior del lote y la proyección paralela a ésta de la extremidad más adyacente del edificio y que se extiende hasta las líneas laterales del lote.

**PLANTA:** (Piso) Espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del solado o techo siguiente sobrepuesto.

**PLAYA DE ESTACIONAMIENTO:** Espacio descubierto destinado exclusivamente para estacionar vehículos por corto lapso de tiempo.

**PORCIENTO DE OCUPACION DE UN EDIFICIO:** Cien veces el cociente del área de ocupación del edificio dividido por el área del solar en que está ubicado.

**PARQUES:** (Públicos o privados, según el dominio al que pertenecen). Incluidos parques, plazas, plazoletas, viveros. Espacio libre con fines de esparcimiento y/o sanidad ambiental.

**PARCELA:** (Lote) Porción mínima en la que está dividido el suelo Municipal.

**PLANO CATASTRAL:** Expresión gráfica del Catastro, o sea del censo y registro de las fincas rurales y urbanas, en lo que respecta a su ubicación, dimensión y características de su dominio.

**PLANO LIMITE:** Plano virtual horizontal que determina la altura máxima del punto más alto de la cubierta del edificio.

**PLANTA LIBRE:** Planta de un edificio, a nivel del terreno, sin cerramientos de frente y de fondo, que permite la total interconexión visual del espacio urbano de la vía pública con el centro libre de manzana.

**PARCELA DE ESQUINA:** La que tiene por lo menos dos lados contiguos adyacentes a la vía pública.

**PARCELA INTERMEDIA:** Aquella que no es parcela de esquina.

**PARCELA NO CONFORME:** Aquella que no cumple con las dimensiones mínimas exigidas para cada distrito.

**RECONSTRUIR:** Rehacer en el mismo sitio lo que antes estaba.

**REFACCIONAR:** Ejecutar obras de conservación de la edificación existente.

**REFORMAR:** Alterar una edificación por supresión, agregación o reforma, sin aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado. Alterar una instalación sin cambiar su uso o destino.

**RETIRO:** Distancia que debe guardar la línea de edificación con respecto a las divisorias de parcela, medida en cualquiera de sus puntos perpendicularmente a las mismas.

**LOTE:** Predio de terreno inscripto independientemente como unidad o que haya sido aprobado por la Municipalidad para ser inscripto como tal.

**SUPERFICIE CUBIERTA:** Total de las sumas de las superficies parciales de los locales, entresuelos, sección horizontal de los muros y toda superficie techada, tales como balcones, terrazas cubiertas, voladizos, etc., que componen los pisos de un edificio, con exclusión de aleros, cornisas y marquesinas.

**SUPERFICIE DE PISO:** Área total de un piso, comprendida dentro de las superficies totales limitada por los paramentos interiores de las paredes.

**SUPERFICIE EDIFICABLE:** Límite establecido por Reglamentaciones u Ordenanzas referente a la superficie cubierta total permitida para un edificio.

**SUPERFICIE EDIFICABLE DE UN LOTE:** Límite establecido por reglamentaciones u Ordenanzas al área de ocupación del solar.

**SANEAMIENTO:** Mejoramiento de las condiciones de salubridad que presenta un área urbana o rural, por medio de sistemas de drenajes o contención de aguas, evacuación de líquidos cloacales, desecación de aguas superficiales, rellenos, plantaciones, etc.

**SECTOR URBANO:** Espacio geográfico que muestra características tales que permiten considerarlo como elemento particularizado aunque integrado al resto de la estructura urbana.

**SERVIDUMBRE:** Restricción al dominio de un predio, establecida en beneficio público o de otro predio.

**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, pavimento y gas domiciliar.

**SUBDIVISION:** Cualquier clase de fraccionamiento de inmuebles.

**TEJIDO URBANO:** Relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano.

**TABIQUE:** Muro divisorio no apto para soportar cargas.

**TRANSFORMAR:** Modificar mediante obras un edificio a fin de cambiar su uso o destino.

**TERRENO BALDIO:** Lote ubicado en el área urbana o suburbana carente de construcciones y sin uso definido.

**TRAMA VIAL:** Disposición sobre el terreno de las distintas calles y avenidas de una ciudad, teniendo en cuenta sus anchos, las distancias relativas y la forma y dimensión de las áreas que circunscriben.

**USO:** El uso de una propiedad es el propósito para el cual el terreno, el edificio o estructura asentados en él han sido diseñados, construidos, ocupados, utilizados o mantenidos.

**USO PERMITIDO:** El que pueda implantarse en un distrito según las máximas condiciones contenidas en este Código.

**USO COMPLEMENTARIO:** El destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela, los requerimientos del uso permitido.

**USO CONDICIONADO:** El que está sujeto a requisitos de ubicación, tamaño, potencia instalada, etc., según cada distrito.

**USO ADMISIBLE ESPECIAL:** El que sin pertenecer a las categorías que abarcan los usos permitidos, condicionados o complementarios, podrá ser autorizado por razones especiales que justifiquen su localización a juicio de la Municipalidad.

**USO NO PERMITIDO:** El que por sus características no es compatible con el carácter del distrito y con los usos en él permitidos.

**USO DEL SUELO:** Ordenamiento y distribución espacial de la ocupación de la tierra. En caso de tratarse del suelo urbano se referirá a la ocupación funcional del mismo (administrativa, residencial, comercial, industrial, espacios verdes, etc.). En caso de tratarse de suelo rural, se referirá también a la explotación de la tierra con miras a una determinada producción primaria.

**USO DE UN EDIFICIO:** Finalidad principal para la que se construye o utiliza un edificio o estructura.

**VIVIENDA:** Un edificio o aquella parte de un edificio donde un grupo familiar desarrolla su vida integral en forma permanente, o que, aún estando deshabitado, haya sido construido o reformado para tal fin.

**VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Edificio o parte de un edificio cuyo uso principal es albergar a una sola familia.

**VIVIENDA MULTIFAMILIAR:** Edificio construido o acondicionado para dar albergue independiente a dos o más familias.

**VIVIENDA AISLADA:** Edificio o vivienda unifamiliar que no tiene ningún elemento de cerramiento exterior (muro, techo o piso), en común con ningún otro edificio.

**VIVIENDAS APAREADAS:** Edificios de vivienda que tienen solamente en común entre sí uno de sus elementos de cerramiento laterales.

**VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS:** Edificios de viviendas cuyos cerramientos laterales coinciden en sus ejes, en toda su extensión o en algún tramo, con las líneas laterales del solar en que están construidos.

**VIVIENDAS DE DEPARTAMENTOS EN ALTURA:** Un edificio donde se albergan tres o más familias que viven independientes unas de otras, y dos de las cuales, por lo menos, viven en pisos colocados uno sobre otro. Pueden ser departamentos entre medianeras, apareados o aislados (en torre).

**VIVIENDAS DE DEPARTAMENTOS EN PLANTA BAJA:** Un edificio donde se albergan tres o más familias que viven independientes unas de otras, en unidades adyacentes entre sí y en planta baja.

**VIA PUBLICA:** Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito peatonal o vehicular por la Municipalidad e incorporado al dominio público, (avenidas, calles, pasajes, plazas, parques, etc.)

**VOLUMEN TOTAL DE UN EDIFICIO:** El área de ocupación multiplicada por la altura, o la suma de los productos de las áreas brutas de los pisos de las diversas plantas de un edificio por las respectivas alturas de cada una de dichas plantas.

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

**VOLUMEN EDIFICADO:** Volumen total construido en una parcela.

**VOLUMEN NO CONFORME:** Volumen edificado en exceso con respecto al volumen edificable o en defecto con relación al mínimo exigido.

**ZONIFICACION:** Clasificación del suelo municipal en diferentes distritos según el o los usos predominantes permitidos o a permitir en cada uno de ellos.

### 1.1.3. DE LA CLASIFICACION DE LOS EDIFICIOS.

1.1.3.1. **TIPOS:** Todo edificio nuevo, existente, o parte de los mismos o su ampliación, refacción o modificación parcial o total, y a los efectos de la aplicación de este reglamento, y según su destino se clasificará total o parcialmente en uno o varios de los siguientes tipos:

- a) Edificios residenciales
- b) Edificios institucionales o de vivienda regimentada.
- c) Edificios para reunión bajo techo.
- d) Edificios e instalaciones para reunión al aire libre.
- e) Edificios de aprovisionamiento y mercantiles.
- f) Edificios para oficinas.
- g) Edificios industriales.
- h) Edificios para depósitos.

- i) Edificios para usos peligrosos.
- j) Edificios educacionales.
- k) Edificios e instalaciones rurales.

**EDIFICIOS DE DUDOSA CLASIFICACION:** Cuando un edificio o parte del mismo ofrezca dudas para su clasificación, se decidirá por características de similitud, el tipo en el que se debe clasificar.

#### 1.1.3.2. DEFINICIONES DE CADA TIPO

a) **EDIFICIOS RESIDENCIALES:** Comprende este grupo todo edificio destinado a la vivienda unifamiliar o colectiva, en condiciones normales, incluyendo las de carácter transitorio. Ellos son:

- 1) Vivienda unifamiliar.
- 2) Vivienda multifamiliar.
- 3) Departamentos en planta baja.
- 4) Departamentos en altura.
- 5) Hoteles de tránsito (Hoteles - hosterías)
- 6) Hoteles posada.
- 7) Hoteles de ruta (Moteles)
- 8) Hoteles de permanencia (Pensiones)

b) **EDIFICIOS INSTITUCIONALES:** Comprende este grupo los edificios destinados a albergar personas con fines de tratamiento médico, correccional, penal u otros cuidados, tratamientos o detenciones, como así también otras formas de habitaciones permanentes que agrupan individuos afines que viven en comunidades regidas por reglamentos propios. En éstos edificios de cohabitación disciplinada, la habitación en función de colectividad puede considerarse permanente, aún cuando referida a un solo individuo aparezca como temporaria. Ellos son:

- 1) Hospitales generales.
- 2) Sanatorios, clínicas y dispensarios.
- 3) Asilos, patronatos y hogares, internados.
- 4) Cuarteles de policía y bomberos y de otras instituciones.
- 5) Guarderías.

c) **EDIFICIOS PARA REUNION BAJO TECHO:** Comprende este grupo los edificios o parte de los mismos, destinados a la reunión de personas con fines cívicos, políticos, culturales, religiosos, sociales, recreativos u otras actividades similares. Ellos son:

- 1) Teatros, cines, auditorios.
- 2) Salas de conferencias, conciertos, exposiciones.
- 3) Museos, galerías de arte, bibliotecas.
- 4) Clubes.
- 5) Locales para la práctica del culto religioso.
- 6) Gimnasios, estadios.
- 7) Bares, cafés, restaurantes, confiterías.
- 8) Night clubs o local bailable.



d) EDIFICIOS E INSTALACIONES PARA REUNIONES AL AIRE LIBRE: Comprende este grupo los edificios, instalaciones o estructuras destinado a la reunión de personas al aire libre, con fines cívicos, culturales, deportivos, recreativos u otros similares. Ellos son:

- 1) Parques públicos y privados.
- 2) Campos de juegos para niños.
- 3) Campos deportivos.
- 4) Hipódromos.
- 5) Autódromos, velódromos.
- 6) Polígonos de tiro.

e) EDIFICIOS DE APROVISIONAMIENTO Y MERCANTILES: Comprende este grupo todo edificio o parte del mismo destinado a la concentración, exposición y venta de artículos en general, alimentos, bebidas o mercaderías, sin transformación de los productos. Ellos son:

- 1) Mercados de concentración o abasto.
- 2) Mercados de distribución.
- 3) Supermercados.
- 4) Almacenes, despensas, granjas, verdulerías.
- 5) Tiendas en general.
- 6) Comercios minoristas.
- 7) Comercios mayoristas.

f) EDIFICIOS PARA OFICINAS: Comprende este grupo todo edificio o parte del mismo destinado a la realización de transacciones o tramitaciones, al ejercicio de las profesiones o actividades similares, que no impliquen el almacenamiento de productos o mercaderías, excepto los destinados a una exposición accidental y temporaria. Ellos son:

- 1) Oficinas públicas.
- 2) Oficinas de entidades privadas.
- 3) Oficinas privadas.
- 4) Consultorios, estudios o bufetes.

g) EDIFICIOS INDUSTRIALES: Comprende este grupo todo edificio o parte de él destinado a la transformación de materias primas en productos terminados o en elementos para insumo de otras industrias. Se clasifican en:

- 1) Industrias inocuas.
- 2) Industrias molestas.
- 3) Industrias nocivas.
- 4) Industrias peligrosas.

h) EDIFICIOS PARA DEPOSITO: Comprende este grupo todo edificio o parte de él destinado al almacenamiento de mercaderías u objetos, excepto los establecidos como peligrosos. Ellos son:

- 1) Depósitos en general.
- 2) Garages y guardacoches.
- 3) Silos.

i) EDIFICIOS PARA USOS PELIGROSOS: Comprende este grupo todo edificio o parte del mismo destinado al depósito o uso de materiales peligrosos. Esta peligrosidad podrá

estar referida tanto a los riesgos de desastre (explosión o incendio), como a los riesgos para la salubridad ambiental (humos o emanaciones tóxicos o venenosos). Ellos son:

- 1) Estaciones de servicio.
- 2) Plantas de gas.
- 3) Depósitos de combustibles (sólidos o líquido).
- 4) Depósitos de explosivos.
- 5) Barracas y curtiembres.
- 6) Corralones de animales, bretes y rodeos.
- 7) Plantas y estaciones eléctricas (de producción y no de transformación).
- 8) Instalaciones de incineración, transformación de basuras, basurales, etc.

j) EDIFICIOS EDUCACIONALES: Comprende este grupo todo edificio o parte de él dedicado a la enseñanza o la educación, tanto en el ámbito oficial como en el privado. Ellos son:

- 1) Jardines de infantes.
- 2) Escuelas primarias.
- 3) Escuelas intermedias.
- 4) Escuelas secundarias y profesionales.
- 5) Escuelas superiores y universitarias.
- 6) Academias o institutos.

k) EDIFICIOS E INSTALACIONES RURALES: Comprende este grupo los edificios, instalaciones o parte de los mismos, dedicado a las actividades rurales. Ellos son:

- 1) Crianza avícola.
- 2) Crianza de cerdos.
- 3) Apicultura.
- 4) Ganadería.
- 5) Huertas y quintas.
- 6) Tambos.
- 7) Puestos para la venta de productos rurales.

#### 1.1.4. NORMAS ADMINISTRATIVAS.

1.1.4.1. REQUERIMIENTO DE PERMISOS: A partir de la fecha de vigencia de este Reglamento, se requerirá permiso de uso para la construcción, reconstrucción, reforma y/o ampliación de todo edificio, estructura o pertenencia comprendidos en el dominio de la Municipalidad, de acuerdo al plano de zonificación y a este Código.

No se requerirán tales permisos en los casos siguientes:

- a) En los de aquellas estructuras en real y efectivo proceso de construcción a la fecha de vigencia de este Reglamento.
- b) En los de aquellas estructuras cuya construcción haya sido legalmente autorizada antes de la fecha de vigencia de este Reglamento.
- c) En aquellos edificios o usos que existían a la fecha de vigencia de este Reglamento, y siempre y cuando no se efectúen reformas, reconstrucciones o ampliaciones que alteren su uso primitivo.

1.1.4.2. TRAMITACION DE LOS PERMISOS: Los permisos para usos de pertenencias serán expedidos exclusivamente por la Secretaria de Obras Públicas de la Municipalidad. Se

expedirán permisos de uso únicamente cuando la estructura, edificio o uso de pertenencia para el que se solicite el permiso estén en completa armonía y conformidad con las disposiciones de este Código.

- 1.1.4.3. **PERMISOS RELACIONADOS CON LAS CALLES PUBLICAS:** No se expedirá permiso alguno para ningún edificio ni estructura o parte de los mismos, en ningún terreno situado dentro de las líneas de una calle existente o que haya sido proyectada o adoptada como parte del Mapa Oficial. Tampoco aprobará la Secretaría de Obras Públicas la construcción de edificación alguna dentro del trazado que obstaculice o perjudique la continuación, ampliación, ensanche o prolongación de caminos, calles o vías públicas existentes o que aparezcan en un plano de construcción o inscripción de una lotificación aprobado por la Municipalidad, previstas en el Plan de Ordenamiento Urbano, vigente para la ciudad.
- 1.1.4.4. **PERMISOS RELACIONADOS CON ZONIFICACION:** A partir de la fecha de vigencia de este Reglamento los permisos de edificación se registrarán por lo expuesto anteriormente y por las siguientes disposiciones:
- a) No se expedirá permiso de uso para determinado fin de cualquier edificio, a menos que la pertenencia existente o propuesta, preparada o diseñada para ser ocupada, sea conforme a las disposiciones de este Reglamento.
  - b) En caso de edificaciones existentes no conformes en cuanto a uso, no se permitirán alteraciones, reformas ni remodelaciones. Solo se permitirán trabajos de conservación, siempre que los mismos no involucren aumento de la superficie cubierta total del edificio en no conformidad.
- 1.1.4.5. **CASOS DE RECURSOS ESPECIALES:** Recursos especiales son aquellos que surgen con motivo de perjuicios ocasionados por circunstancias especiales extraordinarias. En estos casos la Municipalidad podrá, previo dictamen del Concejo Municipal de Avellaneda, autorizar variaciones en los requisitos de este Reglamento en los casos en que, debido a las circunstancias excepcionales extraordinarias referidas una aplicación literal de los mismos resulta realmente en la prohibición o restricción irrazonable del uso de una pertenencia, y donde se la demuestra a su satisfacción que la concesión de tales variaciones aliviará un perjuicio claramente demostrable. Las variaciones concedidas bajo esta disposición, no constituirán enmiendas a los límites de cualquier distrito o disposición sobre zonificación contenidas en este Reglamento, ni antecedente válido para ello.
- 1.1.4.6. **INFRACCIONES Y SANCIONES:** Todo uso, en edificios e instalaciones de cualquier tipo nuevo o existente, que se iniciara con posterioridad a la sanción de este Código sin autorización municipal, hará pasible al o a los responsables de la aplicación de una multa que será determinada por la Municipalidad, como así también de la reubicación de la actividad a desarrollar.

**2**

**URBANIZACIONES Y  
SUBDIVISIONES**

## CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO - AMBIENTAL

### CAPITULO 2: DE LAS URBANIZACIONES Y SUBDIVISIONES

#### 2.1 GENERALIDADES.

##### 2.1.1.a. ALCANCES.

Quedan sujetas a disposiciones del presente capítulo:

- 1) Todo fraccionamiento de inmueble a realizar dentro del ejido municipal con el fin de construir nuevas zonas urbanas, ampliar o modificar las existentes.
- 2) Toda división en lotes o subdivisión de los mismos.
- 3) Toda apertura de calles y/o avenidas sean o no prolongación de las existentes.
- 4) Toda iniciativa que de alguna manera influya sobre la traza catastral de la ciudad o modificaciones parcelarias sean ésta de origen particular o administrativo de índole provincial, nacional, o provengan de divisiones judiciales.
- 5) Lo expuesto anteriormente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la ampliación de este Reglamento o cualquier otro supuesto no previsto en el mismo.

##### 2.1.1.b SISTEMA METRICO DECIMAL.

En toda operación que atañe a este Reglamento, es obligatorio el uso del Sistema Métrico Decimal para consignar las medidas de longitud, área y volumen.

#### 2.1.2. DE LAS OBLIGACIONES EN GENERAL.

##### 2.1.2.1. DE LOS PROPIETARIOS.

Todo propietario que desee efectuar modificaciones del estado predial deberá presentar el correspondiente plano de mensura y subdivisión para visación previa.

##### 2.1.2.2. DE LOS PROFESIONALES.

El trabajo de agrimensura, debe ser ejecutado bajo la responsabilidad de un profesional con título habilitante, inscripto en el Consejo o Colegio Profesional habilitado.

Es obligación de los profesionales ajustar las superficies objeto de proyectos y subdivisiones, sean estas provenientes de actos voluntarios o judiciales, a las normas establecidas por el presente Código.

##### 2.1.3. ATRIBUCIONES.

El Departamento Ejecutivo Municipal queda facultado para aceptar o rechazar loteos, urbanizaciones, subdivisiones, donaciones de terrenos destinados al dominio público o privado municipal, etc., ajustándose a las normas del presente Reglamento.

##### 2.1.4. DEFINICIONES.

Se entiende a los fines del presente Capítulo las siguientes definiciones:

Urbanización: Toda subdivisión de tierras donde fuera necesario abrir nuevas calles o prolongación de las existentes, con el objeto de crear lotes destinados a edificaciones o fines urbanos que se aprueben.

Loteos: Toda subdivisión que se realice en urbanizaciones existentes o a crear.

Subdivisión: Todo fraccionamiento de tierra que no implique la apertura de calles o pasajes de carácter público o la prolongación de las ya existentes, y que no afecte los límites de la parcela existente, sino que signifique la partición en una o más unidades catastrales dentro de ella.

Subdivisión de Condominio: Todos aquellos casos en que el inmueble a fraccionar resulte a nombre de dos o más propietarios de acuerdo a escrituras públicas existentes y cuyo dominio figure en el Registro de la Propiedad a nombre de los mismos.

Subdivisión por Accesorios: Todos aquellos casos comprendidos dentro de las disposiciones del Código Civil (Derecho de Herencia)

## 2.2. DE LAS URBANIZACIONES.

### 2.2.1. AMANZANAMIENTO Y TRAZADO VIAL.

En el trazado de las manzanas deberán cumplimentarse las siguientes normas:

- a) Su forma, preferentemente, deberá ser cuadrada o rectangular, pudiendo aceptar cualquier otra justificada por el trazado de los sectores colindantes su orientación o el destino especial de área.
- b) Su superficie, en principio, no podrá ser menor de 10.000 m<sup>2</sup> ni mayor de 15.000 m<sup>2</sup>.
- c) En general, sus lados no excederán los 150 m. y no serán menores de 50 m.
- d) Su relieve topográfico deberá 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.
- e) Las calles a proyectarse dentro del dominio municipal deberán adaptarse a los perfiles que rijan para tal fin en la Secretaría de Obras Públicas Municipal.
- f) Las pendientes admisibles serán las que fijen la Sección Pavimentos de la Secretaría de Obras Públicas Municipal.

Los amanzanamientos deberán efectuarse respetando, en el trazado vial, las siguientes pautas fundamentales:

- a) La distribución de las vías públicas será proyectada considerando el tránsito de la zona y deberá ser aprobada por la dependencia técnica respectiva de la Municipalidad.
- b) Las aceras deberán ser forestadas.
- c) Deberá darse continuidad a las vías de urbanizaciones colindantes pudiéndose aceptar excepciones justificadas por el destino o ubicación especial del área.
- d) Deberá darse continuidad a las vías que conforman la red vial principal de acuerdo al trazado y anchos que se establecen en el Capítulo 5 de este Código y toda otra traza que al respecto apruebe la Municipalidad sin que se admitan excepciones por ningún concepto.
- e) La red vial interna que sirve de acceso local a los diferentes lotes tendrá un ancho mínimo de 20 m.
- f) Los cruces y empalmes de vías deberán efectuarse preferentemente en ángulo recto, salvo que las dimensiones y forma del área a urbanizar y/o trazado de la red vial de área colindantes aconseje ángulos distintos, en cuyo caso la curva deberá suavizarse.
- g) Las vías públicas que representan divisorias de lotes rurales tendrán un ancho mínimo de veinticinco (25) metros.

## 2.2.2. CESIONES DE TERRENO.

En toda urbanización, además de los espacios correspondientes cedidos para vías públicas, el propietario tiene la obligación de ceder a la Municipalidad a título gratuito y con destino a áreas verdes públicas y obras de equipamiento comunitario el 10% (diez por ciento) del resto del predio a subdividir.

Respecto a la ubicación y características de las superficies a ceder a que se hace referencia en el punto anterior, la Municipalidad se reserva el derecho de aceptar la localización que mejor se ajuste a los fines previstos, teniendo en cuenta que la misma es preferible en el lugar central de dicha urbanización.

Cuando el propietario urbanice un predio por etapas, en cada fracción a subdividir se aplicará el porcentaje establecido. Podrá convenir la donación total del espacio verde en un lugar determinado, conformando una unidad, a cuenta de las futuras etapas de urbanización del sector.

## 2.2.3. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

### 2.2.3.1. DEL MEJORAMIENTO Y PAVIMENTO DE CALLES.

- a) Es obligación implícita del interesado (propietario o propietarios de los terrenos a urbanizar) realizar las aperturas de calles por cuenta exclusiva del mismo. Puede la Municipalidad aceptar realizar dicha apertura a cambio o permuta de terrenos o lotes a favor de ésta, por el monto equivalente al que demandare la operación.
- b) Si el propietario optase por construir pavimentos de cualquier tipo, deberá ajustarse a los Pliegos de especificaciones y Condiciones Técnicas que rijan para tal fin en la Secretaría de Obras Públicas Municipal.

### 2.2.3.2. MANTENIMIENTO.

El propietario de la urbanización estará obligado a mantener los lotes y sus veredas en condiciones de higiene y libre de malezas mientras su dominio no haya sido transferido.

### 2.2.3.3. VEREDAS.

El propietario de la urbanización podrá convenir con el Municipio la construcción de veredas al frente de los lotes a urbanizar, con un ancho mínimo de 2,00 m. en calles de 20 mts. de ancho y 3 mts. en calles de 30 mts. de ancho, en todo el recorrido.

### 2.2.3.4. DE LA PROVISIÓN DE ENERGÍA ELECTRICA.

Toda urbanización dentro del dominio municipal deberá ser provista de energía eléctrica. Las instalaciones de la red de distribución deberá prever el servicio domiciliario a todos los lotes resultantes, y su alumbrado público, cuya instalación será obligatoria.

Dichas instalaciones se proyectarán y realizarán en un todo de acuerdo a las especificaciones y normas vigentes en la Municipalidad, por lo cual el interesado deberá adjuntar al expediente los planos correspondientes debidamente aprobados por el concesionario del servicio.

### 2.2.3.5. DE LA PROVISION DE AGUA PARA LOS LOTES.

Toda urbanización realizada en zona urbana y suburbana deberá ser provista de red de agua potable en toda la extensión de su trazado. La provisión de agua potable deberá ser realizada por el prestador del servicio que tenga la concesión debidamente otorgada por este Municipio para tal fin.

Para la aprobación de la urbanización, el peticionante deberá acompañar documentación referida a la forma en que se hará la red y el compromiso para la provisión de agua por parte del Concesionario, con los planos de ubicación de cañerías debidamente conformados por este último.

#### 2.2.3.6. ARBOLADO.

Toda avenida o calle abierta para una urbanización deberá ser arbolada a cargo del solicitante. Tanto para la elección del tipo de árbol como para la fijación de la distancia entre los mismos, se deberá solicitar instrucciones a la Municipalidad, que incluso podrá proveer los ejemplares de su vivero.

#### 2.2.3.7. DE LA TRANSFERENCIA DE ESPACIOS LIBRES AL DOMINIO PUBLICO.

El propietario de una urbanización deberá transferir al dominio público municipal las superficies de las calles y/o avenidas, y un mínimo del 10 % restante para espacio verde. Esta transferencia estará exenta de la formalidad de escritura pública, labrándose actas de donación a favor de la Municipalidad, la que con posterioridad a ser aceptada por ésta, podrá inscribirse en el Registro General por Acto Administrativo. En ella se harán constar tanto las medidas lineales de superficie, límites y datos complementarios de ubicación, como el libre deuda de impuestos provinciales y/o nacionales, y tasas municipales.

**AREAS SIN ESPECIFICACION DEFINIDA:** Cuando las parcelas sean destinadas al dominio público municipal sin especificación definida en el plano correspondiente, el Departamento Ejecutivo podrá fijar el destino que mejor convenga a la comunidad, previo informe técnico de la Secretaría de Obras Públicas municipal.

**TRAZADO:** Los espacios libres puedan trazarse:

- a) Como plazas, circundadas por calles en su totalidad.
- b) Como plazoletas o espacios verdes, formando parte de una manzana.
- c) Como franjas marginales a manzanas o a lugares destinados como asiento de actividades cívicas, comerciales, recreativas, etc. Esas franjas tendrán un ancho mínimo de 20 metros.

**APROBACIÓN Y REQUISITOS:** En todos los casos, la distribución, agrupación, trazado, etc., de esas áreas quedarán sujetas a la aprobación de la Municipalidad, la cual aconsejará en cada caso y en el anteproyecto, qué espacios quedarán como espacios verdes, como parques, como plazas o como espacios libres para futuros usos comunitarios. Para fijar ese criterio tendrá en cuenta:

- a) Superficie total de la urbanización a realizar.
- b) Relación de la nueva urbanización con otras colindantes o en su zona.
- c) Ubicación existente de plazas, espacios verdes, escuelas, centros vecinales, etc., en las inmediaciones.

### 2.3. DE LOS LOTEOS



2.3.1. DIMENSIONES MINIMAS.

Todo lote resultante de una subdivisión existente o a crear, debe tener acceso directo por vía pública y se ajustará a las superficies mínimas que se establezcan para cada distrito.

En el caso de parcelas de esquina y a los efectos del cómputo de la superficie mínima se considerará como parte de ella la fracción destinada a ochava, la que forma parte integrante de la parcela y por lo tanto es propiedad de titular de dicho inmueble, tiene restricción para su edificación por estar afectada al uso público. El frente sobre cada calle se mide desde el punto de intersección de las prolongaciones de L.M. y la medida mínima para el frente que se exige respecto al distrito.

La dimensión de la ochava es de 4 metros.

2.3.2. DEL TRAZADO

En el trazado de lotes deberán respetarse las siguientes normas:

- a) La línea divisoria entre lotes que nazca de la línea municipal deberá formar con ésta un ángulo de 90°.
- b) Cuando la línea municipal sea una curva, por lo menos una de las divisorias deberá formar un ángulo de 90° con la tangente a la curva en su punto de intersección.
- c) Cuando la línea municipal sea una poligonal quebrada, por lo menos una de las divisorias laterales deberá formar con ella un ángulo de 90°.
- d) Las operaciones de mensura, amojonamiento y estaqueo de los lotes se guiarán por las normas pertinentes que rijan a nivel provincial y las que por su parte haya establecido el Municipio.

2.4. DE LOS PARCELAMIENTOS O SUBDIVISIONES

Toda subdivisión de predios que se realice en los distritos regulados por este Código y que no tengan por objeto su urbanización con la consecuente apertura de vías públicas ni la creación de lotes dentro de aquellas, estará sujeta a las siguientes condiciones:

- a) Siempre que no fijen otra dimensiones para cada distrito, las parcelas resultantes deberán tener una relación aproximadamente de lados 1:2,5 y contar con acceso directo desde camino público .
- b) Las parcelas deberán ser preferentemente rectangulares y toda otra conformación deberá obtener el permiso municipal correspondiente.
- c) No se aprobarán subdivisiones con calles trucas.
- d) LOTES INTERNOS: Se aceptarán lotes internos en todos los Distritos con un pasillo de acceso directo a calles, de 3,20 mts. mínimo de ancho. Para estos casos las dimensiones mínimas de los lotes siguen siendo las fijadas para cada Distrito, sin incluir en ellos las dimensiones del pasillo.

2.4.1. LOTES IRREGULARES.

No se aceptará el trazado de lotes irregulares con martillos o quiebres cuando éstos solo sean el resultado del proyecto y no exista una razón valedera que lo justifique (edificaciones existentes, etc.)

2.4.2. CASOS DE DIFERENCIAS EN LINEA DE EDIFICACION.

En los casos en que existan diferentes líneas materializadas por alambrados, cercas o construcciones existentes, y se tenga duda sobre la línea de edificación, la Municipalidad fijará la misma.

### 2.4.3. EXCEPCIONES A LAS SUBDIVISIONES

Las parcelas resultantes de subdivisiones deberán cumplir con todos los requisitos exigidos para los casos de loteos, con las excepciones especificadas a continuación.

#### 2.4.3.1. SUBDIVISIÓN DEL CONDOMINIO.

Deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a) El número de lotes resultantes de la subdivisión no podrá ser en ningún caso mayor que el número de condóminos que figure en la escritura respectiva.
- b) En el caso de condóminos legalmente constituidos a la fecha de vigencia del presente, la dimensión de los lotes resultantes podrá ser menor en un 20% a la establecida en este Reglamento , siempre que se cumpla con lo dispuesto en el punto anterior.

#### 2.4.3.2 SUBDIVISIÓN POR SUCESORIO.

Para estos casos, los lotes resultantes podrán ser menores en un 15% a lo dispuesto, tanto en sus dimensiones de longitud como de superficie. Para gestionar ello, se deberá acompañar la solicitud con la declaratoria de herederos ordenada por Juez Competente.

### 2.4.4. DE INMUEBLES AFECTADOS POR VIAS FERREAS, CANALES, RUTAS, LINEAS ALTA TENSION, ETC.

En las urbanizaciones, loteos, subdivisiones, cuyos lindes sean afectados o lindantes con vías férreas, canales, rutas, líneas de alta tensión, etc., se agregarán a las disposiciones del presente Reglamento, aquellas derivadas de las normas establecidas por las Reparticiones respectivas (Ferrocarriles del Estado, Hidráulica de la Provincia y/o Nación, Vialidad Nacional y/o Provincial, etc.

## 2.5. DE LOS PLANOS DE URBANIZACIONES.

### 2.5.1. DEL PLANO DEL PROYECTO DE URBANIZACIONES.

El plano de la urbanización podrá confeccionarse debiendo cumplir su confección con los siguientes requisitos:

- a) El mismo deberá ser dibujado en papel y según resulte su tamaño podrán usarse las escalas 1:1000, 1:1500 o 1:2000, según convenga para representar correctamente todos los detalles necesarios al plano.
- b) Plano de mensura total del inmueble a urbanizar.
- c) Plano de ubicación que abarque como mínimo y en forma clara y actualizada el plano de la ciudad en una zona de un kilómetro de radio con respecto al inmueble a urbanizar, y cuya escala no podrá ser inferior a 1:5000, con orientación norte hacia la parte superior del plano.
- d) Ubicación de las calles existentes y proyectadas, con sus medidas respectivas
- e) El trazado de manzanas deberá graficarse de tal manera que su trazo se diferencie claramente del de lotes, debiendo acotarse todas las medidas que correspondan, como así también consignarse la nomenclatura, que deberá otorgarla la Municipalidad.
- f) El trazado de los lotes deberá graficarse en forma clara y nítida, debiendo acotarse todas las medidas lineales, angulares y de superficies y consignarse su correspondiente identificación.

- g) Tanto las nomenclaturas de manzanas como la de lotes deberá iniciarse en el ángulo superior noreste y continuar en el sentido de las agujas del reloj.
- h) Las colindancias de la urbanización deben ser actualizadas.
- i) Cuando sea necesario realizar aclaraciones de dibujo por razones de claridad, podrán realizarse en lugar del plano aparte, consignando todos los datos y medidas que se consideren necesarios. Si hubieran datos de líneas curvas o polígonos "en curva", los datos correspondientes podrán consignarse en planilla aparte si así conviene a la confección del plano.
- j) En lugar aparte y en escala menor deberá dibujarse el plano de títulos y mensura correspondientes, usando para ello los símbolos topográficos adoptados por la Dirección de Catastro de la Provincia. En estos planos deberán consignarse las dimensiones según título y según mensura, como asimismo todo otro dato que se considere conveniente.
- k) Ubicación de espacios verdes y/o del dominio público municipal con medidas lineales, angulares y de superficie, con sus nomenclatura respectivas.
- l) Planilla de superficies de manzanas y números de lotes.
- m) En forma destacada deberán colocarse los valores definitivos correspondientes a: superficies de lotes, superficies de calles, superficie de espacios verdes y/o del dominio público municipal, superficie total y diferencia de superficies parciales con respecto a la superficie consignada en títulos.
- n) Carátula reglamentaria tipo, donde se consignen los datos generales y especiales que en la misma figuran.

#### 2.5.2. SOLICITUD PARA LA APROBACION DE LOS PLANOS DE PROYECTOS.

Para ello deberán presentarse los siguientes elementos:

- a) 2 Copias como mínimo del plano correspondiente, debidamente firmadas por el profesional actuante y el /los propietarios.
- b) Detalle y convenios de provisión de energía eléctrica, de agua corriente potable, de alcantarillado, tipo de árboles a plantar y cualquier otro detalle ilustrativo que se crea necesario adjuntar.
- c) Plano correspondiente a la red de distribución de agua, totalmente acotado, donde figure además la profundidad de la cañería, debidamente conformado por el Concesionario de Servicio.
- d) Plano correspondiente a la red de distribución de energía eléctrica, con la indicación de la instalación de alumbrado público, conformado por el concesionario del servicio.
- e) Actas de donación de calles y/o espacios verdes, con firmas debidamente certificadas.

#### 2.5.3. TRAMITE DEL EXPEDIENTE.

- a) Se presentará en Secretaría de Obras Públicas: el que expedirá su informe.  
Si los planos tuvieran errores u omisiones de importancia se notificará por escrito al profesional actuante para que adjunte nueva información y documentación debidamente corregida.
- b) Con lo actuado en el expediente, y de acuerdo con los informes expedidos por la Secretaría de Hacienda según procedimiento establecido en Ord. 1072/2001, la Secretaría de Obras Públicas procederá a la aprobación.

- c) En las condiciones previstas, el propietario y el profesional actuante confeccionarán las actas respectivas para transferencias de calles, pasajes públicos, peatonales, espacios verdes, etc.. Adjuntar los mismos al proyecto de urbanización.
- d) La Secretaría de Obras Públicas entregará una (1) copia del plano de urbanización aprobado, debidamente autorizada con los sellos y firmas correspondientes, como también copia del Derecho aprobatorio.  
El trámite quedará terminado en la referida Repartición, cuando los interesados acompañen los respectivos "finales de obra", parciales y totales de la urbanización.
- e) El loteo será habilitado y se darán permisos de construcción una vez que se conste la ejecución de las obras de infraestructura convenidas: red agua potable, red energía eléctrica, apertura calles, alcantarillado y arbolado, extendiendo la Secretaría de Obras Públicas los certificados finales de obra correspondiente.

## 2.6. DE LA PUBLICIDAD.

- a) En todo elemento de propaganda sobre lotes o urbanizaciones, el interesado está obligado a hacer constar en forma clara la identificación del N° Decreto por el cual se obtuvo la aprobación municipal correspondiente.
- b) La propaganda deberá ajustarse en todos los casos a la realidad de la urbanización de que se trate y no podrán anunciarse obras que no e hallen debidamente comprometidas en el proyecto definitivo y en el expediente respectivo, o en cualquier otro documento formal debidamente aprobado por la Municipalidad.
- c) Los propietarios no podrán iniciar publicidad de la urbanización sin cumplir previamente con la aprobación de todos los trámites que ello implique.

## 2.7. DE LOS PLANOS DE LOTEOS Y SUBDIVISIONES.

- A) CONFECCION DEL PLANO: Deberá confeccionarse cumpliendo como mínimo, con los siguientes requisitos:
  - Deberá ser dibujado en papel y según resulte su tamaño, se utilizarán escalas convenientes para representar correctamente todos los detalles necesarios al plano.
  - Deberá representarse el estado actual en la forma en que figura en el Servicio de Catastro e Información Territorial, con sus medidas lineales, anchos de calles y nomenclaturas catastrales correspondientes, según figure en títulos y según resulte de la medición del sitio.
  - Deberá dibujarse el plano de mensura correspondiente al perímetro total del inmueble a subdividir, como asimismo el relevamiento del perímetro de las edificaciones existentes, con su ubicación referida al frente de la propiedad y si fuese necesario, con cualquier otro lado de la poligonal de la mensura.
  - Los planos de loteos y/o subdivisiones deben ajustarse a las normas y especificaciones técnicas establecidas por la Municipalidad y por el Servicio de Catastro e Información Territorial.
  - En los lotes resultantes deben consignarse todas las medidas lineales, angulares y de superficie, como asimismo sus correspondientes nomenclaturas individuales.
  - En planilla aparte deben figurar los siguientes datos: superficie según título, superficie según mensura, diferencia en más o menos, superficie de cada lote, superficies cubiertas, totales y observaciones.

- En las operaciones urbanas, el plano de ubicación será el que corresponda a la manzana; en las parcelas suburbanas o rurales el plano de ubicación deberá ser tal que se destaque en forma clara la ubicación del inmueble; en los casos en que se considere necesario puede asimilarse al tipo que se exige para las urbanizaciones. La orientación norte coincidirá con la parte superior izquierda del plano.
- En todos los casos en que se considere necesario, el profesional actuante podrá agregar planos, croquis o datos aclaratorios.
- Deberá dibujarse la carátula reglamentaria tipo, donde se consignarán los datos generales y especiales que en la misma figuren.

#### 2.7.1. TRAMITES PARA LA APROBACION PLANOS DE LOTEOS Y SUBDIVISION.

Se presentarán en la Secretaría de Obras Públicas, lo siguiente:

- a) Dos copias de planos debidamente firmados por el profesional y propietario.
- b) Con lo actuado en el expediente, y de acuerdo con los informes expedidos por la Secretaría de Hacienda según procedimiento establecido en Ord. 1072/2001, la Secretaría de Obras Públicas procederá a la aprobación.
- c) En las condiciones previstas y no teniendo objeciones por parte de la Repartición actuante, el interesado efectuará los pagos correspondientes, por los derechos que rijan en la Ordenanza Impositiva vigente.
- d) Efectuados los pagos respectivos y cumplidos los requisitos, la Secretaría de Obras Públicas entregará al interesado 1 copia aprobada y debidamente visada.
- e) Una vez que el Profesional actuante obtenga la aprobación de la mensura en el Servicio de Catastro e Información Territorial, deberá presentar una copia en la Secretaría de Obras Públicas.

#### 2.8. INSPECCION DE CONTROL.

En los casos en que se considere necesario, la Municipalidad podrá realizar inspecciones técnicas y verificar todas las operaciones consignadas en los planos respectivos, como así también comprobar la veracidad de los datos consignados en los mismos.

**3**

**TEJIDO  
URBANO**

## CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO – AMBIENTAL

### CAPITULO 3: NORMAS GENERALES SOBRE EL TEJIDO URBANO

#### 3.1. GENERALIDADES

Los volúmenes edificados deberán cumplimentar las disposiciones generales establecidas en el presente Capítulo con el fin de conformar el espacio exterior capaz de garantizar buenas condiciones de iluminación y ventilación a los ambientes habitables.

Todos los locales que según el Reglamento de Edificación están destinados a actividades que implican permanencia habitual y prolongada en relación a la residencia y el trabajo, deberán tener los vanos para iluminación y ventilación adecuados a tal fin.

#### 3.2. CONFORMACION DEL ESPACIO URBANO EXTERIOR

El espacio urbano exterior quedará conformado por el espacio correspondiente a la vía pública comprendido entre líneas municipales y el que se adicione al mismo mediante retiros de frente de la edificación, patios apendiculares, etc.

#### 3.3. PARAMETROS PARA LA CONFORMACION DE ESPACIO URBANO.

Con el fin de garantizar una adecuada conformación del espacio urbano exterior, los volúmenes edificables quedarán regulados, en forma concurrente, por los siguientes parámetros:

- a) El Factor de Ocupación Total (FOT), indica la relación entre la superficie cubierta edificable y la superficie total de la parcela. La superficie edificable es la superficie cubierta menos la superficie de los locales no habitables ubicados en subsuelos y azoteas así como los aleros o balcones abiertos en tres de sus lados.
- b) El Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.), es el porcentaje máximo de la superficie total de la parcela que puede ocuparse con la proyección de la superficie construida en cualquier nivel por encima de la cota de la parcela. En la determinación de la superficie máxima de la parcela que puede ser ocupada con el FOS quedará excluida la que resulte de la proyección de balcones abiertos en tres de sus lados.
- c) El plano límite que regula la altura máxima admisible en función del ordenamiento plástico general de los volúmenes edificados.
- d) Los requisitos de alineación y los que regulan los retiros de edificación con respecto a línea municipal y a las líneas laterales y posteriores del lote.

##### 3.3.1. ALINEACION.

Toda nueva obra que se levante con frente a vía pública no podrá transponer la línea municipal tanto en subsuelo, planta baja y/o altura.

### 3.3.2. LINEA MUNICIPAL DE ESQUINA (OCHAVA).

En la parcela de esquina es obligatoria la formación de espacios libre en la superficie de terreno comprendida entre las líneas municipales concurrentes y la línea de edificación a los efectos de asegurar una mejor visibilidad para el tránsito.

La traza de la línea municipal de esquina será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por la línea municipal de las calles concurrentes, dependiendo su dimensión de este ángulo.

Por encima de los 3m. sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las líneas municipales concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la líneas municipal de esquina, formando cuerpo saliente cerrado con vuelo limitado.



# 4

## **ZONIFICACION EN DISTRITOS**

## CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO – AMBIENTAL

### CAPITULO 4: ZONIFICACION EN DISTRITOS.

#### 4.1. NOMENCLATURA Y DELIMITACION DE LOS DISTRITOS.

##### 4.1.1. NOMENCLATURA.

A los efectos de regular las disposiciones correspondientes a sub-división de tierras, tejido urbano y uso del suelo en la ciudad de Avellaneda, el área de aplicación de este Código se divide en el siguiente sistema de distritos:

###### DISTRITO GENERAL

D.C.A. Distrito Central Administrativo.

###### DISTRITOS RESIDENCIALES

D.R.1 Distrito Residencial de Densidad Alta.

D.R.2 Distrito Residencial de Densidad Media.

D.R.3 Distrito Residencial de Densidad Baja.

D.R.4 Distrito Residencial Country

D.R.5 Distrito Residencial Casas Fin de Semana.

###### DISTRITOS INDUSTRIALES

D.I. Distrito Industrial.

D.R.I. Distrito de Reserva Industrial.

###### DISTRITOS DE URBANIZACION DETERMINADA (D.U.D.)

###### DISTRITOS DE URBANIZACION ESPECIAL (D.U.E.)

###### DISTRITOS DE URBANIZACION PARQUE (D.U.P.)

###### DISTRITOS COMERCIAL MAYORISTA (D.C.M.)

###### DISTRITOS AGROPECUARIOS INTENSIVOS.

D.A.I. a Distrito Agropecuario Intensivo Agropecuario.

D.A.I. g Distrito Agropecuario Intensivo Ganadero.

###### DISTRITOS A PROGRAMAR

D.U.P. Distritos de Usos a Programar.

D.P.- Z.P. Distrito Parque – Zona de Protección.

Z.U. Zona Urbanizable.

Z.R.U. Zona de Reserva Urbana.

En la nomenclatura adoptada cada zona está designada por letras mayúsculas que expresan la característica dominante del distrito según los usos permitidos.

##### 4.1.2. DELIMITACION DE LOS DISTRITOS.

La ubicación y deslinde de cada distrito están indicados en el plano de “zonificación en distritos”, que se adjunta al presente Código. Los deslindes que corresponden a manzana completa deben ser interpretados como referidos al eje de la calle. Los deslindes que corresponden a mitad de manzana deben ser interpretados como referidos al eje de la misma, buscándose en los diferentes casos el acomodamiento de parcelas que mejor se adapte al mismo.

#### 4.2. NORMAS GENERALES SOBRE USOS DE SUELO.

#### 4.2.1. USOS DEL SUELO.

En toda el área de aplicación de éste Código conforme a la división en distritos prevista en el punto 4.1.1, los usos permitidos y las restricciones que condicionan los mismos se establecen en el Cuadro de Uso según Distritos y planillas complementarias.

En el caso que en una misma parcela se proyecte localizar usos mixtos, es decir "permitidos" y/o "con restricciones", se deberán cumplimentar las normas establecidas para cada una de las actividades.

En estos casos el FOT máximo establecido para "uso residencial" y "otros usos" no son adicionales, solo indican la proporción máxima que cada uso puede utilizar dentro de la misma parcela. Así, por ejemplo, si se establece FOT máximo: "uso residencial"=1 "otros usos"= 2,5, debe interpretarse:

- a) Que el FOT máximo total es de 2,5.
- b) Sobre la misma parcela podrá construirse con destino a "usos residencial" una superficie igual o menor a FOT=1, y para otros usos una superficie igual o menor a FOT=1,5 o el remanente del anterior hasta un máximo de 2,5.
- c) Si una parcela se destina exclusivamente a uso residencial solo podrá edificarse un FOT máximo de 1.
- d) Si una parcela se destina exclusivamente a otros usos podrá edificarse con un FOT máximo de 2,5.

Sin perjuicio de las disposiciones de este Código la localización de aquellas actividades susceptibles de producir ruidos o molestias excesivas, podrá ser condicionada por la Municipalidad sobre la base de las Normas específicas que dicte al respecto.

#### 4.2.2. CLASIFICACION DE INDUSTRIAS Y DEPOSITOS.

Las industrias se clasifican en cinco categoría según las molestias que las mismas originen o puedan originar conforme al listado que se detalla en Planillas adjuntas (Planilla molestias industrias).

Los depósitos también se clasifican en cinco categorías según las molestias que los mismos originen o puedan originar conforme al listado en planillas adjuntas (planillas molestias depósitos).

#### 4.2.3. USOS NO CONFORMES.

Se entiende como uso no conforme cualquier actividad, edificio o instalación que exista en la parcela en el momento en que estas Normas tengan vigencia y que no cumplan con las mismas según el distrito en que aquellos estén ubicados.

Cuando un uso no conforme, debido a exigencias propias del ordenamiento urbanístico, la Municipalidad podrá convenir el cese, dentro del plazo que en cada caso se determine, de usos no conformes, debiendo tener en cuenta para ello: la antigüedad, estado de las construcciones, el monto de las inversiones realizadas y el grado de molestias que la permanencia del uso no conforme ocasionara.

Cuando un edificio destinado a un uso no conforme fuera dañado por cualquier causa en más del 80% de su valuación fiscal, no se permitirá la restauración del uso no conforme.

#### 4.2.4. PARCELAS NO CONFORMES.

Se entiende por parcela no conforme aquellas preexistentes al momento en que éste Código entra en vigencia y que no cumplen con las dimensiones mínimas según el distrito en que se hallen ubicadas.

Toda parcela no conforme podrá ser edificada de acuerdo con las normas especificadas para el distrito en que se halle ubicada.

#### 4.3. NORMAS ESPECIFICAS PARA CADA DISTRITO.

##### **D.C.A.: DISTRITO CENTRAL ADMINISTRATIVO.**

1. **CARÁCTER:** Corresponde a la zona preferencial para la máxima localización del equipamiento administrativo, institucional, financiero y comercial, fijándose para ello un centro comercial que abarca las siguientes calles 7 entre 12 y 20, calle 9 entre 6 y 20, calle 11 entre 14 y 20, calle 13 entre 14 y 20.

2. **DELIMITACION:** Según Plano de Zonificación.

3. **SUBDIVISIÓN:** a) Parcela: Frente mínimo: 8 mts.  
Superficie mínima: 180 m<sup>2</sup>.  
b) Parcela uso comercial: Frente mínimo: 5 mts.  
Superficie mínima 60 m<sup>2</sup>

4. **TEJIDO URBANO:**

a) La edificación no podrá sobrepasar un plano límite de 15 mts.

b) **FOT máximo:** Uso residencial: 2.  
Otros usos: 2,5

**FOS máximo:** 0.75

En parcelas de uso comercial el FOT y FOS será determinado según anteproyecto de obra y uso del mismo.

##### **D.R.1 DISTRITO RESIDENCIAL DE DENSIDAD ALTA.**

1. **CARÁCTER:** Area designada a alojar las más altas densidades del uso residencial en razón de su mejor accesibilidad a las áreas centrales y/o la presencia de densidades altas actualmente.

2. **DELIMITACION:** Según plano de zonificación.

3. **SUBDIVISIÓN:** Parcela: Frente mínimo: 9,00 mts.

Superficie mínima: 200,00 m<sup>2</sup>.

4. **TEJIDO URBANO:** Las edificaciones no podrán sobrepasar un plano limite de 15 mts.

a) **FOT máximo:** Uso residencial: 2.

Otros usos: 1,5.

b) FOS máximo: 0,75

**D.R.2** DISTRITO RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA.

1. CARÁCTER: Área destinada a alojar las densidades medias de población en proximidad de áreas de densidad alta y el centro principal.

2. DELIMITACION: Según plano de zonificación.

3. SUBDIVISIÓN: Parcela: Frente mínimo 9,00 mts.

Superficie mínima: 220,00 m<sup>2</sup>.

4. TEJIDO URBANO: Las edificaciones no podrán sobrepasar un plano limite de 10 mts.

a) FOT máximo: 1,5.

b) FOS máximo: 0,75

**D.R.3.** DISTRITO RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA

CARÁCTER: Área destinada a alojar densidades moderadas del uso residencial.

DELIMITACION: Según plano de zonificación

SUBDIVISION: Parcela: Frente mínimo: 10,00 m

Superficie mínima: 230,00 m<sup>2</sup>

TEJIDO URBANO: Las edificaciones no podrán pasar un plano limite de 8 mts.

FOT máximo: 1

FOS máximo: 0,75

**D.R.4.** DISTRITO RESIDENCIAL COUNTRY

1. CARACTER: Área destinada al uso residencial-viviendas unifamiliares con jardín en zonas en donde existe un buen valor ambiental.

2. DELIMITACION: Según plano de zonificación

3. SUBDIVISION: Parcela: Frente mínimo 15,00 m

Superficie mínima: 450 m<sup>2</sup>

4. TEJIDO URBANO: La altura de la edificación no podrá sobrepasar una altura de plano límite de 8 mts.

FOT máximo: Uso residencial: 0,7.

FOS máximo: 0,5.

**D.R.5.** DISTRITO RESIDENCIAL QUINTA

1. CARÁCTER: Área destinada a alojar el uso residencial de fin de semana, en zonas que no cuentan con la infraestructura de servicios completos

2. DELIMITACION: Según plano de zonificación

3. SUBDIVISION: Parcela: Frente mínimo: 50 m

Superficie mínima: 3000 m<sup>2</sup>

4. TEJIDO URBANO

FOT máximo: 0,3

FOS máximo: 0,3

#### **D.I. DISTRITO INDUSTRIAL**

#### **D.R.I. DISTRITO DE RESERVA INDUSTRIAL**

1. **CARÁCTER:** Área destinada a reconocer el agrupamiento de actividades industriales restringiendo la localización de las mismas a la caracterización de un área industrial parquizada.
2. **DELIMITACIÓN:** Según plano de zonificación
3. **SUBDIVISION:** Parcela: Frente mínimo: 40,00 m.  
Superficie mínima: 2.000 m<sup>2</sup>.
4. **TEJIDO URBANO:** En cada parcela la edificación deberá guardar un retiro obligatorio con respecto a todas las divisorias de predio de 5 mts. como mínimo. No se admiten depósitos a cielo abierto. El espacio resultante del retiro de frente deberá ser obligatoriamente forestado, como así también sus laterales.  
FOT máximo: 0,60.  
FOS máximo: 0,60.

#### **D.U.D. DISTRITO DE URBANIZACION DETERMINADA**

1. **CARÁCTER:** Corresponde a áreas que han sido objeto de urbanizaciones especiales en cuanto a usos, ya que albergan determinados equipamientos a escala urbana, y su arquitectura responde a tipos establecidos.
2. **DELIMITACION:** Según plano de zonificación
3. **SUBDIVISION:** No admite.
4. **TEJIDO URBANO:** A determinar por el Municipio.
5. **USOS:** Los correspondientes a equipamientos a escala urbana, como ser cementerio.

#### **D.U.E. DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL**

1. **CARÁCTER:** Área destinada a la localización de usos mixtos con tendencia a la actividad comercial en especial (comercios mayoristas y o que requieran grandes superficies: shopping, estación de servicio, viveros, venta máquinas agrícolas, etc.)
2. **DELIMITACION:** Según plano de zonificación
3. **SUBDIVISION:** Parcela: Frente mínimo: 50,00 m.  
Superficie mínima: 2.000 m<sup>2</sup>.
4. **TEJIDO URBANO:** Se deberá observar un retiro mínimo del predio (línea de edificación laterales y posterior) de 5 metros. Los espacios resultantes del retiro deberán ser obligatoriamente forestados y tratados de acuerdo a una composición paisajística adecuada.  
FOT máximo: Uso residencial: 1.  
Otros usos: 2,5.  
FOS máximo: 0,5.

5. **USOS:** Se permitirá la localización de la actividad residencial, limitada; y la actividad comercial que requiere grandes superficies de instalación: centros comerciales, estaciones de servicio, viveros, venta de maquinarias agrícolas, comercios mayoristas según el grado de molestias, etc.

#### **D.U.P. DISTRITO DE URBANIZACION PARQUE**

1. **CARÁCTER:** Área destinada a la localización de actividades recreativas al aire libre, en espacios verdes parquizados destinados al paseo y recreación directa de la población. Dichas actividades ya se dan en la actualidad o existen proyectos para su localización.
2. **DELIMITACION:** Según plano de zonificación
3. **DISPOSICIONES PARTICULARES:**  
Se conservan los usos dados en la actualidad y se preserva para los futuros proyectos que deberán estudiarse para el área.

#### **D.U.P. DISTRITO DE USOS A PROGRAMAR**

1. **CARÁCTER:** Área destinada a usos a programar en función de las características particulares del terreno (profundas cavas), o de los usos existentes en la actualidad (asentamientos precarios).
2. **DELIMITACION:** Según plano de zonificación
3. **OBSERVACIONES:** La programación de los usos pertenecientes a este distrito, requieren, bien la elaboración de una política de consolidación de asentamientos precarios por parte del Municipio, bien la programación de usos especiales sostenidos por una urbanización atípica en función de las particularidades del terreno.

#### **D.A.I.a. DISTRITO AGROPECUARIO INTENSIVO AGRÍCOLA**

#### **D.A.I.g. DISTRITO AGROPECUARIO INTENSIVO GANADERO**

1. **CARÁCTER:** Sub-zona rural, adyacente el área urbanizada, y que carece de aceptables condiciones para su ulterior urbanización, en función de su cercanía con el área industrial (molestias por polvillo, olores, ruidos, etc., para la actividad residencial), pero que posee una buena accesibilidad a través de vías secundarias y terciarias.
2. **DELIMITACION:** Según plano de zonificación
3. **SUBDIVISION:** Sólo se permiten parcelamientos de superficie igual o mayor a 1 hectáreas.

#### **DISPOSICIONES PARTICULARES:**

En esta zona se permite la localización de las siguientes actividades:

Todo uso y actividad relacionada con la explotación agropecuaria intensiva.

Las actividades de extracción de tierra

Las edificaciones necesarias en relación a los usos permitidos no podrá superar un FOT máximo de 0,05.

**Z.U. ZONA URBANIZABLE**

1. CARÁCTER: Área cuya urbanización está prevista para el corto y/o mediano plazo y cuya habilitación general para el uso urbano se efectuará a medida que se complete la ocupación de los distritos adyacentes.
2. DELIMITACION: Según plano de zonificación

**Z.R.U. ZONA DE RESERVA URBANA**

1. CARÁCTER: Áreas cuya progresiva habilitación para el uso urbano sólo es necesaria para el largo plazo.
2. DELIMITACION: Según plano de zonificación

OBSERVACIONES: La habilitación de éstas áreas a usos urbanos sólo deberá producirse en la medida en que se haya completado sustancialmente la ocupación de los distritos urbanos y las zonas urbanizables .

**Z.P. ZONA DE PROTECCION**

- 1- CARACTER: Área no adecuada a la expansión urbana cuyas características interesantes aconsejan la preservación del sector y la ejecución de un proyecto integral para el mismo.



**5**

**SISTEMA DE  
ESPACIOS  
CIRCULATORIOS**

## CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO

### CAPÍTULO 5: SISTEMA DE ESPACIOS CIRCULATORIOS

#### 5.1. DEFINICIÓN.

Denomínase espacios circulatorios a las vías de tránsito para vehículos y peatones.

#### 5.2. CLASIFICACIÓN.

Según el tipo y la importancia de su tránsito y a la función a la que están asignados, el sistema de espacios circulatorios se clasifica en:

##### 5.2.1. RED VIAL

Está constituida por los espacios destinados a la circulación de automotores, peatones y otros rodados.

Se clasifica en:

##### 5.2.1.1. RED VIAL PRINCIPAL

a) RED VIAL PRIMARIA: Está compuesta por las rutas nacionales y provinciales cuya función es la de vincular el área urbana con el resto de la provincia y del país y distribuir el tránsito de la región a la red vial secundaria..

b) RED VIAL SECUNDARIA: Está compuesta por las arterias de circulación rápida cuya función es la distribuir el tránsito entre los diferentes sectores urbanos y servicio de conexión desde los mismos hacia las vías primarias de acceso regional.

Sus características funcionales exigen:

- Ancho de vía no inferior a 25 m.
- Normalización de perfil y ancho de calzada.
- Clasificación por el tipo y carga de vehículos que puedan transitar en tránsito de carga pesada, tránsito de carga liviana y tránsito liviano exclusivamente.

c) RED VIAL TERCIARIA: Está compuesto por las vías de tránsito más lento que sirve de interconexión directa entre los distritos centrales del sector urbano y están destinadas a absorber el máximo caudal del transporte público automotor.

Sus características funcionales exigen:

- Ancho de vía no inferior a 20 m.
- Normalización de perfil y ancho de calzada.
- Horario restringido para carga y descarga.
- Los tres tipos de vías anteriormente mencionada conforman en conjunto de RED VIAL PRINCIPAL cuya nómina y ubicación figuran en el plano 1.

##### 5.2.1.2. RED VIAL INTERNA.

Está constituida por todas las calles restantes del área urbana que desde la RED VIAL PRINCIPAL posibilitan la circulación local de cada zona y el acceso a cada predio, así como pasajes cuyo ancho mínimo será de 15 mts..

5.3. DE LOS USOS DE LOS ESPACIOS CIRCULATORIOS

El uso y ocupación de los espacios públicos circulatorios queda sujeto a las disposiciones sobre sentido horario y velocidad de circulación, tipo y carga de vehículos que transitan, ocupación y mantenimiento de aceras, publicidad y todo otro acto que sobre las mismas se realice que en su oportunidad establezca la Municipalidad debiendo en todos los casos concordar con el rol funcional que cada uno de ellos debe cumplir dentro de la estructura urbana.

# 6

## **SISTEMA PLUVIAL FLUVIAL**

## CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO – AMBIENTAL

### CAPITULO 6: SISTEMA FLUVIAL – PLUVIAL

#### 6.1. GENERALIDADES

##### 6.1.1. DEFINICION

Denomínese sistema fluvial – pluvial, a los efectos de la aplicación de este Código, al constituido por todas las superficies de ríos, lagunas y canales a cielo abierto que sirven para la evacuación de las aguas de lluvias caídas en la región, así como los márgenes de los mismos y las superficies de tierra que son cubiertas por las aguas en los ciclos naturales de crecientes medias.

##### 6.1.2. CLASIFICACION

El sistema fluvial – pluvial queda clasificado en:

- a) **CURSOS FLUVIALES PERMANENTES:** Comprende ríos, riachos, arroyos y canales artificiales que constituyen cauces permanentes e imprescindibles para la evacuación y destino final de las aguas. (Arroyo El Rey).
- b) **CURSOS FLUVIALES TRANSITORIOS:** Comprenden los cauces que, en función de obras previas de canalización o desvío podrán ser posteriormente eliminados mediante rellenos o entubamientos.
- c) **LAGUNAS – RESERVORIOS:** Comprende todos los espejos de agua imprescindibles para la recepción de las aguas pluviales y que quedan definitivamente integradas al sistema de drenaje general del área.
- d) **LAGUNAS TRANSITORIAS:** Comprende todos los espejos de agua y superficies de tierra que aunque actúan como lagunas-reservorios es posible su eliminación y relleno mediante la ejecución previa de las obras técnicas necesarias para sustituir la función de reservorio y drenaje que actualmente cumplen.

##### 6.1.3. DE LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS EN GENERAL

Cuando el curso o espejo de agua esté total o parcialmente incluido en el predio motivo de la subdivisión, edificación o uso solicitado, se procederá de la siguiente forma:

- a) Si se trata de cursos fluviales permanentes o lagunas reservorios: a excluir del título de propiedad el sector delimitado a fin de constituir el dominio estatal sobre el mismo.
- b) Si se trata de cursos fluviales transitorios o lagunas transitorias: a constituir una servidumbre de intangibilidad sobre dicha superficie la que subsistirá hasta tanto se proceda a la ejecución de las obras técnicas necesarias para sustituir su función de reservorio y drenaje.

A partir de la puesta en vigencia de este Código, todos los propietarios a que se refiere el punto anterior quedan inhibidos de realizar ningún acto que implique cualquier cambio en la topografía o alteración de la línea de borde de los elementos integrantes del sistema, así como todo acto de arrojo de materiales en la citada cuenca con el fin de eliminación de desperdicios a propósitos de relleno.

Cualquier trasgresión en tal sentido que se cometa, será sancionada con una multa cuyo monto será determinado anualmente por el Departamento Ejecutivo Municipal.

Cualquier propietario que posea predios que comprendan total o parcialmente algún elemento del sistema clasificado como transitorio, deberá presentar ante la Municipalidad una solicitud en la que manifieste su deseo de proceder a la alteración o supresión total o parcial del mismo, en cuyo caso tendrá derecho a ser informado sobre:

- a) Si se rechaza su solicitud.
- b) Si se autoriza en forma total, parcial o condiciones al acto solicitado.
- c) Si existe algún programa de acción para el saneamiento del sector, sobre las características del mismo y sobre la participación que puede caberle con respecto a su ejecución.

# 7

## **CONDICIONES AMBIENTALES**

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO - AMBIENTAL

CAPITULO 7: DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES

7.1. CLASIFICACION DE LAS FUENTES CONTAMINANTES

- 1) Quema de basuras
  - a) Incineradores domiciliarios
  - b) Incineradores institucionales y comerciales
  - c) Incineradores industriales
- 2) Combustiones.
  - a) Generaciones de electricidad
  - b) Combustiones por calefacción (departamentos, casas, oficinas)
  - c) Combustiones industriales
- 3) Industrias.
  - a) Industrias químicas
  - b) Industrias alimentarias
  - c) Industrias metalúrgicas
  - d) Productos minerales
  - e) Del petróleo
  - f) Del papel u pulpa del papel
  - g) Evaporación de solventes y naftas
  - h) Otras

7.2. COMBUSTIONES.

Las instalaciones de combustión interna y/o externa deberán evacuar el humo a partir de los 180 días de aprobadas estas Normas y cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Altura de remate con respecto a la azotea o techo. 2,00 metros sobre una azotea transitable; 0,60 metros sobre azotea intransitable o techo con pendiente igual o menor del 25%; 0,60 metros sobre un techo con inclinación superior al 25% y 0,20 sobre combreira que diste menos de 3,00 metros del remate.
- b) Ubicación del remate con respecto al vano de un local. La salida de una chimenea no puede estar a menos de 2,60 mts por encima del nivel de una abertura del local habitable o no.

7.3. PERDIDAS DE PROCESOS INDUSTRIALES

- a) Las fuentes fijas de contaminación que únicamente serán admitidas en el distrito industrial, o en aquellos distritos que determine el Municipio, deberán controlar sus emisiones contaminantes con la instalación de dispositivos idóneos que aseguran la mínima emisión de contaminantes.

7.4. EMISIONES FUGITIVAS

Se consideran emisiones fugitivas, las que sean visibles en cualquier momento, en el punto en que la misma sale de los límites de la propiedad que la provoca, sin tener en cuenta su concentración de material particulado.

Se prohíbe expresamente verter productos de limpieza urbano, sea calle o espacio interior de patio o cualquier otro lugar en comunicación con la atmósfera, mediante operaciones de barrido, sacudida, agitación, soplado u otras semejantes.

## 7.5. DE LAS EMISIONES OLOROSAS

No podrá emitirse a la atmósfera, olores que causen molestias o afecten el bienestar de las personas y que sean perceptibles desde las propiedades vecinas al lugar de la emisión.

Esta prohibición comprende las siguientes actividades:

1. Transporte y almacenaje y procesamiento de animales o productos animales
2. Combustión, incluyendo combustión de residuos
3. Procesamiento de alimentos y bebidas
4. Manufacturas, almacenajes y aplicación de pinturas, lacas, barnices y solventes comerciales
5. Manufacturas y almacenajes de productos químicos
6. Manufacturas y procesamientos de plásticos y cauchos
7. Manufacturas de asfalto y sus productos
8. Revestimientos y tratamientos de superficies
9. Fundición y colado
10. Fabricación de noyos y moldes de fundición
11. Manufactura de caucho
12. Manufactura de gases
13. Descomposición de residuos
14. Tratamientos de líquidos residuales y cloacales
15. Procesos-operaciones de limpieza en seco
16. Procesos de impresión y otras artes gráficas

## 7.6. DE LOS EFLUENTES LIQUIDOS

Se adopta los límites admisibles para el vuelco de efluentes líquidos, los valores establecidos Ley .

Sin perjuicio de ello, el organismo municipal podrá fiscalizar a través de inspecciones y/o extracción de muestras de efluentes a fin de evaluar las condiciones de vuelco, dando cuenta a la citada empresa de los inconvenientes registrados.

## 7.7. DE LOS RUIDOS MOLESTOS

### 7.7.1. NIVELES DE RUIDOS PROVENIENTES DE FUENTES FIJAS

Se adoptarán como niveles de ruidos capaces de originar molestias a la población los fijados por Normas reglamentaria.

### 7.7.2. NIVELES DE RUIDOS PROVENIENTES DE FUENTES MOVILES

Los automotores que circulen en el ámbito de la ciudad de Avellaneda deberán cumplir las ordenanzas que pertinentemente se dicten sobre medidas contra ruidos y escapes y bocinas de automotores.

## 7.8. SANCIONES

Las infracciones serán sancionadas con multas fijadas por la Municipalidad.

## 7.9. DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

Deben ser previstas, en dimensiones y ubicaciones convenientemente determinadas según requerimientos técnicos, las conexiones para servicios contra incendios, en toda nueva urbanización o extensión de la red existente en áreas de densidad media y baja, periféricas a la zona anterior.



7.10. DEL PATRIMONIO FORESTAL DE LA CIUDAD

Es obligación cuidas, mantener y general el patrimonio forestal de la ciudad sobre todo en lo que hace a las especies valiosas que lo conforman a aquellas que puedan surgir del proceso de mejoramiento en los distritos y en forma que el Municipio establezca en cada caso.

7.11. DISPOSICIONES GENERALES.

7.11.1. FACULTAD DE LOS ORGANISMOS DE APLICACIÓN

El personal de inspección municipal está facultado para realizar inspecciones en cualquier momento, pudiendo recorrer el establecimiento en todos los sectores, tomar muestras y realizar toda investigación tendiente a asegurar el cumplimiento de las presentes Normas y su reglamentación.

7.11.2. NORMAS SUPLETORIAS

El cumplimiento de las presentes normas y su reglamentación no excluye bajo ningún concepto la aplicación de las ordenanzas, decretos reglamentarios y leyes que, refiriéndose a distintos aspectos no se opongan a la presente.

# **ANEXOS**







CUADRO DE USOS SEGUN DISTRITO	DISTRITOS												
	DCA	R1	R2	R3	R4	R5	DP	DUE	DUD	DCM	DI	DAI	DIG
RESIDENCIA													
Vivienda Individual	●	●	●	●	●	●				○		○	○
Vivienda colectiva	○	●	●	○									
Casa de pensión		●	●	●									
Asilo de ancianos			●	●	●	●		●					
SANIDAD													
Sanatorios		●	●										
Dispensarios	●	●	●	●									
Sala de 1° Aux.		●	●	●	●	●							
Hospital			●	●				●					
EDUCACION													
Pre-escolar		●	●	●									
Primaria		●	●	●									
Secundaria		●	●	●									
Superiores		●	●	●									
Escuelas diferenciales		●	●	●									
CULTURA-CULTO-ESPAR.													
Auditorio al aire libre							●	●					
Autódromo							●						
Velódromo							●						
Biblioteca central	●	●						●					
Biblioteca local		●	●	●									
Café, confitería	●	○						●					
Night Club o Local Bailable								○					
Centro de exposición	●	○						●					
Cancha de golf							●	●					
Circo rodante							●	●					
Club de tiro					●			●					
Cine	●	○						●					
Club cubierto		●	●		●			●					
Club c/dep. al aire					●			●					
Camping							●	●					
Estadio								●					
Gimnasios club (nat.)					●			●					
Galería de arte	●	●						●					
Hipódromo								●					
Jardín botánico							●	●					
Jardín zoológico							●	●					
Museos	●	●					●	●	○				
Plazas	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
Parques de diversiones							●	●					
Teatro	●							●					

CUADRO DE USOS SEGUN DISTRITO	DISTRITOS												
	DCA	R1	R2	R3	R4	R5	DP	DUE	DUD	DCM	DI	DAI	DIG
Templos	●	●	●	●	●	●							
INDUSTRIAS													
Con grado molestia I											●		
Con grado molestia II											●		
Con grado molestia III											●		
Con grado molestia IV											●		
Con grado molestia V		○	○	○							●		
COMERCIO MAYORISTA													
Exp. y venta s/dep.								●		●			
Exp. y venta c/deposit.										●			
ALIMENTACIÓN													
Verdulerías	○	●	●	●						●			
Pescaderías		○	○	○						●			
Carnicerías		●	●	●						●			
Lácteos		●	●	●						●			
Panaderías	●	●	●	●						●			
Pastas frescas	●	●	●	●						●			
Heladerías al paso	●	●	●	●		●		●					
COMERCIO MINORISTA													
Supermercados	○	○	○	○				●		●			
Materiales de construcción								●		●			
Vestimentas	●	●	●	●						●			
Equip. del hogar	●	○	○					●		●			
Disquería	●	○	○										
Farmacia	●	●	●	●	●	●							
Librerías	●	●	●	●						●			
Vivero					●			●		●	●	●	
Joyerías y relojerías	●	●	●										
Florerías	●	●	●					●		●			
Kioskos	●	●	●	●	●	●		●					
Óptica y fotografía	●	●	●										
Ferretería	●	○	○	○				●		●			
Cerrajería	●	●	●	●						●			
Veterinarias y vent.	●	○	○							●			
Armería	●	●	●							●			
Marroquinería	●	●	●							●			
Cotillón	●	●	●	●									
Mercería	●	●	●	●		●							
Vidrios y espejos	●	●	●	●				●		●			
Pinturerías	●	●	●	●				●		●			
Rodados/motocicletas	●	●	●	●				●		●			
Jugueterías	●	●								●			

CUADRO DE USOS SEGUN DISTRITO	DISTRITOS												
	DCA	R1	R2	R3	R4	R5	DP	DUE	DUD	DCM	DI	DAI	DIG
Máquinas de oficina	●	●	●	●	●					●			
Herr. y mot. industriales								●		●			
Máquinas agrícolas								●		●			
Grandes tiendas	●							●		●			
Automotores	●	●	●	●				●		●			
Rep. y accesorios	●	●	●	●				●		●			
Camiones y tractores								●		●			
Embarcaciones	●							●		●			
SERVICIOS													
Agencia de cambios	●	●	●										
Agencia de turismos	●	●	●										
Bancos	●	●											
Cooperativas	●	●	●							●			
Cementerios									●				
Estudios y consultorios	●	●	●	●									
Est. de servic.								●					
Estacionamiento	●	●	●	●									
Heladería	●	●	●	●		●		●					
Hotel		●	●					●					
Lavandería-tintorer.	●	○	○										
Pizzería	●	●	●										
Peluquería	●	●	●	●									
Restaurante	●	●	●					●					
Taller mecánico		○	○	○						●	●		
Oficinas en general	●	●	●										
Servicios fúnebres	○	●	●										
TRANSPORTE													
Estación terminal								●	●				
Empr. carga automot.										●			
ADMINISTRAC. PUBLICA													
Cuartel de bomberos		○	○	○									
Cuarteles													
Policía	●	●											
INFRAEST. SERVICIO													
Correo central	●												
Central teléfonos	●												
Estación de radios	●	○	○										
Estación de T.V.	●	○	○										
DEPOSITO													
Grado molestia I										●			
Grado molestia II										●			
Grado molestia III										●			



CUADRO DE USOS SEGUN DISTRITO	DISTRITOS												
	DCA	R1	R2	R3	R4	R5	DP	DUE	DUD	DCM	DI	DAI	DIG
Grado molestia IV										●			
Sucurs. correo y tel.	●	●	●	●	●	●							
Grado molestia V										●			
ACTIVIDADES RURALES													
Frutihortícolas												●	
Viveros								●			●	●	
Granja													●
Tambo													●
Criadero de aves													●
Activ. estac. gener.												●	●

- Toda antena de transmisión de aire debe estar fuera de toda área residencial. y poseer parqueización alrededor
- Los Night Club o Local Bailable podrán ubicarse en DUE con restricciones, o en los lotes con frente a la Ruta Provincial N° 31 S.
  - Los moteles podrán instalarse sobre Ruta Provincial N° 31 S y sobre Ruta Nacional N° 11 zona rural.
  - Los depósitos también están permitidos construirse sobre Ruta Provincial N° 31 S.

PLANILLA N° 3	CLASIFICACION DE INDUSTRIAS S/MOLESTIAS	
	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIAS
<u>INDUSTRIAS MANUFACTURERAS</u>		
PRODUCTOS ALIMENTICIOS, EXCEPTO BEBIDAS		
Matanza de ganado, preparación de carnes		I
Elaboración de sopas y concentrados.		I
Elaboración de fiambres, embutidos y similares		I
Extracción y refinación de grasas animales comestibles.		I
Preparación de carnes para exportación.		I
Faena y congelado de aves, conejos y caza menor.		I
Fabricación de productos lácteos		I
Manteca, crema, queso, caseína, leche condensada, leche en polvo y demás productos de lechería.		I
Usinas pasteurizadoras de leche.		II
Elaboración de helados		V
Envasado y conservación de frutas y legumbres		
Elaboración de dulces, mermeladas, jaleas		III
Elaboración y envasado de frutas, legumbres y hortalizas al natural, secas y en conserva		II
Elaboración de pescado, crustáceos y otros productos marinos		I
Fabricación de aceites y grasas vegetales y animales		II
Refinación de aceites y grasas vegetales y animales		II
Elaboración de harina de pescado, aceites animales y grasas animales no comestibles.		I
Productos de molinería		
Molienda de trigo		II
Molienda de legumbres y cereales (excepto trigo)		III
Preparación de arroz (descascaración, pulido, etc.)		III
Molienda de yerba mate		II
Fabricación de productos de panadería		
Elaboración de productos de panadería excluido galletitas y bizcochos.		IV
Elaboración de galletitas y bizcochos.		II
Elaboración de pastas alimenticias frescas		V
Elaboración de pastas alimenticias secas		III
Elaboración de masas, pasteles, sandwiches y similares		V
Fábricas y refinerías de azúcar		
Elaboración de azúcar		I
Refinación de azúcar		II
Moldeado de azúcar		III

PLANILLA N° 3	CLASIFICACION DE INDUSTRIAS S/MOLESTIAS	
	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIAS
Elaboración de productos alimenticios diversos		
Elaboración de hielo		II
Elaboración de concentrados de café, mate y té.		II
Elaboración de salsas y condimentos		III
Elaboración de vinagres		III
Productos dietéticos		IV
Elaboración de alimentos preparados para animales y aves.		II
Industrias de bebidas no alcohólicas y aguas gaseosas		
Bebidas sin alcohol y refrescos (gasificadas o no)		III
Aguas gasificadas (sodas)		IV
<b>TEXTILES, PRENDAS DE VESTIR E INDUSTRIAS DEL CUERO</b>		
Hilado tejido y acabado de textiles		
Preparación de fibras de algodón		I
Preparación de fibras textiles vegetales (excepto algodón)		II
Hilado de fibras textiles		III
Blanqueo, teñido y apresto de textiles		II
Fabricación de estopa		II
Fabricación de productos de tejeduría no clasificados en otra parte		II
Artículos confeccionados de materiales textiles excepto prendas de vestir		
Confección de bolsas de alpillera y lienzos.		III
Confección de artículos de lona y sucedáneos de lona		IV
Tapicería, cortinados, pasamanería, almohadones, acolchados y artículos afines		IV
Bobinados de hilos para coser, zurcir y bordar		IV
Fabricación de tapices y alfombras		II
Fabricación de sogas, cabos, piola y piolín		III
Fabricación de prendas de vestir excepto calzados		
Confección de prendas de vestir		V
Confección de impermeables y pilotos		V
Confección de prendas de vestir de piel y cuero		V
Industrias del cuero y productos de cuero y sucedaneos de cuero y pieles, excepto el calzado y otras prendas de vestir		
Cortadurías y talleres de acabado		
Saladeros y peladeros de cuero		I
Curtiembre		I

PLANILLA N° 3	CLASIFICACION DE INDUSTRIAS S/MOLESTIAS	
	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIAS
Industrias de la preparación y teñido de pieles		
Preparación y teñido de pieles		I
Confección de artículos de pieles (excepto prendas de vestir)		V
Fabricación de productos de cuero y sucedáneos de cuero, excepto el calzado y otras prendas de vestir		
Fabricación de bolsas y valijas, arneses, sillas de montar y baúles.		III
Fabricación de carteras para mujer		IV
Fabricación de calzados		
Fabricación de calzados de cuero		III
Fabricación de calzados de tela		III
Talleres de aparados, picados y otros trabajos para la fabricación de calzados		III
INDUSTRIA DE LA MADERA Y PRODUCTOS DE LA MADERA, INCLUIDO MUEBLES		
Aserraderos, talleres de cepilladura y otros talleres para trabajar la madera		
		I
Carpintería de obra de madera (puertas, ventanas, etc.)		III
Fabricación de viviendas prefabricadas, principalmente de madera		III
Maderas terciadas y aglomeradas		I
Fabricación de envases de madera y de caña		III
Fabricación de muebles y accesorios		III
Instalaciones de madera para industria, comercio y oficinas		III
Muebles de mimbre y caña		IV
FABRICACION DE PAPEL Y PRODUCTOS DE PAPEL, Y PRENDAS EDITORIALES		
Fabricación de papel y productos de papel		
Fabricación de pasta para papel		I
Fabricación de papel, cartón y cartulina		I
Fabricación de envases y cajas de papel y de cartón		IV
Fabricación de sobres y bolsas de papel y afines		IV
Imprentas, editoriales e industrias conexas		
Impresión de diarios, periódicos y revistas		II
Imprenta y encuadernación		
Cuadernos, bloques de notas y libros en blanco y artículos afines		III

PLANILLA N° 3	CLASIFICACION DE INDUSTRIAS S/MOLESTIAS	
	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIAS
<p>FABRICACION DE SUSTANCIAS QUIMICAS Y PRODUCTOS QUIMICOS DERIVADOS DEL PETROLEO Y DEL CARBON, DE CAUCHO Y PLASTICOS</p>		
<p>Fabricación de sustancias químicas industriales</p>		
Destilación y desnaturalización de alcoholes	I	
Fabricación de gases comprimidos y licuados	I	
Acidos, bases y sales	I	
Productos pirotécnicos	I	
Fabricación de abonos y plaguicidas, insecticidas y funguicidas	I	
Fabricación de resinas sintéticas, materias plásticas y fibras artificiales	I	
Fabricación de pinturas, barnises, lacas, esmaltes y charoles	I	
Fabricación de productos de caucho		
Fabricación de cámaras y cubiertas	I	
Recauchutaje y vulcanización de cubiertas	III	
<p>FABRICACION DE PRODUCTOS MINERALES, NO MINERALES, EXCEPTUANDO LOS DERIVADOS DEL PETROLEO Y DEL CARBON</p>		
<p>Fabricación de objetos de barro, lozas y porcelanas</p>		
Artefactos sanitarios cerámicos	II	
Placas y accesorios para revestimientos, artículos decorativos, vajillas, y artículos para electricidad y otros usos cerámicos	II	
<p>Fabricación de otros productos minerales no metálicos</p>		
<p>Fabricación de productos de arcilla para construcción</p>		
Fabricación de ladrillos comunes y polvo de ladrillo	I	
Fabricación de ladrillos tejas, baldosas y caños	I	
Fabricación de material refractario	I	
Fabricación de cemento, cal y yeso	I	
Molienda e hidratación de cal	II	
<p>Fabricación de productos minerales no metálicos no clasificados en otra parte</p>		
Fabricación de artículos de cemento y fibrocemento, chapas, caños, tanques, piletas y productos afines.	II	
Fabricación de mosaicos calcáreos y graníticos	III	
Aserrado, corte, pulido y labrado de mármoles, granitos y otras piedras.	II	
Triturado y molido de materiales no metálicos		

PLANILLA N° 3	CLASIFICACION DE INDUSTRIAS S/MOLESTIAS	
	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIAS
Mezclas preparadas para revoque y piedras naturales y artificiales para revestimientos.		II
Hormigón preparado, hidrófugo y productos de piedra, tierra, yeso y demás minerales		II
<b>INDUSTRIAS METALICAS BASICAS</b>		
Industrias básicas de hierro y acero.		
Productos básicos de hierro y acero, piezas de fundición de hierro o acero y piezas de forjas de hierro o acero. Productos de laminación y estampado.		I
Alambre de hierro y acero, incluso alambre galvanizado.		I
Tubos y cañerías de hierro y acero.		I
Industrias básicas de metales no ferrosos.		
Productos básicos de la fusión de minerales de plomo, estaño, zinc, y demás no ferrosos		I
<b>FABRICACION DE PRODUCTOS METALICOS, MAQUINARIAS Y EQUIPOS.</b>		
Fabricación de productos metálicos exceptuando maquinarias y equipos.		
Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería.		II
Herrajes y guarniciones para puertas, ventanas, muebles, vehículos, baúles.		III
Fabricación de muebles y accesorios principalmente metálicos.		
Muebles metálicos para el hogar, mobiliario para comercios y oficinas.		III
Fabricación de productos metálicos.		
Fabricación de tanques, depósitos, tambores, y recipientes para gases comprimidos.		II
Fabricación de estructuras metálicas con perfiles o tubos de hierro para la construcción.		II
Fabricación de productos de carpinterías metálicas, perfiles de chapa, marcos, puertas, ventanas, celosías y demás artículos afines para la construcción.		III
Fabricación de productos metálicos no clasificados en otra parte, exceptuando maquinaria y equipo.		
Talleres electromecánicos de reparaciones, acabado de piezas mecánicas, incluso la producción de las mismas.		III
servicios de reparación.		
Reparación de calzados y otros artículos de cuero.		V
Talleres de reparaciones eléctricas tales como radios, televisión, tostadoras, planchas, secadores, etc.		V

PLANILLA N° 3	CLASIFICACION DE INDUSTRIAS S/MOLESTIAS	
	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIAS
Reparación de heladeras, aire acondicionado, lavarropas.		IV
Reparación de bicicletas.		V
Construcción de maquinarias, exceptuando la eléctrica.		
Construcción de motores.		I
Fabricación y armado de motores de combustión interna y sus repuestos y accesorios.		I
Construcción de maquinaria y equipo para la agricultura.		II
Reparación y maquinaria y equipo para la agricultura.		II
Construcción de maquinaria y equipos especiales para las industrias.		II
Fabricación y armado de componentes, repuestos y accesorios para automotores.		II
Fabricación y armado de carrocerías exclusivamente automóviles, camionetas, camiones, ómnibus.		II
Rectificación de motores de combustión interna.		III
Reparación de tractores.		I
Reparación de automóviles, camionetas, camiones, etc.		III
Reparación de carrocerías para automóviles, camionetas, camiones, etc.		III
Industrias manufactureras diversas no clasificadas en otra parte.		
Fabricación de escobas, cepillos, plumeros y afines.		IV
Fabricación y armado de letreros y anuncios luminosos.		IV
Adornos y fantasías y artículos afines.		V
<b>ELECTRICIDAD, GAS, AGUA.</b>		
Energía eléctrica, generación.		I
Estaciones y sub-estaciones transformadoras.		IV
Productos y distribución de gas.		
Producción de gas en fábrica para consumo doméstico o industrial.		I
Plantas de fraccionamiento de gases licuados.		I
Abastecimiento de agua.		
Planta potabilizadora.		II
Servicios sanitarios		
Planta de tratamiento e incineración de basura.		I
Plantas de tratamiento y depuración de aguas servidas.		I
<b>SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES.</b>		
Leña y carbón de leña.		I

PLANILLA N° 3	CLASIFICACION DE INDUSTRIAS S/MOLESTIAS	
	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIAS
Tablas, tablonos, tirantes, etc.		III
<b>PAPEL Y CARTON</b>		
Envases de papel y cartón.		IV
Papel y cartón		IV
Librería y papelería.		IV
<b>PRODUCTOS QUIMICOS, PINTURAS Y BARNICES</b>		
Pinturas y barnices		III
Productos químicos diversos.		I
<b>MATERIALES PARA LA CONSTRUCCION</b>		
Artículos, plomería, electricidad, calefacción, obras sanitarias.		IV
Ladrillos, cementos, cal, arena, etc.		III
Vidrios y cristales.		III
Puertas, ventanas, armazones.		III
<b>ARTICULOS DEL HOGAR</b>		
Artículos de tapicería: acolchados, alfombras, etc.		IV
Artefactos eléctricos, radios, televisores, heladeras, lavarropas.		IV
Artículos para limpieza.		III
Muebles de madera.		IV
Muebles de hierro.		V
<b>METALES, EXCLUIDA MAQUINARIA.</b>		
Artefactos y artículos en general de metales no ferrosos (cobre, aluminio, plomo, estaño, etc.)		III
Artículos de hierro y acero.		IV
Hierro y acero en barras, perfiles, chapas, etc.		III
<b>VEHICULOS Y MAQUINARIAS (EXCLUIDA LA ELECTRICA)</b>		
Automotores, sus repuestos y accesorios.		III
Bicicletas y sus repuestos.		V
Equipos y accesorios rurales.		III
Equipos y maquinarias para la construcción.		III
Máquinas y equipos para oficina.		IV



PLANILLA N° 3	CLASIFICACION DE INDUSTRIAS S/MOLESTIAS	
	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIAS
<b>RAMOS GENERALES</b>		
<b>MINERIA</b>		
Combustibles sólidos.		I
Minerales metalíferos.		II
Petróleo y sus derivados.		I
<b>AGROPECUARIO</b>		
Alimentos para aves y ganados.		III
Aves, huevos, miel.		III
Aves vivas.		I
Cereales, oleaginosas.		III
Cueros y pieles (sin tratamiento)		I
Frutas y hortalizas.		III
Ganado en pie.		I
Lana sucia, algodón en rama.		I
<b>FORESTALES</b>		
Durmientes, estacas, postes.		II
Mimbre y paja.		III
Rollizos.		II
<b>ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>		
Aceites		III
Azúcar		III
Cafés, té, yerbas y especias.		III
Carnes frescas y congeladas.		II
Cervezas y bebidas sin alcohol.		III
Comestibles en general		III
Productos de la industria fideera (pastas secas).		IV
Vinos.		III
Bebidas alcohólicas.		III
<b>TABACO</b>		
Cigarrillos y afines.		IV
<b>TEXTILES</b>		

PLANILLA N° 3	CLASIFICACION DE INDUSTRIAS S/MOLESTIAS	
	CONCEPTO	GRADO DE MOLESTIAS
Fibras textiles.		III
Hilados, hilos y lanas.		IV
<b>MADERAS</b>		
Almacenes y proveedurías.		III
Ramos generales.		III
<b>VARIOS</b>		
Árboles y plantas.		III
Armería con depósito de cartuchos y balas.		I
Desechos de hierro, acero y otros metales.		II
Envases en general.		III
Productos veterinarios.		III