

VISTO:

El expediente I-10911-97; y

CONSIDERANDO:

Que mediante las precitadas actuaciones, el Departamento Ejecutivo propicia un nuevo plan de zonificación para nuestro Partido;

Que esta propuesta tiene por objetivo el ordenamiento territorial de Avellaneda de acuerdo a la realidad urbana existente;

Que a fojas 152 la Subsecretaría de Asuntos Municipales e Institucionales del Ministerio de Gobierno y Justicia de la Provincia de Buenos Aires realiza indicaciones que se deberían tener en cuenta en el nuevo plan de zonificación, y considera que una vez tratadas las mismas corresponde el dictado de la Ordenanza pertinente;

Que a fojas 154 la Subsecretaría de Planeamiento informa que fueron cumplimentadas a fojas 138/149 y a 151/153 las observaciones realizadas por los distintos organismos provinciales;

Que de conformidad con los informes precitados, este Cuerpo estima procedente acceder a la aprobación solicitada en autos;

Por todo ello,

el Concejo Deliberante de Avellaneda ha sancionado, en sesión ordinaria, el siguiente proyecto de

ORDENANZA

Artículo 1° - Apruébase el Código de Planeamiento Urbano de Avellaneda, el que como Anexos I, II y III forma parte integrante de la presente.

Artículo 2° - Derógase toda norma que se oponga a la presente.

Artículo 3° - Todas las modificaciones o excepciones a lo normado estrictamente en la presente Ordenanza deberá contar con la aprobación del Honorable Concejo Deliberante.

Artículo 4° - Regístrese, etc.

Dada la sanción legislativa en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Avellaneda al 1° día del mes de octubre de 1997.

Dn. Armando Bertolotto
Vicepresidente

1°

H.C.D. de

Avellaneda

Expediente I-10911-97
Avellaneda, 1° de octubre de 1997

REGISTRO OFICIAL DE ORDENANZAS,

DECRETOS, RESOLUCIONES

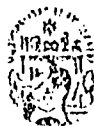
Y COMUNICACIONES

ORDENANZA registrada

bajo el N° **11451**

4

Municipalidad de Avellaneda



- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

ARTICULO 1º

- DEFINICIONES TÉCNICAS -

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL

DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda



- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

DEFINICIONES
TÉCNICAS:

DE LA CIUDAD

Art. 1.1

ARTICULO 1º.- DEFINICIONES TÉCNICAS.

1.1.- DE LA CIUDAD.

1.1.1.- TEJIDO URBANO.

Es el emergente morfológico (construido) de la dinámica social; en términos técnicos, que está determinado por las relaciones entre los Espacios llenos (volúmenes edificados) y los espacios vacíos (Espacio Urbano) de la Estructura Urbana de la Ciudad.

1.1.2.- ESPACIO URBANO.

Es el espacio vacío destinado a garantizar la relación armoniosa entre los llenos (Volúmenes Edificados), con el objetivo de lograr buenas condiciones de habitabilidad.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL

DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA

ORDENANZA CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DEFINICIONES TÉCNICAS: DEL ESPACIO URBANO Art. 1.2
---	--

1.2.- DEL ESPACIO URBANO.

1.2.1.- VÍA PÚBLICA.

Es el espacio comprendido entre las Líneas Municipales de las manzanas o fracciones enfrentadas, incorporadas al dominio público (autopista, avenida, calle, pasaje, parque, plaza, plazoleta, etc.).

1.2.2.- MANZANA O FRACCIÓN.

Es la superficie de terreno delimitada por las vías públicas o férreas y/o registrada como tal por la Dirección de Catastro.

1.2.3.- EL ESPACIO LIBRE DE MANZANA.

Es el espacio integral conformado por las partes que ceden cada una de las parcelas de la manzana y que no podrá ser ocupado con ningún volumen edificado.

Es el encargado de garantizar las condiciones ambientales mínimas: circulación de aire, producción de oxígeno, asoleamiento, visuales e iluminación. Salvo los casos especificados.

1.2.4.- EL ESPACIO LATERAL.

Es aquel espacio que, ubicado entre el eje divisorio de parcelas (EDP) lateral y uno de los parámetros del edificio, y cumpliendo con la normativa correspondiente para el mismo, está relacionado por sus dos lados restantes con el Espacio Urbano.

1.2.5.- EL ESPACIO PERIMETRAL.

Es aquel Espacio que, desde el nivel del suelo o por encima de la Altura de Basamento permitido y cumpliendo con la normativa correspondiente para el mismo, rodea el Volumen Edificado, quedando este, independizado de los ejes divisorios de parcelas.

1.2.6.-EL ESPACIO APENDICULAR.

Es aquel espacio que, ubicado entre los Paramentos de un mismo Edificio y cumpliendo con la normativa correspondiente para el mismo, está abierto por uno de sus lados al Espacio Urbano.

1.2.7.- EL ESPACIO ENTRE CUERPOS DE EDIFICIOS.

Es aquel espacio que, cumpliendo con la normativa correspondiente para el mismo, está ubicado entre los paramentos verticales de diferentes volúmenes edificados en una misma parcela.

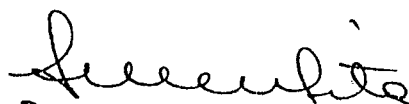
1.2.8.- ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.

Es el máximo nivel que podrán alcanzar los volúmenes edificados; sus parámetros estarán determinados por el carácter urbano que se pretenda para cada área de la zonificación.

1.2.9.- COTA DE LA MANZANA.

Es el nivel determinado por el Departamento de Catastro, del punto más alto de la Línea Municipal de Edificación de la Manzana.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


DRA. MONICA EDITH LINARES
SECRETARIA
CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda



- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

DEFINICIONES
TÉCNICAS:

DEL TERRENO

Art. 1.3

1.3.- DEL TERRENO.

1.3.1.- PARCELA.

Es una proporción indivisa de terreno que, como unidad de partición de la manzana, será designada en los planos registrados por la Autoridad Competente.

1.3.2.- PARCELA DE ESQUINA.

Es la que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas Vías Públicas.

1.3.3.- FRENTE DE PARCELA.

Es la línea comprendida entre las líneas divisorias laterales, que limita una parcela con la vía o lugar público.

1.3.4.- COTA DE PARCELA.

Es una cota de nivel determinada por: la cota de nivel de cordón dada por el I.G.M., más un suplemento que resulte de la construcción de la acera, medida en el punto medio de la Línea Municipal de Edificación que corresponda al frente de la parcela.

1.3.5.- EJE DIVISORIO LATERAL DE PARCELA (EDP).

Es la línea que intercepta a la Línea Municipal de Edificación o a la Línea Divisoria de Fondo de Parcela.

1.3.6.- EJE DIVISORIO DE FONDO DE PARCELA (EDP).

Es la línea que corresponde al lado o lados divisorios opuestos que coinciden con la Línea Municipal de Edificación.

1.3.7.- LÍNEA MUNICIPAL (LM).

Es la línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea proyectada por la Municipalidad para una futura vía pública.

1.3.8.- LÍNEA DE EDIFICACIÓN.

Es aquella línea sobre la que se alinearán los frentes de los Volúmenes Edificados; está Línea coincidirá con la Municipal salvo en los casos que, según la normativa correspondiente, se exija retiro obligatorio o retiro que pudiera quedar a criterio de los particulares.

1.3.9.- LÍNEA MUNICIPAL DE ESQUINA / OCHAVA.

Es la Línea determinada por estas normas, para delimitar la vía pública en las esquinas en el encuentro de dos Líneas Municipales.

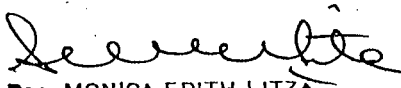
1.3.10.- FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S).

Es el porcentaje de la Superficie Total del terreno que se puede ocupar con los Usos establecidos.

1.3.11.- FACTOR DE OCUPACIÓN DEL TERRENO (F.O.T.).

Es el número, asignado para cada zona, que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie total edificable.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA

ORDENANZA CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

1.4.- DE LOS EDIFICIOS.

1.4.1.- EDIFICIO.

Es aquella estructura espacial, fijada al suelo en forma permanente, que es diseñada y construida para permitir el desarrollo de las distintas actividades.

1.4.2.- EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS.

Es aquella Estructura Edilicia que extiende sus plantas hasta los Ejes Divisorios Laterales de Parcela.

1.4.3.- EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE.

Es aquella Estructura Edilicia cuyos paramentos estén retirados de los ejes divisorios laterales de la parcela y no constituyan medianeras. Sólo podrán llegar hasta dichos ejes los basamentos que optativamente se construyan de acuerdo con las normas vigentes en esta Ordenanza.

1.4.4.- EDIFICIO DE PERÍMETRO SEMILIBRE.

Es aquella Estructura Edilicia cuenta con uno solo de sus paramentos perimetrales apoyado sobre uno solo de los ejes divisorios laterales de la parcela. Sólo podrán llegar hasta dicho eje los basamentos que optativamente se construyan de acuerdo con las normas vigentes en esta Ordenanza. El paramento retirado no constituirá medianera.

1.4.5.- EDIFICIO EN TORRE.

Es aquella Estructura Edilicia que por sus características volumétricas, superficie construida y altura, se configura como un elemento particular del Tejido Urbano.

1.4.6.- BASAMENTO.

Es aquella parte de un Edificio de Perímetro Libre o Semilibre construida sobre el nivel del terreno, que permite recomponer la escala peatonal y sobre la cual se asientan los Volúmenes elevados, retirados de los Ejes Divisorios de Parcela.

1.4.7.- PLANTA LIBRE.

Es aquella planta del edificio que por sus características (sin cerramientos laterales) permite la intercomunicación con el Espacio Urbano.

1.4.8.- FACHADA PRINCIPAL.

Es el paramento exterior de un edificio que delimita su volumen con la vía pública, pudiendo o no coincidir con la Línea Municipal.

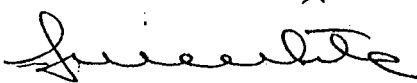
1.4.9.- ALTURA DE LA FACHADA.

Medida vertical de la fachada principal, tomada sobre la Línea Municipal o la de Edificación.

1.4.10.- VOLUMEN EDIFICABLE.

Es el volumen máximo que puede construirse en una parcela, de acuerdo a las presentes normativas.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELINERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda



- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

DEFINICIONES
TÉCNICAS:

DE LOS
EDIFICIOS
Art. 1.4

1.4.11.- VOLÚMEN EDIFICADO.

Es el volúmen total ya construido en la parcela.

1.4.12.- PLANO LÍMITE.

Plano virtual que limita la altura permitida en cualquier punto del edificio.

1.4.13.- LÍNEA INTERNA DE BASAMENTO.

Traza del plano que limita la edificación permitida en una parcela con el Espacio Libre de Manzana.

1.4.14.- SUPERFICIE CUBIERTA.

Es la resultante de la suma de las superficies parciales de los locales, los entresijos, los voladizos, los pórticos, la sección horizontal de los muros y tabiques, como la sección horizontal de los muros medianeros (pertenecientes a la parcela) de cada planta de un edificio.

1.4.15.- SUPERFICIE DESCUBIERTA.

Es la superficie que no cuenta con cerramiento superior alguno.

1.4.16.- SUPERFICIE SEMICUBIERTA.

Es la superficie que cuenta con cerramiento superior y no tiene cerramiento lateral en su lado mayor.

Es aquel espacio que, generado por las entradas o retiros parciales de los cuerpos construidos, que sirve para iluminar y ventilar los locales del edificio.

1.4.17.- BALCONES.

Es aquella superficie descubierta o semicubierta del edificio, que sobresale de las Líneas Municipal o de Edificación.

1.4.18.- CUERPOS SALIENTES.

Es aquella superficie cubierta del edificio que sobresale de las Líneas Municipal o de Edificación.

1.4.19.- ENRASAMIENTO.

Es aquella normativa que permite igualar la altura del edificio con la altura del o de los edificios linderos.

1.4.20.- PATIO.

Son aquellas superficies descubiertas de un edificio, ubicadas entre volúmenes construidos que por sus dimensiones no constituyen Espacio Urbano.

1.4.21.- PATIOS APENDICULARES.

Son aquellas superficies descubiertas de un edificio, ubicadas entre volúmenes construidos que se encuentran abiertos al Espacio Urbano en uno de sus lados, que constituyen una extensión del mismo Espacio Urbano

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL

DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

1.5.- DE LOS USOS.

1.5.1.- USO.

El uso de un inmueble es aquella función para la cual, el edificio, instalación o estructura asentada en él, ha sido diseñada, construida, ocupada, utilizada o mantenida.

1.5.1.1.- USO PREDOMINANTE.

Es aquel que se asienta en forma exclusiva o que se impone en magnitud superficial sobre cualquier otro en una misma parcela o edificio.

1.5.1.2.- USO COMPLEMENTARIO.

Es aquel que es subsidiario del Uso Predominante o que no se impone en magnitud superficial sobre aquel.

1.5.1.3.- USO ADMITIDO.

Es aquel que puede implantarse por ser compatible con el carácter urbano pretendido para cada sector de la zonificación. El uso admitido reconocerá vigencia aún frente a modificaciones que se introdujeran en la Nueva Zonificación en la medida que las actividades se ajusten a las pautas y/o condiciones reglamentarias que eventualmente se dicten.

1.5.1.4.- USO NO ADMITIDO.

Es aquel que no puede implantarse por ser incompatible con el Carácter Urbano pretendido para cada área de la zonificación.

1.5.2.- RECICLAR.

Es el conjunto de acciones que se realicen para lograr la recuperación de un Edificio.

1.5.3.- AMPLIAR.

Es modificar un edificio aumentando su superficie o volumen edificado independientemente de cambiar o no su uso o destino.

1.5.4.- CONSTRUIR.

Realizar una construcción nueva de un edificio o instalación.

1.5.5.- RECONSTRUIR.

Realizar una construcción de un edificio o instalación que existía, en el mismo emplazamiento y con las mismas características.

1.5.6.- REFORMAR.

Es modificar un edificio sin aumentar su superficie o volumen edificado, ni cambiar su uso o destino.

1.5.7.- TRANSFORMAR.

Es modificar el uso o destino de un edificio sin aumentar su superficie o volumen edificado.

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DEFINICIONES TÉCNICAS: DE LOS USOS Art. 1.5
---	--

1.5.8.- PRESERVAR.

Conservar en sus principales aspectos. edilicios, un edificio o instalación existente, que por sus connotaciones, históricas, culturales y/o constructivas constituye parte del Patrimonio de la Ciudad.

1.5.9.- DENSIDAD POBLACIONAL NETA.

Es la relación, que puede alcanzar un área o zona entre su Población y la Superficie de sus espacios edificables, libre de los espacios verdes y circulatorios.

1.5.10.- DENSIDAD POBLACIONAL BRUTA.

Es la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.

1.5.11.- DENSIDAD NETA POTENCIAL.

Es la máxima relación, que puede alcanzar un área o zona entre su Población y la superficie de sus espacios edificables, libre de los espacios verdes y circulatorios.

1.5.12.- BAJA DENSIDAD.

Es un área donde la población es reducida respecto a su superficie.

Hasta 300 hab/Ha

1.5.13.- ALTA DENSIDAD.

Es un área donde la población es numerosa respecto a su superficie.

Hasta 1000 hab/Ha

1.5.14.- DENSIDAD MEDIA.

Es un área donde la relación población-superficie está equilibrada.

Hasta 700 hab/Ha

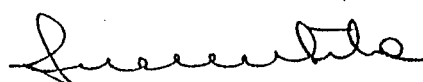
1.5.15.- TALLER DE REPARACIÓN DEL AUTOMOTOR.

Es aquel establecimiento que, realiza todo tipo de tareas relacionado a la reparación del automotor, ya sea cambio de accesorios, mecánica en general y hasta chapa y pintura.

1.5.16.- LOCAL DE SERVICIOS DEL AUTOMOTOR.

Es aquel establecimiento que realiza algunas tareas relacionadas a la reparación y servicios del automotor como ser: cerrajerías, autoestéreos, lavado, lubricentros, gomerías mecanizadas, alineación y balanceo, etc., excluyendo mecánica en general y chapa y pintura.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

92

Municipalidad de Avellaneda



- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL

DRA. MONICA LANZA LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

ARTICULO 2º

- NORMATIVAS SOBRE EL TEJIDO URBANO -

ARTICULO 2º.- NORMATIVA SOBRE EL TEJIDO URBANO.

2.1.- CONFORMACION DEL ESPACIO URBANO.

2.1.1.- GENERALIDADES.

Es el Espacio Aéreo Abierto que garantiza las condiciones de habitabilidad en función de la ventilación, la iluminación, el asoleamiento, las visuales, la acústica, la privacidad, el ángulo de visión del cielo, la relación con la vegetación, entre otros elementos que hacen al saneamiento ambiental.

El Espacio Urbano se conforma por:

- A) El espacio libre de manzana.
- B) El espacio de vía pública comprendido entre las líneas municipales de edificación y el comprendido entre dichas líneas y las de retiro de edificación.
- C) El espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o a diferentes volúmenes dentro de una misma parcela.
- D) El espacio conformado entre los paramentos laterales de los edificios de perímetro libre y semilibre y las líneas divisorias laterales.
- E) Los patios apendiculares que quedan incorporados a alguno de los de los espacios antes mencionados.

NOTA: Dichos espacios serán considerados a partir de la cota de parcela salvo casos especiales.

Los locales de habitación y trabajo solo podrán ventilar e iluminar al Espacio Urbano, salvo en los casos especiales que se detallan en la Normativa.

2.1.2.- ESPACIO LIBRE DE MANZANA.

Es el Espacio Integral conformado por las partes que ceden cada una de las parcelas de la manzana y que no podrá ser ocupado por ningún tipo de volumen edificado.

Es el encargado de garantizar las condiciones ambientales mínimas: circulación de aire, producción de oxígeno, asoleamiento e iluminación.

2.1.2.1.- FORMULA GENERAL DE CÁLCULO.

Manzana:

Cálculo del Espacio de Fondo Libre de

$$F = \frac{1}{2} (L - 26)$$

Donde:

Gráfico N° 1:

F = Distancia del Fondo Libre
L = Longitud de la Parcela desde la L.M.

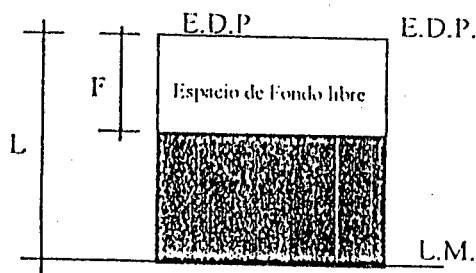
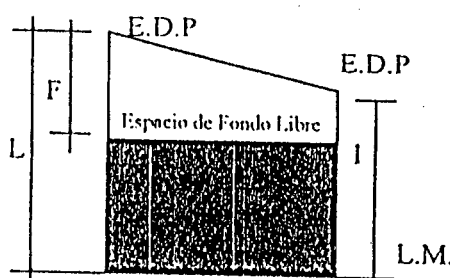
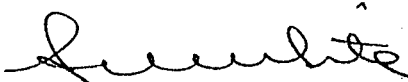


Gráfico N° 2:

F = Distancia del Fondo Libre (Lado Mayor)
L = Longitud Mayor de la Parcela desde la L.M.
l = Longitud Menor de la Parcela desde la L.M.



ES COPIA FIEL
DEL TEXTO


 DRA. MONICA EDITH LITZA
 SECRETARIA
 HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

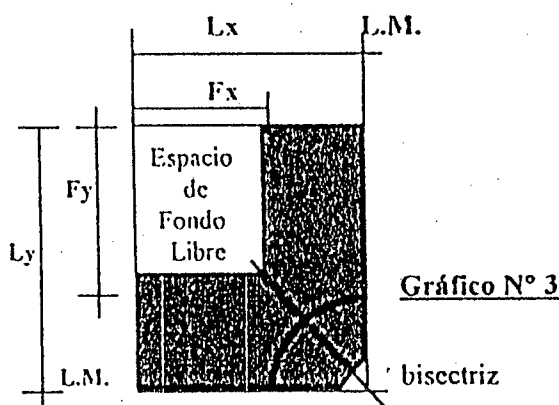
En las Parcelas cuya Línea Divisoria de Predios de Fondo (L.D.P.) formase ángulos distintos respecto a las otras Líneas Divisorias de Parcela, se tomará la L = Longitud Mayor del Terreno, para la aplicación de la Fórmula de cálculo, tal lo indicado en el Gráfico N° 2.

2.1.2.2.- FÓRMULA PARA TERRENOS DE ESQUINA.

$$F_x = 1/2 (L_x - 26)$$

$$F_y = 1/2 (L_y - 26)$$

Lx = Longitud de la Parcela desde L.M. Lado X
 Ly = Longitud de la Parcela desde L.M. Lado Y
 Fx = Distancia de Fondo Libre Lado X
 Fy = Distancia de Fondo Libre Lado Y



En las Parcelas de Esquina el Espacio Libre de Parcela, se calculará dividiendo ésta en tantas fracciones virtuales como tantas L.M. hubiere, mediante bisectrices trazadas desde los vértices que conforman la L.M. (Línea Municipal). La L.M. de Esquina no será considerada hasta una medida mayor de 10 mts.

Luego se aplicará la Fórmula de acuerdo al Gráfico N° 3.

2.1.2.3.- FÓRMULA PARA TERRENOS ATÍPICOS.

Cuando la parcela no acceda al Espacio Libre de Manzana o su Línea de Fondo de Parcela coincida con él, las construcciones que ventilan hacia dicho espacio, deberán retirarse de esta última Línea una distancia "d" que guarde la relación:

$$d = h / 2$$

Donde :

d = Distancia del fondo libre
 d min. = 3 mts.
 h = Altura del edificio desde el nivel de suelo

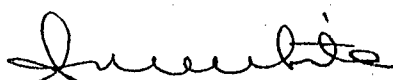
2.1.2.4.- CONSIDERACIONES PARTICULARES.

El espacio libre de manzana es de aplicación tanto en obras nuevas como en los proyectos de ampliación.

En las parcelas atípicas (superficie mayor de 5,000.00 m², forma muy irregular, etc.) y en lotes con salida a dos calles, la Subsecretaría de Planeamiento determinará la línea de fondo libre.

En el caso de viviendas unifamiliares se podrá ocupar el Espacio Libre de Manzana con dependencias complementarias tales como quinchos y/o lavaderos siempre que:

ES COPIA FIEL
 DEL TEXTO ORIGINAL


 Dra. MONICA EDITH LITZA
 SECRETARIA
 HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda



- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

TEJIDO URBANO:

**ESPACIO
URBANO**

Art. 2.1

- ♦ Su altura no exceda los 4.00 (cuatro) mts.
- ♦ Su superficie no exceda los 35.00 (treinta y cinco) m².

En todos los casos las áreas destinadas al fondo libre podrán rectificarse sin disminuir su magnitud.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL

DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA

COMPRABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda



- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

TEJIDO URBANO:

DEL

TERRENO

Art. 2.2

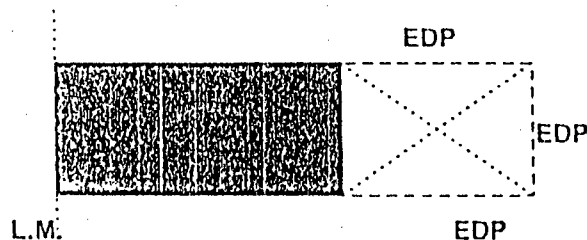
2.2.- DEL TERRENO.

2.2.1.- FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO - F.O.S.

Los valores del indicador serán determinandos de acuerdo a lo previsto por la Leyes Provinciales y Municipales vigentes; en virtud de la realidad urbanística particular de la ciudad de Avellaneda y del carácter que se pretende que adquiera la misma.

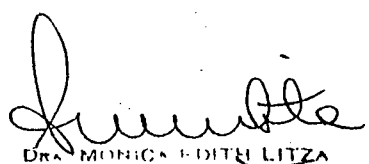
2.2.2.- ÁREAS DESCUBIERTAS.

Las áreas descubiertas se medirán incluyendo en ellas la proyecciones horizontales de voladizos de saliente máxima de 0,30 metros (molduras, pilastras, etc.):



Las áreas descubiertas, que constituyen espacio urbano o patios auxiliares, no podrán cubrirse con elementos fijos ni con claraboyas vidriadas corredizas. Sólo se permitirán los toldos plegables de telas, metálicos plegadizos o similares.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


 Dra. MONICA EDITH LITZA
 SECRETARIA
 HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

2.3.- DE LOS EDIFICIOS.

2.3.1.- FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL - F.O.T.

Los valores del indicador serán determinados de acuerdo a lo previsto por la Leyes Provinciales y Municipales vigentes; en virtud de la realidad urbanística particular de la Ciudad de Avellaneda y del carácter que se pretende que adquiera la misma.

2.3.1.1.- SUPERFICIES NO COMPUTABLES.

edificable:

No computarán a la superficie cubierta total

- ◊ LAS PLANTAS BAJAS LIBRES QUE TENGAN, COMO MÍNIMO DOS DE SUS LADOS ABIERTOS y no alberguen otras funciones que no sean halles de entrada, palieres, ascensores y escaleras.
- ◊ LA MITAD DE LAS SUPERFICIES SEMICUBIERTAS ya sean, balcones, galerías, pórticos o espacios similares que estén abiertos al exterior por el lado mayor de su perímetro, siempre que su lado menor no supere 1.50 mts.
- ◊ LAS SUPERFICIES CUBIERTAS o SEMICUBIERTAS DESTINADAS AL MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS: salas de maquinas, locales para instalaciones complementarias de desagües cloacales y pluviales, salas de medidores de gas y electricidad, centrales telefónicas, depósitos transitorios de residuos, salas para maquinarias de ascensores y montacargas, instalaciones complementarias de calefacción y refrigeración, depósitos y lavaderos comunes en azoteas y otros locales diseñados para tal fin.
- ◊ LAS SUPERFICIES UBICADAS EN SEMISÓTANOS que cumplan con las normativas correspondientes.

2.3.2.- ALTURA MAXIMA EDIFICABLE. (h)

2.3.2.1.- GENERALIDADES.

La altura máxima edificable surge de la aplicación del siguiente Cuadro:

ANCHO DE CALLE	ALTURA MÁXIMA (h)
Hasta 14 mts.	20 mts.
De 14 a 18 mts.	30 mts.
De 18 a 30 mts.	40 mts.
Mayor de 30 mts	50 mts.

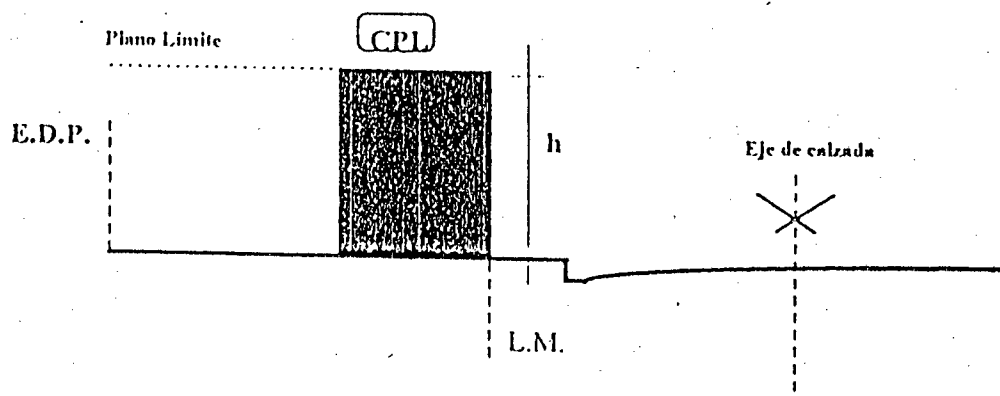
CUADRO N°~1

No pudiendo superar ninguna construcción habitable el límite fijado por la recta conformada como PLANO LIMITE.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


 DRA. MONICA EDITH LITZA
 SECRETARIA
 HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

h = Es la altura máxima edificable de la fachada.

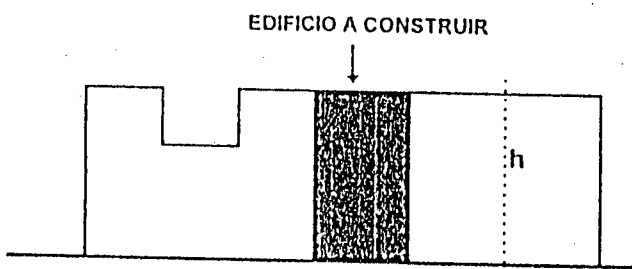


NOTA: Sobre la Av. Mitre en su tramo comprendido entre el Nuevo Puente Pueyrredón (Maipú-Rucci) y el Puente del Ferrocarril (Crucesita), se deberá cumplir con un parámetro de altura mínima obligatoria y alineada sobre L.M. de 8,50 m., medidos desde el nivel de acera.

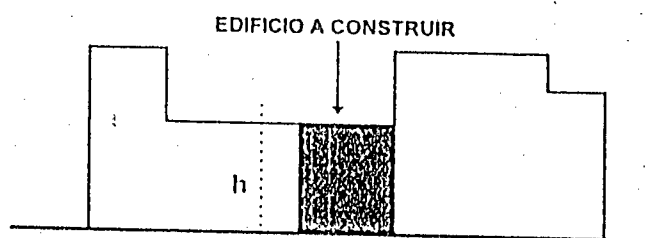
2.3.2.2.- ENRASAMIENTO.

En todas las parcelas del Partido se podrá igualar la altura de fachada, en su predio, con la de los edificios linderos existentes, cuando éstos tengan una altura mayor a la que permita esta ordenanza, sin que esto implique un aumento de los indicadores urbanísticos que la presente Ordenanza y las Leyes Provinciales vigentes estiman como máximo (F.O.S. - F.O.T. - Densidad) de acuerdo a los siguientes gráficos:

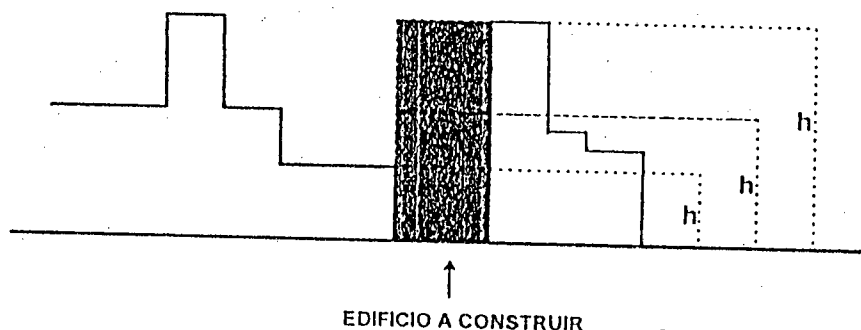
a)



b)



c)





En los predios de esquina se procederá de forma similar a los predios intermedios.

Todos los casos graficados son someros ejemplos sujetos a la resolución de la Subsecretaría de Planeamiento.

Para tal fin se tendrán en cuenta los siguientes criterios generales:

- ♦ Debe integrarse el volumen a construir con el tejido existente en la manzana o fracción donde se implante. Para ello debe considerarse:

- a-1) La altura total de los volúmenes lindantes en el entorno de la parcela en cuestión, que desca el enrase.
- a-2) De generarse patios en la parcela objeto del enrase, se considerará la vinculación de los mismos con los que existan sobre las líneas divisorias laterales de los edificios linderos, a los efectos de no empeorar las condiciones de habilitación de los mismos.
- a-3) La composición arquitectónica-paisajística de la propuesta.

Los objetivos precedentes estarán sujetos a un estudio urbanístico con carácter de Resolución, de la Subsecretaría de Planeamiento.

Formando parte de la documentación de obra, para proceder al otorgamiento del enrase, deberá presentarse material fotográfico del frente y del entorno de la parcela objeto el enrase debidamente certificada y fechada.

2.3.2.3.- CONSTRUCCIÓN SOBRE PLANOS LÍMITES (CPL).

Por encima de los límites determinados por la altura máxima de fachada, podrán sobresalir:

- ♦ Antenas, pararrayos, conductos de ventilación, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridades técnicas competentes;
- ♦ Tanques de distribución de agua, salas de máquinas de ascensores, cajas de escaleras, chimeneas, calderas e instalaciones de aire acondicionado; estos elementos podrán desarrollar una altura máxima de 3 (tres) mts., alejados de la L.M. y la L.F. libre., como mínimo, 3 (tres) mts.;
- ♦ Barandas o parapetos de azotea sin superar una altura máxima de 1.20 (uno con veinte) mts.

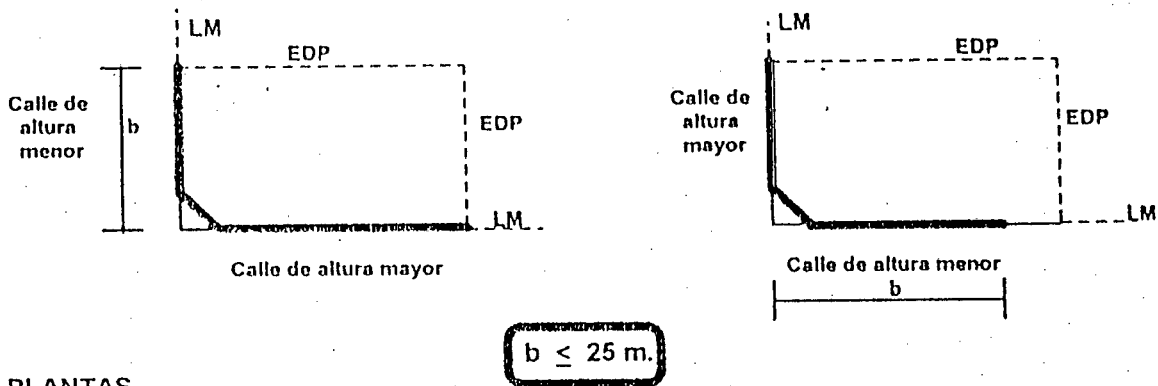
2.3.2.4.- CASOS PARTICULARES.

2.3.2.4.1.- RETIROS DE FACHADA PARA INDUSTRIAS, DEPÓSITOS, SERVICIOS Y/O COMERCIOS.

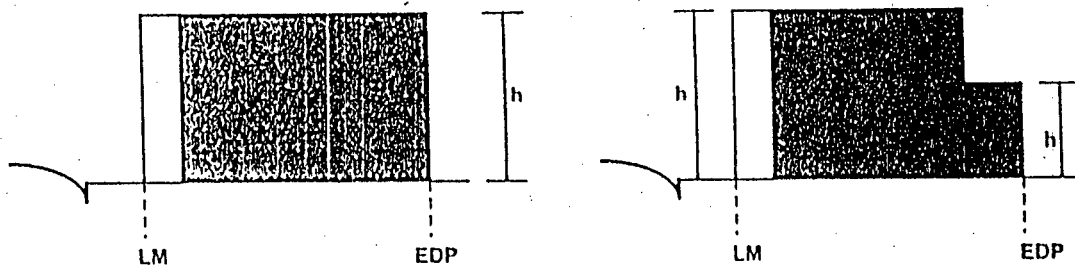
La Municipalidad de Avellaneda podrá exigir en cada caso particular, retiros laterales y/o de frente en industrias, depósitos servicios y/o comercios cuando estime que los factores de perturbación originados por movimiento vehicular, procesos productivos, instalaciones y naturaleza de los elementos que se manipulan, elaboran o almacenan, puedan afectar la seguridad o salubridad de las parcelas vecinas, como así también para defender la integridad de sus bienes materiales.

2.3.2.4.2.- ESQUINA.

En los predios de esquina cuyas vías concurrentes permitan distintas alturas máximas de edificación, la altura mayor podrá trasladarse sobre la calle que permite menos altura, hasta una distancia de 25 mts., medida a partir de la intersección virtual de las dos (2) LM.



PLANTAS



CORTES

2.3.3.- CONDICIONES DE ILUMINACION Y VENTILACION.

2.3.3.1.- PATIOS DE 1º CATEGORIA.

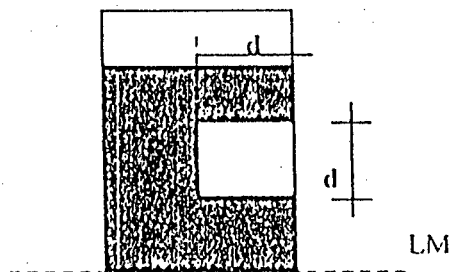
Serán considerados patios de 1º categoría aquellos que cumplan con la siguiente reglamentación:

Lado minimo =	4.00 mts.
Superficie minima =	20.00 m²
Altura máx. del Volúmen construido =	6.50 mts. o una (1) viv. unifamiliar por parcela

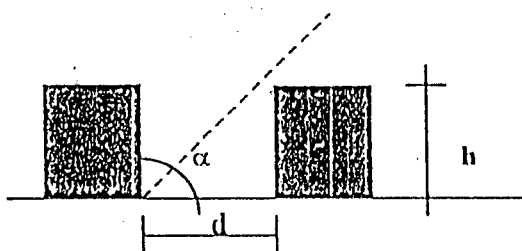
Nota: A este espacio podrán iluminar y ventilar locales de todas las categorías.

2.3.3.2.- PATIOS INTERIORES.

Los patios interiores deberán cumplir con la siguiente reglamentación:



PLANTA



CORTE

$$\text{tg } \alpha = \frac{h}{d} \leq 5$$

$$S = d^2 = \text{MINIMA } 16 \text{ m}^2$$

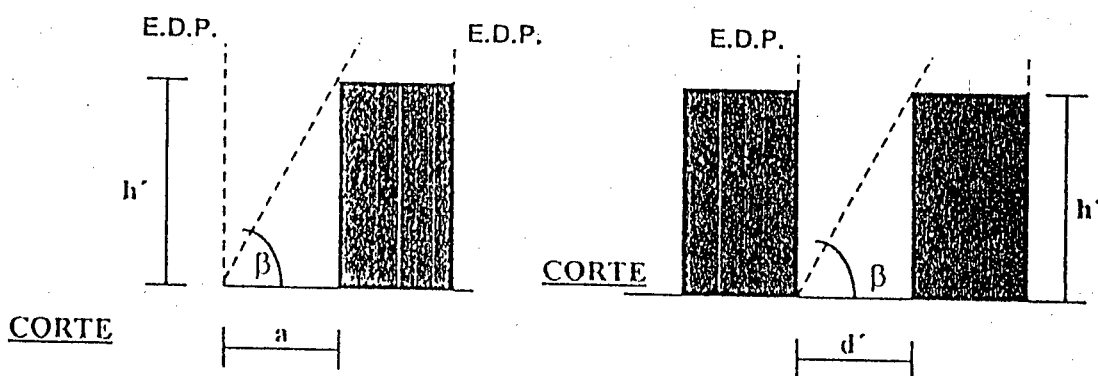
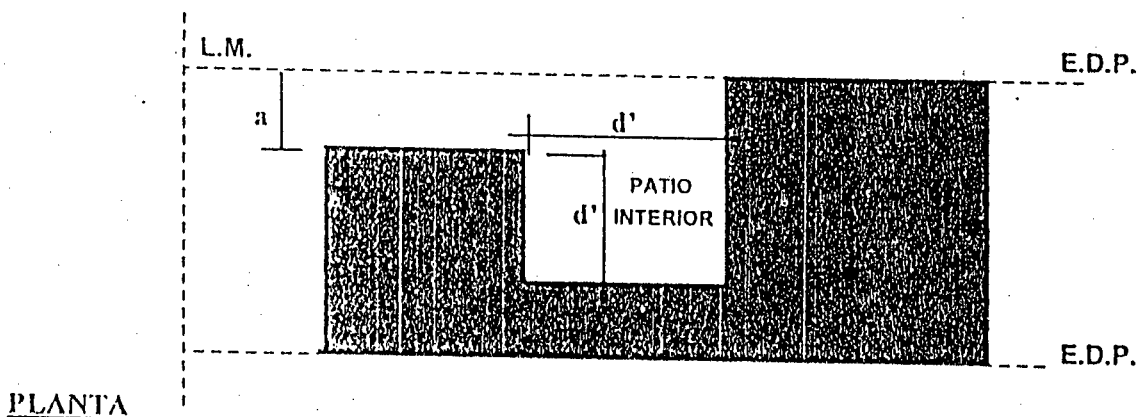
$$d \text{ M\u00ednimo} = \text{lado m\u00ednimo} = 4 \text{ mts.}$$

NOTA: A este espacio podr\u00e1n iluminar y ventilar locales de 2\u00b0, 4\u00b0 y 5\u00b0 categor\u00eda.
 Para el caso en que este Patio (cumpliendo con los m\u00ednimos antes indicados), se encuentre conectado con la V\u00eda P\u00fablica o con cualquier \u00e1rea considerada Espacio Urbano, con un pasillo abierto cuyo lado menor tenga una dimensi\u00f3n m\u00ednima de 4 mts. y que cumpla con la siguiente relaci\u00f3n, podr\u00e1n iluminar y ventilar locales de todas las categor\u00edas:

$$a \geq 4 \text{ mts.}$$

$$\text{tg } \beta = R' = \frac{h'}{d'} \leq 5$$

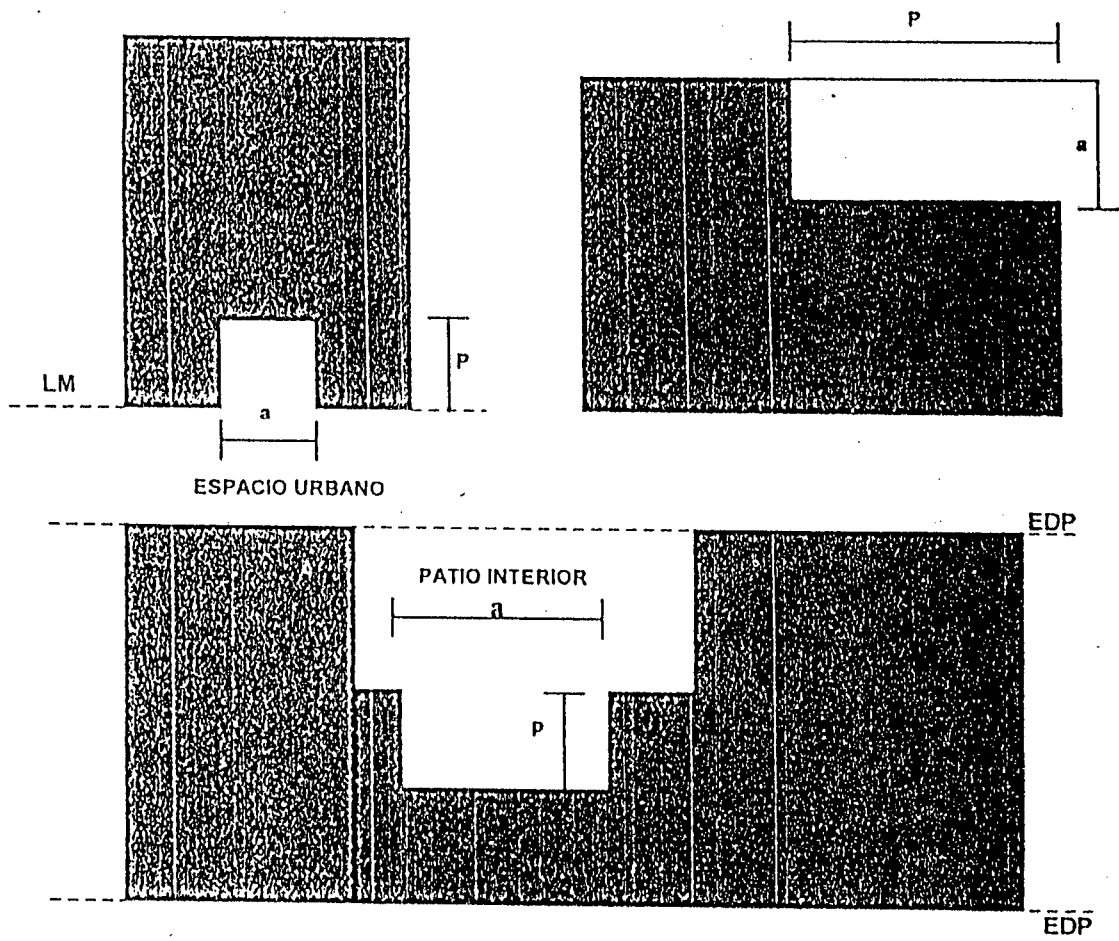
$$d' \geq 4 \text{ mts.}$$



2.3.3.3.- PATIOS APENDICULARES.

Los patios apendiculares deber\u00e1n cumplir con la siguiente reglamentaci\u00f3n:

$$a = > p$$

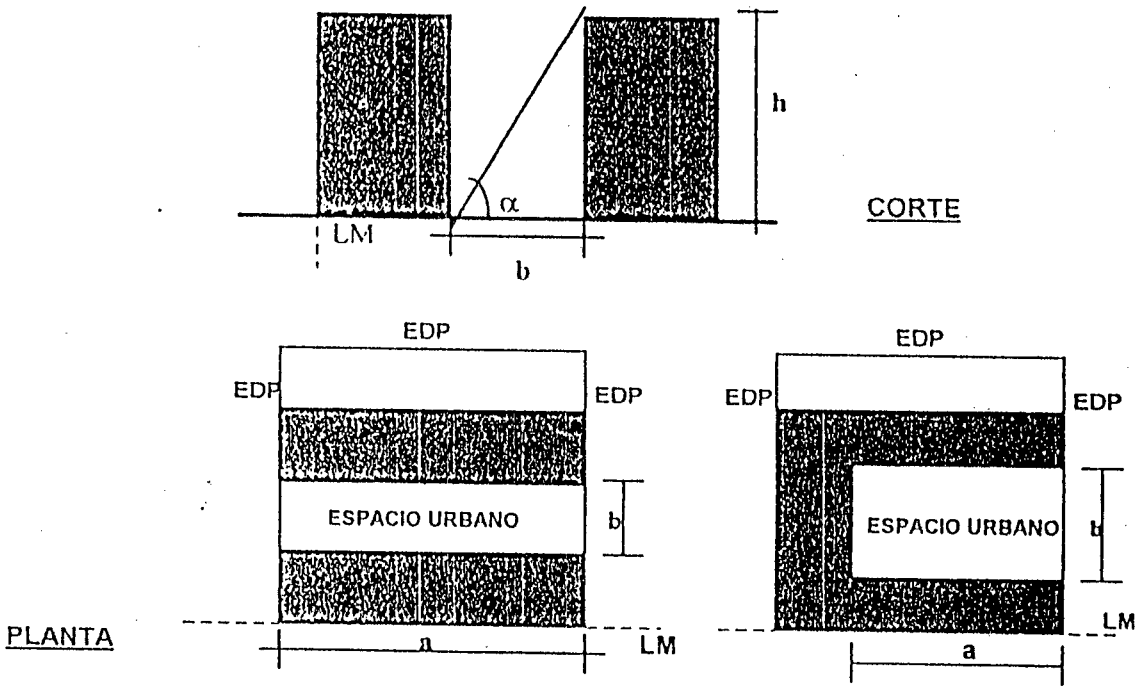


Serán considerados extensión del espacio de ventilación al que estén vinculados.

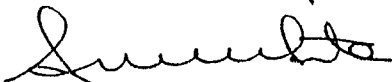
En ningún caso podrá computarse la superficie de estos Patios para satisfacer la exigencias mínimas de otro espacios de ventilación (patios o espacio urbano).

2.3.3.4.- DISTANCIA ENTRE CUERPOS DE EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS.

Los lados y las alturas de diferentes cuerpos de un mismo edificio deberán ajustarse a las siguientes relaciones:



ES COPIA FIEL
DEL TEX. O. 12.11.11


DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

$$b \geq \frac{1}{2} a$$

$$b \text{ MIN} = 5 \text{ mts.}$$

$$\text{tg } \alpha = R = \frac{h}{b} = 2$$

espacio podrán iluminar y ventilar locales de todas las categorías.

A este

2.3.3.5.- EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE.

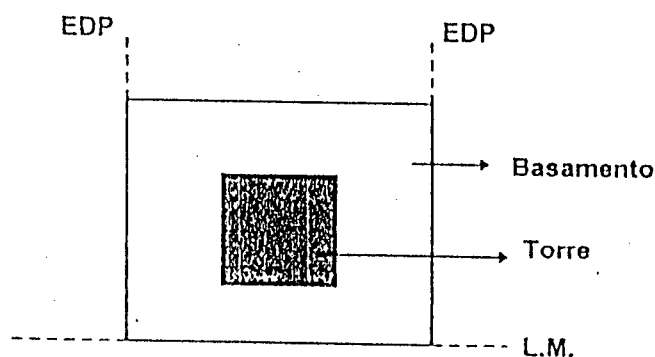
Es aquel edificio cuyo volúmen edificado desde el nivel del suelo o por encima de la altura permitida para su basamento, está retirado de las Líneas Divisorias Laterales de Parcela.

2.3.3.5.1.- GENERALIDADES.

a) Se admitirá la construcción de edificios de perímetro libre en parcelas de ancho mínimo igual a 17 m. y a su vez una superficie mayor a 900 m², o en aquellas parcelas de menor superficie o por su forma irregular y ubicación dentro de la manzana, así lo permitan, sin perjudicar el entorno urbano.

Esta última posibilidad será viable a través de un informe urbanístico que emitirá la Subsecretaría de Planeamiento.

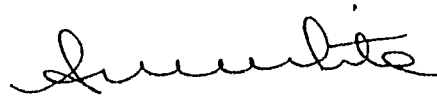
b) Será obligatoria la construcción de un volúmen previo a la edificación de perímetro libre que se transforme en basamento de este último y se ubicará al frente y entre los ejes medianeros como lo indica el gráfico siguiente:



c) El basamento obligatorio no podrá ser retirado de la L.M., pero la volumetría de perímetro libre (Torre) podrá retirarse de dicha línea, aunque no podrá superar en ningún caso la línea de fondo libre.

d) La línea de fondo libre se determinará como lo establece cada distrito, según el artículo 4° de esta Ordenanza, con las disposiciones expuestas en el artículo 2.2 (Espacio Libre de Manzana).

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


 DRA. MONICA EDITH LITZA
 SECRETARIA
 HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

e) La línea interna del basamento (LIB) podrá superar la línea de fondo libre (LFL) para desarrollar propuestas arquitectónicas que así lo requieran y aprobadas por un informe de la Subsecretaría de Planeamiento.

El basamento, en su proyección sobre planta baja, no deberá superar el F.O.S. máximo permitido para cada distrito.

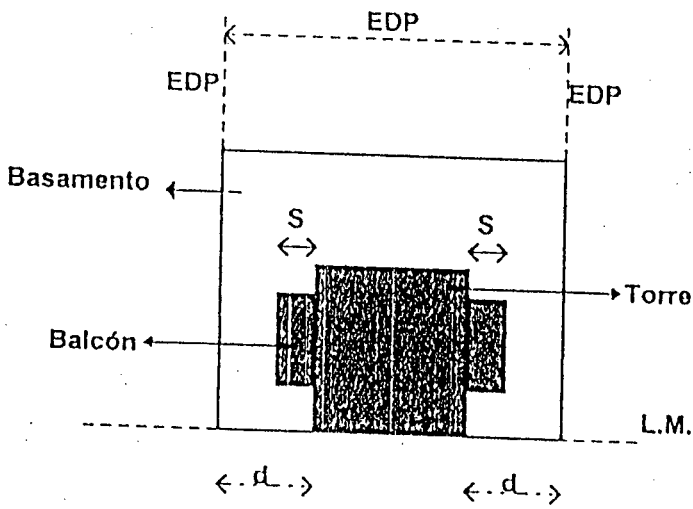
f) La altura máxima de los edificios de perímetro libre "torre" (hT) se tomará a partir del nivel del basamento mínimo (6 m. u 8,50 m. según punto g) y según las restricciones fijadas en el artículo 2.5 (Alturas Máximas).

g) El basamento mencionado tendrá una altura mínima de 6,00 m., salvo para el sector comprendido por la Av. Mitre entre las calles Maipú - Rucci (Puente Pueyrredón Nuevo) y el Puente Crucesita, cuya altura mínima será 8,50 m.

La altura máxima del basamento será de un 50% mayor de la altura mínima antes mencionada.

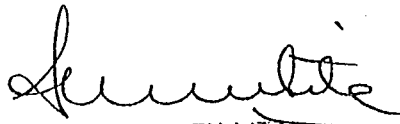
h) Los paramentos laterales del volumen de perímetro libre deberán distar de los ejes divisorios de predio (EDP) como mínimo 5,00 m. (d). Estos espacios se convertirán en Espacio Urbano, pudiendo ventilar allí ambientes de todas las categorías. Dichos paramentos deberán conformarse en fachadas y las salientes de balcones (S), en dichos paramentos deberán cumplir con la siguiente relación:

$$S \leq \frac{d}{5}$$

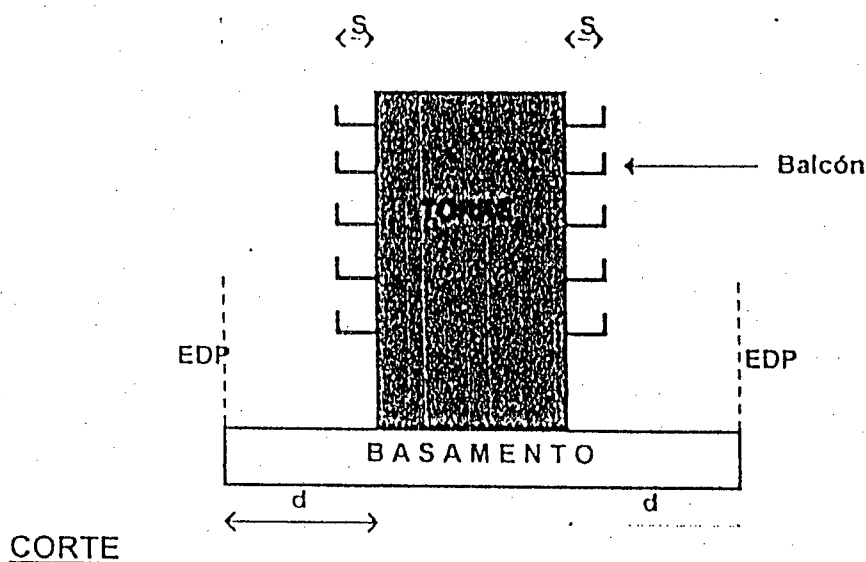


PLANTA

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL



DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

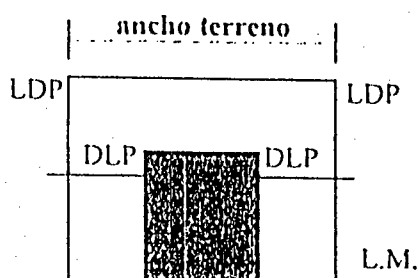


2.3.3.5.2.- PARTICULARIDADES.

Para parcelas atípicas menores a 900 m², la Subsecretaría de Planeamiento evaluará las posibilidades de incorporarse a esta Normativa, presentando:

- ♦ Un informe realizado por los profesionales del área, que calificará técnicamente al edificio, en cuanto su calidad de diseño, su implantación, su grado de integración al entorno urbano, los espacios cedidos por retiros, la construcción de aceras y/o aperturas de calles, y todo lo que hace a la defensa de la calidad espacial de la ciudad y a la mejora del entorno urbano.
- ♦ Los paramentos laterales de los volúmenes edificados, deberán distar de las Líneas Divisorias Laterales de Parcela (DLP) mts. como mínimo.

DLP (mínimo) >= 6.00 mts.



2.3.3.6.- EDIFICIO DE PERÍMETRO SEMILIBRE.

Es aquel edificio cuyo volumen edificado desde el nivel del suelo o por encima de la altura permitida para su basamento, está retirado de una de las Líneas Divisorias de Parcela, según las relaciones de altura y distancia de separación, establecidas en las presentes normativas.

2.3.3.6.1.- GENERALIDADES.

a) Se admitirá la construcción de edificios de perímetro semilibre en parcelas de ancho mínimo igual a 12 m. y a su vez una superficie mayor a 600 m², o en aquellas parcelas de menor superficie o por su forma irregular y ubicación dentro de la manzana, así lo permitan, sin perjudicar el entorno urbano.

Municipalidad de Avellaneda



- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

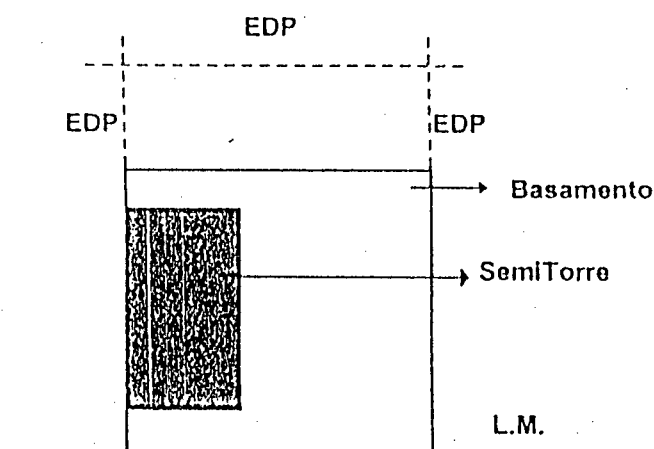
TEJIDO URBANO:

DE LOS
EDIFICIOS

Art. 2.3

Esta última posibilidad será viable a través de un informe urbanístico que emitirá la Subsecretaría de Planeamiento.

b) Será obligatoria la construcción de un volumen previo a la edificación de perímetro libre que se transforme en basamento de este último y se ubicará al frente y entre los ejes medianeros como lo indica el gráfico siguiente:



De no cumplir con esta relación el basamento computará en el F.O.T., salvo que los usos allí ubicados estén excluidos.

c) El basamento obligatorio no podrá ser retirado de la L.M., pero la volumetría de perímetro libre (Torre) podrá retirarse de dicha línea, aunque no podrá superar en ningún caso la línea de fondo libre.

d) La línea de fondo libre se determinará como lo establece cada distrito, según el artículo 4° de esta Ordenanza, con las disposiciones expuestas en el artículo 2.2 (Espacio Libre de Manzana).

e) La línea interna del basamento (LIB) podrá superar la línea de fondo libre (L.F.) para desarrollar propuestas arquitectónicas que así lo requieran y aprobadas por un informe de la Subsecretaría de Planeamiento.

El basamento, en su proyección sobre planta baja, no deberá superar el F.O.S. máximo permitido para cada distrito.

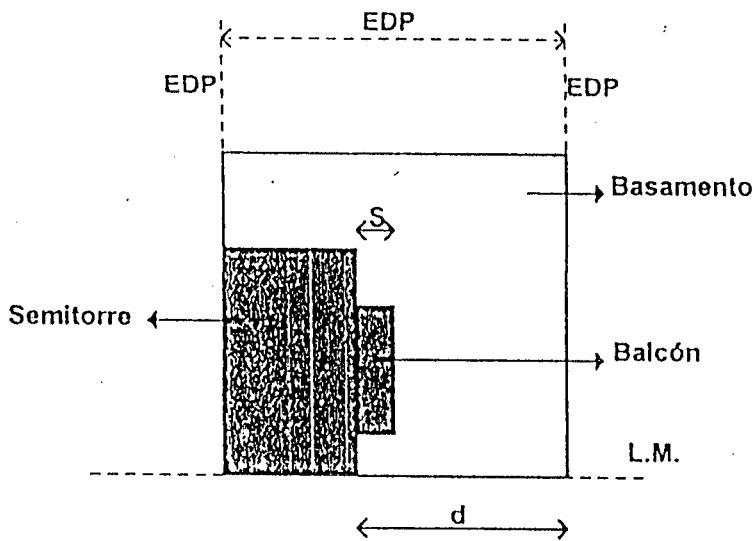
f) La altura máxima de edificación de los edificios de perímetro semilibre "torre" (hT) se tomará a partir del nivel del basamento mínimo (6 m. a 10 m.) y según las restricciones fijadas en el artículo 2.5 (Alturas Máximas).

g) El basamento mencionado tendrá una altura mínima de 6,00 m., salvo para el sector comprendido por la Av. Mitre entre las calles Maipú - Rucci (Puente Pueyrredón Nuevo) y el Puente Crucesita, cuya altura mínima será 8,50 m.

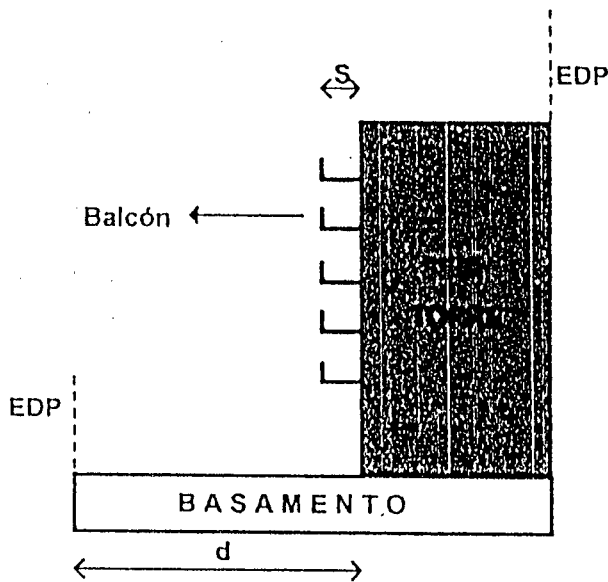
La altura máxima del basamento será de un 50% mayor de la altura mínima antes mencionada.

h) Los paramentos laterales del volumen de perímetro libre deberán distar de los ejes divisorios de predio (EDP) como mínimo 5,00 m. (d). Estos espacios se convertirán en Espacio Urbano, pudiendo ventilar allí ambientes de todas las categorías. Dichos paramentos deberán conformarse en fachadas y las salientes de balcones (S), en dichos paramentos deberán cumplir con la siguiente relación:

$$S \leq \frac{d}{5}$$



PLANTA



CORTE

2.3.3.6.2.- PARTICULARIDADES.

El paramento lateral del voluúen edificado deberá distar de la Línea Divisoria Lateral de Parcela (LDP), 6,00 mts. como mínimo.(DPL = Distancia a Línea Lateral de Parcela).

Municipalidad de Avellaneda



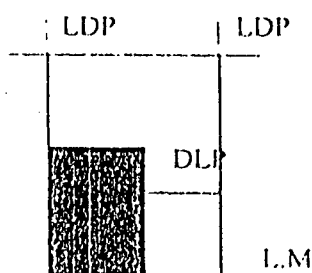
- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

TEJIDO URBANO:

DE LOS
EDIFICIOS

Art. 2.3

DLP (mínimo) $\geq$ 6,00 mts.



ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL

DR. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

2.4. DE LOS USOS.

2.4.1.- DENSIDAD NETA.

Para establecer el número máximo de personas (N) que puede albergar una parcela, deberá multiplicarse su superficie (S) por la densidad neta (DN) de la zona en que se encuentra ubicada la misma.

$$N \text{ (hab)} = S \text{ (m}^2\text{)} \times DN \text{ (hab/m}^2\text{)}$$

Nota:

1. Para expresar en hab/m² una densidad dada en hab/ha, el número que indica esta última deberá dividirse por 10000 (diez mil) m².
2. Para los usos no especificados se determinará por F.O.T. o por declaración jurada del propietario la cantidad de personas estimadas por ambientes, locales o recintos.
3. En los sectores que carezcan de agua corriente y/o cloaca la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela.
4. En las áreas donde exista agua corriente, pero no cloaca, cualquiera sea el uso, la densidad bruta será de 150 hab/Ha.
5. En las áreas carentes de ambos servicios la densidad bruta será de 130 hab/Ha, cualquiera fuese el uso propuesto.
6. No obstante se podrá otorgar una densidad neta potencial superior a las antes indicadas en los puntos 4 y 5, que sólo podrá concretarse con la prestación de los respectivos servicios.

2.4.2.- CLASIFICACION DE LOCALES.

2.4.2.1.- LOCALES DE 1º CLASE (HABITACIÓN Y TRABAJO).

Dormitorio, estar, comedor, comedor diario, cocina y antecocina agrupadas en más de 9 (nueve) m², biblioteca, estudio, consultorio, escritorio oficina y todo otro local habitable no clasificado de otro modo en este código, sala de espera anexa a oficina/consultorio mayor o igual a 9 m².

Nota: Estos locales podrán iluminar y ventilar solamente a espacio urbano o patio de 1º categoría salvo los dormitorios, a partir del 3º, que podrán hacerlo a patios apendiculares.

2.4.2.2.- LOCALES DE 2º CLASE.

Cocina, office, baño, toilette, retrete, orinal, lavadero, vestuario, cuarto de planchar, sala de espera anexa a oficina/consultorio de 9 m² o menos.

Nota: Estos locales podrán iluminar y ventilar a espacio urbano, patios apendiculares, patios de 1º categoría y patios interiores.

2.4.2.3.- LOCALES DE 3º CLASE (HABITACIÓN Y TRABAJO).

Local para comercio, depósito para comercio y/o industria, vestuario y/o guardarropa en club deportivo, gimnasio y demás locales para la práctica de actividades deportivas, cocina de hotel y restaurante, casas de comida, comedores colectivos y locales similares.

Nota: Estos locales podrán iluminar y ventilar solamente a espacio urbano, patios apendiculares y patios de 1º categoría.

Municipalidad de Avellaneda



- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

TEJIDO URBANO:

DE LOS USOS

Art. 2.4

2.4.2.4.- LOCALES DE 4º CLASE.

Pasaje, corredor, vestíbulo, guardarropa, cuarto de vestir anexo a dormitorio, tocador, despensa, garage con espacio para dos automóviles, depósito no comercial ni industrial, depósito de no más de 250 m² (doscientos cincuenta) ubicado en sótano, semisótano, anexo o dependiente del local principal en piso bajo, sala de cirugía, sala de rayos X, salas de grabación acústica, laboratorios para procesos fotográficos, vestuarios menores de 4.00 m² (cuatro).

Nota: Estos locales podrán iluminar y ventilar solamente a espacio urbano, patios apendiculares y patios interiores.

2.4.2.5.- LOCALES DE 5º CLASE.

Locales auxiliares para el mantenimiento del edificio: portería, salas de máquinas, administración, dependencias de personal de servicio y otros similares.

Nota: Estos locales tendrán medios de salida entre pasajes y corredores generales o públicos y no directos sobre la vía pública.

2.4.2.6.- CONSIDERACIONES PARTICULARES - ATRIBUCIONES DE LA SUBSECRETARÍA.

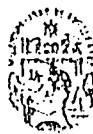
La determinación del uso de cada local es la que lógicamente resulte de sus dimensiones y ubicación en planta y no la que pueda ser consignada en los planos; la Subsecretaría de Planeamiento puede presumir el destino de los locales, clasificar por analogía con la planilla de locales de hoja N°: rechazando aquellos proyectos cuyos locales acusen la intención de división futura.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL

DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA

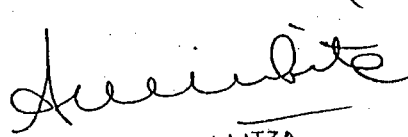
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda



- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


DR. MARIO GERMAN LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

ARTICULO 3°

- NORMATIVAS GENERALES -

23

3.- NORMATIVAS GENERALES.

3.1.- SUBDIVISIÓN DE PARCELAS.

Toda parcela a crearse como consecuencia de nuevas subdivisiones tendrá las siguientes dimensiones mínimas:

3.1.1.- Hasta 5 (cinco) km. de la ribera del Río de La Plata:

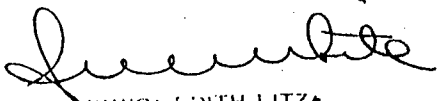
ÁREA URBANA EN GENERAL	ANCHO SUPERFICIE MINIMO MINIMA (m²)	
Hasta 200 pers./Ha.	15	400
de 201 a 500 pers./Ha.	20	500
de 501 a 800 pers./Ha.	25	750
más de 800 pers./Ha.	30	900
en zonas "II" e "IR"	30	1.500
en zonas "AE"	30	1.500
en zonas "I.O"	100	10.000

3.1.2.- A partir de los 5 (cinco) km. de la ribera del Río de La Plata:

ÁREA URBANA EN GENERAL	ANCHO MINIMO MIN	SUPERFICIE MA (m²)
Hasta 200 pers./Ha.	12	300
de 201 a 500 pers./Ha.	15	375
de 501 a 800 pers./Ha.	20	600
de 801 a 1500 pers./Ha.	25	750
en zonas "II" e "IR"	30	1.500
en zonas "AE"	30	1.500

En todos los demás aspectos se regirá por lo dispuesto en la Ley 8912, Título III, Cap. III, y su Decreto Reglamentario 1549/83. En todo plano de mensura y/o subdivisión de parcela se harán constar los indicadores urbanísticos y usos que corresponderían a la o las parcelas, así como la infraestructura de servicios que la o las afecten.

ES COPIA FIEL
DEL TEX. O ORIGINAL.



DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELINERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda



- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

NORMATIVAS
GENERALES:
MANCOMUNIDAD
DEL ESPACIO
AÉREO
Art. 3.2

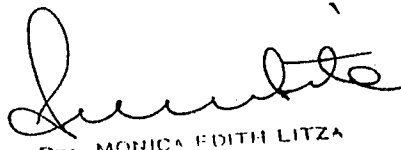
3.2.- MANCOMUNIDAD DEL ESPACIO AÉREO.

3.2.1.- Cuando exista en una parcela vecina un edificio de perímetro libre que no cumpla con los retiros laterales reglamentarios, la construcción de un nuevo edificio podrá extender sobre su terreno los metros de espacio libre que le faltan al primero y convertir al paramento enfrenteado a este espacio en fachada pública y así poder ventilar e iluminar los locales que desee, para lo cual deberán establecerse convenios de mancomunidad entre los propietarios linderos.

Es necesario aclarar que esto no permite transformar a la nueva edificación en edificio de perímetro libre, para lo cual deberá ajustarse a la reglamentación del art. 2°.

3.2.2.- Cuando exista en una parcela vecina un edificio con exiguos patios de aire y luz (no reglamentarios), la construcción de un nuevo edificio podrá extender los metros faltantes de aquel sobre su terreno y ventilar a este espacio los locales que la reglamentación permite, para lo cual deberán establecerse convenios de mancomunidad entre los propietarios linderos.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL

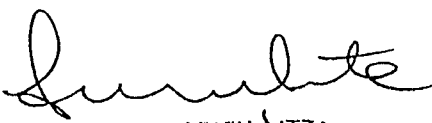

DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELINERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	NORMATIVAS GENERALES: PREMIOS Art. 3.3
---	---

3.3.- PREMIOS.

Por sobre los valores máximos de los parámetros fijados por la presente normativa en el articulado siguiente (Normativas de Zonificación), para cada distrito o área en particular, se establecerán incrementos o premios según normativas vigentes.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda



- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

NORMATIVAS
GENERALES:
EXCEPC. GRALES.
A LA NORMATIVA
DE TEJIDO
Art. 3.4

3.4.- EXCEPCIONES GENERALES A LA NORMATIVA DE TEJIDO.

cables las normas de tejido a:

No serán apli-

3.4.1.- EDIFICIOS o ÁREAS DE VALOR PATRIMONIAL.

- ♦ Las parcelas ocupadas por edificios de valor patrimonial, los que no podrán ser demolidos sin previo estudio y aceptarán obras de restauración o reciclaje mediante proyectos aprobados por la Subsecretaría de Planeamiento.
- ♦ Las parcelas de la circunscripción II frentistas a la Plaza Alsina.

3.4.2.- CONSTRUCCIONES ANTERIORES al 24 de OCTUBRE de 1977.

Los casos de reformas, ampliaciones, reciclajes de edificios preexistentes al 24 de Octubre de 1977, se podrán iluminar y ventilar locales de primera y tercera categorías a patios de aire y luz de dimensiones menores a las indicadas en el artículo anterior, siempre y cuando se trate de hechos existentes y la superficie a reformar o ampliar, no supere el 30% (treinta por ciento) de la superficie ya aprobada y por única vez.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL

DRA. MONICA EDITH LITZ
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

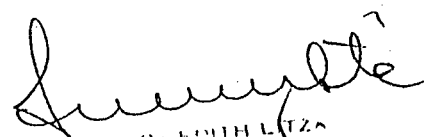
Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	NORMATIVAS GENERALES: PREDIOS ATÍPICOS Art. 3.5
---	---

3.5.- PREDIOS ATÍPICOS.

3.5.1.- En los casos de lotes irregulares o con salida a más de una calle, la Subsecretaría de Planeamiento determinará los parámetros necesarios para la ejecución de los proyectos pertinentes como Reglamento Especial.

3.5.2.- Los predios cuya superficie superen los 5.000 m² (cinco mil), serán considerados como áreas de interés urbano y por lo tanto para toda propuesta de subdivisión y/o construcción, la Subsecretaría de Planeamiento determinará los usos e indicadores como Reglamento Especial.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


DRA. MONICA EDITH LIZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

3.6.- ESTACIONAMIENTO.

3.6.1.- GENERALIDADES.

En toda actividad, excluidos los locales para uso comercial, será obligatoria la previsión de espacios cubiertos, semicubiertos o descubiertos para cocheras, según el siguiente cuadro:

MÓDULO MÍNIMO DE COCHERA:

Un espacio de 14 m², con su lado menor, igual o mayor que 2,50 m.

a) VIVIENDA UNIFAMILIAR:

Se deberá prever como mínimo un (1) módulo de coche de 14 m².

b) VIVIENDA MULTIFAMILIAR:

- Frentes mayores de 9 (nueve) hasta 12 (doce) metros -

Unidades de hasta 40 m ² _____	1 módulo mínimo cada 3 unidades.
Unidades mayores de 40 m ² y hasta 60 m ² _____	1 módulo mínimo cada 2 unidades.
Unidades mayores de 60 m ² _____	1 módulo mínimo cada 1 unidad.

- Frentes menores o iguales a 9 (nueve) metros -

Unidades de hasta 40 m ² _____	1 módulo mínimo cada 4 unidades.
Unidades mayores de 40 m ² y hasta 60 m ² _____	1 módulo mínimo cada 3 unidades.
Unidades mayores de 60 m ² _____	1 módulo mínimo cada 2 unidades.

- Frentes mayores o iguales a 12 (doce) metros -

Se registrá con la relación de 3,50 m² de espacio para estacionamiento por persona como mínimo, teniendo en cuenta que la cantidad total de módulos se obtendrá dividiendo esa superficie por 14 m² (módulo de estacionamiento).

c) EDUCACIÓN:

Escuelas primarias o preprimarias —	1 módulo mínimo cada 4 docentes o profesionales.
Escuelas secundarias o terciarias —	1 módulo mínimo cada 4 docentes o profesionales.
Universidades _____	1 módulo mínimo cada 4 docentes o profesionales.

d) OFICINAS - CLUBES - GIMNASIOS - ETC.:

Se exigirá un espacio para estacionamiento mínimo equivalente al 10% (diez por ciento) de la superficie cubierta construída o a construir, ubicada sobre la cota de parcela, destinada a la actividad en cuestión, siempre que dicha superficie cubierta total supere los 60 m², caso contrario no necesariamente contarán con espacio para estacionamiento.

e) INDUSTRIAS - MAYORISTAS - Etc.:

Toda función que por su índole implique la necesidad de maniobras de vehículos de carga (supermercados, comercios mayoristas, depósitos, etc.) deberá contar con la previsión de espacios adecuados para que las operaciones de carga, descarga y estacionamiento se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y en forma de no afectar el tránsito en la vía pública. En estos casos, la superficie mínima de estacionamiento será de 30 m² para un camión y la cantidad de espacios necesarios dependerá de la superficie cubierta del establecimiento:

Municipalidad de Avellaneda



- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

NORMATIVAS
GENERALES:

ESTACIONAMIENTO

Art. 3.6

1. Menores de 300 m² _____ según punto d)
2. De 300 a 1.000 m² _____ 1 espacio mínimo (30 m²)
3. Mayor de 1.000 m² y hasta 2.500 m² _____ 2 espacios mínimos (60 m²)
4. Mayor de 2.500 m² y hasta 5.000 m² _____ 3 espacios mínimos (90 m²)
5. Por cada adicional de 5.000 m² o fracción se sumará un (1) espacio mínimo.

Para los ítems 2, 3, 4 y 5 se agregará espacio de estacionamiento para vehículos (14 m²) equivalente al 10% de la superficie destinada dentro del proyecto a oficinas o dependencias similares.

En todos los casos deberá tenerse en cuenta, además del espacio para el estacionamiento, el espacio para maniobras, salvo en el punto "d)" de este inciso, donde la superficie determinada incluye espacio para estacionamiento y maniobras.

Los casos particulares deberán ser aprobados por la Subsecretaría de Planeamiento.

3.6.2.- EXCEPCIONES GENERALES.

Quedan exceptuados de la reglamentación del punto 3.6.1 los siguientes casos:

- a) Las ampliaciones de usos no residenciales que no superen el 20% (veinte por ciento) de la superficie cubierta aprobada total por única vez.
- b) Los predios intermedios con frente a calles o pasajes con ancho medido entre líneas municipales, igual o menor a 10 (diez) metros.
- c) Los predios con frente cuyo lado menor, medido entre lados opuestos, sea igual o menor a 8 (ocho) metros o que su superficie sea igual o menor a 200 m² (doscientos).
- d) Las ampliaciones o modificaciones bajo superficie cubierta de edificios existentes, construidos de acuerdo a las disposiciones reglamentarias anteriores a la fecha de vigencia de la presente ordenanza, cuando por la ubicación dentro del predio se demuestre que es imposible cumplir con las exigencias de cochera mínima.
- e) Para todos los lotes menores de 9 (nueve) metros entre ejes medianeros, se autoriza la construcción o reserva de cocheras máximas, que surja de la planta baja libre, no estando obligados a cumplir con las exigencias del número de módulos que surja por cálculo.
- f) Se prohíbe el uso de cochera comercial para lotes de menos de 10 (diez) metros entre ejes medianeros, dado los inconvenientes de maniobrabilidad que presentan y por ende afectación en la seguridad.

3.6.3.- SERVIDUMBRE.

Podrá establecerse servidumbre real con otros predios en el que se construyan las cocheras exigidas si se cumple con la siguiente reglamentación:

- ♦ La zonificación preventiva debe contemplar el uso en el sector donde se ubica el predio sirviente.
- ♦ La superficie de cocheras del predio sirviente o la suma de ésta y la del predio servido, nunca será menor a la exigida por reglamentación a este último.
- ♦ El predio sirviente podrá estar ubicado en otra manzana o fracción a una distancia no mayor a 200 m. (doscientos) medidos sobre la vía pública en línea recta o quebrada entre las intersecciones de la LM y los ejes divisorios laterales.

DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA

ORDENANZA CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL



- ♦ La servidumbre deberá establecerse antes de la concesión del permiso de obra en el predio dominante, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de Propiedad para cada uno de los predios afectados aunque estos sean de un mismo dueño y mientras subsista el edificio dominante.
- ♦ Las cocheras sirvientes deberán estar construídas antes de la concesión del conforme final de obra del predio dominante.
- ♦ Un mismo predio podrá servir a varios edificios dominantes que cumplan con los requisitos exigidos del presente punto, siempre que en él se acumulen las superficies requeridas para cada caso.

3.6.4.- COCHERAS EN SEMISÓTANO.

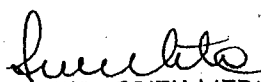
Podrán proyectarse cocheras en semisótano que cubran la totalidad de la superficie de la parcela; la cota superior de dichas construcciones no superará el 1.80 m. (un metro ochenta) medido a partir de la cota del I.G.M. + 3.80 (tres con ochenta) mts.

3.6.5.- CASO PARTICULAR - VELATORIOS.

Además de lo establecido en la Ordenanza General N° 161, los velatorios que se habiliten deberán tener:

- ♦ Entrada y salida de vehículos con capacidad para estacionar una carroza fúnebre, la carroza de coronas y un vehículo para acompañantes.
- ♦ Tanto la carga como la descarga de coronas y ascenso de los deudos deberá realizarse dentro del edificio.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda



- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

NORMATIVAS
GENERALES:

USO
CONDICIONADO
Art. 3.7

3.7.- USO CONDICIONADO.

Se aplicará a los establecimientos existentes a la fecha de promulgación de la presente ordenanza, cuya actividad resulta ser no apta para la zona de emplazamiento, de acuerdo con lo establecido en el Plano de Zonificación del Partido y por lo tanto las habilitaciones otorgadas y/o a otorgarse serán de carácter precario e intransferible.

La permanencia de los mismos en el lugar podrá admitirse siempre que:

1. El cambio urbanístico que pueda producirse en el lugar, no transforme su actividad en un hecho incompatible con el mismo, el cual será determinado por la Subsecretaría de Planeamiento.
2. Las ampliaciones de obras civiles y/o instalaciones industriales, autorizadas especialmente, que implique el mejoramiento del funcionamiento en relación con el propio establecimiento y con la zona en que se emplaza.
3. Se adoptarán todas las medidas necesarias y suficientes a fin de evitar cualquier tipo de afectación o riesgos a la población circundante y a sus bienes materiales.
4. De producirse el cambio establecido en el punto 1 y la actividad se transforme incompatible con dicho cambio, pasará a ser considerada inmediatamente de "uso no conforme".
De transgredirse los puntos 2 y 3 se dispondrá el cese de la actividad y su desinstalación.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


DRA. MONICA EDIN LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda



- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

NORMATIVAS
GENERALES:

RUBROS
ESPECÍFICOS
Art. 3.8

3.8.- RUBROS ESPECÍFICOS.

3.8.1.- CONTENEDORES.

3.8.1.1.- DEFINICIÓN.

- A los efectos de esta Ordenanza se le otorga el nombre de "Contenedores" al elemento, generalmente metálico que se utiliza como envase para el acondicionamiento y transporte de mercaderías (containers).
- Se denomina "depósito" o "playa de rotura", de contenedores al lugar físico cubierto y/o descubierto donde llegan, se depositan y/o abren los contenedores, para luego distribuir la mercadería allí envasada. También podrán depositarse contenedores vacíos.

3.8.1.2.- GENERALIDADES.

- La solicitud de habilitación será acompañada, además del cuadernillo correspondiente con su información completa, con la siguiente documentación e informes:
 - Declaración Jurada, donde se declarará que el estacionamiento, carga, descarga y maniobras propias de la actividad, producidas por los camiones con/sin contenedores se desarrollarán íntegramente en el interior de la propiedad. No pudiendo realizarse la espera en la vía pública.
 - Rutas de Tránsito Pesado sugeridas por el interesado, aportando datos, tales como calles del Municipio a circular con los camiones mencionados, movimiento vehicular diario, tipo y tonelaje de los mismos y toda la información que se considere conveniente de aportar con respecto a este punto.
 - Estudio de Impacto Urbano, avalado por profesional responsable y competente en la materia y de la primera categoría, inscripto en los Registros Municipales, bajo certificación de firma ante el Colegio Profesional correspondiente, con su contrato profesional que ligue a éste con la entidad solicitante de la actividad.
 - Plano de Obra Civil debidamente aprobado por este Municipio, presentando original o copia debidamente certificado.
- Los establecimientos mencionados en este ítem podrán instalarse en las zonas definidas por el Plano de Zonificación vigente como: I-1a₁; I-1a₂; I-1a₃; I-1a₄; I-1b₁; I-1b₂; I-1b₃.
- Además de cumplir con los requisitos antes mencionados, como se indica en los puntos precedentes, deberá cumplir con lo dispuesto en el siguiente cuadro de Clasificación Urbanística de Depósitos de Contenedores.

Clas. Urb.	RESTRICCIONES				ZONAS						
	Sup. mín. de parc. (m²)	Sup. máx. cubierta (m²)	Máx. desarr. parc. s/ LM	Dist. máx parc. Ruta Tránsito Pesado	I-1a ₁	I-1a ₂	I-1a ₃	I-1a ₄	I-1b ₁	I-1b ₂	I-1b ₃
I	2.500	Hasta 50% de FOT perm. p/ la zona.	50 m.	100 m.	*	*	*	*	*	*	*
II	5.000	Hasta 75% de FOT perm. p/ la zona.	1 cuadra	300 m.	*	*	*	*	*	*	*
III	-----	Hasta agotar FOT permitido	-----	500 m.	*	*	*	*	*	*	*

(*) Admitido

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL

Monica Edith Litza
Dra. MONICA EDITH LITZA

CONSEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda



- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

NORMATIVAS
GENERALES:

RUBROS
ESPECÍFICOS
Art. 3.8

4º) Por último, para evaluar la admisión de la actividad en cuestión, la Subsecretaría de Planeamiento, evaluará el ESTUDIO DE IMPACTO URBANO presentado, a través de un INFORME URBANÍSTICO, donde además evaluará los siguientes ítems:

- ♦ ACCESIBILIDAD Y CIRCULACIÓN: vinculación con las Rutas de Tránsito Pesado, en base al informe de la Dirección de Tránsito.
- ♦ ESTACIONAMIENTO: lugar de carga y descarga en el interior del entorno del predio.
- ♦ SITUACIÓN DEL PREDIO Y CARÁCTER DE LAS CONSTRUCCIONES del entorno mediano e inmediato.
- ♦ CANTIDAD DE ESTABLECIMIENTOS de actividad similar en un radio de 1.000 metros, localizados en un plano del sector.
- ♦ MEJORAS EXTERNAS AL ESTABLECIMIENTO tales como: vereda, iluminación, forestación, etc.
- ♦ MEMORIA DESCRIPTIVA DEL EMPRENDIMIENTO, considerando:
 - ⇒ Elección del predio.
 - ⇒ Beneficios logísticos.
 - ⇒ Potencialidad del sector, para el desarrollo de la actividad.

Del informe urbanístico mencionado y con carácter de RESOLUCIÓN, se dará el encuadre definitivo al uso solicitado. De ser favorable, podrá estar acompañado de una serie de puntos a resolver por el interesado en temas relacionados a lo constructivo, a seguridad, a circulación, a forestación, etc. Dichos puntos serán resueltos antes de otorgar el permiso de habilitación o de obra definitivos.

5º) En los casos de construcciones nuevas, modificaciones, ampliaciones, etc., se deberá iniciar el trámite ordinario solicitando, previamente a ello, una SOLICITUD DE PREFACTIBILIDAD, donde se le dará el admitido o no al uso según lo establecido por esta Ordenanza, debiendo iniciar dicho trámite en la Mesa General de Entradas e Informaciones donde deberá agregar a la nota de solicitud lo indicado en la presente, además de toda la información complementaria par tal fin. Obtenida dicha prefactibilidad favorable, agregará dicha resolución como documentación adicional a la normalmente solicitada por la Subdirección de Obras Particulares para la confección de la Carpeta Técnica correspondiente a la aprobación de los planos de obra.

6º) Todo depósito o playa de ruptura de contenedores, deberá contar, además de las oficinas, depósitos y otros anexos que considere necesarios su propietario, con sanitarios mínimos para transportistas, independientes de los existentes para el personal del establecimiento, también contarán con cocina y comedor-estar para los mismos. Esto será obligatorio para todo establecimiento de similares características.

7º) Los establecimientos ya habilitados a la fecha de promulgación de la presente Ordenanza tendrán un plazo de 180 (ciento ochenta) días corridos, a partir de esa misma fecha, para regularizar su situación respecto al punto anterior y presentar la declaración jurada indicada en el punto 1-a) precedente.

8º) Los establecimientos ya habilitados a la fecha de promulgación de la presente Ordenanza y que no cumplan con lo establecido por ésta, en cuanto a su ubicación y demás puntos mencionados anteriormente, serán considerados USOS NO CONFORMES, por lo que no podrán ampliar sus instalaciones ni edificaciones, salvo para lo indicado en los puntos 6º y 7º del presente, y dicha permanencia en zonas no permitidas no se considerarán válidas como antecedentes para otras habilitaciones, o permisos municipales de otros iguales o similares en dicha zona.

3.9.- RECICLAJE PARA ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES.

3.9.1.- A) Primera y Segunda categorías: Autorízase con carácter de **Admitido Complementario** la radicación de establecimientos industriales clasificados dentro de la primera y segunda categorías, según las Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes en la zona R2 de la presente Ordenanza de Zonificación que cumplan con los requisitos más adelante exigidos. Dichos establecimientos serán considerados inócuos por su funcionamiento y por no constituir riesgos o molestias a la seguridad y salubridad de la población circundante.

3.9.2.- B) Primera categoría: Autorízase con carácter de **Admitido Complementario** la radicación de establecimientos industriales clasificados dentro de la primera categoría, según las Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes en las zonas E2b y R3-2 de la presente Ordenanza de Zonificación que cumplan con los requisitos más adelante exigidos. Dichos establecimientos serán considerados inócuos por su funcionamiento y por no constituir riesgos o molestias a la seguridad y salubridad de la población circundante.

3.9.3.- REQUISITOS: Para acogerse a los beneficios de esta disposición deberán contar con la siguiente documentación:

- a) Que la radicación e instalación se efectúe en edificios existentes que cuenten con plano de obra municipal registrado en este Partido con anterioridad al 01/08/97, los cuales podrán ser acompañados o reemplazados por una declaración jurada, donde conste un detalle de la construcción existente en forma descriptiva con fecha aproximada de data de lo construido, teniendo que ser firmada por un profesional habilitado conforme a las disposiciones del Colegio Profesional correspondiente.
- b) Los edificios existentes a que se refiere el punto precedente son aquellos que fueron construidos o modificados para uso industrial, no admitiéndose en ningún caso el reciclaje de edificios con planos de obra municipal con usos residenciales, comerciales, etc. a usos industriales.
- c) Que las ampliaciones de obra civil, no indicadas en el plano antecedente, no superen el 20% de la superficie total allí indicada y agregada como obra nueva; no se computará la superficie modificada bajo superficie cubierta aprobada con destino industrial.
- d) Serán autorizadas ampliaciones a realizar que superen lo indicado precedentemente, siempre y cuando sean exigidas para su habilitación, previo a un estudio con dictamen favorable a realizar por la Secretaría de la Producción, el Trabajo y el Comercio Exterior y la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, a través de sus áreas competentes, y que impliquen un mejoramiento del funcionamiento en relación con la zona en que se emplaza a fin de adoptar todas las medidas necesarias y suficientes para evitar cualquier tipo de afectación o riesgos a la población circundante y sus bienes materiales.
- e) No se permitirá el trabajo de dichos establecimientos en el horario comprendido entre las 22 Hs. y las 6 Hs.
- f) Para evaluar la admisión de las actividades que se acojan a esta disposición, además de cumplimentar con los ítems precedentes, la Subsecretaría de Planeamiento realizará un informe urbanístico que contemplará entre otros puntos:

- ♣ accesibilidad y circulación;
- ♣ movimiento vehicular diario: tipo y tonelaje de los vehículos a utilizar;
- ♣ estacionamiento y lugar para carga y descarga;
- ♣ situación del edificio en relación a las construcciones linderas (entorno).


 Dra. MONICA EDITH LITZA
 SECRETARIA

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

**3.10.- DISPOSICIONES PARTICULARES.**

3.10.1- Para los Distritos E3a, E3b, E3c, RI-2 e IR, serán de aplicación las siguientes disposiciones particulares para el caso de establecimientos industriales que éstas determinen, según:

A - Los titulares de actividades industriales que a la fecha de sancionada la presente ordenanza se encontraran funcionando normalmente y se hallaren fuera de zona en virtud de cambios, modificaciones o ampliaciones de la misma, que constituyeren hechos existentes y lo demuestren mediante documento expedido por organismo municipal o provincial competente, siendo suficiente la presentación de sólo uno de los que a continuación se detallan:

- 1) Certificado de Radicación y/o funcionamiento de acuerdo a la Ley Provincial 7229/66.
- 2) Certificado de Radicación Municipal.
- 3) Legajo de Seguridad e Higiene donde esté declarada la actividad y su continuidad en el tiempo de dicho legajo.
- 4) Habilitación Municipal otorgada.
- 5) Habilitación Municipal en trámite con el uso otorgado favorablemente, a la fecha de sanción de la presente ordenanza.

El Municipio podrá convalidar dichos usos, previa evaluación de los parámetros involucrados en su conjunto por medio de un dictamen realizado por la Secretaría de la Producción, el Trabajo y el Comercio Exterior y la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, a través de sus áreas competentes, otorgando a la superficie de terreno ocupada por el establecimiento como predio apto para el desarrollo de la actividad industrial en cuestión, en la medida que estas actividades se ajusten a las pautas y/o reglamentaciones que puedan dictarse para cada caso en particular.

B - Los titulares de actividades industriales comprendidas en el punto anterior podrán solicitar ampliación y/o anexo de local que a su vez permita la unificación de parcelas dentro de la misma manzana catastral y además ampliación de instalaciones industriales pertenecientes al proceso productivo y/o almacenaje, que se autorizará o denegará, previa evaluación de los parámetros involucrados en su conjunto, a través de un dictamen realizado por la Secretaría de la Producción, el Trabajo y el Comercio Exterior y la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, a través de sus áreas competentes.

Los parámetros a consolidar son:

1. Medio Ambiente: impacto o auditoría ambiental, según corresponda por los procesos productivos y efluentes industriales a generarse.
2. Tránsito: evaluación de las modificaciones que causaría en la zona el tránsito vehicular, por motivo de la ampliación solicitada.
3. Uso del Suelo: evaluación de las modificaciones urbanísticas y/o funcionales que se incorporarían en la manzana en que se realizaría la ampliación solicitada.

3.10.2- Para los Distritos R2, R3-2 y RI-1, serán de aplicación las mismas disposiciones planteadas anteriormente con el agregado del siguiente parámetro a tener en consideración como ítem:

B - 4. Para poder complementar con los puntos precedentes, los establecimientos en cuestión, deberán haber obtenido o estar en vías de obtención de la certificación de cumplir con las NORMAS ISO 9000 o similares.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL

DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	NORMATIVAS GENERALES: DISPOSICIONES PARTICULARES Art. 3.10
---	---

3.10.3- Procedimiento para establecimientos industriales preexistentes.

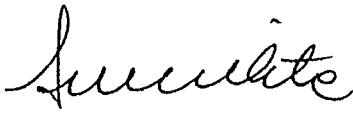
La totalidad de los establecimientos instalados deberán ser clasificados en una de las tres categorías de acuerdo con su Nivel de Complejidad Ambiental (N.C.A.).

El Municipio procederá a evaluar la localización de la industria en relación a la zonificación establecida por el presente Código y definirá si se encuentra en zona apta a fin de ratificar o extender el Certificado de Zonificación.

Categorizado el establecimiento y verificada la aptitud de localización se tratará cada caso de acuerdo a lo establecido en el Título VII, Capítulo II del Decreto 1741/96.

Las industrias que se encuentran instaladas en zonas no aptas de acuerdo a lo establecido por el presente Código, no podrán modificar sus instalaciones salvo que implique una mejora ambiental y tecnológica.

ES COPIA FILL
DEL TEXTO ORIGINAL


DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda



- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL

Monica Edith Litza

DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

ARTICULO 4º

- NORMATIVAS DE ZONIFICACIÓN -

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	NORMATIVAS DE ZONIFICACIÓN: NOMENC. Y DELIM. EN LOS DISTRITOS Art. 4.1
---	--

4.- NORMATIVAS DE ZONIFICACION.

4.1.- NOMENCLATURA Y DELIMITACION EN LOS DISTRITOS.

4.1.1.- NOMENCLATURA.

A los efectos de cumplimentar los propósitos y previsiones contenidos en esta sección, el Municipio de Avellaneda se divide en los siguientes tipos de distritos; para los cuales se define el carácter y se regula la subdivisión de la tierra, el tejido urbano y los usos del suelo.

La nomenclatura utilizada ha sido elegida con el fin de agilizar la comprensión de las normas al sintetizarlas simbólicamente; cada zona está designada en primer término por una letra mayúscula que expresa la característica dominante del distrito; según los usos permitidos. Así por ejemplo "C" significa un distrito central; "R": Residencial; "E": Equipamiento; "I": Industrial, etc.

4.1.2.- DISTRITO CENTRAL "C".

Se denomina así a los agrupamientos de usos predominantemente comercial, institucional, administrativo, cultural y de esparcimiento a escala de partido y de influencia regional. Tales funciones producen algún tipo de molestia (congestión vehicular, peatonal, ruidos, etc.) que podrían perturbar las condiciones de habitabilidad de las áreas residenciales.

4.1.3.- DISTRITOS DE EQUIPAMIENTO "E".

Se denominan así a aquellas áreas dotadas de buena accesibilidad donde se localizan usos que sirven al conjunto urbano y/o regional, que por sus características de tamaño, molestias, etc., no deben localizarse en zonas centrales o residenciales, en estos distritos se admiten también usos complementarios que contribuyen a mejorar la funcionalidad de aquellos.

4.1.4.- DISTRITOS RESIDENCIALES "R".

Son zonas destinadas a la localización preferentemente de la vivienda, con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admiriéndose en el caso de los distritos Residenciales en general, usos conexos con el Residencial.

4.1.5.- DISTRITO INDUSTRIAL "I-1a".

Son zonas destinadas a la localización de industrias y servicios, que por sus características admiten ser localizadas en el tejido urbano.

4.1.6.- DISTRITO PETROLERAS "I-0".

Zona destinada a la instalación de industrias relacionadas a la elaboración, transformación y almacenamiento de combustibles existentes en el Partido.

4.1.7.- ÁREA INDUSTRIAL RIACHUELO "I-1b".

Están definidos de esta manera determinados sectores de la ciudad que por sus características, se configuran como conflictivos y requieren políticas de intervención integrales, con una fuerte característica constructiva propia del lugar de alto valor arquitectónico, histórico y patrimonial para el Partido.

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	NORMATIVAS DE ZONIFICACIÓN: NOMENC. Y DELIM. EN LOS DISTRITOS Art. 4.1
---	--

4.1.8.- ÁREA INDUSTRIAL BARRACAS "AIB".

Están definidos de esta manera determinados sectores de la ciudad que por sus características, se configuran como conflictivos y requieren políticas de intervención integrales, con una fuerte característica constructiva propia del lugar de alto valor arquitectónico, histórico y patrimonial para el Partido.

4.1.9.- ÁREA DE INTERES URBANO "AIU".

Están definidos de esta manera determinados sectores de la ciudad que, por su impronta y desactivación de su uso original, son potenciales focos de acrecentamiento de la dinámica urbana, con una fuerte característica constructiva propia del lugar de alto valor arquitectónico, histórico y patrimonial para el Partido.

Por estos motivos son considerados como áreas de configuración particular por parte de la Subsecretaría de Planeamiento.

4.1.10.- ÁREAS DE EQUIPAMIENTO "AE".

Están definidos de esta manera determinados sectores de la ciudad que, por su magnitud superficial y/o concentración de edificios particulares forman conjuntos urbanamente valorables, por estos motivos son considerados como punto de configuración particular por parte de la Subsecretaría de Planeamiento.

4.1.11.- ÁREAS DE URBANIZACIÓN FUTURA "UF".

Están definidos de esta manera determinados sectores de la ciudad, que por el tipo de función que cumplen o desempeñaron, son vacíos dentro de la estructura urbana.

4.1.12.- DISTRITO DE RESERVA "DR".

Se denomina así, a la zona afectada a reserva rural y ecológica.

4.1.13.- BANDA DE CIRCULACIÓN "BC".

Zonas destinadas a usos complementarios de la circulación vehicular, servicios y comercios en general.

4.1.14.- USO ESPECÍFICO "UE".

Se denomina así a las áreas para uso del transporte, de las comunicaciones, la defensa, la educación, la salud y otros usos específicos.

4.1.15.- UBICACIÓN DE LOS DISTRITOS.

La ubicación y deslindes de los distritos especificados, están indicados en el plano de delimitación de distritos que en adelante se designa como PLANO DE ZONIFICACIÓN.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO C1 Art. 4.2
--	---

4.2.- DISTRITO C1.

4.2.1.- DESCRIPCIÓN.

Concentra el equipamiento predominantemente comercial, institucional, administrativo, cultural y de esparcimiento a escala de partido y de influencia subregional.

4.2.2.- USO PREDOMINANTE.

- ♦ Comercios minoristas.
- ♦ Equipamiento institucional: servicios públicos, bancos, finanzas, seguros, oficinas, etc.
- ♦ Cultural: bibliotecas, salas de conferencias, exposición, museos, clubes, etc.
- ♦ Esparcimientos: cines, teatros, conciertos, confiterías bailables, restaurantes, hotelería (con registro de pasajeros) y toda otra actividad de servicios afines, cultos, templos.
- ♦ Cocheras: para automóviles particulares, en edificios de uso exclusivo.

4.2.3.- USO COMPLEMENTARIO.

- ♦ Educación: Guarderías, establecimientos preprimarios, primarios, secundarios, especiales y superiores.
- ♦ Viviendas multifamiliares.
- ♦ Salud: Clínicas y sanatorios.
- ♦ Confecciones artesanales con local de venta al público: Fábrica de pastas, emparedados, etc.

4.2.4.- USO NO ADMITIDO.

Velatorios, establecimientos industriales, etc.

4.2.5.- PARÁMETROS.

a) Ocupación:

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

b) Edificabilidad:

FOT = 2,5 para uso residencial.

FOT = 3,0 para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona.

c) Densidad Neta Potencial:

Se regirá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

Para uso residencial = 1000 Hab/Ha.

Para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona = 2000 Hab/Ha

Se excluye en este último caso los "espacios para espectáculos públicos" que se determinarán de acuerdo al volumen edificable permitido (F.O.T.).

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO C1 Art. 4.2
---	--

d) Altura máxima de Edificación:

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

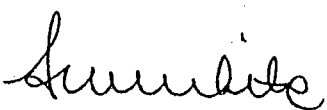
e) Espacio libre de manzana:

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

f) Estacionamiento:

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO E1a Art. 4.3
--	---

4.3.- DISTRITO E1a.

4.3.1.- DESCRIPCIÓN.

Distritos destinados al equipamiento administrativo, de esparcimiento, financiero, institucional y comercial a escala de Partido. Admite localización de vivienda.

4.3.2.- USO PREDOMINANTE.

Equipamiento administrativo, institucional, financiero, cultural, de esparcimiento, etc. Con la obligatoriedad de construir comercios minoristas en planta baja (con restricciones en cuanto al uso).

4.3.3.- USO COMPLEMENTARIO.

Vivienda multifamiliar, confecciones artesanales con local de ventas al público: helados, pastas, emparedados, etc. Bares y Restaurantes.

4.3.4.- USO NO ADMITIDO.

Velatorios, establecimientos industriales, etc.

4.3.5.- PARÁMETROS.

a) Ocupación:

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

b) Edificabilidad:

FOT = 2,5 para uso residencial.

FOT = 3,0 para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona.

c) Densidad Neta Potencial:

Se regirá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

Para uso residencial = 1000 Hab/Ha.

Para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona = 2000 Hab/Ha

Se excluye en este último caso los "espacios para espectáculos públicos" que se determinarán de acuerdo al volumen edificable permitido (F.O.T.).

d) Altura máxima de Edificación:

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

e) Espacio libre de manzana:

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

f) Estacionamiento:

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL

Monica Edith Litza
5
DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA
CONSEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO E1b Art. 4.4
--	---

4.4.- DISTRITO E1b.

4.4.1.- DESCRIPCIÓN.

Distritos destinados al equipamiento administrativo, de esparcimiento, financiero, institucional y comercial a escala de Partido. Admite localización de vivienda.

4.4.2.- USO PREDOMINANTE.

Equipamiento administrativo, institucional, cultural, comercio minorista y cocheras particulares en edificio de uso exclusivo.

4.4.3.- USO COMPLEMENTARIO.

Vivienda multifamiliar, educación, salud y esparcimiento. Confecciones artesanales con local de ventas al público: helados, pastas, emparedados, etc.

4.4.4.- USO NO ADMITIDO.

Velatorios, establecimientos industriales, etc.

4.4.5.- PARÁMETROS.

a) Ocupación:

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

b) Edificabilidad:

FOT = 2,5 para uso residencial.

FOT = 3,0 para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona.

c) Densidad Neta Potencial:

Se regirá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

Para uso residencial = 1000 Hab/Ha.

Para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona = 2000 Hab/Ha

Se excluye en este último caso los "espacios para espectáculos públicos" que se determinarán de acuerdo al volumen edificable permitido (F.O.T.).

d) Altura máxima de Edificación:

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

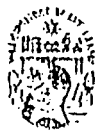
e) Espacio libre de manzana:

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

f) Estacionamiento:

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

Municipalidad de Avellaneda



- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

DISTRITO

E1c

Art. 4.5

4.5.- DISTRITO E1c.

4.5.1.- DESCRIPCIÓN.

Distritos destinados al equipamiento administrativo, de esparcimiento, financiero, institucional y comercial a escala de Partido. Admite localización de vivienda y locales de servicio del automotor (se excluye mecánica en general y chapa y pintura).

4.5.2.- USO PREDOMINANTE.

Equipamiento institucional, financiero, cultural, de esparcimiento. Comercio minorista y cocheras en edificio de uso exclusivo

4.5.3.- USO COMPLEMENTARIO.

Vivienda multifamiliar, confecciones artesanales con local de ventas al público, taller de colocación de accesorios del automotor (cerrajería, estéreos, etc.), con restricciones. Comercios mayoristas con limitaciones de superficie.

4.5.4.- USO NO ADMITIDO.

Velatorios, establecimientos industriales, etc.

4.5.5.- PARÁMETROS.

a) Ocupación:

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

b) Edificabilidad:

FOT = 2,5 para uso residencial.

FOT = 3,0 para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona.

c) Densidad Neta Potencial:

Se regirá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

Para uso residencial = 1000 Hab/Ha.

Para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona = 2000 Hab/Ha

Se excluye en este último caso los "espacios para espectáculos públicos" que se determinarán de acuerdo al volumen edificable permitido (F.O.T.).

d) Altura máxima de Edificación:

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

e) Espacio libre de manzana:

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

f) Estacionamiento:

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL

DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO E2a Art. 4.6
---	---

4.6.- DISTRITO E2a.

4.6.1.- DESCRIPCIÓN.

Distrillos para uso comercial minorista a escala local, admite usos residenciales y actividades artesanales con local de venta al público.

4.6.2.- USO PREDOMINANTE.

Comercio minorista. Oficinas.
Equipamiento institucional, cultural, educativo.
Esparcimiento: Bares, Restaurantes, Salón de fiestas.

4.6.3.- USO COMPLEMENTARIO.

Vivienda unifamiliar, multifamiliar y talleres de confección y elaboración artesanal que incluyan locales de venta al público, etc.

4.6.4.- USO NO ADMITIDO.

Velatorios, establecimientos industriales, etc.

4.6.5.- PARÁMETROS.

a) Ocupación:

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

b) Edificabilidad:

FOT = 2,5 para uso residencial.

FOT = 2,0 para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona.

c) Densidad Neta Potencial:

Se regirá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

Para uso residencial = 1000 Hab/Ha.

Para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona = 1000 Hab/Ha

Se excluye en este último caso los "espacios para espectáculos públicos" que se determinarán de acuerdo al volumen edificable permitido (F.O.T.).

d) Altura máxima de Edificación:

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

e) Espacio libre de manzana:

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

f) Estacionamiento:

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


Dña. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO E2b Art. 4.7
--	---

4.7.- DISTRITO E2b.

4.7.1.- DESCRIPCIÓN.

Distrito para uso comercial minorista a escala local, admite usos residenciales y servicios de reparación del automotor con limitaciones.

4.7.2.- USO PREDOMINANTE.

Comercio minorista. Oficinas.
Equipamiento institucional, cultural, educativo.
Esparcimiento: Bares, Restaurantes, Salón de fiestas.

4.7.3.- USO COMPLEMENTARIO.

Vivienda unifamiliar y talleres artesanales con local de venta al público, locales de servicio del automotor. Servicios en general.
Reciclaje de establecimientos industriales (según 3.9) cuyos destinos sean compatibles con su entorno los que deberán cumplir con su correspondiente aptitud ambiental y urbanística. Además podrán ser clasificados como 1º categoría, según Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes consideradas como inócuos por su funcionamiento y por no constituir riesgo o molestia a la seguridad y salubridad de la población circundante.

4.7.4.- USO NO ADMITIDO.

Velatorios, establecimientos industriales que impliquen construcciones nuevas, sin antecedentes previos como lo establece el Art. 3.9 de la presente Ordenanza, etc.

4.7.5.- PARÁMETROS.

a) Ocupación:

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

b) Edificabilidad:

FOT = 2,5 para uso residencial.

FOT = 2,0 para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona.

c) Densidad Neta Potencial:

Se regirá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

Para uso residencial = 1000 Hab/Ha.

Para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona = 1000 Hab/Ha

Se excluye en este último caso los "espacios para espectáculos públicos" que se determinarán de acuerdo al volumen edificable permitido (F.O.T.).

d) Altura máxima de Edificación:

Se determinará por plano limite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

e) Espacio libre de manzana:

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

f) Estacionamiento:

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL

fuente
DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO E3a Art. 4.8
---	--

4.8.- DISTRITO E3a..

4.8.1.- DESCRIPCIÓN.

Distrito para uso comercial, servicios y actividades industriales, con limitaciones.

4.8.2.- USO PREDOMINANTE.

Comercios minoristas y talleres de reparación del automotor, establecimientos industriales de la 1° categoría, según Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes. Comercios mayoristas con limitaciones de superficie.

4.8.3.- USO COMPLEMENTARIO.

Viviendas multifamiliares, unifamiliares, velatorios, oficinas y servicios.

4.8.4.- USO NO ADMITIDO.

Los no especificados anteriormente, etc.

4.8.5.- PARÁMETROS.

a) Ocupación:

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

b) Edificabilidad:

FOT = 2,0 para uso residencial.

FOT = 1,5 para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona.

FOT = 1,5 para establecimientos industriales y talleres de reparación del automotor.

c) Densidad Neta Potencial:

Se regirá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

Para uso residencial = 700 Hab/Ha.

Para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona = 500 Hab/Ha

Para uso industrial, talleres del automotor y análogos permitidos en la zona, se determinará según declaración jurada del interesado, dentro del volumen edificable permitido.

Se excluye en este último caso los "espacios para espectáculos públicos" que se determinarán de acuerdo al volumen edificable permitido (F.O.T.).

d) Altura máxima de Edificación:

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

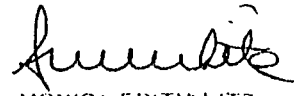
e) Espacio libre de manzana:

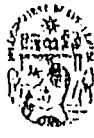
Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

f) Estacionamiento:

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


 Dra. MÓNICA EDITH LITZA
 SECRETARIA
 HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO E3b Art. 4.9
--	---

4.9.- DISTRITO E3b.

4.9.1.- DESCRIPCIÓN.

Distrito para uso comercial, servicios y actividades industriales, con limitaciones.

4.9.2.- USO PREDOMINANTE.

Comercios minoristas y mayoristas, establecimientos industriales de la 1ª categoría, según Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes.

4.9.3.- USO COMPLEMENTARIO.

Viviendas multifamiliares, unifamiliares, velatorios, talleres de reparación del automotor, servicios, etc.

4.9.4.- USO NO ADMITIDO.

Los no especificados anteriormente, etc.

4.9.5.- PARÁMETROS.

a) Ocupación:

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

b) Edificabilidad:

FOT = 2,0 para uso residencial.

FOT = 1,5 para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona.

FOT = 1,5 para establecimientos industriales y talleres de reparación del automotor.

c) Densidad Neta Potencial:

Se regirá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

Para uso residencial = 700 Hab/Ha.

Para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona = 500 Hab/Ha

Para uso industrial, talleres del automotor y análogos permitidos en la zona, se determinará según declaración jurada del interesado, dentro del volumen edificable permitido.

Se excluye en este último caso los "espacios para espectáculos públicos" que se determinarán de acuerdo al volumen edificable permitido (F.O.T.).

d) Altura máxima de Edificación:

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

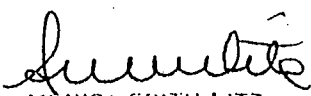
e) Espacio libre de manzana:

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

f) Estacionamiento:

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


 Dra. MONICA EDITH LITZA
 SECRETARIA
 HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO E3c Art. 4.10
---	---

4.10.- DISTRITO E3c:

4.10.1.- DESCRIPCIÓN.

Distrito para uso comercial, servicios y actividades industriales, con limitaciones, admiliendo usos residenciales de alta densidad.

4.10.2.- USO PREDOMINANTE.

Comercios minoristas y mayoristas, talleres de reparación del automotor, establecimientos industriales de la 1º categoría, según Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes.

4.10.3.- USO COMPLEMENTARIO.

Viviendas multifamiliares, velatorios y otros servicios, con limitaciones.

4.10.4.- USO NO ADMITIDO.

Los no especificados anteriormente, etc.

4.10.5.- PARÁMETROS.

a) Ocupación:

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

b) Edificabilidad:

FOT = 2,5 para uso residencial.

FOT = 1,5 para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona.

FOT = 1,2 para uso industrial, talleres y análogos permitidos en la zona.

c) Densidad Neta Potencial:

Se registrá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

Para uso residencial = 1000 Hab/Ha.

Para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona = 500 Hab/Ha

Para uso industrial, talleres del automotor y análogos permitidos en la zona, se determinará según declaración jurada del interesado, dentro del volumen edificable permitido.

Se excluye en este último caso los "espacios para espectáculos públicos" que se determinarán de acuerdo al volumen edificable permitido (F.O.T.).

d) Altura máxima de Edificación:

Se determinará por plano limile, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

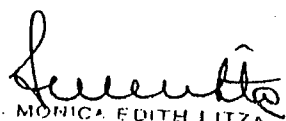
e) Espacio libre de manzana:

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

f) Estacionamiento:

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


 Dra. MONICA EDITH LITZA
 SECRETARIA
 HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO R1 Art. 4.11
---	------------------------------------

4.11.- DISTRITO R1.

4.11.1.- DESCRIPCIÓN.

Zona destinada al uso residencial, con viviendas de alta densidad.

4.11.2.- USO PREDOMINANTE.

Confecciones artesanales con local de venta al público: fábrica de pastas, helados, emparedados, etc.

4.11.3.- USO COMPLEMENTARIO.

Comercios minoristas de frecuencia diaria y periódica. Vivienda unifamiliar. Oficinas, estudios profesionales, cocheros para vehículos particulares, salud, educación, culto, bares, esparcimientos, restaurantes, confecciones artesanales con local de venta al público, fábrica de pastas, helados, emparedados, etc.

4.11.4.- USO NO ADMITIDO.

Talleres de reparación del automotor, velatorios, establecimientos industriales, etc.

4.11.5.- PARÁMETROS.

a) Ocupación:

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

b) Edificabilidad:

FOT = 2,5 para uso residencial.

FOT = 3,0 para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona.

c) Densidad Neta Potencial:

Se regirá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

Para uso residencial = 1000 Hab/Ha.

Para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona = 2000 Hab/Ha

Se excluye en este último caso los "espacios para espectáculos públicos" que se determinarán de acuerdo al volumen edificable permitido (F.O.T.).

d) Altura máxima de Edificación:

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

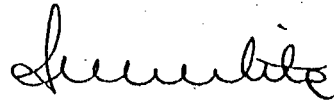
e) Espacio libre de manzana:

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

f) Estacionamiento:

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO R2 Art. 4.12
--	---

4.12.- DISTRITO R2.

4.12.1.- DESCRIPCIÓN.

Zona destinada al uso residencial con viviendas de densidad media.

4.12.2.- USO PREDOMINANTE.

Vivienda multifamiliar.

4.12.3.- USO COMPLEMENTARIO.

Vivienda unifamiliar, comercio minorista de frecuencia diaria y periódica.

Oficinas, estudios profesionales, consultorios, cocheras para automóviles particulares.

Educación, salud, bares, restaurantes (sin sala de baile), esparcimiento.

Confección y elaboración artesanal con local de venta al público.

Reciclaje de establecimientos industriales (según 3.9) cuyos destinos sean compatibles con su entorno los que deberán cumplir con su correspondiente aptitud ambiental y urbanística. Además podrán ser clasificados como 1º y 2º categorías según Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes consideradas como inócuos por su funcionamiento y por no constituir riesgo o molestia a la seguridad y salubridad de la población circundante.

4.12.4.- USO NO ADMITIDO.

Talleres de reparación del automotor, velatorios y establecimientos industriales que impliquen construcciones nuevas, sin antecedentes previos como lo establece el Art. 3.9 de la presente Ordenanza, etc.

4.12.5.- PARÁMETROS.

a) Ocupación:

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

b) Edificabilidad:

FOT = 2,5 para uso residencial.

FOT = 3,0 para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona.

c) Densidad Neta Potencial:

Se registrará según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

Para uso residencial = 700 Hab/Ha.

Para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona = 1000 Hab/Ha

Se excluye en este último caso los "espacios para espectáculos públicos" que se determinarán de acuerdo al volumen edificable permitido (F.O.T.).

d) Altura máxima de Edificación:

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

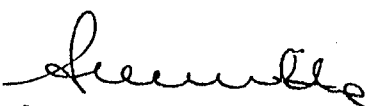
e) Espacio libre de manzana:

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

f) Estacionamiento:

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARÍA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO R3-1 Art. 4.13
---	---

4.13.- DISTRITO R3-1.

4.13.1.- DESCRIPCIÓN.

Zona destinada al uso residencial de baja densidad.

4.13.2.- USO PREDOMINANTE.

Vivienda unifamiliar.

4.13.3.- USO COMPLEMENTARIO.

Vivienda multifamiliar, comercio minorista de frecuencia diaria y periódica.

Educación: Guarderías, establecimientos preprimarios, primarios, secundarios, especiales y superiores.

Salud: Clínicas, sanatorios, salas de primeros auxilios, etc.

Culto, Esparcimiento: Clubes sociales, deportivos, Salones de fiestas con limitaciones.

Cocheras para automóviles particulares.

Confecciones artesanales con local de venta al público: Fábrica de pastas, emparedados, helados, etc.

Bares, restaurantes (sin sala de baile).

4.13.4.- USO NO ADMITIDO.

Velatorios, talleres de reparación y recambio de accesorios del automotor, establecimientos industriales, etc.

4.13.5.- PARÁMETROS.

a) Ocupación:

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

b) Edificabilidad:

FOT = 1,8 para uso residencial.

FOT = 1,2 para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona.

c) Densidad Neta Potencial:

Se regirá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

Para uso residencial = 350 Hab/Ha.

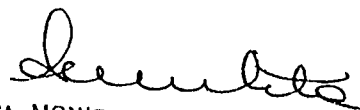
Para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona = 300 Hab/Ha

Se excluye en este último caso los "espacios para espectáculos públicos" que se determinarán de acuerdo al volumen edificable permitido (F.O.T.).

d) Altura máxima de Edificación:

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

ES COPIA DEL
DEL TEXTO ORIGINAL


DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

64

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO R3-1 Art. 4.13
--	---

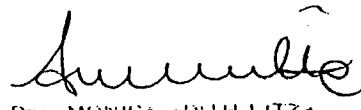
c) Espacio libre de manzana:

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

d) Estacionamiento:

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO R3-2 Art. 4.14
---	---

4.14.- DISTRITO R3-2.

4.14.1.- DESCRIPCIÓN.

Zona destinada al uso residencial de baja densidad que admite la instalación de talleres de reparación y recambio de accesorios del automotor.

4.14.2.- USO PREDOMINANTE.

Vivienda unifamiliar.

4.14.3.- USO COMPLEMENTARIO.

Vivienda multifamiliar, comercio minorista de frecuencia diaria y periódica.

Educación: Guarderías, establecimientos preprimarios, primarios, secundarios, especiales y superiores.

Salud: Clínicas, sanatorios, salas de primeros auxilios, etc.

Culto, Esparcimiento: Clubes sociales, deportivos, Salones de fiestas con limitaciones.

Cocheras para automóviles particulares. Confecciones artesanales con local de venta al público: Fábrica de pastos, emparedados, helados, etc.

Bares, restaurantes (sin sala de baile). Locales de servicio del automotor.

Reciclaje de establecimientos industriales (según 3.9) cuyos destinos sean compatibles con su entorno los que deberán cumplir con su correspondiente aptitud ambiental y urbanística. Además podrán ser clasificados como 1º categoría, según Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes consideradas como inócuos por su funcionamiento y por no constituir riesgo o molestia a la seguridad y salubridad de la población circundante.

4.14.4.- USO NO ADMITIDO.

Velatorios, establecimientos industriales que impliquen construcciones nuevas, sin antecedentes previos como lo establece el Art. 3.9 de la presente Ordenanza, etc.

4.14.5.- PARÁMETROS.

a) Ocupación:

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

b) Edificabilidad:

FOT = 1,8 para uso residencial.

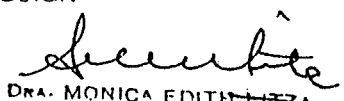
FOT = 1,5 para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona.

FOT = 1,2 para servicios del automotor, permitidos en la zona.

c) Densidad Neta Potencial:

Se regirá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO R3-2 Art. 4.14
---	---

Para uso residencial = 350 Hab/Ha.
Para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona = 300 Hab/Ha
Para talleres del automotor y análogos permitidos en la zona se determinará según declaración jurada del interesado, dentro del volumen edificable permitido.

Se excluye en este último caso los "espacios para espectáculos públicos" que se determinarán de acuerdo al volumen edificable permitido (F.O.T.).

d) Altura máxima de Edificación:

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

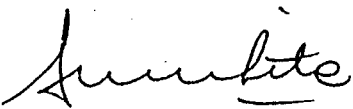
e) Espacio libre de manzana:

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

f) Estacionamiento:

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO R4 Art. 4.15
--	---

4.15.- DISTRITO R4.

4.15.1.- DESCRIPCIÓN.

Zona destinada al uso residencial exclusivo de baja densidad.

4.15.2.- USO PREDOMINANTE.

Vivienda unifamiliar.

4.15.3.- USO COMPLEMENTARIO.

Comercio minorista de frecuencia diaria, consultorios profesionales.

Se admite el reciclaje, reforma y ampliación, dentro de los parámetros fijados para la zona, de viviendas multifamiliares existentes.

4.15.4.- USO NO ADMITIDO.

Actividades de reparación del automotor, velatorios, establecimientos industriales, etc.

4.15.5.- PARÁMETROS.

a) Ocupación:

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

b) Edificabilidad:

FOT = 2,0 para uso residencial.

FOT = 1,0 para el resto de los usos.

c) Densidad Neta Potencial:

Se regirá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

Para uso residencial = 300 Hab/Ha.

Para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona = 100 Hab/Ha

Se excluye en este último caso los "espacios para espectáculos públicos" que se determinarán de acuerdo al volumen edificable permitido (F.O.T.).

d) Altura máxima de Edificación:

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

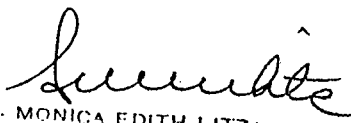
e) Espacio libre de manzana:

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

f) Estacionamiento:

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


 DRA. MONICA EDITH LITZ
 SECRETARIA
 HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO RI-1 Art. 4.16
---	---

4.16.- DISTRITO RI-1.

4.16.1.- DESCRIPCIÓN.

Zona destinada al uso residencial de baja densidad, que admite talleres de reparación y recambio de accesorios del automotor.

4.16.2.- USO PREDOMINANTE.

Vivienda unifamiliar.

4.16.3.- USO COMPLEMENTARIO.

Vivienda multifamiliar, comercios minoristas.
Bares y Restaurantes (sin sala de baile).
Educación: Guarderías, establecimientos preprimarios, primarios, secundarios, especiales y superiores.
Salud: Clínicas, sanatorios, salas de primeros auxilios.
Esparcimiento: Clubes sociales, deportivos, salones de fiestas con limitaciones, etc.
Cullos. Cocheras para automóviles particulares.
Locales de servicio del automotor.

4.16.4.- USO NO ADMITIDO.

Velatorios, establecimientos industriales, etc.

4.16.5.- PARÁMETROS.

a) Ocupación:

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

b) Edificabilidad:

FOT = 1,5 para uso predominante.
FOT = 1,2 para uso complementario.

c) Densidad Neta Potencial:

Se regirá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

Para uso residencial = 350 Hab/Ha.

Para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona = 300 Hab/Ha

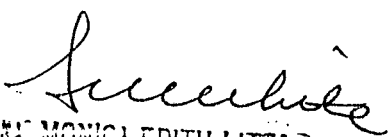
Para talleres del automotor y análogos permitidos en la zona se determinará según declaración jurada del interesado, dentro del volumen edificable permitido.

Se excluye en este último caso los "espacios para espectáculos públicos" que se determinarán de acuerdo al volumen edificable permitido (F.O.T.).

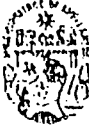
d) Altura máxima de Edificación:

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO
MUNICIPALIDAD DE AVELLANEDA

67

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO RI-1 Art. 4.16
---	---

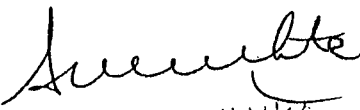
c) Espacio libre de manzana:

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

f) Estacionamiento:

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


SECRETARÍA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO RI-2 Art. 4.17
---	---

4.17.- DISTRITO RI-2.

4.17.1.- DESCRIPCIÓN.

Zona destinada al uso residencial de baja densidad, que admite algún tipo de industria.

4.17.2.- USO PREDOMINANTE.

Vivienda unifamiliar.

4.17.3.- USO COMPLEMENTARIO.

Vivienda multifamiliar, comercios minoristas, comercios mayoristas con limitación de superficie.

Bares y Restaurantes (sin sala de baile).

Educación: Guarderías, establecimientos preprimarios, primarios, secundarios, especiales y superiores.

Salud: Clínicas, sanatorios, salas de primeros auxilios.

Esparcimiento: Clubes sociales, deportivos, salones de fiestas, salas de reuniones, etc.

Culto. Cocheros para automóviles particulares.

Taller de reparación del automotor, establecimientos industriales de la primera categoría, según Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes.

4.17.4.- USO NO ADMITIDO.

Velatorios y los no especificados anteriormente.

4.17.5.- PARÁMETROS.

a) Ocupación:

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

b) Edificabilidad:

FOT = 1,5 para uso predominante.

FOT = 1,2 para uso complementario.

c) Densidad Neta Potencial:

Se regirá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

Para uso residencial = 350 Hab/Ha.

Para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona = 300 Hab/Ha

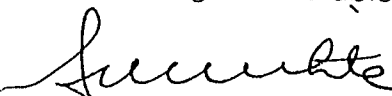
Para talleres del automotor y análogos permitidos en la zona se determinará según declaración jurada del interesado, dentro del volumen edificable permitido.

Se excluye en este último caso los "espacios para espectáculos públicos" que se determinarán de acuerdo al volumen edificable permitido (F.O.T.).

d) Altura máxima de Edificación:

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO RI-2 Art. 4.17
--	---

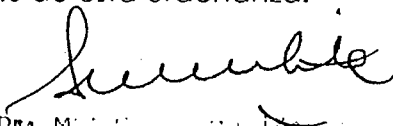
e) Espacio libre de manzana:

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

f) Estacionamiento:

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


DRA. MARIANA
SECRETARÍA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO IR Art. 4.18
--	---

4.18.- DISTRITO "IR".

4.18.1.- DESCRIPCIÓN.

Zona destinada al uso industrial mixto.

4.18.2.- USO PREDOMINANTE.

Establecimientos industriales hasta la segunda categoría, según Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes
Talleres de reparación del automotor.

4.18.3.- USO COMPLEMENTARIO.

Oficinas. Viviendas unifamiliares y multifamiliares.

Bares y Restaurantes.

Estacionamientos en general.

Establecimientos sociales, culturales, de culto.

Comercios minoristas y mayoristas. Velatorios.

Educación: Guarderías, establecimientos preprimarios, primarios, secundarios y especiales.

Salud: Clínicas, sanatorios, salas de primeros auxilios.

Desplacamientos de seguridad.

Elaboración y confección con o sin local de ventas.

4.18.4.- USO NO ADMITIDO.

Los no especificados anteriormente, etc.

4.18.5.- PARÁMETROS.

a) Ocupación:

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

b) Edificabilidad:

FOT = 1,5 para uso predominante.

FOT = 1,0 para uso residencial.

FOT = 1,2 para uso complementario restante.

c) Densidad Neta Potencial:

Se regirá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

Para uso residencial = 250 Hab/Ha.

Para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona = 300 Hab/Ha

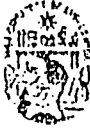
Para usos industriales, talleres del automotor y análogos permitidos en la zona se determinará según declaración jurada del interesado, dentro del volumen edificable permitido.

Se excluye en este último caso los "espacios para espectáculos públicos" que se determinarán de acuerdo al volumen edificable permitido (F.O.T.).



ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL

DRA. MONICA EDITH LIPZA
SECRETARIA
MUNICIPALIDAD DEL CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO IR Art. 4.18
---	---

d) Altura máxima de Edificación:

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

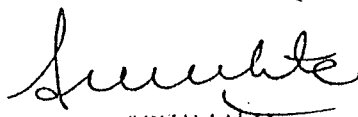
e) Espacio libre de manzana:

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

f) Estacionamiento:

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO I-0 Art. 4.19
---	--

4.19.- DISTRITO "I-0".

4.19.1.- DESCRIPCIÓN.

Zona destinada a instalaciones de elaboración, transformación y almacenamiento de combustibles sólidos minerales, líquidos o gaseosos.

4.19.2.- USO PREDOMINANTE.

a) Traslado de establecimientos industriales determinados como peligrosos, según las Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes, que a la fecha de sancionadas la presente, se encuentran instalados en zonas no aptas para su funcionamiento, en el Partido de Avellaneda, según las normativas vigentes.

b) Se permitirán ampliaciones y/o modificaciones de establecimientos industriales existentes, los que deberán ajustarse en un todo a las Leyes y Decretos Nacionales, Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes.

c) Se admitirá la radicación nueva de establecimientos industriales de la primera, segunda y tercera categorías, con la salvedad de los considerados peligrosos por las Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes.

4.19.3.- USO COMPLEMENTARIO.

Residencia para el personal de los establecimientos instalados en la zona.

Estacionamiento. Bares y Restaurantes.

Destacamentos de seguridad.

4.19.4.- USO NO ADMITIDO.

Establecimientos industriales nuevos de la tercera categoría, considerados peligrosos, según las Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes, tales como:

- ♦ Fabricación y/o fraccionamiento y/o almacenado de sustancias explosivas.
- ♦ Destilación y refinación de petróleo y sus derivados.
- ♦ Fabricación y/o fraccionamiento y/o almacenado de magnesio (Mg).
- ♦ Fabricación y/o fraccionamiento y/o almacenado de polvo de aluminio (Al).
- ♦ Fabricación de celuloide.
- ♦ Almacenado de carburo de calcio y/o fabricación de acetileno.

Y todo rubro no especificado en los puntos anteriores.

4.19.5.- PARÁMETROS.

a) Ocupación:

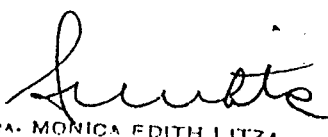
FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

b) Edificabilidad:

FOT = 1,8 para uso predominante.

FOT = 1,0 para uso complementario.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


DRA. MONICA EDITH LITZA 26
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO I-0 Art. 4.19
---	--

c) Densidad Neta Potencial:

Se regirá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

Para uso residencial = 150 Hab/Ha.

Para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona = 100 Hab/Ha

Para usos industriales, talleres del automotor y análogos permitidos en la zona se determinará según declaración jurada del interesado, dentro del volumen edificable permitido.

Se excluye en este último caso los "espacios para espectáculos públicos" que se determinarán de acuerdo al volumen edificable permitido (F.O.T.).

d) Altura máxima de Edificación:

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

e) Espacio libre de manzana:

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

f) Estacionamiento:

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

g) Retiros perimetrales:

En todos los casos se exigirá el retiro perimetral que determinen las normas de aplicación, según la actividad a desarrollar, no pudiendo ser en ningún caso dicho retiro menor a 15 metros.

El estacionamiento, las maniobras de carga y descarga y el tratamiento de efluentes, se realizarán dentro de los límites de la parcela.

Los espacios libres no podrán ser utilizados como depósitos y deberán ser parquizados.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO I-1a Art. 4.20
---	--------------------------------------

4.20.- DISTRITO "I-1a".

4.20.1.- DESCRIPCIÓN.

Zona predominantemente industrial.

4.20.2.- USO PREDOMINANTE.

Establecimientos industriales de la primera, segunda y tercera categorías, con limitaciones, según Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes.

Talleres de reparación del automotor.
Comercios mayoristas.

4.20.3.- USO COMPLEMENTARIO.

Viviendas unifamiliares y multifamiliares. Oficinas.
Bares y Restaurantes.
Estacionamientos en general.
Comercios minoristas. Velatorios.
Educación: Guarderías, establecimientos preprimarios, primarios y secundarios.
Destacamentos de seguridad.
Elaboración y confección con o sin local de ventas.

4.20.4.- USO NO ADMITIDO.

Establecimientos industriales de la tercera categoría, considerados peligrosos, tales como:

- ♦ Fabricación y/o fraccionamiento y/o almacenado de sustancias explosivas.
- ♦ Destilación y refinación de petróleo y sus derivados.
- ♦ Fabricación y/o fraccionamiento y/o almacenado de magnesio (Mg).
- ♦ Fabricación y/o fraccionamiento y/o almacenado de polvo de aluminio (Al).
- ♦ Fabricación de celuloide.
- ♦ Almacenado de carburo de calcio y/o fabricación de acetileno.

Y todo rubro no especificado en los puntos anteriores.

4.20.5.- PARÁMETROS.

a) Ocupación:

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

b) Edificabilidad:

FOT = 3,0 para uso predominante.
FOT = 1,5 para uso complementario restante.
FOT = 1,0 para uso residencial.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO I-1a Art. 4.20
---	---

c) Densidad Neta Potencial:

Se regirá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

Para uso residencial = 220 Hab/Ha.

Para uso comercial, administrativo y análogos permitidos en la zona = 300 Hab/Ha

Para usos industriales, talleres del automotor y análogos permitidos en la zona se determinará según declaración jurada del interesado, dentro del volumen edificable permitido.

Se excluye en este último caso los "espacios para espectáculos públicos" que se determinarán de acuerdo al volumen edificable permitido (F.O.T.).

d) Altura máxima de Edificación:

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

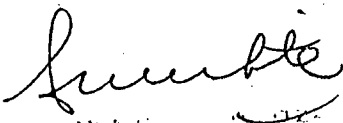
e) Espacio libre de manzana:

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

f) Estacionamiento:

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


DR. M. S. C.
SECRETARÍA
HONORABLE CONCEJO DELERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO I-1b Art. 4.21
---	---

4.21.- ÁREA INDUSTRIAL RIACHUELO "I-1b".

4.21.1.- DESCRIPCIÓN.

Esta zona comprende una área que ha sufrido continuos cambios y una depreciación muy importante. Para rehabilitarla y caracterizarla definitivamente, se realirna su carácter de uso industrial y de almacenaje por exelencia, quedando sujeto a un estudio urbanístico la estructura edilicia y su mantenimiento.

Asimismo esta área contiene edificios con alto grado de valor patrimonial histórico arquitectónico y ambiental, que exigen sean preservados.

A raíz de la apertura del camino ribereño (C. Pellegrini), se deberá contemplar un tratamiento especial para esos frentes con estudios particularizados para cada caso.

4.21.2.- USO PREDOMINANTE.

Establecimientos industriales de primera, segunda y tercera categorías, con limitaciones, según Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes.

4.21.3.- USO COMPLEMENTARIO.

Comercios minoristas y mayoristas.
 Estacionamientos.
 Bares y Restaurantes. Servicios.
 Talleres de reparación del automotor.
 Destacamentos de seguridad.
 Establecimientos de elaboración o confección artesanal.
 Viviendas complementarias de los usos admitidos.

4.21.4.- USO NO ADMITIDO.

Establecimientos industriales de la tercera categoría, considerados peligrosos, tales como:

- ♦ Fabricación y/o fraccionamiento y/o almacenado de sustancias explosivas.
- ♦ Destilación y refinación de petróleo y sus derivados.
- ♦ Fabricación y/o fraccionamiento y/o almacenado de magnesio (Mg).
- ♦ Fabricación y/o fraccionamiento y/o almacenado de polvo de aluminio (Al).
- ♦ Fabricación de celuloide.
- ♦ Almacenado de carburo de calcio y/o fabricación de acetileno.

Y todo rubro no especificado en los puntos anteriores.

4.21.5.- PARÁMETROS.

La Subsecretaría de Planeamiento, a través de un estudio urbanístico, determinará para cada caso en particular los parámetros necesarios y normativas del tejido y otras para construcciones nuevas, ampliaciones, modificaciones, etc. y también otorgará los permisos de subdivisión; todos ellos como Reglamento Especial, teniendo en cuenta los máximos permitidos en las Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes. (F.O.S. - F.O.T. - Densidad Neta, etc.)

ES COPIA FIEL
 DEL TEXTO ORIGINAL


 DRA. MONICA EDITH LIZA
 SECRETARIA
 CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO I-1c Art. 4.22
---	---

4.22.- DISTRITO "I-1c".

4.22.1.- GENERALIDADES.

Es un área destinada a la instalación de un Polo Industrial Curtidor, con la afectación de los terrenos indicados en el plano anexo de la presente ordenanza.

4.22.2.- PARÁMETROS.

La Subsecretaría de Planeamiento, a través de un estudio urbanístico, determinará para cada caso en particular los parámetros necesarios y normativas del tejido y otras para construcciones nuevas, ampliaciones, modificaciones, etc. y también otorgará los permisos de subdivisión; todos ellos como Reglamento Especial, teniendo en cuenta los máximos permitidos en las Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes. (F.O.S. - F.O.T. - Densidad Neta, etc.).

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


DRA. MONICA EDITH LITZ
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	AIB Art. 4.23
--	---

4.23.- ÁREA INDUSTRIAL BARRACAS "AIB".

4.23.1.- DESCRIPCIÓN.

Esta zona comprende una área que ha sufrido continuos cambios y una depreciación muy importante. Para rehabilitarla y caracterizarla definitivamente, se reafirma su carácter de uso industrial y de almacenaje por excelencia, quedando sujeto a un estudio urbanístico la estructura edilicia y su mantenimiento.

Asimismo esta área contiene edificios con alto grado de valor patrimonial histórico arquitectónico y ambiental, que exigen sean preservados.

4.23.2.- USO PREDOMINANTE.

Establecimientos industriales de primera y segunda categorías, con limitaciones, según Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes.

4.23.3.- USO COMPLEMENTARIO.

Comercios minoristas y mayoristas, con limitaciones de superficie.

Viviendas unifamiliares y multifamiliares.
 Estacionamientos.
 Bares y Restaurantes.
 Talleres de reparación del automotor.
 Destacamentos de seguridad.
 Establecimientos de elaboración o confección artesanal.
 Servicios de baja complejidad.

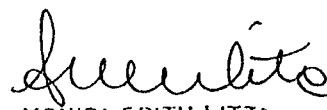
4.23.4.- USO NO ADMITIDO.

Velatorios.
 Establecimientos industriales de la segunda y tercera categorías, según las Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes, etc.

4.23.5.- PARÁMETROS.

La Subsecretaría de Planeamiento, a través de un estudio urbanístico, determinará para cada caso en particular los parámetros necesarios y normativas del tejido y otras para construcciones nuevas, ampliaciones, modificaciones, etc. y también otorgará los permisos de subdivisión; todos ellos como Reglamento Especial, teniendo en cuenta los máximos permitidos en las Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes. (F.O.S. - F.O.T. - Densidad Neta, etc.).

**ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL**


DRA. MONICA EDITH LITZA
 SECRETARIA
 HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda



- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

AIU

Art. 4.24

4.24.- ÁREAS DE INTERÉS URBANO "AIU".

4.24.1.- GENERALIDADES.

Esta zona comprende un área que ha sufrido continuos cambios y una depreciación muy importante. Para rehabilitarla y caracterizarla definitivamente quedará sujeta a un estudio urbanístico la estructura edilicia y su mantenimiento, como así también los permisos de construcción, habilitación y subdivisión, a través de la Subsecretaría de Planeamiento, la que los otorgará, junto al encuadre correspondiente, como Reglamento Especial.

Asimismo esta área contiene edificios con alto grado de valor patrimonial histórico arquitectónico y ambiental, que exigen sean preservados.

Es por ello que la presente zonificación abarca a distintas áreas del Partido, cada una con características propias y diferentes entre sí.

4.24.2.- USOS ADMITIDOS.

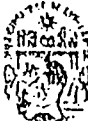
Viviendas unifamiliares y multifamiliares.
Oficinas, estudios profesionales.
Bares, restaurantes, confiterías bailables.
Establecimientos de la salud, Educación, Culto y
Esparcimiento.
Servicios. Comercios minoristas.

4.24.3.- PARÁMETROS.

La Subsecretaría de Planeamiento, a través del estudio urbanístico antes mencionado, determinará para cada caso en particular los parámetros necesarios y normativas del tejido y otras reglamentaciones, teniendo en cuenta los máximos permitidos en las Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes. (F.O.S. - F.O.T. - Densidad Neta, etc.).

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL

DR. MONICA GUTH LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO AE Art. 4.25
---	---

4.25.- DISTRITO "AE".

4.25.1- DESCRIPCIÓN.

Zona destinada al equipamiento recreativo, deportivo y de esparcimiento en general.

4.25.2.- USO PREDOMINANTE.

Áreas verdes de esparcimiento. Establecimientos deportivos, sociales, culturales, recreativos.

4.25.3.- USO COMPLEMENTARIO.

Bares. Restaurantes. Comercios minoristas y residenciales integrantes, todos ellos, de un emprendimiento que esté incluido en el punto precedente.

Salud y Educación.

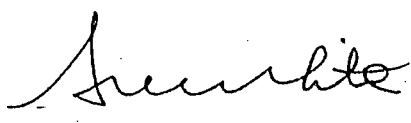
4.25.4.- USO NO ADMITIDO.

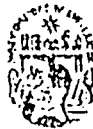
Velatorios, establecimientos industriales y otros no especificados anteriormente.

4.25.5.- PARÁMETROS.

Por las características propias de cada una de las áreas que componen estos Distritos y los usos en ellos ya instalados, las acciones individuales sobre éstos, requerirán de un análisis particular de la Subsecretaría de Planeamiento, a través del cual surgirán las factibilidades de uso y los parámetros urbanísticos para cada caso, los que deberán encuadrarse dentro de los máximos permitidos en las Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes (F.O.S. - F.O.T. - Densidad Neta, etc.).

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO UF Art. 4.26
---	---

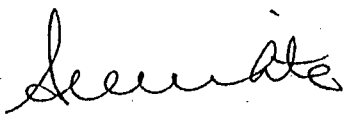
4.26.- DISTRITO "UF".

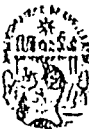
4.26.1.- GENERALIDADES.

Esta zona estará afectada a reserva de interés urbano. En consecuencia, transitoriamente, conservará el uso, ocupación y subdivisión del suelo existente. Se admitirán obras de mantenimiento que no impliquen aumento de la superficie cubierta actual.

El Municipio ante la solicitud de un cambio de uso, ocupación, subdivisión y equipamiento realizará, a través de la Subsecretaría de Planeamiento, los estudios pertinentes de adaptación y cambio de zona propuesto, ajustándose en un todo a lo dispuesto en la presente ordenanza y a lo establecido por el artículo 56° de la Ley N° 8912 con respecto a cesiones para áreas verdes y reserva de uso público. Con el resultado de éstos se elevará su dictamen, con el respectivo proyecto y de considerar viable el cambio propuesto, al Honorable Concejo Deliberante para que éste dicte la correspondiente Ordenanza; si así lo estimara ese Honorable Cuerpo, cumplimentando con la correspondiente convalidación provincial.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO RE Art. 4.27
---	---

4.27.- DISTRITO "RE".

4.27.1.- GENERALIDADES.

Zona sujeta a planificación, como Área Ribereña, con carácter de Reserva de Suelo vacante.

Con carácter preventivo sólo podrá destinarse dicha zona para uso productivo rural y recreativo, compatibles con las características del área, prohibiéndose el fraccionamiento de tierras con destino a usos urbanos y las construcciones de carácter permanente, excepto las que sean compatibles con los fines antes mencionados.

4.27.2.- Por las características propias del Distrito y los usos allí emplazados, las acciones individuales en esta zona requerirán de un análisis particular de la Subsecretaría de Planeamiento, a través del cual surgirán las factibilidades de uso y los parámetros urbanísticos para cada caso, los que deberán encuadrarse dentro de los máximos permitidos en las Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes (F.O.S. - F.O.T. - Densidad Neta, etc.).

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO DUP Art. 4.28
---	-------------------------------------

4.28.- DISTRITO DE URBANIZACIÓN PRIORITARIA "DUP".

4.28.1.- DESCRIPCIÓN.

Zona destinada al uso residencial con viviendas de media densidad alcanzada por los Decretos Provinciales 3736/91, 231/95 y 2815/96.

4.28.2.- USO PREDOMINANTE.

Viviendas multifamiliares.

4.28.3.- USO COMPLEMENTARIO.

Viviendas unifamiliares.
Comercios minoristas de frecuencia diaria y periódica.
Educación: Guarderías, establecimientos preprimarios, primarios y secundarios.
Salud. Culto. Esparcimiento.
Bares y Restaurantes (sin sala de baile).
Talleres de confección y elaboración artesanal con local de venta al público: Fábrica de pastas, helados, etc.
Locales de servicio del automotor de baja complejidad.

4.28.4.- USO NO ADMITIDO.

Velatorios, establecimientos industriales y los no especificados anteriormente, etc.

4.28.5.- PARÁMETROS.

a) Ocupación:

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

b) Edificabilidad:

FOT = 2,5 para todos los usos.

c) Densidad Neta Potencial:

Se registrará según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

Para todos los usos = 700 Hab/Ha.

d) Altura máxima de Edificación:

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

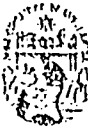
e) Espacio libre de manzana:

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

84

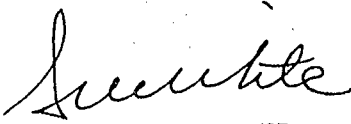
Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO DUP Art. 4.28
---	---

D) Estacionamiento:

Por tratarse de distritos destinados a viviendas de interés social, no será exigido, en este caso en particular, la obligatoriedad de prever espacios para cocheras.

- g) En cuanto a la división de parcelas se procederá según lo establecido en el Decreto Provincial 3736/91.
- h) Asimismo, los anchos de calle serán los que surjan del propio proyecto urbanístico integral de reconstrucción urbana del barrio.
- i) En caso de que aparezcan, al momento de realizarse las correspondientes mensuras, diferencias en relación a las nomenclaturas catastrales de las parcelas ocupadas por los barrios incluidos en la presente norma o aquellos que posteriormente puedan agregarse; serán tomadas como válidas a los efectos de la aplicación de esta Ordenanza las nuevas nomenclaturas catastrales que surjan de las mensuras citadas.

**ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL**


DRA. MONICA PENHA LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

4.29.- CONJUNTOS PLANIFICADOS.

Los distintos conjuntos planificados, que se encuentran representados en el Plano de Zonificación anexo, tienen sus propias características y se dividen de la siguiente manera:

4.29.1.- R1a.

Residencial de alta densidad, conjunto planificado. Se regirá por lo dispuesto para el distrito R1 (art. 4.11 de la presente ordenanza).

4.29.2.- R2a.

Residencial de media densidad, conjunto planificado. Se regirá por lo dispuesto para el distrito R2 (art. 4.12 de la presente ordenanza).

4.29.3.- R3a.

Residencial de baja densidad, conjunto planificado. Se regirá por lo dispuesto para el distrito R3-1 (art. 4.13 de la presente ordenanza).

4.29.4.- DRE₁.

4.29.4.1.- DESCRIPCIÓN.

Distrito Residencial Especial con baja densidad, conjunto planificado.

4.29.4.2.- USO PREDOMINANTE.

Vivienda unifamiliar.

4.29.4.3.- USO COMPLEMENTARIO.

Escuela primaria y preescolar.
Comercio minorista de frecuencia diaria.
Sala de primeros auxilios.

4.29.4.4.- USO NO ADMITIDO.

Establecimientos industriales, velatorios y los no especificados anteriormente como permitidos.

4.29.4.5.- PARÁMETROS.

a) Ocupación:

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

b) Edificabilidad:

FOT = 0,8 para todos los usos.

c) Densidad Neta Potencial:

Se regirá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

Para todos los usos = 220 Hab/Ha.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL.


 Dra. MONICA EDITH LITZA
 SECRETARIA
 HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

d) Altura máxima de Edificación:

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

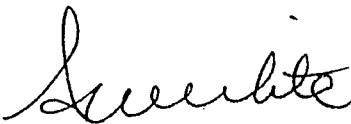
e) Espacio libre de manzana:

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

f) Estacionamiento:

No será exigido, en este caso en particular, la obligatoriedad de proveer espacios para cocheras.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO E-0 Art. 4.30
---	--

4.30.- DISTRITO DE EQUIPAMIENTO ESPECIAL "E-0".

4.30.1.- DESCRIPCIÓN.

Zona de locación de usos singulares que por sus características requieran terrenos de gran superficie y normas particulares para cada actividad. Área destinada a localizar el equipamiento administrativo, comercial, esparcimiento, financiero e institucional a escala municipal, regional y urbana, en el más alto nivel de diversidad y densidad para todo tipo de transporte público de pasajeros.

4.30.2.- USO PREDOMINANTE.

Administración Pública:

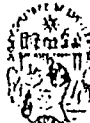
- ♦ Cuartel de bomberos.
- ♦ Eslafeta postal.
- ♦ Oficinas descentralizadas (Registro Civil, Dirección Provincial de Rentas, Dirección General Impositiva, empresas licenciatarias de teléfonos, etc.)
- ♦ Oficina pública con acceso de público.
- ♦ Oficina pública sin acceso de público.
- ♦ Policía (comisaría).
- ♦ Sucursal de correos y/o telégrafos.

Comercio minorista:

- ♦ Antigüedades.
- ♦ Artículos de deporte, armería y cuchillería, ortopedia, instrumentos de precisión, científicos y musicales.
- ♦ Automotores y accesorios, embarcaciones y aviones.
- ♦ Bazar, platería, cristalería, artefactos de iluminación y del hogar.
- ♦ Casa de remates.
- ♦ Centro de compras.
- ♦ Cerrajería.
- ♦ Complejo comercial.
- ♦ Cuadros, marcos y espejos enmarcados.
- ♦ Farmacia.
- ♦ Ferretería, herrajes y repuestos, materiales eléctricos, papeles pintados, pinturería, almacenes navales, joyería y relojería, floristería y plantas de interior.
- ♦ Rodados, bicicletas, motocicletas.
- ♦ Galerías comerciales, grandes tiendas, autoservicio de productos no alimenticios.
- ♦ Gas envasado, distribución hasta cien kilogramos (100 Kg.)
- ♦ Gas envasado, depósito anexo.
- ♦ Maquinarias, herramientas y motores industriales y agrícolas (exposición y ventas).
- ♦ Máquinas de oficina.
- ♦ Materiales de construcción Clase I (exposición y ventas)
- ♦ Materiales de construcción Clase II (con depósito sin materiales a granel).
- ♦ Materiales de construcción Clase III (sin exclusiones).
- ♦ Mercados y ferias internadas.
- ♦ Mercería, botonería, bonetería, fantasías.
- ♦ Muebles en general, productos de madera y mimbre, colchones y afines.
- ♦ Óptica y fotografía.
- ♦ Papelería, librería, cartonería, impresos, colillón, perfumería, venta de discos y grabaciones, juguetes.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO E-0 Art. 4.30
---	--

- ♦ Perfumería, artículos de limpieza y locador.
- ♦ Productos alimenticios, bebidas y tabacos, excluido ferias, mercados, supermercados y autoservicios.
- ♦ Recreativos y aparatos para laboratorios de análisis clínicos
- ♦ Kiosco.
- ♦ Santería, artículos de culto y rituales.
- ♦ Semillería, plantas, artículos y herramientas para jardinería.
- ♦ Shopping Center.
- ♦ Supermercado, autoservicio.
- ♦ Supermercado total.
- ♦ Textiles, pieles, cueros, artículos personales, del hogar y afines, regalos.
- ♦ Venta de animales domésticos, específicos y veterinarios, artículos para animales domésticos.
- ♦ Vivero.
- ♦ Vidrios y espejos.

Cultura, Culto y Esparcimiento:

- ♦ Biblioteca local.
- ♦ Café concert, baile, salón de baile, casa de fiestas.
- ♦ Calesita.
- ♦ Canchas de tenis y de frontón con requeta.
- ♦ Centros de exposiciones.
- ♦ Cine, cine-teatro, teatro, auditorio.
- ♦ Corporaciones, cámaras y asociaciones profesionales.
- ♦ Exposición y galería de arte.
- ♦ Gimnasio, natatorio.
- ♦ Interpretaciones musicales, cine documental e infantil y exposiciones de artes plásticas.
- ♦ Jardín botánico, zoológico, acuario.
- ♦ Museo Clase I (colecciones permanentes y temporarias).
- ♦ Museo Clase II (condicionado por el inmueble).
- ♦ Planetario.
- ♦ Sala de ensayos para músicos, estudiantes y artistas en general.
- ♦ Sala de palinaje.
- ♦ Salón de exposición.
- ♦ Templo.

Educación:

- ♦ Guardería.

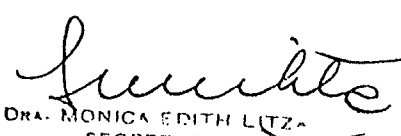
Sanidad:

- ♦ Centro o servicio médico u odontológico.
- ♦ Clínicas, sanatorios, institutos privados.
- ♦ Clínica veterinaria con internación limitada al proceso pre y post-operatorio exclusivamente.
- ♦ Dispensario.
- ♦ Prestación de primeros auxilios (consultorios externos).
- ♦ Servicio, centro clínica veterinaria.

Servicios:

- ♦ Agencia de Irámiles ante organismos administrativos.
- ♦ Agencias comerciales, de empleo, turismo, etc.
- ♦ Alimentación en general.
- ♦ Bar - Café.
- ♦ Bancos y oficinas crediticias y financieras.
- ♦ Bolsas de valores y de comercio.
- ♦ Agencias Inmobiliarias.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO E-0 Art. 4.30
--	--

- ♦ Agencias de Seguros.
- ♦ Gestorías.
- ♦ Copias, reproducciones (salvo imprentas), estudios, laboratorios fotográficos.
- ♦ Editorial sin depósito ni imprenta.
- ♦ Escuelas para pequeños animales.
- ♦ Estudios de radio y/o televisión
- ♦ Estudios de grabación de sonido.
- ♦ Estudios y consultorios profesionales.
- ♦ Laboratorios de análisis clínicos.
- ♦ Laboratorios de análisis no industriales.
- ♦ Lavandería, tintorería.
- ♦ Oficina comercial.
- ♦ Personales directos en general.
- ♦ Peluquería y barbería.
- ♦ Peluquerías y otros servicios para animales domésticos.
- ♦ Playas de estacionamiento.
- ♦ Procesamiento de datos y tabulación.
- ♦ Estaciones de Servicios (reguladas por la Ord. 8574).
- ♦ Locales de servicios para el automotor:
 - ⇒ Colocación de autoestéreos;
 - ⇒ Lubricentros;
 - ⇒ Lavaderos de automóviles;
 - ⇒ Gomerías;
 - ⇒ Alineación y balanceo;
 - ⇒ Colocación de cristales;
 - ⇒ y otros similares, excluyendo mecánica en general, chapa y pintura.

Transportes:

- ♦ Depósito de equipos ferroviarios.
- ♦ Transporte de caudales.
- ♦ Estación de ómnibus y colectivos de recorrido urbano.
- ♦ Expreso de carga liviana.
- ♦ Garage para camiones y material rodante, público y privado.
- ♦ Helipuerto.

Otros:

- ♦ Las actividades reguladas por la Ley N° 11.018 y sus respectivas reglamentaciones.

4.30.3.- USO COMPLEMENTARIO.

Viviendas con una superficie no mayor de setenta metros cuadrados (70 m²).

4.30.4.- USO NO ADMITIDO.

Los no especificados anteriormente.

4.30.5.- PARÁMETROS.

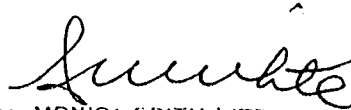
a) Ocupación:

FOS MAX = se permite hasta el 60%.

b) Edificabilidad:

FOT = 1,0 para todos los usos.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELERANTE DE AVELLANEDA

c) Altura:

Hasla una altura de quince metros (15 m.). En caso de techos inclinados, la semisuma de las alturas máximas y mínimas de la cubierta no deberá ser mayor que quince metros (15 m.). Por encima de este plano límite podrán sobresalir solamente: tanques de agua, lucernarios, pararrayos, carteles, antenas y conductos, cuando sean exigidos por las autoridades técnicas competentes (Metrogas y Administración de Aguas Argentinas). Igualmente podrán sobresalir señales de balizamiento y similares. Todas las construcciones deben guardar un reliro de tres metros (3 m.) de la línea municipal.

d) Espacios para vehículos:

A - REQUERIMIENTO DE ESPACIO PARA CARGA Y DESCARGA.

Toda función que por su índole implique la necesidad de maniobras de vehículos de carga, deberá contar con la previsión de espacios adecuados para que las operaciones de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y forma de no afectar el tránsito en la vía pública. Se entiende por tales operaciones, además de la carga y descarga propiamente dicha de los vehículos, las maniobras que éstos tengan que realizar para salir marcha adelante y la espera de los mismos. Esta superficie es la requerida en los espacios para carga y descarga, debiéndose considerar:

1. Un (1) espacio para un camión, con su superficie mínima para carga y descarga de treinta metros cuadrados (30 m²).
2. Superficie mínima para carga y descarga de sesenta metros cuadrados (60m²).
3. Superficie no inferior a la que resulta de computar un espacio de treinta metros cuadrados (30 m²) por cada camión que opere simultáneamente considerándose el número de espacios según la siguiente relación:

Nº DE ESPACIOS PARA VEHÍCULOS DE CARGA	SUPERFICIE CUBIERTA TOTAL
1	de 300 a 1.000 m²
2	de 1.001 a 2.500 m²
3	de 2.501 a 5.000 m²
4	de 5.001 a 10.000 m²
5	de 10.000 a 20.000 m²
1	por cada adicional de 20.000 m² o fracción.

B - REQUERIMIENTO DE GUARDIA Y ESTACIONAMIENTO.

- a) *Módulos de estacionamiento para los usos que se determinan en el punto "4.30.2.- Uso Predominante":* se deberá contar con adecuada previsión de módulos para guarda y estacionamiento de vehículos de quienes habitan, trabajan o hacen uso del edificio o parte del edificio correspondiente.
- b) *Movimiento vehicular:* cada vehículo deberá tener asegurado, con respecto a la vía pública, directo acceso con ingreso y egreso hacia y desde su correspondiente cochera, dentro del local sin que ello implique movilizar ningún otro vehículo para abrir paso y se deberá demostrar gráficamente la posibilidad de estacionar en cada cochera con mínimas maniobras y sin obstáculos de acuerdo con las medidas mínimas de cocheras, según vehículos a estacionar o guardar y de la circulación de acceso a los mismos, que se establecen en el Código de Edificación.

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO E-0 Art. 4.30
---	--

Las condiciones antes enunciadas deberán ser demostradas gráficamente en planos de plantas a escala 1:100 con indicación de maniobra cuya razonabilidad quedará librada al juicio de la dirección, procurando reducirlas al mínimo para evitar excesos de ruidos y emanaciones de gases.

C - REQUERIMIENTO SEGÚN USOS.

Un (1) módulo cada cuarenta metros cuadrados (40 m²) de la superficie total construida.

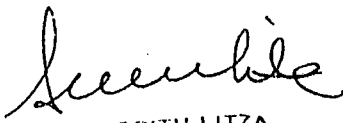
e) Subdivisión:

Se podrá subdividir en un máximo de tres parcelas, que deben cumplir con las normas generales de la Ley N° 8912.

f) Tipología Edilicia:

Se permiten basamentos, edificios entre medianeras de altura limitada y edificios de perímetro libre.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO BC Art. 4.31
---	---

4.31.- DISTRITO DE BANDA DE CIRCULACIÓN "BC".

4.31.1.- DESCRIPCIÓN.

Zona destinada al uso complementario de la circulación vehicular, admiliendo preferentemente el uso residencial.

4.31.2.- USO PREDOMINANTE.

Talleres de reparación del automotor.
Estacionamientos particulares.
Exposición y venta de automóviles.
Servicios gastronómicos.
Vivienda multifamiliar.

4.31.3.- USO COMPLEMENTARIO.

Vivienda unifamiliar.
Comercios minoristas y mayoristas, con limitación de superficie.
Establecimientos de educación, salud, culto.
Equipamiento administrativo: banco, oficinas, estudios profesionales.
Hoteles, Bares, Restaurantes, Esparcimiento en general.
Viveros.

4.31.4.- USO NO ADMITIDO.

Establecimientos industriales, etc.

4.31.5.- PARÁMETROS.

a) Ocupación:

FOS MAX = 60% de la superficie de la parcela.

b) Edificabilidad:

FOT = 2,5 para usos residenciales.

FOT = 2,0 para el resto de los usos predominantes.

FOT = 1,5 para usos complementarios.

c) Densidad Neta Potencial:

Se regirá según el art. 2.4.1 de la presente ordenanza y según los siguientes valores para esta zona en particular:

Para todos los usos = 1000 Hab/Ha.

Para taller del automotor se determinará según declaración jurada del interesado, dentro del volumen edificable permitido.

d) Altura máxima de Edificación:

Se determinará por plano límite, según lo establecido en el art. 2.3.2 de esta ordenanza.

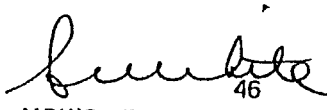
e) Espacio libre de manzana:

Se determinará según el art. 2.1.2 de esta ordenanza.

f) Estacionamiento:

Se determinará según el art. 3.6 de esta ordenanza.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


46
DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA

Municipalidad de Avellaneda  - ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -	DISTRITO UE Art. 4.32
---	---

4.32.- DISTRITOS DE USOS ESPECÍFICOS "UE".

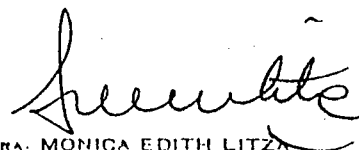
4.32.1.- DESCRIPCIÓN.

Por las características propias de cada uno de los distritos incluidos y los usos en ellos instalados, las acciones individuales sobre éstos requerirán un análisis particular de la Subsecretaría de Planeamiento, a través del cual surgirán las facilidades de uso y los parámetros urbanísticos para cada uso, los que deberán encuadrarse dentro de los máximos permitidos en las Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes (F.O.S. - F.O.T. - Densidad Neta, etc.).

4.32.2.- LOCALIZACIÓN Y USOS PERMITIDOS.

- a) UE₁ = Cementerio Municipal.
- b) UE₂ = Universidad de Buenos Aires, sólo podrán localizarse usos relacionados con la educación.
- c) UE₃ = Hospital Interzonal Pte. Perón, sólo podrán localizarse usos relacionados con la salud.

ES COPIA FIEL
DEL TEXTO ORIGINAL


DRA. MONICA EDITH LITZA
SECRETARIA
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA