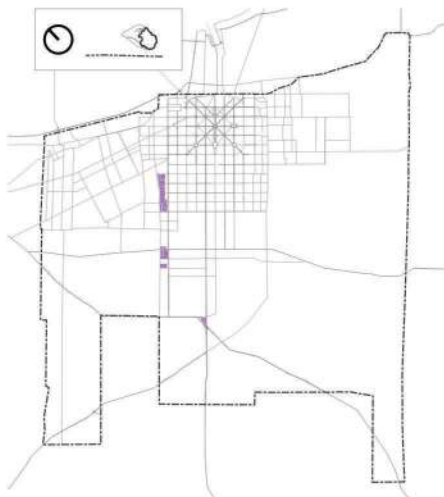


DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

FICHAS DE ZONAS DEL ÁREA COMPLEMENTARIA

AC- IM

Área complementaria
Industrial Mixta



Carácter:

Constituye sectores situados en torno a accesos principales sobre vialidades de las redes del sistema regional, destinados a actividades de servicios, industrias de primera y segunda categoría, complementadas por usos habitacionales compatibles, y orientados a atender demandas de escala local y regional. Se promueve consolidar estos sectores asegurando accesibilidad, funcionalidad y compatibilidad con las áreas adyacentes, ya sean residenciales o productivas.

Usos

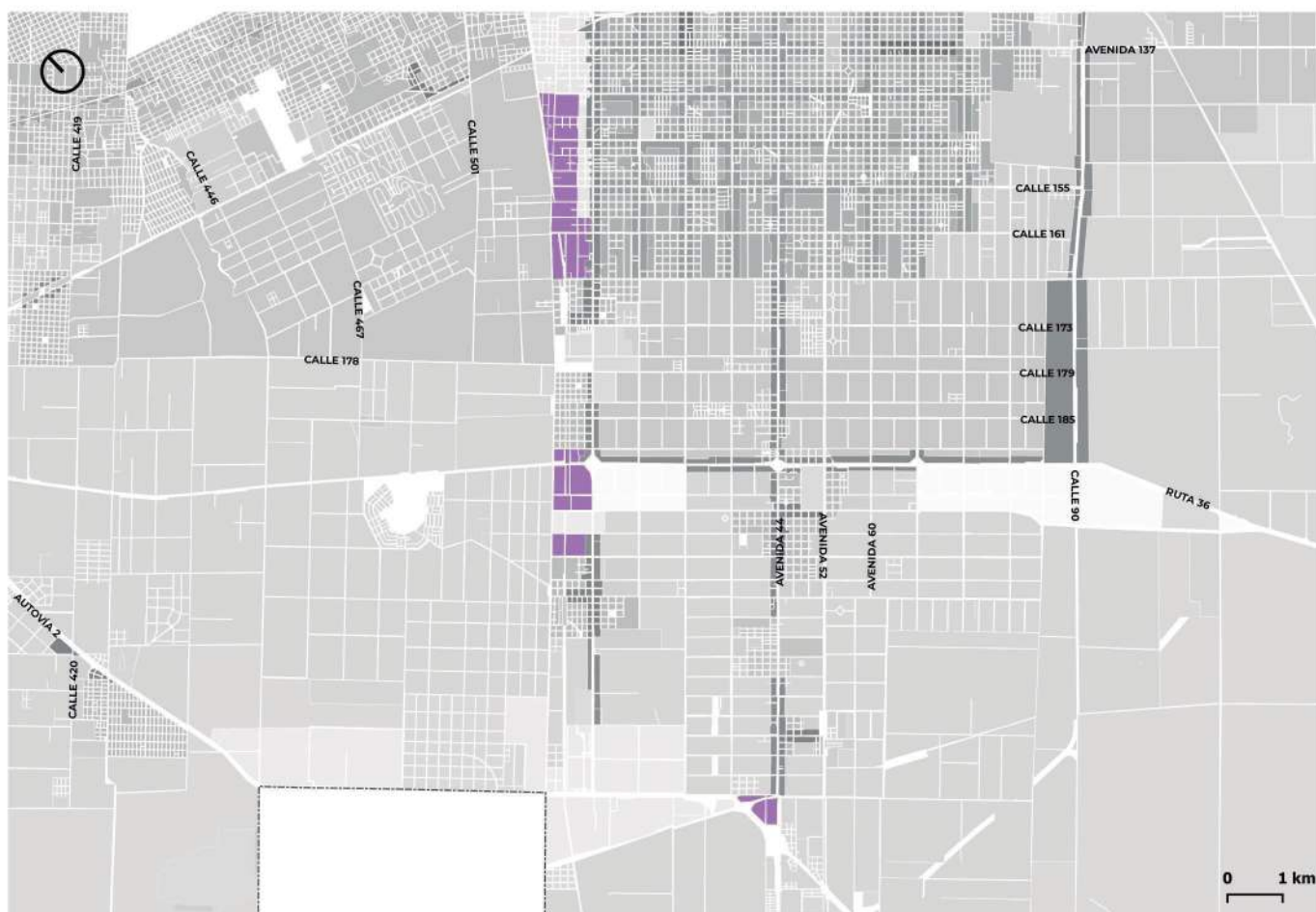
Predominante: PRODUCTIVO, SERVICIOS

Complementario: HABITACIONAL, EQUIPAMIENTO, COMERCIO

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:

Se admitirán industrias clase I y II 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. Los espacios configurados por los retiros deberán ser arbolados. Todo el perímetro del sector industrial planificado deberá ser forestado. Deberán cumplimentar con los servicios mínimos establecidos en el Título 6 - Cargas Públicas.

Indicadores

FOS	0,5	
FOT	RESIDENCIAL	0,8
	COMERCIAL / OFICINAS	-
	MÍNIMO	-
DENSIDAD	RESIDENCIAL	1 vivienda asociada al uso principal
	COMERCIAL / OFICINAS	-
ALTURA	METROS	-
	NIVELES	-
RETIROS	FRENTE	Sí
	FONDO	Sí
	LATERAL	Sí
PARCELA MÍNIMA	ANCHO	40 m
	SUPERFICIE	2000 m ²
CUF	AVENIDA	1 UF x parcela
	CALLE	1 UF x parcela
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 DE IMPACTO

AC-

CS2

Área complementaria

Corredor Servicios 2

Carácter:
Constituye los sectores linderos a los accesos principales al Partido: Ruta Pcial. 215, avenida 90, avenida 520 y Ruta Provincial N°36— destinados a actividades comerciales, de servicios e industriales de primera categoría, complementadas por usos habitacionales compatibles, orientadas a atender demandas de escala local y regional. Se promueve consolidar estos ámbitos con criterios de accesibilidad, funcionalidad y compatibilidad con las áreas residenciales próximas.

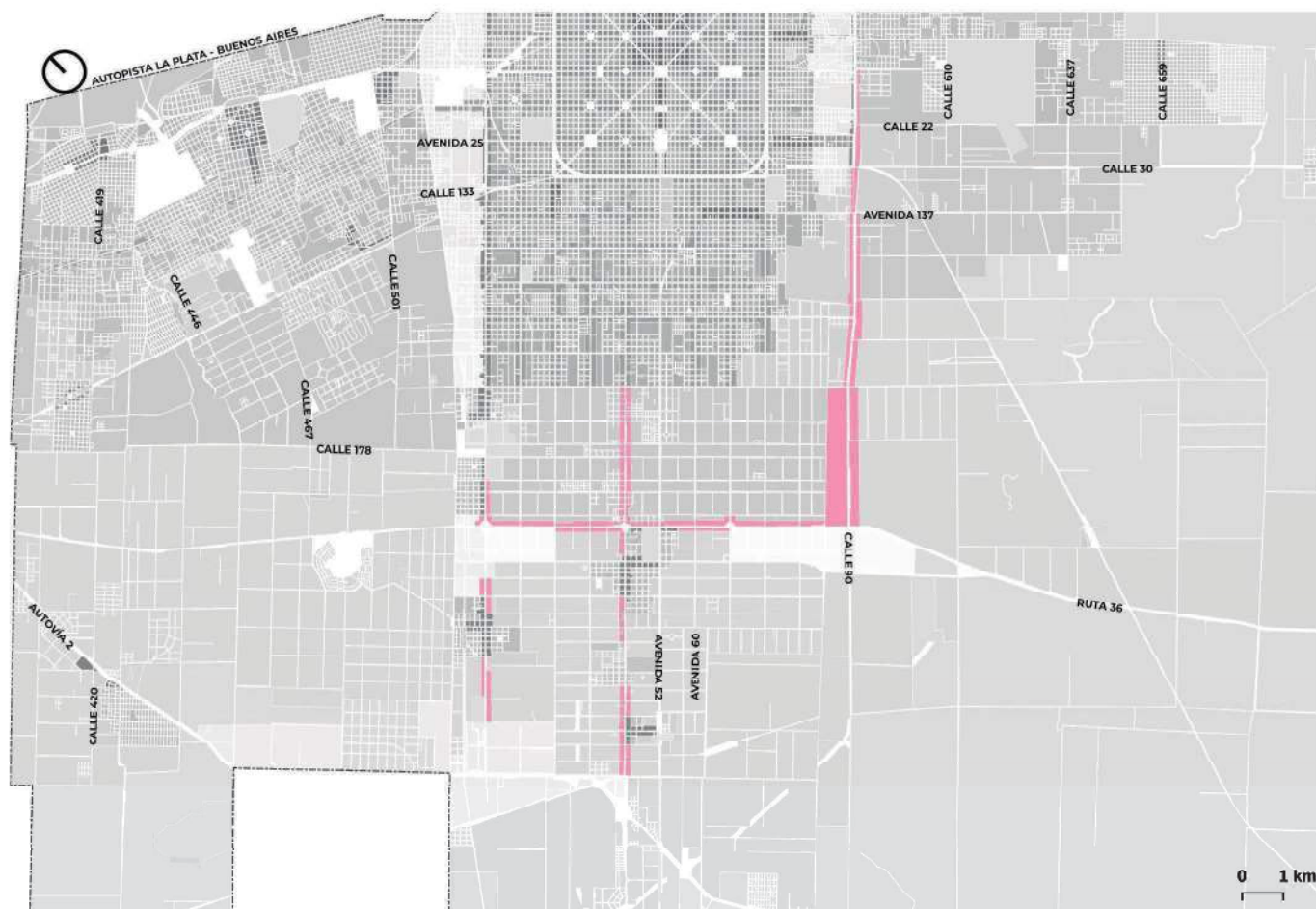
Usos

Predominante: COMERCIO, SERVICIOS, PRODUCTIVO

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:

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 resultado 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.

Indicadores

FOS	0,5	
FOT	RESIDENCIAL	0,8
	COMERCIAL / OFICINAS	-
	MÍNIMO	-
DENSIDAD	RESIDENCIAL	80
	COMERCIAL / OFICINAS	-
ALTURA	METROS	9
	NIVELES	3
RETIROS	FRENTE	Sí
	FONDO	Sí
	LATERAL	Sí
PARCELA MÍNIMA	ANCHO	40 m
	SUPERFICIE	2000 m ²
CUF	AVENIDA	-
	CALLE	-
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

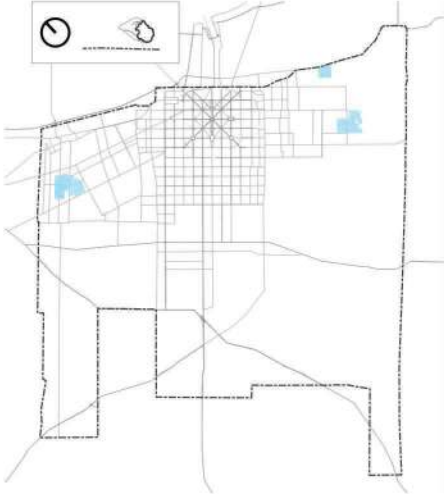
/ SEGUN LA ESCALA DEL ESTABLECIMIENTO SE REQUIERE UNA U OTRA EVALUACION DE IMPACTO

AC-

REX1

Área complementaria

Residencial Extra Urbano 1



Carácter:

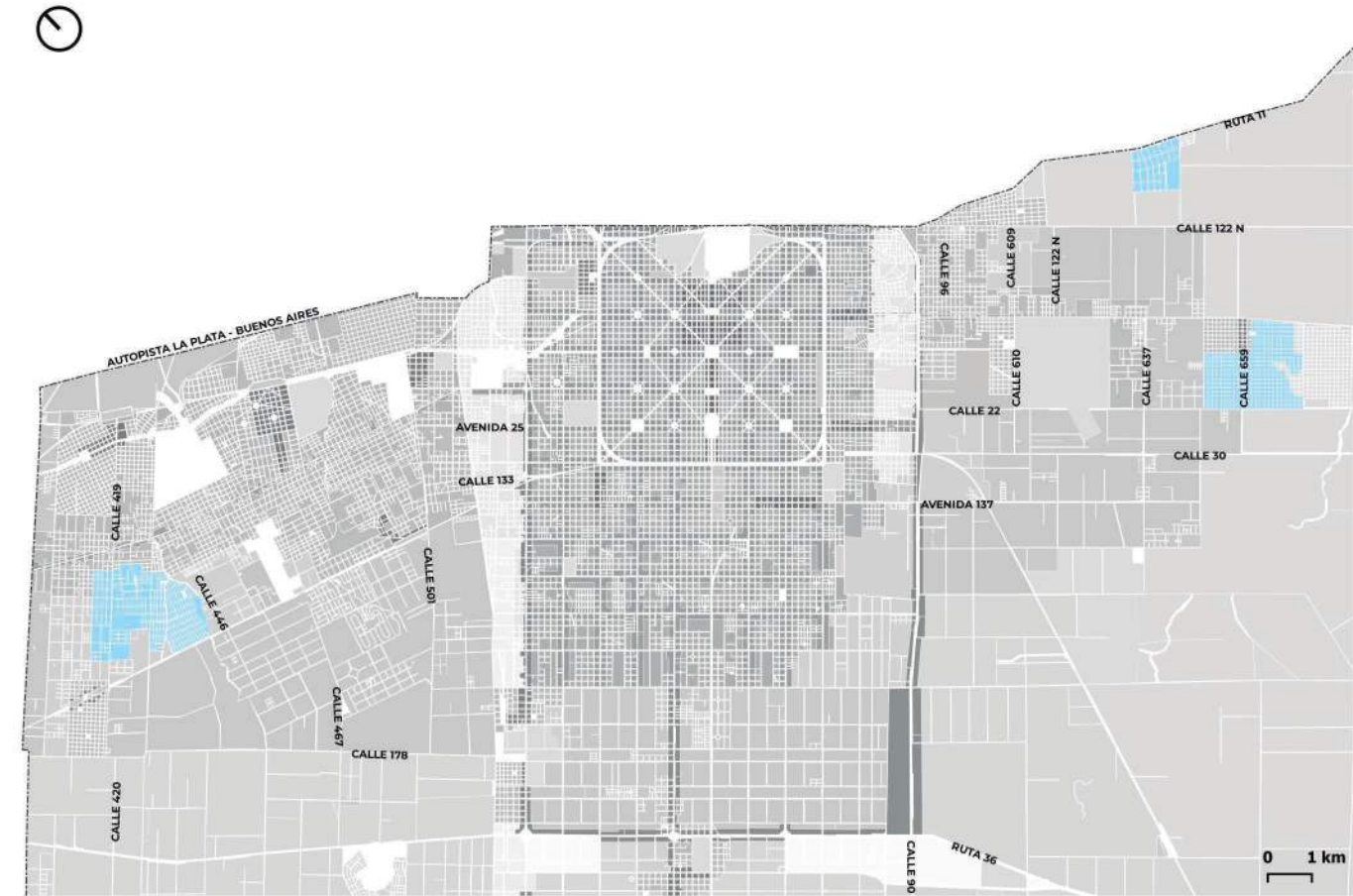
Constituye ámbitos con baja intensidad de ocupación y tejido abierto en sectores de borde urbano. Se promueve mantener la baja intensidad de ocupación con límites materiales que contengan el crecimiento y con la preservación completa de los espacios abiertos estructurales y el desarrollo de corredores de movilidad sostenible.

Usos

- Predominante: HABITACIONAL "Vivienda Unifamiliar"
- Complementario: COMERCIO, 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:

Nuevas subdivisiones según Título 3. En la delimitación de la macroárea - Complejo de Humedales Cuenca del Pescado, las manzanas conformadas y aún no subdivididas el parcelamiento mínimo será de 2500 m² de superficie.

Indicadores

FOS	0,3	
FOT	RESIDENCIAL	0,6
	COMERCIAL / OFICINAS	-
	MÍNIMO	-
DENSIDAD	RESIDENCIAL	80
	COMERCIAL / OFICINAS	-
ALTURA	METROS	9
	NIVELES	3
RETIROS	FRENTE	Sí
	FONDO	Sí
	LATERAL	Sí
PARCELA MÍNIMA	ANCHO	20 m
	SUPERFICIE	600 m²
CUF	AVENIDA	-
	CALLE	-
PREMIOS	No.	

<div> <div>Área complementaria</div> <div>AC-REX1</div> <div>Residencial extra urbano 1</div> </div>		EVALUACIONES	Usos Permitidos	Mixtura en Conectoras Principales	Mixtura en conectoras Secundarias
HABITACIONAL	Vivienda Unifamiliar		UP	UP	UP
	Vivienda Multifamiliar				
	Vivienda Comunitaria		UP	UP	UP
COMERCIO	Minoristas				
	Minoristas en general			UP	
	Minoristas de mediana escala o autoservicios	A		UA	
	Mercado o centro comercial	ACB			
	Grandes superficies comerciales	ACB			
	Mayoristas				
	Comercio mayorista pequeña y mediana escala	A		UA	
	Comercio mayorista gran escala	ACB			
EQUIPAMIENTOS	EDUCACION (Enseñanza e investigacion)				
	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
	SANITARIO				
	Establecimientos con internación				
	Nivel I – Baja Complejidad e Impacto Urbano		UP	UP	UP
	Nivel II – Media Complejidad e Impacto Urbano	AC		UA	
	Nivel III – Alta Complejidad e Impacto Urbano	AC/B			
	Establecimientos residenciales socio sanitarios	AC/B	UA	UA	UA
	Establecimientos sin internación	AC**			
	Establecimientos complementarios	AC/B			
	Distribución de Productos Médicos y farmacias				
	Depósitos de especialidades medicinales	AC/B			
	Farmacias			UP	
	Herboristerías			UP	
	Equipamiento sanitario para Atención de animales.				
	Consultorio Veterinario			UP	UP
	Hospital /Clínica / Sanatorio veterinario	AC/B		UA	UA
	Albergues de Animales	AC/B		UA	UA
	Studs	ABD			
	SOCIAL Y DEPORTIVO				
	Espacios abiertos				
	Pequeña y mediana escala	AC**	UA	UA	UA
	Gran escala	AB		UA	UA
	Espacios cubiertos				
	Pequeña escala - Local de actividades físicas recreativas		UP	UP	UP
	Mediana escala	AC			
	Gran escala	AB			
	Instalaciones mixtas				
	Pequeña y mediana escala	AC**		UA	UA
	Gran escala	AB		UA	UA
	CULTURAL				
	Espacio cultural de Baja intensidad y bajo impacto				
	Espacio cultural de Media intensidad y moderado	AC			
	Espacio cultural de Alta intensidad y alto impacto	AF			
	Espectáculos masivos / grandes equipamientos	ABD			
	Equipamiento cultural con actividades incómodas	ABD			
	RELIGIOSO				
	De pequeña, mediana y gran escala.	AC**/B			

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

FOS		0,3
FOT	RESIDENCIAL	0,6
	COMERCIAL / OFICINAS	-
	MÍNIMO	-
DENSIDAD	RESIDENCIAL	80
	COMERCIAL / OFICINAS	-
ALTURA	METROS	9
	NIVELES	3
RETIROS	FRENTE	Sí
	FONDO	Sí
	LATERAL	Sí
PARCELA MÍNIMA	ANCHO	20 m
	SUPERFICIE	600 m ²
CUF	AVENIDA	-
	CALLE	-
PREMIOS	No.	

	<div> <div>Área complementaria</div> <div>AC-REX2</div> <div>Residencial extra urbano 2</div> </div>	EVALUACIONES	Usos Permitidos	Mixtura en Conectoras Principales	Mixtura en conectoras Secundarias
HABITACIONAL	Vivienda Unifamiliar		UP	UP	UP
	Vivienda Multifamiliar				
	Vivienda Comunitaria		UP	UP	UP
COMERCIO	Minoristas				
	Minoristas en general			UP	
	Minoristas de mediana escala o autoservicios	A		UA	
	Mercado o centro comercial	ACB			
	Grandes superficies comerciales	ACB			
	Mayoristas				
	Comercio mayorista pequeña y mediana escala	A		UA	
	Comercio mayorista gran escala	ACB			
EQUIPAMIENTOS	EDUCACION (Enseñanza e investigacion)				
	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
	SANITARIO				
	Establecimientos con internación				
	Nivel I – Baja Complejidad e Impacto Urbano		UP	UP	UP
	Nivel II – Media Complejidad e Impacto Urbano	AC		UA	
	Nivel III – Alta Complejidad e Impacto Urbano	AC/B			
	Establecimientos residenciales socio sanitarios	AC/B	UA	UA	
	Establecimientos sin internación	AC**			
	Establecimientos complementarios	AC/B			
	Distribución de Productos Médicos y farmacias				
	Depósitos de especialidades medicinales	AC/B			
	Farmacias			UP	
	Herboristerías			UP	
	Equipamiento sanitario para Atención de animales.				
	Consultorio Veterinario			UP	UP
	Hospital /Clínica / Sanatorio veterinario	AC/B		UA	UA
	Albergues de Animales	AC/B		UA	UA
	Studs	ABD			
	SOCIAL Y DEPORTIVO				
	Espacios abiertos				
	Pequeña y mediana escala	AC**	UA	UA	UA
	Gran escala	AB		UA	UA
	Espacios cubiertos				
	Pequeña escala - Local de actividades físicas recreativas		UP	UP	UP
	Mediana escala	AC			
	Gran escala	AB			
	Instalaciones mixtas				
	Pequeña y mediana escala	AC**		UA	UA
	Gran escala	AB		UA	UA
	CULTURAL				
	Espacio cultural de Baja intensidad y bajo impacto				
	Espacio cultural de Media intensidad y moderado	AC			
	Espacio cultural de Alta intensidad y alto impacto	AF			
	Espectáculos masivos / grandes equipamientos	ABD			
	Equipamiento cultural con actividades incómodas	ABD			
	RELIGIOSO				
	De pequeña, mediana y gran escala.	AC**/B			

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

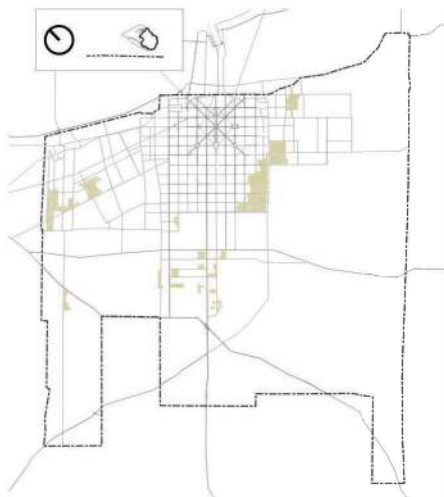
UP - USO PERMITIDO

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

AC- RU

Área complementaria
Reserva Urbana



Carácter:

Ámbitos destinados al ensanche urbano, con uso rural intensivo compatible con el residencial, condicionando las intervenciones futuras a la previa consolidación de las zonas del área urbana inmediata. Se promueve garantizar suelo para futuros usos, condicionado a consolidación de áreas adyacentes. En estos ámbitos podrán desarrollarse proyectos de lotes con servicios, orientados a anticipar la disponibilidad de suelo urbano y facilitar el acceso a la vivienda.

Usos

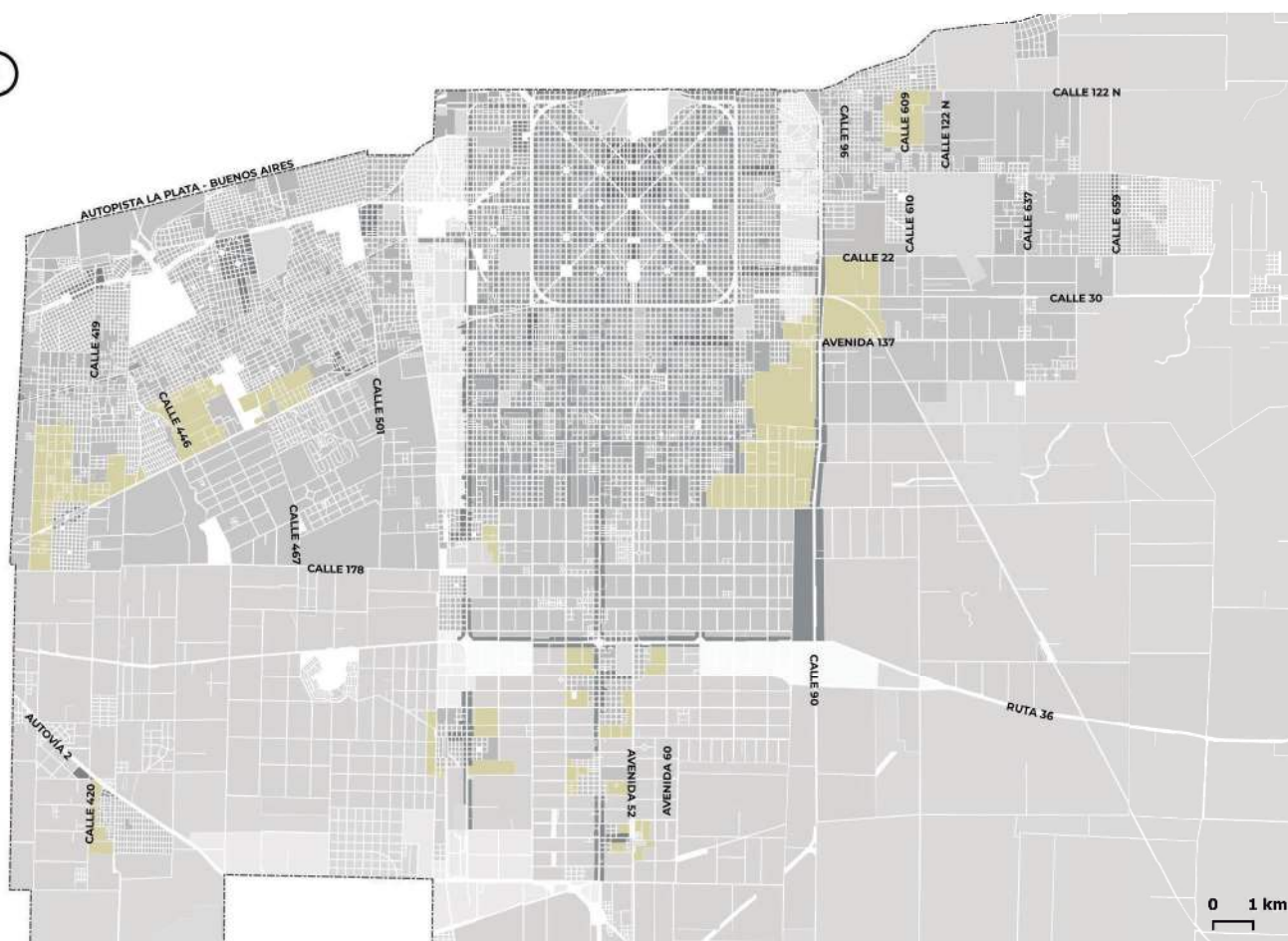
Predominante: PRODUCTIVO: - Agropecuario Intensivo (hasta su habilitación).

Complementario: HABITACIONAL, COMERCIO, 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:

Para su incorporación al Área Urbana corresponde aplicación de los artículos 16, 17 y 18 de la Ley n° 8912/77, requiriendo la sanción de una ordenanza convalidada por el Poder Ejecutivo Provincial. Al momento de convalidar la ordenanza de ampliación urbana, se deberá justificar previamente la certificación de aptitud hídrica y de los servicios esenciales. Las previsiones en materia de cesiones de espacio verde, reserva para equipamiento comunitario y trazado de vías principales y secundarias, se materializarán de acuerdo al Modelo deseado para la ciudad definido en el Núcleo normativo y estratégico del plan.

Indicadores

FOS	0,2	
FOT	RESIDENCIAL	0,3
	COMERCIAL / OFICINAS	-
	MÍNIMO	-
DENSIDAD	RESIDENCIAL	1 vivienda x parcela
	COMERCIAL / OFICINAS	-
ALTURA	METROS	6
	NIVELES	2
RETIROS	FRENTE	Sí
	FONDO	Sí
	LATERAL	Sí
PARCELA MÍNIMA	ANCHO	-
	SUPERFICIE	4 ha.
CUF	AVENIDA	-
	CALLE	-
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

• CUANDO SUPERE LOS 3000m2
• CUANDO SUPERE LOS 700m2