

20 MAR 1981

SECRETARÍA DE PARTIDOS		I. 1981
4004-3856-78		



EXISTO:

Lo dispuesto por el artículo 999 de la Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo y

CONSIDERANDO:

Que de acuerdo a las pautas establecidas por dicha norma, procede fijar las densidades correspondientes a cada área de acuerdo al plano de zonificación aprobado por este Partido por Ordenanza 7000/77, como así también adecuar las disposiciones de este último a lo previsto en la mencionada Ley, en la necesidad de incorporar nuevas normas a las ya establecidas a los efectos del mejor ordenamiento urbanístico del Partido.

Por ello y de acuerdo a las atribuciones conferidas por el Art.19 de la Ley 9116, el INTENDENTE MUNICIPAL, sancional con fuerza de:

ORDENANZA

Artículo 1º: Adoptáse para el Partido de Avellaneda, las siguientes Normas de Zonificación.

NORMAS GENERALES

CAPITULO 1- GENERALIDADES

- 1.1 De la zonificación-División del Partido de Avellaneda.
A los efectos de la aplicación de las Normas de Zonificación, quedará dividida el área total del Partido de Avellaneda, quedando divididas las zonas que a continuación se detallan y cuyos deslindes corresponden a lo establecido más adelante.
- C1 Comercial a escala de Partido.
- C2a Comercial a escala local dentro del Partido (limitada)
- C2b " " " " " " *con altura limitada*
- R1 Residencial alta densidad
- R1a Residencial alta densidad conjuntos planificados.
- R2 Residencial media densidad.
- R2a Residencial media densidad conjuntos planificados.
- R3 Residencial exclusivo baja densidad
- R3a Residencial exclusivo baja densidad conjuntos planificados.

- I2 Predominantemente Industrial.-
- I1 Industrial exclusivo
- IO Zona Inflamables
- E Esparcimiento
- Ci-4 Banda de circulación
- UF Urbanización futura
- R Zona reserva según ordenanza nº 6977.

1.2 EQUIVALENCIA ENTRE LO ESTABLECIDO POR EL MUNICIPIO Y EL DECRETO

7488/72 (de la Ley 7229 de la Pcia. de Bs. As.)

<u>MUNICIPIO</u>	<u>DECRETO</u>
C1-C2a-C2b-R1-R1a- R2-R2a-R3-R3a	A
R1	B
IR-I2	C
ID-I1	D

1.3 ALCANCE DE LAS PRINCIPALES EXPRESIONES EMPLEADAS EN LAS NORMAS DE ZONIFICACION.

1.3.1 USO PREDOMINANTE:

Actividad que califica con las máximas posibilidades compatibles el uso de los predios en cuanto a superficie cubierta.

1.3.2 USO COMPLEMENTARIO:

Actividad destinada a satisfacer los requerimientos de los Usos predominantes con limitación de superficie cubierta.

1.3.3 USO CONDICIONADO:

Se aplicará a los establecimientos existentes cuya actividad resulte 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. Las transferencias de titularidad de las actividades condicionadas, deberán ser consideradas en particular de acuerdo a su incidencia en la zona.

- 2) No se realicen ampliaciones de obras civiles y/o instalaciones industriales, salvo aquellas autorizadas especialmente y que implique el mejoramiento del funcionamiento en relación con el propio establecimiento y con la zona en que se emplaza.
- 3) Se adopten todas las medidas necesarias y suficientes a fin de evitar cualquier tipo de afectación o riesgos a la población circundante y sus bienes materiales.

De producirse el cambio establecido en el punto 1) la actividad 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.)

1.3.4

USO NO CONFORME

Se aplicará a los establecimientos existentes cuya actividad resulta incompatible con la zona de emplazamiento de acuerdo con lo establecido en el Plano de Zonificación del Partido, por implicar riesgos para la salubridad y seguridad de la población y/o generar perturbaciones al desarrollo urbano.

Estos establecimientos deberán ser erradicados, de acuerdo con las disposiciones municipales y/o provinciales vigentes en la materia.

1.3.5

OCUPACION MAXIMA DE SUELO (F.O.S.)

Porcentaje de la superficie de parcela que puede ser ocupada por edificación.

1.3.6

FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.)

Total edificable por parcela que resulta del producto de la superficie de parcela por un número índice determinado para cada zona.

1.3.7

DENSIDAD NETA (D.N)

Es la cantidad de habitantes por hectárea que puede albergar una determinada zona, con ella se establece la cantidad de personas, que puede albergar una parcela.

La superficie construible variará entonces entre un valor numérico calculado en base a un factor de hacinamiento o y otro máximo a determinar en la aplicación del F.O.T. máximo de la zona.

Para establecerse el número máximo de personas (N) que puede albergar una parcela, deberá multiplicarse su superficie (P) por la densidad neta (D.N) de la zona en que se encuentra expresada en hab/m².

$$N(\text{hab}) = P (\text{m}^2) \cdot D.N (\text{hab}/\text{m}^2)$$

se realicen ampliaciones de obras civiles y/o instalaciones industriales, salvo aquellas autorizadas especialmente y que implique el mejoramiento del funcionamiento en relación con el propio establecimiento y con la zona en que se emplaza.

adopten 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.

producirse el cambio establecido en el punto 1) la actividad pasará a ser considerada inmediatamente de "uso no conforme".

transgredirse los puntos 2 y 3 se dispondrá el cese de la actividad y su desinstalación.

1.3.4 USO NO CONFORME

aplicará a los establecimientos existentes cuya actividad resulta incompatible con la zona de emplazamiento de acuerdo con lo establecido en el Plano de Zonificación del Partido, por implicar riesgos para la salud y seguridad de la población y/o generar perturbaciones al desarrollo urbano.

Estos establecimientos deberán ser erradicados, de acuerdo con las disposiciones municipales y/o provinciales vigentes en la materia.

1.3.5 CUBIERTA MÁXIMA DE SUELO (F.O.S.)

Porcentaje de la superficie de parcela que puede ser ocupada por edificación.

1.3.6 FACTOR DE COCUBIERTA TOTAL (F.O.T.)

El edificable por parcela que resulta del producto de la superficie de parcela por un número índice determinado para cada zona.

1.3.7 DENSIDAD NETA (D.N.)

La cantidad de habitantes por hectárea que puede albergar una determinada zona, con ella se establece la cantidad de personas, que puede albergar una parcela.

La superficie construible variará entonces entre un valor numérico calculado en base a un factor de hacinamiento o y otro máximo determinado en función del F.O.T. máximo de la zona.

Para establecerse el número máximo de personas (N) que pueda albergar una parcela, deberá multiplicarse su superficie (P) por la densidad neta (D.N.) de la zona en que se encuentra expresada en hab/m².

$$N(\text{hab}) = P (\text{m}^2) \cdot D.N. (\text{hab}/\text{m}^2)$$



2004-3958-78-1 F. 194

Para expresar en hab/m2. una densidad dada en hab/Ha. el número que indica ésta última, deberá dividírsele por 10.000.

El factor de hacinamiento se halla por aplicación de la siguiente tabla:

USO	Cantidad de ambientes	Personas por dormitorio	Sup. cubierta total mínima por persona
Residencial	hasta 2	2	14 m2.
Multifamiliar	más de 2	2	10 m2.
Residencial	hasta 2	2	15 m2.
Multifamiliar	más de 2	2	12 m2.
Comercial y análogos			10 m2.
Servicio del automotor			12,5m2.
Espectáculos públicos	Se determinará por F.O.T.		
Culto culto	Se determinará por F.O.T.		
Educación	Se determinará por F.O.T.		
Clínicas	Se determinará por F.O.T.		
Sanatorios	Se determinará por F.O.T.		
<u>Industrias</u>			
Zona I1-I2-I4	Se determinará por F.O.T.		
Zona Ri y Servicios artesanales e industriales a pequeña escala.			20m2.

Servicio del automotor. Dimensiones mínimas del predio afectado

J. ad.

4004-3858-77-195

La actividad industrial y la de servicio se ajustarán además a las ordenanzas y disposiciones Provinciales al respecto.

La aclaratoria en densidad neta:

1 Se aclara que las densidades netas asignadas para cada zona, se aplican solo en aquellas áreas que están dotadas totalmente de servicios esenciales (agua corriente y cloacas)

2 Cuando en una zona existe agua corriente pero no cloaca, la densidad neta máxima será de ciento cincuenta habitantes por Ha (150 hab/Ha.) y un F.O.T. máximo de 0,6.

No obstante se asigna a dichos sectores una densidad potencial igual a la correspondiente a la misma zona dotada de servicios esenciales, que sólo podrá concretarse con la prestación del respectivo servicio.

3 Para zona carentes de servicios: Ciento treinta habitantes por Ha. (130 hab/Ha) y un F.O.T. máximo de 0,5.

La aclaratoria de F.O.T. máximo

Se han establecido F.O.T. máximos amplios, a fin de facilitar mejores proyectos, con locales más amplios y ventilados, y no para posibilitar la creación de ambientes de todo tipo, sin uso justificado, que eventualmente puedan transformarse en dormitorios.

La oficina correspondiente no aprobará proyectos donde figuren locales cuyo destino pueda cambiar a dormitorios.

INSTRUCCIONES EXISTENTES

Las construcciones existentes, en que la superficie edificada supere los límites establecidos, por factores de ocupación propuestos, podrán ser objeto de remodelaciones, manteniéndose su superficie original, la que será verificada por inspección municipal consignada en el plano aprobado cuando no se efectúen modificaciones fundamentales en su estructura.

EDIFICIOS DE SUPERFICIE MAYOR DE 5.000 m².

Los edificios cuya superficie sea mayor de 5.000 m², se considerarán como

D. del
A004-3858-78- F. 180

CAPITULO II-ZONIFICACION

2.1 CONCEPTO DE ZONIFICACION

La zonificación consiste en la delimitación de zonas o polígonos territoriales que se caracterizan por su uso, grado de ocupación y subdivisión del suelo y dotación de servicios de infraestructura.

2.2 DOTACION DE SERVICIOS PUBLICOS BASICOS

Comprende los servicios públicos de infraestructura sin los cuales resulta imposible el normal funcionamiento de la zona, cuando no exista la prestación de alguno de éstos servicios, tendrán prioridad de ejecución por parte del Poder Público.

2.2.1 ZONA C1-C2a-C2b-R1-R2

Desagües pluviales, desagües cloacales, agua corriente, alumbrado público y domiciliarios, pavimento, teléfonos públicos, teléfonos domiciliarios, gas, red de incendio, recolección de residuos.

2.2.2 ZONAS R3-R1-IR

Desagües pluviales, desagües cloacales, agua corriente, alumbrado público y domiciliario, pavimento, teléfonos públicos y recolección de residuos. Se considera servicios complementarios: gas, red de incendio.

2.2.3 ZONA I1

Desagües pluviales, desagües industriales, agua corriente, energía eléctrica, pavimento reforzado, teléfonos públicos y domiciliarios, gas y red de incendio.

El tratamiento de efluentes industriales, sean éstos sólidos líquidos y/o gaseosos, deberá realizarse dentro de las parcelas.

2.2.4 ZONA I2

Desagües pluviales, desagües cloacales, agua corriente, energía eléctrica, pavimento reforzado, recolección de residuos, teléfono público y domiciliario, gas y red de incendio.

El tratamiento de efluentes industriales, sean éstos sólidos, líquidos y/o gaseosos, deberá realizarse dentro de las parcelas.

2.25 ZONA Ci-I

Desagües pluviales, alumbrado público y domiciliario, desagües Cloacales, pavimentos mejorados, teléfono público, agua corriente y recolección de residuos.

Se consideran servicios complementarios: teléfono domiciliario y gas.

CAPITULO III-PROYECTOS DE EDIFICACION3.1 ALTURA MAXIMA EDIFICABLE

La altura máxima de fachada surge de la aplicación del factor de ocupación (F.O.T.) determinado para cada zona, no pudiendo sobrepasar ninguna construcción habitable el límite fijado por la recta que une el punto de calzada y el punto de plano imaginario de la fachada determinado al rebatir sobre ésta la distancia comprendida entre el centro de calzada y la línea municipal.

3.2 ESPACIO LIBRE URBANO

Se considera espacio libre urbano:

- 1-el espacio libre de manzanas.
- 2-el espacio comprendido entre líneas municipales y el comprendido entre dichas líneas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.
- 3-el espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo volumen edificado dentro de una misma parcela.
- 4-el espacio (mínimo 1=4m) entre paramentos laterales de edificios de perímetros libres y las líneas divisorias de parcelas, conectado directamente con el espacio de vía pública y con el espacio libre de manzana.
- 5-Los patios apendiculares que quedan incorporados a alguno de los espacios antes mencionados.

Los locales de habitación y trabajo podrán iluminar y ventilar únicamente a espacio libre urbano, a fin de garantizar buenas condiciones de habitabilidad.

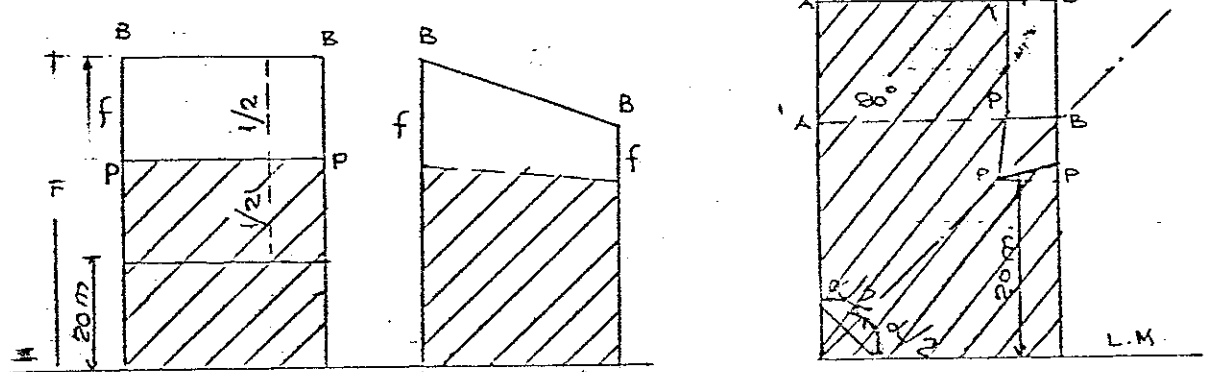
o profundidad del fondo libre.

ará sobre los ejes divisorios laterales.

edio de esquina se considerara dividida la parcela en tantas fracci
uales cuantas L.M. hubiere, mediante bisectrices trazadas desde los v
e forman esas L.M. (a este efecto no se considerará como L.M. la línea
al de esquina hasta una medida de 10 mt.)

espondencia con cada L.M. se trazará la respectiva línea de fondo, de-
veler la que se obtenga por continuidad de estas, pasando de una a ot
intersecciones.

os casos las áreas podrán rectificarse sin disminuir su magnitud.



exigible en manzanas existentes o a crear en los que se proyecten e
aislados, que forman parte de un proyecto integrado,

la parcela no acceda al centro libre de manzana o su línea de fondo
él, las construcciones deberán retirarse de la línea divisoria de f
distancia "d" tal, que guarde la relación $h \geq 2d$, siendo h la altura del
si a dicho espacio ventilan focales de la habitación o trabajo. La d
"d" en ningún caso podrá ser inferior a 3 metros.

celas interiores no contribuirán al fondo libre.

rcelas atípicas y en lotes con salida a dos calles, la Oficina de Plane
eterminará la línea de fondo para la configuración del centro libre

ro de manzana, o fondo libre, es de aplicación tanto en las obras nuev
los proyectos de aplicación.

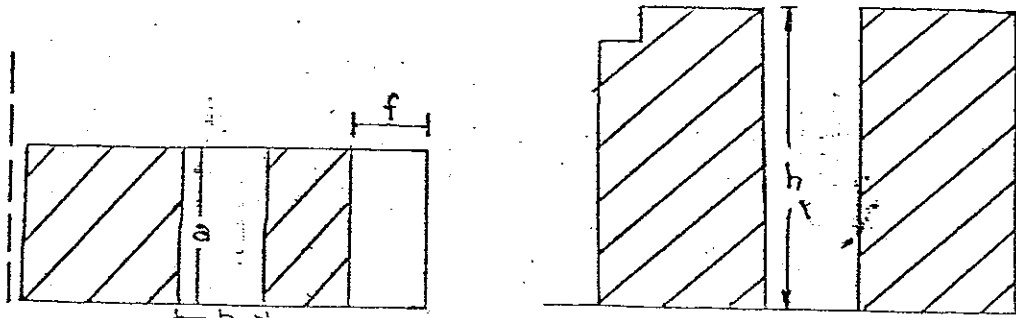
ESPACIO ENTRE CUERPOS DE EDIFICIOS DENTRO DE UNA PARCELA

ircios de aire y luz entre cuerpos separados de edificios dentro de u
e no serán considerados patios interiores, cuando sus lados y al

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

$$b \text{ min.} = 6m.$$

$$h \leq 1,5 b \quad h \geq 1,5b$$



Los paramentos enfrentados sean de distinta altura, h será igual a la menor de los mismos.

5. INTERNO

Elimina así el área descubierta ubicada entre los volúmenes construídos, las escalas, que por sus dimensiones, no son aptos para conformar el espacio.

El patio pueden iluminar y ventilar los locales de las clases secundarias.

Las superficies del patio interior deberán dimensionarse según la relación que rodean el área descubierta de acuerdo con la siguiente relación.

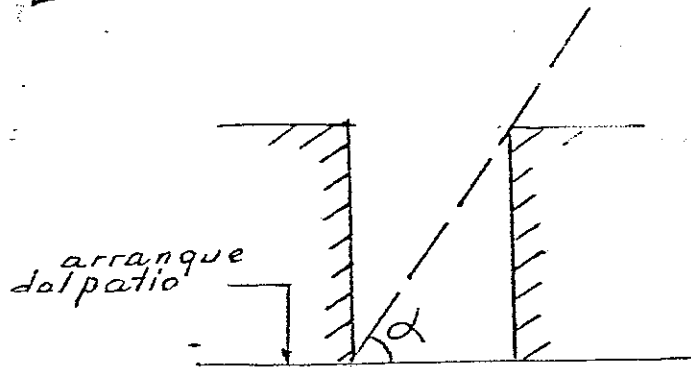
h >= 5, siendo (h) la altura de los paramentos y (d) la distancia que existe entre paramentos enfrentados y que será constante en toda la altura del patio.

Entre paramentos de diferente altura, el valor de (h) será igual a la menor de las alturas de ambos paramentos.

La superficie mínima del patio será igual a $3d^2$, el largo mínimo del mismo según la relación R_p , podrá reducirse hasta en un 20% no pudiendo ser menor que 4.00 mt. es decir las dimensiones mínimas del patio interno serán:

4.00 x 4.00 mt.

zona con un pasillo abierto de ancho mínimo de 4m. (ver figuras)

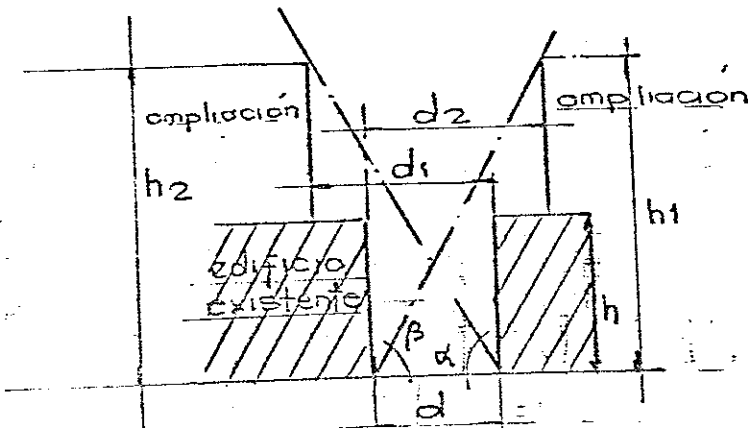
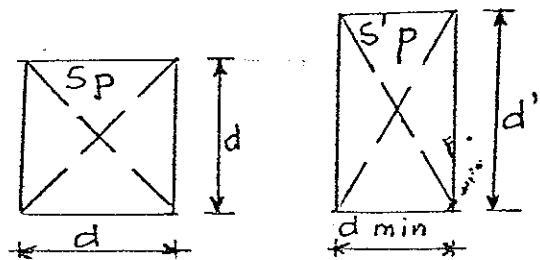


$$\operatorname{tg} \alpha = R_p = \frac{h}{d} \leq 5$$

$$S_p = d^2 = S'p = d \cdot \operatorname{min} .d'$$

$$d \operatorname{min} = 0,8 d \geq 4 \text{ m.}$$

a) caso general



$$\operatorname{tg} \alpha = R_{p1} = \frac{h_2}{d_1} \leq 5$$

$$\operatorname{tg} \beta = R_{p1} = \frac{h_1}{d_2} \leq 5$$

b) caso de ampliación

Patio interior-Labs y superficie-Caso de ampliación de superficies.

3.6 PATIOS APENDICULARES

Se denominan patios apendiculares del espacio urbano, aquellos patios abiertos por un lado de su planta al mencionado espacio, debiendo ser dicho lado igual o mayor a dos veces de su profundidad y no menor de 4 m.

4004-3858-88-201

Se consideran patios apendiculares de los patios internos aquellos cuyo lado de unión con ellos sea igual o mayor que dos veces su profundidad.

La superficie de los patios apendiculares de patios internos, no podrán computarse para satisfacer la superficie mínima de los mismos.

No se considerarán patio apendicular el originado por movimiento de fachada.

3.7

MANCOMUNIDAD DE ESPACIO AEREO

No será autorizado en ningún caso la mancomunidad de espacio aéreo.

3.8

EDIFICIOS DE ALTURA

Se permitirá la construcción de edificios de altura en cualquier lugar del Partido, cuando los mismos formen parte de un plan de urbanización que interese por lo menos una hectárea o manzana conformada y cuando cumplan con las disposiciones que se indican a continuación.

- 1) La arquitectura de los mismos se registrará por las normas establecidas en RI, para su aprobación deberá ser sometida a consideración del Departamento Ejecutivo.
- 2) La construcción de grupos residenciales en altura será permitida en zonas que cuenten con la infraestructura adecuada, en especial agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica, gas natural y pavimentos.

4004-3958 H. 702



3) No se permitirá la construcción de éstos grupos residenciales que no respetan las distancias mínimas establecidas por las disposiciones vigentes en relación con los establecimientos considerados como peligrosos de acuerdo a las especificaciones del Art.57 y correlativos del decreto 7488 reglamentario de la Ley Provincial nº:71

3.9 mod. 4

CONSTRUCCIONES EN TORRE

No se admitirá la ejecución de edificios en torre en parcelas de superficies menores que 900 m². La superficie envolvente, incluyendo balcones, distará de los ejes divisorios de parcelas, como mínimo d=4m. desde el nivel del terreno (+3,80 m.I.G.M.) hasta los 18m. de altura, a partir de este nivel se incrementará "d" a razón de 0,50 m. por cada 2 (dos) pisos. La medida total que así se obtenga, dará un plano vertical que se mantendrá uniforme hasta el nivel del terreno. La altura indicada de 18 m. podrá tener ligeras variantes para que coincida con el nivel del solado de un piso.

En los edificios en torre que opten por retirarse de la línea municipal como mínimo 5 m. no se tendrá en cuenta la obligatoriedad de mantenerse por debajo del plano que se determine en Cap. III. inc. 3.1. De adoptarse esta posibilidad el premio establecido por edificación retirada voluntariamente de la línea de construcción que establecen el artículo IV- inciso 4.4., se considerará recién a partir del retiro mencionado anteriormente.

3.10

BALCONES

No se admitirán balcones cerrados, solamente se admitirán en la línea municipal de espina.

4.1

CAPITULO IV-INCREMENTOS O PREMIOS

Por sobre los valores máximos de F.O.T. y de densidad de usos para cada zona se establecen los premios que se detallan a continuación. Los

4004-3858-78-1-7

criminación de los premios es la siguiente:

4.2 a) POR ANCHO DE PARCELA

A partir de los 10 mt.(10mt.)se establece un premio del 1,5% adicional por metro lineal hasta un incremento máximo del veinticinco por ciento(25%)del F.O.T.

Para las nuevas parcelas,dicho incremento se considera a partir de los anchos mínimos exigidos(Capítulo III-Ley 8912)

Cuando la parcela estuviera ubicada en esquina,se considerará ancho lado de menor dimensión.

4.3 b) POR EDIFICACION SEPARADA DE LOS EJES DIVISORIOS LATERALES

Desde un mínimo de cuatro metros(4mt.)se incrementará al F.O.T.entre diez por ciento(10%)y el quince por ciento(15%)por cada eje divisorio máximo,computándose hasta un treinta por ciento(30%)en total de acuerdo con la siguiente tabla:

4m.....	10%
5m.....	12%
6m.....	14%
6,5 o más.....	15%

4.4 c) POR EDIFICACION RETIRADA VOLUNTARIAMENTE DE LA LINEA DE CONSTRUCCION ESTABLECIDA

A razón de tres por ciento(3%)por cada metro de retiro,con un máximo de quince por ciento(15%).

4.5 d) POR MENOR SUPERFICIE DE SUELO OCUPADA QUE LA RESULTANTE DEL F.O. MAXIMO ESTABLECIDO PARA CADA CASO.

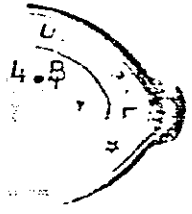
Será proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo del F.O. en un diez por ciento(10%),de acuerdo con las siguientes tablas:

F.O.S.	0,6.....	0%
F.O.S.	0,5.....	5%
F.O.S.	0,4 ó menos.	10%

4.6 e) POR ESPACIO LIBRE PUBLICO EXISTENTE AL FRENTE

Medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio,caro

4004-3458-72-204



g) En terrenos ubicados en esquina a efectos de aplicación de los premios se considerará al menor frente excepto para el inc. e) que será de aplicación cualquiera de ellos.

5.1

CAPITULO V-GARAGES

En las zonas con densidad mayor de 150 hab/ha. y en la construcción de edificios multifamiliares, será obligatoria la previsión de espacios cubiertos, semicubierto o descubierto para estacionamiento o cochera, cuando las parcelas tengan doce metros (12 mts.) o más de ancho, previéndose una superficie de tres y medio metros cuadrados (3,50 m².) por persona como mínimo.

Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento o cocheras, derivada de impedimentos constructivos, dará lugar a la disminución proporcional del número de habitantes, a razón de uno de ellos por cada 3,50 m². de disminución.

5.2

EN EDIFICIOS EN GENERAL

En todas las demás construcciones (vivienda, unifamiliares, multifamiliares, oficinas, etc) excluidos los edificios dedicados exclusivamente a actividad comercial, será obligatorio contar con un espacio cubierto, semicubierto o descubierto para estacionamiento o cochera, no menor que el 10% del total de la superficie cubierta que se construya por sobre la cota del predio, en el cómputo correspondiente se descontarán las superficies cubiertas y las de garaje propiamente dicho.

Esta obligatoriedad regirá también en los casos de ampliación de construcciones existentes, cuando ello signifique la creación de nuevas unidades funcionales.

Las viviendas unifamiliares cuya superficie sea menor que 140 m². deberán contar obligatoriamente con un lugar cubierto, semicubierto o descubierto destinado a garaje con dimensiones mínimas de 2,50 x 5,50 mts.

Los edificios públicos, establecimientos asistenciales, educacionales, etc. serán considerados cada caso en particular por la Comisión de Zonificación.



4004-3958-00-1-205

la superficie cubierta existente.

2) Los predios intermedios con frente a calles de ancho, medido entre la línea municipal, igual o menor que 9m.

3) Los predios que tengan un frente igual o menor que 9m. y su superficie sea igual o menor que 200 m².

4) Las ampliaciones de edificios existentes, construídos de acuerdo a las disposiciones reglamentarias anteriores, a la fecha de vigencia de la presente Ordenanza, cuando por la ubicación de la construcción dentro del predio se demuestre que prácticamente es imposible cumplir con la superficie mínima de garage exigida.

5.3

COCHERAS EN SEMISOTANO

En consideración a las condiciones especiales del subsuelo del Partido podrán proyectarse cocheras en semisótano, en toda la extensión del predio. La cota superior de dichas construcciones en el 40% de la superficie de la parcela que debe quedar liberada por el F.O.S. no será superior a 1,50m. contados a partir del 3,80m. I.S.M. debiendo realizarse sobre dicha superficie un tratamiento espacial y arquitectónico adecuado.

5.4

SERVIDUMBRE

A los efectos del cumplimiento de las prescripciones referentes a la construcción de garage, para los dos casos señalados, podrá establecerse servidumbre real con otro predio en el que se construya un garage, de acuerdo con las siguientes condiciones:

Su ubicación debe responder a la zonificación establecida.

Su superficie o la suma de ésta con la del garage que se construya en el predio dominante no será inferior a la establecida para éste último.

El predio sirviente podrá estar ubicado en otra manzana a una distancia no mayor que doscientos metros medidos sobre la vía pública en línea recta o quebrada entre las intersecciones de la línea municipal con los ejes divisorios de ambos predios.

La servidumbre debe establecerse antes de la concesión del permiso de

14004-3858-08-100

conforme final de obra del predio dominante

Un mismo predio podrá servir a varios edificios que se encuentran en las condiciones establecidas en el presente artículo, siempre que en él se acumulen las superficies requeridas en cada uno de los casos.

CAPITULO VI-VELATORIOS

6.1

VELATORIOS

Además de lo establecido en la Ordenanza General nº;161 los velatorios que se habiliten en avenidas, deberán tener entrada y salida de vehículos, con capacidad mínima para estacionamiento de una carroza fúnebre, carroza para coronas y tres vehículos para acompañantes. Tanto la carga y descarga de coronas y ascenso de los deudos, deberá realizarse dentro de dicho establecimiento.

CAPITULO VII-SUBDIVISION DE PARCELAS

7.1

SUBDIVISION DE PARCELAS

Toda parcela a crearse como consecuencia de nuevas subdivisiones en jurisdicción del Partido, tendrán en general las siguientes dimensiones hasta 5 Km. de la ribera del Río de La Plata.

<u>Area urbana en general</u>	<u>Ancho mínimo</u>	<u>Superficie mínima</u>
Hasta 200 personas/ha.	15	400
De 201 hasta 500 personas/ha.	20	500
Más de 800 personas/ha.	30	900
En zona I1 é I2(Industrial)	30	1.500
En zona E.	30	1.500
A partir de los 5 Km. de la ribera del Río de La Plata:		
Hasta 200 personas/ha.	12	300
De 201 hasta 500 personas/ha.	15	375
De 501 hasta 800 personas/ha.	20	600
Más de 800 personas/ha.	25	750
En zona I1 é I1(industrial)	30	1.500
En zona E.	30	1.500

drá superar a 0,6.

En todo plano de mensura y/o subdivisión de parcelas urbanas se harán constar los indicadores urbanísticos, usos, densidad neta, F.O.T. y F.O.S. que correspondan a la o las parcelas, así como la infraestructura de servicios existentes que la o las afecten.

Estos datos deberán ser verificados por la Oficina de Planeamiento Municipal.

CAPITULO VIII-ALTURA MINIMA DE FACHADA

- 8.1 Sobre la Avenida Mitre desde su iniciación hasta la calle Gral. Güemes (vereda impar) y Cnel. Llorente (vereda par), los edificios que se construyan tendrán una altura mínima de diez metros (10mt.) No admitiéndose para llegar a dicha altura la ejecución de pentallas.

CAPITULO IX-RETIRO DE FACHADA

- 9.1 La distancia entre el plano de fachada y el eje de calzada en todos los casos, será como mínimo de 8,50 m.

En los casos de esquina, la ochava deberá retirarse con la medida reglamentaria.

En todos los casos la superficie cedida por retiro de fachada se podrá incluir en el porcentaje a descontar por aplicación del F.O.S. correspondiente.

Se exceptúan los pasajes de hasta 12m. de ancho, del cumplimiento de lo establecido en el presente artículo. Además en éstos casos se permitirá la construcción de un (1) piso alto, aunque no cumpla con lo establecido en el artículo 3.1 Capítulo III "Altura máxima edificable", debiendo ajustarse dicha reglamentación a partir del 2º (segundo) piso.

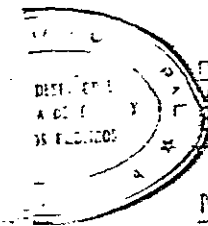
El F.O.S. el F.O.T. y la densidad serán los máximos permitidos para cada zona.

- 9.2

RETROS LATERALES Y DE FRENTE PARA INDUSTRIAS, DEPÓSITOS Y/O SERVICIOS

La municipalidad podrá exigir en cada caso en particular, retiros, laterales y/o de frente en industrias, en depósitos y/o servicios cuando estim

4004-3458-78



Cuando se exijan retiros laterales, éstos no serán nunca menores de 3m.
Los retiros de frente serán como mínimo de 5m.

NORMAS PARTICULARIZADAS DE ZONIFICACION PREVENTIVA

CAPITULO X-ZONA COMERCIAL-C1

10.1

Conceptos

Concentra el equipamiento predominantemente comercial, institucional, administrativo, cultural y de esparcimiento a escala de Partido y de influencia sub-regional.

10.2

Delimitación del área

De acuerdo a lo establecido en anexo I.

10.3

Uso predominante

Comercial é institucional: servicios públicos, bancos, finanzas, seguros, oficinas, etc.
Cultural: Bibliotecas, sala de conferencias, exposición, museos, clubes, etc.
Esparcimiento: Cines, teatros, conciertos, confiterías bailables, restaurantes, hotelería (con registro de pasajeros) y toda otra actividad de servicios afines.
Cultos: Templos

10.4

Uso complementario:

Educación: Establecimientos secundarios, especiales y superiores.
Viviendas colectivas
Clínicas y sanatorios- Velatorios (ver capítulo VI)
Cocheras
Confeción de ropas en pequeña escala, fábrica de pastas, helados, empacados para venta directa al público, compostura de calzado, de artículos eléctricos, tapicería manual, tejidos de punto con máquina manual, panaderías y toda otra actividad artesanal que se considere inocua, con lo comercial al frente.

10.5

Uso condicionado

Se designarán como condicionados los usos no especificados en los instrumentos institucionales hechos existentes.

- 10.6 Superficie de parcelas(sub-división)
Conforme con lo establecido en Capítulo VII(7.1)
- 10.7 F.D.S.
Será como máximo igual al 60% de la superficie de la parcela.
- 10.8 F.D.T.
La superficie a construir, será como máximo igual a tres(3) veces la superficie de la parcela, Puede haber incremento o premio, de acuerdo a lo establecido en el Capítulo IV.
- 10.9 Densidad neta máxima: 1.800 hab/Ha.
- 10.10 Altura máxima de fachada:
Conforme con lo establecido en Capítulo III(3.1)
- 10.11 Retiro de contrafrente
Se dejará centro de manzana libre de construcciones de acuerdo con lo establecido en Capítulo III(3.3.)
- 10.12 Sarages
Será obligatoria la construcción de cocheros, conforme con lo establecido en Capítulo V.
- 10.13 Retiro de fachada:
Conforme con lo establecido en Capítulo IX .
- CAPITULO IX / ZONA COMERCIAL C2a.
- 11.1 Concepto
Comercial a escala local dentro del Partido.
- 11.2 Delimitación del área
De acuerdo a lo establecido en Anexo 1
- 11.3 Uso predominante
Comercial, institucional, cultural, esparcimiento, administración.
- 11.4 Uso complementario
Oficinas, hotelería (con registros de pasajeros)
Clínicas, sanatorios, Velatorios (ver capítulo VI)
Viviendas unifamiliar y multifamiliar

Compostura de calzado, de artículos eléctricos; tapicería manual; tejidos de punto con máquina manual, panaderías y toda otra actividad artesanal que se considere inocua. Con local comercial al frente.

11.5 Uso condicionado

Se designarán como condicionados los usos no especificados en los incisos precedentes del presente Capítulo, que constituyen hechos existentes, dichos usos se invalidarán como antecedentes para la habilitación o permiso municipal de otros iguales o similares.

11.6 Superficie de parcelas (sub-división)

Conforme con lo establecido en capítulo VII(7.1)

11.7 F.D.S.

Será como máximo igual al 60% de la superficie de la parcela.

11.8 F.D.T.

La superficie a construir será como máximo 2,75 veces la superficie de la parcela, Puede haber incremento o premio, de acuerdo con lo establecido en Capítulo IV.

11.9 Densidad neta máxima: 1000 hab/ha.

11.10 Altura máxima de fachada

Conforme con lo establecido en Capítulo III(3.1)

11.11 Retiro de contrafrente

Se dejará centro de manzana libre de construcciones, de acuerdo con lo establecido en Capítulo III(3.3)

11.12 Garaje

Será obligatoria la construcción de cocheras, conforme a lo establecido en Capítulo IX.

CAPITULO XII-ZONA COMERCIAL C2b ✓

12.1 Conceptos

Zona comercial a escala local dentro del Partido, con altura limitada

12.2 Delimitación del área

De acuerdo a lo establecido en anexo I.

4004-3858 21/

Uso complementario

Vivienda unifamiliar y multifamiliar

Oficinas,hotelería(con registro de pasajeros)

Clínicas,sanatorios,Velatorios(ver capítulo VI)

Educación;Establecimientos secundarios,especiales y superiores.

Culto:Templos

Cocheras

Confección de ropas en pequeña escala,fábrica de pastas,helados,emparedados,para venta directa al público,compostura de calzado,de artículos eléctricos,tapicería manual,tejidos de punto con máquina manual,panaderías y toda otra actividad artesanal que consierese inocua.Con local comercial al frente.

12.5 Uso condicionado

Se designará como condicionado los usos no especificados en los incisos precedentes del presente Capítulo,que constituyen hechos existentes,dichos usos se invalidarán como antecedentes para la habilitación o permiso municipal de otros iguales o similares.

12.6 Superficie de parcelas(sub-división)

Conforme con lo establecido en capítulo VII(7.1)

12.7 F.O.S.

Será como máximo igual al 60% de la superficie de la parcela.

12.8 F.O.T.

No se admitirán construcciones de más de planta baja y un piso alto,de manera que el valor porcentual de F.O.T.surge de dicha restricción,1,2 veces la superficie de la parcela.

12.9 Densidad neta máxima :300 hab/ha.

12.10 Retiro de contrafrente

Se dejará centro de manzana libre de construcciones,de acuerdo con lo establecido en capítulo III(3.3)

12.11 Garaje

CAPITULO XIII-NOTA COMPLEMENTARIA DE ACTIVIDAD COMERCIAL

13.1

La habilitación de comercios de venta de artículos inflamables estarán sujetos al estudio de reglamentación que se dicten sobre el particular.

CAPITULO XIV-ZONA RESIDENCIAL R1

14.1

Conceptos

Residencial de viviendas colectivas, alta densidad

14.2

Delimitación del área

De acuerdo a lo establecido en anexo I

14.3

Uso predominante

Vivienda colectiva

14.4

Uso complementario

Vivienda unifamiliar

Comercio minorista de frecuencia diaria y periódica

Oficinas privadas. Estudios profesionales

Cocheras

Escuela preescolar, primarias y secundarias

Establecimientos de culto

Sala de primeros auxilios, Clínicas, sanatorios, consultorios

Esparcimientos, bares, restaurantes y confiterías

Fábrica de pastas, helados, emparedados, para venta directa al público, compra

tura de calzado, de artículos eléctricos, tapicería manual, tejidos de punto

con máquina manual, panaderías y toda otra actividad artesanal que se considere inocua y complementaria de la zona.

No se admiten actividades de reparación del automotor.

14.5

Uso condicionado

Se designarán como condicionados los usos no especificados en los incisos

precedentes del presente Capítulo que constituyen hechos existentes; dichos

usos se invalidarán como antecedentes para la habilitación o permiso municipal

de otros iguales o similares.

14.6

Superficie de parcelas: (sub-división)

parcela. Puede haber incremento o premio, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV

14.9 Densidad neta máxima: 950 hab/ha

14.10 Altura de fachada

Conforme con lo establecido en Capítulo III(3.1)

14.11 Retiro de contrafrente

Se dejará centro de manzana libre de construcciones de acuerdo con lo establecido en Capítulo III(3.3)

14.12 Garage

Será obligatoria la construcción de cocheras conforme a lo establecido en Capítulo V

14.13 Retiro de fachada

Conforme con lo establecido en Capítulo IX

15.1 CAPITULO XV-ZONA RESIDENCIAL R2 ✓

Conceptos

Residencial de viviendas colectivas, densidad media

15.2 Delimitación del área

De acuerdo a lo establecido en anexo I

15.3 Uso predominante

Vivienda colectiva

15.4 Uso complementario

Vivienda unifamiliar. Comercio minorista de frecuencia diaria y periódico

Consultorios, oficinas privadas. Estudios profesionales, cocheras

Escuelas: preescolar, primarias y secundarias

Establecimientos de culto

Sala de primeros auxilios-Clínicas-sanatorios

Esparcimiento

Barres, restaurantes y confiterías

Fábrica de pastas, helados, emparedados, para venta directa al público, com

tura de calzado, de artículos de electricidad, tapicería manual, tejidos d

... manual, artesanías y toda otra actividad artesanal que se

4004-358-78- 214

- 15.5 Uso condicionado
Se designarán como condicionados los usos no especificados en los usos precedentes del presente Capítulo, que constituyen hechos existentes. Dichos usos se invalidarán como antecedentes para la habilitación o permiso municipal de otros iguales o similares.
 - 15.6 Superficie de parcelas(sub-división)
Conforme con lo establecido en capítulo VII(7.1)
 - 15.7 F.O.S.
Será como máximo igual al 60% de la superficie de la parcela
 - 15.8 F.O.T.
La superficie a construir será como máximo 2,1 veces la superficie de la parcela, puede haber incremento o premio de acuerdo con lo establecido en capítulo IV.
 - 15.9 Densidad neta máxima:620 hab/ha
 - 15.10 Altura máxima de fachada
Conforme con lo establecido en capítulo III(3.1)
 - 15.11 Retiro de contrafrente
Se dejará centro de manzana libre de construcciones de acuerdo con lo establecido en Capítulo III(3.3.) No se computará como ocupada la superficie de construcciones abiertas, en dos de sus lados. Si se computarán por la determinación del F.O.S.
 - 15.12 Garages
Será obligatoria la construcción de cocheros conforme con lo establecido en Capítulo V.
 - 15.13 Retiro de fachada
Conforme con lo establecido en capítulo IX
- CAPITULO XVI-ZONA RESIDENCIAL R3
- 16.1 Concepto
Uso residencial baja densidad de población
 - 16.2 Delimitación del área
De acuerdo a lo establecido

14004-3953-20-2/

Comercio minorista de frecuencia diaria o periódica. Locales, guarderías infantiles, Centros educacionales, Sertorios, Clínicas.

Establecimiento de culto

Sala de espectáculos, reuniones culturales, clubes deportivos y sociales (en la última oportunidad no deberán causarse molestias al vecindario)

Cocheras.

Comercio con actividad artesanal complementario (inocua y no molesta). No se admiten actividades de reparación del automotor.

16.5

Uso condicionado

Se designaran como condicionados los usos no especificados en los incisos precedentes del presente Capítulo, que constituyen hechos existentes, dichos usos se invalidarán como antecedentes para la habilitación o permiso municipal de otros iguales o similares.

16.6

Superficie de parcelas (su-división)

Conforme con lo establecido en capítulo VII(7.1)

16.7

F.O.S.

Será como máximo igual al 60% de la superficie de la parcela

16.8

F.O.T.

La superficie a construir será como máximo 1,3 veces la superficie de la celda

16.9

Densidad neta máxima: 220 hab/ha

16.10

Retiro de contrafrente

Se dejará centro de manzana libre de construcciones, de acuerdo con lo establecido en Capítulo III(3.3.) No se computarán como ocupada la superficie construcciones abierta en dos de sus lados. Si se computarán para la determinación del F.O.S.

16.11

Garage

Será obligatoria la construcción de cocheras de acuerdo a lo establecido Capítulo V.

16.12

Retiro de fachada

Será de 2 m. como mínimo no permitiéndose la construcción sobre la línea municipal de elementos que impidan la visual de la calle hasta la línea de tiro establecido. Además deberá cumplimentar lo establecido en Capítulo II

17.1

Concepto

EXP. 4004-3858-78- P. 16

17.3

Uso predominante

Vivienda unifamiliar

17.4

Uso complementario

Vivienda multifamiliar

Industrias establecidas en la primera categoría de la ley 7229 (Art. 6º) y conforme con el Art. 48 del decreto reglamentario 7488/72 y de acuerdo con lo que determina el art. 7º de la ley 8912 y su decreto reglamentario nº 1359. Talleres de servicio del automotor y depósitos no conflictivos para la zona.

Comercio minorista de frecuencia diaria o periódica y ocasional
Bares, cafés, restaurantes.

Escuelas, guarderías, jardines de infantes, centros educacionales.

Sala de primeros auxilios. Clínicas, sanatorios.

Sala de espectáculos, reuniones culturales, clubes deportivos y sociales (en este último caso no deberán causarse molestias al vecindario)

Establecimientos de culto

Cocheras

17.5

Uso condicionado

Se designarán como condicionados los usos no especificados en los incisos precedentes del presente capítulo, que constituyen hechos existentes, dichos usos se invalidarán como antecedentes para la habilitación o permiso municipal de otros iguales o similares.

17.6

Superficie de parcelas (sub-división)

Conforme con lo establecido en capítulo VII (7.1)

17.7

F.O.S.

Será como máximo igual al 60% de la superficie de parcela.

17.8

F.O.T.

La superficie a construir, será como máximo 1,2 veces la superficie de la parcela para viviendas y comercio y 1,00 veces la superficie de la parcela para industrias, talleres y depósitos.

17.9

Densidad neta máxima: 220 hab/ha

17.10

Retiro de contrafrente

Se dejará centro de manzana libre de construcciones, de acuerdo a lo establecido en capítulo III (3.3)

Será obligatoria la construcción de cocheros de acuerdo a lo establecido en el capítulo V.

Industrias, depósitos y/o talleres, carga, descarga y estacionamiento propio dentro del predio.

17.12 Retiro de fachada

Conforme con lo establecido en capítulo IX

CAPITULO XVIII-ZONA INDUSTRIAL RESIDENCIAL IR

18.1 Concepto

Industrial mixto

18.2 Delimitación del área

De acuerdo a lo establecido en anexo I

18.3 Uso predominante

Industrias establecidas en la 2ª categoría según art. 6º de la ley 7229, subgrupo a) del artículo 53 y 54 del Decreto reglamentario 7488, y de acuerdo con lo que determina el art. 7º de la ley 8912 y su decreto reglamentario nº 1359.

Taller de servicio del automotor y depósitos no conflictivos para la zona

18.4 Uso complementario

Vivienda unifamiliar y multifamiliar

Bares, restaurantes

Establecimientos sociales, culturales y de culto

Destacamento de seguridad

Comercio minorista de frecuencia diaria y periódica

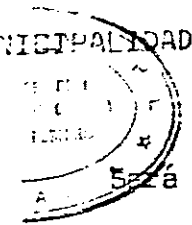
Guarderías para personal de fábrica. Escuelas preescolar y primaria

18.5 Uso condicionado

Se designará como condicionado los usos no especificados en los incisos precedentes del presente capítulo, que constituyen hechos existentes, dichos usos se invalidarán como antecedentes para la habilitación o permiso municipal de otros iguales o similares.

18.6 Superficie de parcelas (sub-división)

Conforme con lo establecido en capítulo VII(7.1)



Será como máximo igual al 60% de la superficie de la parcela.

18.8 F.O.T.

La superficie a construir será como máximo de 1,00 veces la superficie de la parcela para viviendas y comercio y de 1,2 veces la superficie de la parcela para industrias, talleres y depósitos.

18.9 Densidad neta máxima: 150 hab/ha.

18.10 Retiro de frente

Conforme con lo establecido en capítulo IX

18.11 Retiro de contrafrente

Se dejará centro de manzana libre de construcciones, de acuerdo a lo establecido en capítulo III(3.3)

18.12 Retiro laterales y de frente para industrias y/o depósitos

Conforme con lo establecido en capítulo IX(9.2)

En todos los casos, el estacionamiento, las maniobras de carga y descarga y tratamiento de efluentes industriales, se realizarán dentro de los límites de la parcela.

Los espacios libres no podrán ser utilizados como depósito y deberán ser puzizados.

CAPITULO XIX-ZONA INDUSTRIAL IZ

19.1 Concepto

Predominante industrial

Estará destinada predominantemente para uso de la industria mediana y almacenaje.

19.2 Delimitación del área

De acuerdo a lo establecido en anexo I.

19.3 Uso predominante

Industrias: Podrán establecerse las industrias, conforme con lo establecido en los artículos 48, 49, 52, 53 inc. a) y 55 del decreto 7488, reglamentario de la Ley 7229 y de acuerdo con lo que determina el Art. 7º de la ley 8912 y el Decreto reglamentario nº1359

14004-3858-78-... 219

Guarderías para personal de fábrica

Comercio minorista de frecuencia periódica

19.5 Uso condicionado

Se designarán como condicionados los usos no especificados en los incisos precedentes del presente capítulo, que constituyen hechos existentes, dichos usos se invalidarán como antecedentes para la habilitación o permiso municipal de otros iguales o similares.

19.6 Superficie de parcela (sub-división)

Toda nueva subdivisión se hará conforme con lo establecido en capítulo V o sea con frente mínimo de 30 metros y una superficie mínima de 1.500 m²

19.7 F.O.S

Será como máximo igual al 60% de la superficie de la parcela.

19.8 F.O.I

La superficie de construcción, será como máximo 1,00 veces para vivienda comercio, 1,5 veces la superficie de la parcela para industrias, talleres depósitos.

No se computarán como superficie edificable la que se construya bajo nivel del terreno natural.

19.9 Densidad neta máxima

Para viviendas: 40 hab/ha

19.10 Retiro de frente

Conforme con lo establecido en capítulo IX

19.11 Retiro de contrafrente

Se dejará centro de manzana libre de construcciones de acuerdo con lo establecido en capítulo III(3.3)

19.12 Retiros laterales y de frente para industrias v/o depósitos

Conforme con lo establecido en capítulo IX(9.2)

En todos los casos, el estacionamiento, las maniobras de carga y descarga tratamiento de efluentes industriales, se realizarán dentro de los límites de la parcela.

TITULO XX-ZONA INDUSTRIAL EXCLUSIVO I1

4004-3858-33-2

20.1 Incentos

Se será destinada predominante a uso industrial y de almacenaje.

20.2 Limitación del área

De acuerdo a lo establecido en Anexo I

20.3 Usos predominante

Industrias (salvo las especificadas como establecimientos peligrosos en el artículo 2º del Decreto 7488, reglamentario de la Ley 7229) y de acuerdo con lo que determina el Art. 7º de la Ley 8912 y su Decreto reglamentario nº1359.

20.4 Usos complementario

Finca encargado

Estacionamiento

Cafés, restaurantes

Estacionamiento de seguridad (Bomberos, policías, 1º auxilios)

Almacenes para personal de fábrica

Comercio de alimentación agrupados

20.5 Usos condicionado

Se designará como condicionado los usos no especificados en los incisos precedentes del presente Capítulo, que constituyen hechos existentes, dichos usos no invalidarán como antecedentes para la habilitación o permiso municipal otros iguales o similares.

20.6 Superficie de parcelas (sub-división)

La nueva subdivisión se hará conforme con lo establecido en Capítulo V de esta ordenanza con frente mínimo de 30 metros y una superficie mínima de 1.500 m².

20.7 F35

Se como máxima igual al 60% de la superficie de la parcela

20.8 F31

La superficie de construcción será como máximo 1,8 veces la superficie de la parcela.

Se computarán como superficie edificable la que se construya bajo nivel del terreno natural.

J. de d.

4004-3858-28-221

20.11 Fire laterales y de frente para industrias y/o depósitos

Forme con lo establecido en capítulo IX(9.2)

En todos los casos el estacionamiento, las maniobras de carga y descarga y estacionamiento de efluentes, industriales, se realizará dentro de los límites de la parcela.

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

20.12 Restricciones para los edificios no destinados a industrias o depósitos

Los usos se registrarán, en lo que aquí no esté determinado, por las restricciones correspondientes a la ZONA Ii.

TITULO XXI -ZONA DE INFLAMABLES- I.O

21.1 Se permitirá en el Partido, la radicación de nuevas industrias de inflamables como tampoco las determinadas como establecimientos peligrosos en el artículo del Decreto 7488, reglamentario de la ley 7229, como así tampoco se permitirá el aumento de la capacidad de almacenaje existente.

TITULO XXII-ZONA DE ESPARCIMIENTO E

22.1 Concepto

La destinada a uso predominante de esparcimiento

22.2 Limitación del área

De acuerdo a lo establecido en Anexo I

22.3 Uso predominante

Esparcimiento, recreos, clubes deportivos y sociales, parques, Balnearios, natatorios, juegos de niños, gimnasios, áreas verdes, bares, restaurantes, hoteles, cafeterías, confiterías bailables.

22.4 Uso complementario

- Alfombra temporaria
- Comercio diario y periódico
- Estacionamiento
- Seguridad, los auxilios
- Servicio de seguridad y de defensa

J. de J.
4004-3851-731-922/

22.

como máximo igual al 50% de la superficie de la parcela.

deberá dejar 6m. de retiro perimetral de parcela

22.

superficie de construcción será como máximo igual a 0,5 veces la superficie de la parcela.

22.

Superficie neta máxima

terminará por F.O.T.

BULO XXIII-BANDA DE CIRCULACION-Cil

23.

Nota

Banda designada Cil colindante con vías troncales de reducida ocupación de suelo, estará destinada a usos complementarios de la circulación vehicular. Esta Banda tendrá un ancho de 100 metros respecto a los bordes de la vía troncal y estará sujeta a las previsiones de la Ley Provincial 6312/60. Las construcciones distarán más de 20m. respecto a los bordes de la vía troncal y tendrán accesos vehiculares a través de vías secundarias

23.

Situación del área

de acuerdo a lo establecido en Anexo I

23.

Precedente

Servicios de rutas, talleres del automotor (mecánica ligera, gomerías, electricidad, afinación y encendido, instrumental, accesorios) Estaciones de servicio, Playas de estacionamiento.

Comercio y venta de automotores. Servicios gastronómicos, expendio de comidas y bebidas (restaurantes, parrillas, casas de comida y bares) Todos con estacionamiento vehicular dentro de la parcela.

23.

Complementario

Banda.
Recreo. Autocine. Confiterías bailables, Whiskería, bowling, natatorio.
Servicios: periódico y diario
Cafés-moteles

4004-3858-38-1

entes de este Capítulo, que constituyen hechos existentes, dichos usos s
 invalidarán como antecedentes para la habilitación o permiso municipal de
 tres iguales o similares.

23.6 Superficie de parcela (sub-división)

Conforme con lo establecido en capítulo VII(7.1)

23.7 F.S.S.

Será como máximo igual al 60% de la superficie de la parcela.

23.8 F.S.T.

La superficie de construcción será como máximo igual a 1,2 veces la super
 ficie de la parcela.

23.9 Densidad neta máxima: 300 hab/ha.

23.10 Retiro de contrafrente

Se dejará centro de manzana libre de construcciones, de acuerdo a lo esta
 blecido en capítulo III(3.3.)

CAPITULO XXIV-ZONA DE URBANIZACION FUTURA-UF.

24.1 Conceptos

Esta zona estará afectada a reserva de interés urbano. En consecuencia tran
 sitoriamente conservará el uso, ocupación y subdivisión del suelo existente.
 Se admitirán obras de mantenimiento que no impliquen aumento de la superf
 cie cubierta actual. Pudiendo el municipio ante la solicitud de un cambio
 de uso, ocupación, subdivisión y equipamiento, realizar los estudios pertinentes
 de adaptación y cambio de la zona propuesta, ajustándose en un todo a lo di
 puesto en la presente Ordenanza y a lo establecido por el Art. 56 de la Ley
 nº 8912 con respecto a cesiones para área verde y reserva de uso público.

CAPITULO XXV-ZONA RESERVA (Cinturón Ecológico)

25.1 Concepto

Zona reserva Según Ordenanza nº; 6977/77

25.2 Densidad bruta máxima : 5 hab/ha.

25.3 F.S.S.

Será como máximo igual al 15% de la superficie de la parcela.

25.4 F.S.T.

14004-3058-28

C. Fiorito	Pienovi	Rivadavia
Las Flores	Avda. Mitre	Querandies
R. Franco	Avda. Mitre	Azul
Avda. Galicia	Avda. Pavón	Rivadavia
Giribone	B. Rivadavia	Gral. Bosch
Gutenberg	De La Serna	La Fuente
Güemes	Avda. Mitre	Heredia
R. Gutierrez	12 de Octubre	H. Cortés
Italia	Avda. Mitre	Colón
B. De Los Italianos	Cno. Gral. Belgrano	Avda. Mitre
Ing. Huergo	Debenedetti	Defensa
Lacarra	Bustamante	Agüero
San Luis	Pienovi	B. Rivadavia
Lacarra	Avda. Mitre	Belgrano
Madariaga	Agüero	Cno. Gral. Belgrano
Avda. Mitre	Toda su extensión	
25 de Mayo	Avda. Mitre	Debenedetti
San Martín	Lavalle	Spurr
L.N. Alem	Sgto. Ponce	Ing. Huergo
San Pedro	Avda. Mitre	Pte. N. Avellaneda
Pitágoras	Güemes	Agüero
12 de Octubre	Avda. Mitre	Argañaraz
Olavarría	Avda. Mitre	Argañaraz
Ortiz	Belgrano	Avda. Mitre
Pienovi	Ecuador	C. Pellegrini
Avda. Pavón	Toda su extensión	
Gral. Paz	Avda. Mitre	Belgrano
B. Rivadavia	Toda su extensión	
Avda. Roca	Toda su extensión	
	Cno. Gral. Belgrano	Belgrano

deberá ser interpretada por la Subsecretaría de Planeación y Desarrollo, según los criterios generales manifestados en los presentes nombramientos, pudiendo ser autorizados mediante resolución fundamentada.

CAPITULO XVII: NORMAS PARA EL ASENTAMIENTO DE ACTIVIDADES CON FRENTE A CALLES Y AVENIDAS QUE COMPONEN LA RED VIAL DEL PARTIDO.

Los establecimientos para industrias, talleres, servicios, depósitos y/o comercios mayoristas, radicados y/o a radicarse (según normas de zonificación respectiva) ubicados en las calles y avenidas que se detallan en la continuación, deberán adoptar los recaudos necesarios y suficientes a satisfacción de la Municipalidad a efectos de evitar perturbaciones a la circulación vehicular de las mismas.

NORMA DE CALLES Y AVENIDAS

<u>CALLES</u>	<u>DESDE</u>	<u>HASTA</u>
Acha	Avda. Mitre	Agüero
A. Barceló	Agüero	Avda. Mitre
Alsina	Agüero	Avda. Mitre
Ameghino	M. Estévez	12 de Octu
Agüero	Toda su extensión	
Centenario Uruguayo	Toda su extensión	
Cno. Gral. Belgrano	Toda su extensión	
Belgrano	Toda su extensión	
Billingurst	S. Ponce	Campana
Bustamante	Lacarra	Avda. Pavón
Chacabuco	Avda. Mitre	Ameghino
Craig	Avda. Mitre	Estrada
Cabildo	Avda. Pavón	Rivadavia
H. Cortés	Avda. Roca	Solís
L. Domínguez	Avda. Rivadavia	Pagola
Debenadetti	Toda su extensión	
M. Estévez	Avda. Mitre	Avda. Roca
Ecuador	Rivadavia	Guifra
Escalada	Avda. Mitre	Avda. Gral.

4004-3958-73-15-22

Line	Avda. Mitre	Agüero
Trayecto	Cno. Gral. Belgrano	Avda. Mitre
Tramos	B. Rivadavia	Cnel. Molinedo
Tronche	Toda su extensión	

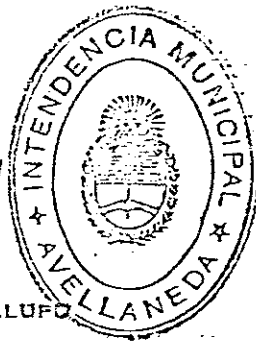
28.1 ~~XXXVIII~~ XXXVIII

La presente zonificación preventiva será de aplicación también para todos los terrenos pertenecientes a las administraciones nacional y provincial. Forman parte de la presente Ordenanza el Anexo I correspondiente a la delimitación de las áreas, incluyendo el plano de Zonificación del Partido de Avellaneda y ambos aprobados por la Ordenanza nº 7000/77, que continúan vigentes; y el Anexo II que incluye el estudio de densidades y la Modificación de los requisitos de presentación de los planos de obras y de subdivisión.

Derógase toda disposición que se oponga a lo establecido en la presente Ordenanza.

Déjese al Registro Oficial de Ordenanza. Comuníquese a todas las dependencias Municipales, publíquese, elévese a la Subsecretaría de Asuntos Municipales y luego archívese.

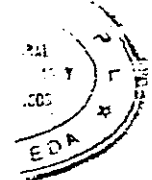
Jorge A. M. Bacigalupo
 TONL. (R.E.) JORGE A. M. BACIGALUPO
 Encargado de Obras y Servicios Públicos



Marcelo de Elia
 Cnel. (R. E.) MARCELO de ELIA
 Intendente Municipal

7103 REGISTRO MUNICIPAL
 20 MAR 1981

1004-3857-88



ESTUDIO DE DENSIDADES

INDICE

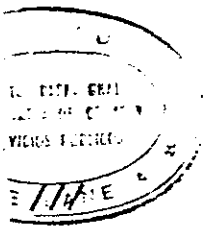
CONSIDERACIONES METODOLOGICAS

- 10) AREA C1: Comercial a escala del Partido-Cuadro.
- 20) AREA C2a: Comercial a escala local-Cuadro.
- 30) AREA C2b: Comercial a escala local dentro del Partido, con altura limitada. Cuadro.
- 40) AREA R1: Residencial de alta densidad-Cuadro.
- 50) AREA R2: Residencial de media densidad-Cuadro.
- 60) AREA R3: Residencial de baja densidad-Cuadro.
- 70) AREA RI: Residencial Industrial-Cuadro.
- 80) AREA IR: Industrial Residencial-Cuadro.
- 90) AREA I2: Industrial-Cuadro.
- 100) AREA I1: Industrial exclusivo-Cuadro.
- 110) ANEXO Io: Area de Inflamables-Cuadro.
- 120) AREA C11: Banda de circulación-Cuadro.
- 130) AREA R : Reserva-Cuadro.

ESTUDIO POBLACION GENERAL-Cuadro

ESTUDIO DE LOS ESPACIOS VERDES-C

- 10) Cuadro
- 20) Análisis del cuadro



4004-3858-88-15. 20/1

CONSIDERACIONES METODOLOGICAS

Para la determinación de las densidades del Partido según la zona se tomaron en cuenta las relaciones posibles entres varios indicadores, a saber:

1- Características generales existentes de cada zona:

Uso predominante, dotación de servicios, superficie bruta, superficie neta, espacios edificatorios (excluidos espacios circulatorios, áreas verdes, vías y playas ferroviarias, otros), población existente según Censo Nacional de Población de 1960, aspectos visuales arquitectónicos (imagen visual y espacial de los aspectos físicos), valores del suelo.

2- Características generales a alcanzar en cada zona:

Lineamientos de la Ley nº 8912; imagen visual y espacial arquitectónica deseada.

FUENTES A UTILIZAR

Los usos predominantes son los determinados por la Zonificación Preventiva vigente según Ordenanza nº 7000/77 de este Municipio.

La dotación de servicios figura en los planos respectivos, en base a datos actualizados por los distintos organismos responsables.

La superficie bruta y neta de cada zona se estimó en base a la medición del Plano de Zonificación Preventiva vigente.

La población existente de cada zona se estimó en base a los datos del Censo Nacional de Población de 1960, desagregados por Fracción Censal realizado por I.N.D.E.C. y prorrateados en cada zona del Plano de Zonificación.

Los aspectos visuales y espacios arquitectónicos se obtuvieron en base a observaciones y trabajos del campo.-

PASOS SEGUIDOS

13.2.8.
4007-3858-78-1-2

Los datos estimados se volcaron en planillas Zonales cuyo análisis y procesamiento permitió los resultados aquí presentados.

1- AREA C1: Comercial a escala del Partido

Esta área comprende dos zonas, cubriendo una superficie bruta (columna 1) de 59,5 Ha. y neta (columna 2) de 33,3 Ha.

Esta dotada en su totalidad por los cuatro servicios básicos (agua corriente, gas, electricidad y cloacas), siendo la más apta por su localización y tendencias espontáneas al uso destinado.

Por lo tanto, si bien la población estimada existente según datos del Censo nacional de Población de 1960, (columna 3) es de 6.297 Habitantes se ha previsto una densidad neta de 1.800 Hab/Ha. (columna 4) y una población proyectada de 59.940 habitantes (columna 5).

Esta población de acuerdo al F.O.S. determinado deberá afincarse en el 60% de la Superficie Neta de la Zona, es decir en 19,98 Ha. (columna 8).

La densidad proyectada no entra en conflicto con el F.O.T. (columna 9) que es igual a 3, porque aplicando el límite máximo de hacinamiento, propuesto por la ley mencionada, la población resultante es superior a la proyectada (columna 5 y 9).

Ejemplo:

Sup. del terreno: 8,66 x 40 m: 346,40 m².
Densidad neta: 1.800 hab/Ha.: 0,18 Hab/m².
Cant. máx. de personas por parcela: 0,18 Hab/m². x 346,40 m².
: 62 Hab.

La superficie mínima cubierta admisible será igual a 62 personas x 10 m². por persona: 620 m².

El F.O.T. según densidad: $\frac{620 \text{ m}^2}{346,40 \text{ m}^2}$: 1,79



4004-3858-78 F. 230

El F.O.T. de la zona es igual a tres(3), Por lo tanto la superficie máxima permitida $346,40 \text{ m}^2 \times 3: 1039,2 \text{ m}^2$.

Es decir que, un edificio en una parcela tipo deberá tener una superficie cubierta mayor o igual a 620 m^2 . y menor o igual de $1039,2 \text{ m}^2$.

El número de plantas dependerá, a su vez del F.O.S.

F.O.S.: $346,40 \text{ m}^2 \times 0,60 : 207,84 \text{ m}^2$.

Nº de plantas: 3 : $1039,2 \text{ m}^2$: 5 plantas.

0,6 $207,84 \text{ m}^2$.



Comercial a escala de Partido

1	2	3	4	5	6	7	8	9	OBSERVACIONES
Superficie Neta (Ha)	Superficie Neta (Ha)	Poblacion Estimada Existente	Densidad Proyectada Neta (Ha/Ha)	Poblacion Proyectada	Superficie Minima Admisible (Ha)	Superficie Segun FOS (Ha)	Superficie S/FOT (Ha)	Poblacion S/FOT	
5	28,-	4,179	1.800	50,400	50,4	16,80	84	84,000	F.O.S. : 0,60
1,-	5,3	2,118	1.800	9,540	9,5	3,18	15,9	15,000	F.O.T. : 3,-
5	33,3	6,297	1.800	59,940	59,9	19,98	99,9	99,900	Factor de Hecimiento 10 m ² /Ha.b.

4004-3858-88
 A. de
 F. D.

16.1
2-AREA 2a: Comercial a escala local

de
servicios
4004-3858-78-1-037

Esta área comprende 13 zonas, cubriendo una superficie bruta (columna 1) de 214,40 Ha. y neta (columna 2) de 132 Ha.

Está dotada en su mayor parte por los cuatro servicios básicos (el 79,65%) de la superficie neta siendo su tendencia espontánea a un crecimiento continuado, por las características de localización.

La población existente estimada según datos del Censo Nacional de Población de 1960 es de 24,376 habitantes (columna 3).

Se ha previsto una densidad neta de 1.000 Hab/Ha., para las zonas con servicios y de 150 Hab/Ha. de acuerdo con la ley nº 8912, cuando faltan cloacas (columna 4) siendo la población proyectada potencial de 132,000 habitantes. Sin embargo, tal como lo expresa la columna 5, dicha población sólo puede alcanzar a 109,335 habitantes, si se mantiene la actual dotación de servicios.

Esta población, de acuerdo al F.O.S. determinado por la Ley, deberá afincarse en el 60% de la superficie neta de la zona, totalizando 79,32 Ha. (columna 7).

La densidad proyectada no entra en conflicto con el F.O.T. (Columna 8) que es igual a 2,75 ya que aplicando el límite máximo de hacinamiento, propuesto por la ley, la población resultante es superior a la proyectada (columna 6 y 9).

Ejemplo: aplc:

Sup. del terreno: 8,66 x 40 m: 346,40 m².

Densidad neta : 1.000 hab/Ha.: 0,10 Hab/m².

Cant. máx. de personas por parcelas: 0,10 Hab/m² x 346,40 m².

: 35 Hab.

La superficie cubierta mínima admisible es igual a:

35 personas por 10 m². / pers: 350 m².

Comercio a escala local dentro del Partido

2	3	4	5	6	7	8	9	OBSERVACIONES
FIGIE (Ha)	POBLACION ESTIMADA EXISTENTE	DENSIDAD PROYECTADA NETA(Hab/Ha)	POBLACION PROYECTADA	SUPERFICIE MINIMA ADMISIBLE(Ha)	SUPERFICIE SEGUN FOS (Ha)	SUPERFICIE S/F.O.T (Ha)	POBLACION S/F.O.T	
2	1.214	1.000	3.200	3,20	1,92	8,80	8.800	F.O.D.: 0,60
9	2.044	1.000	11.600	11,60	6,96	31,90	31.900	F.O.T.: 2,75
2	1.845	1.000	12.200	12,20	7,32	33,55	33.550	Factor de hacinamiento 10 m2/Hab.
7	1.625	1.000	13.000	13,00	7,80	35,75	35.750	
1	1.339	1.000	14.100	14,10	8,46	38,76	38.760	
1	1.237	6,52Hab/100	6.847	6,85	5,22	23,93	23.930	
6	973	150	1.455	1,45	5,82	26,68	26.680	
6	5.166	1.000	20.600	20,60	12,36	56,65	56.650	
6	2.262	1.000	29.500	9,50	5,70	26,13	26.130	
6	1.799	1.000	6.800	6,80	4,08	18,70	18.700	
3	1.879	2,38 Ha/100	3.448	3,45	5,70	26,13	26.130	
9	761	1.000	5.400	5,40	3,24	14,85	14.850	
4	2.232	150	1.185	1,18	4,74	21,73	21.730	
4	24.376		109.335	109,34	79,32	363,65	363.650	

4004-3053-281 F. 001

2. de 6.

4004-3858-78-73



AREA C2b: Comercial a escala local dentro del Partido, con altura limitada

Esta área, si bien cuenta con todos los servicios y sus características similares al área C2a, se debe limitar los factores de ocupación, así como densidad debido a la proximidad de la Zona de Inflamables.

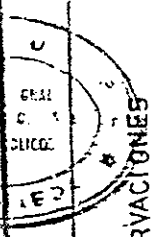
Abarca una superficie bruta de 10,7 Ha. (columna 1) y neta (columna 2) de 5 Ha.

La población estimada existente es de 845 habitantes (columna 3): se ha previsto una densidad neta de 300 hab/Ha. (columna 5) la población resultante de 1.650 habitantes (columna 6).

Esta población, de acuerdo al F.O.S. deberá afincarse en 1,60 Ha. (columna 7) La densidad proyectada no entra en conflicto con el F.O.T. (columna 7) que es igual a 1,2 por las mismas razones que las apuntadas en las zonas anteriores.

Ejemplo:

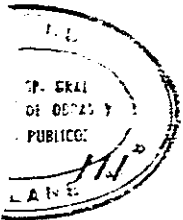
- Sup. del terreno: 346,40 m².
- Densidad neta: 300 hab/Ha. : 0,03 hab/m².
- Cantidad máx. de personas por parcela: 0,03 hab/m². x 346,40 m²:
10 personas.
- Sup. mínima admisible: 10 personas x 10 m²/persona: 100 m².
- F.O.T. según densidad: $\frac{170 \text{ m}^2}{346,40 \text{ m}^2}$: aprox. 0,29
- F.O.T. de la zona 1,2: 346,40 m². x 1,2: 415,68 m².
- F.O.S. 207,84 m².
- Cantidad de plantas: 1,2: 2 plantas
- 0,6



comercial e escala local dentro del Partido con altura limitada.

2	3	4	5	6	7	8	9	10
SUPERFICIE NETA (Ha)	POBLACION ESTIMADA EXISTENTE	DENSIDAD PROYECTADA NETA (Hab/Ha)	POBLACION PROYECTADA	SUPERFICIE MINIMA ADMISIBLE (Ha)	SUPERFICIE SEGUN FOS (Ha)	SUPERFICIE S/FOT (Ha)	POBLACION S/FOT	OBSERVACIONES
5,5	845	300	1.650	1,6	3,30	6,60	6.600	F.O.S. : 0,60
5,5	845	300	1.650	1,6	3,30	6,60	6.600	F.O.T. : 1,20

1000-3858-781 E. 03



11 de 4
4004-3958-284 P. 23k

4-AREA RI: Residencial de alta densidad

Esta área comprende cuatro zonas y 9 conjuntos habitacionales, cubriendo una superficie bruta (columna 1) de 108 Ha. y neta (columna 2) de 85 Ha.

Está dotada en su totalidad con los cuatro servicios básicos.

La población existente estimada (columna 3) es de 9,769 habitantes.

La densidad proyectada (columna 4) es de 1.000 Hab/Ha. siendo la población resultante (columna 5) de 85.000 habitantes.

De acuerdo al F.O.S. esta población deberá afincarse en 51 Ha. (columna 7)

Como en las áreas anteriores, la densidad proyectada no entra en conflicto con el F.O.T. (columna 8) que es de 2,5, ya que aplicando el límite máximo de asentamiento, (12 m²/hab.) la población resultante es superior a la proyectada (columna 5, 6 y 9).

Ejemplo:

- Sup. del terreno : 346,40 m².
- Densidad neta: 1.000 hab/Ha. : 0,1 hab/m².
- Cant. máx. de personas: 0,1 hab/m² x 346,40 m². 35 habitantes
- Cantidad de dormitorios: 18 : 18
- Sup. mínima admisible: 35 hab. x 12 m²: 420 m².
- F.O.T. según densidad neta: 420 m²: 1,2 : 1,2
- 346,40 m².
- Sup. según F.O.T.: de la zona: 346,40 m². x 2,5 : 866 m².
- Sup. según F.O.S. : 207,84 m².
- Cantidad de plantas: 2,5 : 4 plantas

0,6

Densidad Alta

	2	3	4	5	6	7	8	9	OBSERVACIONES
Superficie Neta (Ha)	Superficie Neta (Ha)	Poblacion Estimada Existente	Densidad proyectada Neta (Hab/Ha)	Poblacion proyectada	Superficie minima admisible (Ha)	Superficie segun FOS (Ha)	Superficie S/FOT (Ha)	Poblacion S/FOT	
9,3	1.337	950	950	8.835	10,60	5,58	23,25	19.375	F.O.S. : 0,60
22,7	2.936	950	950	21.565	25,88	13,62	56,75	47.292	F.O.I. : 2,5 Factor de hacinamiento 12 m2/hab.
6,4	1.329	950	950	6.080	7,30	3,84	16,--	13.333	
4,3	876	950	950	4.085	4,90	2,58	10,75	8.958	
0,7	104	950	950	665	0,80	0,42	1,75	1.458	
13,7	384	950	950	13.015	15,62	8,22	34,25	28.541	
1,--	425	950	950	950	1,15	0,60	2,50	2.083	
3,--	331	950	950	2.850	3,42	1,80	7,50	6.250	
2,--	152	950	950	1.900	2,28	1,20	5,--	4.167	
0,8	151	950	950	760	0,92	0,48	2,--	1.667	
5,5	170	950	950	5.225	6,27	3,30	13,75	11.458	
15	1.222	950	950	14.250	17,10	9,--	37,50	31.250	
0,6	352	950	950	570	0,68	0,36	1,50	1.250	
							212,50	177.082	

4004-3858-88

F. O. I.
2,5

XII
5- ÁREA R2: RESIDENCIAL DE MEDIA DENSIDAD

4004-3858-78-5. 230

Esta área comprende 10 zonas y 2 conjuntos habitacionales, cubriendo una superficie bruta de 303,5 Ha. (columna 1) y neta de 209,80 Ha. (columna 2).

Algunas zonas cuentan con todos los servicios (46,28 % de la superficie) faltando cloacas en el resto.

La población existente estimada es de 31,420 habitantes (columna 3).

La densidad neta proyectada (columna 4) en las zonas con los 4 servicios es de 620 hab/Ha. siendo en el resto de 150 hab/Ha.

La población potencial a alcanzar sería, por lo tanto de 130.076 habitantes sin embargo, tal como se expresa en la columna 5, dicha población sólo puede alcanzar a 77.107 habitantes, si se mantiene la actual dotación de servicios.

De acuerdo al F.O.S. esta población deberá afincarse en 125,88 Ha. (columna 7)

Como en las áreas anteriores, la densidad proyectada no entra en conflicto con el F.O.T. (columna 8) que es de 2,1 ya que aplicando el límite máximo de hacinamiento (12 m²/hab), la población resultante es superior a la proyectada (columna 9).

Ejemplos:

Sup. del terreno: 346,40 m².

Densidad neta: 620 hab/Ha.: 0,062 hab/m².

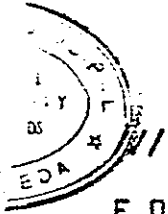
Can. máx. de personas: 0,062 hab/m². x 346,40 m²: 21 hab.

Cantidad de dormitorios: 11

Sup. mínima admisible: 21 hab. x 12 m²: 252 m².

J. de B.

4004-3858-77-1037



F.O.T.: según densidad neta: 252 m2. : 0,73
346,40 m2.

Sup. según F.O.T. de la zona : 346,40 m2. x 2,1: 727,44 m2.

Sup. según F.O.S.: 207,84 m2.

Cantidad de plantas : 2,1: 3,6 : 3,5 plantas : 4 plantas.

0,6

Residencial de media densidad:

2	3	4	5	6	7	8	9	OBSERVACIONES
AREA (Ha)	SUPERFICIE NETA (Ha)	POBLACION ESTIMADA EXISTENTE	DENSIDAD PROYECTADA NETA(Hab/Ha)	POBLACION PROYECTADA	SUPERFICIE MINIMA ADMISIBLE(Ha)	SUPERFICIE SEGUN F.O.S. (Ha)	SUPERFICIE S/F.O.T (Ha)	
	15.-	1.691	620	9.300	11,16	9.-	26,250	F.O.S. 3,60
	14.-	2.005	620	8.680	10,42	8,40	84.500	F.O.T. 2.1
	58,3	10.012	3,2 1Ha/620	23.832	22,58	34,98	102.025	Factor de hacinamiento 12 m2/hab.
6	10,3	2.092	620	16.386	7,66	6,18	18.025	
	1,5	280	150	225	0,27	0,90	2.625	
	8,6	1.259	150	1.290	1,55	5,16	15.050	
	13.-	1.391	620	8.060	9,67	7,80	22.750	
0	50.-	7.933	150	7.500	9.-	30.-	87.500	
	17,3	2.188	150	2.595	3,11	10,38	30.275	
0	9,1	831	150	1.365	1,64	5,46	15.925	
	2,2	312	620	1.364	1,63	1,32	3.850	
	10,5	1.426	620	6.510	7,81	6,30	18.375	
	209,80	31.420	-	77.107	92,50	125,88	367.150	

1004-2858281

J. de S.

4004-3958-78-271



AREA R3: Residencial de baja densidad.

Esta área comprende 5 zonas y 4 conjuntos habitacionales, cubriendo una superficie bruta (columna 1) de 233,10 m². y neta de 168,20 m². (columna 2).

Algunas zonas cuentan con todos los servicios (61,24% de la superficie) faltando cloacas en el resto.

La población estimada existente (columna 3) es de 17.004 habitantes.

La densidad neta proyectada (columna 4) en las zonas con servicios es de 220 hab/Ha. siendo en el resto de 150 hab/Ha.

La población a alcanzar sería, por lo tanto, de 37.004 habitantes.

Sin embargo, tal como se expresa en la columna 5, dicha población sólo puede ser de 32.061 habitantes, si se mantiene la actual dotación de servicios.

De acuerdo al F.O.S. la población deberá afincarse en 100,02 Ha. (columna 7)

Como en las áreas anteriores, la densidad proyectada no entra en conflicto con el F.O.T. (columna 8) que es de 1,3 ya que, aplicando el límite máximo de hacinamiento (15 m²/hab), la población resultante es superior a la proyectada (columna 5, 6 y 9).

Ejemplo:

Sup. del terreno : 346,40 m².

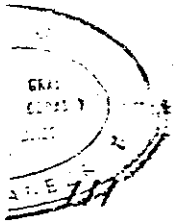
Densidad neta: 220 hab/Ha : 0,022 hab/m². x

Cant. máx. de personas: 0,022 hab/m² x 346,40 m². : 8 personas.

Cantidad de dormitorios: 4

Sup. mínima admisible: 8 personas x 15 m²/personas: 120 m².

F.O.T.: según densidad neta: $\frac{120 \text{ m}^2}{346,40 \text{ m}^2} = 0,35$



J. de S.
4004-3858-78 - 21

Sup. según F.O.T. de la zona : 346,40 m2.x 1,30 : 450,32 m2.

Sup. según F.O.S. : 207.84 m2.

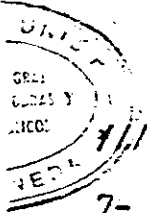
Cantidad de plantas: 1,3 : 2 plantas.

0,6

Residencial de baja densidad									
2	3	4	5	6	7	8	9	OBSERVACIONES	
CIE (Ha)	SUPERFICIE NETA (Ha)	POBLACION ESTIMADA EXISTENTE	DENSIDAD PROYECTADA NETA (Hab/Ha)	POBLACION PROYECTADA	SUPERFICIE MINIMA ADMISIBLE (Ha)	SUPERFICIE SEGUN F.O.S. (Ha)	SUPERFICIE S/F.O.T (Ha)	POBLACION S/F.O.T	
	10,4	790	150	1.560	2,34	6,24	13,52	9,013	F.O.S. : 0,60
	0,8	42	150	121	0,18	0,48	1,05	700	E.O.T. : 1,30
	92,1	7.665	39.1Ha a 150	17.525	26,29	55,26	119,73	79.820	Factor de hacinamiento 15 m ² /hab.
	13,1	1.672	7,2Ha a 220 6,9Ha a 150	2.619	3,93	7,86	17,03	11,353	
	25,8	4.832	220	5.676	8,51	15,48	33,54	22.360	
	10,3	358	220	2.266	3,40	6,18	13,39	8.927	
	0,3	53	220	66	0,10	0,18	0,39	260	
	7,4	765	220	1.628	2,44	4,44	9,62	6.413	
	8	825	150	1.200	1,80	4,80	10,40	6.933	
10	168,20	17.004	-	32.661	48,99	100,92	218,67	145.780	

4004-3058-28

J. de J.



4004-3958-20-1-9

7- AREA RI: RESIDENCIAL-INDUSTRIAL

Esta área comprende 22 zonas, cubriendo una superficie bruta (columna 1) de 1188,50 Ha. y neta de 713,23 Ha. (columna 2)

Algunas zonas cuentan con todos los servicios (18,41 % de la superficie) faltando cloacas en el resto.

La población existente estimada (columna 3) es de 149.393 habitantes.

La densidad neta proyectada (columna 4) en las zonas con servicios es de 220 hab/Ha. siendo en el resto de 150 hab/ha.

La población a alcanzar sería, por lo tanto, de 156,911 habitantes.

Sin embargo, tal como se expresa en la columna 5, dicha población sólo alcanzará a 116,877 habitantes, si se mantiene la actual dotación de servicios.

De acuerdo al F.O.S. la población deberá afincarse en 427,94 Ha. (columna 7). Como en las áreas anteriores, la densidad proyectada no entra en conflicto con el F.O.T. (columna 8) que es de 1,2 para la residencia ya que aplicando el límite máximo de hacinamiento (15 m²/hab, la población resultante es superior a la proyectada (columna 5, 6 y 9).

Para la industria se ha determinado un F.O.T. de 0,8 con el objeto de estimular el uso residencial.

Ejemplo:

Sup. del terreno: 346,40 m².

Densidad neta: 220 hab/Ha.: 0,022 hab/m².

Cant. máx. de personas: 0,022 hab/m² x 346,40 m². : 8 personas.



///

J. de d.

1004-3058-281-245

Cantidad de dormitorios: 4

Sup.mínima admisible: 8 personas x 15 m²/hab: 120 m².

F.O.T.según densidad neta: 120 m². 0,35

346,40 m².

Sup.según F.O.T.de la zona: 346,40 m².x 1,2: 415,68 m².

Sup.según F.O.S.: 207,84 m².

Cantidad de plantas: 1,2 : 2 plantas

0,6

Industrial-Industrial

1	2	3	4	5	6	7	8	9	OBSERVACIONES
Superficie Neta (Ha)	Superficie Neta (Ha)	Poblacion Estimada Existente	Densidad Proyectada Neta (Ha/Ha)	Poblacion Proyectada	Superficie Minima Admisible (Ha)	Superficie Segun FOS (Ha)	Superficie S/FOT (Ha)	Poblacion S/FOT	
2	12	1.352	220	2.640	5,04	7,2	14,40	9.600	F.O.S.: 0,60 Residencial 1,2
6	29,3	3.245	150	4.395	6,59	17,58	35,16	23,440	F.O.T.: Industrial 0,8 Factor de hacinamiento 15 m2./hab.
6	17,6	1.990	150	2.640	3,96	10,56	21,12	14.080	
6	15,5	949	150	2.335	3,49	9,30	18,60	12.400	
9	124,7	23.761	9 Ha a 220 15,7 Ha a 150	19.335	29,--	74,82	149,64	99.773	
6	22,6	2.502	150	3.390	5,08	13,56	27,12	18.080	
6	39,--	4.588	150	5.850	8,78	23,40	46,80	31.200	
3	5,8	775	150	870	1,30	3,48	6,96	4.640	
4	243,9	44.127	25 Ha a 220 218,9 Ha a 150	38.335	57,50	146,34	292,68	195.120	
6	14,5	1.507	150	2.175	3,26	8,70	17,40	11.600	
4	2,1	529	220	462	0,70	1,26	2,52	1.680	
6	22,2	2.625	220	4.884	7,33	23,32	26,64	17.760	
7	14,2	2.169	220	3.124	4,69	8,52	17,04	11.360	
2	17,--	4.027	8,5 Ha a 220 8,5 Ha a 150	3.145	4,72	10,20	20,40	13.600	
4	5,4	169	150	1.512	2,27	3,24	6,48	4.320	

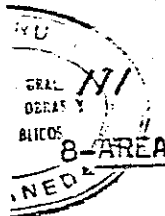
EXP-3958-88
F. 200



continuación

1	2	3	4	5	6	7	8	9	OBSERVACIONES
AREA (Ha)	SUPERFICIE NETA (Ha)	POBLACION ESTIMADA EXISTENTE	DENSIDAD PROYECTADA NETA (Ha)	POBLACION PROYECTADA	SUPERFICIE MINIMA ADMISIBLE (Ha)	SUPERFICIE SEGUN FOS (Ha)	SUPERFICIE S/FOT (Ha)	POBLACION S/FOT	
	23.-	5.357	19,4Ha a 220 3,6Ha a 150	4.808	7,21	13,80	27,80	18.400	
	42,55	10.008	150	6.382	9,58	25,53	51,06	34.040	
	34,62	8.817	150	5.193	7,80	20,77	41,54	27.693	
	14,8	4.123	220	3.256	4,88	8,88	14,76	11.840	
	4,1	1.404	220	902	1,35	2,46	4,92	3.280	
	3,88	1.365	150	582	0,87	2,33	4,66	3.107	
	4,40	923	150	672	1.-	2,69	5,38	3.587	
50	713,23	126,392	220	116.877	176,4	427,94	655,88	570,560	

1000-3058-78
 P. V.
 J. A.



8-AREA I R: Industrial Residencial:

Secretaría de Obras y Servicios Públicos	<i>J. Al. U.</i>
14004-3958-78	F. 278

Esta área comprende 12 zonas, cubriendo una superficie bruta (columna 1) de 538,8 Ha. y neta de 331 Ha. (columna 2)

La población existente estimada (columna 3) es de 42.769 habitantes.

La densidad neta proyectada (columna 4) es de 150 hab/Ha.

La población a alcanzar sería, por lo tanto, de 49.650 habitantes (columna 6).

De acuerdo al F.O.S. la población deberá afincarse en 198,60 Ha. (columna 7)

Para el uso industrial el F.O.T. asignado es de 1,2 con el objeto de estimar dicha actividad, en lo que se refiere a las industrias de 2da. categoría, poco molestas y que no generen situaciones conflictivas e incompatibles con la residencia.

En cambio para la residencia se ha determinado un F.O.T. que sólo permita la ocupación del predio con una vivienda unifamiliar.

Como en las áreas anteriores, la densidad proyectada no entra en conflicto con el F.O.T. (columna 8) que es de 9,8' para la vivienda, ya que, aplicando el límite máximo de hacinamiento (152 m²/hab) la población resultante es superior a la proyectada (columna 9).

Ejemplo:

Sup. del terreno : 346,40 m².

Densidad neta: 150/hab/Ha: 0,015 hab/m².

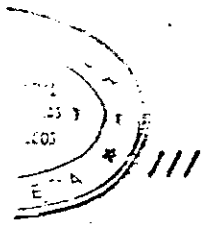
Cant. máx. de personas: 0,015 hab/m² x 346,40 m² = 5 personas

Cant. de dormitorios: 3

Sup. mínima admisible: 5 personas x 15 m²/hab = 75 m².

F.O.T. según densidad neta: $\frac{75 \text{ m}^2}{346,40 \text{ m}^2} = 0,21$

346,40 m².



1004-3258-78 E. O. V.

Sup. según F.O. T. de la zona 346,40 m2. x 0,8 = 277,12

Sup. según F.O.S.: 207,84 m2.

Cant. de plantas $\frac{0,8}{0,6} = 3,33 = 1,33$ plantas = 1 planta

0,6

Industrial-Residencial

1	2	3	4	5	6	7	8	9	OBSERVACIONES
AREA (Ha)	SUPERFICIE NETA (Ha)	POBLACION ESTIMADA EXISTENTE	DENSIDAD PROYECTADA NETA(Ha/Ha)	POBLACION PROYECTADA	SUPERFICIE MINIMA ADMISIBLE(Ha)	SUPERFICIE SEGUN F.O.S (Ha)	SUPERFICIE S/F.O.I (Ha)	POBLACION S/F.O.I	
9	11,9	3.858	150	1.755	5,27	7,02	9,36	3.120	F.O.S. = 0,60
5	2,6	526	150	390	1,17	1,56	2,08	693	Residencial 0,80 F.O.I.=Industrial 1,20
1	11,6	2.167	150	1.740	5,22	6,96	9,28	3.093	Factor de Hacinamiento 30 m2/hab.
2	1,7	364	150	255	0,76	1,02	1,36	453	
3	14,7	1.058	150	2.205	6,62	8,82	11,76	3.920	
-	45,-	840	150	6.750	20,25	27,-	36,-	12.000	
1	14,8	1.277	150	2.220	6,66	8,88	11,84	3.947	
5	54,-	6.293	150	8.100	24,30	32,40	43,20	14.400	
2	77,2	10.210	150	11.580	34,74	46,32	61,76	20.587	
2	69,2	11.721	150	10.380	31,14	41,52	55,36	10.000	
-	9,5	2.592	150	1.425	4,28	5,70	7,60	2.533	
2	19,-	1.864	150	2.850	8,55	11,40	15,20	5.067	
8	331,-	42.770	150	49.650	149	198,60	264,80	88.267	

1004-3858-38 F. 250

F. 250

VII

A. d. d.

AREA I 2: Industrial predominantemente

4004-3858-78 F. 25)

Esta área comprende 6 zonas, cubriendo una superficie bruta (columna 1) de 310 m2. y neta de 224,1 Ha. (columna 2).

La población existente estimada (columna 3) es de 28.401 habitantes.

Teniendo en cuenta el carácter netamente industrial de esta zona, es necesario inhibir el crecimiento poblacional y aún reducir la población existente.

La densidad proyectada para la residencia (columna 4) es de sólo 40 hab/Ha. alcanzando la población (columna 5) a un total de 8.964 habitantes sensiblemente menor a la estimada como existente, para estimular el crecimiento en el uso asignado.

De acuerdo con el F.O.S. (columna 7), la superficie construida de la zona alcanzaría a 134,46 Ha. Cabe destacar que esta superficie sería destinada en su mayor parte a la actividad propuesta, en tanto que la población proyectada sería la complementaria y necesaria para las necesidades de la industria.

Los valores del F.O.S. y el F.B.T. propuestos junto con los factores de hacinamiento son los que regirán la ocupación del suelo y la población destinada al uso predominante, en tanto que para la residencia regirá además el valor de la densidad.

Plantamiento Industrial.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	OBSERVACIONES
AREA (Ha)	SUPERFICIE NETA (Ha)	POBLACION ESTIMADA EXISTENTE	DENSIDAD PROYECTADA NETA (Hab/Ha)	POBLACION PROYECTADA	SUPERFICIE MINIMA ADMISIBLE (Ha)	SUPERFICIE SEGUN F.O.S (Ha)	SUPERFICIE S/F.O.T (Ha)	POBLACION S/F.O.T	
	8,7	1.444	40	348	1,22	5,22	13,05	3.729	F.O.S = 0,60
	9,--	1.206	40	360	1,26	5,40	13,50	3.857	F.O.T = 1,50
	10,--	1.041	40	400	1,40	6,--	15,--	4.286	Factor de hacinamiento 35 m ² /hab.
	79,2	12.035	40	3.168	11,09	47,52	118,80	33.943	(*) La densidad estipulada para residencia.
	6,6	851	40	264	0,93	3,96	9,90	2.829	
	110,6	11.825	40	4.424	15,48	66,36	165,90	47.400	
	224,1	28.402	40	8.964	30,38	134,46	336,15	96.043	

1004-3850-28
 F. 25
 A. del



J. S. C.

14004-3958-28-1-253

16-AREA I1- Industrial exclusivo

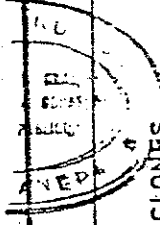
Esta área comprende 6 zonas, cubriendo una superficie bruta (columna 1) de 421,4 Ha. y neta de 329,10 Ha. (columna 2)

La población existente estimada (columna 3) es de 29.297 habitantes.

La localización de las diferentes zonas que comprenden esta área son particularmente adecuadas para el uso propuesto.

Por el carácter de la zona, la residencia se convierte en un uso no conforme. Por dicha razón, no se proyecta densidad pues se considera que sólo deben residir en ella, la población complementaria de la actividad, tal como la vivienda del encargado, personal de vigilancia, etc.

La población afectada a la actividad industrial estará regida por los valores del F.O.T. y del factor de hacinamiento adecuado a las características del rubro a explotarse como de las dimensiones de la empresa.



Industrial excluyente.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	OBSERVACIONES
Superficie Neta (Ha)	Superficie Neta (Ha)	Población Estimada Existente	Densidad Proyectada Neta (Hab/Ha)	Población Proyectada	Superficie Mínima Admisible (Ha)	Superficie Segun FOS (Ha)	Superficie S/FOT (Ha)	Población S/FOT	
02,2	7,826					49,32	147,96	4,23	F.O.S. = 0,60
3,--	784					1,80	5,40	0,15	F.O.L. = 1,80
27,3	2.218					16,38	49,14	1,40	Factor de hacimiento 35 m2/hab.
37,3	3.431					22,38	67,14	1,92	
59,2	3.461					35,52	106,56	3,05	
120,1	11.577					72,06	216,18	6,18	
227,1	29.297					197,46	592,38	16,93	

4004-3858-28-25

J. del



//

11-ANEXO I D :Area de Inflamables

Años J. de J.	
4004-3858-22-	F. 954

Esta área cubre una superficie bruta de 261,3 Ha.(columna 1) y neta de 227,10 Ha.(columna 2).

La población existente estimada(columna 3) es de 550 habitantes.

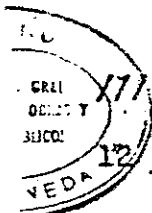
Dadas las características de esta zona, no se proyecta población, dado que se encuentra congelada en su crecimiento por la radicación de Industrias peligrosas.

:Area de Inflamables.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	OBSERVACIONES
Superficie Neta (Ha)	Superficie Neta (Ha)	Poblacion Estimada Existente	Densidad Proyectada Neta (Hab/Ha)	Poblacion Proyectada	Superficie Minima Admisible (Ha)	Superficie Segun F.O.S. (Ha)	Superficie S/F.O.T (Ha)	Poblacion S/F.O.T	
227,10	227,10	550				113,55			F.O.S. = 0,60
227,10	227,10	550				113,55			Area congelada

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including a signature and some illegible text.





12 AREA C11: Banda de Circulación

Servicios	
D. al d.	
Rep 1004-3258-28	F. 257

Esta área comprende una superficie (columna 1) de 88,10 Ha. colindante con vías troncales de reducida ocupación del suelo, destinada a usos complementarios de la circulación vehicular.

La población existente (columna 3) estimada es de 3.931 habitantes. La densidad proyectada en la zona con servicios completos es de 200 hab/Ha. (columna 4) y la población resultante de 17.620 habitantes (columna 5).

Sin embargo de mantenerse la actual dotación de servicios, la población sólo puede alcanzar a 13.935 habitantes.

INSTITUTO VENEZOLANO DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS
 DIVISION DE INVESTIGACIONES Y SERVICIOS TECNOLÓGICOS
 LABORATORIO DE INVESTIGACIONES Y SERVICIOS TECNOLÓGICOS

INSTITUTO VENEZOLANO DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS
 DIVISION DE INVESTIGACIONES Y SERVICIOS TECNOLÓGICOS
 LABORATORIO DE INVESTIGACIONES Y SERVICIOS TECNOLÓGICOS

INSTITUTO VENEZOLANO DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS
 DIVISION DE INVESTIGACIONES Y SERVICIOS TECNOLÓGICOS
 LABORATORIO DE INVESTIGACIONES Y SERVICIOS TECNOLÓGICOS

Banda de Circulación.

2	3	4	5	6	7	8	9	OBSERVACIONES
Superficie Neta (Ha)	Población Estimada Existente	Densidad Proyectada Neta (Hab/Ha)	Población Proyectada	Superficie Mínima Admisible (Ha)	Superficie Segun FOS (Ha)	Superficie S/FOT (Ha)	Población S/FOT	
39,70	1.747	150	6.585	9,86	23,87	47,74	31.827	F.O.S. := 0,60
43,90	2.184	11,4 Ha a 200	7.350	11,03	26,34	52,68	35.120	F.O.T. := 1,20
88,10	3.931	33,8 Ha a 150	13.935	20,91	50,20	100,42	66.944	Factor de hacinamiento 15 m ² /hab.

6004 3958-28- F. 258 J. del.



///

13- AREA R: RESERVA

E. de d.	
9007-3858-8	F. 253

Esta área comprende 1100,6 Ha. (columna 1), con una población estimada existente de 1.097 habitantes (columna 3).

Si bien esta zona está afectada al Cinturón Ecológico del Área Metropolitana, al 30% será destinado a viviendas. De acuerdo con esto se ha proyectado una densidad bruta de 5 Hab/Ha. y una población resultante sería de 5.503 habitantes.



Reserva:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	OBSERVACIONES
AREA (Ha)	SUPERFICIE NETA (Ha)	POBLACION ESTIMADA EXISTENTE	DENSIDAD PROYECTADA bruta (Hab/Ha)	POBLACION PROYECTADA	SUPERFICIE MINIMA ADMISIBLE (Ha)	SUPERFICIE SEGUN F.O.S (Ha)	SUPERFICIE S/F.O.T (Ha)	POBLACION S/F.O.T	
1,60	1.100,60	1.097	5	5.503	8,25	165,09	330,18	-	F.O.S. = 0,15 F.O.T. = 0,30
									Factor de hacinamiento 15 m2/hab.
1,60	1.100,60	1.097	5	5.503	8,25	165,09	330,18	-	

4004-3958-78 F. de g. Plo



ESTUDIO POBLACION GENERAL

4004-3958-22-201

En este cuadro se expresan los totales respectivos de cada área, considerando la población proyectada potencial neta del Partido (salvo para el área de Reserva)(R), suponiendo dotación completa de Servicios Esenciales.

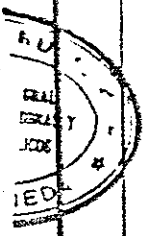
Se tuvo en cuenta que la densidad bruta máxima fijada por la Ley es de 150 hab/Ha. descontando del Area Urbana, la superficie afectada a Zonas I1 (Industrial exclusivo) e IO (Area de Inflamables), incluyendo la superficie destinada a Reserva y Urbanización Futura.

No se proponen, en este último caso, densidades máximas por cuanto se trata de zonas sujetas a renovación urbana, que mantienen el uso existente hasta el momento, con prohibición de realizar otras obras que no sean de mantenimiento. Deberán ser objeto de estudios particularizados e individuales con el fin de asignarles el uso predominante definitivo, siendo la intención del Municipio de recuperar el máximo posible para espacios verdes y recreativos.

La densidad bruta alcanzada es de 149 hab/Ha. y la población estimada potencial de 680,068 habitantes. Queda un remanente a ser aplicado a las zonas de urbanización futura, una vez completados los estudios correspondientes.

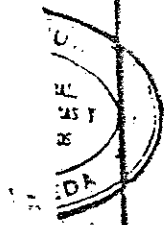
Con respecto a los factores de hacinamiento utilizados se hace notar que fueron considerados meramente a los efectos de posibilitar comparaciones entre las densidades y el F.D.T. respectivos.

La densidad y superficie del Area de Reserva (R), se consideraron en términos brutos, teniendo en cuenta que se trata de una situación especial por su afectación al programa del Cinturón Ecológico y que sólo podrá destinarse a urbanización el 30% de las tierras a recuperar por el proceso de relleno.



PREVENTIVA-Catálogo Poblacional General

1	2	3	4	5	6	7	8	9	OBSERVACIONES
Superficie Neta (Ha)	Superficie Neta (Ha)	Población Estimada Existente	Densidad Proyectada Neta (Hab/Ha)	Población Proyectada	Superficie Mínima Admisible (Ha)	Superficie Segun FOS (Ha)	Superficie S/FOT (Ha)	Población S/FOT	
20	33,30	6.297	1.800	159.940	60.-	19,98	99,90	99.900	F.O.S.=0,60 F.O.T.=3 Fac.hacinam. 10 m2/hab.
40	132.-	24.376	1.000	132.000	132.-	79,32	363.-	363.000	F.O.S.=0,60 F.O.T.=2,75 Eac.hacinam. 10 m2/hab.
70	5,50	845	300	1.650	1,6	3,30	6,60	6.600	F.O.S.=0,60 F.O.T.=1,2 Fac.hacinam. 10m2/hab.
50	85.-	9.769	950	80.750	97.-	51.-	212,50	177.082	F.O.S.=0,60 F.O.T.=2,50 Fac.hacinam. 12m2/hab.
50	202,80	31.420	620	130.076	156,09	125,88	440,58	367.150	F.O.S.=0,60 F.O.T.=2,10 Fac.hacinam. 12m2/hab.
10	168,20	17.004	220	137.004	55,51	100,92	218,66	145.773	F.O.S.=0,60 F.O.T.=1,30 Fac.hacinam. 15m2/hab.
50	713,23	126.392	220	156.911	235,36	427,94	855,87	570.584	F.O.S.=0,60 F.O.T.=Rest. 1,2 Ind.0,8F.hac.15m2/hab
90	331.-	42.769	150	149.650	149.-	198,60	264,80	88.266	F.O.S.=0,60 F.O.T. RO,8 Ind.1,2 F.hac.30m2/hab.
-	224,10	28.401	140	8.964	13.-	134,60	336,15	96.042	F.O.S.=0,60 F.O.T.=1,5 F.hac. 35m2/hab.
40	329,10	29.297	-	-	-	197,46	592,38	169.251	F.O.S.=0,60 F.O.T.=0,60 Fac.hacinam. 70m2/hab.
30	227,10	550	-	-	-	113,55	-	-	F.O.S.=0,60 F.O.T.=1 Fac.hacinam. 15m2/hab.
10	88,10	3.931	200	17.620	26,43	52,86	105,72	70.480	F.O.S.=0,15 F.O.T.=0,30 Fac.hacinam. 15m2/hab.
50	-	1.097	(1)	15.503	8,25	165,09	330,18	-	(1) Densidad bruta.
20	-	4.373	(1)	-	-	-	-	-	



PREVENTIVA--Estudio Poblacional General--Continuación

2	3	4	5	6	7	8	9	OBSERVACIONES
CIE (Ha)	POBLACION ESTIMADA EXISTENTE	DENSIDAD PROYECTADA NETA (Hab/Ha)	POBLACION PROYECTADA	SUPERFICIE MINIMA ADMISIBLE (Ha)	SUPERFICIE SEGUN F.O.S. (Ha)	SUPERFICIE S/F.O.T (Ha)	POBLACION S/F.O.T	
60	-	NETA	POPULACION PROYECTADA	-	41,3	41,3		F.O.S. 0,5 F.O.T. 0,5
48	326,521	(1) 257	680,086	1.020,10	1.670,50	3.826,34	2.110.511	(1)Area Reserva: 330 Ha. U.F.:Sup.Bruta

4004-3958-77 = 26F



4004-2958-22 F. 264

Modificación de las caratulas de planos de construcción y subdivisión

A partir de la fecha de puesta en vigencia de esta Ordenanza, todas las presentaciones referidas a subdivisiones y construcciones en el Partido, modificarán la carátula de los planos de acuerdo a los modelos que se adjuntan, donde deberán constar los indicadores y factores de uso, F.O.S., F.O.T. y Densidad correspondientes a la zona de encuadre, así como certificación de la dotación de servicios existentes en el predio.

Asimismo, todo plano de subdivisión de parcelas edificadas deberá indicar para cada una de ellas:

- a) Pórtico determinado por el edificio, con medidas perimetricas, y su ubicación en la parcela.
- b) Total de la superficie ocupada y proyectada sobre la parcela (cubierta y - semicubierta).
- c) En edificios destinados a viviendas multifamiliares, comercios, oficinas, edificios de uso mixto, hoteles, galerías comerciales, etc. el número de habitantes.
- d) Superficie cubierta total.
- e) F.O.S. y F.O.T. resultantes de la construcción existente en la parcela o parcelas edificadas a crear, si se trata de viviendas unifamiliares; edificios en planta baja o de usos no comprendidos en el inciso c) y F.O.S., F.O.T. y Densidad Neta, en los casos establecidos en dicho inciso.

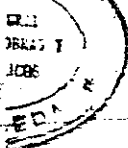
Los datos solicitados en b), c), d), y e) se indicarán en el cuadro que corresponda al caso, de acuerdo a los siguientes modelos, el que deberá ser ubicado en la parte del plano destinada a la planimetría, balances, etc.

En el caso de edificios en planta baja, dichos datos podrán ser insertados en cada parcela, estableciendo en notas el uso que corresponda

CUADRO A
PARCELAS CON EDIFICIOS DE PLANTA BAJA EXCLUSIVAMENTE

PARCELA		SUPERFICIE CUBIERTA (m2)		F.O.S. (5)	F.O.T. (6)
NO	SUPERFICIE (m2) (1)	OCUPADA Y PROYECTADA SOBRE LA PARCELA(2)	TOTAL (3)		

4004.3958-11 F. 265



ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DEL SUELO

Etapa del Proceso de Ordenamiento	APROBADA POR		
	Instrumento legal	Número	Vigente a partir de

UBICACION

AREA	SUBAREA	ZONA			
SERVICIOS ESENCIALES					
		Agua Corriente	Cloacas	Pavimento	Luz eléctrica
Previsos para la zona					
Existentes en la parcela					

USOS PREDOMINANTES Y COMPATIBLES

RESTRICCIONES:

RETIROS (m)			Altura Max.	Tipo de Edif.	OTRAS
De frente	De fondo	Laterales			

NORMAS DE USO Y OCUPACION

PREMIOS (% DE INCREMENTO EN LA D.N. Y FOT)

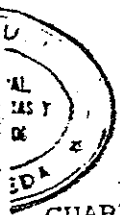
	ARTICULO 47 INC.					TOTAL
	a	b	c	d	e	
Incremento						

	D.N. Máx.	FOS Máx	FOT Máx.	Incr. Prem.	FOT. Máx	D.N. m

Cálculo del número máximo de personas (N) y verificación: a) que la superficie cubierta proyectada es igual o mayor que la mínima, o igual o menor a la máxima superficie permitida; b) que la superficie (S) que proyecta el edificio es menor a la que corresponde por aplicación del FOS; c) que la superficie para estacionamiento proyectada, es igual o mayor que la admitida.-

J. C. d.

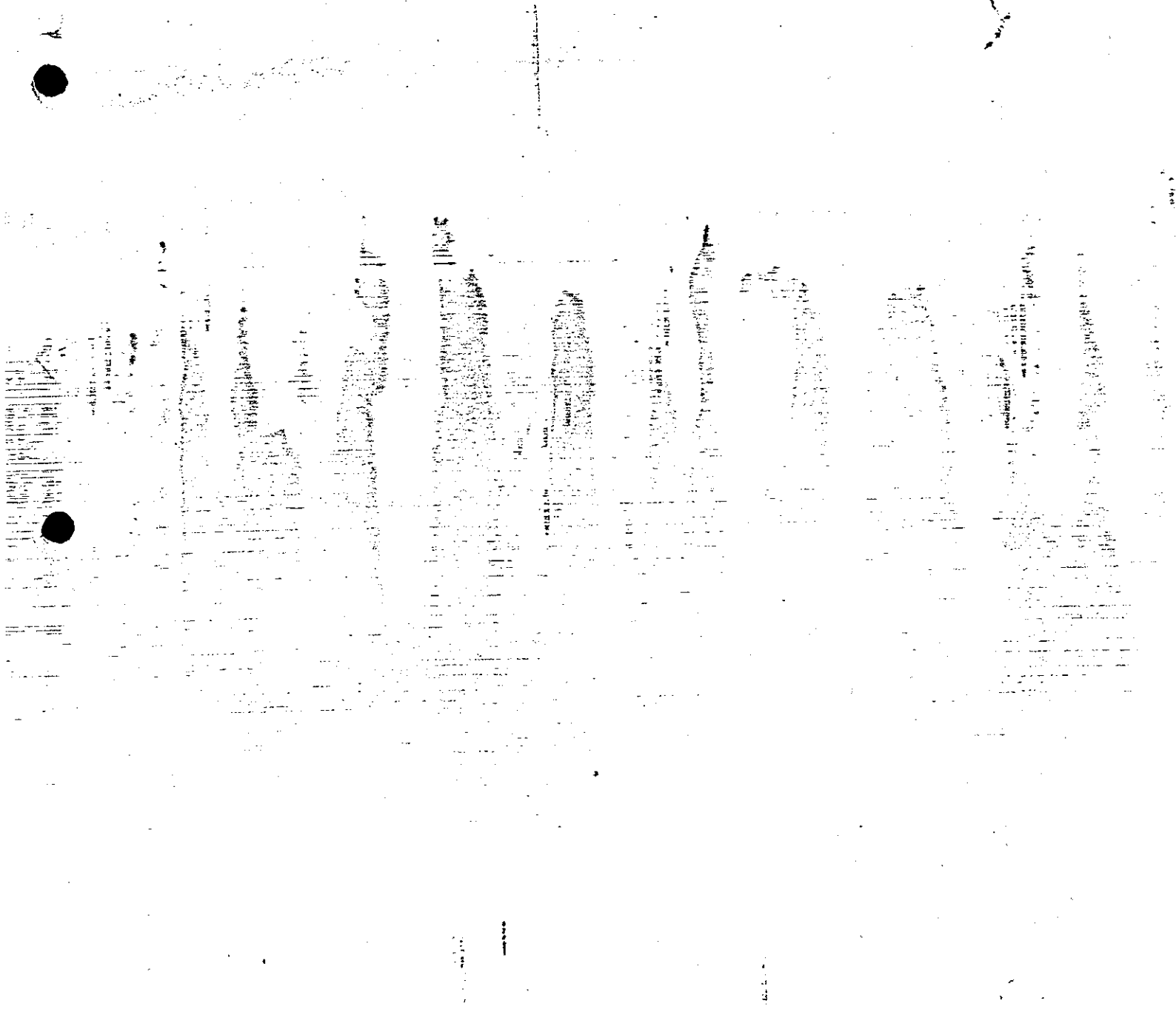
9004-2858-28^I. 266



CUABRO B

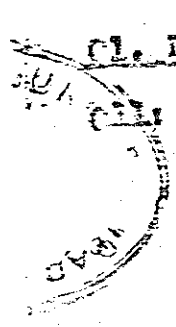
PARCELAS CON EDIFICIOS DE PLANTA BAJA Y UNO O MAS PISOS ALTOS

NO	PARCELA	SU PERFICIE CUBIERTA (M2)		NUMERO DE HABITANTES	INDICADORES URBANISTICOS		
		SUPERFICIE (m2) (1)	ocupada y proyectada sobre la parcela (2)		TOTAL (3)	F.O.S. (5)	F.O.T. (6)



ANEXO I

DE LIMITACION DE LAS AREAS - INCISO B) DE LAS NORMAS PARTICULARES DE ZONIFICACION PREVENTIVA



Cl. Delimitación del Área:

Es el área comprendida por una línea que pasa por el fondo de los lotes frontistas a AV. PTE. B. MIERE, lado par; CHACABUCO LEVALLE; una línea que pasa por el fondo de los lotes frontistas a MONTES DE OCA, lado impar; una línea que pasa por el fondo de los lotes frontistas a AV. PTE. B. MIERE, lado par; línea que pasa por el fondo de los lotes frontistas a 25 DE MAYO lado par; H. PERALLOS; una línea que pasa por el fondo de los lotes frontistas a 25 DE MAYO, lado impar; una línea que pasa por el fondo de los lotes frontistas a MARCONI, lado par; SAN MARTIN; una línea que pasa por el fondo de los lotes frontistas a AV. PTE. B. MIERE, lado par; VIA DEL RECREO (IL GENERAL CA (VICERRETA); una línea que pasa por el fondo de los lotes frontistas a AV. PTE. B. MIERE, lado impar; ITALIA; H. BELGRANO; 9 DE JULIO; línea que pasa por el fondo de los lotes frontistas a H. BELGRANO, lado impar; MALPO; LIMITE CATASTRAL en lotes 31 y 32 - MONTANA 1 - SECCION B - CIRCUNSCRIPCION II; línea que pasa por el fondo de los lotes frontistas a MALPO, lado impar; línea que pasa por el fondo de los lotes frontistas a MALPO, lado impar; línea que pasa por el fondo de los lotes frontistas a AV. PTE. B. MIERE, lado impar; NUEVO FUENTE PLAZA BONDY, CARTEL PUNCH; AV. PUNCH; J.J. FLORES; CORREA DEL RIO; CHENCO.

(12: Es el área comprendida por los lotes frontistas a AV. PTE. B. MIERE, lado impar hasta CITE. CRAIG y SALTA.

1958

C2a: Delimitación de áreas

C2a1: Es el área comprendida por los lotes frontistas a AV. GRAL. ROCA desde LEVALLS hasta 10 de OCTUBRE.



C2a2: Es el área comprendida por los lotes frontistas a AV. PTE. B. NIEME lado par, desde VIALONGO SARONDI hasta GILLY y OBES y desde SAN PEDRO hasta ALVAREZ; lotes frontistas a AV. PTE. B. NIEME, lado impar desde CALTA hasta SAN LORENZO.

C2a3: Es el área comprendida por los lotes frontistas a AV. PTE. B. NIEME, lado par desde AMOLAGUERRE a DANWIK y desde SAN VICENTE a LOBOR; lotes frontistas a AV. PTE. B. NIEME, lado impar desde SAN LORENZO a CORVALAN; lotes frontistas a CENICIENTO UNIBERTO desde AV. PTE. B. NIEME hasta AMEL. SOLIER.

C2a4: Es el área comprendida por los lotes frontistas a SAN NICOLAS lado impar, desde LAS FLORES hasta MONTE; lotes frontistas a LAS FLORES, lado par, desde SAN NICOLAS hasta BARADINO (AV. GRAL. ROCA, SANAL (QUILMES)); lotes frontistas a AV. R. FRANCISCO lado impar, desde MARIA BLANCA hasta MONTE; lotes frontistas a BOLIVAR, lado impar, desde MARIE FLEU a LAS FLORES; lotes frontistas a LAS FLORES, desde AV. R. FRANCISCO hasta AV. PTE. B. NIEME y lotes frontistas a AV. PTE. B. NIEME, lado par, desde LOBOR hasta RINIER con QUILMES.

C2a5: Es el área comprendida por los lotes frontistas a AV. PTE. B. NIEME, lado impar, desde CONDORCO hasta LIMITE con QUILMES; lotes frontistas a AV. R. FRANCISCO, desde CONDORCO hasta GRAL. GONZALEZ; lotes frontistas a GRAL. GONZALEZ, desde AV. PTE. B. NIEME hasta QUILMES; lotes frontistas a H. ACCASINI,

C2a6: Es el área comprendida por los lotes frontistas a AGUERO y PABLO CORONDA, lado impar, desde GRAL. BELGRANO a SUIPACHA; lotes frontistas a AGUERO, lado par, desde SUIPACHA hasta GRAL. CAJADO.



C2a7: Es el área comprendida por los lotes frontistas a GRAL. BELGRANO, desde AGUERO hasta CNO. GRAL. BELGRANO, excluyendo el trazo comprendido entre CARRILLO y N. RAMOS, lado par; lotes frontistas a CNO. GRAL. BELGRANO desde PAYSANDE hasta SALADO.

C2a8: Es el área comprendida por J.J. PONSASTA; AV. PAVON; COLON; línea que pasa por el fondo de los lotes frontistas a AV. PAVON, lado par; DIAZ VELDZ; AV. PAVON; ALTE. TORO; línea que pasa por el fondo de los lotes frontistas a AV. PAVON, lado par; NEPTUN; AV. PAVON; CAMPI JUDIO; ITALIA; SDO. CAHUEL; línea que pasa por el fondo de los lotes frontistas a AV. PAVON, lado par; BUSTAMANTE; BRASIL; línea que pasa por el fondo de los lotes frontistas a RIO DE JANEIRO, lado impar; PARAGUAY, una línea que pasa por el fondo de los lotes frontistas a AV. PAVON, lado impar; línea que pasa por el fondo de los lotes frontistas a CABILDO, lado par; BOMBE BOMBE; línea que pasa por el fondo de los lotes frontistas a CABILDO, lado impar; PSE. ARAOZ; CHILE; línea que pasa por el fondo de los lotes frontistas a AV. PAVON, lado impar; MARIO BRAVO; línea que pasa por el fondo de los lotes frontistas a JUJUY, lado impar; ESTRE RICO; línea que pasa por el fondo de los lotes frontistas a AV. PAVON, lado impar; línea que pasa por el fondo de los lotes frontistas a CABILDO, lado par; CARRILLO DEL ESTERO; MEXICO; línea que pasa por el fondo de los lotes frontistas a SANTA FE, lado par; URUGUAY; línea que pasa por el fondo de los lotes frontistas a AV. PAVON, lado impar; DIVINO; CHALOUS; TER. GENERAL TRABA; línea que pasa por el fondo de los lotes frontistas a CABILDO

el fondo de los lotes frentistas a AV. PAVON, lado impar; línea que pasa a 30m. de la línea municipal sobre AV. PAVON, lado impar.

C2a9: Es el área comprendida por las líneas que pasan por el fondo de los lotes frentistas a GRAL. GORIBI, AV. B. RIVADAVIA, AV. PAVON, lado impar; AV. B. RIVADAVIA, lado par; AV. GALICIA; CABILDO; ENTRE RIOS; línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a AV. B. RIVADAVIA, lado par; BRASIL; AV. B. RIVADAVIA; CHILE; línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a AV. B. RIVADAVIA, lado impar; MISIONEROS; TTE. CNEL. GUILFFA; ENTRE RIOS; línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a AV. B. RIVADAVIA, lado impar; ING. T. DI TELLA; CNEL. DIAS; AV. GALICIA; línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a AV. B. RIVADAVIA, lado impar; TIERRA DEL FUEGO; T. ALDECOA; C. FIORITO; línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a AV. B. RIVADAVIA, lado impar; SAN LUIS, J. GIRIBONE.

C2a10: Es el área comprendida por la línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a URUGUAY, lado impar; línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a AV. PAVON, lado impar URUGUAY; línea que pasa por los fondos de los lotes frentistas a SANTA FE, lado par; MEJICO, SGO. DEL ESTERO; línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a AV. GALICIA, lado par; CABILDO; AV. GALICIA; línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a AV. B. RIVADAVIA, lado par; línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a AV. GALICIA, lado impar; línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a SANTA FE, lado impar.-

MUNICIPALIDAD DE AVELLANEDA

BILDO, lado impar; BEGUERESTAIN; líneas que pasan por el fondo de los lotes frentistas a CABILDO y SANTA FE, lado par; BRASI línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a SANTA FE, lado impar; PARAGUAY; PJE. J. CHAVES; línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a CABILDO, lado par; LA RIOJA; línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a CABILDO, lado impar; PJE. J. CHAVES; CHILE; línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a SANTA FE, lado impar.

C2a12: Es el área comprendida por los lotes frentistas a AV. GUEMES, lado par desde GRAL. PINTOS hasta AGUERO, lotes frentistas a AV. GRAL. GUEMES, desde AGUERO hasta TTE. GRAL. LAFUENTE, lotes frentistas a AGUERO, lado impar; desde AV. GRAL. GUEMES hasta PJE. SARMIENTO.

C2a13: Es el área comprendida por los lotes frentistas a CORONEL LACARRA, desde TTE. CNEL. LAFUENTE hasta BUSTAMANTE.

C2b: Delimitación del área:

Es el área comprendida por las líneas que pasan por el fondo de los lotes frentistas a L.N. ALEM e ING. L.A. HUERGO, lado par; A. DEBENEDETTI; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a PJE. CESPEDES y su virtual prolongación; lado impar; L.N. ALEM; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a ING. L.A. HUERGO, lado impar; DEFENSA y una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a ING. L.A. HUERGO, lado par; PJE. SUPERI; F. QUIROGA; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a L.N. ALEM, lado impar; STO. PONCE.

MUNICIPALIDAD DE AVELLANEDA

Pl : Delimitación del área:

Pl₁: Es el área comprendida por E. ZEBALIOS; VIAS DEL FERROCARRIL GRAL. ROCA (CRUCESITA); una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a AVDA. PTE. B. MITRE, lado par; SARMIENTO; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a MARCONI, lado par; línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a 25 DE MAYO, lado impar.

Pl₂: Es el área comprendida por P. AMEGHINO; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a 25 DE MAYO, lado par; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a PTE B. MITRE, lado par; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a MONTES DE OCA, lado impar, LEVALLE; CHACABUCO; línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a AV. PTE. B. MITRE, lado par; C. PELLEGRINI.

Pl₃: Es el área comprendida por una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a AV. PTE. B. MITRE, lado impar; VIAS DEL FERROCARRIL GRAL. ROCA (CRUCESITA); M. BELGRANO; ITALIA.

Pl₄: Es el área comprendida por una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a M. BELGRANO, lado impar; 9 DE JULIO; J.B. PALAA; MAIPU.

Pla: Delimitación del área:

Pla₁: Es el área comprendida por J.M. ESTEVEZ; PJE. CROACIA; ARROYO MACIEL; ACCESO SUDESTE.

Pla₂: Es el área comprendida por la virtual prolongación de la calle ROBLES; AZUL; PIN O; LAS FLORES.



R1a4: Es el área comprendida por la traza del ACCESO SUDESTE; EDISON; GRAL. ESCALADA; GENOVA; R. INDARTE; M-ORSE; CNEL. ESPORA; GENOVA.

R1a5: Es el área comprendida por AV. PTE. P. MITRE; CONDARCO; CNEL. BRANDSEN; H. CORVALAN.

R1a6: Conjunto Habitacional existente dentro de la zona R2a2 que consta de 2 edificios situados sobre DIAZ VELEZ entre las prolongaciones virtuales de BERUTTI y PJE. MENDOZA.

R1a7: Es el área comprendida por A. GUIFRA. AV. GRAL. GUEMES; E. BERISO.

R1a8: Es el área comprendida por TTE. CNEL. LAFUENTE; POLVAREDA; CENTENARIO URUGUAYO; CARABELAS; GRAL. PICO; J.M. DE LA SERNA; OYUELA.

R1a9: Es el área comprendida por USHUAIA; GRAL. PAZ; SGTO. CABRAL; ITALIA.

R2: Delimitación del área:

R2₁: Es el área comprendida por una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a AV. R. FRANCO, lado impar; MONTE; M. MORENO; LIMITE QUILMES; una línea que pasa por el fondo los lotes frentistas a AV. PTE. B. MITRE, lado par; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a LAS FLORES, lado impar.

R2₂: Es el área comprendida por una línea que pasa por el fondo

lado impar; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a LAS FLORES, lado par; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a AV. PTE. B. MITRE, lado par; SAN VICENTE; M. MORENO; B-AHIA BLANCA.

MUNICIPALIDAD DE AVELLANEDA

R23:

Es el área comprendida por una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a AV. GRAL. ROCA, lado impar; 12 DE OCTUBRE; AV. GRAL. ROCA; GRAL. ZAMUDIO; PJE. SIN NOMBRE; CNEL. ESPORA; AV. GRAL. ROCA; A. DEBENEDETTI; J.M. ESTRADA; ARRIBENOS; CNTE. CRAIG; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a AV. PTE. B. MITRE, lado par; VIAS DEL FERROCARRIL GRAL. ROCA (CRUCESITA); E. ZEBALLOS; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a 25 DE MAYO, lado par; F. AMEGHINO; MONTES DE OCA; E. S. ZEBALLOS; LEVALLE.

R24:

Es el área comprendida por una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a AV. PTE. B. MITRE, lado impar; GRAL. GUEMES; GRAL. SAN MARTIN; VIAS DEL FERROCARRIL GRAL. ROCA (CRUCESITA).

R25:

Es el área comprendida por PILA; GRAL. CHENAULT; M. MORENO; GELLI y OBES; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a PTE. B. MITRE, lado par; VIAS DEL FERROCARRIL GRAL. ROCA (R. QUILLES).

R26:

Es el área comprendida por M. MORENO; DARWIN; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a AV. PTE. B. MITRE, lado par; SAN PEDRO.

MUNICIPALIDAD DE AVELLANEDA



línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a MALPU, lado impar; LIMITE CATASTRAL ENTRE LOTES 31 y 32 - MANZANA 1 - SECCION B - CIRCUNSCRIPCION II; J.B. PALAA; prolongación virtual 9 DE JULIO; COLON; GRAL. LAVALLE; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a COLON, lado par; M. ACOSTA; DIAZ VELEZ; línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a PAVON, lado par; COLON; NUEVO PUENTE PUEYRREDON, CARRIL PAVON.

R2₈: Es el área comprendida por las VIAS DEL FERROCARRIL GRAL. ROCA (RAMAL QUILMES); una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a AV. PTE. B. MITRE, lado impar; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a CENTENARIO URUGUAYO, lado impar; MANUEL BELGRANO; ELIZALDE.

R2₉: Es el área comprendida por una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a AV. PTE. B. MITRE, lado impar; M. CORVALAN; CNEI. BRANDSEN; CONDARCO; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a AV. PTE. B. MITRE, lado impar; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a GRAL. CADORNA, lado impar; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a M. BELGRANO lado par; CONDARCO; M. BELGRANO; MATANZA; M. BELGRANO; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a CENTENARIO URUGUAYO, lado par.

R2₁₀: Es el área comprendida por una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a AVDA. PTE. B. MITRE, lado impar; LIMITE QUILMES; M. BELGRANO; CNEI. LYNCH, M. BELGRANO; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a GRAL. CADORNA, lado par.

R2a: Delimitación del área:

Y CRISTE DEL CAMPO DE DEPORTES (LOTE 10 + FRACCION I - SECCION F - CIRCUNSCRIPCION I); CONGORA; L.R. ALBA; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a PJE. CHEL. CROPEDES y su virtual prolongación, lado impar.



R3₂: Es el área comprendida por DIAZ VELEZ; A. ALSINA; VIAS DEL FERROCARRIL GHAL. ROCA (RAMAL QUILMES) ESPAÑA.

R3 : Delimitación del Área:

R3₁ : Es el área comprendida por GOYETA; LAS FLORES; PARAMARIBO; G. CRUZ.

R3₂ : Es el área comprendida por PARAMARIBO; LIMITE QUILMES; J. J. BENTON; MONTE.

R3₃ : Es el área comprendida por SAN NICOLAS; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a LAS FLORES, lado por BARADERO; BAHIA BLANCA; M. MORENO; SAN VICENTE; BARADERO; CHEL. SENOS; SAN ISIDRO; LOBOS.

R3₄ : Es el área comprendida por AV. R. FRANCO; CAMINO ACCESO A CAPITAL FEDERAL; prolongación virtual de E. ZOLA; LIMITE QUILMES; M. MORENO; MONTE.

R3₅ : Es el área comprendida por una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a AV. PEE. B. MITRE, lado impar; VIAS DEL FERROCARRIL GHAL. ROCA (RAMAL QUILMES); GHAL. SAN MARTIN; GHAL. CHILDES.

R3 : Delimitación del Área:

P3a₂: Es el área comprendida por AV. URAL, ROCA; CNEL. ESPORA; PJE. SIN NOMBRE; GRAL. ZAMUDIO.

P3a₃: Es el área comprendida por AGUERO; CENTENARIO URUGUAYO; LA POLVAREDA; TTE. CNEL. LAFUENTE; CEUELA.

P3a₄: Es el área comprendida por CAMPICHUELO; PAYSANU; CNO. GRAL. BELGRANO; CONDARCO.

FI : Delimitación del área:

FI₁ : Es el área comprendida por SOTO. PONCE; A. DEBENEDETTI; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a ING. HUENGO; lado par; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a L.N. ALMI, lado par.

FI₂ : Es el área comprendida por SOTO. PONCE; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a L.N. ALMI, lado impar; F. QUIROGA; PJE. SUPERI; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a ING. L.A. HUENGO, lado par DEFENSA; ACCESO SUDENTE; FIGUEROA; ACCESO SUDENTE; ANFOYO HACIEL; PJE. CROACIA; J.M. ESTEVEZ; ACCESO SUDENTE.

FI₃ : Es el área comprendida por una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a ING. L.A. HUENGO, lado impar; L. N. ALMI; GONG RA; EJES MEDIANOS DE OESTE Y SUR DEL CAMPO DE DEPORTES (LOTE 102 - FINCA ION I - SECCION F - CIRCUNSCRIPCION I); J.M. NUÑEZ; CAMPANA; A. DEBENEDETTI; CARDEVAL; ACCESO SUDENTE; DEFENSA.

MUNICIPALIDAD DE AVELLANEDA.

REG. GEN. ESTADAL
E INFORMACIONAL
3 95 8



RI₅ : Es el área comprendida por el ACCESO SUDESTE; A. DEBENEDETTI; H. CORTES; AV. J. DIAZ DE SOLIS; P. AGRELO; MORSE; R. INDARTE; GENOVA; GRAL. ESCALADA; EDISON; una línea imaginaria paralela a 100m. hacia el SUDOESTE del borde inferior de la traza del ACCESO SUDESTE; SARANDI; MORSE; GRAL. PLAZA; AV. J. DIAZ DE SOLIS; NUEVA YORK; FRANKLIN; J.M. ESTRADA; A. DEBENEDETTI; AV. GRAL. ROCA; VIAS DEL FERROCARRIL GRAL. ROCA (CRUCESITA); una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a AV. GRAL. ROCA, lado par; LEVALLE; AV. GRAL. ROCA; borde SUDGESTE de la parcela 1b - FRACCIÓN Y - SECCION E - CIRCUNSCRIPCION I; E. DEL CAMPO; M.V. PINZON; M. ESTEVEZ

RI₆ : Es el área comprendida por SAN NICOLAS; LOBOS; SAN ISIDRO; CNEL. OLMOS.

RI₇ : Es el área comprendida por COLOMBRES; ALTOLAGUIRRE; BOLIVAR J.B. JUSTO; BARADERO; DARWIN; M. MORENO; SAN PEDRO; E. ZEBALLOS; SALADILLO; E. ZOLA; HERPERA.

RI₈ : Es el área comprendida por las VIAS DEL FERROCARRIL ROCA (RAMAL QUILMES); GELLI Y OBES; M. MORENO; GRAL. CHENAULT; PILA.

RI₉ : Es el área comprendida por GRAL. SAN MARTIN; VIAS DEL FERROCARRIL GRAL. ROCA (RAMAL QUILMES); ELIZALDE; M. BELGRANO; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a CENTENARIO URUCUAYO, lado impar; ALTE. SOLIER; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a CENTENARIO URUCUAYO, lado par; M. BELGRANO; MATAENZA; CONDARCO; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a M. BELGRANO, lado impar; H. ASCASUBI; ALTE. SOLIER; CONDARCO; GRAL. MANSILLA

tos frentistas a M. BELGRANO, lado impar; V. SANZ IRIARTE;
COLON; prolongación virtual de la calle PASO; PASO.



II₁₀ : Es el área comprendida por M. BELGRANO; CNEL. LYNCH; M.
BELGRANO; LILIZE QUINONE; ALTE. SOLIER; CNEL. LYNCH; ALTE.
FERNANDEZ; una línea que pasa por el fondo de los lotes fren-
tistas a GRAL. CARRERA; lado par.

II₁₁ : Es el área comprendida por una línea que pasa por el fondo
de los lotes frentistas a M. BELGRANO, lado impar; ITALIA;
COLON; prolongación virtual de 9 DE JULIO; 9 DE JULIO.

II₁₂ : Es el área comprendida por una línea que pasa por el fondo
de los lotes frentistas a COLON; lado par; GRAL. LAVALLE;
COLON; A. ALSINA; DIAZ VELAZ; BERNETTI; COLON; ESPAÑA; VIAL
DEL PESTOCARRIL GRAL. ROCA (RAFAEL GUILLERMO); AV. PAVON; DIAZ
VELAZ; M. ACOSTA.

II₁₃ : Es el área comprendida por CNEL. BOSCH; línea que pasa por
el fondo de los lotes frentistas a AV. PAVON, lado impar;
TRF. GRAL. GARCIA; una línea que pasa por el fondo de los
lotes frentistas a CHARLONE; lado impar; TRF. GRAL. FRAGA;
CHARLONE; RIVERO; una línea que pasa por el fondo de los
lotes frentistas a AV. PAVON, lado impar; una línea que pa-
sa por el fondo de los lotes frentistas a AV. B. RIVADAVIA;
lado impar; una línea que pasa por el fondo de los lotes
frentistas a GRAL. GARCIA, lado impar; J. GIBBONE; SAN
MIGUEL; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentis-
tas a AV. RIVADAVIA, lado impar; C. FIORITO; F. ALDECOA;
M. ROBERTI; J. GIBBONE.

una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a AV. PAVON, lado par.

RI₁₅ : Es el área comprendida por GRAL. PINTO; AGUERO; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a GRAL. GUEMES, lado par.



RI₁₆ : Es el área comprendida por las líneas que pasan por el fondo de los lotes frentistas a las calles: AV. B. RIVADAVIA, lado par; AV. PAVON, lado impar; URUGUAY, lado impar; SANTA FE, lado impar; AV. GALICIA, lado impar.

RI₁₇ : Es el área comprendida por AGUERO; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a GRAL. GUEMES, lado impar; TTE. CNEL. LAFUENTE; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a CNEL. LACARRA, lado impar; BUSTAMANTE; CALLE SIN NOMBRE PARALELA A SAN JUAN; NEWTON; LIMAY; J. M. DE LA SERNA; GRAL. PAZ.

RI₁₈ : Es el área comprendida por una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a AGUERO, lado impar; TRES SARGENTOS; CNO. GRAL. BELGRAN O; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a CNEL. LACARRA, lado par; TTE. CNEL. LAFUENTE; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a GRAL. GUEMES, lado par.

RI₁₉ : Es el área comprendida por una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a AV. GALICIA, lado par; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a SANTA FE, lado impar; CHILE; PJE. CHAVES; una línea que pasa por el fondo de

RI₂₀ : Es el área comprendida por una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a AV. GALICIA, lado par; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a AV. PAVON, lado impar; ENTRE RIOS; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a JUJUY, lado impar; MARIO BRAVO; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a AV. PAVON, lado impar; CHILE; PJE. ARAOZ; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a CABILDO, lado impar; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a SANTA FE, lado par.



RI₂₁ : Es el área comprendida por una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a CABILDO, lado par; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a AV. PAVON, lado impar; PARAGUAY; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a RIO DE JANEIRO, lado impar; BRASIL; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a SANTA FE, lado par.

RI₂₂ : Es el área comprendida por CAMPICHUELO; PJE. MONTES; BUSTAMANTE; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a AV. PAVON, lado par; SGTO. CABRAL; GRAL. PAZ; USHUAIA; ITALIA.

IR : Delimitación del área:

IP₁ : Es el área comprendida por A. VALLE; M.V. PINZON; J.M. MONTAÑA; M. ALBERTI; GRAL. LAS HERAS; VIEYTES; GRAL. RIVAS; M. ALBERTI; C. PELLEGRINI; 3 DE FEBRERO; GRAL. RIVAS; C. PELLEGRINI.

MUNICIPALIDAD DE AVELLANEDA

IR₃ : Es el área comprendida por CNEL. SUAREZ; AV. J. DIAZ DE SOLIS; ACCESO SUDESTE; A. DEBENEDETTI.

IR₄ : Es el área comprendida por ACCESO SUDESTE; AV. J. DIAZ DE SOLIS; H. CORTES; A. DEBENEDETTI.

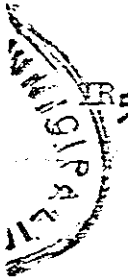
IR₅ : Es el área comprendida por SAN NICOLAS; ALTOLAGUIRRE; SAN NICOLAS; J.B. JUSTO; BOLIVAR; ALTOLAGUIRRE; COLOMBRES; AZARA.

IR₆ : Es el área comprendida por una línea imaginaria paralela a 100m. hacia el SUDDESTE del borde inferior de la traza del ACCESO SUDESTE; AZARA; COLOMBRES; CANAL SARANDI.

IR₇ : Es el área comprendida por COLOMBRES; HERRERA; VIAS DEL FERROCARRIL GRAL. ROCA (RAMAL QUILMES); F ICARAGUA.

IR₈ : Es el área comprendida por GRAL. MANSILLA; V. HUGO; GRAL. ARREDONDO; CNEL. LYNCH; CN O. GRAL. BELGRANO; SALCEDO; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a CNO. GRAL. BELGRANO; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a GRAL. CADORNA, lado par; M. RAPOSO; E. ECHEVERRIA; CANGALLO; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a GRAL. CADORNA, lado par.

IR₉ : Es el área comprendida por AGUERO; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a GRAL. CADORNA, lado impar; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a CNO. GRAL. BELGRANO; PAYSANDU; CAMPICHUELLO; CONDARCO; CNO. GRAL. BELGRANO; prolongación virtual de M. CORVALAN; M. CORVALAN; CNEL. CASACUBERTA; CENTENARIO URUGUAYO.





IR₁₁ : Es el área comprendida por ING. T. DI TELLA; TTE. CNEL. GUIFRA; VIAS DEL FERROCARRIL, línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a AV. B. RIVADAVIA, lado impar; A. GALICIA; CNEL. DIAZ; ING. T. DI TELLA; línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a AV. B. RIVADAVIA, lado impar; ENTRE RIOS; TTE. CNEL. GUIFRA; MISIONES; línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a AV. B. RIVADAVIA, lado impar; CHILE; PASO DE LA PATRIA.

IR₁₂ : Es el área comprendida por CHILE; HUMBERTO 1º; CHILE; LA RIOJA; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a CABILDO, lado par; PJE. J. CHAVEZ; PARAGUAY; línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a SANTA FE, lado impar; BRASIL; línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a AV. B. RIVADAVIA.

I2 : Delimitación del área.

I2₁ : Es el área comprendida por AV. GRAL. ROCA; LEVALLE; E. Z. BALDOS; MONTES DE OCA; F. AMEGHINO; CHACABUCO.

I2₂ : Es el área comprendida por ALTE. SOLIER; H. ASCASUBI; GR. MANSILLA; CONDARCO.

I2₃ : Es el área comprendida por J.C. VARELA; CNEL. LYNCH; GR. ARREDONDO; V. HUGO; GRAL. MANSILLA; una línea que pasa por el fondo de los lotes frentistas a GRAL. CADORNA, lado par.

I2₄ : Es el área comprendida por CNEL. BOSCH; J. GIRIBONE; M.

ING. S. DE TELLA; PAGO DE LA PATRIA; CHILLA; VALPARAISO; IN
S. DE TELLA; ISLETA; PAGO DE LA PATRIA; BUNABO; prolongacion
virtual de PTO. CHIL. CONTRA; TEL. CHIL. CONTRA; RIVERO; C.
MELLORENI; M. ROZAS; COSTA DEL NIAGARA.



Es el área comprendida por una línea que pasa por el fondo
de los lotes frontales a AGUERO; lado impar; PTO. SARMIENTO
CANAL. HEREDIA; TRES SARGENTOS.

Es el área comprendida por AGUILO; EL SALVADOR; lado NOROCCIDENTAL
DE LA FRACCION I - SECCION S - CIL. UNIFICACION II (CEN
TRAL); SAN LORENZO; CHIL. CACAUBERBA; CHILLA; J. M. DE
SANTA; CANAL. PICO; CAL. BELLA; CENITRADO UNOQUAYO; CHIL. C.
SACUBETA; M. CONVALAN; prolongación virtual de M. CONVALAN
CANAL. BELLA; AMERICA DEL NOROCCIDENTAL; LOS PONDOS; SERRA

Delimitación del Área

II₁ : Es el área comprendida por COTO. PONCE, una línea imaginaria
paralela a 150m. del EJE DEL CANAL SARAUBI hacia el NOROCCIDENTAL
una línea imaginaria paralela a 400m. al eje de la calle
PONCE hacia el SURESTE; CARDELLA; NOROCCIDENTAL.

II₂ : Es el área comprendida por CANAL. RIVERO; TRES DE FEBRERO;
PAGO DE LA PATRIA; CANAL. NIAGARA.

II₃ : Es el área comprendida por LOPEZ; M. J. NIAGARA COLLA;
CANAL. NIAGARA; M. NIAGARA I; P. NIAGARA; M. NIAGARA II.

II₄ : Es el área comprendida por M. OJO NIAGARA; NIAGARA NIAGARA (C)

CION III - SECCION E - CIRCUNSCRIPCION I; VIAS MUERTAS (según PLANCHETA CATASTRAL); C. TELLIER; ESPINOSA; M. ESTEVEZ; AV. GRAL. ROCA; CHACABUCO; F. AMEGHINO; C. PELLEGRINI; COSTA DEL RIACHUELO.

II₅ : Es el área comprendida por RIVERO; TTE. CNEL. GUIFRA; prolongación virtual de TTE. CNEL. GUIFRA; ECUADOR; PASO DE LA PATRIA; ISLETA; ING. T. DI TELLA; VALPARAISO; COSTA DEL RIACHUELO.

II₆ : Es el área comprendida por AGUERO; GRAL. DEHEZA; PJE. CORONDA; SUIPACHA; LOS POZOS; AMERICA DEL NORTE; CNO. GRAL. BELGRANO; GRAL. FERRE; CAMPICHUELO; ETE. CNEL. MAGAN; J. M. DE LA SERNA; GRAL. MADARIAGA; HELGUERA; GRAL. ACHA; GRAL. HEREDIA; PTE. SARMIENTO.

IO : Delimitación del área.

Es el área comprendida por la COSTA DEL RIO DE LA PLATA; una línea imaginaria paralela a 150m. del EJE DEL CANAL SARANDI; hacia el NOROESTE; SCTO. PONCE; CANAL DOCK SUD ; COSTA DEL RIACHUELO.

E : Delimitación del área.

E₁ : Es el área comprendida por GRAL. LAS NEVAS; M. ALBERTI; GRAL. RIVAS; VIEYTES.

E₃ : Es el área comprendida por el ACCESO SUDENTE; NORTE; P. ARELDO; AV. J. DIAZ DE SOLIS.

E₄ : Es el área comprendida por GRAL. PLAZA; NOROCC; SARANDI; J. M. ESTEADA; AVDA. J. DIAZ DE SOLIS.



E₅ : Es el área comprendida por E. ZOLA; SAN VICENTE; AV. PTE. S. MIÑE; DARWIN.

E₆ : Es el área comprendida por la COSTA DEL RIACHUELO; M. ROSETTI.

E₇ : Es el área comprendida por COLON; prolongación virtual de GRAL. PAZ; VIAS DEL FERROCARRIL GRAL. ROCA (RAMAL QUILMES) A. ALSINA.

E₈ : Es el área comprendida por las VIAS DEL FERROCARRIL GRAL. ROCA (RAMAL QUILMES); A. ALSINA; VIAS DEL FERROCARRIL GRAL. ROCA (CONCRETA); HIGARTECHE; VIAS DEL FERROCARRIL GRAL. ROCA (RAMAL TEMPLEY).

E₉ : Es el área comprendida por CANGALLO; E. ESTEVEZ; M. R. POZO; GRAL. CALORNA.

NOTA: Este uso incluye asimismo todas las plazas oficializadas.

III : Delimitación del área.

(II) : Es el área comprendida por una línea imaginaria paralela a 100 m. hasta el NOROCC del borde superior de la trac...



Cil₂ : Es el área comprendida por la traza del ACCESO SUDESTE; LIMITE QUILMES; VIAS DEL FERROCARRIL GRAL. ROCA (RAMAL QUILMES); EJES MEDIANEROS SUDESTE Y NOROCCIDENTE de la FRACCION III - SECCION M - CIRCUNSCRIPCION I (OBRAS SANITARIAS DE LA NACION); MONTE; SAN NICOLAS; ALTOLAGUIRRE; SAN NICOLAS; AZARA; una línea imaginaria paralela a 100m. hacia el SUDOESTE del borde inferior a la traza del ACCESO SUDESTE; MORSE; exceptuando el tramo entre GENOVA y EDISON, ocupado por un complejo habitacional existente (Rla₄

UF : Delimitación del área.

UF₁ : Es el área comprendida por el CANAL DOCK SUD; SGT. PONCE A. VALLE; C. PELLEGRINI; COSTA DEL RIACHUELO.

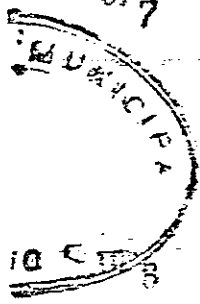
UF₂ : Es el área comprendida por J.M. MONTAÑA; M.V. PINZON; ARROYO MACIEL; M. ALBERTI.

UF₃ : Es el área comprendida por el ARROYO MACIEL; M.V. PINZON; M. ESTEVEZ; límite catastral entre parcelas 1e y 2a - FRACCION III - SECCION E - CIRCUNSCRIPCION I); VIAS MUERT (según Plancheta Catastral).

UF₄ : Es el área comprendida por MORSE; traza del ACCESO SUDESTE AV. J. DIAZ DE SOLIS; CNEL. SUAREZ; CAMPANA.

UF₅ : Es el área comprendida por el límite catastral entre parcelas 2a y 2c - FRACCION III - SECCION E - CIRCUNSCRIPCION I); M. ESTEVEZ; M. V. PINZON; E. DEL CAMPO; borde SUDESTE

MUNICIPALIDAD DE ANILLAS



UF₆ : Es el área comprendida por E. ZOLA; CAL DILLO; E. REVALLOS;
 SAN PEDRO; AV. PUL. B. NITRE; GELLI y GRAS.

UF₇ : Es el área comprendida por J.J. POBETA; línea que pasa a 30m
 de la línea municipal a AV. PAVON, lado impar; CNEC. BOSCH;
 COSTA DEL RIACHUELO.

UF₈ : Es el área comprendida por COLON; BERTI; DIAZ VELAZ; ESPAR

UF₉ : Es el área comprendida por M. BELTRANO; prolongación virtual
 de PABO; COLON; VELAZ GARRFIELD; una línea que pasa por el
 fondo de los lotes frontistas a M. BELTRANO, lado impar; AV.
 GRAL. GUERRAS; A. GAITA; E. BERRIO; AV. GRAL. GUERRAS; PITA-
 GORAS; A. BRANCO; AGUIERO; GRAL. PINO; AV. GRAL. GUERRAS; ACU-
 RO; GRAL. PAB; J.N. DE LA BERRA; LINIA; NORTON; calle sin no-
 bre paralelo a SAN JUAN; BUSTAMANTE; PJE. V. MONTE; CAMPI-
 CHUELO; AV. PAVON; HAMPON; GUTENBERG; AMIGAS; FAMILIA; J.M.
 DE LA BERRA; GUTENBERG; VIAS DEL FERROCARRIL GRAL. BOCA (CRU-
 CERIA); A. ALBINA; VIAS DEL FERROCARRIL GRAL. BOCA (RAMAL
 GUERRAS); prolongación virtual de GRAL. PAB; COLON; ITALIA;
 una línea que pasa por el fondo de los lotes frontistas a M.
 BERRIO; lado impar; 9 DE JULIO.

UF₁₀ : VIAS DEL FERROCARRIL GRAL. BOCA (RAMAL TRINIDAD); ALDE. OR-
 BENO; AV. PAVON.

E. ...

Una línea irregular paralela a 250m. del eje del Canal Sarac...
 el hacia el N.O. desde el río de la Plata hasta su encuentro

400 m. del eje de la calle Sargento Ponce hacia el S.O., desde su encuentro con una línea imaginaria paralela a 150 m. del eje del Canal Sarandí hacia el N.O., hasta su encuentro con el eje de la prolongación de la calle Capdevila; eje de la calle Capdevila desde su encuentro con la línea imaginaria paralela a 400m. de la calle Sargento Ponce hacia el S.O., hasta su encuentro con la calle Morse; eje de la calle Morse desde su encuentro con el eje de la calle Capdevila hasta su encuentro con el eje de la traza del futuro acceso sudeste; eje de la traza del futuro acceso Sud-Este desde su encuentro con el eje de la calle Morse, hasta su encuentro con el eje de la calle Lobos; eje de la calle Lobos desde su encuentro con la traza del futuro Acceso Sud-Este hasta su encuentro con el eje de la calle Pino Lobos, hasta su encuentro con el eje de la calle Lomas de Zamora; eje de la calle Lomas de Zamora desde su encuentro con el eje de la calle Pino hasta su encuentro con el eje de la calle Goyena; eje de la calle Goyena desde su encuentro con el eje de la calle Lomas de Zamora hasta su encuentro con el eje de la calle Las Flores; eje de la calle Las Flores desde su encuentro con el eje de la calle Robles; eje de la prolongación de la calle Robles, desde su encuentro con el eje de la calle Las Flores, hasta su encuentro con el límite del Partido de Quilmes, desde el eje de la prolongación de la calle Robles hasta la boca del Río de la Plata.

Artículo 2º: Apruébase el plano de Delimitación de las Áreas y Zonificación Preventiva del Partido que obra a fojas 61.-