

Código de Zonificación según usos para el
Partido de Benito Juárez

Ordenanza Municipal N°1.092/1.981

INDICE

1.- DE LAS DEFINICIONES

2.- DE LA DIVISION DEL TERRITORIO DEL PARTIDO

3.- DE LAS AREAS SEGÚN USO Y DEPENDENCIAS

4.- ZONAS CENTRALES

5.- ZONAS RESIDENCIALES-

6.- ZONAS INDUSTRIALES

7.- ZONAS DE ALMACENAMIENTO Y SERVICIOS

8.- ZONAS VERDES

9.- ZONAS DE RESERVA URBANA

10.- ZONAS DE USOS PREEXISTENTES A MANTENER

11.- AREAS COMPLEMENTARIAS

ANEXO II

ANEXO III

ANEXO IV

ANEXO V

ANEXO VI

TABLAS

ANEXO I

CODIGO DE ZONIFICACION SEGÚN USOS PARA EL PARTIDO DE BENITO JUAREZ

1.- DE LAS DEFINICIONES

1.1. Concepto de Usos

1.1.1. Usos predominantes

Se considerarán usos predominantes, aquellas actividades a desarrollar con las máximas posibilidades, y que contarán con el estímulo de la acción oficial.

1.1.2. Usos complementarios

Se consideran usos complementarios, aquellas actividades destinadas a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes.

1.1.3 Usos condicionados

Se consideran usos condicionados, aquellas actividades inconvenientes para la zona, pero que por constituir un hecho existente, pueden admitirse, siempre que se adopten precauciones para no afectar los requerimientos de los usos predominantes y complementarios.

Su existencia no posibilita la habilitación o permiso municipal de otros similares a los existentes.

1.1.4. Usos prohibidos

Se consideran usos prohibidos, aquellas actividades absolutamente incompatibles con los usos predominantes y complementarios.

Los usos a prohibirse existentes, tendrán un plazo máximo de dos (2) años a partir de la fecha de aprobación de este Código, para proceder a su erradicación, ubicándose nuevamente en los sectores donde la actividad desarrollada sea la predominante.

1.2. Concepto de espacio edificable

1.2.1. Parcelas

Son unidades de terreno, urbanas, suburbanas o rurales, propiedad de personas de existencia real o jurídica, las cuales estarán sometidas al uso que este Código determine.

1.2.2. Superficie cubierta

Es la superficie techada y rodeada de muros que definen un espacio con un destino determinado.

1.2.3. Superficie semicubierta

Es la superficie techada y rodeada de muros hasta tres lados que definen un espacio con o sin destino determinado.

A los efectos del cómputo de superficies de ocupación máxima del suelo y total, se convendrá:

- a) Superficies rodeadas por tres (3) muros se considerarán cubiertas. (Valor: (uno) 1).
- b) Superficies rodeadas por hasta dos (2) muros, se considerarán semicubiertas, (Valor: 0,5 (cero con cinco))
- c) Aleros de menos de 0,80m., no se computan.

1.3. Ocupación de las parcelas

1.3.1. Densidad neta máxima (D.N.)

Denomínase densidad poblacional neta máxima a la relación entre la población prevista para un área determinada y la superficie de sus espacios edificables.

1.3.2. Número de habitantes (N)

Es el resultado del producto entre la densidad neta máxima y la superficie de la parcela.

Se considerará que dos (2) personas habitan un (1) dormitorio,

Si el resultado fuera impar en su parte entera, se considerará un (1) dormitorio más.

1.3.3. Factor de Ocupación Máxima del Suelo (F.O.S.)

Se denomina Factor de Ocupación del Suelo, la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela.

1.3.4. Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

Es el total edificable por parcela, resultado del producto entre la superficie de la misma, por un número índice determinado para cada zona.

1.3.5. Planos límites

Son planos virtuales que limitan los volúmenes edificables máximos de cada parcela. A tal efecto, se establecen:

- a) Plano vertical coincidente con la línea de edificación. Este plano solamente podrá ser superado en plantas altas, en la medida permitida por el Código de Edificación.
- b) Plano vertical coincidente con la línea de fondo.
- c) Plano horizontal ubicado a 37 m. De la cota más alta de la parcela.
- d) Plano inclinado a 45°, considerado a partir del punto de intersección del plano de línea municipal y la vereda de manzana que enfrente a la parcela calle por medio.

Cuando los valores F.O.T. de la parcela puedan ser incrementados por premios, se autorizará superar la altura máxima permitida en el inciso c), en la misma proporción del incremento.

1.3.6. Premios

Son los valores que permiten incrementar los índices del F.O.T. y la Densidad Neta cuando se den condiciones que favorezcan el desarrollo urbanístico general. Al efecto se determinan:

- a) Se incrementará 1 % en el F.O.T. y hasta un máximo del 25 % por cada 1,00 m. de aumento en el ancho de la parcela a partir de los 10,00 m., y para nuevas parcelas a partir de los anchos mínimos exigidos.
- b) Por edificación separada de cada eje divisorio lateral, con un mínimo de 4,00 m se premiará el 10 % de incremento en el F.O.T., más 1 % adicional (y hasta un máximo del 5 %) por cada metro de retiro en más.
- c) Se incrementará 3 % en el F.O.T. y hasta un máximo del 15 % por cada 1,00 de retiro voluntario de la edificación por detrás de la Línea Municipal.
- d) Por menor superficie de suelo ocupado que la resultante del F.O.S. máximo establecido, se incrementará el F.O.T. a razón del 1 % (y hasta un máximo del 10 %) cada 2 % de reducción en F.O.S.
- e) Por espacio libre público existente al frente de la parcela, medido desde la Línea Municipal hasta el eje de dicho espacio, se incrementará el F.O.T. en 0,5 % por cada 1,00 m. a partir de los 10,00 m. y con un máximo del 10 %.

La suma total de premios no superará el 70 % de incremento del F.O.T., aumentándose en la misma proporción de la Densidad Neta asignada a la zona.

1.4. De los servicios públicos

1.4.1 Servicios públicos básicos

Son aquellos sin los que resulta imposible el normal funcionamiento de la zona y cuya dotación corresponde sea promovida o realizada mediante la acción oficial.

1.4.2. Servicios públicos complementarios

Son aquellos que si bien no afectan el normal funcionamiento de la zona, son complementarios de éste.

2.- DE LA DIVISION DEL TERRITORIO DEL PARTIDO

2.1. Criterio General

El territorio del Partido de Benito Juárez ha sido dividido en áreas, según su densidad poblacional y sus usos predominantes y complementarios, a decir:

- a) Área rural (r)
- b) Área urbana (U)
- c) Área complementaria (c)

2.1.1. Características de usos

a) **Área Rural**

Comprenderá las áreas destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal y minera.

b) **Área Urbana**

Conforma los centros de población, donde se desarrollan usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y de producción y servicios compatibles con las anteriores. Pueden estar relacionadas con las áreas complementarias.

c) **Área Complementaria**

Comprende zonas circundantes o adyacentes al área urbana en las que se delimitarán zonas destinadas a actividades productivas y de servicios no encuadradas en otras zonas, y otros usos específicos.

2.1.2. Cambios de Uso

El cambio de uso de parcelas o partes del territorio del Partido podrá autorizarse únicamente cuando estén dadas las condiciones que justifiquen. La instrumentación deberá efectuarse mediante Ordenanza.

2.2. Variabilidad de los indicadores urbanísticos

2.2.1. Densidades

De acuerdo a las variantes sufridas por los aumentos de población o movimientos migratorios, las densidades Bruta y Neta asignadas a cada zona o distrito podrán ser modificadas siempre que puedan ser cumplidas las necesidades sobre espacios verdes públicos disponibles y dotación de infraestructura, no superando la densidad bruta promedio los 150 h/Ha.

2.2.2. Factores de Ocupación

Los factores de ocupación del suelo y total, sufrirán variantes en sus valores si las densidades netas asignadas también se modifican, calculándose por tablas elaboradas al efecto.

3.- DE LAS AREAS SEGÚN USO Y DEPENDENCIAS

3.1. Área urbana de Benito Juárez

3.1.1. Delimitación

El área de la ciudad de Benito Juárez comprende el sector delimitado por las calles: 2-Laprida; 5-Salinas Grandes; 504-Chilavert; 9-A. Barros; 2-Laprida; 25-Avda. General San Martín; 503-Avda. Alfonsina Storni; 33-Suipacha; 2- F. Ameghino; 49-Avda. Humaitá; 18-Avda. Actis Caporale (prolongación Av. E. Echeverría); 65- Sin nombre; 10-C. Saavedra; 72- Sin nombre; 22-Alte. G. Brown; 65 Sin Nombre; 26-Avda. R. S. Peña; 49- Avda. D. Blanco; 34- Avda. Cnl. M. Dorrego – Justo J. Artigas; 17- La Rioja; 46- Sin nombre; 9- Salta; 42-Avda. M. de Unamunu; 1- Republica del Perú-Blandengues; 10-Avda.Salenave; 503-Sin nombre; 6-Yatasto; 1-Blandengues.

Modificada por la Ordenanza 4379/2011 Decreto 520 convalidada por Decreto Provincial 1318/2012.

3.1.2. División de la planta urbana

El área total de la planta urbana quedará dividida en las siguientes zonas:

- a) Zona comercial y administrativa (C1)
- b) Zonas Residenciales (R1;R2;R3; R4; R5)
- c) Zonas de Esparcimiento (E)
- d) Zonas de Reserva (Re)
- e) Zona de Circulación (Ci)
- f) Zonas de usos variados (I.A.M.; R.M.)

Estas zonas podrán estar divididas en distritos diferenciados entre sí por normas particulares de construcción y/o subdivisión de la tierra.

3.2. Área Urbana de Barker y Alfredo Fortabat.

3.2.1. Delimitación

- a) El área urbana de la localidad de Barker comprende el sector delimitado por las calles 6-Cerrito; 13 J Vucetich; 22-R. Finochietto; 21-Gral P. Richieri (Ordás) 24 de la Virgen; 23 H Wast; 22 Ficochietto; 33 G Mistral.
- b) El Área Urbana de la localidad de Alfredo Fortabat (Villa Cacique) comprende el sector delimitado por las calles: 23-Islas Malvinas; 32-Vuelta de Obligado; 9-Av. Pte. Grl. J. A. Roca; Av. Diag. 25 de Mayo; 510; 531; 514; 529; 516; 515; 508; 513; 514; 507; 518 (Todas sin nombre); Área Complementaria; 520; - S/n; 505; 500-Ruta Provincial N° 80; 22-Misiones; 22-E. Perón; 17-Grl. J. de San Martín; zona de Almacenamiento y Servicios.

Modificada por la Ordenanza N° 4087/2008 Decreto Municipal N° 1052/2008 y Decreto Provincial N° 2343/2009

3.2.2. División de las plantas urbanas

El Área Urbana total quedará dividida en las siguientes zonas:

- a) Zona Comercial (C3)
- b) Zonas Residenciales (R3, R3e y R4)
- c) Zonas de Esparcimiento (E)
- d) Zonas de Reserva (Re)
- e) Zonas de Circulación (Ci)
- f) Zonas de Usos varios (RM, UE)

3.3. **Área Urbana de Tedín Uriburu**

3.3.1. Delimitación

El área urbana de la localidad de Tedín Uriburu comprende el sector delimitado por las calles: 1(Irigoyen), Avda. 2 bis, 13; 12 (todas sin nombre).

3.3.2. División del Área Urbana

El área total de la Planta Urbana quedará dividida en las siguientes zonas:

- a) Comercial 3 (C3)
- b) Residencial 4 (R4)
- c) Esparcimiento (E)
- d) Uso Específico (UE)

3.4. **Área Urbana de Estación López**

3.4.1. Delimitación

El área total de la planta urbana comprende el sector delimitado por las calles: Av 1 bis; Avda. 2; 5; (todas sin nombre; 10 Los Pinos; 11; 14; 9; 16; 5; 14; (todas sin nombre)

El área urbana quedará dividida en las siguientes zonas:

- a) Residencial 4 (R4)
- b) Esparcimiento (E)
- c) Uso Específico (UE)

4. ZONAS CENTRALES

4.1. Zona Comercial y Administrativa 1 (C1)

4.1.1. Delimitación

Declárase Zona Comercial y Administrativa 1 (C1) la comprendida entre las calles: 18-Avda. N. Otamendi –Av. Zabalza; 29-B. Rivadavia - M. Güemes; 22 - Alte. Brown- Chacabuco; y 23 Av Rca O. Del Uruguay – B. Mitre.; considera de ambas aceras y en la profundidad máxima de un (1) lote.

4.1.2. Usos predominantes

Serán predominantes en esta zona los siguientes usos: Institucional, Comercial, administración pública y privada, amenidades, todos a escala del Partido.

4.1.3. Usos complementarios

Serán complementarios en esta zona los siguientes usos: Vivienda colectiva, equipamiento educacional y sanitario.

4.1.4. Usos condicionados

Serán condicionados en esta zona todos los usos no mencionados como predominantes o complementarios, aplicándose en consecuencia lo establecido en el Artículo 1.1.3.

4.1.5. Usos prohibidos

Serán prohibidos en esta zona los usos industriales y de almacenamiento, en este caso, exceptuando los domésticos o anexos a comercios.

4.1.6. Indicadores Urbanísticos

Adóptanse los siguientes Indicadores Urbanísticos para la zona:

Densidad Neta (DN)	:	1.000	h/Ha.
Factor de Ocupación Total (F.O.T.)	:	2,5	
Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)	:	0,6	
Ancho mínimo de parcelas (am)	:	25	m.
Superficie mínima de parcelas (Sm)	:	750	m2.

4.1.7. Servicios Públicos básicos

Se establecen como servicios públicos básicos para la zona: Desagües pluviales, desagües cloacales, agua corriente, alumbrado público y domiciliario, gas natural, recolección de residuos, pavimentos, teléfonos públicos y domiciliarios.

4.1.8. Normas constructivas

- a) En caso de nuevas edificaciones de carácter privado, se exigirá la construcción de un local comercial como mínimo en la Planta Baja y además un mínimo de una planta alta.
- b) En el caso de construirse galerías comerciales, las mismas podrán atravesar el corazón de la manzana, siempre que se respeten los valores F.O.S., y que se realicen terrazas accesibles en Planta Alta, en los sectores comprendidos dentro del espacio libre de manzana.
- c) En los edificios multifamiliares deberá preverse la construcción de cocheras o lugares para estacionamiento cuando las parcelas tengan 12 m. o más de ancho, calculando la superficie de los mismos a razón de 3,50 m² por habitante del lote.

4.2. Distrito comercial 2 (C2)

4.2.1 Delimitación

- a) A lo largo de la calle 20-Avda. Libertad, entre la zona C1 y las vías del FF.CC, considerando ambas aceras, y en la profundidad máxima de un lote.
- b) A lo largo de la calle 25-Avda. San Martín, entre la zona C1 y la calle 10-Avda. Salenave; y calle 10 Av Salenave entre calle 23-Avda. B. Mitre y calle 25-Avda. San Martín, considerando ambas aceras, y en la profundidad máxima de un lote.

4.2.2. Usos predominantes

Serán predominantes en este distrito los siguientes usos: institucional, comercial, amenidades, a escala significativa de la planta urbana.

4.2.3. Usos complementarios

Serán complementarios en este distrito, los siguientes usos: viviendas colectivas y unifamiliares, oficinas, equipamiento educacional, sanitario y religioso.

4.2.4. Usos condicionados

Serán condicionados en este distrito los usos no mencionados como predominantes o complementarios, aplicándose en consecuencia lo establecido por el Artículo 1.1.3.

4.2.5. Usos prohibidos

Serán prohibidos en este distrito los usos industriales, y de almacenamiento mayores de 250 m²., excepto los anexos de comercio.

4.2.6. Indicadores urbanísticos

Los indicadores a adoptar serán los de la zona que rodea.

4.2.7. Servicios públicos básicos

Serán los de la zona que lo rodea.

4.2.8. Normas constructivas

En caso de nuevas edificaciones de carácter privado, se exigirá la construcción de por lo menos un local comercial.

En edificios multifamiliares deberá preverse la construcción de cocheras o lugares para estacionamiento cuando las parcelas 12 m. o más de ancho, calculando la superficie de los mismos a razón de 3,50 m². por habitante del lote.

4.3. Zona Comercial 3 (C3)

4.3.1. Delimitación

Declárese zona Comercial 3 (C3) la comprendida entre las calles:

En Barker - Alfredo Fortabat (Villa Cacique):

- a) 10-R. Güiraldes; Avda. 19-Antártida Argentina; 20-P. Expetxe; 23-H. Wast.
- b) 501; 509; 502; 515; 506 (todas sin nombre).
- c) 18-Santa Fe, entre 1-Dr. R. Rojas y 7-Pte. Grl. D. F. Sarmiento (Velazquez), considerando ambos frentes.

En Tedín Uriburu:

- d) 4; 5; 6; 9 (todas sin nombre), considerando ambos frentes.

4.3.2. Usos Predominantes

Serán predominantes en esta zona los siguientes usos: Institucional, comercial, amenidades a escala significativa de las plantas urbanas.

4.3.3. Usos Complementarios

Serán complementarios en esta zona los siguientes usos: vivienda multi y unifamiliar, oficinas, equipamiento educacional, sanitario y religioso.

4.3.4. Usos Condicionados

Serán condicionados en esta zona los usos no mencionados como predominantes o complementarios, aplicándose en consecuencia lo establecido por el Artículo 1.1.3.

4.3.5. Usos Prohibidos

Serán prohibidos en esta zona los usos industriales y de almacenamiento mayores de 300 m²., excepto los anexos a un comercio.

4.3.6. Indicadores Urbanísticos

Adóptanse los siguientes indicadores urbanísticos para la zona:

Densidad Neta (DN)	150 h/Ha
F.O.T.	0,8
F.O.S.	0,6
am	15 m.
Sm	375 m ² .

En los sectores que carezcan de agua corriente y cloacas, se aplicarán los siguientes indicadores:

DN: La resultante de una vivienda unifamiliar, compatible con la conformación del núcleo familiar, la que será certificada por el Juzgado de Paz del Partido.

F.O.T.	0.6
F.O.S.	0,6
am	20 M

Sm

600 m2.

4.3.7. Servicios Públicos Básicos

Se establecen como servicios públicos básicos para la zona: Pavimento, desagües pluviales, desagües cloacales, agua corriente, alumbrado público y domiciliario, teléfonos públicos, recolección de residuos, gas.

4.3.8. Normas Constructivas

En edificios multifamiliares deberá preverse la construcción de cocheras o lugares para estacionamiento cuando las parcelas tengan 12 m. o más de ancho, calculando la superficie de los mismos a razón de 3,50 m2. Por habitante del lote.

5. ZONAS RESIDENCIALES-

5.1. Zona Residencial 1 (R1)

5.1.1. Delimitación

Declárese Zona Residencial 1 (R1) la comprendida entre los ejes de las calles: 16-M. Roldán- 9 de Julio; 37-Avda. Constitución- J. B. Alberdi; 24- 25 de Mayo-Maipú; y 21-San Juan- M. Belgrano; con exclusión de la Zona C1 y del Distrito C2.

5.1.2. Usos predominantes

Será predominante en esta zona el siguiente uso: vivienda colectiva.

5.1.3. Usos complementarios

Serán complementarios en esta zona los siguientes usos: vivienda unifamiliar, comercio diario y de servicio al uso predominante, equipamiento sanitario y educacional e institucional, garajes de uso público, cultural y religioso.

5.1.4. Usos condicionados

Serán condicionados en esta zona los usos no mencionados como predominantes o complementarios, aplicándose en consecuencia lo establecido por el Artículo 1.1.3.

5.1.5. Usos prohibidos

Serán prohibidos en esta zona los usos industriales excepto industrias domésticas, según la clasificación establecida el Artículo 6.1.2. y de almacenamiento mayores de 250 m²., excepto los anexos a comercios.

5.1.6. Indicadores urbanísticos

Adóptanse los siguientes indicadores urbanísticos para la zona:

Densidad Neta (DN) :	600 h/Ha.
F.O.T. :	2
F.O.S. :	0,6
AM :	20 m.
Sm: :	600m ² .

5.1.7. Servicios públicos básicos

Se establecen como servicios públicos básicos para la zona desagües pluviales, desagües cloacales, agua corriente, alumbrado público y domiciliario, gas natural, recolección de residuos, pavimentos, teléfonos públicos y domiciliarios.

5.1.8. Normas constructivas

En edificios multifamiliares deberá preverse la construcción de cocheras o lugares para estacionamiento, cuando las parcelas tengan 12 m. o más de ancho, calculando la superficie de los mismos a razón de 3,50 m. por habitante del lote.

5.2. Zona Residencial 2 (R2)

5.2.1. Delimitación

Declárese zona residencial 2 (R2) la comprendida entre las calles: 10-Avd. Salenave- C. Saavedra; Vías FF.CC., 20-Avda. Libertad; 41-Almafuerte; 30- Avellaneda-Mendoza; 13-Avda. Juan Manuel de Rosas- J. M. Muñiz, considerando ambas aceras y la profundidad máxima de un (1) lote; con exclusión de la Zona R1 y de los Distritos C2 y RE.

5.2.2. Usos predominantes

Serán predominantes en esta zona los siguientes uso: vivienda multi y unifamiliar.

5.2.3. Usos complementarios

Serán complementarios en esta zona los siguientes usos: comercio diario y de servicio al uso predominante, equipamiento sanitario y educacional, religiosos, garajes, entidades vecinales.

5.2.4. Usos condicionados

Serán condicionados en esta zona todos los usos no mencionados como predominantes o complementarios, aplicándose en consecuencia lo establecido en el Artículo 1.1.3.

5.2.5. Usos prohibidos

Serán prohibidos en esta zona los usos industriales (EXCEPTO industrias domésticas), según la clasificación establecida en el Artículo 6.1.2. y de almacenamiento mayores de 500 m2. De iguales características, excepto los anexos a comercios.

5.2.6. Indicadores urbanísticos

En los sectores que carezcan de agua corriente o se desagües cloacales, se aplicarán los siguientes indicadores:

	<u>Sin servicios</u>	<u>Con servicios</u>
Densidad Neta (DN) :	150 h/Ha.	300 h/Ha
F.O.T. :	0,6	1.2
F.O.S. :	0,6	0.6
AM :	20 m.	15 m.
Sm: :	600m2.	375 m2.

5.2.7. Servicios públicos básicos

Se establecen como servicios públicos básicos para la zona: pavimentos, desagües pluviales, desagües cloacales, agua corriente, alumbrado público y domiciliario, teléfonos públicos, recolección de residuos, gas.

5.2.8. Normas constructivas

En edificios multifamiliares deberá preverse la construcción de cocheras o lugares para estacionar cuando las parcelas tengan 12 m. o más de ancho, calculando la superficie de los mismos a razón de 3, 50 m. por habitante del lote.

5.3. Zona residencial 3 (R3)

5.3.1. Delimitación

Declárese Zona Residencial 3 (R3) la comprendida entre el eje de las calles:

- a) 2-F. Ameghino; 29-B. Rivadavia; 6-Mar del Plata; vías del FF.CC.; Avda. 10-C. Saavedra; Avda. 25-Grl. J. de San Martín.
- b) 6-Yatasto; 17-Grl J. M. Paz; Avda. 10-Salenave; Avda, 13- J. M. Muñiz- Juan Manuel de Rosas; 30- Mendoza- N. Avellaneda; FfCC.;34 Av Dorrego Artigas; 9-Palacio; 22-Chacabuco; 9 bis- De los Inmigrantes; Avda. 18-N. Otamendi; A: Barros.

En Barker:

- c) Avda. 6-Cerrito; 27-C. C. Vigil; Avda. 8-Malvinas Argentinas; 17-B. Machado; 22-R. Finochietto; 21-Grl P. Richieri (Ordas); 24- de la Virgen; 23-H. Wast; 22-R. Finochietto; 33- G; Mistral, con exclusión de la Zona C3, Re y UE.

5.3.2. Usos predominantes

Será predominante en esta zona el siguiente uso: vivienda unifamiliar.

5.3.3. Usos complementarios

Serán complementarios en esta zona los siguientes usos: comercio diario y de servicio de la vivienda, establecimientos de educación preescolar primaria, garajes, equipamiento sanitario, culto y entidades sociales y vecinales.

5.3.4. Usos condicionados

Serán condicionados en esta zona todos los usos no mencionados como predominantes o complementarios, aplicándose en consecuencia lo establecido en el Artículo 1.1.3.

5.3.5. Usos prohibidos

Serán prohibidos en esta zona los usos: industriales (excepto industrias domésticas e inocuas), según la clasificación establecida en el Artículo 6.1.2., y de almacenamiento mayores de 500 m²., de similares características.

5.3.6. Indicadores urbanísticos

D.N.	150h/Ha
F.O.T.	0.6
F.O.S.	0.6
am.	15 m
Sm	375 m ²

Adóptanse los siguientes indicadores urbanísticos para la zona: En los sectores que carezcan de agua corriente y cloacas se aplicarán los siguientes indicadores:

Densidad Neta (DN): La resultante de una vivienda unifamiliar compatible con la conformación del núcleo familiar, la que será certificada por el Juzgado de Paz del Partido.

F.O.T.	:	0,6
F.O.S.	:	0,6
AM	:	20 m.
Sm:	:	600m2.

5.3.7. Servicios públicos básicos

Se establecen como servicios públicos básicos para la zona: pavimento, desagües pluviales, desagües cloacales, agua corriente, alumbrado público y domiciliario, recolección de residuos.

5.3.8. Servicio público complementario

Se establecen como servicios públicos complementarios para la zona: teléfonos públicos y domiciliarios, gas.

5.4. Distritos Residenciales Especiales (RE)

5.4.1. Delimitación

Sectores

a) 6-Mar del Plata; 29-B. Rivadavia; Avda. 10-C. Saavedra; Avda.25 Gral San Martin.

14-San Antonio; Avda. 13-J. M. Muñiz; Avda. 20-N. Otamendi; 9-A. Barros.

30-Mendoza; 21-San Juan; Avda. 34-Grl. J. Artigas; Avda. 13-Juan Manuel de Rosas.

30-N. Avellaneda; 29.M. Güemes; Avda. 34-Cnl M. Dorrego, Avda. 25-J- J. de Urquiza.

b) Avda. 20-N. Otamendi; Avda. 13-Juan Manuel de Rosas; Avda. 26-L. Fortabat; 9-Palacio; 22-Chacabuco; 9 bis-De los Inmigrantes.

Barker

c) Avda. 6-Cerrito; 27-C. C. Vigil; Avda. 8-Malvinas Argentinas; 17-B. Machado; 22-R. Finochietto; 21-Grl. P. Richieri (Ordas); 24-de la Virgen; 23-H. Wast; 22-R. Finochietto; 33-G. Mistral, con exclusión de la Zona C3, R3 y UE.

Modificada por Ordenanza Municipal 1160/1982

d)

En Villa Cacique:

Calle (22) Misiones- calle 500 calle 505- calle 504- calle 503 (ambos frente)- calle 520- calle 505- calle 522- calle 507 (ambos frentes)- calle 514- calle 513- calle 508- calle 515- calle 516- calle 529- calle 514- calle 531- calle (533) Avda. Diag. 25 de Mayo- calle (9) Avda. Pte. Grl. J. A. Roca."

5.4.2. Usos

Los usos predominantes, complementarios y condicionales serán los mismos establecidos para la zona R3, prohibiéndose además los usos industriales, (excepto industrias domésticas), según la clasificación establecida en el Artículo 6.1.2. y de almacenamiento mayores de 250 m2.

5.4.3. Indicadores urbanísticos

Los indicadores urbanísticos del distrito serán iguales a los de la zona R3.

MODIFICADO POR ORDENANZA MUNICIPAL Nº 1.160/1982

5.4.4. Servicios públicos básicos y complementarios

Los servicios públicos para el distrito serán los mismos a los de la R3

5.4.5. Normas constructivas

Sector a)

Las ampliaciones o nuevas construcciones a efectuarse en este sector con frentes a calles con ancho menor de 15 m. observarán un retiro mínimo de 3 m. En caso de refacciones o ampliaciones se mantendrá la morfología externa del conjunto: En el sector COMPRENDIDO ENTRE LAS CALLES (18) Avda. Otamendi (13) Avda. Juan Manuel de Rosas- (20 bis) Dr. Saintout (ambas veredas)- (19) de los Inmigrantes, las pendientes de las cubiertas a mantener en los casos de refacciones de las existentes será del 42 % hacia el frente del lote y del 64 % hacia el fondo del lote. Los materiales a utilizar serán idénticos a los existentes.

En el sector comprendido entre (22) Chacabuco (ambas veredas)- (13) Avda. Juan Manuel de Rosas- (26) Avda. Fortabat- (9) Palacio- (22) Chacabuco (hasta esquina (19) de los Inmigrantes), se adoptará el mismo criterio anterior, preservando la morfología externa del conjunto. Toda propuesta de refacción contemplará las pendientes existentes en las cubiertas, mantendrá las pendientes existentes en las cubiertas, mantendrá las pendientes existentes en las cubiertas, mantendrá el equilibrio entre los llenos y vacíos de las fachadas, la existencia de los espacios verdes en los retiros de frente, etcétera.

Sin excepción, toda propuesta de refacción deberá ser consultada para su aprobación por el Municipio, en la etapa de ANTEPROYECTO.

EN VILLA CACIQUE: Se adopta el criterio anteriormente señalado, y teniendo en cuenta que la organización edilicia adoptada genera una imagen urbana que es menester conservar, se adoptan las siguientes normas constructivas:

a) *Las construcciones o refacciones a realizar en las viviendas, locales, etcétera mantendrán el carácter de lo existente, conservándose la armonía del conjunto, adoptando las mismas pendientes de techos, el mismo equilibrio entre llenos y vacíos en fachadas y la parquización perimetral existente, que podrá a criterio de cada uno ser variada en la distribución de los solados de material (baldosas, granza, arena, etcétera) y las superficies de terreno natural, pero*

que en ningún caso podrá disponerse de menos del 50 % del TERRENO LIBRE PARA ESTE ULTIMO.

b) Los cercos perimetrales divisorios preservarán la imagen actual del conjunto, para lo cual se adopta el siguiente criterio:

b.1.) Los cercos serán vivos de ligustro o similar, cortados a una altura no mayor de 1,50 m.

b.2.) Podrán levantarse empalizadas de madera o tejidos de alambre con o sin vegetación adosada, no excediendo la altura de 1,50 m.

b.3.) De mampostería de bloques de cemento, de ladrillos o piedras de la zona, de una altura no mayor de 1,20 m. En estos casos, se podrá disponer de un espacio para plantas en su parte superior a modo de macetero, y en todos los casos, se dispondrá una franja de terreno natural de no menos de 0,30 m. de ancho paralelo al mismo y coincidiendo con la longitud del retiro de la edificación del frente como mínimo destinado a ser espacio verde con tratamiento de jardinería, a criterio del proyectista.

b.4.) Podrá elevarse la altura de los cercos hasta 1,80 m., después de los 6,00 m. medidos desde la línea municipal de frente hacia el fondo del terreno. En los terrenos de esquina, se podrá utilizar la altura máxima de cerco (1,80 m.) en no más del 50 % de los frentes y ochavas, sumados en su medida longitudinal, quedando a criterio del proyectista la distribución de la misma a fin de conseguir privacidad en los lugares deseados.

Estas alturas podrán superarse en aquellas medianeras en que se apoyen edificaciones destinadas a garages o churrasqueras, las que serán ubicadas respetando siempre los retiros existentes en el conjunto.

b.5.) Las modificaciones de cubiertas que pretendan realizarse con fines técnicos, tendientes a mejorar la impermeabilidad de la misma, respetarán en la medida de lo posible los materiales y pendientes existentes, pudiendo adoptarse otros, en la medida que no altere la imagen del conjunto. Para ello se fija como pendiente máxima el 15 %, y los materiales a utilizar podrán ser: chapas de hierro, fibrocemento, etcétera, canalones de onda pequeña, todo tipo de techado asfáltico o similar, membranas impermeables, cerámicos aplicados, etcétera."

5.5. Subdistrito Residencial Especial c(REc)

5.5.1. Delimitación

Avda. 25-Grl J. de San Martín, entre 2-F. Ameghino y 6-Mar del Plata.

Avda. 26-L. Fortabat, entre R. Del Perú y 41- Almafuerde.

5.5.2. Usos predominantes

Serán predominantes en este subdistrito los siguientes usos: Vivienda multi y unifamiliar y otros según las zonas que lo rodean.

5.5.3. Usos complementarios

Serán complementarios en este subdistrito los siguientes usos: comercio diario y de servicio de la vivienda, equipamiento educacional.

5.5.4. Usos condicionados

Serán condicionados en este subdistrito todos los usos no mencionados como predominantes o complementarios, aplicándose en consecuencia lo establecido en el Artículo 1.1.3.

5.5.5. Usos prohibidos

Serán prohibidos en este subdistrito los usos industriales, excepto industrias domesticas según la clasificación establecida en el Artículo 6.1.2. y de almacenamiento mayores de 250 m2. de similares características.

5.5.6. Indicadores urbanísticos

Los indicadores a adoptar serán los de las zonas que lo rodean.

5.5.7. Servicios públicos básicos y complementarios

Los servicios públicos para el subdistrito serán los mismos de las zonas que lo rodean.

5.5.8. Normas constructivas

a) Las nuevas construcciones deberán proyectarse con techos pendientes a dos o más aguas, de material uniforme en toda su superficie visible, siendo la pendiente mínima a adoptar 25 °, pudiendo existir techos con menos pendiente, siempre que no superen el 15 % de la superficie total de techos. Se establece un retiro obligatorio mínimo de 3,00 m. desde la línea municipal, debiendo los espacios cedidos ser parqueizados.

b) Para refacciones de obras existentes, tengan o no expediente de obra aprobada, que impliquen modificaciones de fachada, deberán ajustar a las normas constructivas sobre pendientes de techos, no obligándose al retiro establecido.

c) Cuando las refacciones impliquen aumento de la superficie cubierta, deberán respetarse las disposiciones establecidas en el rubro a).

5.6. Zona Residencial 4 (R4)

5.6.1. Delimitación

Declarase zona Residencial 4 (R4) la comprendida entre el eje de las calles: 6-Yatasto; 9-A. Barros; Avda. 18-N. Otamendi; 9 bis-De los Inmigrantes; 22-Chacabuco; 9-Palacio; Avda. 34-Grl J. Artigas; 17-La Rioja; 42 M Unamuno; 1 Rca del Perú- Blandengues.

Av18 E Echeverria; 73- S/N; 22 Alte Brown, 65 S/N.

En Alfredo Fortabat-

17-Grl J. de San Martín; 32-Vuelta de Obligado; Avda. 9 Pte. Grl. J. A. Roca; 26-San Luis; Zona de Almacenamiento y Servicios.

En Tedín Uriburu-

1; Avda.2; 13; 12 (todas sin nombre), con exclusión de la Zona C3.

5.6.2. Usos Predominantes

Serán predominantes en esta zona los siguientes usos: vivienda unifamiliar.

5.6.3. Usos complementarios

Usos complementarios en esta zona los siguientes usos: comercio diario, educación preescolar y primaria, primeros auxilios.

5.6.4. Usos condicionados

Serán condicionados en esta zona todos los usos no mencionados como predominantes o complementarios, aplicándose en consecuencia lo establecido en el Artículo 1.1.3.

5.6.5. Usos prohibidos

Serán prohibidos en esta zona los usos industriales (excepto industrias domésticas e inocuas), según la clasificación establecida en el Artículo 6.1.2. y de almacenamiento mayores de 1000 m²., de similares características.

5.6.6 Indicadores urbanísticos.

D.N.: 130 h/Ha

F.O.T.: 0.5

F.O.S.: 0.5

am.: 20 m.

S.: 600 m²

En los sectores que carezcan de agua corriente y cloacas, se aplicarán los siguientes indicadores urbanísticos:

Densidad Neta (DN) : La resultante de una vivienda unifamiliar compatible con la conformación del núcleo familiar, la que será certificada por el Juzgado de Paz del Partido.

F.O.T.	:	0,5
F.O.S.	:	0,5
am	:	20 m.
Sm:	:	600m ² .

5.6.7. Servicios públicos básicos

Se establecen como servicios públicos básicos para la zona: pavimento mejorado, recolección de residuos, alumbrado público y domiciliario, teléfonos públicos, desagües pluviales.

5.6.8. Servicios públicos complementarios

Se establecen como servicios públicos complementarios para la zona: agua corriente, gas, desagües cloacales, teléfonos domiciliarios.

5.7. Zona Residencial 5 (R5)

5.7.1. Delimitación

Declárese Zona Residencial 5 (R5) la comprendida entre los ejes de las calles: Avda. 42-M. de Unamuno; 17-La Rioja; 46-S/n.; 9 – Palacio.

5.7.2. Usos predominantes

Será predominante en esta zona el siguiente uso: vivienda unifamiliar.

5.7.3. Usos complementarios

Serán complementarios en esta zona los siguientes usos: comercio diario, equipamiento sanitario.

5.7.4. Usos condicionados

Serán condicionados en esta zona todos los usos no mencionados como predominantes o complementarios, aplicándose en consecuencia lo establecido en el Artículo 1.1.3.

5.7.5. Indicadores Urbanísticos

Adóptanse los siguientes indicadores urbanísticos para la zona:

Densidad Neta (DN) :	50h/ha.
F.O.T.	0,5
F.O.S. :	0,5
am :	20 m.
Sm: :	600m ² .

5.7.6. Servicios públicos básicos

Se establecen como servicios públicos básicos para la zona: entoscado de calles, alumbrado público y domiciliario.

5.7.7. Servicios públicos complementarios

Se establecen como servicios públicos complementarios para la zona: agua corriente, gas, desagües pluviales, recolección de residuos.

5.8. Zona Residencial Mixta (RM)

5.8.1. Delimitación

Declárese Zona Residencial Mixta (RM) la comprendida entre los ejes de las calles:

2-F. Laprida; 17-Grl. Paz; 6-Yatasto; 1-Blandengues.

2-F. Ameghino; Avda. 49-Humaitá; 6-Mar del Plata; 29-B. Rivadavia.

En Barker:

Avda. 8-Malvinas Argentinas; 13-J. Vucetich; 22-R. Finochietto; 17-B. Machado.

En Villa Cacique

17-Grl. J. de San Martín; zona de Almacenamiento y Servicios; 23-Is. Malvinas; 32- Vuelta de Obligado.

Avda. 9-Pte- Grl. J. A. Roca; 22-E. Perón; 17-Grl. J. de San Martín; 24- Córdoba.

5.8.2. Usos Predominantes

Serán predominantes en esta zona los siguientes usos: vivienda unifamiliar, industrias y depósitos domésticos e ino cuos (según la clasificación establecida en el Artículo 6.1.2. del Anexo que se cita en la presente Ordenanza)

5.8.3. Usos complementarios

Serán complementarios en esta zona los siguientes usos: comercio diario y de servicio, educación, equipamiento sanitario.

5.8.4. Usos condicionados

Serán condicionados en esta zona los usos no mencionados como predominantes o complementarios (con excepción de industrias o depósitos incómodos, insalubres o peligrosos), aplicándose en consecuencia lo establecido en el Artículo 1.1.3.

5.8.5. Indicadores urbanísticos

D.N. : 130h/Ha

F.O.T.: 0.5

F.O.S.: 0.5

am: 20

Sm.: 600 m²

Adóptanse los siguientes indicadores urbanísticos para la zona: En los sectores que carezcan de agua corriente y cloacas, se aplicarán los siguientes indicadores

Densidad Neta (DN) : La resultante de una vivienda unifamiliar compatible con la conformación del núcleo familiar, la que será certificada por el Juzgado de Paz del Partido.

F.O.T. : 0,5

F.O.S. : 0,5

am : 20 m.

Sm: : 600m².

5.8.6. Servicios públicos básicos

Se establecen como servicios públicos básicos para la zona: pavimento, desagües pluviales, alumbrado público y domiciliario, recolección de residuos.

5.8.7. Servicios públicos complementarios

Se establecen como servicios públicos complementarios para la zona: agua corriente, gas teléfonos domiciliarios, desagües cloacales.

5.9. Zona Industrial y de Almacenamiento Mixto (IAM)

5.9.1. Delimitación

Declárese Zona Industrial y de Almacenamiento Mixto (IAM) la comprendida entre los ejes de las calles: 6-Yatasto; 501-S/N; Avda. 10-Salenave; 503-S/N.; 500-S/N; 5-Salinas Grandes; 504-Chilavert; 9-A. Barros;

500-S/N; Avda.25-Gral. J. de San Martín; Avda. 508-Alfonsina Storni; 33-Suipacha; 6-Mar del Plata; Avda. 49-Humaitá; Avda. 18-E. Echeverría; 57-M- Fierro- R. Darío; Avda. 26-R. S. Peña; Avda. 49-D. Blanco; Avda. 34-Cnl. Dorrego; 43-Del Federalismo; 30-N. Avellaneda; 45-B. Guglielmetti; Avda. 20-Libertad; vías del FF.CC.; Avda. 10-C. Saavedra; 73-S/N.; Avda. 18-E.Echeverría; 65 S/N.

Modificada por la Ordenanza Municipal 4379 /2011 decreto 520

5.9.2. Usos predominantes

Serán predominantes en esta zona los siguientes usos: industriales (excepto industrias incómodas, insalubres o peligrosas) y de almacenamiento de iguales características, vivienda unifamiliar auxiliar de la industria

5.9.3. Usos complementarios

Serán complementarios en esta zona los siguientes usos: vivienda unifamiliar, comercio diario y de servicios de la industria, primeros auxilios.

5.9.4. Usos condiciones

Serán condicionados en esta zona los usos no mencionados como predominantes o complementarios, aplicándose en consecuencia lo establecido en el Artículo 1.1.3.

5.9.5. Indicadores urbanísticos

Adóptanse los siguientes indicadores urbanísticos para la zona en los sectores que carezcan de agua corriente y cloacas; se aplicarán los siguientes indicadores:

Densidad Neta (DN) : La resultante de una vivienda unifamiliar compatible con la conformación del núcleo familiar, la que será certificada por el Juzgado de Paz del Partido.

F.O.T.	:	0,5
F.O.S.	:	0,5
am	:	20 m.
Sm:	:	600m ² .

5.9.6. Servicios públicos básicos

Se establecen como servicios públicos básicos para la zona: desagües pluviales, desagües industriales, energía eléctrica.

5.9.7. Servicios públicos complementarios

Se establecen como servicios públicos complementarios para la zona: alumbrado público y domiciliario, sanidad.

5.9.8. Molestias

Las maniobras de carga y descarga, tratamiento de efluentes y otras molestias, se solucionarán dentro de la parcela.

5.9.9. Normas constructivas

Deberá preverse un retiro no inferior a los cuatro (4m.) desde la línea de Edificación Municipal en los casos de industrias o depósitos.

6. ZONAS INDUSTRIALES

6.1. Disposiciones Generales

6.1.1. Radicación

Todas las industrias que a partir del momento de puesta en vigencia de la presente Ordenanza, se radiquen en el Partido de Benito Juárez, deberán dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Ley 7.229 y su Decreto Reglamentario 9.250, como asimismo a lo establecido por esta Ordenanza.

6.1.2. Clasificación de Industrias

A los efectos de la radicación de las industrias, las mismas se clasificarán según su grado de molestia, insalubridad y peligrosidad de la siguiente manera:

Grupo 1 Industrias domésticas

Grupo 2 Industrias inocuas

Grupo 3 Industrias molestas

Grupo 4 Industrias incómodas

Grupo 5 Industrias insalubres

Grupo 6 Industrias peligrosas

6.1.3. De las definiciones según la clasificación

Grado 1) Industrias domésticas son aquellas cuyo funcionamiento atiende al aprovisionamiento de la población de la zona o que por sus características, volumen, condiciones de higiene, funcionamiento, proceso de elaboración, almacenaje, ausencia de proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvos, ruidos y vibraciones) no produzcan perjuicio de clase alguna al bienestar de la habitación circundante, al tránsito y al estacionamiento o a los servicios públicos. No ocuparán más de cinco (5) operarios, no poseer potencia instalada mayor de cinco (5) HP.

Grado 2) Industrias inocuas son aquellas que por su volumen, sus condiciones de higiene, funcionamiento, proceso de elaboración, almacenaje, ausencia de proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvos, ruidos y vibraciones) no produzcan perjuicio de clase alguna al bienestar de la habitación circundante, al tránsito y al estacionamiento o a los servicios públicos, No poseerán una potencia instalada más de 10 HP.

Grado 3) Industrias molestas son aquellas que sin llegar a configurar peligro o daño para la higiene, la salubridad o la seguridad, por su volumen, funcionamiento y proceso de elaboración o almacenaje producen inconvenientes al bienestar de la habitación. Originados por

proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvos, ruidos y vibraciones), así como al tránsito y el estacionamiento o a los servicios públicos.

Grado 4) Industrias incómodas son aquellas que puedan causar daños o incomodidades a la población en general y especialmente a la circunvecina, que desprendan emanaciones, gases, nieblas o vapores malolientes, que produzcan ruidos molestos, trepidaciones o vibraciones y/o que por los desperdicios o residuos que producen puedan entrar en putrefacción o descomposición contaminando el ambiente, suelo o aguas estancadas.

Grado 5) y Grado 6) Industrias insalubres y peligrosas son aquellas que por su característica de elaboración, materia prima que emplean o productos elaborados, producen proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvos, proliferación de insectos, roedores y otros animales perjudiciales) que configuren daño a la salubridad, higiene y bienestar de la zona circundante y por ende de su personal, o que puedan ocasionar riesgos para la integridad física y la seguridad de las personas y de los bienes, tales como incendios, propagación del fuego, explosiones y proyecciones agresivas al exterior.

6.2. Zona Industrial 1 (I1)

6.2.1. Delimitación

Declárese Zona Industrial 1 (I1) la comprendida entre las calles 501-S/N.; 6-Yatasto; 503-S/N; 10-Avda. Salenave; 501-S/N; 26-Avda. L. Fortabat; 533-S/N; 1-Laprida.

6.2.2. Usos Predominantes

Serán predominantes en esta zona los siguientes usos: industrias incómodas, insalubres y peligrosas y de almacenamiento de iguales características.

6.2.3 Usos complementarios

Serán complementarios en esta zona los siguientes usos: vivienda unifamiliar, (auxiliar de la industria), primeros auxilios, seguridad.

6.2.4. Usos condicionados

Serán condicionados en esta zona los usos no mencionados como predominantes o complementarios, aplicándose en consecuencia lo establecido en el Artículo 1.1.3.

6.2.5. Indicadores urbanísticos

Adóptanse los siguientes indicadores urbanísticos para la zona:

Densidad Neta (DN) :		30 h/Ha
F.O.T. :		0,4
F.O.S. :		0,3
am :		80 m.
Sm. :		10.000m ² .

6.2.6. Servicios públicos básicos

Se establecen como servicios públicos básicos para la zona: alumbrado público y domiciliario, pavimento, desagües pluviales, desagües cloacales, agua corriente, gas, recolección de residuos.

6.2.7. Molestias

Las maniobras de carga y descarga, tratamiento de efluentes, y demás molestias ocasionadas por la industria, se solucionarán dentro de la parcela.

6.2.8. Normas constructivas

- a) Deberán preverse un retiro no inferior a los seis (6) metros de los límites de la parcela para todas las superficies construidas en forma permanente.
- b) La superficie destinada a estacionamiento vehicular, como a maniobras de carga y descarga, deberá ser mayor o igual al 10 % de la superficie construida.
- c) Los espacios libres deberán ser parqueizados.

6.2.9. Norma particular

Deberá crearse una franja arbolada de un ancho no menor a 200 m., considerados desde el eje de la Ruta Provincial N° 74, entre las calles 1-F. N. Laprida y 26-Avda. L. Fortabat, no pudiendo asentarse en las parcelas afectadas industrias incómodas, insalubres y/o peligrosas.

7. ZONAS DE ALMACENAMIENTO Y SERVICIOS

7.1. Disposiciones Generales

7.1.1. Clasificación de los Depósitos

A los efectos de las presentes normas de radicación, los depósitos también se clasificarán según su grado de molestia, insalubridad y/o peligrosidad, de la siguiente manera:

Grado 1) Depósitos domésticos

Grado 2) Depósitos inocuos

Grado 3) Depósitos molestos

Grado 4) Depósitos incómodos

Grado 5) Depósitos insalubres

Grado 6) Depósitos peligrosos

7.1.2. De las definiciones según la clasificación

Grado 1) Depósitos domésticos son aquellos anexos a los servicios comerciales; por lo tanto serán permitidos donde éstos se localicen, de acuerdo a este Código.

Demás grados) Se establecen para los demás depósitos las mismas definiciones que las enunciadas para la misma categoría de industrias (Artículo 6.1.3.).

7.2. Zona de Almacenamiento y Servicios (AS)

7.2.1. Delimitación

Declárese Zona de Almacenamiento y Servicios (AS), la comprendida entre las calles: 500-S/N; Avda. 49-Humaitá; Avda. 18-E. Echeverría; 65-S/N; Avda. 10-C. Saavedra; 73-S/N; y Avda. 508-Alfonsina Storni.

En Alfredo Fortabat:

17-Gral. J. de San Martín; Zona de Almacenamiento y Servicios; 23- Islas Malvinas; 32-Vuelta de Obligado.

Avda. 9-Pte. Gral. J. A. Roca; 22-E. Perón; 17-Gral J. de San Martín; 24 Córdoba.

7.2.2. Usos predominantes

Serán predominantes en esta zona los siguientes usos : almacenamientos incómodos, insalubres, y peligrosos.

7.2.3. Usos complementarios

Serán complementarios en esta zona los siguientes usos: vivienda unifamiliar (auxiliar del uso predominante), primeros auxilios, seguridad.

7.2.4. Usos condicionados

Serán condicionados en esta zona los usos no mencionados como predominantes o complementarios, aplicándose en consecuencia lo establecido en el Artículo 1.1.3.

7.2.5. Indicadores urbanísticos

Adóptanse los siguientes indicadores urbanísticos para la zona:

Densidad Neta (DN) :		30 h/Ha
F.O.T. :		0,3
F.O.S. :		0,3
am :		40 m.
Sm. :		5.000 m2.

7.2.6. Servicios públicos básicos

Se establecen como servicios públicos básicos para la zona: alumbrado público y domiciliario, pavimento en calles principales, entoscado en calles secundarias.

7.2.7. Molestias

Las maniobras de carga y descarga, y otras molestias ocasionadas por los almacenamientos, se solucionarán dentro de la parcela.

7.2.8. Normas constructivas

- Deberá preverse un retiro no inferior a los cuatro (4) metros de los límites de la parcela para todas las superficies construidas en forma permanente.
- La superficie destinada a estacionamiento vehicular, como a maniobras de carga y descarga, deberá ser igual o mayor al 10 % de la superficie construida.
- Los espacios libres deberán ser parquizados.

Ordenanza Municipal Nº 4384/2011

Artículo 1 Desaféctese del área de abastecimiento a la zona de chacras comprendidas entre Av. San Martín y Blandengues, sector SO Frentistas de la ruta Nº 86 y futura calle colectora.

Artículo 2 Denomínese, Área de Almacenamiento y Servicios a la Zona de las Chacras comprendidas entre Av. San Martín, y Blandengues,, sector SO, frentistas de la Ruta Provincial 86 y futura colectora.

Artículo 3 Uso Predominante: Almacenamientos, incómodos, insalubres y peligrosos (Art 6.1.3 código de Zonificación)

Artículo 4 Uso complementario: Vivienda unifamiliar (auxiliar del uso predominante) Primeros auxilios, Seguridad.

Artículo 5 Uso Condicionado: Los no mencionados como predominantes y complementarios (Art 1.1.3. Código de Zonificación)

Artículo 6 Indicadores urbanísticos: DN 30H/HA

FOS: 0.3
FOT: 0.3
A.M.: 40M
S.M.:5000 m2

Artículo 7 Servicios Públicos Básicos: Entoscado de calles, alumbrado público y domiciliario.

ORDENANZA MUNICIPAL N° 4379/2011

Visto la ordenanza Municipal N° 4139/2009 que implementa el cambio de zonificación a ambos lados del hoy denominado camino del Bicentenario, denominando la zona como residencial extraurbana.

Considerando que habiendo sido elevada dicha ordenanza a los organismos de la provincia con competencia en la materia para su convalidación.

Que desde esas reparaciones se han recibido observaciones que hacen necesaria una corrección de los contenidos de la ordenanza,

Que estos cambios justifican la derogación de la ordenanza 4139/2009 y la sanción de una nueva de una nueva, que deberá elevarse a los organismos provinciales para su posterior convalidación.

Artículo 1: Deróguese la ordenanza municipal N° 4139/09.

Artículo 2: Desaféctese de la zona de la zona de almacenamiento y servicio la chacra 214, de complementario rural la chacra 213 y de IAM la chacra 212.

Artículo 3: Denomínese zona residencial extra urbana dentro del área complementaria a las chacras antes citadas, entre las calles Avda 49 Humaitá, prolongación de Actis Caporale, prolongación de Avenida Saavedra y calle 73 exceptúese de la delimitación la parcela 2B de la chacra 214 destinada a almacenamiento.

Artículo 4: Uso predominante: Vivienda unifamiliar

Artículo 5: Uso complementario: comercio diario, sanitario y de servicio.

Artículo 6: Uso condicionado: será condicionados en esta zona los usos no mencionados como predominantes o complementario, aplicándose en consecuencia lo establecido por el artículo 1.1.3.de la ordenanza 1092/8.

Artículo 7: Uso Prohibido: Serán prohibidos en esta zona los usos industriales y de almacenamiento mayores a 300 m2.

Artículo 8: Indicadores urbanísticos: D.N. 60H/HA

FOS: 0.3
FOT: 0.6
A.M.: 20 m
S.M.: 600 m2

Artículo 9: Servicios públicos básicos: tratamiento de vías de circulación; alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria.

Artículo 10: En esta área se admitirán localizaciones denominadas: barrios cerrados y clubes de campo, en ambos casos deberán ajustarse a las disposiciones de la ley provincial 8912/77 y decretos reglamentarios, que normalizan este tipo de localizaciones.

Artículo 11: Comuníquese al departamento ejecutivo.

8. ZONAS VERDES

8.1. Disposiciones Generales

8.1.2. Clasificación

Las zonas de esparcimiento se clasificarán según su tamaño y su capacidad portante en superficie por habitante:

a)	Plazas y plazoletas	(3,50 m ² ./h)
b)	Parques urbanos	(2,50 m ² ./h)
c)	Parques regionales	(4,00 m ² ./h)

8.1.2. Centros de Manzana

Determinase un espacio libre de edificación en las manzanas tipo de la ciudad de Benito Juárez, delimitada por una línea de fondo que corre paralela a la edificación a una distancia de 26 m., quedando en los ángulos sectores de 15 m. de lado, a una distancia de 16 m., de la línea de edificación.

En manzanas atípicas, y ante consulta escrita rubricada por los profesionales proyectistas de obras nuevas, se resolverá la forma y dimensión de dicho espacio, por intermedio de los organismos competentes.

Cuando exista retiro voluntario de la línea de frente, podrá superarse la línea de fondo en la misma proporción, sin rebasar los 31 m.; también podrá compensarse la superficie ocupada por detrás de los 26 m. pero sin superar los 31 m.

Ordenanza 4103/2008

ARTÍCULO 1º. Modifíquese el acápite 8.1.2. de la ordenanza municipal N° 1092/81 (código de zonificación) que está referido a centros de manzana, el que quedará redactado de la siguiente manera:

En las manzanas tipo de la ciudad de Benito Juárez, en el que se encuentra delimitado un espacio libre denominado corazón de manzana, podrá construirse libremente hasta una cota máxima de +4 metros sobre el nivel cordón existente, sin superar los valores máximos establecidos por los indicadores urbanísticos FOS y FOT, (factor de ocupación del suelo y factor de ocupación total, respectivamente), de acuerdo a la zona.

Por sobre la mencionada cota +4, podrá construirse hasta una línea de fondo que corre paralela a la línea municipal, hasta una distancia de 26 metros. Cuando exista retiro voluntario de la línea municipal, podrá superarse la línea de fondo en la misma proporción y hasta un máximo de 5 metros sin superar los 31 metros.

Por encima de los 4 metros, solo se permitirán la construcción de conductos de humo, ventiladores y tanques de reserva, debiendo ser la cubierta inaccesible.

8.2. Zonas de Esparcimiento

8.2.1. Delimitación

a) Declárase zonas de Esparcimiento Público (E) de la Ciudad de Benito Juárez los sectores designados según Catastro:

- *Circunscripción I- Sección A- Manzana 1
- *Circunscripción I- Sección A- Manzana 12
- *Circunscripción I- Sección A- Manzana 43
- *Circunscripción I- Sección B- Manzana 6c
- *Circunscripción I- Sección B- Manzana 9c
- *Circunscripción I- Sección B- Quinta 35
- *Circunscripción I- Sección B- Quinta 36
- *Circunscripción I- Sección B- Quinta 55 (remanente)
- *Circunscripción I- Sección B- Quinta 56
- *Circunscripción I- Sección B- Quinta 67
- *Circunscripción I- Sección B- Quinta 68
- *Circunscripción I- Sección D- Quinta 192- Parcela 1ª.

Para resolver la situación de las parcelas que forman la Manzana 48 ab. De la Circunscripción I- Sección B, se deberá dictar una Ordenanza inmediatamente posterior a la promulgación de la presente, procediendo a la declaración de Utilidad Pública a efectos de crear un espacio verde público, o en su defecto, declarar a la misma ZONA DE RESERVA, prohibiendo el cambio de uso actual, y la realización de nuevas construcciones y/o ampliaciones , hasta que puedan darse las condiciones para la transferencia al dominio público, según lo especificado en el Capítulo 9 de la presente norma.

d) Decláranse zonas de esparcimiento privado de la ciudad de Benito Juárez los sectores designados según Catastro:

- *Circunscripción I- Sección B- Quinta 15- Fracción I
- *Circunscripción I- Sección B- Quinta 38- Fracción I- Parcela 1

Las entidades propietarias de las mencionadas parcelas no podrán transferirlas sin el consentimiento expreso de la Municipalidad, no pudiendo cambiar su destino actual.

En Barker:

- *Circunscripción II- Sección A- Manzana 29-

En Alfredo Fortabat:

- *Circunscripción II- Sección D- Manzana 49
- *Circunscripción II- Sección D- Manzana 50
- *Circunscripción II- Sección D- Manzana 51
- *Circunscripción II- Sección D- Manzana 64
- *Circunscripción II- Sección D- Manzana 73

- *Circunscripción II- Sección D- Manzana 106- Parcela 1
- *Circunscripción II- Sección D- Manzana 107- Parcela 1
- *Circunscripción II- Sección D- Manzana 121
- *Circunscripción II- Sección D- Manzana 131- Parcela 8
- *Circunscripción II- Sección D- Manzana 132
- *Circunscripción II- Sección D- Manzana 133

En Tedín Uriburu

- *Circunscripción VI- Sección A- Manzana 4
- *Circunscripción VI- Sección A- Manzana 5
- *Circunscripción VI- Sección A- Manzana 12
- *Circunscripción VI- Sección A- Manzana 13

En Estación López

- *Circunscripción V- Sección A- Manzana 8

b) **En Alfredo Fortabat:**

- *Circunscripción II- Sección Rural- Parcela 53 dv.

8.2.2. Usos predominantes

Serán predominantes en esta zona los siguientes usos: deportes, recreación, esparcimientos en general.

8.2.3. Usos complementarios

Serán complementarios en esta zona los siguientes usos: comercio diario, estacionamiento, viviendas unifamiliares.

8.2.4. Usos prohibidos

Serán prohibidos en esta zona los usos no mencionados como predominantes o complementarios.

8.2.5. Indicadores urbanísticos

Adóptanse los siguientes indicadores urbanísticos para la zona:

F.O.T.	:	0,2
F.O.S.	:	0,15

8.2.6. Servicios públicos básicos

Se establecen como servicios públicos básicos para la zona: alumbrado público y domiciliario

9. ZONAS DE RESERVA URBANA

9.1. Disposiciones Generales

9.1.1. Objetivo

Las zonas de reserva se establecerán en razón de un interés específico o en previsión de futuras ampliaciones del área urbana, quedando prohibido el cambio de uso actual, como asimismo de la subdivisión existente.

9.1.2. Mantenimiento

Las zonas de reserva podrán ser transferidas por sus propietarios, pudiendo estos además realizar sólo tareas de mantenimiento, de las construcciones (siempre que no se aumente la superficie cubierta) y de las especies vegetales existentes.

9.2 Zona de Reserva

9.2.1. Delimitación

Declárase Zona de Reserva (Re) los sectores designados según Catastro:

a) **En Barker:**

*Circunscripción II- Sección A- Manzana 15-

b) **En Alfredo Fortabat:**

El sector delimitado por las calles: Avda. 9-Pte. Gral. J. A. Roca; 24-Córdoba; 17-Gral J. de San Martín; 26-San Luis Zona C3; Avda. Diagonal 25 de Mayo; 22-Misiones.

10. ZONAS DE USOS PREEXISTENTES A MANTENER

10.1. Zona de Usos Específicos (UE)

10.1.1. Delimitación

Decláranse zonas de usos específicos (UE) los sectores designados según Catastro, consignándose su uso actual , a saber:

* Circ. I-Secc. A- Manz. 96	Hospital
* Circ. I-Secc. B- Quinta. 11- Parc. 1-	Planta Depuradora
* Circ. I-Secc. B- Quintas 14; 26 y 32- Fracción I-	Estación de FF.CC.
* Circ. I-Secc. B- Quinta 55 (remanente)	Estación Omnibus
* Circ. I-Secc. D- Chacra 184	Cementerio Municipal
* Circ. I-Secc. E- Chacra 267- 268-295-296	Aeródromo

-

En Barker:

* Circ. II-Secc. A- Manz. 8	Escuela
* Circ. I I-Secc. A- Manz. 37	Planta reducc. gas
*Estación y playa ferroviaria	F.C.G. Roca

En Alfredo Fortabat:

* Circ. II-Secc. D- Manz. 136	Escuela
* Circ. II-Secc. D- Manz. 53a	Planta reducc. gas
* Circ. II-Secc. Rural- Parc. 53 dw (37)	Tanque de agua
*Estación ferroviaria	F.C.G. Roca

En Tedín Uriburu:

*Estación ferroviaria	F.C.G. Roca
-----------------------	-------------

Estación López

*Estación ferroviaria	F.C.G. Roca
-----------------------	-------------

10.2. Zonas de circulación (Ci)

10.2.1. Delimitación

Declárase zona de Circulación (Ci) la traza de las Rutas Provinciales N° 74 y 86 considerando sus frentistas, y la de las vías del F.C.G. Roca, que atraviesan el Área Urbana. También se determina una zona similar en la traza de la Ruta Provincial N° 80 que atraviesa el área urbana de A. Fortabat.

10.2.2. Usos predominantes

Serán predominantes en estas zonas los siguientes usos: los relacionados con el transporte de personas o cargas, de servicio del automotor, servicio de maquinaria agrícola, restaurantes, bares, y hoteles o establecimientos similares.

10.2.3. Usos complementarios

Serán complementarios en estas zonas los siguientes usos: vivienda unifamiliar, comercio diario, estacionamiento.

10.2.4. Usos condicionados

Serán condicionados en estas zonas los usos no mencionados como predominantes o complementarios, aplicándose en consecuencia lo establecido en el Artículo 1.1.3

10.2.5. Usos prohibidos

Serán prohibidos en estas zonas los usos industriales (excepto industrias domésticas e ino cuas) según la clasificación establecida en el Artículo 6.1.2.

10.2.6. Indicadores urbanísticos

Los indicadores urbanísticos a adoptar en estas zonas serán iguales a las zonas limítrofes.

10.2.7. Servicios públicos básicos

Se establecen como servicios públicos básicos para las zonas los de las zonas limítrofes.

10.2.8. Restricciones

En la localidad de Alfredo Fortabat , deberá efectuarse un estudio particularizado con respecto a la Ruta Provincial N° 80. Por carecer la misma de calles colectoras y en algunos sectores, del ancho mínimo requerido por la Ley 6.312.

Hasta tanto se efectúe dicho estudio, mántiéndose una restricción al dominio de veinte (20) m. a ambos lados de la actual traza, establecida por plano 53-57-75-, aprobado por la Dirección de Geodesia.

11. AREAS COMPLEMENTARIAS

11.1. Zona de Abastecimiento (A)

11.1.1. Delimitación

Declárase zona de abastecimiento (A) a los sectores designados según Catastro:

*de la Circ. I- Secc. C-: Chacras 92-93-94-95-96-97-98- y 99-

*de la Circ. I- Secc. D-: Chacras 119-120-121-122-123-(remanente) 124-125-126-142-143-144-145-146-147-148-149-152-153-169-170-171-172-173-174-185-186-187-188-189-190-191-(remanente)

*de la Circ. I- Secc. E-:Chacras 205-206-207-208-209-210-211-226-227-228-229-230-

231-232-247-248-249-250-251-252-253-260-261-262-(remanente)-263-264-265-266-281-282-283-284-285-286-287-288-289-290-291-292-293-

En Barker:

*Sector comprendido entre las calles: 13-J. Vucetich; Ruta Provincial N° 80; 33-G. Mistral; 22-R. Finochietto; 23-H. Wast; 24-de La Virgen; 21-Gral. P. Richieri; 22-R. Finochietto.

En Alfredo Fortabat:

*Sector cuya Nomenclatura Catastral es:

-Circ. II- Sección Rural- Parcela 53 dt.

En Tedín Uriburu:

*Sector de quintas-

Circ. VI-Sección B (total)

En Estación López:

*Sector de quintas-

-Circ. V- Secc. Rural- Parc. 343-344-345-346-347-348-349-350-351-352-353-354-355-356-357-358-359-360-361-362-363-364-370-371-372-374-381-382-383-384-385-386-388-389-390-391-392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-404-405-406-407-

11.1.2. Usos predominantes

Serán predominantes en esta zona los siguientes usos: Rural, hortícola, frutícola.

11.1.3. Usos complementarios

Serán complementarios en esta zona los siguientes usos: vivienda rural, y de descanso, almacenamiento.

11.1.4. Usos condicionados

Serán condicionados en esta zona todos los usos no mencionados como predominantes o complementarios, aplicándose en consecuencia lo establecido en el Artículo 1.1.3.

11.1.5. Indicadores urbanísticos

Adóptanse los siguientes indicadores urbanísticos para la zona:

Densidad Neta (DN) :	5 h/Ha
am :	80 m.
Sm. :	20.000 m2. (2 Ha.)

Para las chacras designadas según Catastro: Circ. I Secc. D- Chacra 153- y Circ. I- Secc. E- Chacra 281, se adoptan:

am :	40 m.
Sm. :	2.000 m2. (2 Ha.)

11.2. Zona de actividades complementarias Rurales (c.r):

11.2.1. Delimitación

Declárese zona de actividades complementarias rurales (c.r.) al sector que comprende la Circ. I- Con excepción de los sectores que poseen otra designación o uso.

En Barker - Alfredo Fortabat:

*Sector comprendido por: Ruta Provincial N° 80; calle 33-G. Mistral; Vías del F.C.G. Roca.

11.2.2. Usos

Los usos predominantes, complementarios y condicionados serán los mismos establecidos para la zona A.

11.2.3. Indicadores urbanísticos

Adóptanse los siguientes indicadores urbanísticos:

Densidad Neta (DN)	:	5 h/Ha
am	:	200 m.
Sm.	:	10 Has.

ANEXO II

ESTUDIOS DE DENSIDAD

BENITO JUAREZ

Superficie Total Planta Urbana:.....789,8488 Has.
(sin chacras 153 y 281, incluidas
dentro de la zona complementaria rural)

Densidad Bruta Adoptada:..... 130 hab./Ha.

Población Potencial Total: 102,600 hab.

Disponibilidad de Espacio Verde Público:

Plazas (3).....1.500 m2.

Plazoletas (2)4.488 m2.

Plazoleta (a expropiar) ...2.598 m2.

Total..... 38.586 m2.

=====

Parque Taglioretti 203.837 m2.

Parque Guglielmetti 208.047 m2.

Parque 9 de Julio I 43.478 m2.

Parque 9 de Julio II 51.150 m2.

Total 506.512 m2.

Población admisible según Espacio Verde Público Existente:

38.586 m2. A 3,5 m2./hab. 11.024 hab.

506.512 m2. A 6,5 m2./hab. 77.924 hab.

Total 88.950 hab.

Déficit Espacio Verde Público:

Pobl. Potencial- Pobl. S/esp. Verde disponible:

102.600 hab. -88.950 = 13.650 hab.

Dicho déficit se solucionará con la concreción de:

47.782 m2. de plazas

ú 88.725 m2. de parque

Planilla de Balance de Superficies:

Superficie total Planta Urbana:	789,8488 Has.
Densidad Bruta Adoptada:	130 hab./Ha.
Población Total Potencial:	102.600 Hab.

Superficie Edificable por Zonas:

Zona Comercial 1 (C1) (sin computar plaza)	9,45 Has.
Zona Residencial 1 (R1) (menos Zona C1)	23,10 Has
Zona Residencial 2 (R2) (menos Zona R1)	110,25 Has.
Zona Residencial 3 (R3) (menos plazas)	85,65 Has.
Zona Residencial 4 (R4) (menos plazas y Zona U.E.)	88,46 Has.
Zona Residencial 5 (R5)	8,40 Has.
Zona Residencial Mixta (RM)	37,80 Has.
Zona Industrial y Almacenamiento Mixto (IAM)	96,60 Has.

Sup. Total Espacio Edificable 459,71 Has.

Cantidad de Habitantes por Zonas (Potencial)

Zona C1.....	9,45 Has. X 1000 h/Has.	9.450 hab.
Zona R1.....	23,10 Has. X 600 h/Has.	13.860 hab.
Zona R2.....	110,25 Has. X 300 h/Has.	33.075 hab.
Zona R3.....	85,65 Has. X 150 h/Has.	12.848 hab.
Zona R4.....	88,46 Has. X 130 h/Has.	11.500 hab.
Zona R5.....	8,40 Has. X 50 h/Has.	420 hab.
Zona RM.....	37,80 Has. X 130 h/Has.	4.914 hab.
Zona IAM.....	96,60 Has. X 130 h/Has.	2.558 hab.
		98.625 hab.

ANEXO III

PLANILLA DE BALANCE DE SUPERFICIES DE BARKER

Superficie área urbana:	58.40055 Has.
Densidad Bruta Adoptada:	130 H/Ha.
Superficie edificable (por zonas)	
Comercial 3 (C3)	3.28 Has.
Residencial 3 (R3)	20.82 Has.
Residencial Mixto (RM)	11.50 Has.
TOTAL EN BARKER.....	35.60 Has.

Cantidad de habitantes por zonas

Zona C3	3.28 Has. x 150 h/Ha.	492 hab.
Zona R3	20.82Has. x 150 h/Ha.	3.123 hab.
Zona RM	11.50 Has. x 130 h/Ha.	1.495 hab.

TOTAL POBLACION POTENCIAL SEGÚN DENSIDADES ADOPTADAS: **5.110 hab.**

Disponibilidad de Espacio Verde Público

Plaza	10.00 m2.
Reserva (a expropiar)	1.410 m2
Total.....	11.410 m2.

Población admisible según espacio verde público existente

11.410 m2. A 3.5 m2/habitante:	3.260 hab.
--------------------------------	------------

NOTA: En la Localidad de A. Fortabat existe un espacio verde privado destinado a actividades deportivas, y con influencia sobre la localidad de Barker. Su superficie es de 66.661 m2.

66.661 m2. A 6.5 m2/habitante:	10.255 hab.
--------------------------------	-------------

ANEXO IV

PLANILLA DE BALANCE DE SUPERFICIES DE ALFREDO FORTABAT

Superficie Villa Loma Dorada	15.4000 Has.	
Superficie Villa San Martín	14.8964 Has.	
Superficie Villa Don Alfredo	29.6390 Has.	
Superficie Villa Cacique	29.6118 Has.	
SUPERFICIE TOTAL DE ALFREDO FORTABAT.....		89.5472 Has.
Densidad Bruta adoptada		130 h/ha.
Población Total Potencial: 89.55 Has. x 130 h/Ha.		11.640 hab.
Superficie Edificable (por zonas)		
Comercial 3 (C3)	3.95 Has.	
Residencial 3 especial (R3e)	32.77 Has.	
Residencial 4 (R4)	11.65 Has.	
Residencial Mixto (RM)	8.40 Has.	
TOTAL EN ALFREDO FORTABAT.....		56.77 Has.
Cantidad de habitantes por zonas		
Zona C3:	3.95 Has. x 150 h/Ha.	593 hab.
Zona C3e:	32.77 Has. x 150 h/Ha.	4.915 hab.
Zona R4:	11.65 Has. x 130 h/Ha.	1.514 hab.
Zona RM:	8,40 Has. x 130 h/Ha.	1.092 hab.
TOTAL POBLACION POTENCIAL SEGÚN DENSIDADES ADOPT.:		8.114 HAB.
Disponibilidad de Espacio Verde Público		
Villa Don Alfredo:	8.549.31 m2.	
Villa Cacique:	11.667,76 m2.	
Total.....		20.217,07 m2
Población admisible según espacio verde público existente		
20.217 m2. A 3,5 m2/habitante		5.776 hab.

ANEXO V

PLANILLA DE BALANCE DE SUPERFICIES DE TEDIN URIBURU

Superficie área urbana: 73,0620 Has.

Densidad Bruta Adoptada: 130 h/ha.

Población Total Potencial: 73,06 Hs. X 130 h/Ha.: 9.500 hab.

Superficie edificable: (por zonas)

Comercial 3 (C3) 6,86 Ha.

Residencial 4 (R4) 39,58 Ha.

TOTAL EN TEDIN URIBURU..... 46,44 Has.

Cantidad de habitantes por zonas

Zona C3 6,86 Has. x 150 h/Ha. 1.030 hab.

Zona R4 39,58 Has. x 130 h/Ha. 5.145 hab.

TOTAL POBLACION POTENCIAL SEGÚN

DENSIDADES ADOPTADAS: 6.175 hab.

Disponibilidad de Espacio Verde Público existente

Plaza 31.608 m2.

Población admisible según espacio verde publico admisible:

31.608 m2 a 3,5 m2/habitante 9.030 hab.

ANEXO VI

PLANILLA DE BALANCE DE SUPERFICIES DE ESTACION LOPEZ

Superficie área urbana:		28,56 Has.
Densidad Bruta Adoptada:		130 h/Ha.
Población Total Potencial: 28,56 Has. x 130 h/Ha.:		3.710 hab.
Superficie edificable (por zonas)		
Residencial 4 (R4)		16,39 Has.
Cantidad de habitantes por zonas		
Zona R4	16,39 Has. x 130 h/Ha.	2.130 hab.
Población admisible según espacio verde existente		
Plaza: 10.000 m ² a 3,5 m ² /hab.		2.857 hab.

INDICADORES URBANÍSTICOS DEL CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN

ZONA	NOMBRE	DN Densidad Neta hab/ha	F.O.T. Factor de ocupación total	F.O.S. Factor de ocupación del suelo	am Ancho mínimo de parcela	Sm Superficie mínima parcelas.	Observaciones
C1.	COMERCIAL	1000 h/Ha	2.5	0.6	25m	750m ²	
C2.	COMERCIAL						
C3 (con servicios)	COMERCIAL – Barker, Alfredo Fortabat, Tedín Uriburu	150h/Ha	0.8	0.6	15m	375m ²	
C3 (sin servicios)	COMERCIAL – Barker, Alfredo Fortabat, Tedín Uriburu	La resultante de una vivienda familiar compatible con la conformación del núcleo familiar la que será certificada por el juzgado de Paz del Partido	0.6	0.6	20m	600m ²	
R1.	RESIDENCIAL	600h/Ha	2	0.6	20m	600m ²	
R2.	RESIDENCIAL	150h/Ha	0.6	0.6	20m	600m ²	

R3.	RESIDENCIAL	La resultante de una vivienda familiar compatible con la conformación del núcleo familiar la que será certificada por el juzgado de Paz del Partido	0.6	0.6	20m	600m2		
R4.	RESIDENCIAL (los sectores que carezcan de agua corriente y cloacas se aplicaran los siguientes indicadores urbanísticos)	La resultante de una vivienda familiar compatible con la conformación del núcleo familiar la que será certificada por el juzgado de Paz del Partido	0.5	0.5	20m	600m2		
R5	RESIDENCIAL	50h/ha	0.6	0.6	20m	600m2		
RM	RESIDENCIAL MIXTA	La resultante de una vivienda familiar compatible con la conformación del núcleo familiar la que será certificada por el juzgado de Paz del Partido	0.5	0.5	20m	600m2		
REU	RESIDENCIAL EXTRA URBANA							
RE	DISTRITOS RESIDENCIALES ESPECIALES (RE)							
C(REC)	SUBDISTRITO RESIDENCIAL ESPECIAL c(REC)	Los indicadores a adoptar serán los de las zonas que lo rodean.						
A	ABASTECIMIENTO	5H/ha			80m	20.000m2 (2Ha)		

	ABASTECIMIENTO PARA LAS CHACRAS I D 153 Y I E 281				40M	2000m2	
IAM	INDUSTRIAL Y DE ALMACENAMIENTO	La resultante de una vivienda familiar compatible con la conformación del núcleo familiar la que será certificada por el juzgado de Paz del Partido	0.5	0.5	20m	600m2	
AS	ALMACENAMIENTO Y SERVICIOS	30h/Ha	0.3	0.3	40m	5.000m2	
CA	COMPLEMENTARIA ABASTECIMIENTO						
CR	COMPLEMENTARIA RURAL	5h/Ha			200m	10has	
AI	AREA INDUSTRIAL	30h/Ha	0.4	0.3	80m	10000m2	
E	ESPARCIMIENTO PUBLICO		0.2	0.15			

MAPA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL / MUNICIPIO : BENITO JUAREZ/ PLANILLA INDICADORES / AGOSTO 2007

DESCRIPCION	DESIG	FOS	FOTA	FOTP	DENA	DENP	UM2	UL	SM	LM	H M A X	UD	UC	OBSERVACIONES
AREA COMPLEMENTARIA (ABASTECIMIENTO) (ALFREDO FORTABAT)	AC (A) (A.F)	0	0	0	0	0	0	0	0	0		AGROPECUARIO INTENSIVO	VIVIENDA UNIFAMILIAR LIGADA AL USO PRINCIPAL	
AREA COMPLEMENTARIA (ABASTECIMIENTO) (ESTACION LOPEZ)	AC (A) (E.L)	0	0	0	0	0	0	0	0	0		AGROPECUARIO INTENSIVO	VIVIENDA UNIFAMILIAR LIGADA AL USO PRINCIPAL	
AREA COMPLEMENTARIA (ABASTECIMIENTO) (TEDIN URIBURU)	AC (A) (T.U)	0	0	0	0	0	0	0	0	0		AGROPECUARIO INTENSIVO	VIVIENDA UNIFAMILIAR LIGADA AL USO PRINCIPAL	
AREA COMPLEMENTARIA (ABASTECIMIENTO) (BARKER)	AC (A)(B)	0	0	0	0	0	0	0	0	0		AGROPECUARIO INTENSIVO	VIVIENDA UNIFAMILIAR LIGADA AL USO PRINCIPAL	
AREA COMPLEMENTARIA ABASTECIMIENTO (BENITO JUAREZ)	AC (A)(BJ)	0	0	0	0	0	0	0	0	0		AGROPECUARIO INTENSIVO	VIVIENDA UNIFAMILIAR LIGADA AL USO PRINCIPAL	
AREA COMPLEMENTARIA (ACTIVIDADES RURALES) (ALFREDO FORTABAT)	AC (A.F) (CR)	0	0	0	0	0	0	0	0	0		AGROPECUARIO INTENSIVO	VIVIENDA UNIFAMILIAR LIGADA AL USO PRINCIPAL	

AREA RURAL	AR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	AGROPECUARIO EXTENSIVO	VIVIENDA UNIFAMILIAR LIGADA AL USO PRINCIPAL	SUBDIVISION MINIMA : SEGUN UNIDAD DE EXPLOTACION ECONOMICA DEFINIDA POR CODIGO RURAL
ALMACENAMIENTO Y SERVICIOS (ALFREDO FORTABAT)	AS (A.F)	0.5	0.5	0	0	0	0	1	600	20				
ZONA DE ALMACENAMIENTO (BENITO JUAREZ)	AS (BJ)	0.5	0.5	0	0	0	0	1	600	20		INDUSTRIAL INOCUA, ALMACENAJE INOCUO,	VIVIENDA UNIFAMILIAR AUXILIAR DE LA INDUSTRIA, COMERCIO DIARIO Y SERVICIOS A LA INDUSTRIA , PRIMEROS AUXILIOS	
COMERCIAL 1 Y ADMINISTRATIVA (BENITO JUAREZ)	C1 (BJ)	0.6	2.5	0	1000	0	0	0	750	25		INSTITUCIONAL, COMERCIAL, ADMINISTRACION PUBLICA Y PRIVADA , AMENIDADES A ESCALA DEL PARTIDO	VIVIENDA COLECTIVA , EQUIPAMIENTO SANITARIO Y EDUCACIONAL.	

DISTRITO COMERCIAL (BENITO JUAREZ)	2	C2 (BJ)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	COMERCIAL, ADMINISTRACION PUBLICA Y PRIVADA ,AMENIDADES A ESCALA DEL PARTIDO	VIVIENDA UNIFAMILIAR COLECTIVA EQUIPAMIENTO SANITARIO ,EDUCACIONAL.Y RELIGIOSO OFICINAS	Y , ,	ADOPTA LOS INDICADOR ES DE LA ZONA QUE LO RODEA
COMERCIAL (ALFREDO FORTABAT)	3	C3 (A.F)	0.6	0.8	0	150	0	0	0	375	15	COMERCIAL, SERVICIOAS, AMENIDADES A ESCALA LOCALIDAD	VIVIENDA UNIFAMILIAR MULTIFAMILIAR EQUIPAMIENTO SANITARIO ,EDUCACIONAL.Y RELIGIOSO	Y ,	PARCELAS CARENTES DE AGUA Y CLOACAS : DENS MAX: 1 VIVIENDA UNIFAMILIA R POR LOTE FOS =0,6 FOT=0,6 PARECALM MIN = 600M2 SUP Y 20 M FRENTE MINIMO.
COMERCIAL (BARKER)	3	C3 (B)	0.6	0.8	0	150	0	0	0	375	15	COMERCIAL, SERVICIOAS, AMENIDADES A ESCALA LOCALIDAD	VIVIENDA UNIFAMILIAR MULTIFAMILIAR EQUIPAMIENTO SANITARIO ,EDUCACIONAL.Y RELIGIOSO	Y , ,	PARCELAS CARENTES DE AGUA Y CLOACAS : DENS MAX: 1 VIVIENDA UNIFAMILIA R POR LOTE FOS =0,6 FOT=0,6

																		PARECALM MIN = 600M2 SUP Y 20 M FRENTE MINIMO.
COMERCIAL (BARKER)	3 C3 (T.U)	0.6	0.8	0	150	0	0	0	0	375	15		COMERCIAL, SERVICIOS, AMENIDADES A ESCALA LOCALIDAD	VIVIENDA UNIFAMILIAR MULTIFAMILIAR EQUIPAMIENTO SANITARIO ,EDUCACIONAL Y RELIGIOSO	Y ”	PARCELAS CARENTES DE AGUA Y CLOACAS : DENS MAX: 1 VIVIENDA UNIFAMILIA R POR LOTE FOS =0,6 FOT=0,6 PARECALM MIN = 600M2 SUP Y 20 M FRENTE MINIMO.		
CIRCUNVALACION (ALFREDO FORTABAT)	CI (A.F)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0							
DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL (BENITO JUAREZ)	DUE (BJ)	0.6	0.8	0	230	0	0	0	0	180	9		RESIDENCIAL: CONJUNTO HABITACIONA L	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y ESPACIO VERDE		ORD. 1885/89 / DTO.P.E 5824/89/ CREA CUATRO BARRIOS/ PARCELAMI ENTO		

																		MINIMO SEGUN ART 52 DL 8912/77
DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL (BENITO JUAREZ)	DUE- (BJ)	0.6	0.8	0	230	0	0	0	180	9		RESIDENCIAL: CONJUNTO HABITACIONA L	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO ESPACIO VERDE Y	ORD. 1885/89 / DTO.P.E 5824/89/ CREA CUATRO BARRIOS/ PARCELAMI ENTO MINIMO SEGUN ART 52 DL 8912/77				
DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL (BENITO JUAREZ)	DUE. (BJ)	0.6	0.8	0	230	0	0	0	180	9		RESIDENCIAL: CONJUNTO HABITACIONA L	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO ESPACIO VERDE Y	ORD. 1885/89 / DTO.P.E 5824/89/ CREA CUATRO BARRIOS/ PARCELAMI ENTO MINIMO SEGUN ART 52 DL 8912/77				

DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL (BENITO JUAREZ)	DUE/ (BJ)	0.6	0.8	0	230	0	0	0	180	9	RESIDENCIAL: CONJUNTO HABITACIONAL	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO ESPACIO VERDE Y	ORD. 1885/89 / DTO.P.E 5824/89/ CREA CUATRO BARRIOS/ PARCELAMIENTO MINIMO SEGUN ART 52 DL 8912/77
ESPARCIMIENTO (ALFREDO FORTABAT)	E (A.F)	0.15	0.2	0	0	0	0	0	0	0	DEPORTES, RECREACION, ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO EN GENERAL	COMERCIO DIARIO, ESTACIONAMIENTO, VIVIENDA UNIFAMILIAR	
ESPARCIMIENTO (BARKER)	E (B)	0.15	0.2	0	0	0	0	0	0	0	DEPORTES, RECREACION, ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO EN GENERAL	COMERCIO DIARIO, ESTACIONAMIENTO, VIVIENDA UNIFAMILIAR	
ESPARCIMIENTO (BENITO JUAREZ)	E (BJ)	0.15	0.2	0	0	0	0	0	0	0	DEPORTES, RECREACION, ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO EN GENERAL	COMERCIO DIARIO, ESTACIONAMIENTO, VIVIENDA UNIFAMILIAR	

												GENERAL		
ESPARCIMIENTO (ESTACION LOPEZ)	E (E.L)	0.15	0.2	0	0	0	0	0	0	0	0	DEPORTES, RECREACION, ACTIVIDADES DE ESPARCIMIEN TO EN GENERAL	COMERCIO DIARIO, ESTACIONAMIENTO, VIVIENDA UNIFAMILIAR	
ESPARCIMIENTO (ALFREDO FORTABAT)	E (p) (A.F)	0.15	0.2	0	0	0	0	0	0	0	0	DEPORTES, RECREACION, ACTIVIDADES DE ESPARCIMIEN TO EN GENERAL	COMERCIO DIARIO, ESTACIONAMIENTO, VIVIENDA UNIFAMILIAR	
ESPARCIMIENTO (TEDIN URIBURU)	E (T.U)	0.15	0.2	0	0	0	0	0	0	0	0	DEPORTES, RECREACION, ACTIVIDADES DE ESPARCIMIEN TO EN GENERAL	COMERCIO DIARIO, ESTACIONAMIENTO, VIVIENDA UNIFAMILIAR	
ESPACIO VERDE (BENITO JUAREZ)	EV (BJ)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	PARQUE NUEVE DE JULIO		
ZONA INDUSTRIAL Y DE ALMACENAMIENTO MIXTA (BENITO JUAREZ)	IAM (BJ)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			

ZONA RESIDENCIAL 1 (BENITO JUAREZ)	R1 (BJ)	0.6	2	0	600	0	0	0	600	20	VIVIENDA MULTIFAMILI AR Y UNIFAMILIAR	COMERCIO DIARIO, Y DE SERVICIOS AL USO PREDOMINANTE, EQUIPAMIENTO SANITARIO, EDUCACIONAL, CULTURAL, RELIGIOSO, ENTIDAD ES VECINALES , GARAGES DE USO PUBLICO	PARCELAS SIN SERVICIOS : DENS MAX: 150HAB /HA, FOT = 0,6 YFOS =0,6
ZONA RESIDENCIAL 2 (BENITO JUAREZ)	R2 (BJ)	0.6	1.2	0	300	0	0	0	600	20	VIVIENDA MULTIFAMILI AR Y UNIFAMILIAR	COMERCIO DIARIO, Y DE SERVICIOS AL USO PREDOMINANTE, EQUIPAMIENTO SANITARIO, EDUCACIONAL, CULTURAL, RELIGIOSO, ENTIDAD ES VECINALES , GARAGES DE USO PUBLICO	PARCELAS SIN SERVICIOS : DENS MAX: 150HAB /HA, FOT = 0,6 YFOS =0,6
ZONA RESIDENCIAL 3 (BARKER)	R3 (B)	0.6	0.6	0	150	0	0	0	375	15	VIVIENDA UNIFAMILIAR	COMERCIO DIARIO Y DE SERVICIO DE LA VIVIENDA , EDUCACION PREESCOLAR Y PRIMARIA, EQUIPAMIENTO SANITARIO, CULTO, ENTIDADES SOCIALES, Y	PARCELAS SIN SERVICIOS : DENS MAX: 1 VVIENDA POR PARCELA / PARCELAM MIN =600M2

													VECINALES	SUP Y 20M FRENTE MINIMO
ZONA RESIDENCIAL 3 a (BENITO JUAREZ)	R3a (BJ)	0.6	0.6	0	150	0	0	0	375	15		VIVIENDA UNIFAMILIAR	COMERCIO DIARIO Y DE SERVICIO DE LA VIVIENDA , EDUCACION PREESCOLAR Y PRIMARIA, EQUIOAMIENTO SANITARIO, CULTO, ENTIDADES SOCIALES, Y VECINALES	PARCELAS SIN SERVICIOS : DENS MAX: 1 VVIENDA POR PARCELA / PARCELAM MIN =600M2 SUP Y 20M FRENTE MINIMO
ZONA RESIDENCIAL 3b (BENITO JUAREZ)	R3b (BJ)	0.6	0.6	0	150	0	0	0	375	15		VIVIENDA UNIFAMILIAR	COMERCIO DIARIO Y DE SERVICIO DE LA VIVIENDA , EDUCACION PREESCOLAR Y PRIMARIA, EQUIOAMIENTO SANITARIO, CULTO, ENTIDADES SOCIALES, Y VECINALES	PARCELAS SIN SERVICIOS : DENS MAX: 1 VVIENDA POR PARCELA / PARCELAM MIN =600M2 SUP Y 20M FRENTE MINIMO

RESIDENCIAL 3 ESPECIAL (ALFREDO FORTABAT)	R3e (A.F)	0.6	0.6	0	150	0	0	0	375	15	VIVIENDA UNIFAMILIAR	COMERCIO DIARIO Y DE SERVICIO DE LA VIVIENDA , EDUCACION PREESCOLAR Y PRIMARIA, EQUIOAMIENTO SANITARIO, CULTO, ENTIDADES Y SOCIALES, Y VECINALES	PARCELAS SIN SERVICIOS : DENS MAX: 1 VVIENDA POR PARCELA / PARCELAM MIN =600M2 SUP Y 20M FRENTE MINIMO
RESIDENCIAL 3 ESPECIAL (BENITO JUAREZ)	R3e (BJ)	0.6	0.6	0	150	0	0	0	375	15	VIVIENDA UNIFAMILIAR	COMERCIO DIARIO Y DE SERVICIO DE LA VIVIENDA , EDUCACION PREESCOLAR Y PRIMARIA, EQUIOAMIENTO SANITARIO, CULTO, ENTIDADES Y SOCIALES, Y VECINALES	PARCELAS SIN SERVICIOS : DENS MAX: 1 VVIENDA POR PARCELA / PARCELAM MIN =600M2 SUP Y 20M FRENTE MINIMO
ZONA RESIDENCIAL 4 (ALFREDO FORTABAT)	R4 (A.F)	0.5	0.5	0	130	0	0	0	600	20	VIVIENDA UNIFAMILIAR	COMERCIO DIARIO, EDUCACION PREESCOLAR Y EGB , PRIMEROS AUXILIOS	PARCELAS SIN SERVICIOS : DENS MAX: 1 VVIENDA POR PARCELA

ZONA RESIDENCIAL 4 (BENITO JUAREZ)	R4 (BJ)	0.5	0.5	0	130	0	0	0	600	20		VIVIENDA UNIFAMILIAR	COMERCIO DIARIO, EDUCACION PREESCOLAR Y EGB , PRIMEROS AUXILIOS	PARCELAS SIN SERVICIOS : DENS MAX: 1 VVIENDA POR PARCELA
ZONA RESIDENCIAL 4 (ESTACION LOPEZ)	R4 (E.L)	0.5	0.5	0	130	0	0	0	600	20		VIVIENDA UNIFAMILIAR	COMERCIO DIARIO, EDUCACION PREESCOLAR Y EGB , PRIMEROS AUXILIOS	PARCELAS SIN SERVICIOS : DENS MAX: 1 VVIENDA POR PARCELA
ZONA RESIDENCIAL 4 (TEDIN URIBURU)	R4 (T.U)	0.5	0.5	0	130	0	0	0	600	20		VIVIENDA UNIFAMILIAR	COMERCIO DIARIO, EDUCACION PREESCOLAR Y EGB , PRIMEROS AUXILIOS	PARCELAS SIN SERVICIOS : DENS MAX: 1 VVIENDA POR PARCELA
ZONA RESIDENCIAL 5 (BENITO JUAREZ)	R5 (BJ)	0.5	0.5	0	50	0	0	0	600	20		VIVIENDA UNIFAMILIAR	COMERCIO DIARIO, EQUIPAMIENTO SANITARIO	
RESERVA (ALFREDO FORTABAT)	Re (A.F)	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
RESERVA (BARKER)	Re (B)	0	0	0	0	0	0	0	0	0				
SUBDISTRITO RESIDENCIAL ESPECIAL c (BENITO JUAREZ)	REc (BJ)	0	0	0	0	0	0	0	0	0		VIVIENDA UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR	COMERCIODIARIO, SERVICIOS A LA VIVIENDA, EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL	ADOPTA LOS INDICADOR ESDE LAS ZONAS QUE LO RODEAN

RESIDENCIAL MIXTA (ALFREDO FORTABAT)	RM (A.F)	0.5	0.5	0	0	0	1	600	20	0	VIVIENDA UNIFAMILIAR, INDUSTRIAS Y DEPOSITOS, INOCUOS, Y COMPATIBLES CON LA RESIDENCIA		
RESIDENCIAL MIXTA (BARKER)	RM (B)	0.5	0.5	0	0	0	1	600	20	0	VIVIENDA UNIFAMILIAR, INDUSTRIAS Y DEPOSITOS, INOCUOS, Y COMPATIBLES CON LA RESIDENCIA		
RESIDENCIAL MIXTA (BENITO JUAREZ)	RM (BJ)	0.5	0.5	0	0	0	1	600	20	0	VIVIENDA UNIFAMILIAR, INDUSTRIAS Y DEPOSITOS, INOCUOS, Y COMPATIBLES CON LA RESIDENCIA		
USO ESPECIFICO (ALFREDO FORTABAT)	UE (A.F)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	ESTACION FERROVIARIA F.C.G.ROCA		
USO ESPECIFICO (BARKER)	UE (B)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	ESCUELA		
USO ESPECIFICO (BENITO JUAREZ)	UE (BJ)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	AERODROMO		
USO ESPECIFICO (ESTACION LOPEZ)	UE (E.L)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	ESTACION FERROVIARIA		

												F.C.G.ROCA		
USO ESPECIFICO (TEDIN URIBURU)	UE (T.U)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	ESTACION FERROVIARIA G.C.G. ROCA		
USO ESPECIFICO (ALFREDO FORTABAT)	UE -(A.F)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
USO ESPECIFICO (ALFREDO FORTABAT)	UE .(A.F)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
USO ESPECIFICO (ALFREDO FORTABAT)	UE /(AF)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	TANQUE DE AGUA		
USO ESPECIFICO (BENITO JUAREZ)	UE" (BJ)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	HOSPITAL		
USO ESPECIFICO (BENITO JUAREZ)	UE* (BJ)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	PLANTA REDUCC.GAS		
USO ESPECIFICO (BENITO JUAREZ)	UE, (BJ)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	PLANTA DEPURADORA		
USO ESPECIFICO (BENITO JUAREZ)	UE,, (BJ)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	ESTACION FF.CC		
USO ESPECIFICO (BENITO JUAREZ)	UE- (BJ)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			
USO ESPECIFICO (BARKER)	UE. (B)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	PLANTA REDUCC.GAS		
USO ESPECIFICO (BARKER)	UE/ (B)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	ESTACION Y PLAYA FERROVIARIA F.C.G. ROCA		
USO ESPECIFICO UNIDAD CARCELARIA	UEUC (A.F)	0	0	0	150	0	0	0	0	0	0	UNIDAD CARCELARIA		DTO. 772/03 ORD.

(ALFREDO FORTABAT)																		3087/00
USO ESPECIFICO (ALFREDO FORTABAT)	UE_ (A.F)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		ESCUELA					
USO ESPECIFICO (BENITO JUAREZ)	UE_ (BJ)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		ESTACION DE OMNIUBUS					
ZONA INDUSTRIAL (BENITO JUAREZ)	ZI (BJ)	0.3	0.4	0	30	0	0	0	0	10000	80		INDUSTRIAL 1,2,3, CAT S/ LEGISLACION PCIAL VIGENTE	PRIMEROS AUXILIOS, SEGURIDAD , VIVIENDA UNIFAMILIAR DEL ENCARGADO DE PLANTA INDUSTRIAL.			ORD. 1086/81 ORD. 1246/83	