

Ordenanza 2412/92 Usos

ARTICULO 2º: Los alcances de las principales expresiones empleadas en la presente son las siguientes:

Inc. a) USO PREDOMINANTE: actividad a desarrollar con las máximas posibilidades de superficie cubierta y número de unidades y que contará con el estímulo de la acción oficial.

Inc. b) USO COMPLEMENTARIO: actividad destinada a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes, con limitación de superficie cubierta y número de unidades.

Inc. c) USO CONDICIONADO: Actividad inconveniente, pero por constituir un hecho existente puede admitirse, siempre que se adopten prevenciones para no afectar los requerimientos de los usos predominantes y complementarios.

Su existencia no posibilita el permiso de construcción o habilitación de otros iguales o similares.

ARTICULO 3º: A los efectos de la aplicación de las normas de zonificación preventiva, el área total del Partido de Berazategui queda dividida en las siguientes zonas:

C 1 - C 3
R - R 2 - R 3 - R 4 - R 5 - R 6 - R 7
I 1 - I 2 - Pc 1 a 24
E
Ci 1 - Ci 2
Ue - Re 1 - Re 2 - Re 3
Rc 1 - Rc 2
r - Ac - Re

ARTICULO 10º: ZONA COMERCIAL 1 (C 1):

Inc. a) Entiéndase por zona C 1 la destinada a usos relacionados con la actividad gubernamental, terciaria y residencial.

Inc. b) Delimitación: La zona C 1 estará delimitada por el polígono que se forma en las calles: 13, 147, 11, 149, 13, parcelas frentistas a Avda. Mitre hasta calle 11 y parcelas frentistas a Avda. Mitre hasta calle 13; calle 13, 153, 15, parcelas frentistas sobre Avda. Mitre hasta calle 20, parcelas frentistas a Avda. Mitre hasta calle 15 A; calle 15 A, 150, 17, 148 y Diagonal Lisandro de la Torre, parcelas frentistas a Avda. 14 - L. F. Rigolleau desde vías del F.F.C.C., y calle 145 hasta calle 139.

Inc. c) Usos Predominantes: Comercial, Institucional y Residencial: Servicios públicos, Bancos, Finanzas, Seguros, Oficinas Privadas, Cultura, Bibliotecas, Salas de Conferencias, Exposición, Museos, Auditorio, Educación, Establecimientos Secundarios, especiales y superiores; Sanidad: Clínicas - Sanatorios con espacios para estacionar de 18 m2. cada 3 camas, Consultorios; Culto: Templo, Esparcimiento: Club Social, Cines, Teatro, Conciertos, Confiterías Bailables, Confiterías Wiskerías, Bowling, Salón de Fiestas; Comercios: Periódico, Ocasional; Exposición y Venta de artículos Sanitarios, Vidrios, Revestimientos y Solados - sin almacenaje.

Hoteles con registro de pasajeros; Café, Bar, Restaurante, Cocheras públicas y Privadas; Vivienda.

Inc. d) Usos Complementarios: Comercio diario: Artesanías (solamente anexas a comercio); Confección de Ropa en pequeña escala y con máquinas manuales, Fábrica de Pastas, Helados, Emparedados para la venta directa al público, Compostura de calzado, Relojes, artículos Eléctricos, Tapicería Manual (solamente para muebles), Tejidos de punto con máquina manual, Panadería elaboración hasta 300 kilos de harina diarios.

ESTACIONAMIENTO: De acuerdo al artículo 9º de las presentes normas.

Inc. e) Uso Condicionado: Se designarán como condicionados los usos no especificados en los incisos precedentes de este artículo, que constituyan hechos existentes; dichos usos se invalidarán como antecedente para la habilitación o permiso municipal de otros iguales o similares y caduca con la desaparición del hecho físico, o de esa actividad.

ARTICULO 11º: ZONA COMERCIAL 3 (C 3):

Inc. a) Conceptos: La zona designada comercial 3 (C 3), estará destinada a uso Predominante Comercial y Residencial.

Inc. b) Delimitación: la zona C 3 estará delimitada por los polígonos que se formen con las calles: 26, 151, 31 y 149 A; calle 359, 303, 358 y Avda. Antártida Argentina; Avda. Este, calle 364, 310 y 361; calle 54, vías del F.F.C.C., calle 55 y 154; calle 58, 162, 60 y 161; calle 413, 459, 412, Cno. Real, 413 A y 455; calle 517, 603, 519, 538, 613 y límite con la zona Ci 2 correspondiente a la Ruta No 2 y límite vías F.F.C.C.

Inc. c) Usos Predominantes: Administración: Delegación de Organismos Oficiales; Oficinas Privadas; Banco; Sanidad; Centro de Salud; Educación: Establecimientos Secundarios, especiales y superiores; Cultura: Biblioteca, Auditorio, Museo, Exposición; Culto; Templos; Comercio: Periódico, ocasional; Hotelería con registro de pasajeros; Café; Bares; Restaurante; Esparcimiento: Club Social, Cine, Teatro, Espectáculos, Confiterías Bailables, Wiskerías, Bowling, Salan de Fiestas, Inmobiliarias, Gestorías; Viviendas.

Inc. d) Usos Complementarios: Comercio diario; Consultorio Médico; Cocheras,

Sanatorios (con espacio para estacionar de 18 m2. cada tres (3) camas); Artesanía: solamente anexa a comercio; Confección de Ropa en pequeña escala y con máquinas manuales; Fábrica de Pastas; Helados; Emparedados para la venta directa al público; Compostura de Calzado; Artículos Eléctricos; Tapicería manual; Tejidos de punto con máquina manual; Panaderías: con elaboración hasta 300 kilos de harina diarios; reparación de Radio y TV.

ESTACIONAMIENTO: De acuerdo al artículo 9§ de las presentes normas.

Inc. e) Uso Condicionado: Se designará como condicionado los usos no especificados en los incisos precedentes del presente artículo, que constituyen hechos existentes; dichos usos se invalidarán como antecedentes para la habilitación o permiso municipal de otros iguales o similares y caduca con la desaparición del hecho físico, o de esa actividad.

ARTICULO 12º: ZONA RESIDENCIAL (R):

Inc. a) Concepto: La zona Residencial (R) destinada a asentamientos humanos intensivos, de uso relacionado con la residencia permanente y sus compatibles, emplazados en área urbana. Uso predominante de la zona es la Residencia.

Inc. b) Delimitación: La zona R estará delimitada por los polígonos que se formen con las calles: 146, 11, 147 y 13; 149, 11, límite con la zona C 1 y calle 13; Avda 21, diagonal Lisandro de la Torre, calle 20, 148, 17, 150, 15 A y límite con la zona C 1 - frentista a Avda. Mitre; límite de la zona Ci 2 frentista a Cno. General Belgrano, prolongación virtual de calle 15, calle 17, 106.

Inc. c) Usos Predominantes: Vivienda unifamiliar y multifamiliar, con estacionamiento de acuerdo al artículo 9º de las presentes normas.

Inc. d) Usos Complementarios: Consultorios; Oficinas Privadas; Estudios Profesionales; Cocheras, Playas de Estacionamiento; Clínicas; Sanatorios (con estacionamiento de 18,00 m2.por cada tres (3) camas) Establecimientos de Enseñanza: Bibliotecas, Museos; Templos; Comercios: Diario minorista - Periódico - Ocasional; Bar; Café; Restaurante; Club Social. Artesanías: (solamente anexo a comercios), confección de ropa en pequeña escala con máquinas manuales; Fabrica de Pastas; Helados, Emparedados, Compostura de Calzado; de artículos Eléctricos; Tapicería Manual; para Muebles y Automotores; Tejido de Punto con máquinas manuales; Panaderías con elaboración hasta 300 Kg. de harina diaria; reparación de Radio y TV; Limpieza a Seco y Planchado.

Inc. e) Usos Condicionados: Se designarán como condicionados los usos no especificados en los incisos precedentes de este artículo que constituyen hechos existentes. Dichos usos se invalidarán como antecedentes para la habilitación o permiso Municipal de otros iguales o similares y caducarán con la desaparición del hecho físico, o de esa actividad.

ARTICULO 13º: ZONA R 3:

Inc. a) Concepto: La zona designada Residencial 3 (R 3), estará destinada a uso Residencial Mixto.

Inc. b) Delimitación: La zona R 3 estará delimitada por los polígonos que se forman con las siguientes calles: Avda. Fcio. Varela, 156, límite sureste de fracción II - IV b límite con la zona Rc 2, límite con las manzanas 68c, 69a, 70a, calle 156, 160, Avda 14 - G. E. Hudson, Avda Los Paraísos, prolongación virtual calle 18, calle 162, 28, 161, Avda. Sevilla, límite de las manzanas 1a, 2a, 2b, 3a, calle 37, 156, Avda Sevilla, Avda Los Paraísos, calle 24, vías del F.F.C.C., Avda. Eva Perón, calle 127, límite de manzanas 63, 64, 65 y 66, calle 123, 31, Avda. Dardo Rocha, límite de manzanas 10, 22, 34, 46, 57, 70, 69, calle 28, 117, 24, 118 A, 28, Avda. Dardo Rocha, calle 27, 123, 30, 126, 27, 125, 26, 123, 24, 125, 23, 124, Avda. 21 - N. Videla, calle 123, 16, límite con el precinto industrial Nº12, calle 18, 138, límite con el precinto industrial No 12, Avda. 14 - L. F. Rigolleau, límite con la zona C 1 correspondiente a la Avda. 14, calle 145, Avda. 21 - N. Videla, límite con la zona C 1 frentista a la Avda. Mitre, calle 15, 153, 13, límite con la zona C 1 frentista a Avda. Mitre, calle 11, 146, 13, vías del F.F.C.C., límite con la zona C 1 frentista a la Avda. 14, calle 140, Avda. 7 - Lavalle, calle 150, Avda. F. Varela, calle 144, 3, Avda. Dardo Rocha, Avda. 7 - Lavalle, límite con la zona Ci 2 frentista a Avda. Calchaquí;

Arroyo Las Conchitas, calle 45, 138, 55, 147, 45, 150, límite de la fracción 1 de la Circ. VI - Secc. C, calle 156, 44, Arroyo Las Conchitas, vías del F.F.C.C., Avda. Mitre, calle 47, 161, 48, 162, 49, 163, 167, 55, traza S.O. de la Autopista Buenos Aires - La Plata, calle 67, 166, 69, 163, 65, vías del F.F.C.C., calle 63, 152, Avda. Gutiérrez -Hudson, calle 147, 57, 138, 57, 131; Exceptuadas: fracción VI (delimitadas por las calles 44, 159, 46 y Diagonal Lisandro de la Torre y las manzanas 42, 54, 65, 78, 93, 109, de la VI -C, y la fracción delimitada por las calles 55, 164 A, vías del F.F.C.C., calle 57 y las manzanas 97, 98, 99 y lotes frentistas con la calle 162 de las manzanas 94, 95 y 96 de la Circ. VI - Secc. E.

Cno.Real, calle 410, 454, 416, Cno.Real, 413 A, 455, 411, 459, 412; calle 517, límite con la zona Ci 2 correspondiente con la Ruta No 2, calle 627, 527, 633, 525, 627, 521, 624; límite con la zona Ci 2 de la Ruta No 2, calle 613, 538, vías del F.F.C.C., calle 542, 543 y 616.

Inc. c) Usos Predominantes: Vivienda Unifamiliar.

Inc. d) Usos Complementarios: Vivienda Multifamiliar (siempre que la densidad de la subárea y de la parcela lo permita). Con estacionamiento de acuerdo al artículo 9º de las presentes Normas; Comercio Diario, Periódico, Ocasional; Bar; Café; Restaurante; Establecimientos Educativos;

Sociales; Culturales; Culto; Salud (con estacionamiento de 18 m2). cada tres (3) camas); Casas de Velatorio y Empresas Fúnebres deben cumplir con la Ordenanza General 161/73; Cocheras; Estaciones de Servicio; Playas de Estacionamiento. Además de las actividades admitidas para la zona Residencial (R) podrán instalarse las siguientes:

ACEITES COMESTIBLES: fraccionamiento sin equipos mecánicos.
ACUMULADORES: baterías, pilas, reparación.
AFILACION: de sierras.
AGUAS Y BEBIDAS GASEOSAS: elaboración hasta cuatro (4) pies, llenadores manuales o un llenador rotativo y otro manual.
AGUA LAVANDINA: fraccionamiento 1500 litros.
ALFOMBRAS: taller de reparación, excluida la limpieza. depósito hasta 75 m3 de existencia real.
ALIMENTOS CONSERVADOS Y/O ENVASADOS: Depósito.
ALIMENTOS Y LEGUMBRES: Fraccionamiento.
ARPILLERAS: depósito de hasta 50 m3 de existencia real.
ARTEFACTOS Y APARATOS DE GAS O ELECTRICIDAD: Manual y/o mecánico hasta 5 HP.
ARTICULOS DE MATERIAL PLASTICO: solamente almacenaje.
BAULES: valijas, etc. de fibras, madera, u otro material menos cueros.
BARNICES: esmaltes, lacas, masillas, pinturas, tintas y similares: depósito.
BOTIQUINES: afines artículos de bazar - reparaciones varias - fabricación.
BOTONES: peines y otros artículos similares de hueso, asta, plástico, etc.
CAJAS METALICAS: muebles metálicos.
CAJONES - CAMAS DE HIERRO Y ACERO: fábrica.
CALZADO: fábrica, confección, corte, cosido, punteado.
CERAMICA: pequeña escala.
CERRAJERIA: fábrica de artículos de.
CARNES: troceo, despostadero pequeña escala.
CHOCOLATE - SUBPRODUCTOS - CAMELOS - PASTILLAS: fábrica.
DETERGENTE: fraccionamiento hasta 500 litros.
FIDEOS Y OTRAS PASTAS ALIMENTICIAS: frescas y secas.
GRABADO: cincelado, repujado, estampado sobre metales.
GRASAS DE ORIGEN VEGETAL: únicamente depósito para harinas y otros productos derivados de la molienda del trigo.
HELADOS: fábrica. - HIELO: fábrica.
HERRAJES Y GUARNICIONES: para puertas, ventanas y muebles.
HILOS - BOBINADOS - EN CARRETELES - OVILLOS - ETC.
HERRERIAS.
HUEVOS: incubación artificial y venta de pollitos (permanencia 3 semanas). depósito.
INSTRUMENTOS DE CIRUGIA Y DE PRECISION.
JOYERIA: fábrica.
LAMPARAS Y TUBOS ELECTRICOS: reparación, fabricación en pequeña escala.
MATERIALES DE CONSTRUCCION NUEVOS: depósito y venta.
MADERA: carpintería, puertas, ventanas, muebles, cortinas, torneado y operaciones análogas; Depósito: se excluye el aserrado y obraje.
MEDIAS: fábrica.
MOSAICOS: calcáreos, graníticos, fabricación.
MOTORES Y MAQUINAS: construcción y reparación, incluso fabricación de repuestos, m quinas industriales, bobinajes.
MOTORES ELECTRICOS: fábrica y reparación.
ORFEBRERIA: elaboración de artículos.
PAN: elaboración y subproductos.
PAPEL CARBONICO, PAJITAS, ETC.
PARQUETS: fábrica.
PERFUME: artículos para higiene, extractos.
PREPARACIONES FARMACEUTICAS: especialidades medicinales.
PRODUCTOS DIETETICOS.
SOBRES, BOLSAS DE: papel y polietileno.
SOLDADURA AUTOGENA Y ELECTRICA.
TEJIDO ELASTICO Y DE SEDA: con o sin confección de artículos terminados.
TINTA PARA CALZADO: para imprenta, para escribir.
TORNERIAS: pequeña escala.
TALLER AUTOMOTOR: lavado, engrase, armado de piezas, acumuladores.
TALLERES ARTESANALES: que no ocasionen molestias a las viviendas colindantes.
TALLERES DEL AUTOMOTOR: menos restringidos que cumplan con el Decreto 3/73.
TALLERES E INDUSTRIAS: carga, descarga, y estacionamiento dentro de los límites del predio.
VIDRIOS: fábrica artesanal.

Los rubros determinados en el anterior listado quedan supeditados a las Ordenanzas Provinciales sobre Instalaciones Industriales en el área metropolitana.

Inc. e) Uso Condicionado: Se designarán como condicionados los usos no especificados en los incisos precedentes de este artículo, que constituyen hechos existentes, dichos usos se invalidarán

como antecedentes para la habilitación o permiso municipal de otros iguales o similares y caducarán con la desaparición del hecho físico, o de esa actividad.

ARTICULO 14º: ZONA R 4:

Inc. a) Concepto: La zona designada Residencial 4 (R 4) estará destinada a uso Residencial Mixto.

Inc. b) Delimitación: La zona R 4 estará delimitada por los polígonos que se forman en las calles: Avda Fcio Varela, calle 136, Avda 14 - L.F. Rigolleau, límite del Precinto Industrial N°12, calle 16, 126, 12, Avda Dardo Rocha, calle 4, 123; Avda V. Vergara, calle 45, 125, 43, 128, 42 A, 131, 45, Arroyo Las Conchitas, Avda V. Vergara, límite con Florencio Varela, límite con la zona Ci 2 correspondiente al Cno. Gral. Belgrano; vías del F.F.C.C., calle 262, 215, prolongación virtual calle 260, 213, 264, 128, 207; vías del F.F.C.C., Arroyo Las Conchitas, calle 41, Avda Ranelagh, Avda Eva Perón; Arroyo Las Conchitas, calle 131, 57, 138, Avda Gutiérrez-Hudson, límite con la zona Ci 2 correspondiente al Cmno. Gral. Belgrano, calle 51, 125, 129, límite de la fracción I-Circ.: VI sec.: O, límite de la zona Ci 2 correspondiente al Cmno Gral. Belgrano, límite de la fracción I-Circ.: VI sec.: O; vías del F.F.C.C., límite con el Partido de Fcio Varela, límite con la zona Ci 2 del Valentín Vergara, calle 425, límite con la zona Ci2 correspondiente al Cmno Gral. Belgrano, Cmno Real, Calle 416, 454, 410, Vías del F.F.C.C., límite con el Partido de Fcio Varela, límite con Banda de circulación Ci 2 de Valentín Vergara; límite de las manzanas 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, calle 510, 624 A, 517, límite con la zona Ci 2 correspondiente a la Ruta N°2, límite con el Partido de Fcio Varela; calle 635, 527, 637, límite de las manzanas 75 y 93.

Inc. c) Usos Predominantes: Vivienda Unifamiliar.

Inc. d) Usos Complementarios: Vivienda Multifamiliar siempre que la densidad de la subárea lo permita.

Estacionamiento de acuerdo al artículo 9º de las presentes Normas.

Comercio: diario, periódico, ocasional; Bar; Café; Restaurante; Establecimientos Educativos, Sociales, Culturales, Culto; Salud con estacionamiento de 18 m2 cada tres (3) camas; Empresas Fúnebres, deben cumplir con la Ordenanza General No 161/73; Cocheras, Playas de Estacionamiento; Estaciones de Servicio; depósito: de acuerdo al artículo 7º, inciso d; Industrias: además de las actividades admitidas para la zona Residencial 3 (R 3), podrá instalarse las siguientes:

ACEITES COMESTIBLES: fábrica, refinación, fraccionamiento con equipo mecánico.

CAFE, TÉ Y SIMILARES: molienda, tostado, elaboración.

ADHESIVOS: cola, engrudo, similares, con la materia prima ya elaborada.

AGUAS Y BEBIDAS GASEOSAS: con más de cuatro (4) llenadores.

AGUA LAVANDINA Y DETERGENTE: solamente fraccionamiento.

ALFOMBRAS: fábrica, limpieza.

ALGODON: depósito.

ALIMENTOS CONSERVADOS Y/O ENVASADOS: depósitos y fraccionamiento.

ALMACENAJE: combustible pesado.

ARROZ: descascarado, molienda, depósito pequeña escala.

ARTES GRAFICAS: hasta 10 HP.

ARTICULOS RURALES: tanques, bebederos, portones, tranqueras, bretes, tejidos de alambre, molinos de viento, palas, jaulas, máquinas para cortar césped.

ARTICULOS DE HOJALATA: hierro, zinc, fábrica de envases.

ARPILLERAS: fábrica de bolsas, reparación.

ATAUDES, URNAS, ORNAMENTOS FUNERARIOS.

AZUCAR: fraccionamiento, depósito en pequeña escala.

CERAMICA: loza, porcelana, refractarios, fábrica.

CORCHO: tapones y otras formas.

ESMALTE DE METALES: taller.

ESPECIAS: molienda.

FIBRAS TEXTILES: fabricación.

FOTOGRAFIA - RADIOGRAFIA: material sensible.

GOLOSINAS: fábrica.

HILADOS Y TEJIDOS: lana, algodón y nylon hasta 20 telares.

HILADOS DE SEDA: artificial, fábrica.

JABONES: de tocador, productos medicinales en pequeña escala.

LAMPARAS Y TUBOS DE ILUMINACION ELECTRICA: fábrica.

LANA: depósito de lana, excluyendo lavado, cardado, enfardamiento.

LEGUMBRES Y CEREALES: excepto trigo en forma de harinas y otras preparaciones.

MADERA: aserraderos de vigas, rollizos con "sierra cono", fábrica de aserrín, de barricas o cascos; tratamiento químico, terciado, fábrica, carpintería normal.

MARMOL, GRANITO Y OTRAS PIEDRAS: aserradero en bloques, molienda talleres hasta 10 HP.

MATAMBRE: elaboración.

MATERIAL PARA SUTURAS: caatgut a base de tripa, fábrica.

MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN: calcáreos (cal, cemento, yeso) elaboración y/o molienda, fábrica de ladrillos especiales de máquina, refractarios, mosaicos, piletas, sifones, tabiques, hormigón y/o mortero, preparación.

PANIFICACION.

PAPEL: depósito de papeles nuevos o limpios hasta 250 m3. de existencia.

PRODUCTOS ALIMENTICIOS.

PRODUCTOS MEDICINALES: veterinarios, elaboración pequeña escala.

PRODUCTOS QUIMICOS: elaboración pequeña escala.

TABACO: depósito hasta 200 m3. de existencia.

TRAPOS DE PISO.

TELA ADHESIVA.

TALLERES DEL AUTOMOTOR: menos restringidos que cumplan con el Decreto 3/73.

TEÑIDO DE TELAS: talleres de; TEJIDOS: blanqueo y apresto de textiles, grabado de telas y plegado.

VIDRIOS Y CRISTALERIAS: ampollas, sifones.

FABRICA DE VASOS.

TALLERES E INDUSTRIAS: estacionamiento, carga y descarga dentro de los límites del predio.

Las actividades enumeradas en el anterior listado deben ser compatibles con las Ordenanzas Provinciales sobre Radicación Industrial en el Eje Metropolitano.

Inc. e) Usos Condicionados: se designará como condicionado los usos no especificados en los incisos precedentes del presente artículo, que constituyen hechos existentes, dichos usos se invalidarán como antecedentes para la habilitación o permiso municipal de otros iguales o similares y caduca con la desaparición del hecho físico, o de esa actividad.

ARTICULO 15º: ZONA RESIDENCIAL 5 (R 5):

Inc. a) Concepto: la zona designada Residencial 5 (R 5) estará destinada a uso predominante residencial.

Inc. b) Delimitación: la zona R 5, estará delimitada por el polígono que forman los ejes de las siguientes calles: Avda. Gutiérrez - Hudson, calle 137, 66, 129; Avda. V. Vergara, Avda. E. Perón, Avda. Ranelagh, Avda. N. Milazzo, calle 142, Aº. Las Conchitas, calle 45, 131, 42 A, 128, 43, 125, 45, Avda. V. Vergara, límite de la fracción VII - Circ. IV - Secc. U, calle 352, límite de la fracción VII, Circ. IV - Secc. U, calle 350A, Avda. N. Milazzo, calle 357, 313, 359, Avda. Este; excluyendo las manzanas 100, 110 y 120 de la Circ. IV - Secc. T y la fracción II de la Circ. IV - Secc. S.

Inc. c) Usos Predominantes: vivienda con superficie para estacionamiento vehicular de acuerdo al artículo 9º de las presentes normas; se podrá construir una vivienda cada 400 m2. de superficie de terreno, admitiéndose para la misma, dependencias pertenecientes a la unidad como construcciones separadas (casa del casero e instalaciones complementarias).

Inc. d) Usos Complementarios: se designarán como complementarios los siguientes usos: Comercio: Diario, Periódico, hasta 500 m2. de superficie; Establecimientos Educativos, Sociales, Culturales, Culto; Salón de Fiesta; Salud: Primeros Auxilios, Casas de Recuperación, Sanatorios, con estacionamiento de 18 m2. cada tres (3) camas; Estudios Profesionales, Consultorios; Guarderías; Clubes Deportivos; Casa de T.; Viveros; Golf; Playas de Estacionamiento; Garages; Talleres del Automotor: menos restringidos que cumplan con el Decreto 3/73.

Inc. d) Elaboración de Pan y Factura: hasta 300 Kg. de harina diarios.

En el polígono delimitado por las calles 142, Avda. N. Milazzo, Avda. Ranelagh, Avda. Prolongación calle 315, 365, solamente se permitirá como Uso Complementario COMERCIO DIARIO.

Inc. e) Usos Condicionados: se designarán como condicionados los usos no especificados en los incisos precedentes del presente artículo, que constituyen hechos existentes, dichos usos se invalidarán como antecedentes para la habilitación o permiso municipal de otros iguales o similares y caduca con la desaparición del hecho físico, o de esa actividad.

ARTICULO 16º: ZONA RESIDENCIAL 6 (R 6):

Inc. a) Concepto: la zona designada Residencial 6 (R 6) estará destinada a uso predominante residencial. Esta zona estará dotada, como mínimo, con servicios públicos de desagües pluviales, electricidad y pavimento - mejorado.

Inc. b) Delimitación: La zona R 6 estará delimitada en las siguientes fracciones: III a, IV a, V a, VI a, XI a, XII a, XIII a, XIV, XVII, XVII a, XV a, XVIII a, XIX, VII, IV, VI; manzanas 22, 23, 24, a m s de 100 metros del Cno. Gral. Belgrano.

Inc. c) Usos Predominantes: viviendas con superficie para estacionamiento vehicular de acuerdo al artículo 9º de las presentes normas; se podrá construir una vivienda cada 600 m2. de superficie de terreno, admitiéndose para la misma, dependencias pertenecientes a la unidad como construcciones separadas (casa del casero e instalaciones complementarias.)

Inc. d) Usos Complementarios: se designará como complementarios los siguientes usos: Comercio diario; Establecimientos Educativos, Sociales, Culturales; Culto; Salud: Primeros Auxilios, Casas de Recuperación, Sanatorios con estacionamiento de 18 m2 cada tres (3) camas de internación Estudios Profesionales, Consultorios; Guarderías; Clubes Deportivos; Casas de T.; Vivero; Golf; Playas de Estacionamiento, Garages.

Inc. e) Usos Condicionados: Se designarán como condicionados los usos no especificados en los incisos precedentes de este artículo, que constituyen hechos existentes, dichos usos se invalidarán

como antecedente para la habilitación o permiso municipal de otros iguales o similares y caduca con la desaparición del hecho físico, o de esa actividad.

ARTICULO 18º: ZONA INDUSTRIAL 1 (I 1):

Inc. a) Concepto: La zona designada I 1 estará afectada a Uso Exclusivo Industrial.

Se admitirá la instalación de industrias, talleres y depósitos de tipo inocuos.

Inc. b) Delimitación: La zona I 1 estará delimitada por los polígonos que forman los ejes de las siguientes calles: 635, 531, 634, límite con la zona Ci 2 banda de circulación correspondiente a Ruta N° 2, límite con el Partido de la Plata; Avda Eva Perón, Avda V. Vergara, calle 207, 128, Avda Antártida Argentina, calle 264, 213, límite con la zona R 4, calle 215, 259, Avda Dardo Rocha, calle 213, 258, Avda Antártida Argentina, Avda Dardo Rocha, calle 206, 259, 205, 257, 204, límite de la manzana 28 A; Calle 28, 115, límite de las manzanas 53, 54, 55, calle 24, 116, Avda 21-N. Videla, calle 115, 18, 117, límite con las manzanas 2,4,6, calle 16, 123, Avda 21-N. Videla, calle 124, 23, 125, 24, 123, 26, 125, 27, 126, 30, 123, 27, Avda Dardo Rocha, calle 28, 118 A, 24, 117, 28, excluyendo las manzanas 1, 2, 3, 4, 13, 14, 15 A y 15 B.

Inc. c) Usos Predominantes: Son predominantes los siguientes usos: Industrias y almacenaje con rea de carga y descarga, maniobra y estacionamiento dentro de la parcela no inferior al 40 % de la superficie ocupada.

Inc. d) Usos Complementarios: Se designarán como complementarios los siguientes usos: Estacionamiento, Vivienda del Encargado, Bares, Restaurantes, Destacamentos de Seguridad (bomberos, policía y primeros auxilios), Comercio Diario Minorista; Guarderías Infantiles (dentro de las industrias).

Inc. e) Usos Condicionados: Se designarán como condicionados los usos no especificados en los incisos precedentes de este artículo, que constituyen hechos existentes. Dichos usos se invalidarán como antecedente para la habilitación o permiso municipal de otros iguales o similares, y caduca con la desaparición del hecho físico, o de esa actividad.

ARTICULO 20º: ZONA INDUSTRIAL 2 (I 2):

Inc. a) Concepto: La zona designada I 2 estará destinada a uso predominante industrial y complementario residencial. Las industrias, dentro de los límites de sus respectivas parcelas absorberán las molestias provenientes de ruidos, vibraciones, humo, olores, etc., dispondrán de espacios para carga, estacionamiento y tratarán los efluentes industriales.

Inc. b) Delimitación: La zona I 2 estará delimitada por los polígonos que se forman con las siguientes calles: límite con la Banda de Circulación Ci 2 del Cno. Gral. Belgrano, Vías del FFCC., Cno. del Touring Club, límite con el Precinto Industrial N° 21, calle 253, Av. E. Perón, límite con la zona Ci 2 de la Ruta N° 2; calle 150, Av.7-Lavalle, calle 140, límite zona C1 frentista a Avda 14-L. F. Rigolleau, calle 139, Avda 14-L. F. Rigolleau, calle 136, Avda. Fcio. Varela. Se excluye el Precinto Industrial N°1. Calle 210, límite con la zona de esparcimiento de Ayelen, Avda D. Rocha, Avda Antártida Argentina, calle 258, 213, Avda D. Rocha, prolongación calle 259, 215, 262, Vías del F.F.C.C., límite con la zona Ci2 correspondiente al Cmno. Gral. Belgrano; Avda D. Rocha, calle 12, 126, 16, 117, 18, límite de las manzanas 17, 18a, 18b, Av.21-N. Videla, límite de las manzanas 37, 38, 39 y 40, calle 24, límite de las manzanas 53, 54 y 55, calle 26a, límite con la zona I 1, calle 28, límite con las manzanas 69, 70, 57, 46, 34, 22 y 10, Avda D. Rocha, Avda Eva Perón, límite con manz. 28a, calle 203, 257, 205, 259, 206, Avda D. Rocha, límite con zona de Esparcimiento de Ayelen, límite con la Banda de Circulación Ci 2 del Cmno Gral. Belgrano, calle 20, 108, 19, 110, límite del Precinto Industrial N° 9, calle 109, 11, 108, 14, 106, prolongación calle 15, límite con la zona Banda de Circulación Ci 2 del Cmno Gral. Belgrano, Avda 14-L. F. Rigolleau, calle 105, límite del Precinto Industrial N° 15, límite con la zona Banda de Circulación Ci 2 del Cmno Gral. Belgrano, Avda 7-Lavalle, calle 107, 9, 109, Avda 7; Manzanas 1, 2, 3, 4, 13, 14, 15a y 15b de la Circ.:V Secc.:M; Calle 410, Vías del F.F.C.C., Avda V. Vergara, límite con la zona Ci 2 correspondiente al Cmno Gral. Belgrano, Cmno Real; límite con la zona Ci 2 de la Ruta Nac. N° 2, calle 627, 527, 635, límite de las Manzanas 75 y 93, calle 637, límite con el Partido de la Plata; Arroyo Las Conchitas, límite con la zona Ci 2 del Cmno Gral. Belgrano, calle 51, 125, excluido el Precinto Industrial N° 24, Avda Los Paraísos, Avda Sevilla, calle 156, 37, límite con la Circ. VI, secc. A, calle 40, Vías del F.F.C.C..

Inc. c) Usos Predominantes: Se designará como predominantes los siguientes usos: Industria inocua y almacenaje con rea destinada a carga, descarga, maniobras y estacionamiento dentro de la parcela, no inferior al 20 % de la superficie construida; Vivienda.

Las industrias deben cumplir con todos los requisitos y límites de la Ley 7229 y su Decreto reglamentario.

Inc. d) Usos Complementarios: Establecimientos Educativos; Salud; Estacionamiento; Comercio Diario y Periódico; Estación de Servicio; Bar; Café; Restaurante; Casa de Comida; Parrilla; Supermercado; Guardería Infantil; Seguridad (Bomberos, Policía, Defensa, Primeros Auxilios); Empresas Fúnebres que cumplen con la Ordenanza 161/73 y 270/80.

Inc. e) Usos condicionados: Se designarán como condicionados los usos no especificados en los incisos precedentes de este artículo, que constituyen hechos existentes. Dichos usos se invalidarán

como antecedentes para la habilitación o permiso municipal de otros iguales o similares y caduca con la desaparición del hecho físico o de esa actividad.

ARTICULO 21º: ZONA ESPARCIMIENTO (E):

Inc. a) Concepto: La zona designada E estará destinada a uso predominante de Esparcimiento.

Inc. b) Delimitación: La zona E estará delimitada por los polígonos que se forman con las calles: Avda 14- L. F. Rigolleau, calle 109, límite S.E. de la fracción III de la Circ. V, Secc. L, calle 106; calle 210, límite con la zona Ci 2 correspondiente al Cno. Gral. Belgrano, límite de las manzanas 57 y 46, Avda D. Rocha, límite de las manzanas 27 y 37; calle 359, 313, 357, Avda N. Milazzo, calle 350 a, límites de las manzanas 145 y 136, calle 352, límite de las manzanas 135 y 144, Avda V. Vergara, Av. Este; calle 544, Vas del F.F.C.C., calle 542, límite de la fracción V, calle 543,616; 21 a, 163, Avda 21- N. Videla, prolongación virtual calle 173; 152, 4, 156, 5; Rivera del Río de la Plata, calle 55, 73, y paralela a la línea de rivera; calle 44, diag. L. de la Torre, calle 46 y 159.

Inc. c) Usos Predominantes: Se designarán como predominantes con los siguientes usos: reas verdes, establecimientos sociales, deportivos y recreativos al aire libre que podrán tener instalaciones similares cerradas de carácter complementario a las anteriores (Natatorios - juegos de niños - gimnasios - golf -etc.) En la zona de Ribera: Balnearios - club náutico,

Inc. d) Usos Complementarios: Se designarán como complementarios los siguientes usos: Bares, Café, Restaurante, Parrillas, Estacionamiento vehicular, Wiskerías, Bowling, Confiterías Bailables, Hotel de Turismo con Registro de Pasajeros, Estación de Servicio, Comercio diario, Salud: Primeros Auxilios, Edificios de Entidades y Vivienda de Encargado, Seguridad y Defensa.

Inc. e) Usos condicionados: Se designará como condicionados los usos no especificados en los incisos precedentes de este artículo, que constituyan hechos existentes, dichos usos se invalidarán como antecedentes para la habilitación o permiso municipal de otros iguales o similares y caduca con la desaparición del hecho físico, o de esa actividad.

ARTICULO 22º: ZONA CIRCULACION 1 (Ci 1):

Inc. a) Concepto: La Banda designada Ci 1 colindante con vías troncales emplazadas en zona de reducida ocupación del suelo, estará destinada a usos complementarios de la circulación vehicular. Esta Banda tendrá un ancho de 10 metros respecto al borde de la vía troncal y estará sujeta a las previsiones de la Ley Provincial 6312/60. Las construcciones distarán a más de 20 metros respecto a los bordes de la vía troncal y solamente tendrán accesos vehiculares a través de vías secundarias.

Inc. b) Delimitación: La zona designada Ci 1 estará delimitada en una Banda de profundidad igual a 100 metros que se desarrolle paralela a las rutas: Ruta Nº 2 desde su intersección con la Ruta 1 (Valentín Vergara), hasta calle 600; Ruta 1 (Valentín Vergara), desde calle 425 desde vías del FFCC. hasta el límite con el Partido de La Plata; Ruta 14 (Valentín Vergara) desde Cmo. Gral. Belgrano hasta el límite con el Partido de La Plata.

Inc. c) Usos Predominantes: Se designarán como Predominantes los siguientes usos: Servicios de Ruta: Talleres del Automotor (mecánica ligera, gomería, electricidad, afinación, encendido, instrumental, accesorios), Estación de Servicio, Garage; Playas de Estacionamiento; Exposición y Venta de Automotores; Servicios dentro de la parcela; Vivienda. Todo nuevo asentamiento se agrupará a los existentes o se ubicará a una distancia mayor de 500 metros siendo éstos referencia para un nuevo agrupamiento.

Inc. d) Usos Complementarios: Se designarán como usos complementarios los siguientes usos: Autocine; Esparcimiento; Confiterías Bailables; Wiskería, Bowling; Natatorio; Comercio Minorista; Hoteles con Registro de Pasajeros, Moteles con Registro de Pasajeros; Exposición y Venta de Juegos para Jardín; Artículos para Camping; Viveros; Seguridad, Defensa (con estacionamiento dentro de la superficie de la parcela).

En todos los casos de tratarse de frentistas, el acceso será indirecto desde la ruta afectada. Dicho acceso será coincidente con los centros de servicios, es decir: distará de otro acceso a una distancia mayor de 500 metros.

Inc. e) Uso condicionado: Se designarán como condicionados los usos no especificados en los incisos precedentes de este artículo, que constituyen hechos existentes, dichos usos se invalidarán como antecedentes para la habilitación o permiso municipal de otros iguales o similares y caduca con la desaparición del hecho físico o de esa actividad.

ARTÍCULO 23º: ZONA CIRCULACIÓN 2 (Ci 2):

Inc. a) Concepto: La Banda de Circulación Ci 2 colindante con vías troncales actualmente emplazadas en zonas de intensa ocupación del suelo, estará sujeta a obras de acondicionamiento y

normas específicas a fin de asegurar la normal circulación vehicular. El ancho de esta banda será de 50 metros contados a partir del eje de la vía troncal.

En rutas con calles colectoras de parcelas frentistas deberán cumplir con el USO y la DENSIDAD FRENTISTA PARA BANDA DE CIRCULACIÓN, sin perjuicio de que se mantenga el F.O.S. y F.O.T. correspondiente a la zona lindera. Además estará sujeta a las previsiones de la Ordenanza 2611/59 y de la Ley Provincial 6312/60.

No se deberá considerar retiros especiales a lotes no frentistas a las bandas de circulación, debiendo ajustarse a los estipulados por las zonas respectivas a las que se asimilen.

Inc. b) Delimitación: La zona Ci 2 estará delimitada por los frentes sobre:

Ruta Nº 2: desde el límite con el Partido de Quilmes hasta Avda Eva Perón, y desde Avda 600 hasta el límite con el Partido de La Plata.

Cmno Gral. Belgrano: desde Ruta Nº 2 hasta calle 45 y límite con el Partido de Fcio Varela, y desde el Arroyo Las Conchitas hasta vías del F.F.C.C.(vía Temperley - La Plata).

Valentín Vergara: desde Ruta Nº 2 hasta calle 425.

Inc. c) Usos Predominantes: Se designará como predominantes los siguientes usos: Servicios de Ruta: Talleres del Automotor (mecánica ligera, gomería, electricidad, afinación y encendido, instrumental accesorios); Estación de Servicio; garages; playas de Estacionamiento; Exposición y venta de automotores; Servicios Gastronómicos, Expendio de Comidas y Bebidas (restaurante, parrillas, casas de comida y bares). Con estacionamiento vehicular dentro de la parcela. Venta de repuestos, gestoría del automotor; Vivienda.

Inc. d) Usos complementarios: Se designarán como complementarios los siguientes usos: Autocine; Esparcimiento; Confitería Bailable; wiskería; bowling; natatorios; Comercio Periódico y Diario; Hoteles con Registro de Pasajeros, Moteles con Registro de Pasajeros; Exposición y Venta de Artículos de Camping, de Juegos de Jardín; Viveros; Seguridad, Defensa; Exposición y Venta de Viviendas Prefabricadas y/o Premoldeadas (sistema de construcción aprobado por la Secretaría de Urbanismo y Vivienda); Inmobiliarias; Puertas y Ventanas (solamente exposición y venta, sin depósito ni reparación). En la zona I 1 (Industrial 1), contigua a la ruta, deberá unificar accesos a la misma, los que distarán entre sí en más de 500 metros.

Inc. e) Usos Condicionados: Se designarán como condicionados los usos no especificados en los incisos precedentes del presente artículo, que constituyan hechos existentes, los que deberán condicionarse en cuanto a molestias. Dichos usos se invalidarán como antecedente para la habilitación o permiso municipal de otros iguales o similares y caduca con la desaparición del hecho físico, o de esa actividad.

ARTÍCULO 31º: AREA COMPLEMENTARIA (Ac):

Inc. a) Concepto: La zona designada Ac es el sector circundante o adyacente al área urbana, en los que delimita zona destinada a reserva para ensanche de la misma o de sus partes constitutivas, y a otros usos específicos.

Inc. b) Delimitación: La zona Ac estará delimitada por el polígono que se forma con las calles: 167, límite S.O. de la traza de la Autopista Bs.As.- La Plata, prolongación calle 83, 83, límite zona Ci 2 del Cmno Gral. Belgrano, límite de la fracc. I de la Circ. VI secc: O, calle 129,74,137,Avda Gutiérrez-Hudson, calle 138, 57, 147, Avda Gutiérrez Hudson, prolongación calle 152, calle 63, Vías del F.F.C.C., calle 65, 163, 69, 166, 67; límite zona Ci 2 del Cmno Gral. Belgrano, Avda Gutiérrez-Hudson, calle 129, límite de las Manzanas 141A, 120, 99, 76, 36, 34 y 12; Avda Valentín Vergara, calle 27,132, 30, 134, 27, 133, 25, 136, 24, 139, 23, 138, 21, 134, 23, 133, 24, 131a, 23; Calle 639, 517, 637, 527, 633, 525, 627, 521, 624, 517, 624A,510, límite de las manzanas 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153 y 154, límite con el Partido de Fcio Varela; Avda 600, límite del Partido de La Plata, límite con zona Ci 2 correspondiente a la Ruta Nac. Nº 2; 616, 544, Vías del FFCC..., calle 546, excluidos los Precintos Industriales Nº 7 y 22; Avda 600, 546, Vías del FFCC..., calle 519, 603, 517, Vías del FFCC. , límite con zona Ci 2, calle 510, Avda Eva Perón, Avda Dardo Rocha, calle 30, 123, límite de las manzanas 66, 65, 64 y límite de la 63 y calle 127; Arroyo Las Conchitas, calle 45, 138, 55 y 147.

Inc. c) Uso Predominante: La zona designada Ac estará destinada a uso rural intensivo: Vivero, Floricultura, Horticultura, Fruticultura, Apicultura, Criaderos de Aves, Cerdos y Conejos, Tambos, etc.

Inc. d) Uso Complementario:

a) Industrias relacionadas con el uso predominante (que no se opongan a las directivas Provinciales sobre Establecimientos Industriales.

b) Viviendas Unifamiliares.

c) Comercio de Varios Rubros: Almacén de Ramos Generales (ferretería, bazar, almacén, mercería), Fiambrería, Panadería, Tabaco, Golosinas, Diarios, Revistas, Perfumería, Juguetería, Bar.

d) Defensa: Puesto policial.

e) Sanidad: Primeros auxilios.

f) Culto.

g) Deportivos.

h) Educación.

Inc. e) Uso Condicionado: Se designarán como condicionados los usos no especificados en los incisos precedentes del presente artículo, que constituyan hechos existentes, dichos usos se

invalidarán como antecedentes para la habilitación o permiso municipal de otros iguales o similares y caduca con la desaparición del hecho físico, o de esa actividad.

media de uso residencial permanente con equipamientos complementarios del uso predominante.

Inc. b) Delimitación: Los límites de la zona serán determinados por la Comisión Dictaminadora de Zonificación al momento de la presentación de proyectos de carácter urbano dentro de la zona denominada Re 2 (Reserva 2). Previa Ordenanza del Honorable Concejo Deliberante a expedirse en un plazo, no mayor de 60 días corridos a partir de la fecha de presentación.

Inc. c) Usos Predominantes: Vivienda Multifamiliar.

Inc. d) Usos Complementarios: Equipamiento educativo, de Salud, Comercial, Recreativo, Cultural y Social como complemento del uso predominante.