

Corresponde a Expediente N°4098-2604/2014

LA PLATA

Señor Secretario Legal y Técnico

De la Gobernación de la Provincia de Buenos Aires

Dr. Julio M. Conte Grand

SU DESPACHO

Me dirijo a usted a efectos de remitirle adjunto a la presente, para su consideración, proyecto de Decreto por el cual la Provincia convalida la Ordenanza N° 26/2014 y su Decreto de promulgación N° 712/14 y Anexos I y II mediante la cual el Municipio de Saladillo modifica la normativa vigente en el partido.

Asimismo, se solicita que la publicación del acto administrativo referido, se efectuar en forma íntegra sin anexos.

Se adjunta a las presentes, soporte digital conteniendo la versión final del acto administrativo cuyo dictado se impulsa.

Sirva la presente de atenta nota de envío

SEÑORA DIRECTORA PROVINCIAL:

Viene a consideración de esta Dirección un proyecto de Decreto impulsado por el Ministerio de Gobierno, propiciando convalidar la Ordenanza N° 26/14 y su Decreto de Promulgación N°712/14, mediante la cual la Municipalidad de Saladillo modifica la normativa vigente en el partido, bajo la exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos intervinientes.

Se a fojas 32/43 89/90 copia fiel de la Ordenanza cuya convalidación se propicia y su Decreto de Promulgación.

Asimismo, a fojas 61/64 se agrega la Ordenanza N° 68/14 y su Decreto de Promulgación N° 1781/14, mediante el cual se modifican diversos artículos de la Ordenanza N°26/14, y a fojas 67/80 el Decreto N°309/15 del Poder Ejecutivo Municipal, mediante el cual se aprueba el texto ordenando integrado por las normas citadas ut-supra.

La Subsecretaria Social de tierras, Urbanismo y Vivienda, interviene a fojas 114/116, dando curso favorable a la gestión propiciada.

Por otra parte, la Dirección de Ordenamiento Regional se expide a fojas 120 estimando que no surgen observaciones de carácter técnico que formular y que la propuesta se ajusta el marco normativo del Decreto- Ley N° 8912/77, criterio compartido de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial a fojas 121.

Toma intervención en razón de su competencia Asesoría General de Gobierno a fojas 122/122 vuelta manifestando que no tiene desde el punto de vista de su competencia objeciones que formular. En consecuencias, estima que habiéndose expedido las dependencia técnicas aludidas y bajo su exclusiva responsabilidad, podrá el Poder Ejecutivo, de estimarlo oportuno y conveniente, aprobar la propuesta efectuada por la Municipalidad de Saladillo mediante el dictado del pertinente acto administrativo (arts. 5°, 7°, 10, 27, 30, 70, 73, 78, 83 y concordantes del Decreto Ley N° 891277-T.O. 1987-).

La Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial se expide nuevamente a fojas 124/124 vuelta, manifestando que no corresponde

Secretaria Legal y Técnica . Subsecretaria Legal y Técnica – Dirección Provincial de Asuntos Administrativos

Convalidar la Ordenanza N°68/14 -y por tanto tampoco el Decreto N° 309/15, dado
Que la misma modifica la Ordenanza N°26/14 incorporando distintos Sectores de
Urbanización Especial (SUES), los cuales ya se encuentran convalidados
Provincialmente, conforme constancia del Registro Único Urbanístico de la Provincia
de Buenos Aires obrante en fojas 92.

Finalmente, se pronuncia a fojas 125 la Subsecretaria de Gobierno y Asuntos Municipales prestando
conformidad a la prosecución del trámite de marras.

Atento el estado de las presentes actuaciones, habiéndose

Expedido favorablemente el precitado organismo asesor y las reparticiones técnicas

Competentes, esta Dirección estima pertinente remitir las presentes al señor Secretario

A fin de ser elevadas a la consideración de la señora Gobernadora, quedando la

Presente gestión bajo la exclusiva responsabilidad de los funcionarios que la

Promueven.

DIRECCION DE ANALISIS DE GESTION ADMINISTRATIVA.

La Plata, de 2016.

MAB

De conformidad con lo manifestado precedentemente se

Remiten las actuaciones al señor Subsecretario para que, de compartir el criterio

Expuesto, disponga la prosecución del trámite.

DIRECCION PROVINCIAL DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS

SUBSECRETARIA LEGAL Y TECNICA.

SECRETARIA LEGAL Y TECNICA.

La Plata, de 2016.

Que por la propuesta elevada se gestiona la convalidación provincial de la Ordenanza N° 26/2014, Anexos I y II, y su Decreto de promulgación N° 712/14, mediante la cual se propone la modificación de la normativa vigente en el Partido;

Que en relación a la Ordenanza N° 68/14 no corresponde su convalidación, dado que los SUES a que hace referencia la misma fueron aprobados con anterioridad según constancia de fojas 92 del Registro Único Urbanístico Provincial (Decreto N° 1636/08);

Que a fojas 114/116, interviene la Subsecretaria Social de tierras, Urbanismo y Vivienda del Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos; **VISTO** el expediente N° 4098-2604/2014 mediante el cual la Municipalidad de Saladillo modifica la normativa vigente en el Partido, y

CONSIDERANDO:

Que a fojas 122/122 vta. Interviene la Asesoría General de Gobierno;

Que fojas 124/124 vta. Ha tomado intervención la Dirección de Ordenamiento Regional entendiendo cumplimentado el trámite tendiente a la convalidación de la normativa gestionada, criterio compartido por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, en el marco de sus competencias.

Que a fojas 125, la Subsecretaria de Gobierno y Asuntos Municipales del Ministerio de Gobierno toma conocimiento e impulsa el trámite convalidatorio provincial de la mencionada Ordenanza;

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas Por el artículo 83 de Decreto Ley N° 8912/77 (T.O. 3389/87 y modificatorios);

Por ello,

LA GOBERNADORA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DECRETA.

ARTICULO 1°: Convalidar la Ordenanza N° 26/2014, Anexo I y II, y su Decreto de promulgación N° 712/14, mediante la cual la Municipalidad de Saladillo modifica la normativa vigente en el Partido, que como Anexo Único compuesto de (14) fojas útiles forman parte del presente, bajo la exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos intervinientes.

ARTICULO 2°: Establecer que en materia de infraestructura, servicios y equipamiento comunitario deberá darse cumplimiento a lo regulado por los artículos 56°, 62° y 63° del Decreto Ley N°8912/77 (T.O por Decreto N° 3389/87 y modificatorios) en el momento de aprobarse el plano de subdivisión y/o materialización de uso.

ARTICULO 3°: El presente Decreto será refrendado por los Ministros Secretarios en los Departamentos de Gobierno y de coordinación y Gestión Pública.

ARTICULO 4°: Registrar, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA pasar al Ministerio de Gobierno. Cumplido, archivar.

DECRETO N° 1822

VISTO El expediente n° 62/2014, iniciado por el Departamento Ejecutivo mediante expediente n°2006/2014, que eleva proyecto de Ordenanza referente a reglamentación urbanística.

que, en materia urbanística, la Ciudad solo cuenta con la primera etapa de planeamiento que establece el Dto. Ley n° 8912/77 art. 75°, Ordenanza de Delimitación de Áreas;

que, tal situación genera diversos problemas en lo relativo a la construcción, mas principalmente en la parte céntrica donde se ubican los proyectos de mayor envergadura en los cuales quedan desactualizados algunos índices, como asi también en lo referido a los proyectos de subdivisión de suelo.

que, el proyecto de Ordenanza, solo involucra cambios en la zona urbana cambiando denominaciones e indicadores urbanísticos y disponiendo nuevas figuras , a fin de regular situaciones necesarias para la ciudad que se ha ido transformando a lo largo del tiempo.

que, tales cambios creados con el proyecto de ordenanza, solo solucionarían los inconvenientes relativos a las construcciones, ya que al no desafectarse, ni

ampliarse, ni cambiarse zonas , continuarían los impedimentos y limitaciones en lo referido a las subdivisiones de suelo;

que, aun teniendo este proyecto dicha limitación, se elabora a fin de remediar , de la manera más rápida y correcta, aquellos temas constructivos que configuran el principal problema, ya que los de subdivisión de suelo demandan mayor tiempo, al necesitar diferentes certificaciones de distintos organismos;

que, en las consultas realizadas para confección de la ordenanza citada los participantes de los mismos definieron que Saladillo mantuviera una altura baja, pero además del tema de la altura, es necesario clarificar, para una mejor aplicación, índices tales como el FOT, FOS o densidad;

que, es indudable que la delimitación de áreas, primera etapa de planeamiento con la que se cuenta, no tiene ningún tipo de parámetros urbanísticos relativos a la edificación, estacionamiento y/o tratamiento de la Ley de Propiedad Horizontal N° 13.512, factores principales en el cambio de nuestra ciudad, por lo que debe clarificarse y reglamentarse por un instrumento eficiente y legal como lo es una Ordenanza;

que, nuestra Ciudad ha experimentado en estos últimos treinta años, de la cual data la normativa vigente, una importante transformación urbanística referida a nuevos modos de utilización de los espacios en lo que respecta a la densificación, dado por diferentes modos de vida. Por lo que la norma actual dispone indicadores que han quedado totalmente desactualizados no permitiendo que se efectivice el desarrollo deseado y generando repercusiones negativas, como lo es entre otras la especulación inmobiliaria;

que, la ciudad necesita una reglamentación precisa y actualizada en esta materia, no sola para asegurar reglas de juego claras a quienes participan en el mercado inmobiliario y que contribuyen al desarrollo urbanístico, sino también para asegurar y diagramar un perfil de ciudad;

que, en virtud de ello se elabora el proyecto de ordenanza a elevarse para que sea convalidado; y

CONSIDERANDO que en la Cuarta Sesión Ordinaria, llevada a cabo el día 20 de mayo de 2014, este Honorable Cuerpo aprobó por unanimidad el despacho de la Comisión de Peticiones y Ordenanza que aconseja sancionar el mencionado proyecto;

Por todo ello, el **HONORABLE CONSEJO DELIBERANTE DE SALADILLO**, en uso de sus atribuciones, acuerda y sanciona la siguiente

ORDENANZA

CAPITULO 1 – ADMINISTRATIVO COMERCIAL (AC)

ARTICULO 1°: DELIMITACION; ADMINISTRATIVO COMERCIAL. (AC). Esta zona pertenece a la

Circunscripción Sección A, Mz, 36, 37, 38, 46, 47, 48, 56, 57, y se encuentra delimitada por las siguientes calles; Bartolomé de 12 de Octubre a Ministro Sojo, Ministro Sojo de Bartolomé Mitre a Álvarez de Toledo, Álvarez Toledo de Ministro Sojo a 12 de Octubre y 12 de Octubre de Álvarez de Toledo a Bartolomé Mitre.

También comprenden esta zona las parcelas frentistas a la calle Bartolomé Mitre pertenecientes a la Circ. I, Sección A, Mz.35, 45, 55. Las parcelas frentistas a la calle Ministro Sojo perteneciente a la Circ. I, Sección A, Mz.26, 27 y 28. Las parcelas a la calle Álvarez de Toledo pertenecientes a la Circ I, Sección A, Mz. 39,49,59 y las parcelas frentistas a la calle 12 de Octubre pertenecientes a la Circ I, Sección A, Mz. 66, 67 y 68.

ARTICULO 2°: DE LOS SERVICIOS ESENCIALES: Los servicios esenciales con los que deben contar las parcelas son: agua corriente, red cloacal, alumbrado público, pavimento y energía eléctrica.-

ARTICULO 3°: DE LA DENSIDAD NETA: la densidad máxima es de mil (1000) hab/ha.

ARTICULO 4°: DE LAS DIMENSIONES MINIMAS DE LAS PARCELAS: las medidas mínimas de las parcelas son las siguientes:

1-Ancho; -veinticinco metros (25m,)

2- Superficie;-setecientos cincuenta metros cuadrados (750m²).

ARTICULO 5°: DEL VOLUMEN EDIFICATORIO - el volumen edificatorio, determinado por el Factor de Ocupación Total (FOT), el Factor de suelo (FOS), el índice de permeabilidad (IP)y la altura, son los siguientes:

1-factor de ocupación total (FOT):2.1-

2-Factor de ocupación de suelo (FOS):0,6-

3-Indice de permeabilidad (IP):0,1-

4-Altura máxima: dieciocho metros (18m) frente a avenidas y 15 metros (15m) frente a calles.-

Capitulo 2 – corredor comercial 1 (C1)

ARTICULO 6°: DE LA DELIMITACION. Esta zona comprende las parcelas frentistas a la avenida Rivadavia pertenecientes a la Circ I, Sección A, Mz. 66, 67, 78 y 79 delimitada entre las calles 12 de octubre y Av. Cabral. Las parcelas frentistas a la Avenida Rivadavia, pertenecientes a la Circ I, Sección A, Mz. 26, 27, 16, 17, 6 y 7 delimitada entre entre la calle Ministro Sojo y Av. Pereyra. Las parcelas frentistas a la avenida Moreno pertenecientes a la Circ. I, Sección A, Mz. 39, 49, 40, 50, 41, 51, 42 y 52, delimitada entre la calle Álvarez de Toledo y Avenida Bozan. Las parcelas frentistas a la Avenida Moreno pertenecientes a la Circ I, Sección A, Mz. 35, 45, 34, 44, 33 y 43 delimitada entre las calles Bartolomé Mitre y Leandro N. Alem. Las parcelas frentistas a la Avenida Belgrano pertenecientes a la Circ I , Sección A, Mz. 45, 55, 44, 54, 43 y 53 delimitada por las calles Bartolomé Mitre y Leandro

N. Alem. Las parcelas frentistas a la calle Dr. Posadas pertenecientes a la Circ I, Sección A, Mz. 49 y 50. Las parcelas frentistas a la calle Sarmiento pertenecientes a la Circ i, Sección A, Mz. 44 y 45.

ARTICULO 7°: DE LOS SERVICIOS ESENCIALES: los servicios esenciales con los que deben contar las parcelas son agua corriente, red cloacal, alumbrado público, pavimento y energía eléctrica.-

VISTO el expediente n° 82/2014, iniciado por el Departamento Ejecutivo mediante expediente n° 2006/2014, que eleva proyecto de Ordenanza referente a reglamentación urbanística;

que, en materia urbanística, la Ciudad solo cuenta con la primera etapa de planeamiento que establece el Dto., Ley n° 8912/77 art. 75°, Ordenanza de Delimitación de Áreas;

que, tal situación genera diversos problemas en lo relativo a la construcción, mas principalmente en la parte céntrica donde se ubican los proyectos de mayor envergadura en los cuales quedan desactualizados algunos índices, como así también en el referido a los proyectos de subdivisión de suelo.

que, el proyecto de Ordenanza , solo involucra cambios en la zona urbana cambiando denominaciones e indicadores urbanísticos y disponiendo nuevas figuras, a fin de regular situaciones necesarias para la ciudad que se ha ido transformando a lo largo del tiempo;

que, tales cambios creados con el proyecto de ordenanza, solo solucionarían los inconvenientes relativos a las construcciones, ya que al no desafectarse, ni ampliarse, ni cambiarse zonas, continuarían los impedimentos y limitaciones en lo referido a las subdivisiones de suelo;

que, aun teniendo este proyecto dicha limitación, se elabora a fin de remediar, de la manera más rápida y correcta, aquellos temas constructivos que configuren el principal problema, ya que los de subdivisión de suelo demandan mayor tiempo, el necesita diferentes certificaciones de distintos organismos;

que, en las consultas realizadas para la confección de la ordenanza citada los participantes de los mismos definieron que Saladillo mantuviera una altura baja, pero además el tema de la altura, es necesario clarificar, para una mejor aplicación, índices tales como el FOT, FOS o densidad:

que, es indudable que la delimitación de áreas, primera etapa de planeamiento con la que se cuenta , no tiene ningún tipo de parámetros urbanísticos relativos a la edificación, estacionamiento y/o tratamiento de la Ley de Propiedad Horizontal N° 13.512, factores principales en el cambio de nuestra ciudad, por lo que debe clarificarse y reglamentarse por un instrumento eficiente y legal como lo es una Ordenanza;

que, nuestra Ciudad ha experimentado en estos últimos treinta años, de la cual data la normativa vigente, una importante transformación urbanística referida a nuevos modos de utilización de los espacios en lo que respecta a la densificación, dado por diferentes modos de vida. Por lo que la norma actual dispone indicadores que han quedado totalmente desactualizados no permitiendo que se efectivice el desarrollo deseado y generando repercusiones negativas, como lo es entre otras la especulación inmobiliaria:

que, la ciudad necesita una reglamentación precisa y actualizada en esta materia, no solo para asegurar reglas de juego claras a quienes participan en el mercado inmobiliario y que contribuyen al desarrollo urbanístico, sino también para asegurar y diagramar un perfil de ciudad;

que, en virtud de ello se elabora el proyecto de ordenanza a elevarse para que sea convalidado; y

CONSIDERANDO que en la Cuenta Sesión Ordinaria, llevada a cabo el día 20 de mayo de 2014, este Honorable Cuerpo aprobó por unanimidad el despacho de la comisión de Peticiones y Ordenanzas que aconseja sancionar el mencionado proyecto;

ARTICULO 8°: DE LA DENSIDAD NETA – La densidad máxima es de setecientos habitantes por hectáreas (700) hab/ha.-

ARTICULO 9°: DE LAS DIMENSIONES MINIMAS DE LA PARCELAS: Las medidas minimas de las parcelas son las siguientes:

1-Ancho: - veinte metros (20m).

2-Superficie; -seiscientos metros cuadrados (600m²).

ARTICULO 10°: DEL VOLUMEN EDIFICATORIO – El volumen edificatorio, determinado por el

Factor de Ocupación Total (FOT), el Factor de Ocupación para el Suelo (FOS), el índice de permeabilidad (IP) y la altura, son los siguientes:

1-Factor de Ocupación Total (FOT): 2.0

2-Factor Ocupación del Suelo (FOS): 0.6

3-Indice de Permeabilidad (IP): 0.15

4-Altura máxima: quince metros (15m.)

CAPITULO 3 – CORREDOR COMERCIAL 2 (C2)

ARTICULO 11°: DE DELIMITACION: Esta zona comprende las parcelas frentistas a la avenida Rivadavia pertenecientes a la Circ.I, Sección B, Mz. 54b, 55a, 54d, 55c, 66b, 67a, 66d y 67c, delimitada entre las avenidas Máximo Cabral y Mariano Saavedra. Las parcelas frentistas a la avenida Rivadavia pertenecientes a la Circ. I, Sección B, Mz. 18d, 19c, 18b, 19a, 6d, 7c, 6b y 7ª, delimitada entre las avenidas Pereyra e Ibáñez Frocham.

ARTICULO 12°: DE LOS SERVICIOS ESENCIALES: los servicios esenciales con los que deben contar las parcelas son: agua corriente, red cloacal, alumbrado público, pavimento y energía eléctrica.-

ARTICULO 13°: DE LA DENSIDAD NETA – La densidad máxima es de quinientos habitantes por hectáreas (500 hab/ha.).-

ARTICULO 14°: DE LAS DIMENSIONES MINIMAS DE LAS PARCELAS: las medidas mínimas de las parcelas son la siguientes:

1-Ancho: -Quince metros (15m.)

2-Superficie:- trescientos setenta y cinco metros cuadrados (975m2).

ARTICULO 15°: DEL VOLUMEN EDIFICATORIO – el volumen edificatorio, determinado por el Factor de Ocupación Total (FOT), el Factor de Ocupación del Suelo (FOS), el Índice de Permeabilidad (IP) y la altura, son los siguientes:

1-Factor de Ocupación Total (FOT): 1.8

2-Factor de Ocupación de Suelo (FOS): 0.8

3-Indice de Permeabilidad (IP): 0.15

4-altura máxima: doce metros (12m.)

CAPITULO 4 – RESIDENCIAL 1 (R1)

ARTICULO 16°: DE LA DELIMITACION. Esta zona pertenece a la Circ. I, Sección A, Mz. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 22, 32, 42, 52, 62, 72, 72, 84, 83, 82, 81, 80, 79, 78, 77, 76, 75, 74, 73, 96, 94, 88, 86, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 31, 41, 51, 61, 71, 70, 69, 68, 67, 66, 65, 64, 63, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 40, 50, 60, 59, 55, 54, 53, 43, 33, 34, 35, 39, 49, 45 y 44 y se encuentra delimitada por las siguientes avenidas, Mariano Acosta desde Máximo Cabral a Pereyra, Pereyra desde Mariano Acosta a Bozan, Bozan desde Pereyra a Máximo Cabral y Máximo Cabral desde Bozan a Mariano Acosta.

También comprenden esta zona las parcelas frentistas a Avenida mariano Acosta perteneciente a la Circ. I, Sección B, Mz. 45c, 45b, 39b, 39d, 33b, 33d, 27b y 27d. Las parcelas frentistas a la avenida Pereyra pertenecientes a la Circ. I, Sección B, Mz. 16, 16d, 17c, 17d, 18c, 18d, 19c, 19d, 20c, 20d, 21c y 21d. Las parcelas frentistas a la avenida Bozan pertenecientes a la Circ. I, Sección B, Mz. 28a, 28c, 34a, 34c, 40a, 40c, 46^a y 46c. Las parcelas frentistas a la avenida Máximo Cabral pertenecientes a la Circ. I, Sección B, Mz. 57b, 57a, 56b, 55a, 54b, 54a, 53b, 53a, Qta. 52 Fr. I y II, Mz. 52e. Se exceptúan las pertenecientes a la zona Administrativa Comercial, Corredor Comercial 1 (C1) y al Corredor Comercial 2 (C2).-

ARTICULO 17°: DE LOS SERVICIOS ESENCIALES: los servicios esenciales con los que deben contar las parcelas son: agua corriente, red cloacal, alumbrado público, pavimento y energía eléctrica.-

ARTICULO 18°: DE LA DENSIDAD NETA – La densidad máxima es de quinientos habitantes por hectáreas (500 hab/ha).-

ARTICULO 19°: DE LAS DIMENSIONES MINIMAS DE LAS PARCELAS – Las medidas mínimas de las parcelas son las siguientes:

1-Ancho: 15 metros (15m.)

2-Superficie: trescientos setenta y cinco metros cuadrados (375m²).

ARTICULO 20: DEL VOLUMEN EDIFICATORIO – El volumen edificatorio, determinado por el Factor de Ocupación Total (FOT), el Factor de Ocupación del suelo (FOS), el índice de permeabilidad (IP) y la altura, son los siguientes:

1-Factor de Ocupación Total (FOT): 2,0

2-Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,6

3-Indice de Permeabilidad (IP): 0,15

4-Altura máxima: quince metros (15m.) frente a avenidas y doce metros (12 m.) frente a callea.-

CAPITULO 5 – RESIDENCIAL 2 (R2)

ARTICULO 21: DE LA DELIMITACION. Esta zona pertenece a la Circ. I, Sección B, Qta. 52 Fr. I y II, Mz. 52e, 53a, 53b, 54a, 54b, 55a, 55b, 56a, 56b, 57a, 57b, 57d, 69b, 69d, 69c, 68d, 68c, 67d, 67c, 66d, 66c, 65d, 65c, 64f, 64e, 64d, 64a, 64b, 64c, 53d, 54c, 54d, 55c, 55d, 56c, 56d, 57c, 69a, 68b, 68a, 67b, 67a, 66b, 65b, y 65a y se encuentra delimitada por las siguientes avenidas, Mariano Acosta desde Mariano Saavedra a Máximo Cabral, Máximo Cabral de Mariano Acosta a Bozan desde Máximo Cabral a Mariano Saavedra y Mariano Saavedra desde Bozan a Mariano Acosta. También comprenden esta zona las parcelas frentistas a la avenida Mariano Acosta pertenecientes a la Circ. I, Sección B, Mz, 51, 63b y 63d. Las parcelas frentistas a la avenida Mariano Saavedra pertenecientes a la Circ. I, Sección M, Mz.334n, 334t, 335a, 335b, 335c, 335d, 336a y 336b. Las parcelas frentistas a la avenida Bozan pertenecientes a la Circ. I, Sección B, Mz. 70c, 70a, 58c y 58a.

Se exceptúan las pertenecientes al corredor Comercial 2 (C1) y a Residencial 1 (R1).-

ARTICULO 22°: DE LOS SERVICIOS ESENCIALES: los servicios esenciales con los que deben contar las parcelas son: agua corriente, red cloacal, alumbrado público, pavimento y energía eléctrica.-

ARTICULO 23°: DE LA DENSIDAD NETA – La densidad máxima es de trescientos cincuenta habitantes por hectárea (350 hab/ha).-

ARTICULO 24°: DE LAS DIMENSIONES MINIMAS DE LAS PARCELAS – Las medidas mínimas de las parcelas son las siguientes:

1-Ancho; quince metros (15m.)

2-Superficie: trescientos setenta y cinco metros cuadrados (375m²)

ARTICULO 25°: DEL VOLUMEN EDIFICATORIO – El volumen edificatorio, determinado por el Factor de Ocupación Total (FOT), el Factor de Ocupación del Suelo (FOS), el Índice de permeabilidad (IP) y la altura, son los siguientes:

1-Factor de Ocupación Total (FOT): 1,6

2-Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,6

3-Índice de permeabilidad (IP): 0,2

4-Altura máxima: doce metros (12m) en lotes frentistas de avenidas y nueve metros (9m.) en lotes frentistas de calle.-

CAPITULO 6 – RESIDENCIAL 3 (R3)

ARTICULO 26°: DE LA DELIMITACION. Esta zona pertenece a la Circ. I, Sección B, Mz. 4a, 4b, 5a, 5b, 6a, 6b, 7a, 7b, 8a, 8b, 9e, 9b, 9d, 21b, 21d, 21c, 20d, 20c, 19d, 19c, 18d, 18c, 17d, 17c, 16d, 16c,

16a, 4c, 4d, 5d, 5c, 6c, 6d, 7c, 7d, 8c, 8d, 9g, 9h, 9f, 21a, 20b, 20a, 19b, 19a, 18b, 18a, 17b, 17ª y 16b y se encuentra delimitada por las siguientes avenidas, Mariano Acosta desde Pereyra a avenida Ibáñez Frocham, Ibáñez Frocham desde Mariano Acosta a Bozan, Bozan desde Ibanez frocham a Pereyra, Pereyra desde Bozan a Mariano Acosta. También comprende esta zona, los frentistas a la avenida Mariano Acosta pertenecientes a la Circ. I, Sección B, Mz.15d, 15b, 3b y 3d. Los frentistas de la avenida Frocham pertenecientes a la Circ. I, Sección H, Ch. 205 y 172, Mz. 172v, 205u, 205v, 205g, 205h, Ch.206 Fr. I y II, Mz. 206s, 206t, 207r y 207s. Los frentistas a la avenida Bozan pertenecientes a la Circ. I, Sección B, Mz. 10a, 10c, 22ª y 22c. Se exceptúan las pertenecientes al corredor comercial 2 (C 2), y a Residencial 1 (R1).-

ARTICULO 27°: DE LOS SERVICIOS ESENCIALES: los servicios esenciales con los que deben contar las parcelas son: agua corriente, alumbrado público, pavimento y energía eléctrica.-

ARTICULO 28°: DE LA DENSIDAD NETA: La densidad máxima es de trescientos cincuenta habitantes por hectárea 350 hab/ha).-

ARTICULO 29°: DE LAS DIMENSIONES MINIMAS DE LAS PARCELAS – Las medidas mínimas de las parcelas son las siguientes:

1-Ancho: quince metros (15m)

2-Superficie: trescientos setenta y cinco metros cuadrados (375m²)

ARTICULO 30°: DEL VOLUMEN EDIFICATORIO - El volumen edificatorio, determinado por el factor de Ocupación Total (FOT), el Factor de Ocupación del Suelo (FOS), el índice de permeabilidad (IP) y la altura, son los siguientes:

1-Factor de Ocupación Total (FOT): 1,6

2- Factor de ocupación del Suelo (FOS): 0.6

3-Índice de Permeabilidad (IP): 0,2

4-Altura Máxima: doce metros (12m) en lotes frentistas de avenidas y nueve metros (9m) en lotes frentistas de calles.

CAPITULO 7 – RESIDENCIAL 4 (R4)

ARTICULO 31°: DE LA DELIMITACION. Esta zona pertenece a la Circ.I, Sección B, Qta. 43 y 44, Mz. 1a, 1b, 2a, 2b, 3c, 3d, 3b, 15b, 15d, 27d, 27b, 33d, 33b, 39d, 39b, 45b, 45c, 51, 63b, 63d, 63c, 62d, 62c, 50d, 50e, 62b, 63a, 51c, 51a, 45d, 45a, 39a, 33c, 33a, 27c, 27a, 15c, 15a, 3a, 2d, 2c, 1d, 2c, 1d, 1c, 13a, 13c, 25a, 25c, 31a, 31c, 37a, 37c, 28d, 38b, 32d, 32b, 26d, 26b, 14d, 14b, 14a, 13b, 13d, 25b, 25d, 31b, 31d, 37b, 37d, 38c, 38a, 32c, 32a, 26c, 26a, 14c, 10a, 10b, 11a, 11b, 12d, 12b, 12a, 24b, 24d, 30b, 30d, 36b, 36d, 42b, 42d, 48d, 48c, 48a, 47d, 47c, 46d, 46c, 46a, 40c, 40a, 34c, 34a, 28c, 28a, 22c, 22a, 10c, 10d, 11d, 11c, 12c, 24a, 24c, 30a, 30c, 36a, 36c, 42a, 42c, 48b, 47b, 47a,

46b, 40d, 40b, 34d, 34b, 28d, 28b, 22d, 22b, 23a, 23b, 23d, 29b, 29d, 35b, 35d, 41b, 41d, 41c, 41a, 35c, 35a, 29c, 29a, 23c, 58a, 58b, 58c, 58d, 70a, 70b, 70c, 70d, 71a, 71b, 71 Fr. I y II, 59a, 59b, 59c, 59d, 60a, 60b, 60c, 60d, 72a, 72b, 72c y 72d. Circ. I, Sección L, Mz. 292c, 292d, 292g, 292h, 292s, 292m, 292t, 292n, 292w, 292x, 292p, 292r y 292. Circ. I, Sección M, 334n, 334t, 335a, 335b, 335c, 335d, 336a, 336b, 336c, 336d, 336g, 336n, 336t, 336s, 336r, 336k, 336e, 336f, 336m, 335w, 335t, 335k, 335e, 334s, 334m, 335m, 335n, 335p, 335h, 335g, 335f, 336 Fr. I. Circ. I, Sección H, Ch. 7, 206 Fr. I, II, III y IV, 208 Fr. IV, 198 Fr. I, Mz. 205u, 205s, 197x, 197y, 197z, 198b, 198a, 197ab, 197af, 198f, 198g, 197r, 197s, 198m 197v, 197w, 198s, 198t, 198u, 198v, 198w, 198y, 198x, 198r, 198h, 198k, 198z, 198ac, 207a, 207b, 207c, 207d, 207h, 207r, 206t, 206s, 205h, 205g, 205v, 205t, 205a, 205b, 205d, 205c, 205e, 205f, 206m, 206n, 207m, 207n, 207g, 207f, 207e, 206h, 206d. Circ. I, Sección E, Ch. 101u, 102i, 102j, 102p y 102n. Circ. I Sección G, Ch. 172, 171 Fr. II, Mz. 171n, 171e, 171c, 172ª, 172b, 172c, 172i, 172t, 172u, 172v, 172p, 172n, 171s, 172r, 171p, 171j, 171f, 171g, 171h, 172d, 172e, 172j, 172h, 171m y 171k. Se encuentra delimitada por las siguientes calles y avenidas; Dellatorre desde avenida Máximo Cabral a avenida Orlando Sanguinetti desde calle Dellatorre a calle Leandro N. Alem, Leandro N. Alem desde avenida Orlando Sanguinetti hasta Roight, Roight desde Leandro N. Alem hasta Bartolome Mitre desde Roight hasta González y San Millán, González y San Millán desde Bartolomé Mitre hasta avenida Juan Domingo Perón, avenida Juan Domingo Perón desde Gonzalez y San Millan hasta Benjamin Butteler, Benjamin Butteler desde avenida Juan Domingo Peron hasta calle Alvarez de Toledo, calle Alvarez de Toledo desde Benjamin Butteler hasta Roight, Roight desde Alvarez de Toledo hasta Hipolito Yrigoyen, Hipolito Yrigoyen desde Roight hasta avenida Orlando Sanguinetti , avenida Orlando Sanguinetti desde Hipolito Yrigoyen hasta calle Ricardo Rojas, Ricardo Rojas desde Orlando Sanguinetti hasta avenida Ibañez Frocham, avenida Ibañez Frocham desde Ricardo Rojas hasta avenida Ledesma, Avenida Ledesma desde avenida Ibañez Frocham hasta avenida Mariano Saavedra, avenida Mariano Saavedra desde avenida Ledesma hasta Ricardo Rojas, Ricardo Rojas desde avenida Mariano Saavedra hasta Armendariz, Armendariz desde Ricardo Rojas hasta avenida Rivadavia desde Armendariz hasta Dassatti, Dassatti desde avenida Rivadavia hasta Sarmiento, Sarmiento desde Dassatti hasta avenida Mariano Saavedra, avenida Mariano Saavedra desde avenida Mariano Acosta hasta calle De la Torre, De La Torre desde avenida Mariano Saavedra hasta Armendariz, Armendariz desde De La Torre hasta Dellatorre, Dellatorre desde Armendariz, hasta avenida Mariano Saavedra desde Dellatorre a Volonte, Volonte desde avenida Mariano Saavedra a Joaquin V. Gonzalez, Joaquin V. González desde Ibarbia hasta De La Torre, De La Torre desde Joaquín V. González hasta avenida Máximo Cabral, avenida Máximo Cabral desde De La Torre hasta Dellatorre. Se exceptúan lo afectado para Residencial 1 (R1) Residencial 2 R2 y Residencial 3 (R#).

ARTICULO 32°: DE LOS SERVICIOS ESENCIALES: los servicios esenciales con los que deben contarlas parcelas son: agua corriente, red cloacal, alumbrado publico, pavimento y energía eléctrica.-

ARTICULO 33°: DE LA DENSIDAD NETA – La densidad máxima es de doscientos habitantes por hectárea (200 hab/ha).-

ARTICULO 34°: DE LAS DIMENSIONES MINIMAS DE LAS PARCELAS - Las medidas mínimas de las parcelas son las siguientes:

1-Ancho: doce metros (12m)

2-Superficie: trescientos metros cuadrados (300m²)

ARTICULO 35°: DEL VOLUMEN EDIFICATORIO – El edificatorio, determinado por el Factor de Ocupación Total (FOT), el Factor el Ocupación del Suelo (FOS), el índice de Permeabilidad (IP) y la altura, son los siguientes:

1-Factor de Ocupación Total (FOT): 1

2-Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 0,6

3-Índice de Permeabilidad (IP): 0,20

4-Altura máxima: diez metros y medio (10,5m) en lotes frentistas de avenidas y siete metros y medio (7,5m) en lotes frentistas de calles.

CAPITULO 8 – PARAMETROS URBANISTICOS RELATIVOS A LA OCUPACION DE LA PARCELA:

Son los que definen la superficie de parcela que puede ser ocupada por edificación y la que debe permanecer libre de construcciones y son de aplicación en obras de edificación nueva y/o en remodelaciones de edificios que supongan nuevas ocupaciones de suelo.-

Los parámetros son los siguientes:

ARTICULO 36°: Factor de Ocupación de Suelo: (FOS) : Se denomina a la relación entre la proyección sobre la cota media del terreno natural (+1,50m) de la superficie cubierta y semicubierta edificada y la superficie total de la parcela.-

El FOS se calcula de la siguiente forma:

Factor máximo de Ocupación (FOS) para la zona por superficie total de la parcela (m²) = superficie máxima permitida en proyección sobre el terreno, para construir en la parcela.-

ARTICULO 37°: Índice de Permeabilidad (IP): Se denomina al área descubierta y permeable del terreno, en relación a la superficie libre, dotada de vegetación que contribuye al equilibrio cinámico y reduce los aportes de aguas pluviales al sistema público de drenaje urbano.-

El índice de permeabilidad se calcula de la siguiente forma:

Índice de permeabilidad mínima (IP) para la zona por superficie total de la parcela (m²)n= superficie permeable mínima obligatoria en la parcela.

CAPITULO 9 – PARAMETROS URBANISTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACION.

Son aquellos que limitan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela y son de aplicación en obras de edificación nueva y/o en remodelaciones de edificios que supongan aumentos o disminuciones tanto de locales como de la superficie cubierta y/o semicubierta.-

ARTICULO 38°: Factor de Ocupacion Total (FOT): Se denomina a la relación entre la superficie cubierta y semicubierta máxima edificada y/o edificar y la superficie de la parcela.-

Se considera superficie cubierta en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta ubicadas por sobre el nivel de la cota de la parcela, incluyéndose espesores de tabiques, muros interiores y exteriores.- A los efectos de su computo no será considerada como superficie cubierta edificada a:

-Salas de maquinas, tanques, depósitos o lavaderos en azoteas y escaleras en niveles superiores.

-Plantas libres, entendiéndose como tal a la totalidad de la superficie ubicada en la planta baja, como mínimo con los dos lados de mayor longitud abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable.-

-Las superficies de aquellos locales cuya cota superior de techo sea igual o menor a un metro y medio (1,50m).-

Se calcula de la siguiente manera:

FOT: Superficie total de la parcela (m²) x índice de FOT de la zona = superficie (m²) máxima que se permite construir en la parcela.-

ARTICULO 39°: Densidad Neta (DN): Se denomina a la relación entre la población de una parcela y su superficie.-

Es el instrumento que controla el nivel de densificación poblacional de las edificaciones sean estas de uso exclusivo o que contengan usos mixtos.-

Densidad habitacional

-**Densidad poblacional bruta** es la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.-

-**Densidad poblacional neta** es la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, libre de los espacios circulatorios y verdes públicos.-

Se calcula de la siguiente manera:

Densidad: $\frac{\text{sup. Total de la parcela (m}^2\text{)} \times \text{índice de densidad de la zona (Hab/ha)}}{10.000 \text{ m}^2} = \text{cant. De Hab/ha.}$

A la cantidad de hab/ha se lo divide en 2 y la resultante es la cantidad máxima de dormitorios permitidos en la parcela, si el uso es residencial.

Para el caso de unidades locatorias que tuviera un solo local habitable, este deberá tener por lo menos un área mínima de 16 m².

Cuando el uso es no residencial, la resultante indica la cantidad de habitantes que será distribuido un habitante cada 20m².

CAPITULO 10 – PARAMETROS URBANISTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACION:

Son aquellas que determinan el volumen y la forma de la ubicación de la edificación y son de aplicación en obras de edificación nueva y en remodelaciones y/o ampliaciones de edificios que supongan aumentos o disminuciones tanto de locales como de la superficie cubierta y/o semicubierta

ARTICULO 40°: Altura máxima es la medida vertical comprendida entre la cota del nivel de vereda y la cota del techo y/o cubierta terminada del último local habitable ubicado en la parte mas alta de la edificación.-

-No se computa dentro de la medida vertical máxima, el nivel que se encuentre en la parte superior de la edificación retirado como mínimo tres (3) metros de la Línea de fachada de Frente y tenga como único destino los siguientes usos: tanques de agua, sala maquinas de ascensores, cajas de escaleras, chimeneas, sala de maquinas de equipos de acondicionamiento térmico, calderas y deposito de los servicios comunes.-

Este nivel podrá superar los tres metros (3m) de altura y deberá ser tratados con los mismos materiales de la fachada formando parte del conjunto edificio.-

-Las antenas de uso exclusivo del edificio, los pararrayos y conductores de ventilación no se computan dentro de la altura máxima.-

-No se computa dentro de la medida vertical máxima el nivel que se encuentra en la parte superior de una edificación, retirado como mínimo tres (3) metros de la Línea de Fachada de Frente, cumpla con el retiro del eje medianero de fondo, tenga una superficie libre accesible desde un espacio común del edificio con una superficie igual o mayor al cincuenta por ciento (50%) de la planta total.

Este nivel no puede superar los tres (3) metros de altura, debe realizarse con los mismos materiales de la fachada formando parte del conjunto edilicio.-

ARTICULO 41°: Espacio Libre Urbano es el espacio abierto capaz de garantizar las condiciones adecuadas de habitabilidad en función de los requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, visuales exteriores y vegetación.-

Los locales definidos en el Código de Edificación como de primera y tercera categoría solo pueden ventilar e iluminar al espacio, cuyas dimensiones y reglamentaciones están en el Código de edificación.-

- a) **Locales de primera categoría o habitables:** salas, oficinas, estudios, bibliotecas, salones de juego, escritorios, comedores, dormitorios de servicio, vestíbulos y demás locales no habitables no comprendidos en la tercera categoría.- La determinación del destino de cada local, será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera fijar el solicitante de un permiso construcción.-
- b) **Locales de tercera categoría o trabajo:** locales comerciales y/o de trabajo, deposito, comerciales y/o industriales, gimnasios y demás locales usados para practicar deportes, cocinas de hoteles o restaurantes, comederos colectivos y similares, casa de comidas.-
- c) Patios auxiliares son aquellos espacios destinados a iluminar aquellos locales definidos en el Código de Edificación como de segunda categoría.- Las dimensiones y reglamentaciones están en el Código de edificación.-

Locales de segunda categoría o trabajo o dependencia: cocinas, cuartos de baños, retretes, guardarropas o vestuarios colectivos, vestuarios privados y escaleras principales que sirvan a unidades funcionales que no posean ascensor, cuartos de costura, cuartos de planchado, cuarto de vestir, despensas y lavaderos.-

CAPITULO 11- PARAMETROS URBANISTICOS RELATIVOS A LA POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA:

ARTICULO 42°: Retiro de frente es la distancia entre la Línea Municipal y Línea de Fachada.-

ARTICULO 43°: Retiro lateral es la distancia entre los Ejes Medianeros laterales de la parcela y la Línea de la fachada lateral.-

ARTICULO 44°: Áreas libres obligatorias de centro de manzanas son aquellos espacios destinados a garantizar el asoleamiento de las parcelas y el pulmón de manzana.-

Solo puede construirse sobre los ejes medianeros de fondo, aquellos locales destinados a estacionamientos, parrillas y locales de segunda y tercera categoría que no formen parte de una unidad funcional y sean de uso común para todo el edificio.

Las edificaciones construidas sobre este eje deben respetar las condiciones mínimas de iluminación

Y ventilación, no pueden superar los tres metros y medio (3,5m) de altura y su superficie cubierta debe ser igual o menor al veinte por ciento (20%) de la superficie total de la parcela.-

En los edificios cuya altura es mayor a tres metros y medio (3,5m) y menor a doce metros (12m) la fachada posterior del edificio deberá estar separada de la línea de fondo o de la línea construcción más próxima a una distancia igual o mayor $1/3$ de su altura con un mínimo de seis metros (6m).-

En los edificios cuya altura es mayor a doce metros (12m) la fachada posterior debe estar separada del eje medianero de fondo a una distancia igual o mayor a : $0.35 h + 8m$.- Siendo h. la altura máxima del edificio.-

Cuando la distancia se encuentra entre dos bloques con alturas mayores a tres metros y medio (3,5m) (por lo tanto ninguno de los dos volúmenes están situadas sobre el eje de fondo), se permite construir el lado menor con un espacio de circulación que vincule a los bloques del edificio, cuyo ancho no supere el veinte por ciento (20%) del ancho total de la parcela.-

CAPITULO 12 – DE LA SUBDIVISION DEL SUELO

En este capítulo se establecen las distintas formas de urbanizaciones y dimensiones de parcelas resultantes de la subdivisión de las áreas urbanas, complementarias y rurales, como así también los distintos regímenes, restricciones, cesiones y publicidad de las mismas.-

ARTICULO 45°: DE LAS URBANIZACIONES

- 1. Propiedad Horizontal (PH):** denominase a los distintos pisos de un edificio de más de un nivel o distintos de un mismo piso o edificio de una sola planta, que sean independiente y se ubiquen dentro de una misma parcela teniendo salida a la vía pública directamente o por un pasaje común.-
 - a) Cada unidad funcional que forme parte de una propiedad horizontal debe tener de manera independiente al conjunto, un espacio libre sin construir que garantice la ventilación e iluminación.-

Este espacio debe:

- Tener una superficie total igual o mayor al veinte por ciento (20%) de la superficie total construida de la unidad funcional correspondiente.-
 - Ser accesible desde la unidad funcional al que corresponde.-
 - Mantener libre y sin techar los espacios, excepto los balcones ubicados en un primer nivel o mas de altura y solo cuando estos tengan dos o más de sus caras libres y sin cerramiento.-
- b) Se computa como superficie libre mínima de una unidad funcional a los diferentes espacios libres independientemente de cómo están ubicados dentro de la unidad y siempre que se respete las condiciones exigidas en el Código de Edificación.-
 - c) El conjunto habitacional que se encuadre dentro del régimen de propiedad horizontal debe dejar disponible un espacio sobre la línea municipal, o accesible desde la via publica con las

siguientes dimensiones: 2,5 m. de ancho; 2,5 m de profundidad y 2 m de alto. – Este espacio esta des tinado al servicio de energía eléctrica.-

- d) El régimen de PH debe respetar lo establecido en las normativas municipales y en la Ley de Propiedad Horizontal N°13.512 y todas sus modificatorias.-

CAPITULO 13 – PARAMETRSO URBANISTICOS RELATIVOS AL ESTACIONAMIENTO PRIVADO DE LOS VEHICULOS Y A LOS ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA.

ARTICULO 46°: El estacionamiento privado es el destinado a la provisión de lugares exigidos como equipamiento de servicios de los edificios.-

El estacionamiento se debe realizar de manera directa desde la via publica a través de un acceso cada (12) metros lineales, tomados en el ancho total de la parcela, con un ancho máximo igual a dos metros con cincuenta centímetros (2,50m) cada uno.

En las parcelas de esquina se permite doble acceso siempre que respeten la distancia mínima de doce metros (12m) de perímetro de separación entre los mismos. Cada acceso vehicular debe estar correctamente señalado.-

En usos no residenciales, el establecimiento mínimo es aquel de uso no permanente, destinado a las personas que utilicen el servicio.- No se computa como establecimiento mínimo el destinado al personal del lugar.-

ARTICULO 47°: Las dimensiones mínimas son:

- a) **Para vehículos de dos (2) ruedas:** doscientos sesenta (260) centímetros de longitud por ciento cincuenta (150) centímetros de ancho.-
- b) **Para automóviles:** quinientos (500) centímetros de longitud por doscientos cincuenta (250) centímetros de ancho.-
- c) **Para vehículos industriales livianos:** seiscientos (600) centímetros de longitud por doscientos setenta (270) centímetros de ancho.-
- d) **Para vehículos industriales pesados y colectivos:** Novecientos (900) centímetros de longitud por trescientos (300) centímetros de ancho.-

Los anchos son libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales del modulo, admitiéndose una reducción por existencia de columnas hasta un diez (10) por ciento.-

Las marcas de delimitación deben estar en el suelo o pavimento sin ningún tipo de cerramiento.-

Las dimensiones son netas, con la exclusión de espacios para circulación y maniobras.-

Los estacionamientos deberán ventilar correctamente, ya sea a través de ventilación natural o forzada para evitar la acumulación de gases.-

ARTICULO 48°: La cantidad mínima de módulos de estacionamiento exigidos según el uso es:

- a)** Vivienda unifamiliar: un modulo para automóviles por vivienda.
- b)** Vivienda multifamiliar y/o colectiva: un modulo para automóviles cada dos (2) viviendas.
- c)** Conjuntos habitacionales de interés social: un modulo para automóviles cada tres (3) viviendas.-
- d)** Usos no residenciales con una superficie menor a doscientos cincuenta metros cuadrados (250m²): sin exigencias.-
- e)** Usos no residenciales con una superficie mayor a doscientos cincuenta metros cuadrados (250m²): un modulo para automóviles cada (50m²) cubiertos del local.-
- f)** Para usos no residenciales destinados a bar y boliches bailables: diez (10) módulos para automóviles con lo mínimo – Cuando la superficie total cubierta del local supera los trescientos metros cuadrados (300) se debe adicionar un (1) modulo para automóviles cada treinta metros cuadrados (30m²) cubiertos.-
- g)** Para usos no residenciales destinados a comercios alimenticios de mediano y gran tamaño: debe tener un modulo para automóviles cada cincuenta metros cuadrados (50m²).

3.5.3 Los usos que impliquen la necesidad de maniobras de vehículos de carga deben contar con espacios adecuados para realizar las operaciones de carga y descarga dentro de la parcela sin que afecte el tránsito en la vía pública.-

Se entiende por operaciones de carga y descarga a las propiamente dichas de los vehículos y a las maniobras de movimiento para entrar y salir del local y la espera de los vehículos.-

El modulo para carga y descarga tiene una superficie mínima de treinta metros cuadrados (30m²).-

- a) Usos residenciales sin exigencias .-
- b) Usos no residenciales con una superficie menor a quinientos metros cuadrados (500m²): sin exigencias.-
- c) Usos no residenciales con una superficie mayor a quinientos metros cuadrados (500m²): un (1) modulo para carga y descarga.-
- d) Usos no residenciales con una superficie entre mil metros cuadrados (1.000m²) y dos mil quinientos metros cuadrados (2.500m²): dos (2) módulos para carga y descarga.-
- e) Usos no residenciales con una superficie entre dos mil quinientos metros cuadrados (2.500m²) y cinco mil metros cuadrados (5.000m²): tres (3) módulos para carga y descarga.-
- f) Usos no residenciales con una superficie entre cinco mil metros cuadrados (5.000m²) y diez mil metros cuadrados (10.000m²) cuatro (4) módulos para carga y descarga.-
- g) Usos no residenciales con una superficie entre diez mil metros cuadrados (10.000) y veinte mil metros cuadrados (20.000m²): cinco (5) módulos para carga y descarga.-

h) Usos no residenciales con una superficie mayor a veinte mil metros cuadrados (20.000m²): cinco (5) módulos para carga y descarga más uno (1) adicional por cada fracción de diez mil metros cuadrados (10.000m²).

Las dimensiones son netas, con la exclusión de espacios para circulación y maniobras.-

ARTICULO 49°: Para todos aquellos casos en donde la edificación sea preexistente y no permita de forma alguna cumplir con el modulo mínimo, de acuerdo a la escala, deberá proveer una zona con idéntica superficie que la requerida con el fin de suplir.

ARTICULO 50°: Forma parte de la presente Ordenanza el anexo I: Cuadro de zonas y el Anexo II: Plano de zonas y corredores urbanísticos.-

ARTICULO 51°: La Autoridad de Aplicación de esta Ordenanza es la Secretaria de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Saladillo.-

ARTICULO 52°: Deróguese toda otra disposición que se oponga a la presente.-

ARTICULO 53°: Comuníquese al Departamento Ejecutivo, dese al Registro Oficial, cúmplase, publíquese y archívese.-

ORDENANZA N°26/14.-

