

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

---

# FICHAS DE ZONAS DEL ÁREA URBANA

AU-

EF1

Área urbana

Eje Fundamental

**Carácter:**  
Constituye el eje de centralidad histórica y administrativa, tramo con predominio institucional y cultural, donde se concentran los principales edificios públicos y equipamientos, consolidando su función como núcleo administrativo y símbolo urbanístico del Partido, entre la avenida 1 y calle 19.

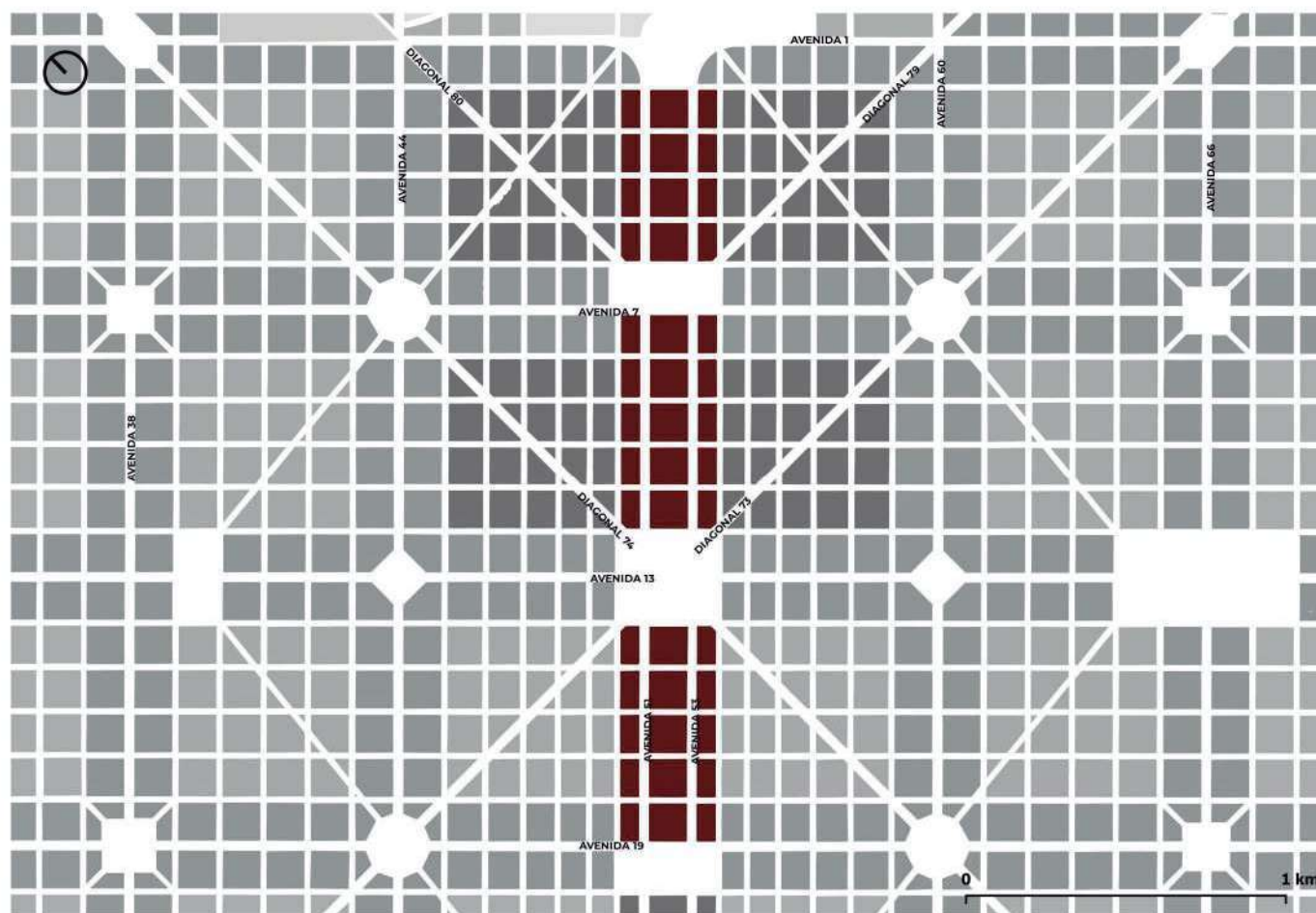
**Usos**

**Predominante:** COMERCIO, EQUIPAMIENTO, SERVICIOS

**Complementario:** HABITACIONAL

**Admitidos:** Ver hoja 2.

**Peligrosidad**  
Ver regulación Macro área de Peligrosidad por riesgo de inundación.



## Zonificación ambiental

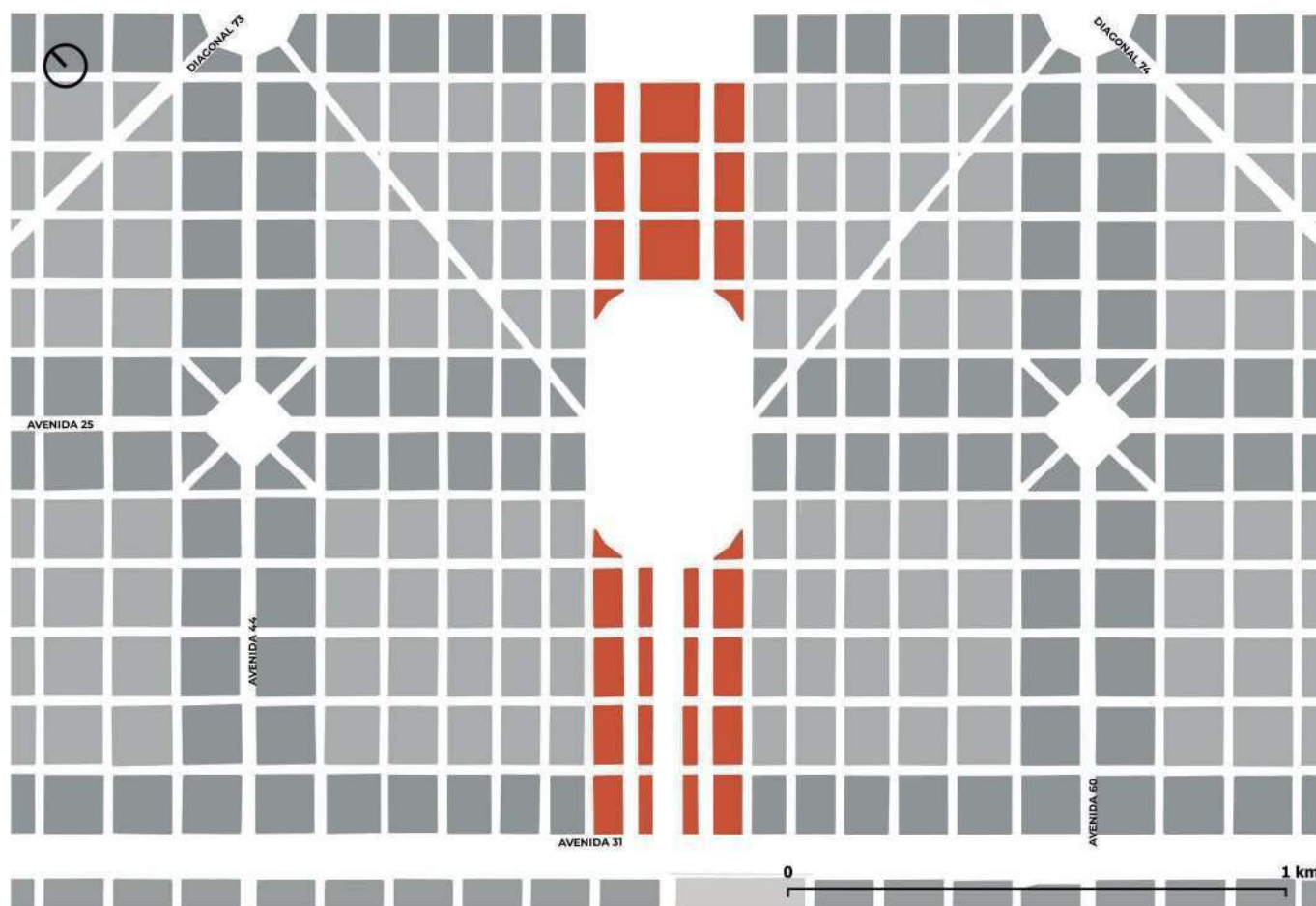
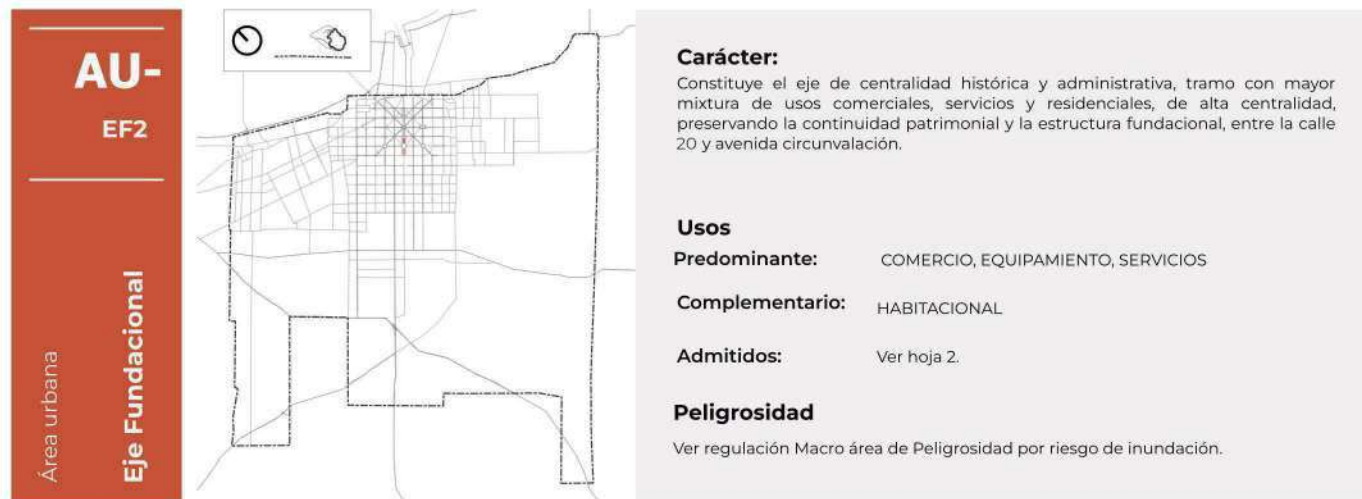
Ver regulación Macro área de Zonificación ambiental.

## Disposiciones particulares:

**Estacionamiento:** en nuevas construcciones deberá preverse espacio de estacionamiento para vehículos y/o bicicletas según Título 4. Espacios libres de ocupación y forestación; según requerimientos, Título 5. Preservación del Patrimonio: Esta zona puede ser receptora de la transferencia de indicadores. Se evaluará saturación de usos según Título 4. Parcelas frentistas a la Casa de Gobierno (manzanas 376, 357 y 378): Usos: Se mantienen los de la zona de pertenencia, salvo aquellos de alta afluencia o que afecten la seguridad, que requerirán evaluación del COUT; Estacionamiento: Prohibido en las calles que rodean la manzana de la Casa de Gobierno. Deberán cumplimentar con los servicios mínimos establecidos en el Título 6 - Cargas Públicas.

## Indicadores

FOS	0,6	
FOT	RESIDENCIAL	2,5
	COMERCIAL / OFICINAS	3
	MÍNIMO	No
DENSIDAD	RESIDENCIAL	1000
	COMERCIAL / OFICINAS	2000
ALTURA	METROS	30
	NIVELES	10
RETIROS	FRENTE	No
	FONDO	Sí
	LATERAL	No
PARCELA MÍNIMA	ANCHO	30 m
	SUPERFICIE	900 m <sup>2</sup>
CUF	AVENIDA	15
	CALLE	20
PREMIOS	Por mejora morfológica según Art. 47º del DL 8912/77.	



## Zonificación ambiental

Ver regulación Macro área de Zonificación ambiental.

## Disposiciones particulares:

**Estacionamiento:** en nuevas construcciones deberá preverse espacio de estacionamiento para vehículos y/o bicicletas según Título 4. Espacios libres de ocupación y forestación; según requerimientos, Título 5. Preservación del Patrimonio: Esta zona puede ser receptora de la transferencia de indicadores. Se evaluará saturación de usos según Título 4. Deberán cumplimentar con los servicios mínimos establecidos en el Título 6 - Cargas Públicas.

## Indicadores

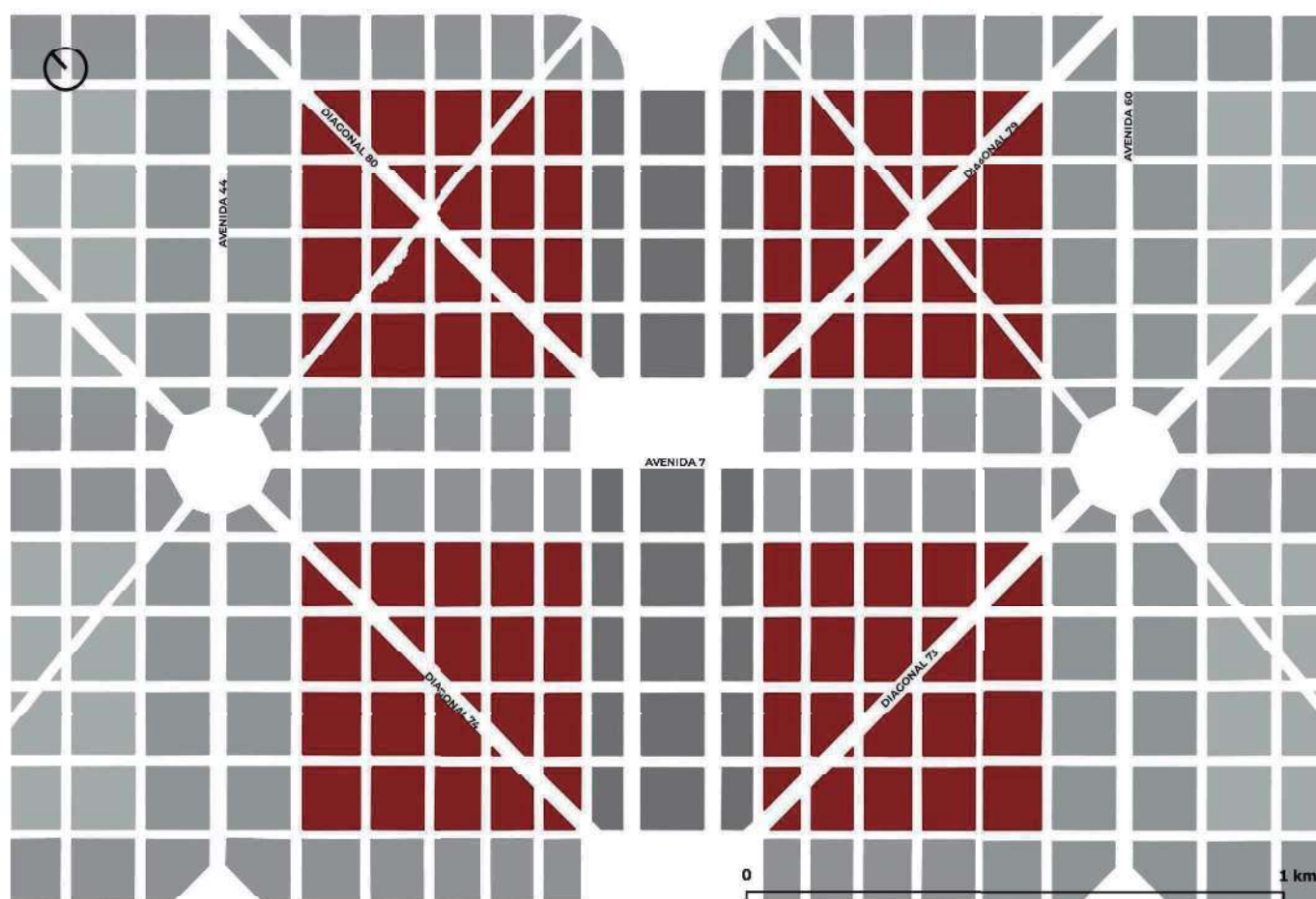
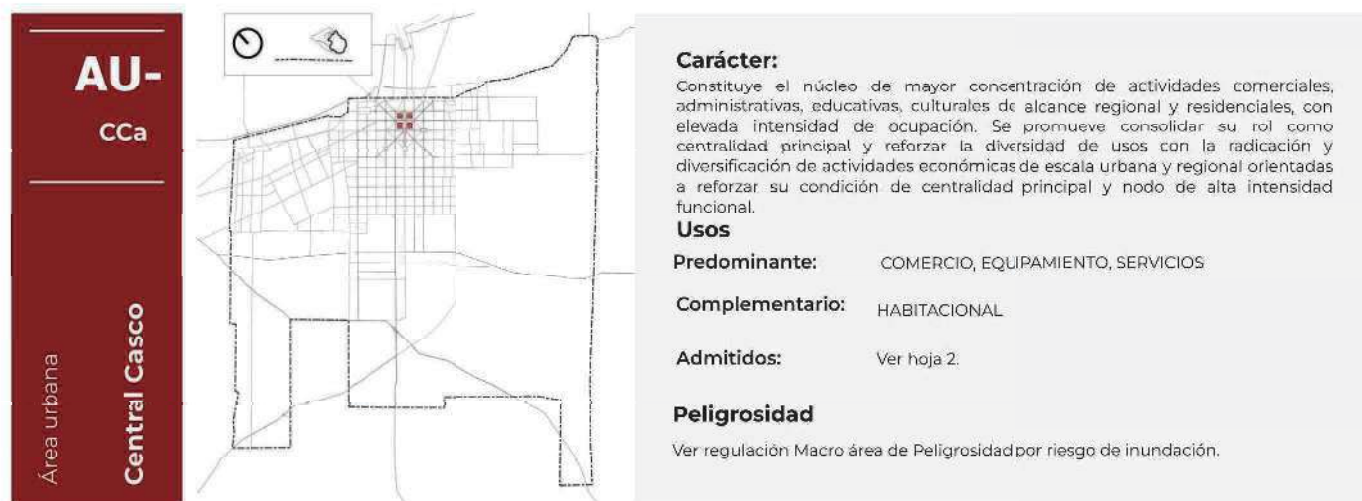
FOS	0,6	
FOT	RESIDENCIAL	2,5
	COMERCIAL / OFICINAS	3
	MÍNIMO	No
DENSIDAD	RESIDENCIAL	1000
	COMERCIAL / OFICINAS	2000
ALTURA	METROS	18
	NIVELES	6
RETIROS	FRENTE	No
	FONDO	Sí
	LATERAL	No
PARCELA MÍNIMA	ANCHO	30 m
	SUPERFICIE	900 m <sup>2</sup>
CUF	AVENIDA	20
	CALLE	30
PREMIOS	Por mejora morfológica según Art. 47º del DL 8912/77.	

- A Factibilidad de localización
- B Evaluación de Impacto Ambiental
- C Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales
- D Evaluación del Riesgo
- E Registro de oposición
- F Informe ambiental

UA - USO AUTHORIZABLE

- G Informe de Zonificación  
H Certificado de Aptitud Ambiental  
\* CUANDO SUPERE LOS 3000m2  
\*\* CUANDO SUPERE LOS 700m2  
/ SEGUN LA ESCALA DEL ESTABLECIMIENTO SE REQUIERE UNA U OTRA EVALUACION DE IMPACTO





## Zonificación ambiental

Ver regulación Macro área de Zonificación ambiental.

## Disposiciones particulares:

Estacionamiento: en nuevas construcciones deberá preverse espacio de estacionamiento para vehículos y/o bicicletas según Título 4. Espacios libres de ocupación y forestación: según requerimientos. Se evaluará saturación de usos según Título 4. Deberán cumplimentar con los servicios mínimos establecidos en el Título 6 - Cargas Públicas.

## Indicadores

FOS	0,6	
FOT	RESIDENCIAL	2,5
	COMERCIAL / OFICINAS	3
	MÍNIMO	No
DENSIDAD	RESIDENCIAL	1000
	COMERCIAL / OFICINAS	2000
ALTURA	METROS	24
	NIVELES	8
RETIROS	FRENTE	No
	FONDO	Sí
	LATERAL	No
PARCELA MÍNIMA	ANCHO	30 m
	SUPERFICIE	900 m <sup>2</sup>
CUF	AVENIDA	20
	CALLE	30
PREMIOS	Por mejora morfológica según Art. 47° del DL 8912/77.	

		EVALUACIONES			
		Usos Permitidos	Mixtura en Conectoras Principales	Mixtura en Conectoras Secundarias	
<b>HABITACIONAL</b>	Vivienda Unifamiliar	UP	UP	UP	
	Vivienda Multifamiliar	UP	UP	UP	
	Vivienda Comunitaria	UP	UP	UP	
	<b>Minoristas</b>				
<b>COMERCIO</b>	Minoristas en general	UP	UP	UP	
	Minoristas de mediana escala o autoservicios	A	UA	UA	UA
	Mercado o centro comercial	ACB		UA	UA
	Grandes superficies comerciales	ACB		UA	UA
	<b>Mayoristas</b>				
	Comercio mayorista pequeña y mediana escala	A		UA	
	Comercio mayorista gran escala	ACB			
	<b>EDUCACION ( Enseñanza e investigacion)</b>				
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	Establecimientos educativos en general	AC/B	UA	UA	UA
	Establecimientos educativos con laboratorio	AC/B	UA	UA	UA
	Institutos especializados de enseñanza (idiomas / danzas / arte)		UP	UP	UP
	<b>SANITARIO</b>				
	<b>Establecimientos con internación</b>				
	Nivel I – Baja Complejidad e Impacto Urbano		UP	UP	UP
	Nivel II – Media Complejidad e Impacto Urbano	AC	UA	UA	UA
	Nivel III – Alta Complejidad e Impacto Urbano	AC/B		UA	UA
	Establecimientos residenciales socio sanitarios	AC/B	UA	UA	UA
	<b>Establecimientos sin internación</b>	AC**	UA	UA	UA
	<b>Establecimientos complementarios</b>	AC/B	UA	UA	UA
	<b>Distribución de Productos Médicos y farmacias</b>				
	Depósitos de especialidades medicinales	AC/B			
	Farmacias		UP	UP	UP
	Herboristerías		UP	UP	UP
	<b>Equipamiento sanitario para Atención de animales.</b>				
	Consultorio Veterinario		UP	UP	UP
	Hospital /Clínica / Sanatorio veterinario	AC/B		UA	UA
	Albergues de Animales	AC/B			
	Studs	ABD			
	<b>SOCIAL Y DEPORTIVO</b>				
	<b>Espacios abiertos</b>				
	Pequeña y mediana escala	AC**	UA	UA	UA
	Gran escala	AB			
	<b>Espacios cubiertos</b>				
	Pequeña escala - Local de actividades físicas recreativas		UP	UP	UP
	Mediana escala	AC		UA	UA
	Gran escala	AB		UA	
	<b>Instalaciones mixtas</b>				
	Pequeña y mediana escala	AC**	UA	UA	UA
	Gran escala	AB		UA	UA
	<b>CULTURAL</b>				
	Espacio cultural de Baja intensidad y bajo impacto		UP	UP	UP
	Espacio cultural de Media intensidad y moderado	AC	UA	UA	UA
	Espacio cultural de Alta intensidad y alto impacto	AF		UA	UA
	<b>Espectáculos masivos / grandes equipamientos</b>	ABD			
	<b>Equipamiento cultural con actividades incómodas</b>	ABD			
	<b>RELIGIOSO</b>				
	De pequeña, mediana y gran escala.	AC**/B	UP	UP	UP

A Factibilidad de localización  
B Evaluación de Impacto Ambiental  
C Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales  
D Evaluación del Riesgo  
E Registro de oposición  
F Informe ambiental

		EVALUACIONES			
		Usos Permitidos	Mixtura en Conectoras Principales	Mixtura en Conectoras Secundarias	
<b>SERVICIOS</b>	<b>Básicos y Generales</b>				
	Pequeña escala	UP	UP	UP	
	Mediana escala		UA	UA	
	Gran escala		UA		
	<b>Centrales</b>				
	Pequeña escala	A	UP	UP	UP
	Mediana y gran escala	ACB		UA	UA
	<b>Recreativo - Gastronomico</b>	ACB			
	Pequeña escala		UP	UP	UP
	Mediana escala	A	UA	UA	UA
	Gran escala	ACB		UA	UA
	<b>Servicio de hospedaje temporal</b>				
	Hoteles	AC/B	UP	UP	UP
	<b>Fúnebres</b>	AC/B			
	Servicios fúnebres		UA	UA	UA
	<b>Seguridad</b>				
	Pequeña y mediana escala		UA	UA	UA
	Gran escala		UA		
	Incómodas y/o peligrosas	AC			
	<b>Al automotor</b>	AC/B			
	Talleres Mecánicos de pequeña escala y complejidad	AC/B			
	Talleres Mecánicos de mediana escala y complejidad	AC**			
	Lavaderos	AC/B	UP	UP	UP
	Estacionamiento		UA		UA
	<b>Transporte y comunicacion</b>	AC/B			
	Servicio de vehículos habilitados con chofer		UP	UP	UP
	Depósito de vehículos de transporte				
	Paradores de transporte				
	<b>Logística, Depósitos y Servicios Productivos</b>				
	Depósito	AC/B		UA	
	Depósito peligroso	AC/B			
	Plataformas de transferencia de cargas	ABD			
	Centros logísticos				
	<b>Servicios de corredores viales</b>				
	Estaciones de Servicio	AC**			
	Paradores gastronómicos	AB			
	Paradores de servicios automotor				
<b>PRODUCTIVO</b>	<b>Industrial</b>				
	Primera Categoría	AC	UA	UA	UA
	Segunda Categoría	AB			
	Tercera Categoría				
	Establecimientos de destino sustentable	AC**			
	<b>Agropecuario</b>	AB			
	Agropecuario Intensivo				
	Agropecuario Extensivo				
	<b>Extractivo</b>	AC			
	Minería	AF			
	Forestal	ABD			
	Otros aprovechamientos	ABD			

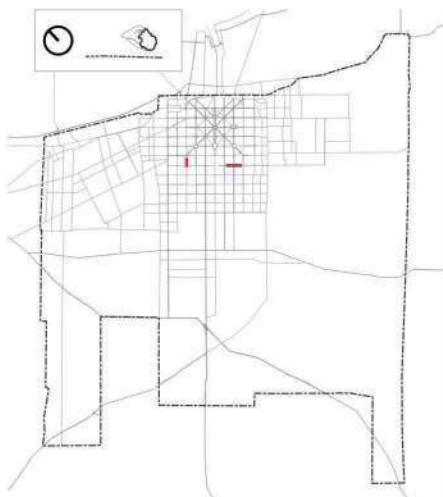
UP - USO PERMITIDO

UA - USO AUTORIZABLE

G Informe de Zonificación  
H Certificado de Aptitud Ambiental  
\* CUANDO SUPERE LOS 3000m2  
\*\* CUANDO SUPERE LOS 700m2  
/ SEGUN LA ESCALA DEL ESTABLECIMIENTO SE REQUIERE UNA U OTRA EVALUACION DE IMPACTO

# AU- CLo1

Área urbana  
Central Localidades 1



## Carácter:

Los Hornos y San Carlos. Corresponde a centralidades consolidadas, con elevada densidad y diversidad funcional, ubicadas sobre ejes estructurantes que conectan directamente con el casco urbano. Su intensidad de ocupación y morfología están orientadas a fortalecer el rol de estos núcleos como centros urbanos de referencia en el sector sudoeste

## Usos

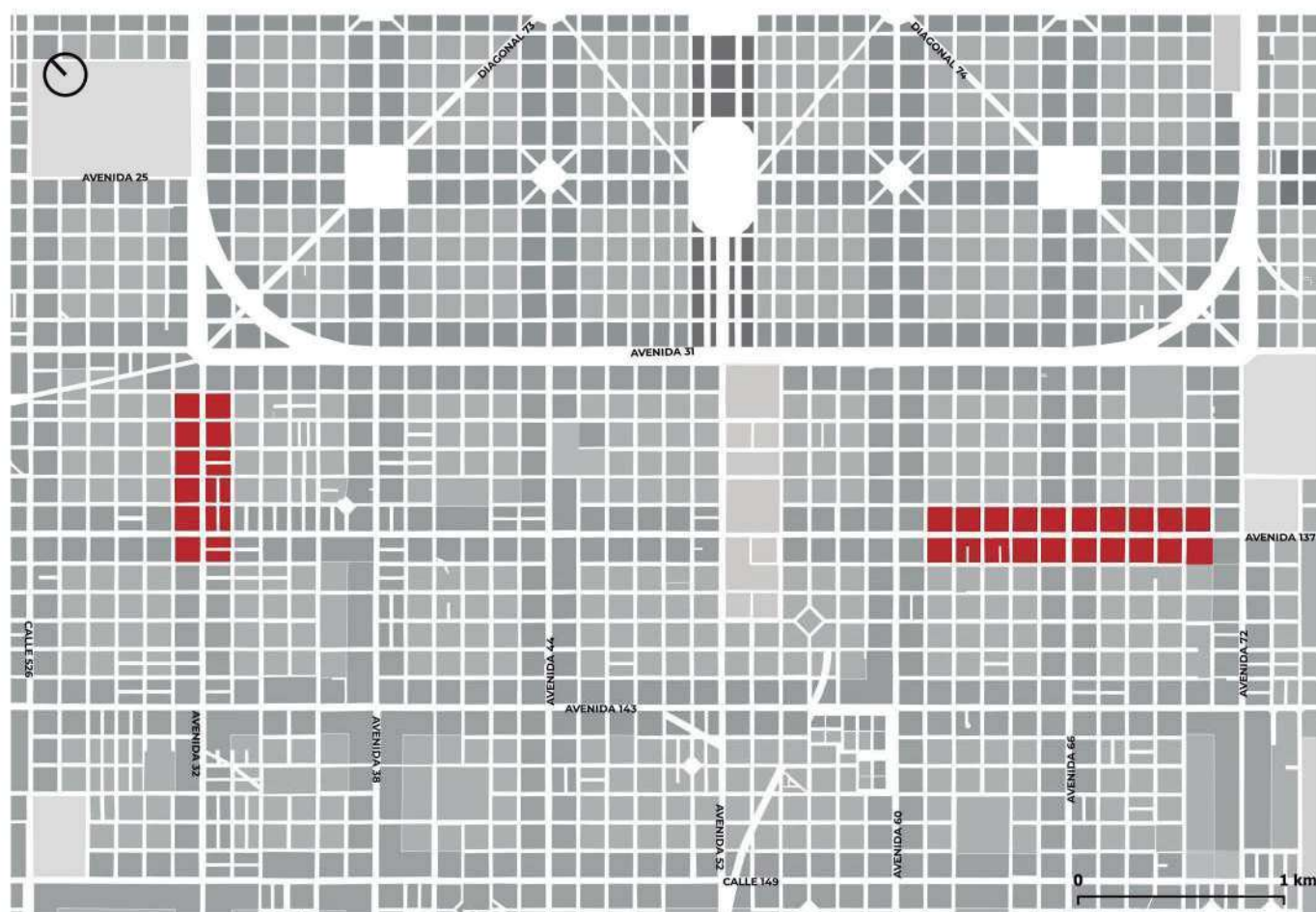
**Predominante:** COMERCIO, EQUIPAMIENTO, SERVICIOS

**Complementario:** HABITACIONAL

**Admitidos:** Ver hoja 2.

## Peligrosidad

Ver regulación Macro área de Peligrosidad por riesgo de inundación.



## Zonificación ambiental

Ver regulación Macro área de Zonificación ambiental.

## Disposiciones particulares:

Estacionamiento: en nuevas construcciones deberá preverse espacio de estacionamiento para vehículos y/o bicicletas según Título 4. Espacios libres de ocupación y forestación; según requerimientos, Título 5. Se evaluará saturación de usos según Título 4. Deberán cumplimentar con los servicios mínimos establecidos en el Título 6 - Cargas Públicas.

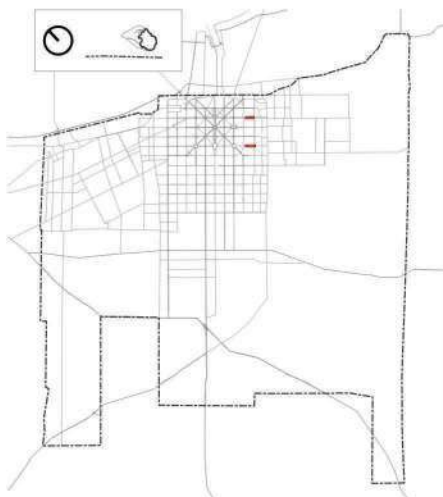
## Indicadores

FOS	0,6	
FOT	RESIDENCIAL	2
	COMERCIAL / OFICINAS	2,5
	MÍNIMO	No
DENSIDAD	RESIDENCIAL	600
	COMERCIAL / OFICINAS	1000
ALTURA	METROS	18
	NIVELES	6
RETIROS	FRENTE	No
	FONDO	Sí
	LATERAL	No
PARCELA MÍNIMA	ANCHO	20 m
	SUPERFICIE	600 m <sup>2</sup>
CUF	AVENIDA	40
	CALLE	50
PREMIOS	No.	



# AU- CLo2

## Área urbana Central Localidades 2



### Carácter:

Villa Elvira y Altos de San Lorenzo. Comprende centralidades en consolidación, organizadas sobre avenidas principales y rodeadas por tejidos residenciales de baja y media densidad. Se promueve una ocupación moderada del suelo, priorizando la mixtura de usos y la consolidación de los servicios barriales de proximidad en equilibrio con el entorno.

### Usos

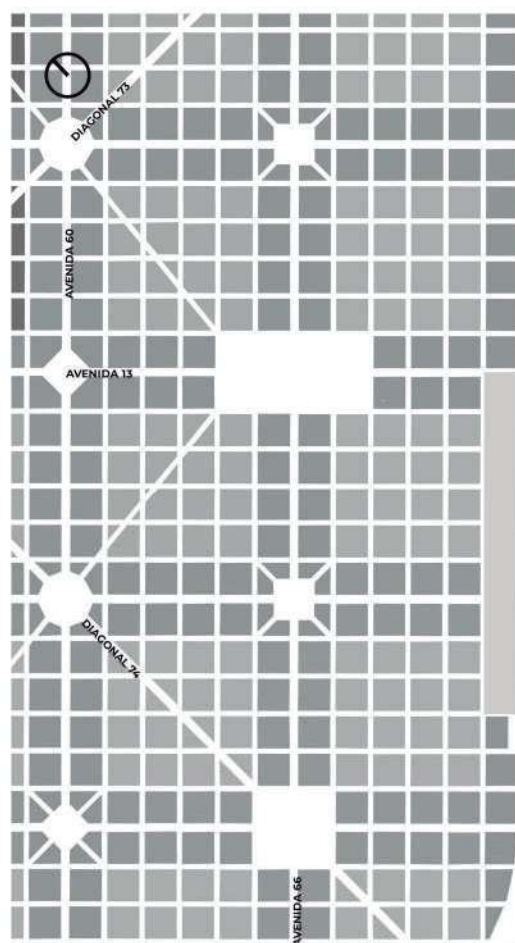
**Predominante:** COMERCIO, EQUIPAMIENTO, SERVICIOS

**Complementario:** HABITACIONAL

**Admitidos:** Ver hoja 2.

### Peligrosidad

Ver regulación Macro área de Peligrosidad por riesgo de inundación.



### Zonificación ambiental

Ver regulación Macro área de Zonificación ambiental.

### Disposiciones particulares:

Estacionamiento: en nuevas construcciones deberá preverse espacio de estacionamiento para vehículos y/o bicicletas según Título 4. Espacios libres de ocupación y forestación; según requerimientos, Título 5. Se evaluará saturación de usos según Título 4. Deberán cumplimentar con los servicios mínimos establecidos en el Título 6 - Cargas Públicas.

### Indicadores

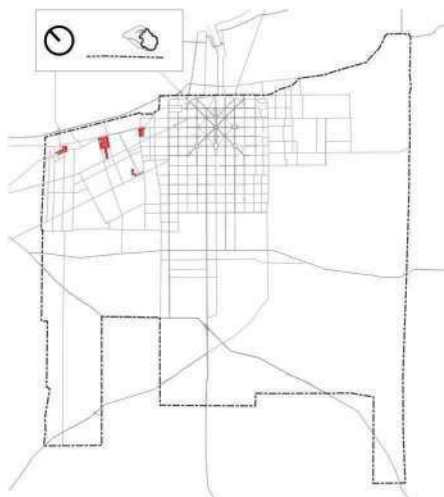
FOS	0,5	
FOT	RESIDENCIAL	1,5
	COMERCIAL / OFICINAS	2
	MÍNIMO	No
DENSIDAD	RESIDENCIAL	400
	COMERCIAL / OFICINAS	600
ALTURA	METROS	12
	NIVELES	4
RETIROS	FRENTE	No
	FONDO	Sí
	LATERAL	No
PARCELA MÍNIMA	ANCHO	15 m
	SUPERFICIE	375 m <sup>2</sup>
CUF	AVENIDA	50
	CALLE	70
PREMIOS	No.	



**AU-**  
**CLo3**

**Central Localidades 3**

Área urbana



### Carácter:

Villa Elisa, City Bell, Gonnet y Gorina. Agrupa centralidades con fuerte identidad urbana y buena accesibilidad de alcance extra local, donde conviven actividades comerciales, educativas y de servicios con áreas residenciales consolidadas. La intensidad de ocupación es media y se incentiva la diversidad tipológica y la continuidad del tejido urbano, con la consolidación de actividades comerciales, gastronómicas, educativas y de servicios de escala local y extra-local.

### Usos

**Predominante:** COMERCIO, EQUIPAMIENTO, SERVICIOS

**Complementario:** HABITACIONAL

**Admitidos:** Ver hoja 2.

### Peligrosidad

Ver regulación Macro área de Peligrosidad por riesgo de inundación.



## Zonificación ambiental

Ver regulación Macro área de Zonificación ambiental.

## Disposiciones particulares:

Estacionamiento: en nuevas construcciones deberá preverse espacio de estacionamiento para vehículos y/o bicicletas según Título 4. Espacios libres de ocupación y forestación; según requerimientos, Título 5. Se evaluará saturación de usos según Título 4. Deberán cumplimentar con los servicios mínimos establecidos en el Título 6 - Cargas Públicas.

## Indicadores

FOS	0,4	
FOT	RESIDENCIAL	1,2
	COMERCIAL / OFICINAS	1,8
	MÍNIMO	No
DENSIDAD	RESIDENCIAL	300
	COMERCIAL / OFICINAS	400
ALTURA	METROS	9
	NIVELES	3
RETIROS	FRENTE	Sí
	FONDO	Sí
	LATERAL	Sí
PARCELA MÍNIMA	ANCHO	15 m
	SUPERFICIE	375 m²
CUF	AVENIDA	100
	CALLE	200
PREMIOS	No.	

**AU-**

**CLo4**

Área urbana

Central Localidades 4



**Carácter:**  
Tolosa. Se localiza en un área tradicional del primer ensanche, con alto grado de consolidación urbana y predominio de actividades de escala barrial. Su intensidad de ocupación es media-baja, y se promueven actividades comerciales y de servicios de escala barrial, compatibles con la morfología consolidada del ensanche, orientadas a sostener el tejido económico tradicional y mejorar la oferta de servicios locales.

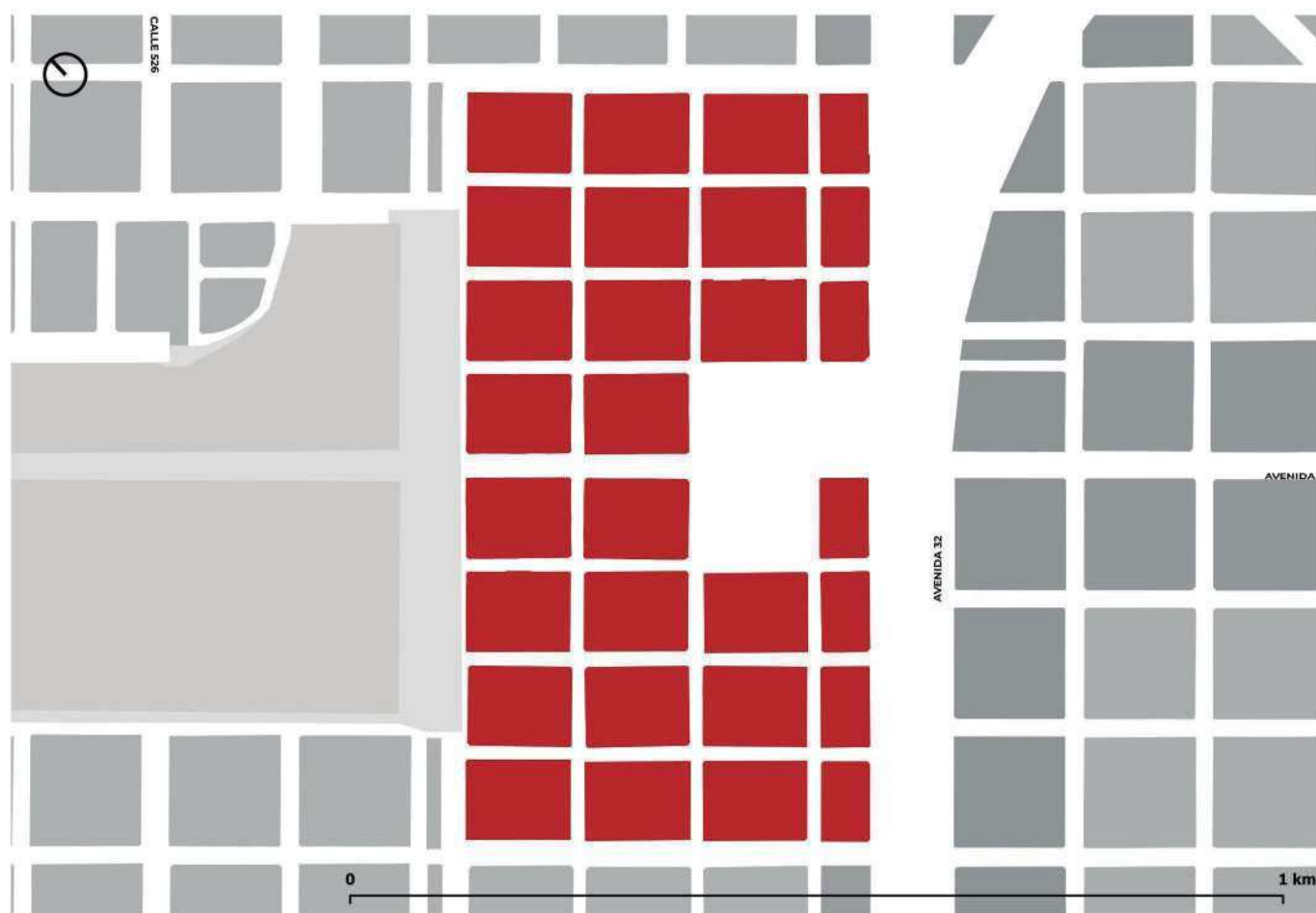
**Usos**

**Predominante:** COMERCIO, EQUIPAMIENTO, SERVICIOS

**Complementario:** HABITACIONAL

**Admitidos:** Ver hoja 2.

**Peligrosidad**  
Ver regulación Macro área de Peligrosidad por riesgo de inundación.



## Zonificación ambiental

Ver regulación Macro área de Zonificación ambiental.

## Disposiciones particulares:

Estacionamiento: en nuevas construcciones deberá preverse espacio de estacionamiento para vehículos y/o bicicletas según Título 4. Espacios libres de ocupación y forestación; según requerimientos, Título 5. Se evaluará saturación de usos según Título 4. Deberán cumplimentar con los servicios mínimos establecidos en el Título 6 - Cargas Públicas.

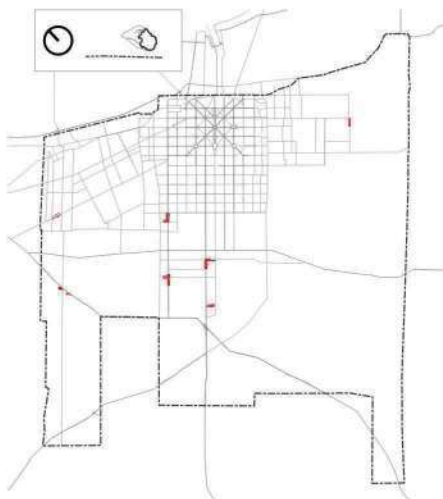
## Indicadores

FOS	0,6	
FOT	RESIDENCIAL	1,2
	COMERCIAL / OFICINAS	-
	MÍNIMO	No
DENSIDAD	RESIDENCIAL	300
	COMERCIAL / OFICINAS	-
ALTURA	METROS	9
	NIVELES	3
RETIROS	FRENTE	No
	FONDO	Sí
	LATERAL	No
PARCELA MÍNIMA	ANCHO	15 m
	SUPERFICIE	375 m <sup>2</sup>
CUF	AVENIDA	60
	CALLE	100
PREMIOS	No.	



**AU-****CLo5**

Área urbana

**Central Localidades 5****Carácter:**

Sicardi, Romero, Abasto, Olmos, Etcheverry, El Peligro y Arturo Seguí. Reúne centralidades en zonas de baja densidad y estructura incipiente, localizadas en áreas periféricas con predominio de usos residenciales, productivos y equipamientos básicos. Se promueve la consolidación de actividades económicas compatibles con la estructura periurbana y rural orientadas a atender las necesidades cotidianas y acompañar las dinámicas productivas.

**Usos**

**Predominante:** COMERCIO, EQUIPAMIENTO, SERVICIOS

**Complementario:** HABITACIONAL

**Admitidos:** Ver hoja 2.

**Peligrosidad**

Ver regulación Macro área de Peligrosidad por riesgo de inundación.

**Zonificación ambiental**

Ver regulación Macro área de Zonificación ambiental.

**Disposiciones particulares:**

Estacionamiento: en nuevas construcciones deberá preverse espacio de estacionamiento para vehículos y/o bicicletas según Título 4. Espacios libres de ocupación y forestación; según requerimientos, Título 5. Se evaluará saturación de usos según Título 4. Deberán cumplimentar con los servicios mínimos establecidos en el Título 6 - Cargas Públicas.

**Indicadores**

FOS	0,6	
FOT	RESIDENCIAL	0,8
	COMERCIAL / OFICINAS	1,2
	MÍNIMO	No
DENSIDAD	RESIDENCIAL	150
	COMERCIAL / OFICINAS	150
ALTURA	METROS	9
	NIVELES	3
RETIROS	FRENTE	Sí
	FONDO	Sí
	LATERAL	Sí
PARCELA MÍNIMA	ANCHO	12 m
	SUPERFICIE	300 m <sup>2</sup>
CUF	AVENIDA	200
	CALLE	200
PREMIOS	No.	



	<div> <div> Área urbana</div> <div><b>AU-CLO</b></div> <div>Central localidades</div> </div>	EVALUACIONES	Usos Permitidos	Mixtura en Conectoras Principales	Mixtura en conectoras Secundarias
HABITACIONAL	Vivienda Unifamiliar		UP	UP	UP
	Vivienda Multifamiliar		UP	UP	UP
	Vivienda Comunitaria		UP	UP	UP
COMERCIO	<b>Minoristas</b>				
	Minoristas en general		UP	UP	UP
	Minoristas de mediana escala o autoservicios	A	UA	UA	UA
	Mercado o centro comercial	ACB		UA	UA
	Grandes superficies comerciales	ACB		UA	UA
	<b>Mayoristas</b>				
	Comercio mayorista pequeña y mediana escala	A		UA	
	Comercio mayorista gran escala	ACB			
EQUIPAMIENTOS	<b>EDUCACION ( Enseñanza e investigacion)</b>				
	Establecimientos educativos en general	AC/B	UA	UA	UA
	Establecimientos educativos con laboratorio	AC/B	UA	UA	UA
	Institutos especializados de enseñanza (idiomas / danzas / arte)		UP	UP	UP
	<b>SANITARIO</b>				
	<b>Establecimientos con internación</b>				
	Nivel I – Baja Complejidad e Impacto Urbano		UP	UP	UP
	Nivel II – Media Complejidad e Impacto Urbano	AC	UA	UA	UA
	Nivel III – Alta Complejidad e Impacto Urbano	AC/B		UA	UA
	Establecimientos residenciales socio sanitarios	AC/B	UA	UA	UA
	<b>Establecimientos sin internación</b>	AC**	UA	UA	UA
	<b>Establecimientos complementarios</b>	AC/B	UA	UA	UA
	<b>Distribución de Productos Médicos y farmacias</b>				
	Depósitos de especialidades medicinales	AC/B			
	Farmacias		UP	UP	UP
	Herboristerías		UP	UP	UP
	<b>Equipamiento sanitario para Atención de animales.</b>				
	Consultorio Veterinario		UP	UP	UP
	Hospital /Clínica / Sanatorio veterinario	AC/B		UA	UA
	Albergues de Animales	AC/B			
	Studs	ABD			
	<b>SOCIAL Y DEPORTIVO</b>				
	<b>Espacios abiertos</b>				
	Pequeña y mediana escala	AC**	UA	UA	UA
	Gran escala	AB			
	<b>Espacios cubiertos</b>				
	Pequeña escala - Local de actividades físicas recreativas		UP	UP	UP
	Mediana escala	AC		UA	UA
	Gran escala	AB		UA	
	<b>Instalaciones mixtas</b>				
	Pequeña y mediana escala	AC**	UA	UA	UA
	Gran escala	AB		UA	UA
	<b>CULTURAL</b>				
	Espacio cultural de Baja intensidad y bajo impacto		UP	UP	UP
	Espacio cultural de Media intensidad y moderado	AC	UA	UA	UA
	Espacio cultural de Alta intensidad y alto impacto	AF		UA	UA
	<b>Espectáculos masivos / grandes equipamientos</b>	ABD			
	<b>Equipamiento cultural con actividades incómodas</b>	ABD			
	<b>RELIGIOSO</b>				
	De pequeña, mediana y gran escala.	AC*/B	UP	UP	UP

**A** Factibilidad de localización  
**B** Evaluación de Impacto Ambiental  
**C** Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales  
**D** Evaluación del Riesgo  
**E** Registro de oposición  
**F** Informe ambiental

		EVALUACIONES	Usos Permitidos	Mixtura en Conectoras Principales	Mixtura en conectoras Secundarias
SERVICIOS	<b>Básicos y Generales</b>				
	Pequeña escala		UP	UP	UP
	Mediana escala	AC		UA	UA
	Gran escala	AB		UA	
	<b>Centrales</b>				
	Pequeña escala		UP	UP	UP
	Mediana y gran escala	AC/B		UA	UA
	<b>Recreativo - Gastronomico</b>				
	Pequeña escala		UP	UP	UP
	Mediana escala	AC	UA	UA	UA
	Gran escala	ABE		UA	UA
	<b>Servicio de hospedaje temporal</b>				
	Hoteles	AC**	UP	UP	UP
	<b>Fúnebres</b>				
	Servicios fúnebres	AC/B	UA	UA	UA
	<b>Seguridad</b>				
	Pequeña y mediana escala	I	UA	UA	UA
	Gran escala	IB		UA	
	Incómodas y/o peligrosas	IB			
	<b>Al automotor</b>				
	Talleres Mecánicos de pequeña escala y complejidad			UP	UP
	Talleres Mecánicos de mediana escala y complejidad	AC/D		UA	
	Lavaderos				
	Estacionamiento	AC	UA		UA
	<b>Transporte y comunicacion</b>				
	Servicio de vehículos habilitados con chofer		UP	UP	UP
	Depósito de vehículos de transporte	AC			
	Paradores de transporte	AB			
	<b>Logística, Depósitos y Servicios Productivos</b>				
	Depósito	AC**		UA	
	Depósito peligroso	AB			
	Plataformas de transferencia de cargas	AB			
	Centros logísticos	AB			
	<b>Servicios de corredores viales</b>				
	Estaciones de Servicio	ABD			
	Paradores gastronómicos	ABD			
	Paradores de servicios automotor	ABD			
PRODUCTIVO	<b>Industrial</b>				
	Primera Categoría	GH	UA	UA	UA
	Segunda Categoría	BGH			
	Tercera Categoría	BGH			
	Establecimientos de destino sustentable	ABE			
	<b>Agropecuario</b>				
	Agropecuario Intensivo				
	Agropecuario Extensivo				
	<b>Extractivo</b>				
	Minería	AB			
	Forestal	AB			
	Otros aprovechamientos	AB			

UP - USO PERMITIDO

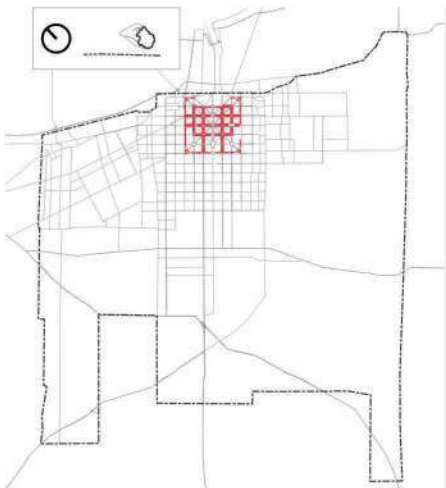
UA - USO AUTORIZABLE

**G** Informe de Zonificación  
**H** Certificado de Aptitud Ambiental  
 \* CUANDO SUPERE LOS 3000m2  
 \*\* CUANDO SUPERE LOS 700m2  
 / SEGUN LA ESCALA DEL ESTABLECIMIENTO SE REQUIERE UNA U OTRA EVALUACION DE IMPACTO

AU-

CC1

Área urbana  
Corredor de  
Centralidad 1



**Carácter:**  
Constituye un eje lineal de centralidad dentro del casco fundacional, con alta intensidad de usos comerciales, administrativos e institucionales de alcance regional. Se promueve intensificar la ocupación, la consolidación de la función comercial, conformar corredores de prioridad para transporte público y reforzar la conectividad con el área central.

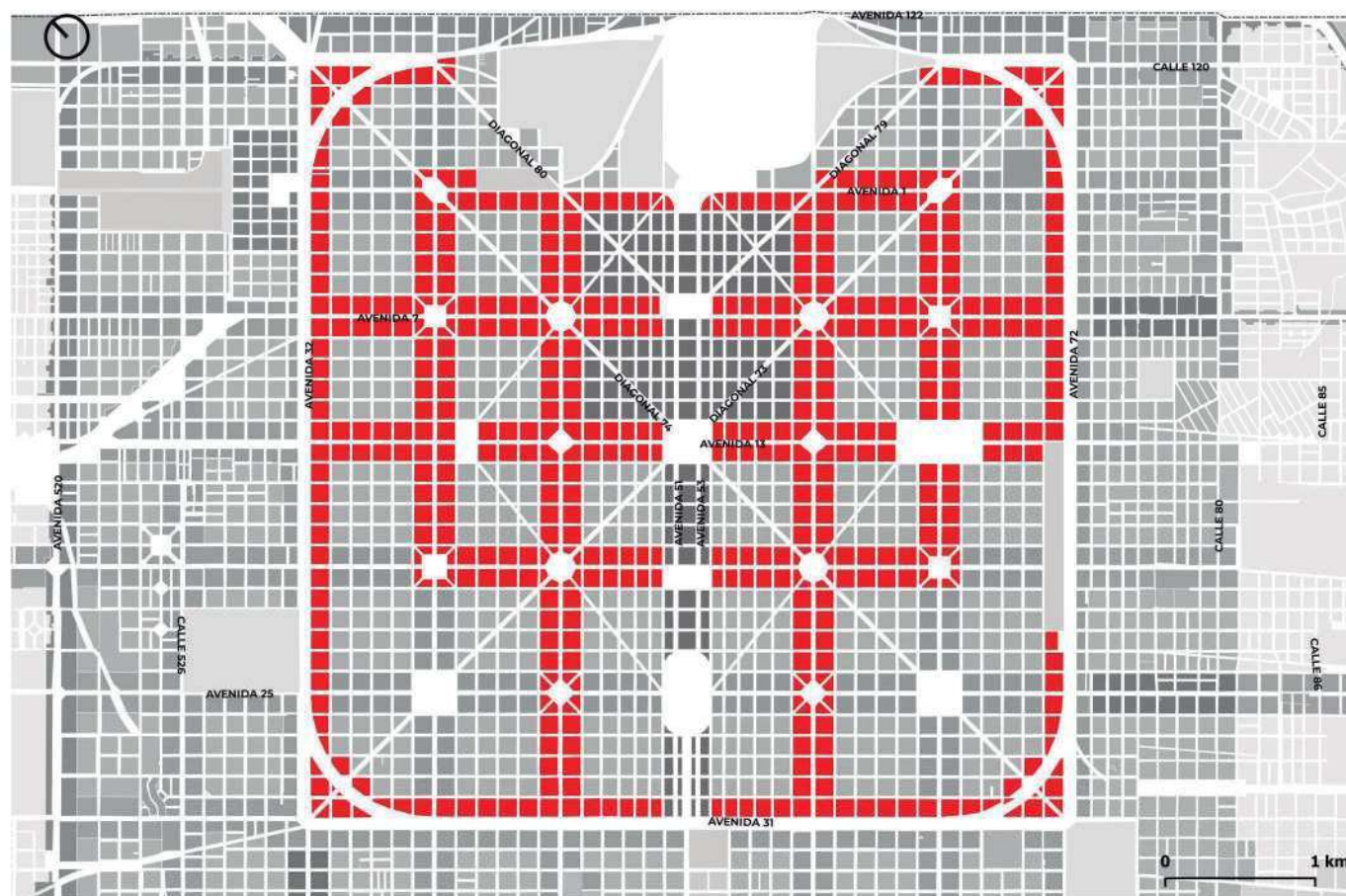
**Usos**

**Predominante:** COMERCIO, SERVICIOS

**Complementario:** HABITACIONAL, EQUIPAMIENTO

**Admitidos:** Ver hoja 2.

**Peligrosidad**  
Ver regulación Macro área de Peligrosidad por riesgo de inundación.



## Zonificación ambiental

Ver regulación Macro área de Zonificación ambiental.

## Disposiciones particulares:

**Estacionamiento:** en nuevas construcciones deberá preverse espacio de estacionamiento para vehículos y/o bicicletas según Título 4. Espacios libres de ocupación y forestación; según requerimientos, Título 5. Preservación del Patrimonio: Esta zona puede ser receptora de la transferencia de indicadores. Se evaluará saturación de usos según Título 4. Deberán cumplimentar con los servicios mínimos establecidos en el Título 6 - Cargas Públicas.

## Indicadores

FOS	0,6	
FOT	RESIDENCIAL	2,5
	COMERCIAL / OFICINAS	3
	MÍNIMO	0,75
DENSIDAD	RESIDENCIAL	1000
	COMERCIAL / OFICINAS	2000
ALTURA	METROS	30
	NIVELES	10
RETIROS	FRENTE	No
	FONDO	Sí
	LATERAL	No
PARCELA MÍNIMA	ANCHO	30 m
	SUPERFICIE	900 m <sup>2</sup>
CUF	AVENIDA	20
	CALLE	25
PREMIOS	Por mejora morfológica según Art. 47º del DL 8912/77.	

	<div> <div> Área urbana </div> <div> AU-CC1 </div> <div> Corredor de centralidad 1 </div> </div>	EVALUACIONES	Usos Permitidos	Mixtura en Conectoras Principales	Mixtura en conectoras Secundarias
HABITACIONAL	Vivienda Unifamiliar		UP	UP	UP
	Vivienda Multifamiliar		UP	UP	UP
	Vivienda Comunitaria		UP	UP	UP
COMERCIO	<b>Minoristas</b>				
	Minoristas en general		UP	UP	UP
	Minoristas de mediana escala o autoservicios	A	UA	UA	UA
	Mercado o centro comercial	ACB		UA	UA
	Grandes superficies comerciales	ACB		UA	UA
	<b>Mayoristas</b>				
	Comercio mayorista pequeña y mediana escala	A		UA	
	Comercio mayorista gran escala	ACB			
EQUIPAMIENTOS	<b>EDUCACION ( Enseñanza e investigacion)</b>				
	Establecimientos educativos en general	AC/B	UA	UA	UA
	Establecimientos educativos con laboratorio	AC/B	UA	UA	UA
	Institutos especializados de enseñanza (idiomas / danzas / arte)		UP	UP	UP
	<b>SANITARIO</b>				
	<b>Establecimientos con internación</b>				
	Nivel I – Baja Complejidad e Impacto Urbano		UP	UP	UP
	Nivel II – Media Complejidad e Impacto Urbano	AC	UA	UA	UA
	Nivel III – Alta Complejidad e Impacto Urbano	AC/B		UA	UA
	Establecimientos residenciales socio sanitarios	AC/B	UA	UA	UA
	<b>Establecimientos sin internación</b>	AC**	UA	UA	UA
	<b>Establecimientos complementarios</b>	AC/B	UA	UA	UA
	<b>Distribución de Productos Médicos y farmacias</b>				
	Depósitos de especialidades medicinales	AC/B		UA	UA
	Farmacias		UP	UP	UP
	Herboristerías		UP	UP	UP
	<b>Equipamiento sanitario para Atención de animales.</b>				
	Consultorio Veterinario		UP	UP	UP
	Hospital /Clínica / Sanatorio veterinario	AC/B	UA	UA	UA
	Albergues de Animales	AC/B			
	Studs	ABD			
	<b>SOCIAL Y DEPORTIVO</b>				
	<b>Espacios abiertos</b>				
	Pequeña y mediana escala	AC**	UA	UA	UA
	Gran escala	AB			UA
	<b>Espacios cubiertos</b>				
	Pequeña escala - Local de actividades físicas recreativas		UP	UP	UP
	Mediana escala	AC		UA	
	Gran escala	AB		UA	
	<b>Instalaciones mixtas</b>				
	Pequeña y mediana escala	AC**	UA	UA	UA
	Gran escala	AB		UA	
	<b>CULTURAL</b>				
	Espacio cultural de Baja intensidad y bajo impacto		UP	UP	UP
	Espacio cultural de Media intensidad y moderado	AC	UA	UA	UA
	Espacio cultural de Alta intensidad y alto impacto	AF		UA	UA
	<b>Espectáculos masivos / grandes equipamientos</b>	ABD		UA	
	<b>Equipamiento cultural con actividades incómodas</b>	ABD			
	<b>RELIGIOSO</b>				
	De pequeña, mediana y gran escala.	AC*/B	UP	UP	UP

**A** Factibilidad de localización  
**B** Evaluación de Impacto Ambiental  
**C** Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales  
**D** Evaluación del Riesgo  
**E** Registro de oposición  
**F** Informe ambiental

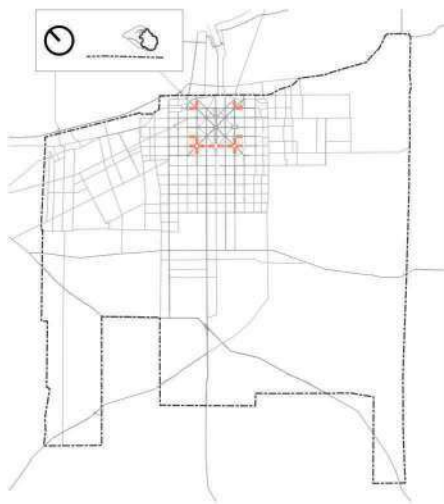
		EVALUACIONES	Usos Permitidos	Mixtura en Conectoras Principales	Mixtura en conectoras Secundarias
SERVICIOS	<b>Básicos y Generales</b>				
	Pequeña escala		UP	UP	UP
	Mediana escala	AC		UA	UA
	Gran escala	AB		UA	
	<b>Centrales</b>				
	Pequeña escala		UP	UP	UP
	Mediana y gran escala	AC/B		UA	UA
	<b>Recreativo - Gastronomico</b>				
	Pequeña escala		UP	UP	UP
	Mediana escala	AC		UA	UA
	Gran escala	ABE		UA	UA
	<b>Servicio de hospedaje temporal</b>				
	Hoteles	AC**	UP	UP	UP
	<b>Fúnebres</b>				
	Servicios fúnebres	AC/B	UA	UA	UA
	<b>Seguridad</b>				
	Pequeña y mediana escala	I	UA	UA	UA
	Gran escala	IB		UA	
	Incómodas y/o peligrosas	IB		UA	
	<b>Al automotor</b>				
	Talleres Mecánicos de pequeña escala y complejidad			UP	UP
	Talleres Mecánicos de mediana escala y complejidad	AC/D		UA	
	Lavaderos				
	Estacionamiento	AC	UA		UA
	<b>Transporte y comunicacion</b>				
	Servicio de vehículos habilitados con chofer		UP	UP	UP
	Depósito de vehículos de transporte	AC			
	Paradores de transporte	AB			
	<b>Logística, Depósitos y Servicios Productivos</b>				
	Depósito	AC**		UA	
	Depósito peligroso	AB			
	Plataformas de transferencia de cargas	AB			
	Centros logísticos	AB			
	<b>Servicios de corredores viales</b>				
	Estaciones de Servicio	ABD			
	Paradores gastronómicos	ABD			
	Paradores de servicios automotor	ABD			
PRODUCTIVO	<b>Industrial</b>				
	Primera Categoría	GH	UA	UA	UA
	Segunda Categoría	BGH			
	Tercera Categoría	BGH			
	Establecimientos de destino sustentable	ABE			
	<b>Agropecuario</b>				
	Agropecuario Intensivo				
	Agropecuario Extensivo				
	<b>Extractivo</b>				
	Minería	AB			
	Forestal	AB			
	Otros aprovechamientos	AB			

UP - USO PERMITIDO

UA - USO AUTORIZABLE

**G** Informe de Zonificación  
**H** Certificado de Aptitud Ambiental  
**\*** CUANDO SUPERE LOS 3000m2  
**\*\*** CUANDO SUPERE LOS 700m2  
**/** SEGUN LA ESCALA DEL ESTABLECIMIENTO SE REQUIERE UNA U OTRA EVALUACION DE IMPACTO





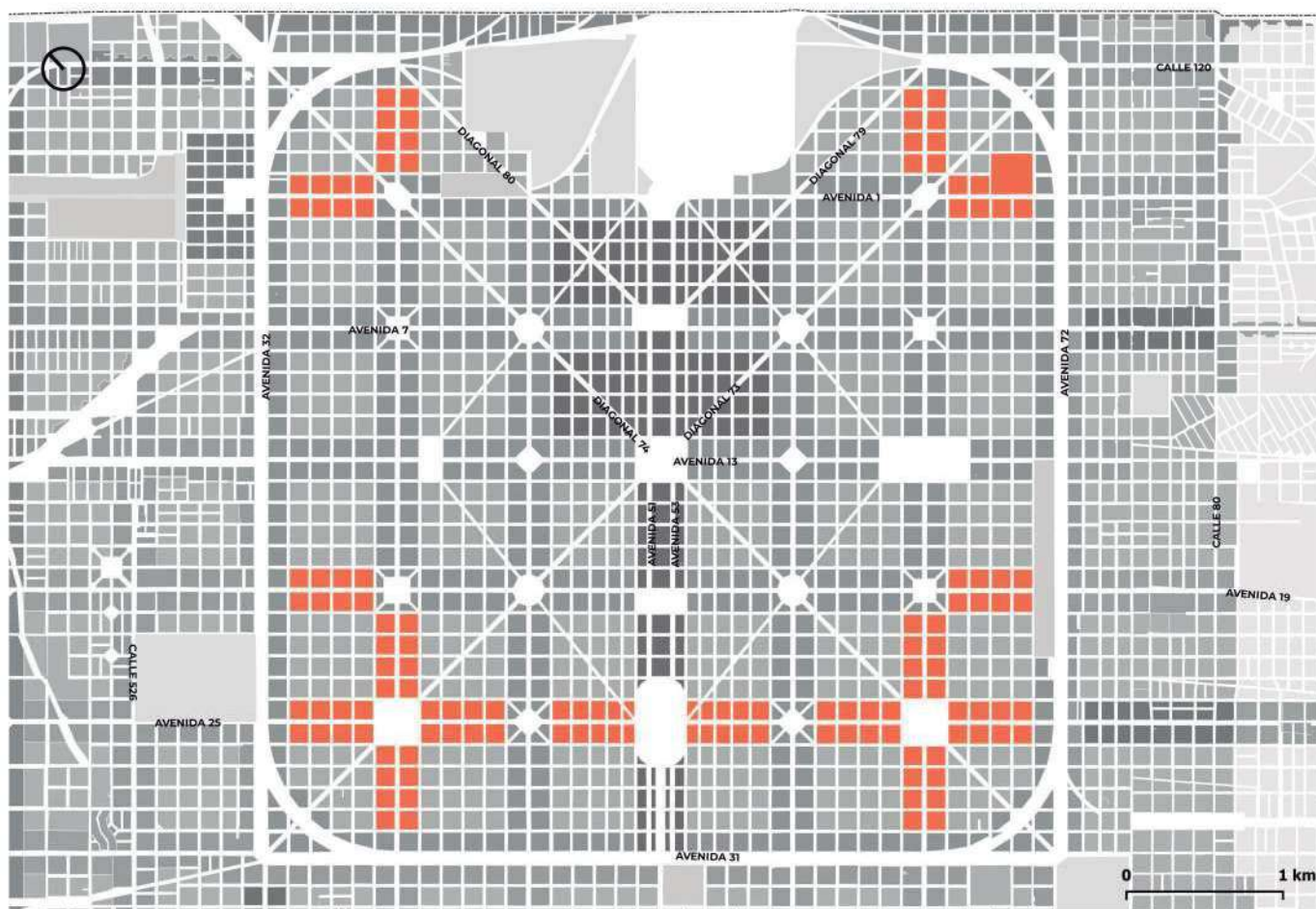
Constituye un eje lineal de centralidad vinculada al casco fundacional, con usos comerciales y administrativos de media intensidad. Se promueve consolidar progresivamente la intensificación de los usos y de la ocupación y mejorar la accesibilidad al área central.

**Predominante:** COMERCIO, SERVICIOS

**Complementario:** HABITACIONAL EQUIPAMIENTO

**Admitidos:** Ver hoja 2.

Ver regulación Macro área de Peligrosidad por riesgo de inundación.



Ver regulación Macro área de Zonificación ambiental.

Estacionamiento: en nuevas construcciones deberá preverse espacio de estacionamiento para vehículos y/o bicicletas según Título 4. Espacios libres de ocupación y forestación: según requerimientos, Título 5, Preservación del Patrimonio: Esta zona puede ser receptora de la tranferencia de indicadores. Se evaluará saturación de usos según Título 4. Deberán cumplimentar con los servicios mínimos establecidos en el Título 6 - Cargas Públicas.

<b>Indicadores</b>	<b>FOS</b>	0,6
	<b>FOT</b>	RESIDENCIAL 2,5
		COMERCIAL / OFICINAS 3
		MÍNIMO 0,75
	<b>DENSIDAD</b>	RESIDENCIAL 1000
		COMERCIAL / OFICINAS 2000
	<b>ALTURA</b>	METROS 18
		NIVELES 6
	<b>RETIROS</b>	FRENTE No
		FONDO Sí
		LATERAL No
	<b>PARCELA MÍNIMA</b>	ANCHO 30 m
		SUPERFICIE 900 m <sup>2</sup>
	<b>CUF</b>	AVENIDA 20
		CALLE 30
	<b>PREMIOS</b>	Por mejora morfológica según Art. 47º del DL 8912/77.

- A Factibilidad de localización
- B Evaluación de Impacto Ambiental
- C Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales
- D Evaluación del Riesgo
- E Registro de oposición
- F Informe ambiental

UP - USO PERMITIDO

UA - USO AUTORIZABLE

6 Informe de Zonificación

H Certificado de Aptitud Ambiental

\* CUANDO SUPERE LOS 300m2

\*\* CUANDO SUPERE LOS 700m2

/ SEGUN LA ESCALA DEL ESTABLECIMIENTO SE REQUIERE UNA U OTRA EVALUACION DE IMPACTO

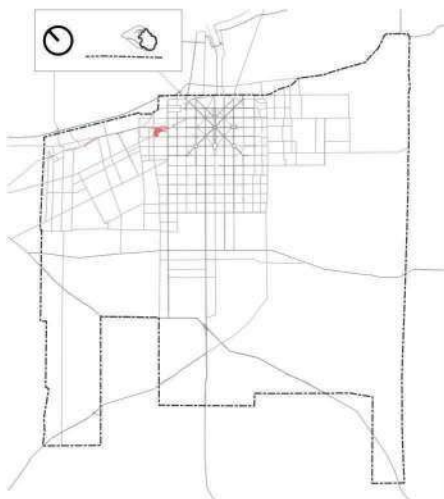


[illegible]



**AU-**  
**CC3-Cent**

Área urbana  
Corredor de  
Centralidad 3



**Carácter:**  
 Constituye el eje lineal de centralidad regional vinculado al Camino Centenario con predominio de actividades comerciales, servicios y equipamientos y usos residenciales con intensidad de ocupación media. Se promueve articular la ciudad con su entorno intermunicipal, mediante opciones multimodales de movilidad urbana, asegurando usos y ocupación acordes.

**Usos**  
**Predominante:** COMERCIO, SERVICIOS  
**Complementario:** HABITACIONAL, EQUIPAMIENTO  
**Admitidos:** Ver hoja 2.

**Peligrosidad**  
 Ver regulación Macro área de Peligrosidad por riesgo de inundación.



## Zonificación ambiental

Ver regulación Macro área de Zonificación ambiental.

## Disposiciones particulares:

Estacionamiento: en nuevas construcciones deberá preverse espacio de estacionamiento para vehículos y/o bicicletas según Título 4. Espacios libres de ocupación y forestación; según requerimientos, Título 5. Preservación del Patrimonio: Esta zona puede ser receptora de la transferencia de indicadores. Se evaluará saturación de usos según Título 4. Deberán cumplimentar con los servicios mínimos establecidos en el Título 6 - Cargas Públicas. Sobre camino Centenario se exigirá retiro de frente obligatorio.

## Indicadores

FOS	0,6	
FOT	RESIDENCIAL	1,5
	COMERCIAL / OFICINAS	2
DENSIDAD	MÍNIMO	No
	RESIDENCIAL	400
ALTURA	COMERCIAL / OFICINAS	600
	MÉTROS	18
RETIROS	NIVELES	6
	FRENTE	Sí
PARCELA MÍNIMA	FONDO	Sí
	LATERAL	No
CUF	ANCHO	15 m
	SUPERFICIE	375 m²
PREMIOS	AVENIDA	100
	CALLE	100
Por mejora morfológica según Art. 47º del DL 8912/77.		

- A** Factibilidad de localización
- B** Evaluación de Impacto Ambiental
- C** Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales
- D** Evaluación del Riesgo
- E** Registro de oposición
- F** Informe ambiental

UP - USO PERMITIDO

UA - USO AUTORIZABLE

**G** Informe de Zonificación

**H** Certificado de Aptitud Ambiental

\* CUANDO SUPERE LOS 3000m2

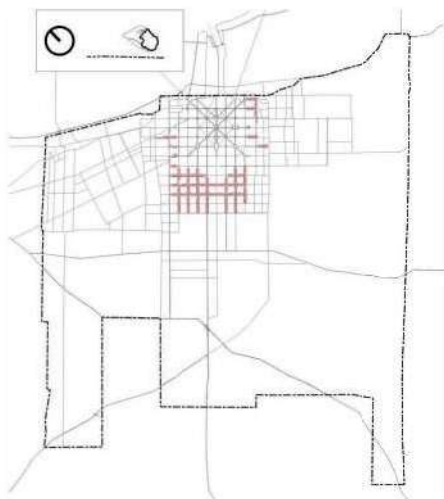
\*\* CUANDO SUPERE LOS 700m2

/ SEGUN LA ESCALA DEL ESTABLECIMIENTO SE REQUIERE UNA U OTRA EVALUACION DE IMPACTO



**AU-**  
**CC4**

Área urbana  
Corredor de  
Centralidad 4



### Carácter:

Constituye los ejes lineales de centralidad local vinculados a la proyección en el ensanche de la macro trama de avenidas del casco fundacional, con predominio de actividades comerciales, de servicios, de equipamientos y usos residenciales con intensidad de ocupación media. Se promueve jerarquizar la macrotrama vial como soporte de las actividades locales y del transporte público, asegurando usos y ocupación acordes.

### Usos

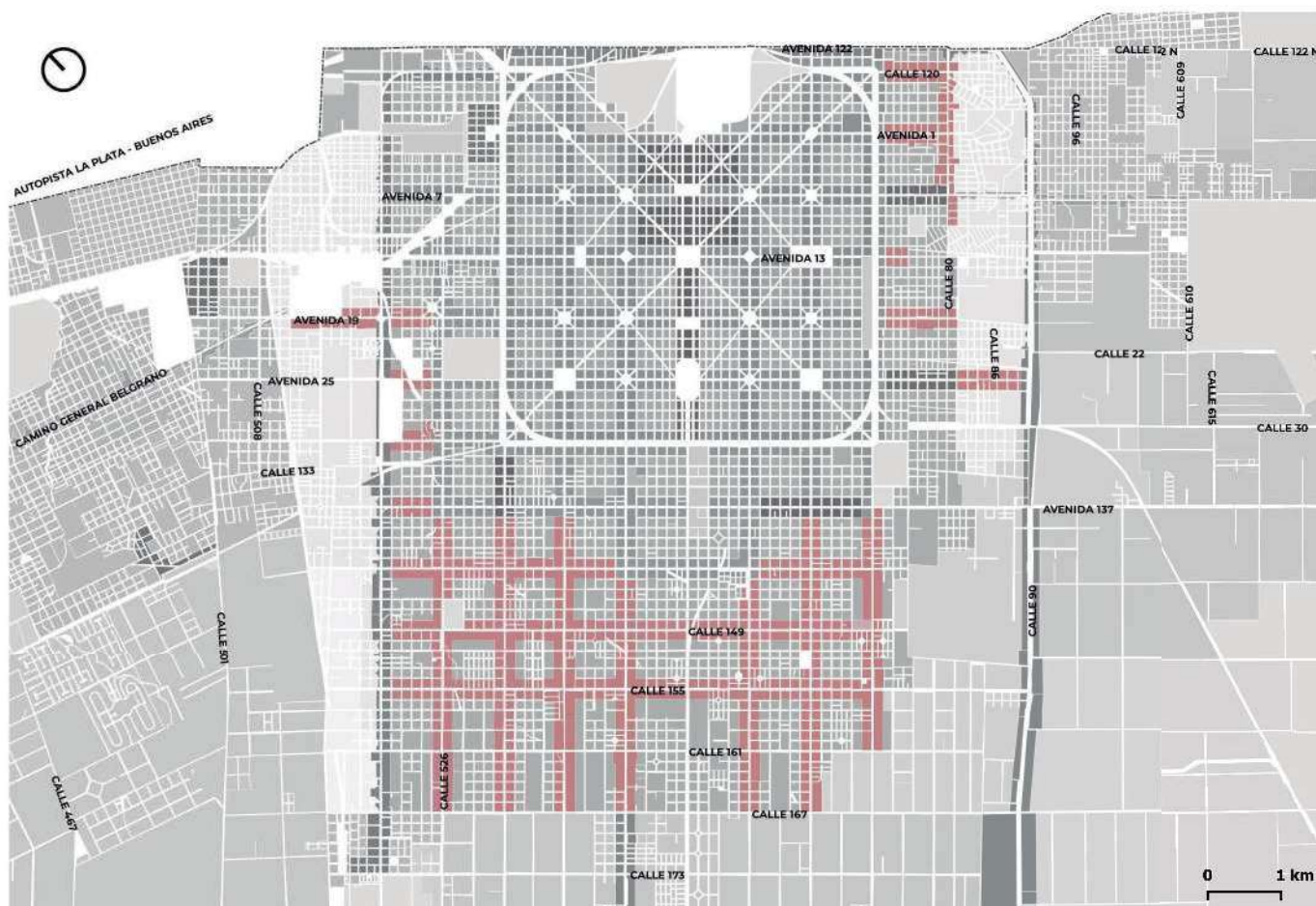
**Predominante:** COMERCIO, SERVICIOS

**Complementario:** HABITACIONAL, EQUIPAMIENTO

**Admitidos:** Ver hoja 2.

### Peligrosidad

Ver regulación Macro área de Peligrosidad por riesgo de inundación.



### Zonificación ambiental

Ver regulación Macro área de Zonificación ambiental.

### Disposiciones particulares:

**Estacionamiento:** en nuevas construcciones deberá preverse espacio de estacionamiento para vehículos y/o bicicletas según Título 4. **Espacios libres de ocupación y forestación:** según requerimientos. Título 5. Se evaluará saturación de usos según Título 4. En parcelas pasantes, se aplicarán los indicadores urbanísticos especificados para cada zona computando la superficie de parcela comprendida en cada una de ellas (en la zona corredor la franja comprendida hasta 60 metros). Con el resultante de cada sector será calculado el potencial edificable global. Las edificaciones podrán disponerse libremente en la parcela, respetando la admisión de usos y las limitaciones al volumen que correspondan según lo dispuesto para cada una de las zonas en cuestión. Sobre caminos secundarios pciales y rutas regirán las restricciones y diseño de colectoras de la Dirección Provincial de Vialidad. Deberán cumplimentar con los servicios mínimos establecidos en el Título 6 - Cargas Publicas.

### Indicadores

FOS	0,6	
FOT	RESIDENCIAL	1,2
	COMERCIAL / OFICINAS	-
	MÍNIMO	No
DENSIDAD	RESIDENCIAL	300
	COMERCIAL / OFICINAS	-
ALTURA	METROS	12
	NIVELES	4
RETIROS	FRENTE	No
	FONDO	Sí
	LATERAL	No
PARCELA MÍNIMA	ANCHO	15 m
	SUPERFICIE	375 m <sup>2</sup>
CUF	AVENIDA	50
	CALLE	60
PREMIOS	No.	



- A Factibilidad de localización
- B Evaluación de Impacto Ambiental
- C Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales
- D Evaluación del Riesgo
- E Registro de oposición
- F Informe ambiental

G Informe de Zonificación  
H Certificado de Aptitud Ambiental  
\* CUANDO SUPERE LOS 3000m2  
\*\* CUANDO SUPERE LOS 700m2  
/ SEGUN LA ESCALA DEL ESTABLECIMIENTO SE REQUIERE UNA U OTRA EVALUACION DE IMPACTO

AU-

CC5

Área urbana

Corredor de Centralidad 5

**Carácter:**  
Constituye un eje lineal de centralidad regional vinculada al Camino General Belgrano y a la calle 7 en Villa Elvira, destinada a actividades comerciales, servicios, equipamientos y usos residenciales con intensidad de ocupación media. Se promueve articular la ciudad con su entorno intermunicipal, asegurando usos y ocupación acordes.

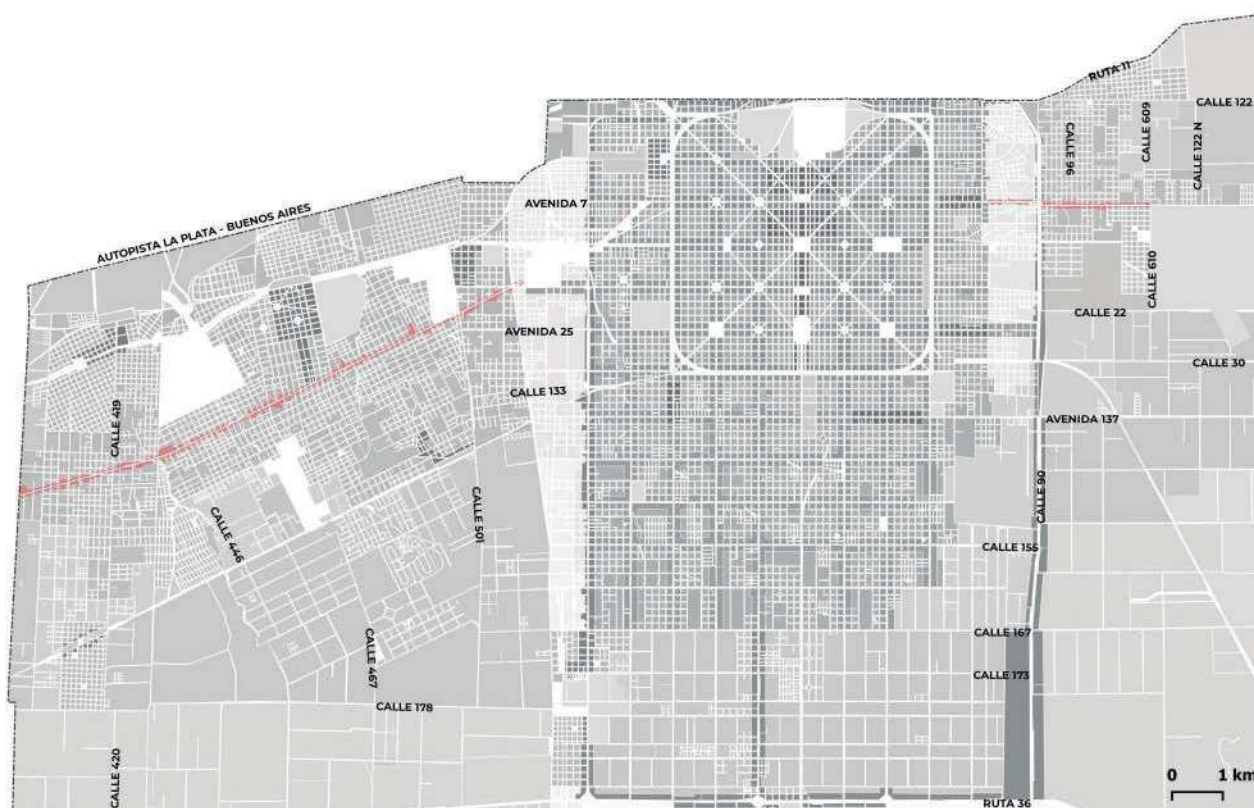
**Usos**

**Predominante:** COMERCIO, SERVICIOS

**Complementario:** HABITACIONAL, EQUIPAMIENTO

**Admitidos:** Ver hoja 2.

**Peligrosidad**  
Ver regulación Macro área de Peligrosidad por riesgo de inundación.



## Zonificación ambiental

Ver regulación Macro área de Zonificación ambiental.

## Disposiciones particulares:

**Estacionamiento:** en nuevas construcciones deberá preverse espacio de estacionamiento para vehículos y/o bicicletas según Título 4. Espacios libres de ocupación y forestación; según requerimientos, Título 5. Se evaluará saturación de usos según Título 4. En parcelas pasantes, se aplicarán los indicadores urbanísticos especificados para cada zona computando la superficie de parcela comprendida en cada una de ellas (en la zona corredor la franja comprendida hasta 60 metros). Con el resultante de cada sector será calculado el potencial edificable global. Las edificaciones podrán disponerse libremente en la parcela, respetando la admisión de usos y las limitaciones al volumen que correspondan según lo dispuesto para cada una de las zonas en cuestión. Sobre caminos secundarios provinciales y rutas regirán las restricciones y diseño de colectoras de la Dirección Provincial de Vialidad. Deberán cumplimentar con los servicios mínimos establecidos en el Título 6 - Cargas Públicas.

## Indicadores

FOS	0,6	
FOT	RESIDENCIAL	1,2
	COMERCIAL / OFICINAS	-
	MÍNIMO	No
DENSIDAD	RESIDENCIAL	300
	COMERCIAL / OFICINAS	-
ALTURA	METROS	9
	NIVELES	3
RETIROS	FRENTE	Sí
	FONDO	Sí
	LATERAL	No
PARCELA MÍNIMA	ANCHO	15 m
	SUPERFICIE	375 m <sup>2</sup>
CUF	AVENIDA	70
	CALLE	90
PREMIOS	No.	

	<div> <div>Área urbana</div> <div>AU-CC5</div> <div>Corredor de centralidad 5</div> </div>	EVALUACIONES	Usos Permitidos
HABITACIONAL	Vivienda Unifamiliar		UP
	Vivienda Multifamiliar		UP
	Vivienda Comunitaria		UP
COMERCIO	<b>Minoristas</b>		
	Minoristas en general		UP
	Minoristas de mediana escala o autoservicios	A	UA
	Mercado o centro comercial	ACB	UA
	Grandes superficies comerciales	ACB	UA
	<b>Mayoristas</b>		
	Comercio mayorista pequeña y mediana escala	A	
	Comercio mayorista gran escala	ACB	
EQUIPAMIENTOS	<b>EDUCACION ( Enseñanza e investigación)</b>		
	Establecimientos educativos en general	AC/B	UA
	Establecimientos educativos con laboratorio	AC/B	UA
	Institutos especializados de enseñanza (idiomas / danzas / arte)		UP
	<b>SANITARIO</b>		
	<b>Establecimientos con internación</b>		
	Nivel I – Baja Complejidad e Impacto Urbano		UP
	Nivel II – Media Complejidad e Impacto Urbano	AC	UA
	Nivel III – Alta Complejidad e Impacto Urbano	AC/B	UA
	Establecimientos residenciales socio sanitarios	AC/B	UA
	<b>Establecimientos sin internación</b>	AC**	UA
	<b>Establecimientos complementarios</b>	AC/B	UA
	<b>Distribución de Productos Médicos y farmacias</b>		
	Depósitos de especialidades medicinales	AC/B	UA
	Farmacias		UP
	Herboristerías		UP
	<b>Equipamiento sanitario para Atención de animales.</b>		
	Consultorio Veterinario		UP
	Hospital /Clínica / Sanatorio veterinario	AC/B	
	Albergues de Animales	AC/B	
	Studs	ABD	
	<b>SOCIAL Y DEPORTIVO</b>		
	<b>Espacios abiertos</b>		
	Pequeña y mediana escala	AC**	UA
	Gran escala	AB	UA
	<b>Espacios cubiertos</b>		
	Pequeña escala - Local de actividades físicas recreativas		UP
	Mediana escala	AC	UA
	Gran escala	AB	UA
	<b>Instalaciones mixtas</b>		
	Pequeña y mediana escala	AC**	UA
	Gran escala	AB	
	<b>CULTURAL</b>		
	Espacio cultural de Baja intensidad y bajo impacto		UP
	Espacio cultural de Media intensidad y moderado	AC	UA
	Espacio cultural de Alta intensidad y alto impacto	AF	UA
	<b>Espectáculos masivos / grandes equipamientos</b>	ABD	UA
	<b>Equipamiento cultural con actividades incómodas</b>	ABD	
	<b>RELIGIOSO</b>		
	De pequeña, mediana y gran escala.	AC*/B	UP

A Factibilidad de localización  
B Evaluación de Impacto Ambiental  
C Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales  
D Evaluación del Riesgo  
E Registro de oposición  
F Informe ambiental

		EVALUACIONES	Usos Permitidos
SERVICIOS	<b>Básicos y Generales</b>		
	Pequeña escala		UP
	Mediana escala	AC	
	Gran escala	AB	
	<b>Centrales</b>		
	Pequeña escala		UP
	Mediana y gran escala	AC/B	UA
	<b>Recreativo - Gastronomico</b>		
	Pequeña escala		UP
	Mediana escala	AC	
	Gran escala	ABE	
	<b>Servicio de hospedaje temporal</b>		
	Hoteles	AC**	UP
	<b>Fúnebres</b>		
	Servicios fúnebres	AC/B	UA
	<b>Seguridad</b>		
	Pequeña y mediana escala	I	UA
	Gran escala	IB	
	Incómodas y/o peligrosas	IB	
	<b>Al automotor</b>		
	Talleres Mecánicos de pequeña escala y complejidad		UP
	Talleres Mecánicos de mediana escala y complejidad	AC/D	
	Lavaderos		UP
	Estacionamiento	AC	
	<b>Transporte y comunicacion</b>		
	Servicio de vehículos habilitados con chofer		UP
	Depósito de vehículos de transporte	AC	UA
	Paradores de transporte	AB	
	<b>Logística, Depósitos y Servicios Productivos</b>		
	Depósito	AC**	UA
	Depósito peligroso	AB	
	Plataformas de transferencia de cargas	AB	
	Centros logísticos	AB	
	<b>Servicios de corredores viales</b>		
	Estaciones de Servicio	ABD	UA
	Paradores gastronómicos	ABD	UA
	Paradores de servicios automotor	ABD	UA
PRODUCTIVO	<b>Industrial</b>		
	Primera Categoría	GH	UA
	Segunda Categoría	BGH	
	Tercera Categoría	BGH	
	Establecimientos de destino sustentable	ABE	
	<b>Agropecuario</b>		
	Agropecuario Intensivo		
	Agropecuario Extensivo		
	<b>Extractivo</b>		
	Minería	AB	
	Forestal	AB	
	Otros aprovechamientos	AB	

UP - USO PERMITIDO

UA - USO AUTORIZABLE

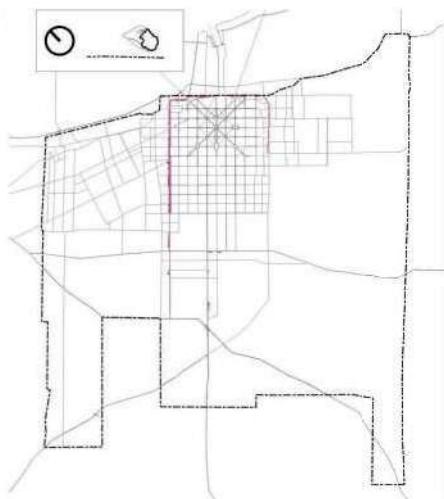
G Informe de Zonificación  
H Certificado de Aptitud Ambiental  
\* CUANDO SUPERE LOS 3000m2  
\*\* CUANDO SUPERE LOS 700m2  
/ SEGUN LA ESCALA DEL ESTABLECIMIENTO SE REQUIERE UNA U OTRA EVALUACION DE IMPACTO



**AU-**  
**CS1**

Área urbana

**Corredor Servicios 1**



**Carácter:**

Constituye un eje lineal destinado a equipamientos, comercios y servicios urbanos, con baja presencia de residencias. Se promueve localizar servicios estratégicos para la actividad productiva, limitando la sobrecarga residencial y habilitando el transporte pesado.

**Usos**

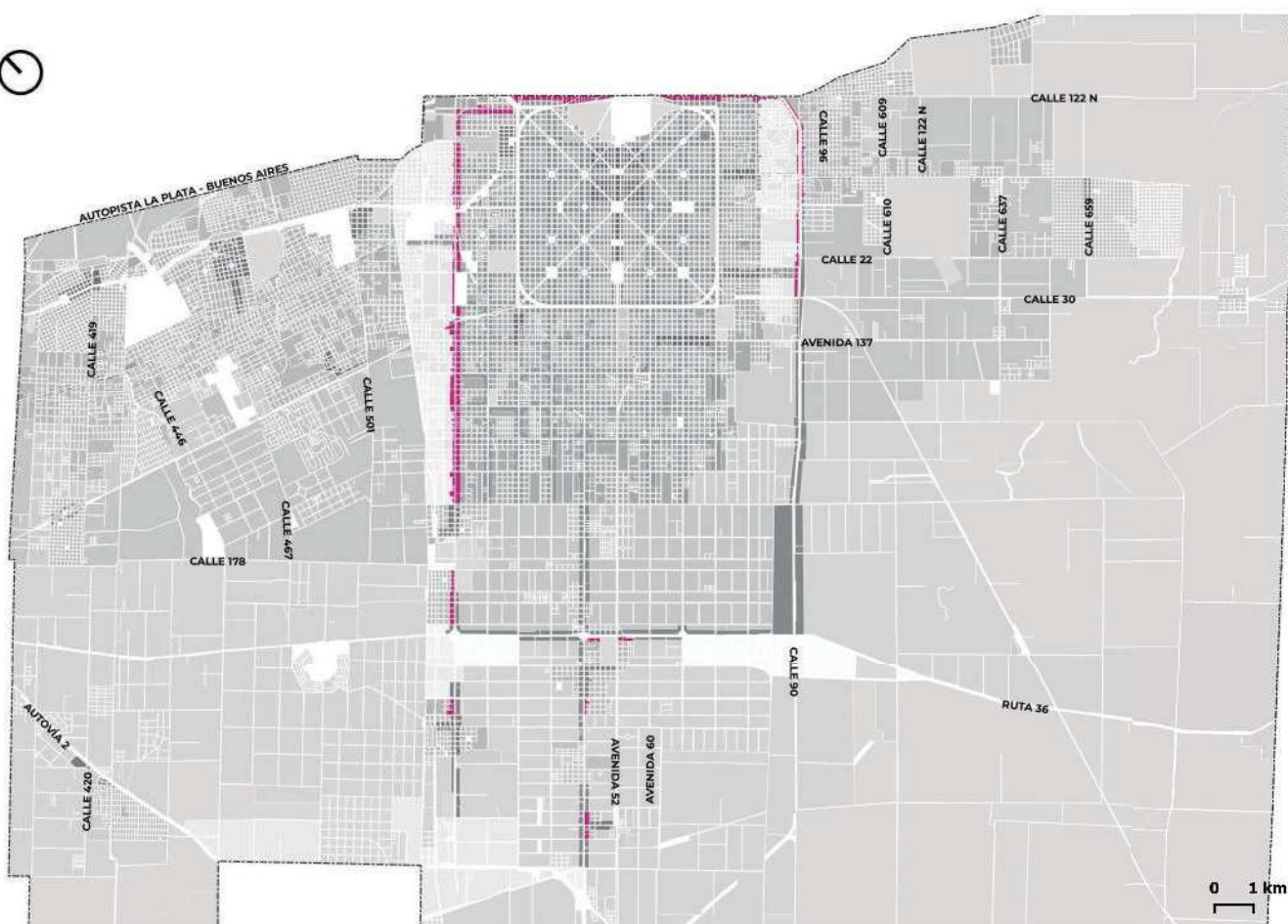
**Predominante:** SERVICIOS

**Complementario:** HABITACIONAL, COMERCIO, EQUIPAMIENTO

**Admitidos:** Ver hoja 2.

**Peligrosidad**

Ver regulación Macro área de Peligrosidad por riesgo de inundación.



**Zonificación ambiental**

Ver regulación Macro área de Zonificación ambiental.

**Disposiciones particulares:**

Estacionamiento: en nuevas construcciones deberá preverse espacio de estacionamiento para vehículos y/o bicicletas según Título 4. Espacios libres de ocupación y forestación: según requerimientos, Título 5. Respecto de la distribución de usos en la parcela, aquellos admitidos en la zona corredor solo podrán materializarse dentro de la franja delimitada entre la línea municipal frentista a la vía estructurante del corredor y una línea imaginaria paralela a esta y distante 60 metros. Fuera de ella solo podrán ubicarse usos admitidos en la zona contigua. En lo concerniente a la aplicación de indicadores urbanísticos (FOS, FOT, Densidad y CUF), la parcela se computará como totalidad en tanto sea frentista al corredor y no se trate de parcelas pasantes con frente a otras calles. En parcelas pasantes, se aplicarán los indicadores urbanísticos especificados para cada zona computando la superficie de parcela comprendida en cada una de ellas (en la zona corredor la franja comprendida hasta 60 metros). Con el resultante de cada sector será calculado el potencial edificable global. Las edificaciones podrán disponerse libremente en la parcela, respetando la admisión de usos y las limitaciones al volumen que correspondan según lo dispuesto para cada una de las zonas en cuestión. Deberán cumplimentar con los servicios mínimos establecidos en el Título 6 - Cargas Públicas.

**Indicadores**

FOS	0,6	
FOT	RESIDENCIAL	1
	COMERCIAL / OFICINAS	-
	MÍNIMO	No
DENSIDAD	RESIDENCIAL	300
	COMERCIAL / OFICINAS	-
ALTURA	METROS	9
	NIVELES	3
RETIROS	FRENTE	No
	FONDO	Sí
	LATERAL	Sí
PARCELA MÍNIMA	ANCHO	15 m
	SUPERFICIE	375 m <sup>2</sup>
CUF	AVENIDA	100
	CALLE	-
PREMIOS	No.	

	<div> <div> Área urbana</div> <div>AU-CS1</div> <div>Corredor de servicios 1</div> </div>	EVALUACIONES	Usos Permitidos	Mixtura en Conectoras Principales
HABITACIONAL	Vivienda Unifamiliar		UP	UP
	Vivienda Multifamiliar		UP	UP
	Vivienda Comunitaria			
COMERCIO	<b>Minoristas</b>			
	Minoristas en general		UP	UP
	Minoristas de mediana escala o autoservicios	A	UA	UA
	Mercado o centro comercial	ACB		UA
	Grandes superficies comerciales	ACB		UA
	<b>Mayoristas</b>			
	Comercio mayorista pequeña y mediana escala	A	UA	UA
	Comercio mayorista gran escala	ACB	UA	UA
EQUIPAMIENTOS	<b>EDUCACION ( Enseñanza e investigación)</b>			
	Establecimientos educativos en general	AC/B	UA	UA
	Establecimientos educativos con laboratorio	AC/B	UA	UA
	Institutos especializados de enseñanza (idiomas / danzas / arte)		UP	UP
	<b>SANITARIO</b>			
	<b>Establecimientos con internación</b>			
	Nivel I – Baja Complejidad e Impacto Urbano		UP	UP
	Nivel II – Media Complejidad e Impacto Urbano	AC	UA	UA
	Nivel III – Alta Complejidad e Impacto Urbano	AC/B	UA	UA
	Establecimientos residenciales socio sanitarios	AC/B	UA	UA
	<b>Establecimientos sin internación</b>	AC**	UA	UA
	<b>Establecimientos complementarios</b>	AC/B	UA	UA
	<b>Distribución de Productos Médicos y farmacias</b>			
	Depósitos de especialidades medicinales	AC/B	UA	UA
	Farmacias		UP	UP
	Herboristerías		UP	UP
	<b>Equipamiento sanitario para Atención de animales.</b>			
	Consultorio Veterinario		UP	UP
	Hospital /Clínica / Sanatorio veterinario	AC/B		
	Albergues de Animales	AC/B		
	Studs	ABD		
	<b>SOCIAL Y DEPORTIVO</b>			
	<b>Espacios abiertos</b>			
	Pequeña y mediana escala	AC**		
	Gran escala	AB		UA
	<b>Espacios cubiertos</b>			
	Pequeña escala - Local de actividades físicas recreativas			
	Mediana escala	AC		
	Gran escala	AB		
	<b>Instalaciones mixtas</b>			
	Pequeña y mediana escala	AC**		
	Gran escala	AB		
	<b>CULTURAL</b>			
	Espacio cultural de Baja intensidad y bajo impacto			UP
	Espacio cultural de Media intensidad y moderado	AC		UA
	Espacio cultural de Alta intensidad y alto impacto	AF		UA
	<b>Espectáculos masivos / grandes equipamientos</b>	ABD		UA
	<b>Equipamiento cultural con actividades incómodas</b>	ABD		
	<b>RELIGIOSO</b>			
	De pequeña, mediana y gran escala.	AC**/B	UP	UP

A Factibilidad de localización  
B Evaluación de Impacto Ambiental  
C Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales  
D Evaluación del Riesgo  
E Registro de oposición  
F Informe ambiental

		EVALUACIONES	Usos Permitidos	Mixtura en Conectoras Principales
SERVICIOS	<b>Básicos y Generales</b>			
	Pequeña escala		UP	UP
	Mediana escala	AC		
	Gran escala	AB		
	<b>Centrales</b>			
	Pequeña escala		UP	UP
	Mediana y gran escala	AC/B		
	<b>Recreativo - Gastronomico</b>			
	Pequeña escala		UP	UP
	Mediana escala	AC		
	Gran escala	ABE		
	<b>Servicio de hospedaje temporal</b>			
	Hoteles	AC**		UP
	<b>Fúnebres</b>			
	Servicios fúnebres	AC/B		UA
	<b>Seguridad</b>			
	Pequeña y mediana escala	I	UA	UA
	Gran escala	IB		
	Incómodas y/o peligrosas	IB		
	<b>Al automotor</b>			
	Talleres Mecánicos de pequeña escala y complejidad			UP
	Talleres Mecánicos de mediana escala y complejidad	AC/D		
	Lavaderos		UP	UP
	Estacionamiento	AC	UA	
	<b>Transporte y comunicacion</b>			
	Servicio de vehículos habilitados con chofer		UP	UP
	Depósito de vehículos de transporte	AC		UA
	Paradores de transporte	AB	UA	UA
	<b>Logística, Depósitos y Servicios Productivos</b>			
	Depósito	AC**	UA	UA
	Depósito peligroso	AB		
	Plataformas de transferencia de cargas	AB		UA
	Centros logísticos	AB		UA
	<b>Servicios de corredores viales</b>			
	Estaciones de Servicio	ABD	UA	UA
	Paradores gastronómicos	ABD	UA	UA
	Paradores de servicios automotor	ABD	UA	UA
PRODUCTIVO	<b>Industrial</b>			
	Primera Categoría	GH	UA	UA
	Segunda Categoría	BGH		
	Tercera Categoría	BGH		
	Establecimientos de destino sustentable	ABE	UA	UA
	<b>Agropecuuario</b>			
	Agropecuuario Intensivo			
	Agropecuuario Extensivo			
	<b>Extractivo</b>			
	Minería	AB		
	Forestal	AB		
	Otros aprovechamientos	AB		

UP - USO PERMITIDO

UA - USO AUTORIZABLE

G Informe de Zonificación  
H Certificado de Aptitud Ambiental  
• CUANDO SUPERE LOS 3000m2  
\*\* CUANDO SUPERE LOS 700m2  
/ SEGUN LA ESCALA DEL ESTABLECIMIENTO SE REQUIERE UNA U OTRA EVALUACION DE IMPACTO

AU-

R1

Área urbana

Residencial 1

**Carácter:**  
Constituye los ámbitos residenciales centrales del casco fundacional, con predominio de vivienda, comercios, equipamientos y servicios compatibles. Se promueve favorecer la densidad media-alta, la movilización de inmuebles sin uso y la articulación como zona intermedia entre la centralidad principal y las áreas residenciales de densidad media.

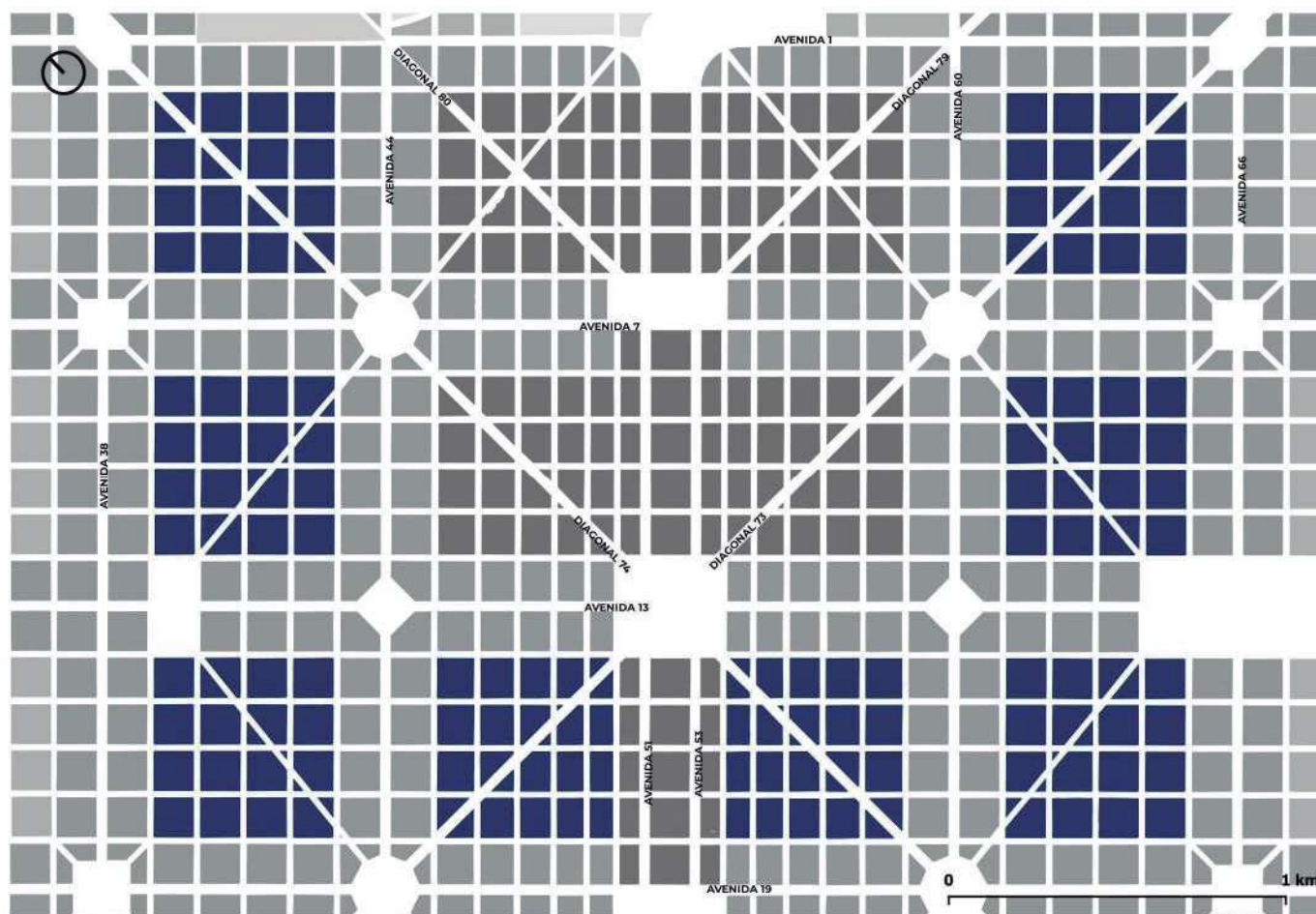
**Usos**

**Predominante:** HABITACIONAL, COMERCIO

**Complementario:** EQUIPAMIENTO, SERVICIOS

**Admitidos:** Ver hoja 2.

**Peligrosidad**  
Ver regulación Macro área de Peligrosidad por riesgo de inundación.



## Zonificación ambiental

Ver regulación Macro área de Zonificación ambiental.

## Disposiciones particulares:

Estacionamiento: en nuevas construcciones deberá preverse espacio de estacionamiento para vehículos y/o bicicletas según Título 4. Espacios libres de ocupación y forestación: según requerimientos, Título 5. Deberán cumplimentar con los servicios mínimos establecidos en el Título 6 - Cargas Públicas.

## Indicadores

FOS	0,6	
FOT	RESIDENCIAL	2
	COMERCIAL / OFICINAS	-
	MÍNIMO	1
DENSIDAD	RESIDENCIAL	800
	COMERCIAL / OFICINAS	-
ALTURA	METROS	18
	NIVELES	6
RETIROS	FRENTE	No
	FONDO	Sí
	LATERAL	No
PARCELA MÍNIMA	ANCHO	20 m
	SUPERFICIE	600 m <sup>2</sup>
CUF	AVENIDA	30
	CALLE	40
PREMIOS	No.	



	Área urbana	EVALUACIONES	Usos Permitidos	Mixtura en Conectoras Principales	Mixtura en conectoras Secundarias
HABITACIONAL	Vivienda Unifamiliar		UP	UP	UP
	Vivienda Multifamiliar		UP	UP	UP
	Vivienda Comunitaria		UP	UP	UP
	<b>Minoristas</b>				
COMERCIO	Minoristas en general		UP	UP	UP
	Minoristas de mediana escala o autoservicios	A	UA	UA	UA
	Mercado o centro comercial	ACB		UA	
	Grandes superficies comerciales	ACB		UA	
	<b>Mayoristas</b>				
	Comercio mayorista pequeña y mediana escala	A		UA	
	Comercio mayorista gran escala	ACB			
	<b>EDUCACION ( Enseñanza e investigacion)</b>				
	Establecimientos educativos en general	AC/B	UA	UA	UA
	Establecimientos educativos con laboratorio	AC/B	UA	UA	UA
	Institutos especializados de enseñanza (idiomas / danzas / arte)		UP	UP	UP
	<b>SANITARIO</b>				
	<b>Establecimientos con internación</b>				
	Nivel I – Baja Complejidad e Impacto Urbano		UP	UP	UP
	Nivel II – Media Complejidad e Impacto Urbano	AC	UA	UA	UA
	Nivel III – Alta Complejidad e Impacto Urbano	AC/B		UA	
	Establecimientos residenciales socio sanitarios	AC/B	UA	UA	UA
	<b>Establecimientos sin internación</b>	AC**	UA	UA	UA
	<b>Establecimientos complementarios</b>	AC/B	UA	UA	UA
	<b>Distribución de Productos Médicos y farmacias</b>				
	Depósitos de especialidades medicinales	AC/B			
	Farmacias		UP	UP	UP
	Herboristerías		UP	UP	UP
	<b>Equipamiento sanitario para Atención de animales.</b>				
	Consultorio Veterinario		UP	UP	UP
	Hospital /Clínica / Sanatorio veterinario	AC/B	UA	UA	UA
	Albergues de Animales	AC/B			
	Studs	ABD			
EQUIPAMIENTOS	<b>SOCIAL Y DEPORTIVO</b>				
	<b>Espacios abiertos</b>				
	Pequeña y mediana escala	AC**	UA	UA	UA
	Gran escala	AB			
	<b>Espacios cubiertos</b>				
	Pequeña escala - Local de actividades físicas recreativas		UP	UP	UP
	Mediana escala	AC		UA	UA
	Gran escala	AB		UA	
	<b>Instalaciones mixtas</b>				
	Pequeña y mediana escala	AC**	UA	UA	UA
	Gran escala	AB		UA	UA
	<b>CULTURAL</b>				
	Espacio cultural de Baja intensidad y bajo impacto		UP	UP	UP
	Espacio cultural de Media intensidad y moderado	AC	UA	UA	UA
	Espacio cultural de Alta intensidad y alto impacto	AF		UA	UA
	<b>Espectáculos masivos / grandes equipamientos</b>	ABD		UA	
	<b>Equipamiento cultural con actividades incómodas</b>	ABD			
	<b>RELIGIOSO</b>				
	De pequeña, mediana y gran escala.	AC*/B	UP	UP	UP

- A Factibilidad de localización
- B Evaluación de Impacto Ambiental
- C Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales
- D Evaluación del Riesgo
- E Registro de oposición
- F Informe ambiental

	EVALUACIONES	Usos Permitidos	Mixtura en Conectoras Principales	Mixtura en conectoras Secundarias
	<b>Básicos y Generales</b>			
	Pequeña escala		UP	UP
	Mediana escala	AC		UA
	Gran escala	AB		UA
	<b>Centrales</b>			
	Pequeña escala		UP	UP
	Mediana y gran escala	AC/B		UA
	<b>Recreativo - Gastronomico</b>			
	Pequeña escala		UP	UP
	Mediana escala	AC		UA
	Gran escala	ABE		
	<b>Servicio de hospedaje temporal</b>			
	Hoteles	AC**		UP
	<b>Fúnebres</b>			
	Servicios fúnebres	AC/B		UA
	<b>Seguridad</b>			
	Pequeña y mediana escala	I		UA
	Gran escala	IB		
	Incómodas y/o peligrosas	IB		
	<b>Al automotor</b>			
	Talleres Mecánicos de pequeña escala y complejidad			UP
	Talleres Mecánicos de mediana escala y complejidad	AC/D		
	Lavaderos			
	Estacionamiento	AC	UA	
	<b>Transporte y comunicacion</b>			
	Servicio de vehículos habilitados con chofer		UP	UP
	Depósito de vehículos de transporte	AC		
	Paradores de transporte	AB		
	<b>Logística, Depósitos y Servicios Productivos</b>			
	Depósito	AC**		UA
	Depósito peligroso	AB		
	Plataformas de transferencia de cargas	AB		
	Centros logísticos	AB		
	<b>Servicios de corredores viales</b>			
	Estaciones de Servicio	ABD		
	Paradores gastronómicos	ABD		
	Paradores de servicios automotor	ABD		
	<b>Industrial</b>			
	Primera Categoría	GH	UA	UA
	Segunda Categoría	BGH		
	Tercera Categoría	BGH		
	Establecimientos de destino sustentable	ABE		
	<b>Agropecuario</b>			
	Agropecuario Intensivo			
	Agropecuario Extensivo			
	<b>Extractivo</b>			
	Minería	AB		
	Forestal	AB		
	Otros aprovechamientos	AB		

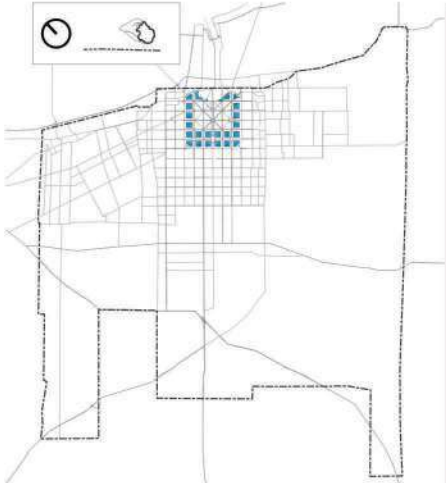
UP - USO PERMITIDO

UA - USO AUTORIZABLE

- G Informe de Zonificación
- H Certificado de Aptitud Ambiental
- \* CUANDO SUPERE LOS 3000m2
- \*\* CUANDO SUPERE LOS 700m2
- / SEGUN LA ESCALA DEL ESTABLECIMIENTO SE REQUIERE UNA U OTRA EVALUACION DE IMPACTO

**AU-**  
**R2**

**Residencial 2**



**Carácter:**  
 Constituye el segundo anillo urbano dentro del casco fundacional hasta Circunvalación, con predominio de vivienda, comercios, equipamientos y servicios de apoyo. Se promueve consolidar la densidad media, la movilización de inmuebles sin uso y reforzar su integración con centralidades.

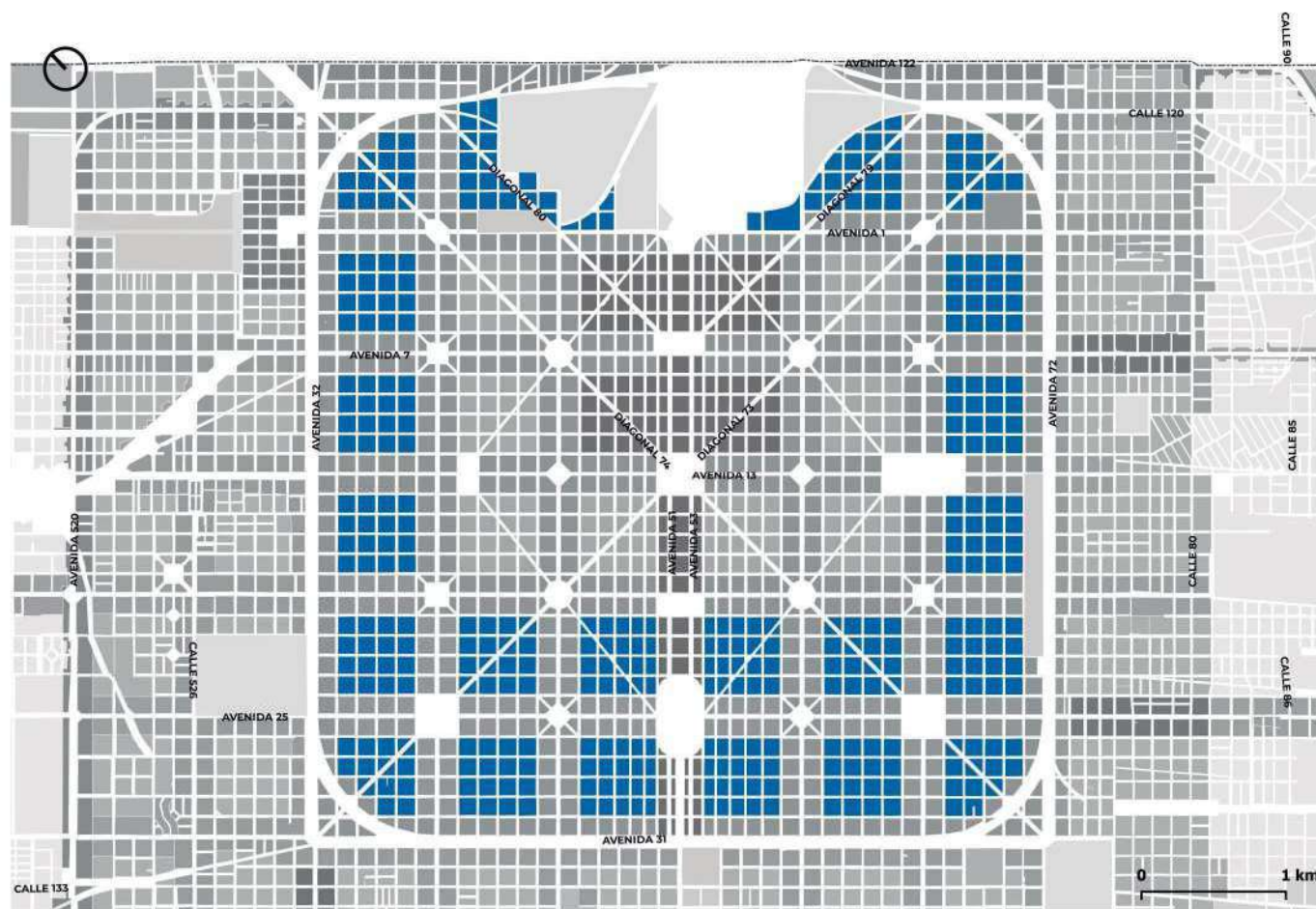
**Usos**

**Predominante:** HABITACIONAL, COMERCIO

**Complementario:** EQUIPAMIENTO, SERVICIOS

**Admitidos:** Ver hoja 2.

**Peligrosidad**  
 Ver regulación Macro área de Peligrosidad por riesgo de inundación.



## Zonificación ambiental

Ver regulación Macro área de Zonificación ambiental.

## Disposiciones particulares:

**Estacionamiento:** en nuevas construcciones deberá preverse espacio de estacionamiento para vehículos y/o bicicletas según Título 4. Espacios libres de ocupación y forestación: según requerimientos, Título 5. Deberán cumplimentar con los servicios mínimos establecidos en el Título 6 - Cargas Públicas.

## Indicadores

FOS	0,6	
FOT	RESIDENCIAL	1,2
	COMERCIAL / OFICINAS	-
	MÍNIMO	0,75
DENSIDAD	RESIDENCIAL	400
	COMERCIAL / OFICINAS	-
ALTURA	METROS	12
	NIVELES	4
RETIROS	FRENTE	No
	FONDO	Sí
	LATERAL	No
PARCELA MÍNIMA	ANCHO	15 m
	SUPERFICIE	375 m <sup>2</sup>
CUF	AVENIDA	50
	CALLE	70
PREMIOS	No.	

	Área urbana	EVALUACIONES	Usos Permitidos	Mixtura en Conectoras Principales	Mixtura en conectoras Secundarias
<b>HABITACIONAL</b>	Vivienda Unifamiliar		UP	UP	UP
	Vivienda Multifamiliar		UP	UP	UP
	Vivienda Comunitaria		UP	UP	UP
	<b>Minoristas</b>				
<b>COMERCIO</b>	Minoristas en general		UP	UP	UP
	Minoristas de mediana escala o autoservicios	A	UA	UA	UA
	Mercado o centro comercial	ACB		UA	
	Grandes superficies comerciales	ACB		UA	
	<b>Mayoristas</b>				
	Comercio mayorista pequeña y mediana escala	A		UA	
	Comercio mayorista gran escala	ACB			
	<b>EDUCACION ( Enseñanza e investigacion)</b>				
	Establecimientos educativos en general	AC/B	UA	UA	UA
	Establecimientos educativos con laboratorio	AC/B	UA	UA	UA
	Institutos especializados de enseñanza (idiomas / danzas / arte)		UP	UP	UP
	<b>SANITARIO</b>				
	<b>Establecimientos con internación</b>				
	Nivel I – Baja Complejidad e Impacto Urbano		UP	UP	UP
	Nivel II – Media Complejidad e Impacto Urbano	AC	UA	UA	UA
	Nivel III – Alta Complejidad e Impacto Urbano	AC/B		UA	
	Establecimientos residenciales socio sanitarios	AC/B	UA	UA	UA
	<b>Establecimientos sin internación</b>	AC**	UA	UA	UA
	<b>Establecimientos complementarios</b>	AC/B	UA	UA	UA
	<b>Distribución de Productos Médicos y farmacias</b>				
	Depósitos de especialidades medicinales	AC/B			
	Farmacias		UP	UP	UP
	Herboristerías		UP	UP	UP
	<b>Equipamiento sanitario para Atención de animales.</b>				
	Consultorio Veterinario		UP	UP	UP
	Hospital /Clínica / Sanatorio veterinario	AC/B	UA	UA	UA
	Albergues de Animales	AC/B			
	Studs	ABD			
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	<b>SOCIAL Y DEPORTIVO</b>				
	<b>Espacios abiertos</b>				
	Pequeña y mediana escala	AC**	UA	UA	UA
	Gran escala	AB			
	<b>Espacios cubiertos</b>				
	Pequeña escala - Local de actividades físicas recreativas		UP	UP	UP
	Mediana escala	AC		UA	UA
	Gran escala	AB		UA	
	<b>Instalaciones mixtas</b>				
	Pequeña y mediana escala	AC**	UA	UA	UA
	Gran escala	AB		UA	UA
	<b>CULTURAL</b>				
	Espacio cultural de Baja intensidad y bajo impacto		UP	UP	UP
	Espacio cultural de Media intensidad y moderado	AC	UA	UA	UA
	Espacio cultural de Alta intensidad y alto impacto	AF		UA	UA
	<b>Espectáculos masivos / grandes equipamientos</b>	ABD		UA	
	<b>Equipamiento cultural con actividades incómodas</b>	ABD			
	<b>RELIGIOSO</b>				
	De pequeña, mediana y gran escala.	AC*/B	UP	UP	UP

A Factibilidad de localización  
B Evaluación de Impacto Ambiental  
C Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales  
D Evaluación del Riesgo  
E Registro de oposición  
F Informe ambiental

	EVALUACIONES	Usos Permitidos	Mixtura en Conectoras Principales	Mixtura en conectoras Secundarias
	<b>Básicos y Generales</b>			
	Pequeña escala		UP	UP
	Mediana escala	AC		UA
	Gran escala	AB		UA
	<b>Centrales</b>			
	Pequeña escala		UP	UP
	Mediana y gran escala	AC/B		UA
	<b>Recreativo - Gastronomico</b>			
	Pequeña escala		UP	UP
	Mediana escala	AC		UA
	Gran escala	ABE		
	<b>Servicio de hospedaje temporal</b>			
	Hoteles	AC**		UP
	<b>Fúnebres</b>			
	Servicios fúnebres	AC/B		UA
	<b>Seguridad</b>			
	Pequeña y mediana escala	I		UA
	Gran escala	IB		
	Incómodas y/o peligrosas	IB		
	<b>Al automotor</b>			
	Talleres Mecánicos de pequeña escala y complejidad			UP
	Talleres Mecánicos de mediana escala y complejidad	AC/D		
	Lavaderos			
	Estacionamiento	AC	UA	
	<b>Transporte y comunicacion</b>			
	Servicio de vehículos habilitados con chofer		UP	UP
	Depósito de vehículos de transporte	AC		
	Paradores de transporte	AB		
	<b>Logística, Depósitos y Servicios Productivos</b>			
	Depósito	AC**		UA
	Depósito peligroso	AB		
	Plataformas de transferencia de cargas	AB		
	Centros logísticos	AB		
	<b>Servicios de corredores viales</b>			
	Estaciones de Servicio	ABD		
	Paradores gastronómicos	ABD		
	Paradores de servicios automotor	ABD		
	<b>Industrial</b>			
	Primera Categoría	GH	UA	UA
	Segunda Categoría	BGH		
	Tercera Categoría	BCH		
	Establecimientos de destino sustentable	ABE		
	<b>Agropecuario</b>			
	Agropecuario Intensivo			
	Agropecuario Extensivo			
	<b>Extractivo</b>			
	Minería	AB		
	Forestal	AB		
	Otros aprovechamientos	AB		

UP - USO PERMITIDO

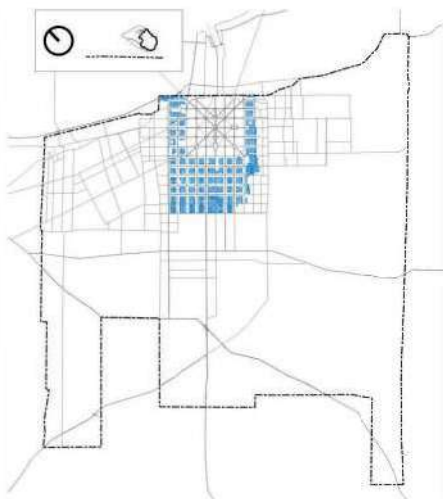
UA - USO AUTORIZABLE

G Informe de Zonificación  
H Certificado de Aptitud Ambiental  
\* CUANDO SUPERE LOS 3000m2  
\*\* CUANDO SUPERE LOS 700m2  
/ SEGUN LA ESCALA DEL ESTABLECIMIENTO SE REQUIERE UNA U OTRA EVALUACION DE IMPACTO



**AU-**  
**R3**

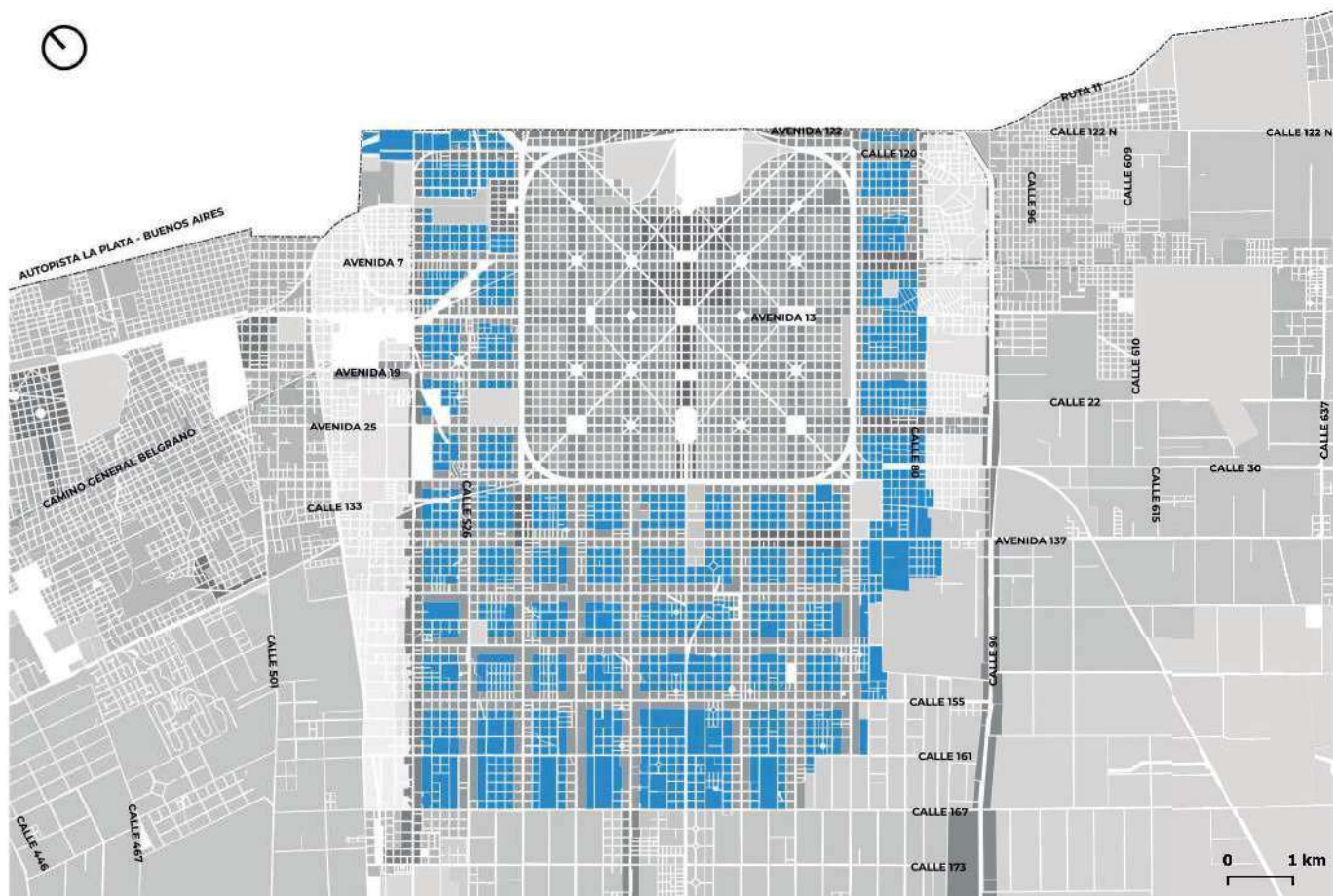
Área urbana  
 Residencial 3



**Carácter:**  
 Constituye la franja consolidada del ensanche del casco fundacional, con viviendas, comercios, equipamientos y servicios de apoyo con buena accesibilidad. Se promueve favorecer la densidad media, la integración social y urbana y la estructuración del sector.

- Usos**
- Predominante:** HABITACIONAL, COMERCIO
- Complementario:** EQUIPAMIENTO, SERVICIOS
- Admitidos:** Ver hoja 2.

**Peligrosidad**  
 Ver regulación Macro área de Peligrosidad por riesgo de inundación.



### Zonificación ambiental

Ver regulación Macro área de Zonificación ambiental.

### Disposiciones particulares:

En sectores donde no haya provisión de alguno de los servicios de infraestructura básica de agua corriente o desagües cloacales, la densidad de aplicación potencial máxima será de 150 hab/ha. Si la parcela carece de agua corriente y cloacas, sólo se permitirá la construcción de una vivienda individual compatible con el grupo familiar. Estacionamiento: en nuevas construcciones deberá preverse espacio de estacionamiento para vehículos y/o bicicletas según Título 4. Espacios libres de ocupación y forestación: según requerimientos, Título 5. Preservación del Patrimonio: Toda refacción y/o ampliación de edificios que figuran dentro del catálogo con valor histórico patrimonial deberá regirse por los Procedimientos de Intervención en Distritos de Preservación. Incentivos: rige en esta zona la transferencia y compensaciones urbanísticas. Incentivos: Rige en esta zona Incentivos a la urbanización y el Incremento del Coeficiente de Unidades Funcionales (C.U.F.) en Distritos de Interés Urbanístico. Deberán cumplimentar con los servicios mínimos establecidos en el Título 6 - Cargas Públicas.

### Indicadores

FOS	0,6	
FOT	RESIDENCIAL	1,2
	COMERCIAL / OFICINAS	-
	MÍNIMO	No
DENSIDAD	RESIDENCIAL	300
	COMERCIAL / OFICINAS	-
ALTURA	METROS	9
	NIVELES	3
RETIROS	FRENTE	No
	FONDO	Sí
	LATERAL	Sí
PARCELA MÍNIMA	ANCHO	15 m
	SUPERFICIE	375 m²
CUF	AVENIDA	80
	CALLE	100
PREMIOS	No.	

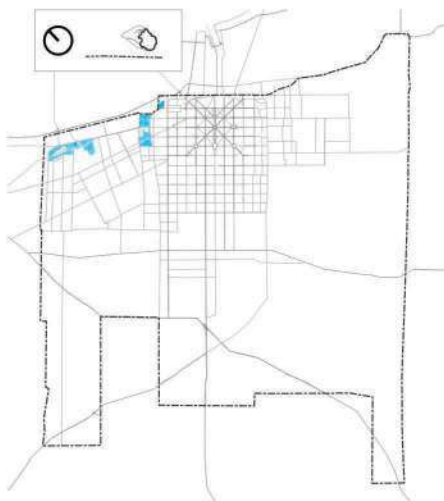
- A Factibilidad de localización
- B Evaluación de Impacto Ambiental
- C Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales
- D Evaluación del Riesgo
- E Registro de oposición
- F Informe ambiental

G Informe de Zonificación  
H Certificado de Aptitud Ambiental  
\* CUANDO SUPERE LOS 3000m2  
\*\* CUANDO SUPERA LOS 700m2  
/ SEGUN LA ESCALA DEL ESTABLECIMIENTO SE REQUIERE UNA U OTRA EVALUACION DE IMPACTO



**AU-**  
**R4**

Área urbana  
Residencial 4



### Carácter:

Constituye sectores consolidados en ejes de crecimiento, con viviendas de densidad media-baja, comercios, equipamientos y servicios de proximidad localizados en proximidad a centralidades locales. Se promueve favorecer la mixtura social y funcional, con densificación media/baja en forma progresiva.

### Usos

**Predominante:** HABITACIONAL, COMERCIO

**Complementario:** EQUIPAMIENTO, SERVICIOS

**Admitidos:** Ver hoja 2.

### Peligrosidad

Ver regulación Macro área de Peligrosidad por riesgo de inundación.



## Zonificación ambiental

Ver regulación Macro área de Zonificación ambiental.

## Disposiciones particulares:

Estacionamiento: en nuevas construcciones deberá preverse espacio de estacionamiento para vehículos y/o bicicletas según Título 4. Espacios libres de ocupación y forestación: según requerimientos, Título 5. En sectores donde no haya provisión de alguno de los servicios de infraestructura básica de agua corriente o desagües cloacales, la densidad de aplicación potencial máxima será de 150 hab/ha. Si la parcela carece de agua corriente y cloacas, sólo se permitirá la construcción de una vivienda individual compatible con el grupo familiar. Deberán cumplimentar con los servicios mínimos establecidos en el Título 6 - Cargas Públicas.

## Indicadores

FOS	0,6	
FOT	RESIDENCIAL	0,8
	COMERCIAL / OFICINAS	-
	MÍNIMO	No
DENSIDAD	RESIDENCIAL	250
	COMERCIAL / OFICINAS	-
ALTURA	METROS	9
	NIVELES	3
RETIROS	FRENTE	Sí
	FONDO	Sí
	LATERAL	Sí
PARCELA MÍNIMA	ANCHO	15 m
	SUPERFICIE	375 m²
CUF	AVENIDA	-
	CALLE	200
PREMIOS	No.	



- A Factibilidad de localización
- B Evaluación de Impacto Ambiental
- C Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales
- D Evaluación del Riesgo
- E Registro de oposición
- F Informe ambiental

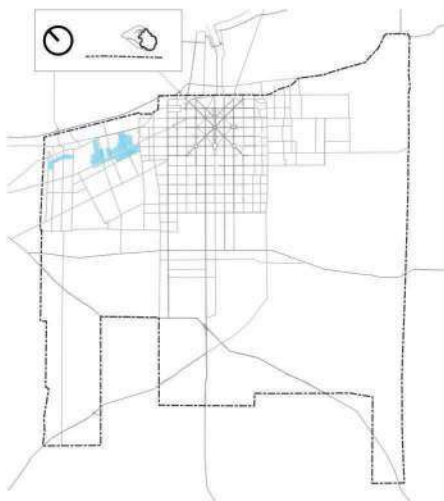
**G** Informe de Zonificación  
**H** Certificado de Aptitud Ambiental  
▪ CUANDO SUPERE LOS 3000m2  
▪ CUANDO SUPERE LOS 700m2  
/ SEGUN LA ESCALA DE ESTABLECIMIENTO SE REQUIERE UNA U OTRA EVALUACION DE IMPACTO

AU-

R5

Área urbana

Residencial 5



**Carácter:**

Constituye sectores residenciales consolidados en ejes de crecimiento, con densidad baja y tejido abierto complementados con comercios, equipamientos y servicios de proximidad. Se promueve la consolidación progresiva de la ocupación, así como la integración con las centralidades y áreas residenciales adyacentes.

**Usos**

Predominante:

HABITACIONAL, COMERCIO

Complementario:

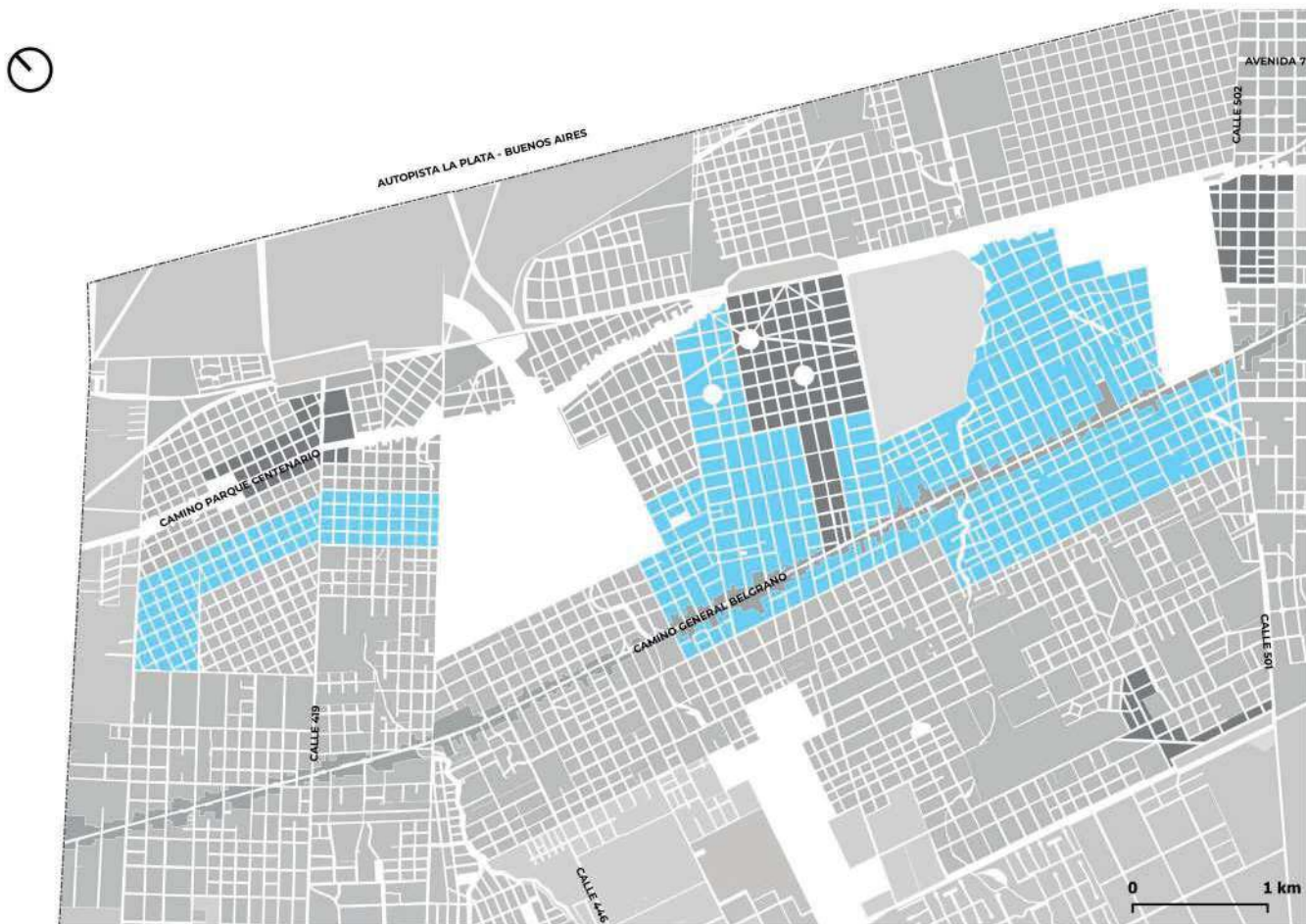
EQUIPAMIENTO, SERVICIOS

Admitidos:

Ver hoja 2.

**Peligrosidad**

Ver regulación Macro área de Peligrosidad por riesgo de inundación.



## Zonificación ambiental

Ver regulación Macro área de Zonificación ambiental.

## Disposiciones particulares:

En sectores donde no haya provisión de alguno de los servicios de infraestructura básica de agua corriente o desagües cloacales, la densidad de aplicación potencial máxima será de 150 hab/ha. Si la parcela carece de agua corriente y cloacas, sólo se permitirá la construcción de una vivienda individual compatible con el grupo familiar. Estacionamiento: en nuevas construcciones deberá preverse espacio de estacionamiento para vehículos y/o bicicletas según Título 4. Espacios libres de ocupación y forestación: según requerimientos, Título 5. Deberán cumplimentar con los servicios mínimos establecidos en el Título 6 - Cargas Públicas.

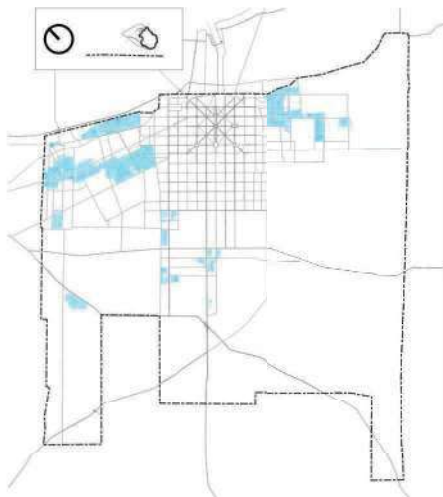
## Indicadores

FOS	0,4	
FOT	RESIDENCIAL	0,8
	COMERCIAL / OFICINAS	-
	MÍNIMO	No
DENSIDAD	RESIDENCIAL	200
	COMERCIAL / OFICINAS	-
ALTURA	METROS	9
	NIVELES	3
RETIROS	FRENTE	Sí
	FONDO	Sí
	LATERAL	Sí
PARCELA MÍNIMA	ANCHO	12 m
	SUPERFICIE	300 m²
CUF	AVENIDA	100
	CALLE	250
PREMIOS	No.	

- A Factibilidad de localización
- B Evaluación de Impacto Ambiental
- C Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales
- D Evaluación del Riesgo
- E Registro de oposición
- F Informe ambiental

/ SEGUN LA ESCALA DEL ESTABLECIMIENTO SE REQUIERE UNA U OTRA EVALUACION





#### Carácter:

Comprende sectores residenciales a consolidar con baja densidad, localizados en localidades rurales o ejes de crecimiento / con potencial para complementos de servicios y comercios de proximidad. Actualmente presentan carencias de infraestructura o exposición a riesgos ambientales. Se promueve la consolidación progresiva de la ocupación, el completamiento de infraestructuras y equipamientos adecuados, y la prevención de riesgos.

#### Usos

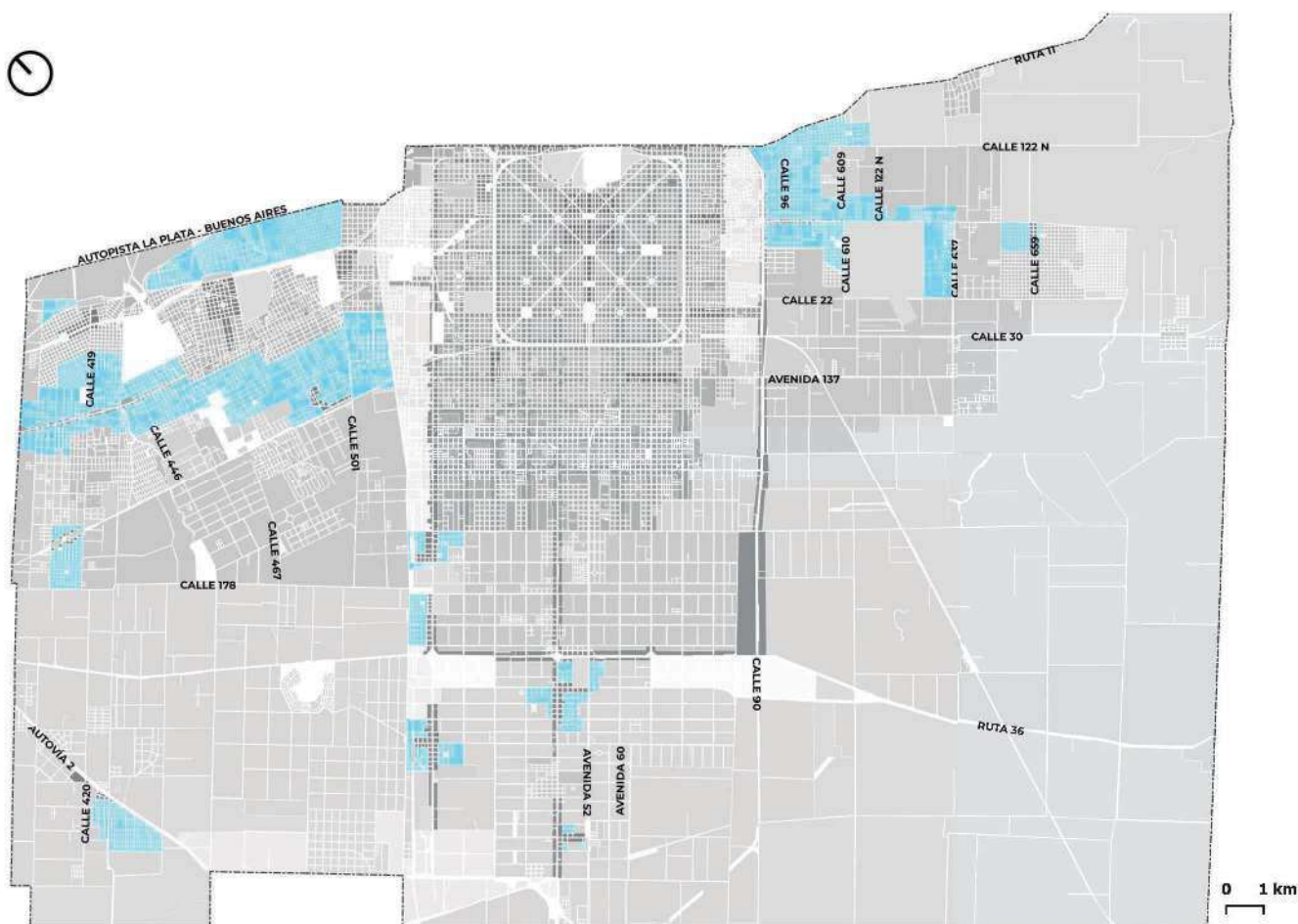
**Predominante:** HABITACIONAL, COMERCIO

**Complementario:** EQUIPAMIENTO, SERVICIOS

**Admitidos:** Ver hoja 2.

#### Peligrosidad

Ver regulación Macro área de Peligrosidad por riesgo de inundación.



## Zonificación ambiental


Ver regulación Macro área de Zonificación ambiental.

### Disposiciones particulares:

En sectores donde no haya provisión de alguno de los servicios de infraestructura básica de agua corriente o desagües cloacales, la densidad de aplicación potencial máxima será de 150 hab/ha. Si la parcela carece de agua corriente y cloacas, sólo se permitirá la construcción de una vivienda individual compatible con el grupo familiar. Estacionamiento: en nuevas construcciones deberá preverse espacio de estacionamiento para vehículos y/o bicicletas según Título 4. Espacios libres de ocupación y forestación: según requerimientos, Título 5. Deberán cumplimentar con los servicios mínimos establecidos en el Título 6 - Cargas Públicas.

## Indicadores

FOS	0,4	
FOT	RESIDENCIAL	0,8
	COMERCIAL / OFICINAS	-
	MÍNIMO	No
DENSIDAD	RESIDENCIAL	150
	COMERCIAL / OFICINAS	-
ALTURA	METROS	9
	NIVELES	3
RETIROS	FRENTE	Sí
	FONDO	Sí
	LATERAL	Sí
PARCELA MÍNIMA	ANCHO	12 m
	SUPERFICIE	300 m <sup>2</sup>
CUF	AVENIDA	300
	CALLE	300
PREMIOS	No.	

			EVALUACIONES	Usos Permitidos	Mixtura en Conectoras Principales	Mixtura en conectoras Secundarias
HABITACIONAL	Vivienda Unifamiliar			UP	UP	UP
	Vivienda Multifamiliar			UP	UP	UP
	Vivienda Comunitaria			UP	UP	UP
COMERCIO	<b>Minoristas</b>					
	Minoristas en general			UP	UP	UP
	Minoristas de mediana escala o autoservicios	A	UA	UA	UA	
	Mercado o centro comercial	ACB		UA		
	Grandes superficies comerciales	ACB		UA		
	<b>Mayoristas</b>					
	Comercio mayorista pequeña y mediana escala	A				
	Comercio mayorista gran escala	ACB				
EQUIPAMIENTOS	<b>EDUCACIÓN ( Enseñanza e investigacion)</b>					
	Establecimientos educativos en general	AC/B	UA	UA	UA	
	Establecimientos educativos con laboratorio	AC/B	UA	UA	UA	
	Institutos especializados de enseñanza (idiomas / danzas / arte)		UP	UP	UP	
	<b>SANITARIO</b>					
	<b>Establecimientos con internación</b>					
	Nivel I – Baja Complejidad e Impacto Urbano		UP	UP	UP	
	Nivel II – Media Complejidad e Impacto Urbano	AC	UA	UA	UA	
	Nivel III – Alta Complejidad e Impacto Urbano	AC/B		UA		
	Establecimientos residenciales socio sanitarios	AC/B	UA	UA	UA	
	<b>Establecimientos sin internación</b>	AC**	UA	UA	UA	
	<b>Establecimientos complementarios</b>	AC/B	UA	UA	UA	
	<b>Distribución de Productos Médicos y farmacias</b>					
	Depósitos de especialidades medicinales	AC/B				
	Farmacias		UP	UP	UP	
	Herboristerías		UP	UP	UP	
	<b>Equipamiento sanitario para Atención de animales.</b>					
	Consultorio Veterinario		UP	UP	UP	
	Hospital /Clínica / Sanatorio veterinario	AC/B	UA	UA	UA	
	Albergues de Animales	AC/B				
	Studs	ABD				
	<b>SOCIAL Y DEPORTIVO</b>					
	<b>Espacios abiertos</b>					
	Pequeña y mediana escala	AC**	UA	UA	UA	
	Gran escala	AB		UA		
	<b>Espacios cubiertos</b>					
	Pequeña escala - Local de actividades físicas recreativas		UP	UP	UP	
	Mediana escala	AC		UA		
	Gran escala	AB		UA		
	<b>Instalaciones mixtas</b>					
	Pequeña y mediana escala	AC**	UA	UA	UA	
	Gran escala	AB		UA		
	<b>CULTURAL</b>					
	Espacio cultural de Baja intensidad y bajo impacto		UP	UP	UP	
	Espacio cultural de Media intensidad y moderado	AC	UA	UA	UA	
	Espacio cultural de Alta intensidad y alto impacto	AF		UA	UA	
	<b>Espectáculos masivos / grandes equipamientos</b>	ABD		UA		
	<b>Equipamiento cultural con actividades incómodas</b>	ABD				
	<b>RELIGIOSO</b>					
	De pequeña, mediana y gran escala.	AC*/B	UP	UP	UP	

**A** Factibilidad de localización  
**B** Evaluación de Impacto Ambiental  
**C** Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales  
**D** Evaluación del Riesgo  
**E** Registro de oposición  
**F** Informe ambiental

		EVALUACIONES	Usos Permitidos	Mixtura en Conectoras Principales	Mixtura en conectoras Secundarias
SERVICIOS	<b>Básicos y Generales</b>				
	Pequeña escala		UP	UP	UP
	Mediana escala	AC			
	Gran escala	AB			
	<b>Centrales</b>				
	Pequeña escala		UP	UP	UP
	Mediana y gran escala	AC/B		UA	
	<b>Recreativo - Gastronomico</b>				
	Pequeña escala		UP	UP	UP
	Mediana escala	AC			
	Gran escala	ABE			
	<b>Servicio de hospedaje temporal</b>				
	Hoteles	AC**			
	<b>Fúnebres</b>				
	Servicios fúnebres	AC/B			
	<b>Seguridad</b>				
	Pequeña y mediana escala	I		UA	
	Gran escala	IB			
	Incómodas y/o peligrosas	IB			
	<b>Al automotor</b>				
	Talleres Mecánicos de pequeña escala y complejidad			UP	UP
	Talleres Mecánicos de mediana escala y complejidad	AC/D			
	Lavaderos			UP	
	Estacionamiento	AC	UA		UA
	<b>Transporte y comunicacion</b>				
	Servicio de vehículos habilitados con chofer		UP	UP	UP
	Depósito de vehículos de transporte	AC			
	Paradores de transporte	AB			
	<b>Logística, Depósitos y Servicios Productivos</b>				
	Depósito	AC**		UA	
	Depósito peligroso	AB			
	Plataformas de transferencia de cargas	AB			
	Centros logísticos	AB			
	<b>Servicios de corredores viales</b>				
	Estaciones de Servicio	ABD		UA	
	Paradores gastronómicos	ABD		UA	
	Paradores de servicios automotor	ABD		UA	
PRODUCTIVO	<b>Industrial</b>				
	Primera Categoría				
	Segunda Categoría	BGH			
	Tercera Categoría	BGH			
	Establecimientos de destino sustentable	ABE			
	<b>Agropecuuario</b>				
	Agropecuuario Intensivo				
	Agropecuuario Extensivo				
	<b>Extractivo</b>				
	Minería	AB			
	Forestal	AB			
	Otros aprovechamientos	AB			

UP - USO PERMITIDO

UA - USO AUTORIZABLE

**G** Informe de Zonificación  
**H** Certificado de Aptitud Ambiental  
**\*** CUANDO SUPERE LOS 3000m2  
**\*\*** CUANDO SUPERE LOS 700m2  
**/** SEGUN LA ESCALA DEL ESTABLECIMIENTO SE REQUIERE UNA U OTRA EVALUACION DE IMPACTO

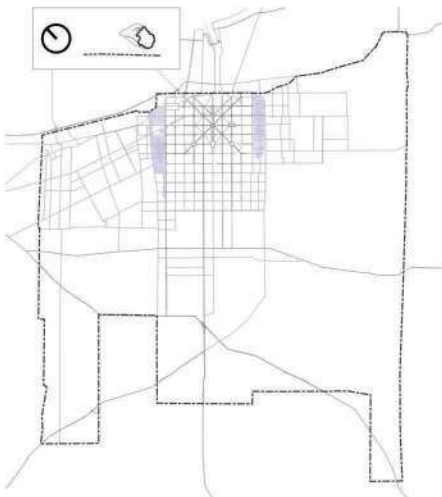


AU-

RM

Área urbana

Residencial Mixta



Carácter:

Comprende sectores accesibles desde corredores de servicios de la Red conectora Microregional, donde coexisten actividades residenciales, comerciales, de servicios e industrias de primera categoría y también gran cantidad de industriales a condicionar para su adecuación, relocalización, recomposición y/o mitigación. Se promueve consolidar la localización de actividades productivas y de servicios compatibles con los usos residenciales existentes.

Usos

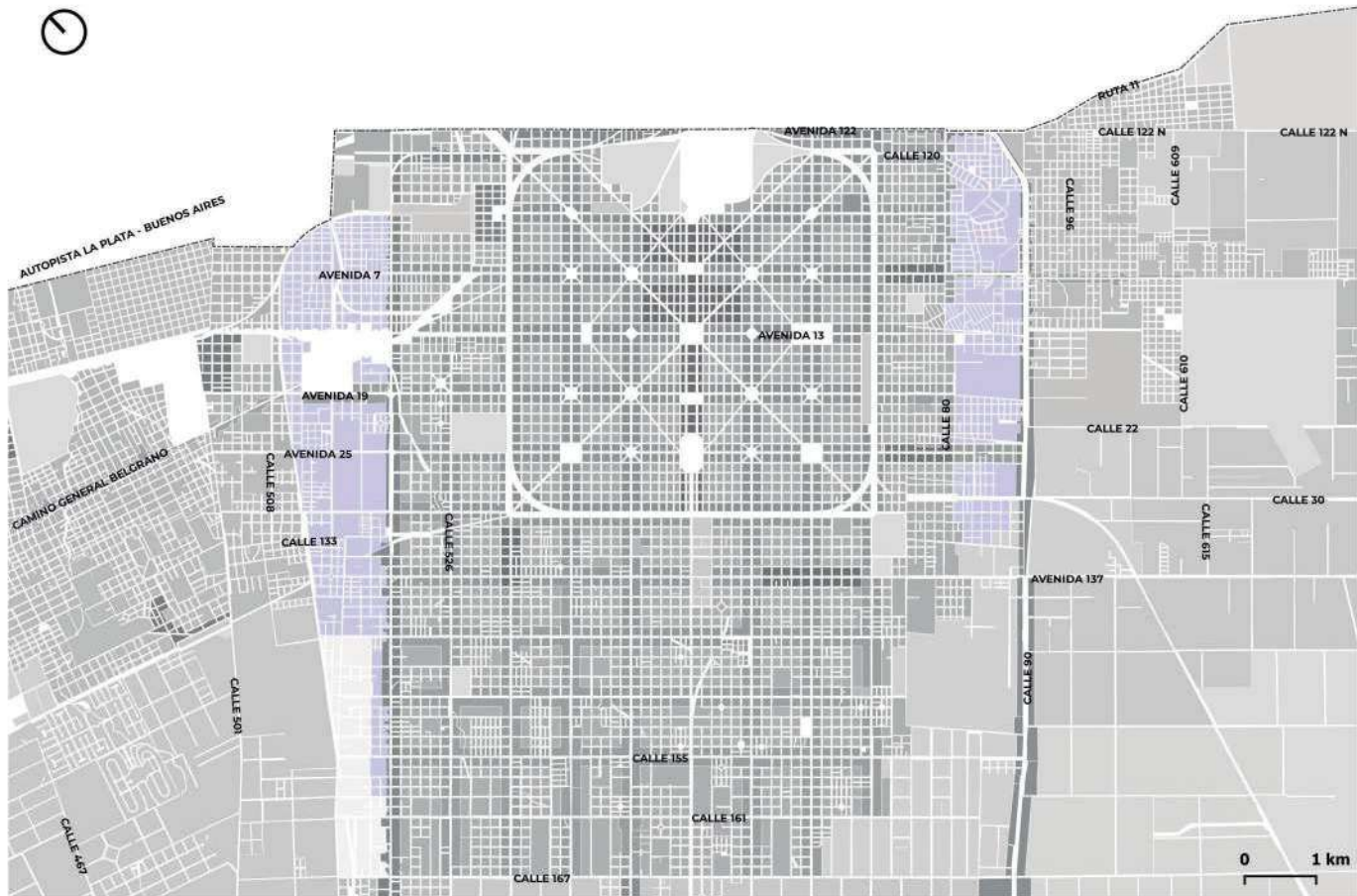
Predominante: HABITACIONAL, SERVICIOS

Complementario: COMERCIO, EQUIPAMIENTO

Admitidos: Ver hoja 2.

Peligrosidad

Ver regulación Macro área de Peligrosidad por riesgo de inundación.



Zonificación ambiental

Ver regulación Macro área de Zonificación ambiental.

Disposiciones particulares:

En sectores donde no haya provisión de alguno de los servicios de infraestructura básica de agua corriente o desagües cloacales, la densidad de aplicación potencial máxima será de 150 hab/ha. Si la parcela carece de agua corriente y cloacas, sólo se permitirá la construcción de una vivienda individual compatible con el grupo familiar. Se admitirán industrias clase I según Dto. 531/19 y su modific. Dto. 973/20, reglamentarios de la ley 11.459/93. Los establecimientos que produzcan efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberán realizar el tratamiento de los mismos dentro de su parcela.El movimiento de carga y descarga se realizará dentro de los límites de cada parcela, igual que el estacionamiento de vehículos. Según Título 4. Deberán cumplimentar con los servicios mínimos establecidos en el Título 6 - Cargas Publicas.

Indicadores

FOS	0,6	
FOT	RESIDENCIAL	1
	COMERCIAL / OFICINAS	-
	MÍNIMO	No
DENSIDAD	RESIDENCIAL	300
	COMERCIAL / OFICINAS	-
ALTURA	METROS	9
	NIVELES	3
RETIROS	FRENTE	No
	FONDO	Sí
	LATERAL	Sí
PARCELA MÍNIMA	ANCHO	15 m
	SUPERFICIE	375 m²
CUF	AVENIDA	100
	CALLE	125
PREMIOS	No.	



- A Factibilidad de localización
- B Evaluación de Impacto Ambiental
- C Evaluación de Impactos Urbanos y Territoriales
- D Evaluación del Riesgo
- E Registro de oposición
- F Informe ambiental

G Informe de Zonificación  
H Certificado de Aptitud Ambiental  
\* CUANDO SUPERE LOS 3000m2  
\*\* CUANDO SUPERE LOS 700m2  
/ SEGUN LA ESCALA DEL ESTABLECIMIENTO SE REQUIERE UNA U OTRA EVALUACION DE IMPACTO