

**EL CONCEJO DE REPRESENTANTES DEL MUNICIPIO
DE LA CIUDAD DE VILLA CARLOS PAZ**

**Sanciona con fuerza de
ORDENANZA**

Artículo 1º.-INCORPORAR el **Artículo 2.3.1.1.1. "DIMENSIONES DE LOTES POR ZONAS"** de la Ordenanza N° 4021, el que quedará redactado de la siguiente manera:

2.3.1.1.1 DIMENSIONES DE LOTES POR ZONAS.-

a) ÁREA CENTRAL AC: Los lotes tendrán una superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados y un frente mínimo de quince (15) metros.

b) ÁREA RESIDENCIAL R1: Los lotes tendrán una superficie mínima de mil (1.000) metros cuadrados y un frente mínimo de veinte (20) metros.

c) ÁREA RESIDENCIAL R2: Los lotes tendrán una superficie mínima de dos mil metros (2.000) cuadrados y un frente mínimo de treinta (30) metros.

d) ÁREA RESIDENCIAL R3: Los lotes tendrán una superficie mínima de setecientos cincuenta (750) metros cuadrados y un frente mínimo de dieciocho (18) metros.

e) ÁREA RESIDENCIAL R4: Los lotes tendrán una superficie mínima de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados y un frente mínimo de quince (15) metros.

f) ÁREA RESIDENCIAL R5: Los lotes tendrán una superficie mínima de trescientos (300) metros cuadrados y un frente mínimo de diez (10) metros.

g) ÁREA RESIDENCIAL SOCIAL RS: cuando se trate de proyectos de interés social gestionados por el Estado nacional, provincial o municipal, las condiciones de fraccionamiento se establecerán por ordenanza específica.

h) ÁREA INDUSTRIAL AI: Los lotes tendrán una superficie mínima de cuatrocientos (450) metros cuadrados y un frente mínimo de quince (15) metros.

h´) ÁREA INDUSTRIAL ANEXA AI anexa: Los lotes tendrán una superficie mínima de ochocientos (800) metros cuadrados y un frente mínimo de dieciocho (18) metros.

i) CORREDOR C1 - Av. San Martín, Av. Uruguay, Tramo 1 y 2: Los lotes tendrán una superficie mínima de ochocientos (800) metros cuadrados y un frente mínimo de veinte (20) metros.

j) CORREDOR C2 - Av. Libertad: Ídem A.C. Los lotes tendrán una superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados y un frente mínimo de quince (15)

metros.

k) CORREDOR C3 - Av. Cárcano-Tramo 1: Ídem A.C. Los lotes tendrán una superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados y un frente mínimo de quince (15) metros.

l) CORREDOR C3 - Av. Cárcano-Tramo 2: Ídem ZONA I. Los lotes tendrán una superficie mínima de cuatrocientos cincuenta (450) metros cuadrados y un frente mínimo de quince (15) metros.

q) CORREDOR C4 - Yrigoyen: Ídem A.C. Los lotes tendrán una superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados y un frente mínimo de quince (15) metros.

r) CORREDOR C5 - Av. Illia: Los lotes tendrán una superficie mínima de dos mil (2000) metros cuadrados y un frente mínimo de veinte (20) metros.

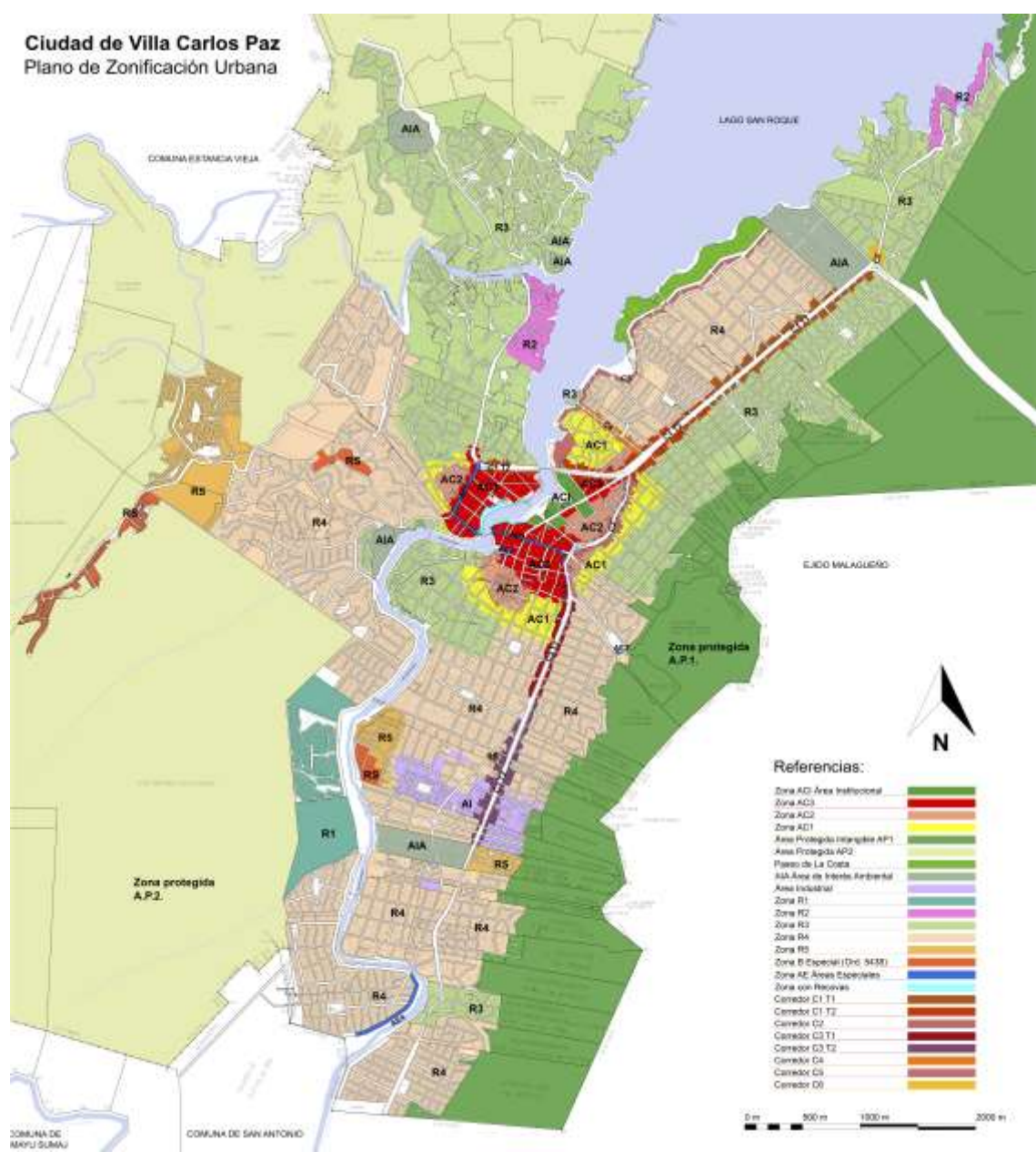
s) CORREDOR C6 - Av. Bach: Ídem R3. Los lotes tendrán una superficie mínima de setecientos cincuenta (750) metros cuadrados y un frente mínimo de dieciocho (18) metros.

Artículo 2º.-MODIFICAR el **Artículo 3º: “ZONIFICACION URBANA”** de la Ordenanza N° 4021, el que quedará redactado de la siguiente manera:

3.1.- DE LA ZONIFICACIÓN

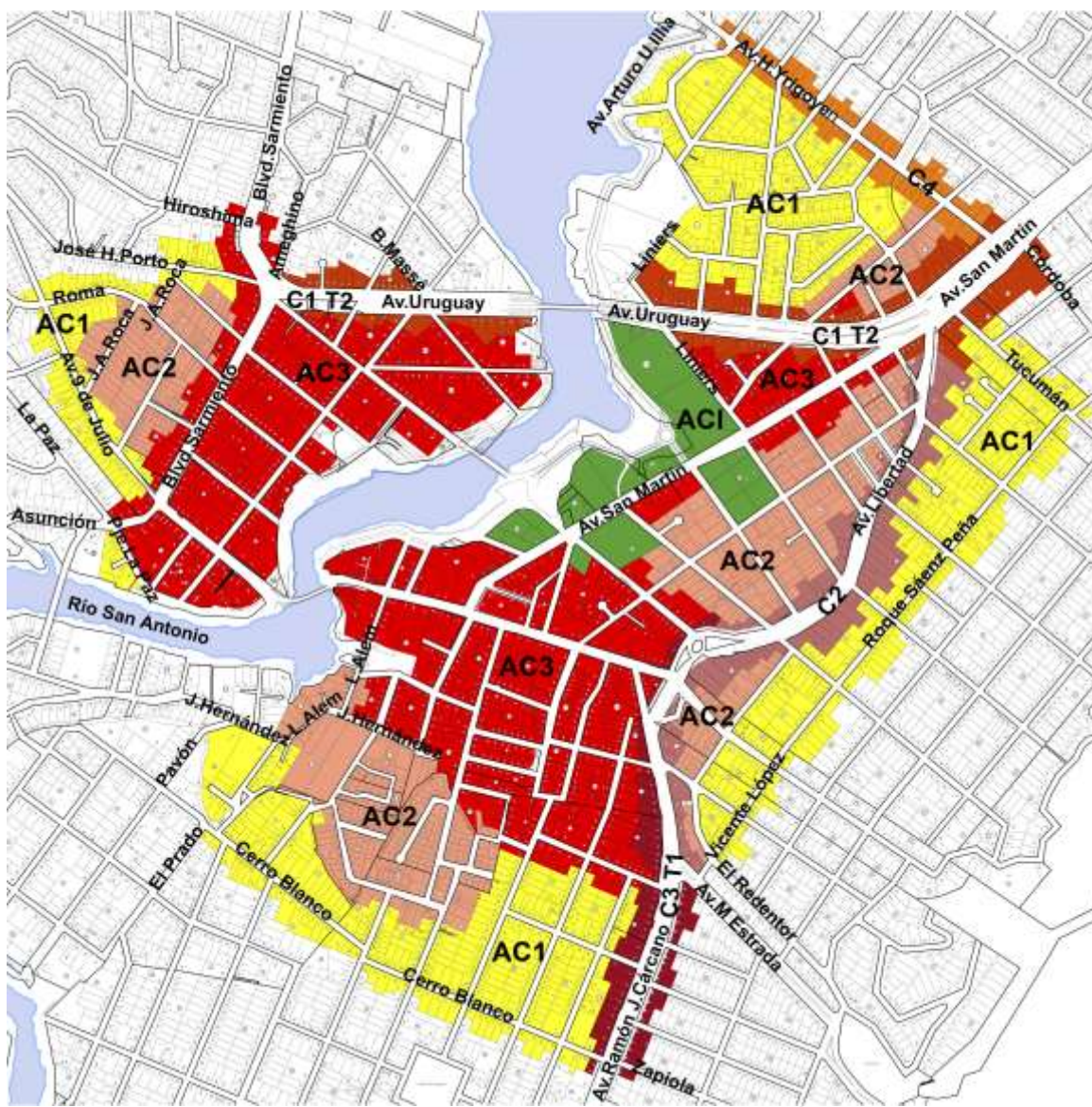
3.1.1.- DIVISIÓN DEL EJIDO MUNICIPAL EN ZONAS

El plano de la ciudad de Villa Carlos Paz confeccionado a este efecto, forma parte del presente Código.



Plano de ZONAS y CORREDORES según ocupación de la ciudad de Villa Carlos Paz

A los efectos de la aplicación del presente Código, el Ejido Municipal de la ciudad de Villa Carlos Paz, se divide en las siguientes Zonas:



Plano de ZONAS y CORREDORES según ocupación del ÁREA CENTRAL AC
de Villa Carlos Paz

a) ÁREA CENTRAL AC: La Zona AC quedará delimitada por la siguiente poligonal:

La línea que comenzando por el punto de intersección de la línea de fondo de lote frentista a calle Córdoba -vereda noreste- y Avda. San Martín -vereda sudeste- continúa por línea de fondo de lotes frentista a Av. San Martín, hasta el punto de intersección con el fondo de lote de parcela frentista a Av. San Martín y calle Tucumán -vereda **noreste**-, continúa por la línea de fondo de lotes con frente a calle Tucumán, por ésta hasta su intersección con línea de fondo de lotes con frente a calle Roque Sáenz Peña -vereda sureste- y su continuación por fondo de lotes de calle Vicente López, hasta calle El Redentor. Cruzando calle El Redentor la poligonal continúa por la línea de frente de lotes frentistas a calle Vicente López -vereda noroeste- hasta Avda. Estrada, cruzando ésta, la línea continúa por la línea de fondo de lotes con frente a Avda. Cárcano -vereda sureste- hasta su intersección con la línea de fondo de lotes frentista a

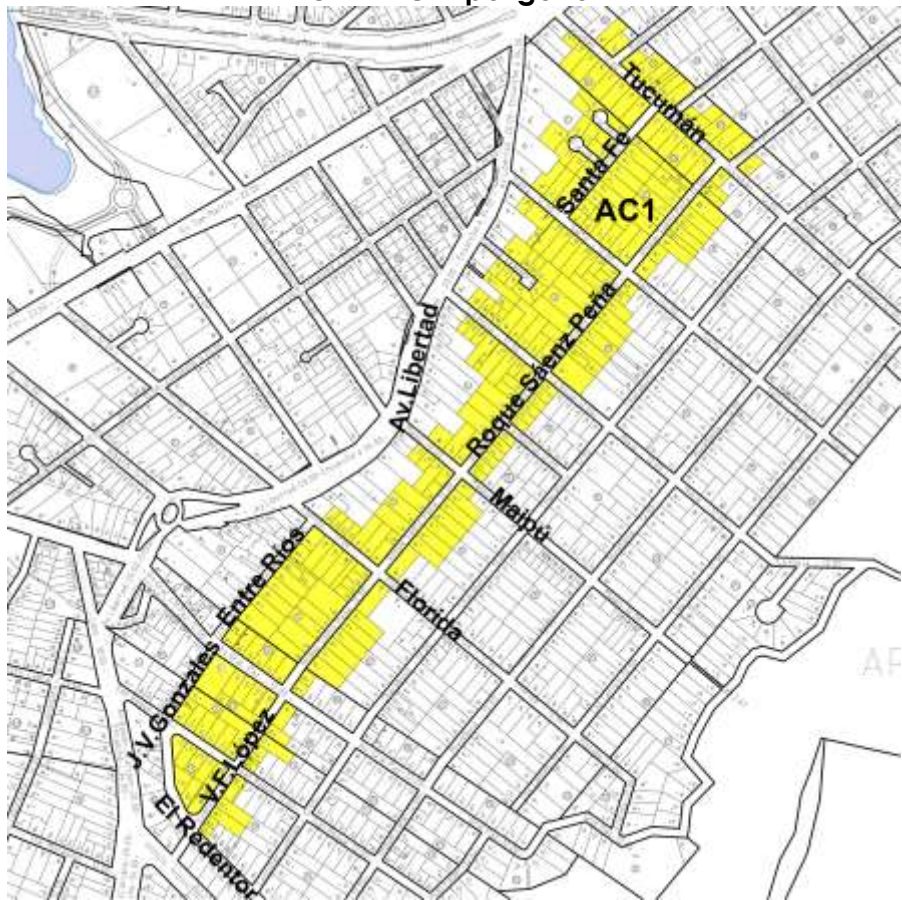
calle Zapiola -vereda suroeste-. Por esta línea y hacia el oeste, cruza Avda. Cárcano y continúa por la línea de fondo de lotes frentistas a calle Cerro Blanco -vereda suroeste-, por ésta hasta calle El Prado. Cruzando calle Cerro Blanco, la poligonal continúa por la línea de fondo de lotes que colindan con la margen este del ex canal de riego hasta su intersección con calle Pavón. La línea continúa por el frente de los lotes ubicados sobre calle Pavón -vereda sur- hasta calle José Hernández. Por la línea de frente de lotes ubicados sobre calle José Hernández -vereda suroeste- la línea continúa hasta calle

Leandro Alem. Desde este punto cruzando calle Leandro Alem, la línea continúa con la misma traza en forma coincidente con línea de fondo de lotes frentistas a calle Leandro Alem -vereda noroeste- hasta la línea de ribera del Río San Antonio. Por Línea de ribera del Río San Antonio hasta Puente Central. Cruzando el Puente Central, la línea continúa por la línea de ribera del Río San Antonio hacia el Oeste, hasta línea de fondo de lote frentistas a Pasaje La Paz – vereda sudoeste- y por ésta hasta calle Asunción. Cruzando calle Asunción la línea continúa por la línea de fondo de lotes frentistas a ésta -vereda noroeste- hasta su intersección con la línea de fondo de lotes frentistas a Calle 9 de Julio -vereda oeste-. Por ésta hasta su intersección con línea de fondo de lotes frentistas a Calle Roma -vereda norte-, y por ésta, hasta su intersección con línea de fondo de lotes frentistas a calle Julio A. Roca -vereda noroeste-. Desde este punto continúa hasta calle José H. Porto, cruza la calle hasta la línea de fondo de los lotes frentistas a ésta -vereda norte- hasta su intersección con línea de fondo de lotes frentistas a Bv. Sarmiento- vereda oeste- hasta su intersección con la línea de fondo de lotes frentista a calle Hiroshima -vereda norte-. Desde este punto, la línea cruza Bv. Sarmiento y continúa hasta línea de fondo de lotes frentistas a Bv. Sarmiento -vereda este-. Por esta hasta calle Ameghino, cruzando ésta y continuando por la línea de fondo de lotes frentistas Av. Uruguay- vereda norte- hasta el punto de intersección del frente del lote frentista a calle Pellegrini y Av. Uruguay, para continuar por línea de frente de lotes frentistas a Av. Uruguay. La línea continua cruzando el Puente Carretero, hasta el punto de intersección del fondo de la parcela frentista a Av. Uruguay -vereda noroeste- y calle Liniers (Int. Descotte) -vereda sudoeste-, para continuar por esta última, hasta su intersección con la línea de fondo de lotes frentistas a calle Hipólito Yrigoyen -vereda noreste- Desde este punto con rumbo este la línea sigue hasta la Avda. San Martín y cruzando por ésta, hasta el punto de inicio de la poligonal.

a) Esta **ZONA AC** comprende las siguientes sub-zonas:

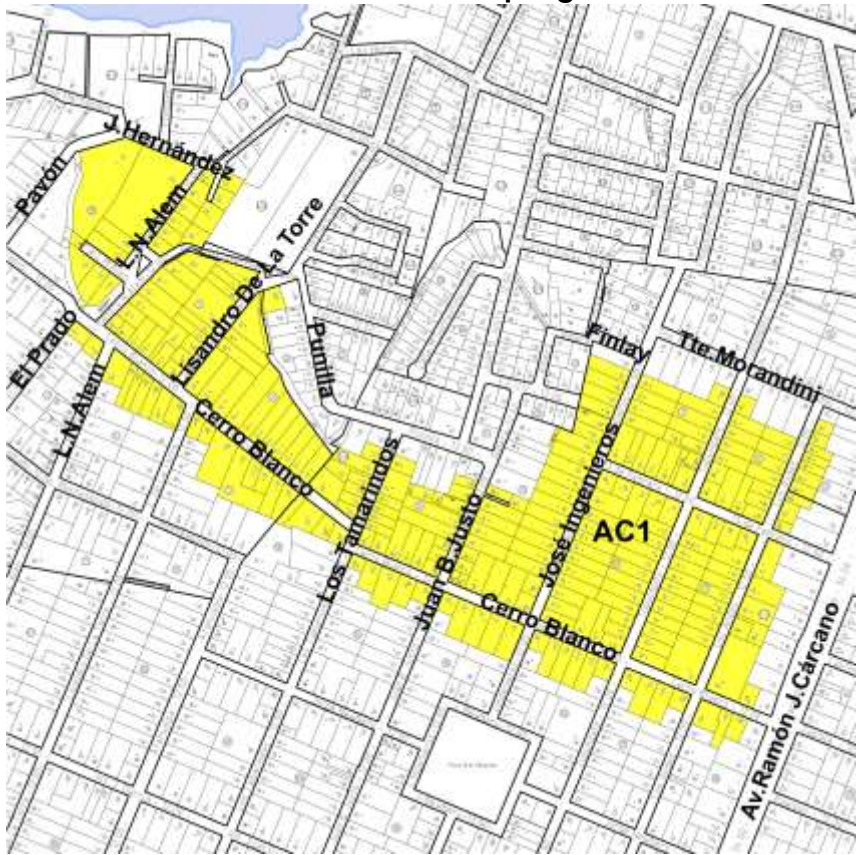
a1) ÁREA CENTRAL AC1 (Área Central 1): Corresponde a las parcelas comprendidas en las siguientes poligonales:

ZONA AC1- polígono 1



ÁREA CENTRAL AC1- polígono 1.- Delimitada por la línea que, comenzando por el punto de intersección de la línea de fondo de lotes frentistas a calle Tucumán -vereda noreste- y la línea de fondo de lotes frentistas a Avda. Libertad -vereda este-, continúa por la línea de fondo de lotes con frente a calle Tucumán-vereda noreste- cruza la calle Roque Sáenz Peña, para continuar por la línea de fondo de lotes frentistas a calle Roque Sáenz Peña –vereda sudeste- hasta la intersección de las líneas de frente de los lotes frentistas a calle El Redentor -vereda noreste- continúa por esta hasta su intersección con la línea de frente de los lotes frentistas a calle J. V. González fondo de lotes frentistas a calle Maipú -vereda noreste- con la línea de fondo de lotes frentistas a calle Roque Sáenz Peña –vereda sureste- y su continuación por calle Vicente Fidel López -vereda sureste- hasta calle El Redentor. Continúa hacia el norte por la línea de frente de lotes ubicados sobre calle El Redentor -vereda sureste- hasta calle Joaquín V. González y su continuación Entre Ríos -vereda sureste- hasta la intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a Av. Libertad, y por ésta línea de fondo cierra la poligonal en el punto de inicio.

ÁREA CENTRAL AC1- polígono 2



ÁREA CENTRAL AC1- polígono 2.-

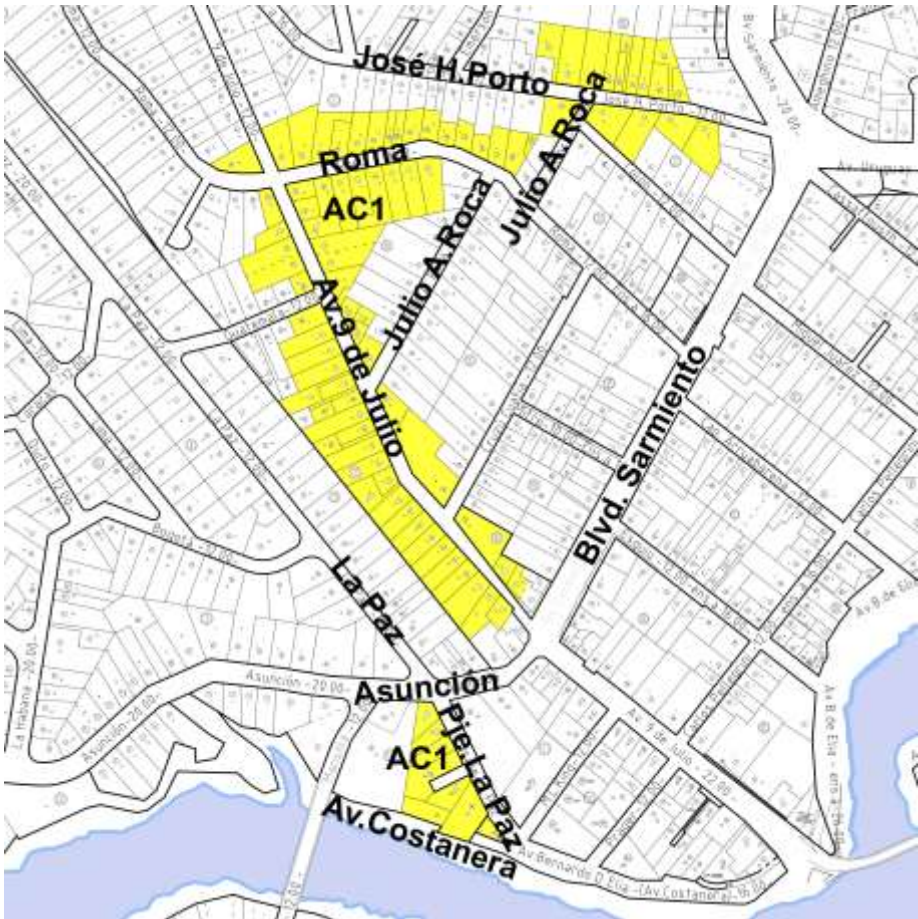
Delimitada por la línea que, comenzando por el punto de intersección de la línea de fondo de lotes frentistas a Av. Cárcano –vereda oeste- con la línea de fondo de lotes frentistas a calle Cerro Blanco- vereda sur- continúa por ésta hasta calle el Prado. Cruzando calle Cerro Blanco, la poligonal continúa por la línea de fondo de lotes que colindan con la margen este del ex canal de riego hasta su intersección con calle Pavón. La línea continúa por el frente de los lotes ubicados sobre calle Pavón -vereda sur- hasta su intersección con calle José Hernández. Por la línea de frente de lotes ubicados sobre calle José Hernández - vereda suroeste- la línea continúa hasta calle Leandro Alem.

Cruza calle Leandro Alem hasta la línea de fondo de lotes frentistas a Pasaje sin nombre - vereda este- y por ésta hasta Pasaje Cura Brochero. La línea cruza Pasaje Cura Brochero y continúa por la línea de frente de lotes ubicados sobre su vereda oeste hasta calle Lisandro de la Torre. Cruzando ésta, continúa hasta la línea de fondo de lotes de frente a calle Lisandro de la Torre hasta su intersección con línea de fondo de lotes con frente a calle Cerro Blanco. La línea continúa hasta su intersección con línea de fondo

de lotes con frente a calle Los Tamarindos –vereda sudoeste- y continúa hasta su intersección con línea de fondo de lotes frentistas a calle Punilla -vereda oeste, luego sur - y por ésta hasta calle Juan B. Justo. Cruzando calle Juan B. Justo en la misma dirección, hasta línea de fondo de lotes frentistas a calle José Ingenieros -vereda oeste- y desde aquí hasta su intersección con línea de fondo de lotes con frente a calle Finlay -vereda sur-. Por ésta, cruzando la calle José Ingenieros, la línea continúa por el fondo de los lotes frentistas a calle teniente Morandini -vereda sur- hasta su intersección con la línea de fondo de lotes frentistas a Av. Cárcano -vereda oeste-. Por ésta continúa hacia el sur, hasta su intersección con la línea de fondo de lotes frentistas a calle Cerro Blanco -

vereda sur-, cerrando la polygonal.

ÁREA CENTRAL AC1- polígonos 3 y 4



ÁREA CENTRAL AC1 -polígonos 3 y 4-

3. Delimitada por la línea que, comenzando por el punto de intersección de la línea de fondo de lotes frentistas a calle Asunción -vereda norte- con la línea de fondo de los lotes frentistas a calle 9 de Julio -vereda oeste-, continúa por ésta hasta la intersección con la línea de fondo de lotes frentistas a calle Roma -vereda norte-.

Por línea de fondo de lotes frentistas a calle Roma -vereda norte-, continúa hasta su intersección con línea de fondo de lotes frentistas a calle Julio A. Roca -vereda noroeste-.

Desde este punto continúa hasta calle José H. Porto, cruza la calle hasta la línea de fondo de los lotes frentistas a ésta -vereda norte- hasta su intersección con línea de fondo de lotes frentistas a Bv. Sarmiento- vereda oeste- y por ésta cruzando la calle José H. Porto continúa por la línea de fondo de lotes frentistas a calle José H. Porto -vereda oeste-. Por ésta la línea continúa hasta calle Julio A. Roca, cruzando ésta hasta línea de fondo de lotes frentistas a la misma -vereda noroeste- hasta calle Roma.

Desde aquí continúa por línea de frente de lotes ubicados sobre calle Roma -vereda norte-, cruzando calle Roma a la altura de la línea de fondo de lotes frentistas a

calle Julio A. Roca -vereda noroeste -. Por ésta hasta su intersección con línea de fondo de lotes frentistas a calle 9 de Julio -vereda este- y por ésta hasta su intersección con línea de fondo de lotes de Bv. Sarmiento. Por ésta, cruzando calle 9 de Julio la línea sigue hasta el cierre de la poligonal en su punto de inicio.

4.- Comprende el conjunto de lotes frentistas a Pasaje La Paz -vereda oeste- incluidos los frentistas a pasaje interno en el tramo comprendido entre Av. Costanera Sur y Asunción.

ÁREA CENTRAL AC1- polígono 5

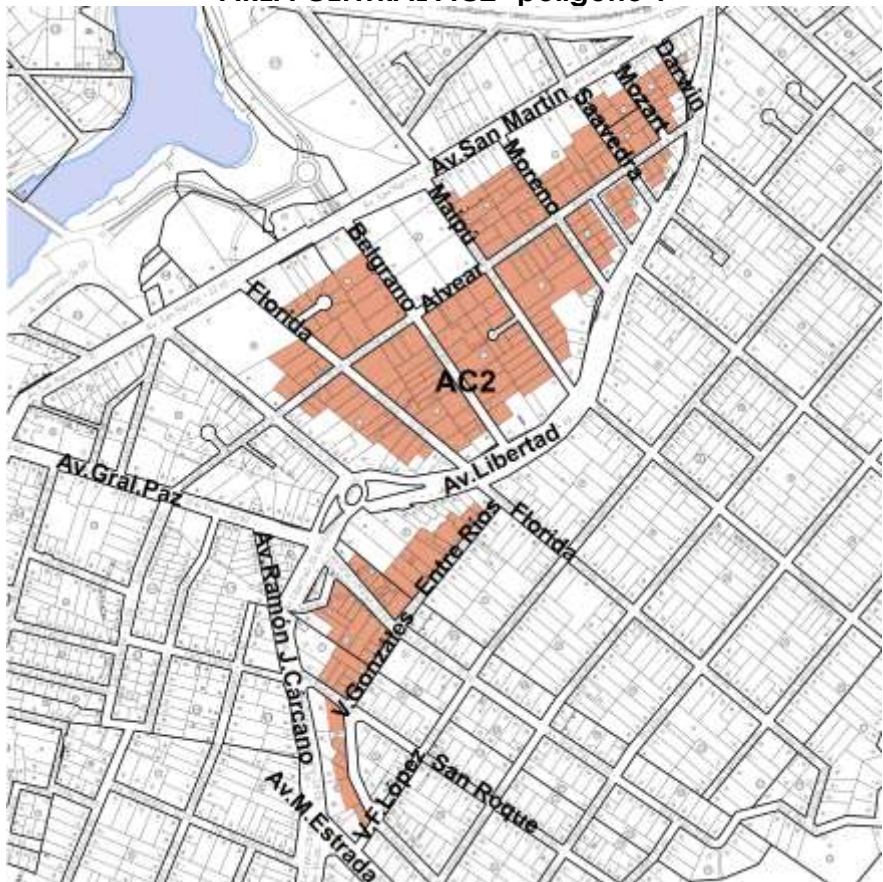


ÁREA CENTRAL AC1- polígono 5.-

Delimitada por la línea que, comenzando por el punto de encuentro de línea de fondo de lotes frentistas a Corredor Illia -vereda sureste- y línea de fondo de lotes frentistas a Avenida Yrigoyen -vereda suroeste - continúa por ésta hacia el sureste, hasta línea de fondo de lotes frentistas a calle Avellaneda - vereda noroeste- y por ésta hasta línea de fondo de lotes frentistas Uruguay, vereda norte. Por línea de fondo de lotes frentistas a Uruguay, hasta línea de fondo de lotes frentistas a Corredor Illia -vereda sureste- y por ésta hasta línea de fondo de lotes frentistas a Avenida Yrigoyen -vereda suroeste- cerrando la poligonal en su punto de inicio.

a2) ÁREA CENTRAL AC2: Corresponde a las parcelas comprendidas en las siguientes poligonales:

ÁREA CENTRAL AC2- polígono 1

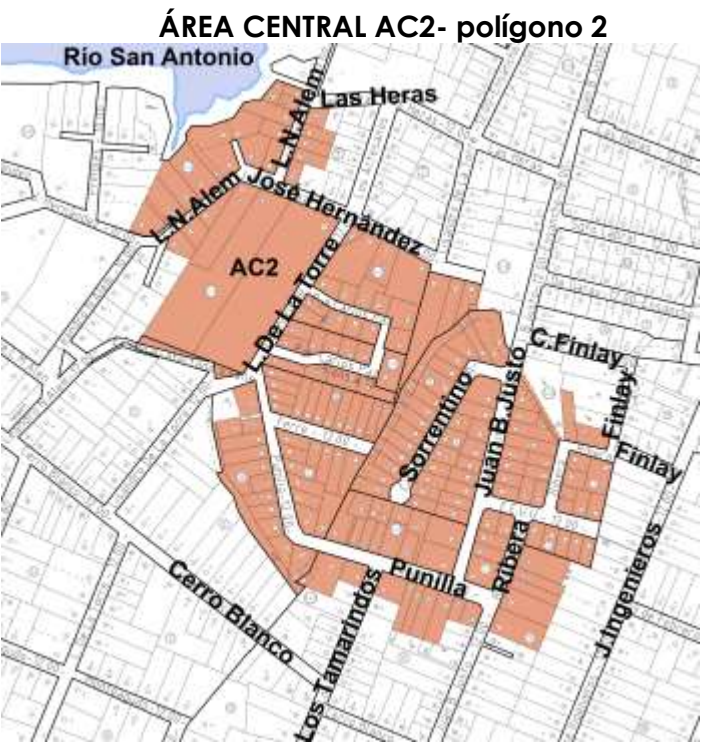


ÁREA CENTRAL AC2- polígono 1.-

Delimitada por la línea que, comenzando por el punto de encuentro de línea de fondo de lotes frentistas a Av. San Martín- vereda sureste- y línea de fondo de lotes frentistas a calle Darwin -vereda noreste- continúa por la línea de fondo de parcelas frentistas a Avenida Libertad –vereda oeste- continua por ésta hacia el suroeste, hasta calle Florida. Cruzando calle Florida la línea sigue por la línea de frente de lotes ubicados sobre la vereda noroeste de calle Entre Ríos hasta Av. Gral. Paz, continua por línea de frente de lotes ubicados sobre la vereda noroeste de calle Joaquín V. González hasta calle San Roque, continua por la línea de frente de lotes ubicados sobre la vereda oeste de calle El Redentor hasta calle Fidel López, continua por la línea de frente de lotes ubicados en la vereda noroeste de la misma hasta Av. Manuel Estrada.

Desde este punto la línea sigue hacia el oeste por el frente de los lotes ubicados sobre la vereda noreste de la Av. Manuel Estrada hasta Av. Cárcano continuando por la línea de fondo de los lotes ubicados sobre su vereda este hasta Libertad, incluyendo lotes frentistas a pasaje Agustín Bardi. Por Libertad - vereda este- continúa hasta el eje de la rotonda de la Plazoleta Yrigoyen cruzando la Av. Libertad, para continuar hasta tomar la línea de fondo de lotes ubicados sobre la vereda oeste de calle Florida hasta su intersección con línea de fondo de lotes frentistas a Av. San Martín -Escuela Carlos Paz-. En este punto la línea cruza la calle Florida y sigue por la línea de fondo de lotes frentistas a Av. San Martín -vereda noreste- hasta la intersección con la línea de frente de calles Belgrano -vereda suroeste- hasta su intersección con línea de frente de lotes frentistas a calle Alvear -vereda noroeste- hasta su intersección con la línea de

frente de lotes frentistas a Maipú -vereda noreste- para continuar por línea de fondo de lotes frentistas a Av. Libertad -vereda sureste- cruzando las calles Moreno, Saavedra, Mozart y Darwin cerrando la poligonal en el punto de inicio.



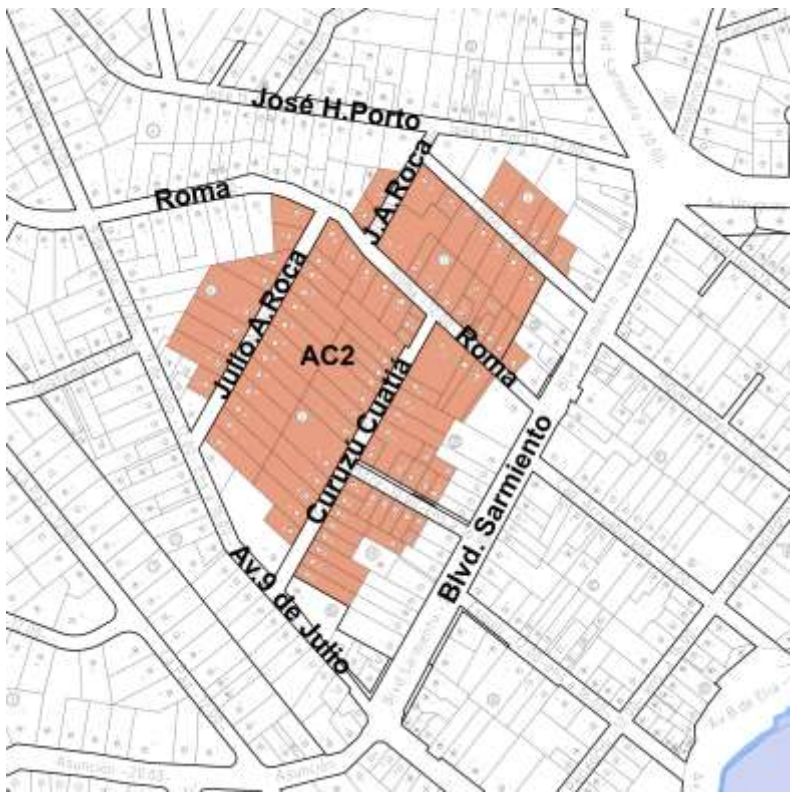
ÁREA CENTRAL AC2- polígono 2.-

Delimitada por la línea que, comenzando por el punto de intersección de línea de fondo de lotes frentistas a calle José Ingenieros y calle Ribera cruza en diagonal la calle Finlay hasta la línea de fondo de lotes frentistas a calle Ribera – vereda norte-. Desde este punto la línea continúa por la traza del ex canal de riego y siguiendo ésta, cruza calle Juan B. Justo y llega hasta la línea de fondo de lotes frentistas a Pasaje Sorrentino -vereda norte- hasta su encuentro con la línea de frente de lotes ubicados sobre calle José Hernández -vereda sur- . Continúa por línea de frente de lotes ubicados sobre la vereda sur de calle José Hernández, hasta su intersección con la línea de fondo de lotes frentistas a calle Leandro Alem -vereda este-. Por ésta hacia el norte hasta calle La Heras -vereda sur-, la línea continúa doblando hacia el oeste cruzando calle Leandro Alem hasta la línea de ribera del Río San Antonio. Por ésta continúa por la línea de fondo de lotes frentistas a calle Leandro Alem que culmina en calle José Hernández.

Cruzando calles José Hernández y Leandro Alem, la línea continúa hasta la línea de fondo de lotes frentistas a Pasaje sin nombre -vereda este- y por ésta hasta Pasaje Cura Brochero. La línea cruza Pasaje Cura Brochero y continúa por la línea de frente de lotes ubicados sobre su vereda norte hasta calle Lisandro de la Torre. Cruzando ésta, continúa hasta la línea de fondo de lotes de frente a calle Lisandro de la Torre hasta su intersección con línea de fondo de lotes con frente a calle Cerro Blanco.- La línea continúa hasta su intersección con línea de

fondo de lotes con frente a calle Los Tamarindos -vereda oeste- y continúa hasta su intersección con línea de fondo de lotes frentistas a calle Punilla -vereda sur- y por ésta hasta calle Juan B. Justo. Cruzando calle Juan B. Justo en la misma dirección, hasta línea de fondo de lotes frentistas a calle José Ingenieros -vereda oeste- y desde aquí hasta calle Ribera cerrando la poligonal.

ÁREA CENTRAL AC2- polígono 3



ÁREA CENTRAL AC2- polígono 3.-

Delimitada por la línea que, comenzando por el punto de intersección de línea de fondo de lotes frentistas a calle Curuzú Cuatía -vereda este- con la línea de fondo de lote frentistas a calle 9 de julio –vereda norte- continúa por ésta hacia el norte hasta la línea de fondo de lotes con frente a calle Julio A. Roca -vereda sur- y por ésta hasta línea de fondo de lotes con frente a calle julio A. Roca -vereda oeste- hasta calle Roma. Cruza calle Roma y continúa hacia el este por línea de frente de lotes ubicados sobre vereda norte de calle Roma, para continuar por la línea de fondo de lotes frentistas a calle Julio A. Roca –vereda oeste- hasta línea de fondo de lotes frentistas a calle José H. Porto –vereda sur - y por ésta hasta línea de fondo de lotes ubicados sobre Blvd. Sarmiento –vereda oeste- continuando por ésta hacia el sur hasta el punto de inicio de la poligonal.

ÁREA CENTRAL AC2- polígono 4

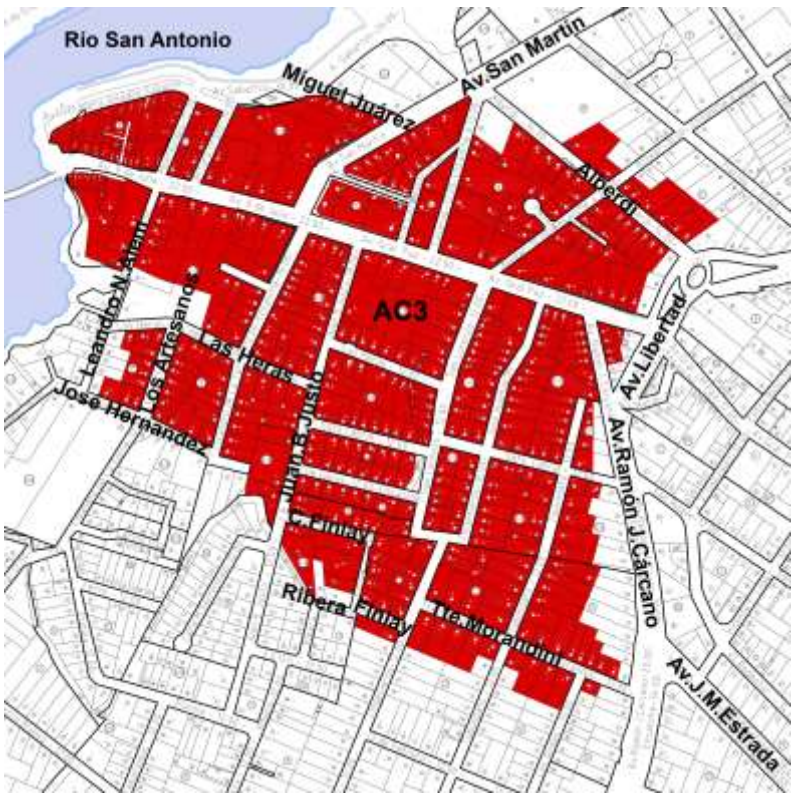


ÁREA CENTRAL AC2 -polígono 4-

Delimitada por la poligonal que, comenzando por la intersección de la línea de fondo de lotes frentistas a Av. Uruguay -vereda norte- con la línea de fondo de lotes frentistas a calle Avellaneda -vereda noroeste- continua por ésta hasta su intersección con la línea de fondo de lotes frentistas a calle Yrigoyen -vereda noreste-. Por ésta continúa hasta su intersección con línea de fondo de lotes frentistas a Av. San Martín -vereda oeste- y por esta hasta línea de fondo de lotes frentistas a calle Pedro Cassano -vereda oeste- y para continuar por ésta hasta calle Avellaneda. Cruzando Avellaneda, la línea continúa por línea de frente de lotes ubicados sobre calle Avellaneda -vereda noroeste- hasta el punto de inicio de la poligonal.

α3) ÁREA CENTRAL AC3: Corresponde a las parcelas comprendidas en las siguientes poligonales

ÁREA CENTRAL AC3 - polígono1



ÁREA CENTRAL AC3 -polígono1-

Definida por la línea que comenzando del punto de encuentro del fondo de lote frentista a calles Estrada -vereda sudoeste- y Cárcano –vereda este-, continúa por línea de fondo de lotes frentistas a Cárcano -vereda este- hasta la intersección con línea de fondo de lote frentista a calles Zapiola vereda noreste- y Cárcano -vereda este-. La línea continua cruzando Cárcano, por línea de fondo de lote frentista a Cerro Blanco –vereda noreste- y Cárcano -vereda oeste- para seguir por línea de fondo de lotes frentistas a Cárcano -vereda oeste- hasta su intersección con lote frentista a Teniente Morandini -vereda sur-, luego Finlay hasta su intersección para continuar por fondo de lotes frentistas a esta -vereda oeste, luego sur- hasta su intersección con calle Juan B. Justo (incluye lote con frente a Juan B. Justo y Ex. Canal de Riego; no incluye lote con frente a Finlay y Ribera. Continúa por línea de fondo de lotes frentistas a calle Juan B Justo vereda Oeste, hasta el punto de intersección de las líneas de fondo y medianera sur de lote frentista a calle José Hernández -vereda este-. Cruza José Hernández y continúa por la línea de frente de lotes frentistas a calle José Hernández –vereda norte- hasta la intersección con calle Los Artesanos, para continuar por fondo de lotes frentistas a calle Los Artesanos -vereda Oeste- hasta su intersección con calle Las Heras. La línea continúa por calle Las Heras hasta su intersección con línea de fondo de lotes frentistas a calle Alem para continuar por línea de fondo de lote frentista a Alem y Costanera del Río San Antonio -frente este- para continuar por este frente hasta la intersección con calle Miguel Juárez –frente norte-. La línea continua por este frente hasta la intersección con Av. San Martín, cruza esta para seguir por el frente de los lotes frentistas a esta Av. –vereda sureste-. Continúa por esta hasta la intersección

con la calle Alberdi. Cruza esta para continuar por línea de fondo de lotes frentistas a esta – vereda noreste- (no incluye lote esquina intersección San Martín y Alberdi, Escuela Carlos Paz; no incluye lote esquina intersección Alberdi y Caseros, Epec). La poligonal continúa por la línea de frente de lotes frentistas a Av. Libertad -vereda este- cerrando ésta en su punto de inicio.

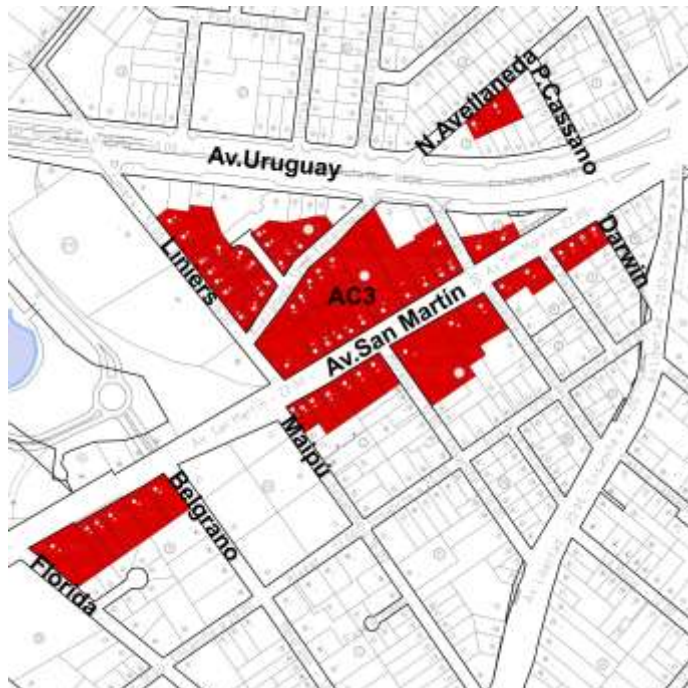
ZONA AC3- polígono 2



ZONA AC3- polígono 2.-

Definida por la línea que comenzando del punto de encuentro del fondo de lote frentista a Av. Uruguay –vereda sur- y Av. Bernardo D’Elía –vereda oeste- continúa por la línea de frente de los lotes frentistas a Av. Bernardo D’Elía luego calle La Paz –vereda noreste- hasta la intersección con calle Sarmiento, para continuar por línea de fondo de lotes frentistas a esta –vereda sureste- , hasta la intersección con la línea de fondo de lote frentista a calle Hiroshima, por esta cruza Sarmiento. Desde este punto, la línea cruza Bvrd. Sarmiento y continúa hasta línea de fondo de lotes frentistas a Bvrd. Sarmiento -vereda este-. Por esta hasta calle Ameghino, cruzando ésta y continuando por la línea de fondo de lotes frentistas Avda. Uruguay -vereda sur- cruza Almafuerte, Pellegrini y Biale Massé cerrando la poligonal en el punto de arranque.

ZONA AC3- polígono 3

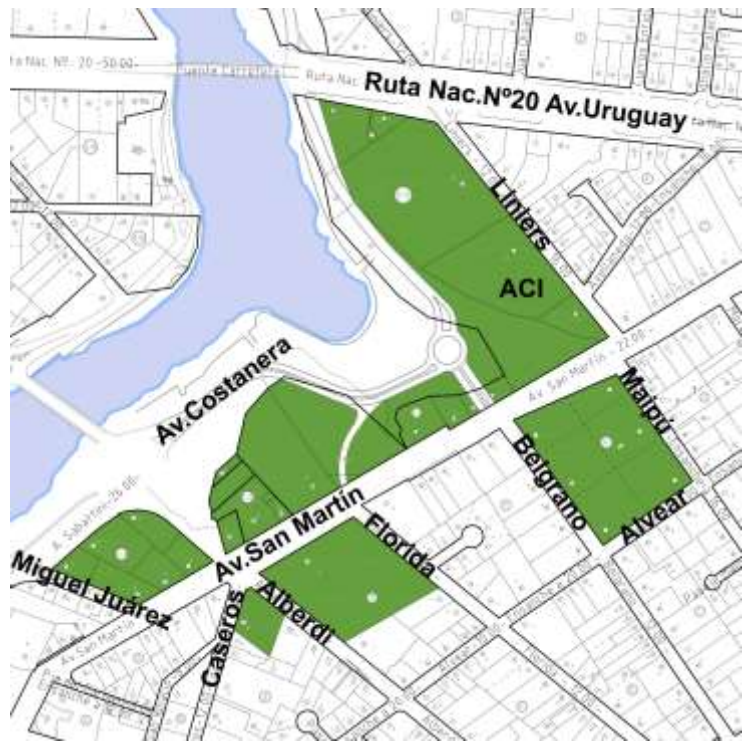


ÁREA CENTRAL AC3- polígono 3.-

Definida por la poligonal que partiendo del punto de encuentro de la línea de fondo del lote frentista a las calles Uruguay –vereda norte- y Liniers –vereda noreste- , continúa por la línea de fondo de los lotes frentistas a Uruguay -vereda norte- hasta el punto de encuentro definido por las líneas de fondo de la parcela frentista a Av. San Martín – vereda noroeste- y calle Darwin – vereda sudoeste- Continúa desde este punto hacia el sudoeste por el fondo de lote de las parcelas frentistas a Av. San Martín – vereda sudeste- hasta calle Maipú– vereda noreste- La línea continua por la línea de frente de los lotes frentistas a Liniers -vereda noreste- cerrando la poligonal en el punto de inicio.–Comprende además los lotes frentistas a la Av. San Martín -vereda sudeste- entre Belgrano y Florida, y los lotes frentistas a Avellaneda –vereda sureste- entre Av. Uruguay y Pedro Cassano.

α4) ÁREA CENTRAL ACI (Institucional)

ZONA ACI (INSTITUCIONAL)



ÁREA CENTRAL ACI (Institucional)

Delimitada por la línea que comenzando por el punto de encuentro de línea de fondo de lotes frentistas a Av. San Martín y calle Maipú (Terminal de Ómnibus) continúa por la línea de frente de lote vereda oeste de calle Maipú hasta Av. San Martín cruzando ésta. Continúa por calle Liniers, por la línea de frente de lote de vereda oeste hasta Uruguay. La línea continúa por la línea de frente de lotes ubicados sobre la colectora sur del Puente Uruguay hasta Av. Costanera, cota 36. Por ésta hasta calle Miguel Juárez - vereda norte- y por ésta hasta Av. San Martín. Continúa por línea de frente de lotes ubicados sobre Av. San Martín - vereda noroeste- hasta calle Alberdi. La línea cruza Av. San Martín hasta la intersección de calles Caseros y Alberdi, continúa por la línea de fondo de lote ubicado en esta esquina (EPEC) hasta su intersección con calle Alberdi, cruzando ésta hasta la línea de fondo de lote frentista a Av. San Martín (hoy Escuela Carlos N. Paz) siguiendo hasta calle Florida. Por la vereda oeste de ésta, hasta la línea de frente de lotes frentistas a Av. San Martín y por ésta hasta calle Belgrano. Cruzando ésta, la línea continúa por el perímetro externo del lote de la terminal de Ómnibus hasta el punto de inicio de la poligonal.

b) ÁREA RESIDENCIAL R:

La Zona R se divide a su vez en las siguientes sub-zonas:

b1) ÁREA RESIDENCIAL R 1

ZONA R1-polígono 1



ÁREA RESIDENCIAL R1 -polígono 1-

Delimitada por la línea que comenzando en el punto de encuentro del límite del Ejido Municipal y el límite SO del loteo Las Ensenadas, continúa por este, hasta la línea de frente de lotes frentistas a Av. Perito Moreno -vereda Oeste-. Continúa por línea de frente de lotes frentistas a Av. Perito Moreno hasta la línea de frente de lotes frentistas a Calle Ushuaia -vereda Noroeste-, y por esta, hasta la línea que delimita el Ejido Municipal. Continúa por este límite, hasta el punto de encuentro con el límite SO del Loteo Las Ensenadas, cerrando la poligonal.

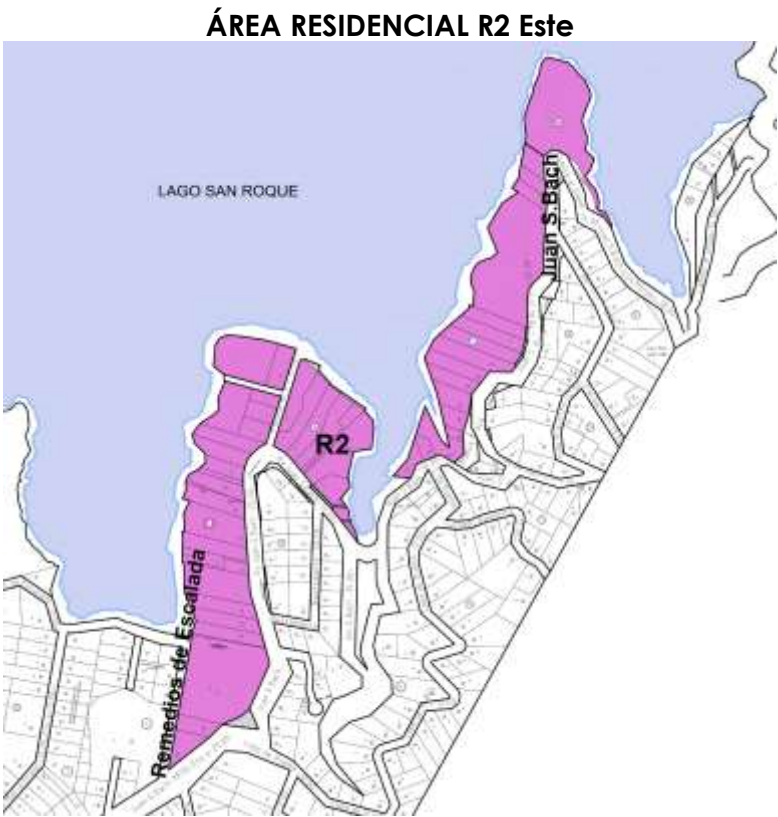
b2) ÁREA RESIDENCIAL R2 ESTE/OESTE

ZONA R2 Oeste



Polígono R2 - OESTE

Abarca la zona comprendida entre la Ruta Nacional N° 20 y la margen Oeste del Lago San Roque, a partir del eje Sur de los lotes 59 (ex 18) y 19 de Villa del Lago fracción "E" (37-02-005) y hasta el Puente Negro sobre el A° Los Chorrillos, por la costa del Lago San Roque hasta el eje Sur de lote 19.

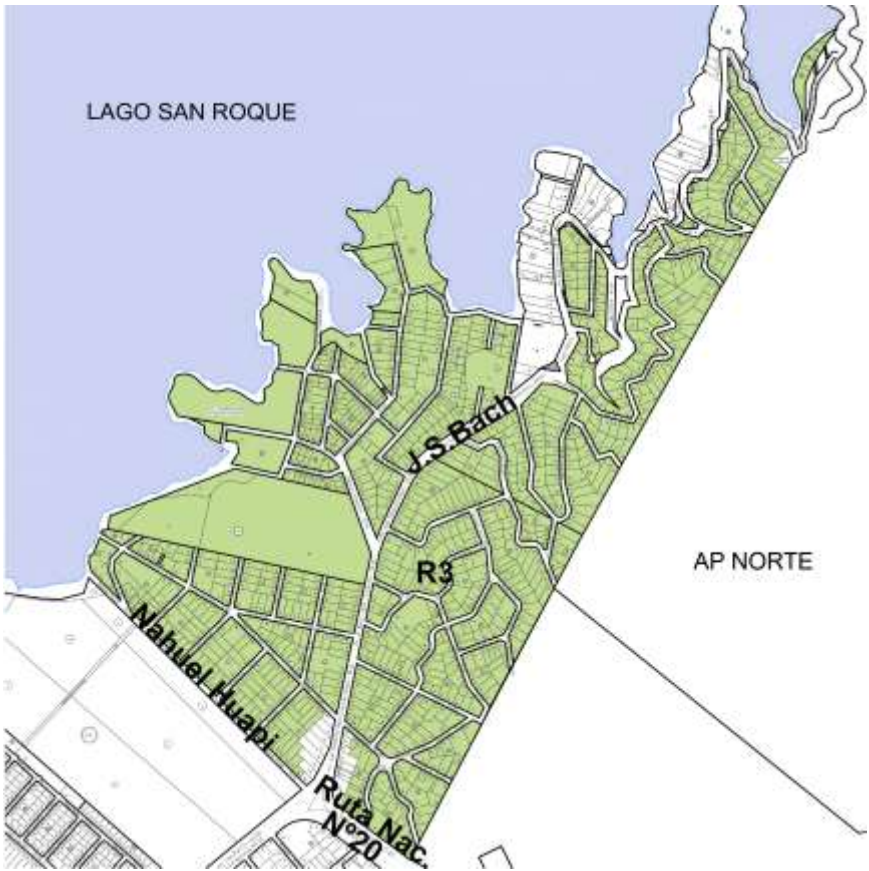


ÁREA RESIDENCIAL R2- ESTE

Comprende a la zona situada en Villa Costa Azul, comprendida entre las calles Remedios de Escalada al Sur, Juan Sebastián Bach al Este, Cota +36 del Lago al Oeste, y límite del Ejido Municipal al Norte.

b3) ÁREA RESIDENCIAL R3

ÁREA RESIDENCIAL R3- polígono 1



ÁREA RESIDENCIAL R3 -polígono 1.-

Delimitada por la línea que va desde el punto de intersección de la parcela definido por la autopista y la línea divisoria del AP Norte (área protegida), continúa por esta línea hasta la intersección con la línea de la cota del lago +36, para continuar luego -bordeando la zona R2 Este- hasta el punto de intersección con la línea de frente de las parcelas frentistas a la calle Nahuel Huapi. Desde este punto, continúa por la línea de frente de lotes frentistas a calle Nahuel Huapi -vereda noreste- cerrando la poligonal en el punto de arranque. Se excluyen los lotes frentistas a la A. Juan Sebastián Bach entre Nahuel Huapi y Comechingones que corresponden al Corredor 6 (C6)

ÁREA RESIDENCIAL R3 - Polígono 2



ÁREA RESIDENCIAL R3 -polígono 2.- Delimitada por la línea que comenzando desde el punto de intersección de la parcela definido por la autopista y la línea divisoria del AP(área protegida) -borde oeste- , bordea el límite del AP Sur -borde oeste-, hasta la intersección con la líneas de fondo de la parcela frentista a calle General Paz, para continuar por la línea de frente, de los lotes frentistas a esta –vereda noreste- hasta la intersección con la línea de fondo de los lotes frentistas a calle Roque Sáenz Peña –vereda sudeste- hasta la intersección con la línea de fondo de los lotes frentistas a Tucumán –vereda noreste-. Por esta hasta la intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a Av. San Martín, hasta la intersección con la Autopista Córdoba-Villa Carlos Paz -línea divisoria suroeste- para continuar por esta, cerrando la poligonal en el punto de inicio.

ÁREA RESIDENCIAL R3-Polígono 3 y 4



ÁREA RESIDENCIAL R3- polígono 3.-

Delimitada por la línea que va desde el punto de intersección de línea de fondo de la parcela frentista a calle Los Tamarindos e Intendente Juan García, continúa por la línea de fondo de los lotes frentistas a esta última -vereda suroeste- hasta la línea de ribera del río San Antonio -margen oeste- , para continuar por ésta hasta la intersección con la línea de fondo de los lotes frentistas a calle Pringles -vereda este-, continua por esta línea hasta la intersección con la línea de frente de lotes frentistas a José Hernández -vereda norte- hasta la intersección con la línea del ex canal de riego -límite oeste- para continuar por éste hasta la línea de fondo de lotes frentistas a Cerro Blanco vereda suroeste-, para continuar por ésta hasta la línea de fondo de lotes frentistas a calle Los Tamarindos -vereda este- cerrando la poligonal en el punto de arranque.

ÁREA RESIDENCIAL R3- polígono 4.-

Delimitada por la línea que desde el punto de intersección del fondo de la parcela frentista a calles Los Zorzalet –vereda oeste- y Los Horneros –vereda suroeste-, continúa por la línea de fondo de los lotes frentistas a calle Los Horneros -vereda oeste- continua por línea de fondo de lotes frentistas a Alejandro Magno; continúa por la línea de frente de lotes frentistas a calle Asunción –vereda sur- , hasta la intersección con la línea de fondo de lotes frentistas a Mansilla -vereda este-, hasta la intersección con la línea de ribera del Río -margen oeste- para bordear luego la zona AIA (área de interés ambiental)

Parque Estancia La Quinta, y continuar por la línea de frente de lotes frentistas a calle Los Zorzales -vereda oeste- , cerrando la poligonal en el punto de inicio.

ÁREA RESIDENCIAL R3- Polígono 5



ÁREA RESIDENCIAL R3 -polígono 5.-

Delimitada por la línea que partiendo del punto de intersección del frente de la

parcela frentista a Av. Uruguay -a la altura del Puente Carrertero- con la cota del lago +36, continúa por la línea de frente de lotes frentistas a Uruguay – vereda norte- hasta la intersección con la calle Pasteur; continua por la línea de fondo de los lotes frentistas a Uruguay –vereda norte-, luego Sarmiento -vereda este- hasta la intersección con la continuidad de la línea imaginaria de la calle Hiroshima; continua por línea de fondo de las parcelas frentistas a calle Sarmiento -vereda oeste-, para luego continuar por la línea de fondo de las parcelas frentistas José H. Porto -vereda norte-, hasta la intersección con calle Julio A Roca, para continuar por línea de fondo de las parcelas frentistas a Roma -vereda norte luego este- para continuar por la línea de fondo de las parcelas frentistas a Sucre y continuando por la línea que une esta con la línea de frente de las parcelas frentistas a calle Sanzio -vereda oeste- hasta su intersección con la línea de ribera del arroyo Los Chorrillos, para seguir a continuación por la línea divisoria del ejido -límites oeste y norte-, hasta la intersección con la cota +36 del Lago San Roque -límite oeste- , para continuar por esta -bordeando la zona R2 Oeste- y cerrando la poligonal en el punto de inicio.

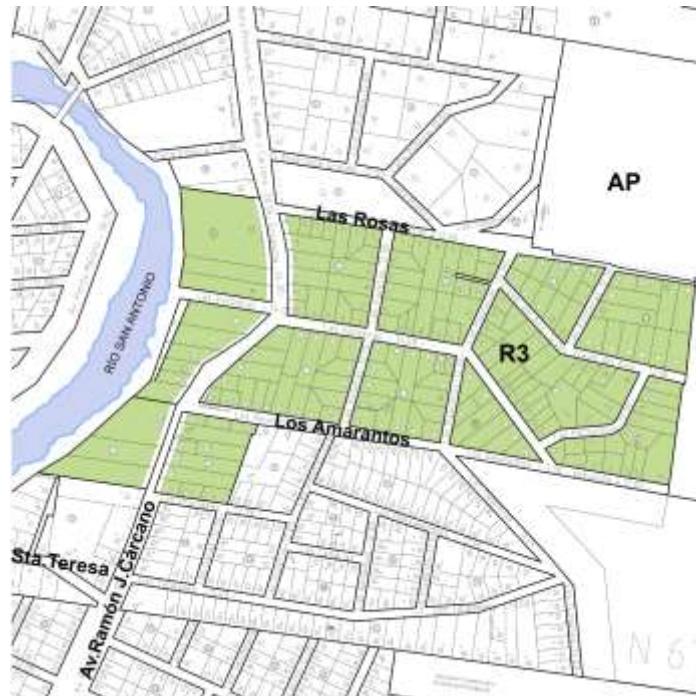
ÁREA RESIDENCIAL R3-polígono 6



ÁREA RESIDENCIAL R3-polígono 6.-

Delimitado por el polígono que contiene la manzana designación catastral 39-01-016 y las parcelas 25 y 26 de la manzana designación catastral 39-01-072.

ÁREA RESIDENCIAL R3-polígono 7

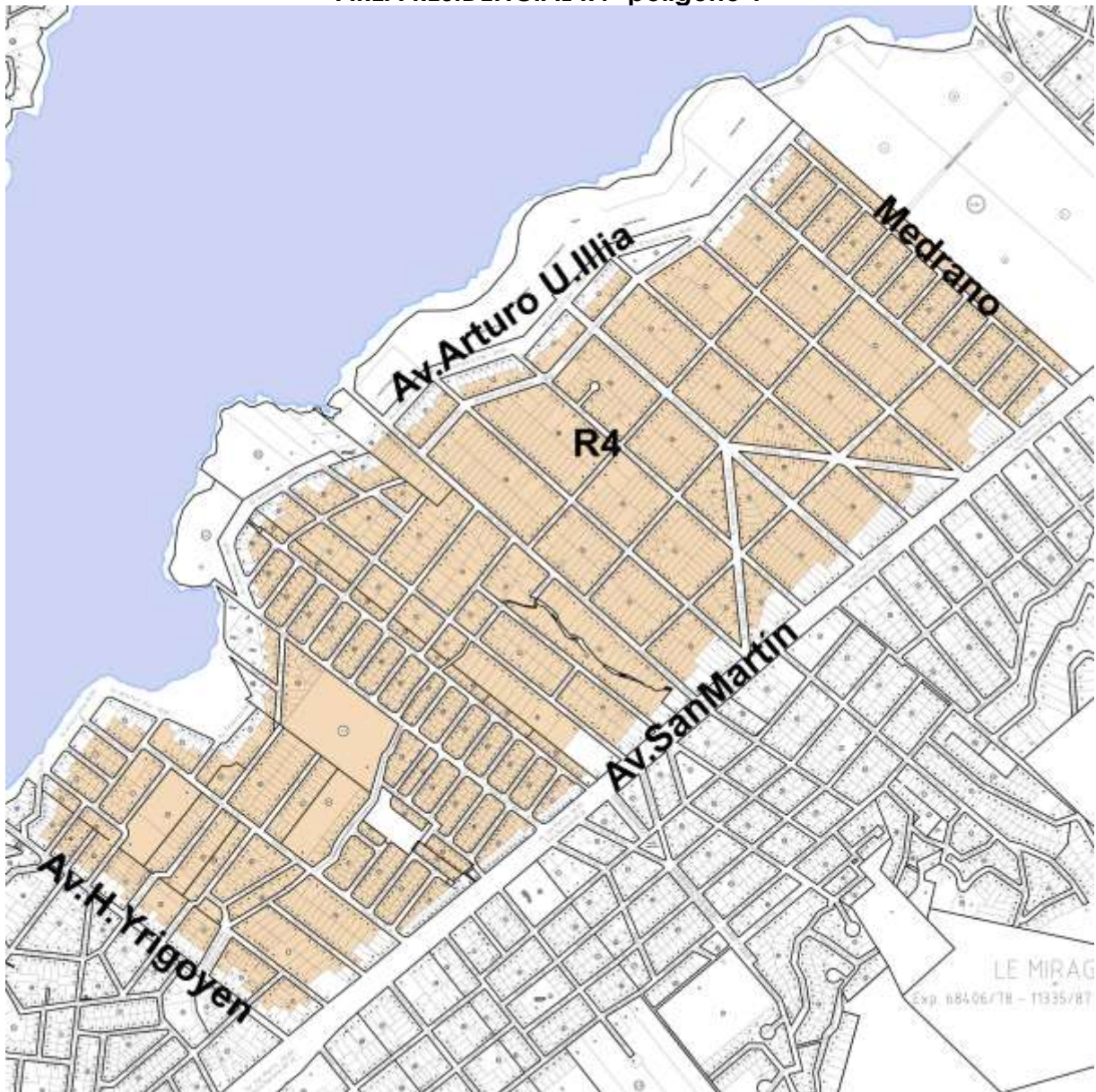


ÁREA RESIDENCIAL R3-polígono 7

Delimitado por el polígono que contiene el loteo de Villa Independencia

b4) ÁREA RESIDENCIAL R4

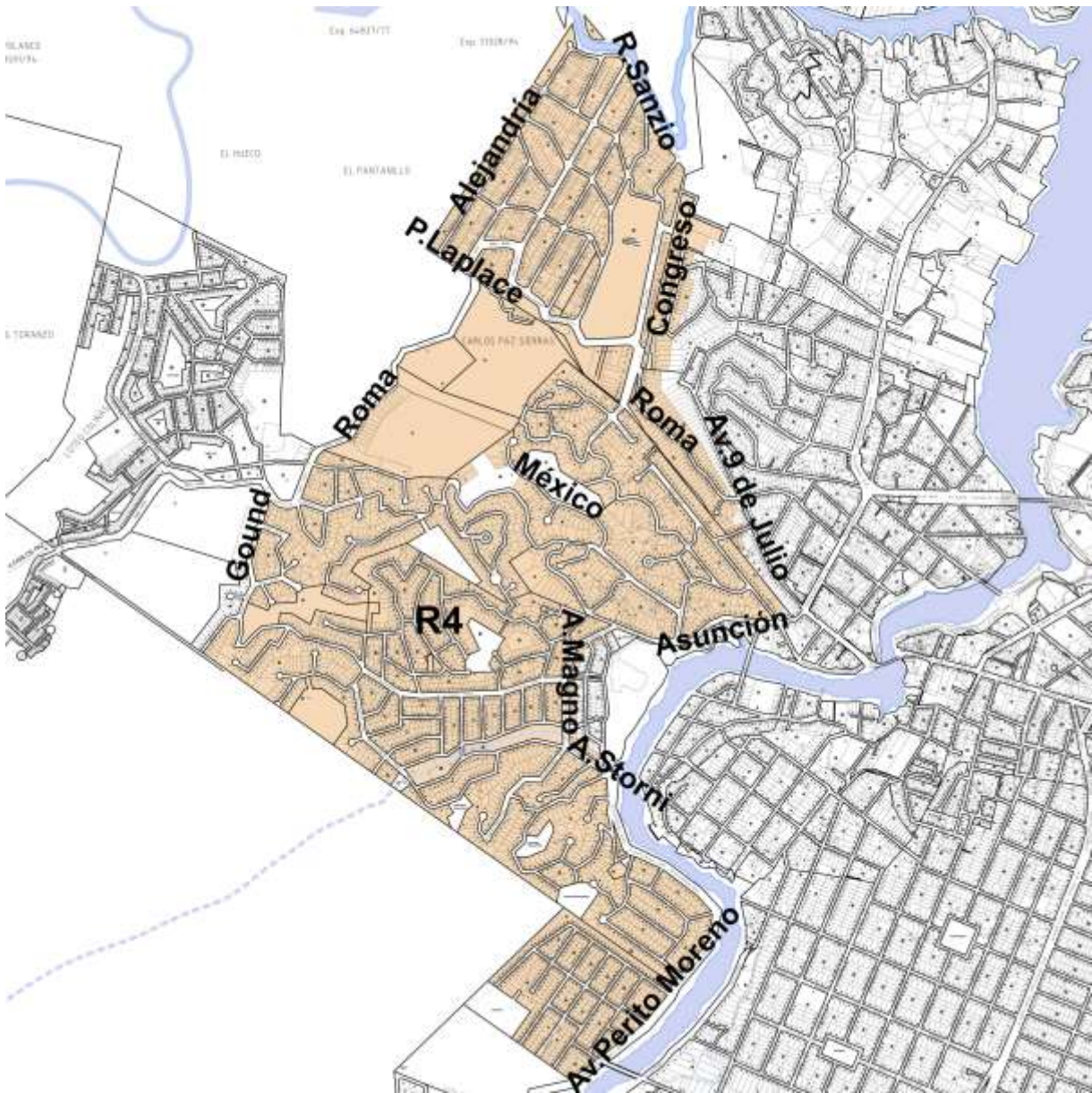
ÁREA RESIDENCIAL R4- polígono 1



ÁREA RESIDENCIAL R4 - Polígono 1.-

Delimitada por la línea que, comenzando por el punto de intersección de la línea de fondo de lotes frentistas a Corredor Illia -vereda este- con la línea de fondo de lote frentista a calle Medrano -vereda norte-, continúa por esta línea de fondo hasta su intersección con línea de fondo de lotes frentistas a Av. San Martín. Continúa por línea de fondo de lotes frentistas a Av. San Martín -vereda Oeste-, hasta el punto de encuentro con línea de fondo de lotes frentistas a Av. Yrigoyen -vereda Norte- Por línea de fondo de lotes frentistas a Av. Yrigoyen, hasta su intersección con la línea de fondo de los lotes frentistas a Av. Illia -vereda Este- Por la línea de fondo de lotes frentistas a Av. Illia, hasta su intersección con el punto de inicio, cerrando la poligonal.

ÁREA RESIDENCIAL R4- polígono 2

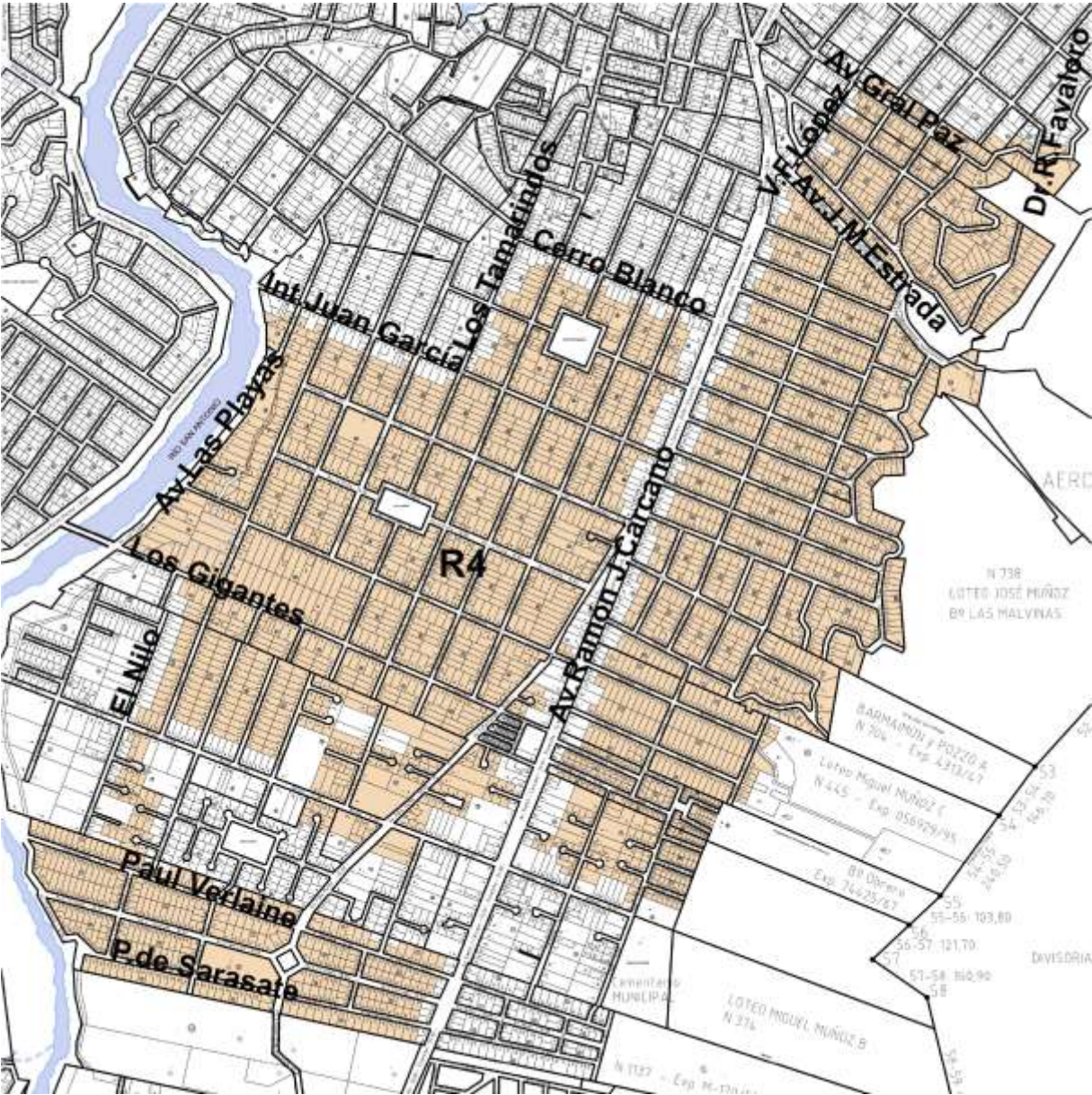


ÁREA RESIDENCIAL R4- polígono 2.-

Delimitada por la línea que, comenzando por el punto de intersección de la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Alejandría -vereda oeste- y la línea de frente de las parcelas frentistas a calle Sanzio -vereda sur luego oeste-, continúa por ésta hasta la intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a calle Congreso -vereda este-. Continúa por ésta hasta línea de fondo de las parcelas frentistas a calle Roma -vereda este- hasta la intersección con línea de fondo de las parcelas frentistas a Av. 9 de Julio -vereda oeste- continúa por esta hasta la intersección con línea de fondo de parcelas frentistas a Asunción -vereda norte-y por esta hasta la intersección con calle Alejandro Magno -vereda Sur-. Continúa por la línea de fondo de las parcelas frentistas a Alejandro Magno -vereda sur, luego este-, para continuar por línea de fondo de Alfonsina Storni -vereda Norte- para continuar por línea de frente de las parcelas frentistas a calle Perito Moreno -vereda oeste- Continúa por esta hasta la intersección con la línea que limita al sur el Loteo Las Ensenadas (R1). Continúa

por ésta hasta la intersección con la línea que limita al oeste el Loteo Las Ensenadas. Continúa hasta la intersección con la línea que delimita el ejido municipal hacia el sudoeste. Continúa hasta la intersección con la línea de frente de las parcelas frentistas a calle Gounod -vereda este-. Continúa por esta línea hasta la intersección con la línea de frente de parcelas frentistas a calle Roma -vereda este-. Continúa por línea de frente de parcelas frentistas a calle Roma -vereda este- hasta la intersección con línea de frente de parcelas frentistas a calle Pablo Laplace -vereda norte- hasta la intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a calle Alejandría -vereda oeste- cerrando la poligonal en el punto de inicio. Se incluye en esta descripción la Manzana 5 al Norte del Río Los Chorrillos. Quedan excluidos los lotes que se encuentran dentro de la zona RS (residencial social) de calle Méjico en B° La Quinta.

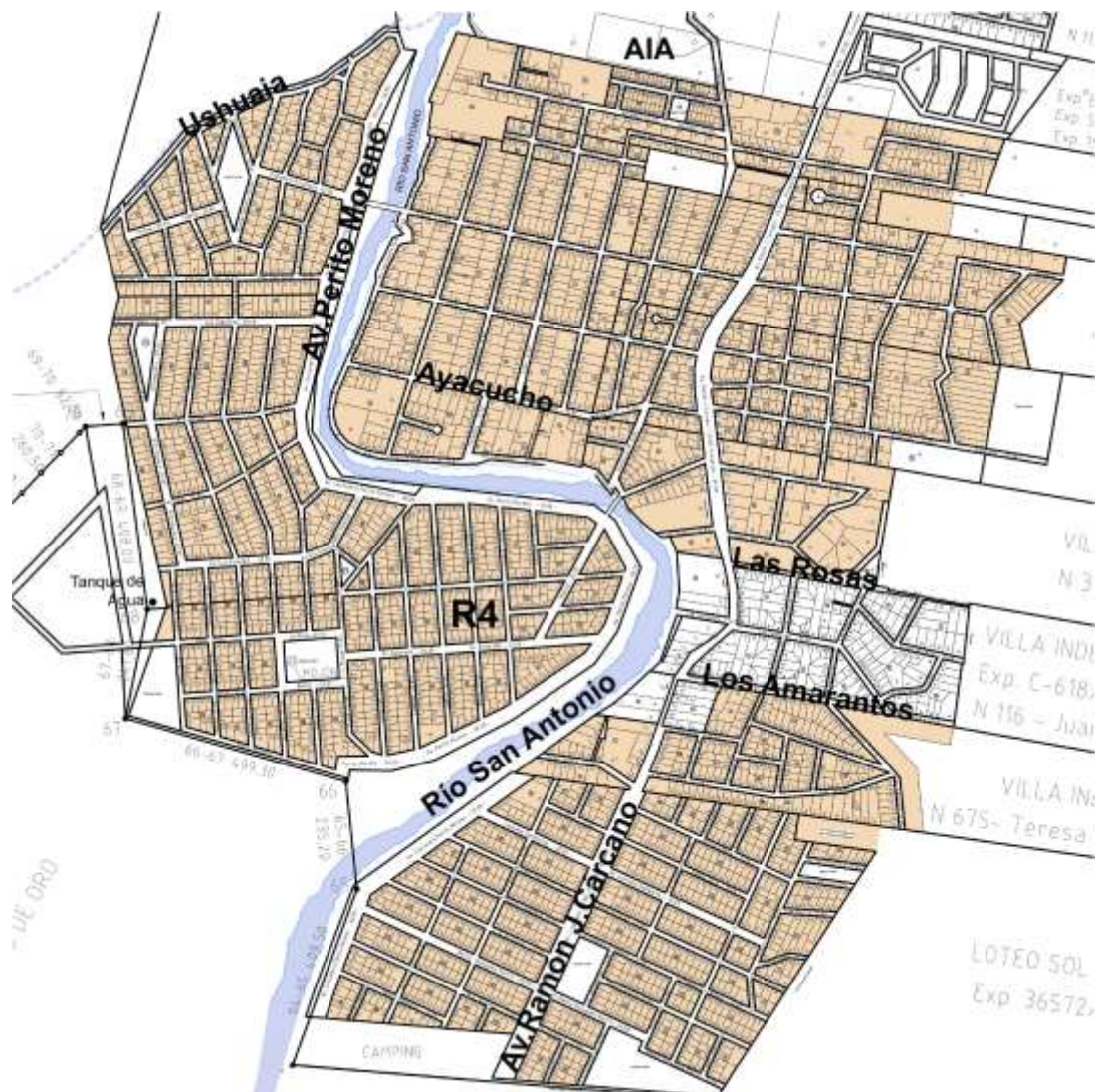
ÁREA RESIDENCIAL R4- polígono 3



ÁREA RESIDENCIAL R4- Polígono 3.-
Delimitada por la línea que, comenzando por el punto de intersección de la

línea de frente de lotes de la futura costanera del Río San Antonio, con la línea de fondo de lotes frentistas a calle Intendente García -vereda Sur- , continúa por esta hasta su intersección con calle Los Tamarindos. Cruza hasta el punto de intersección de la línea de frente de lote calle Intendente García -vereda norte- con la línea de fondo de lotes frentistas a calle Los Tamarindos -vereda este-. Continúa por línea de fondo de lotes frentistas a calle Los Tamarindos -vereda este-, hasta la intersección con línea de fondo de lotes frentistas a calle Cerro Blanco -vereda sur- y por ésta , hasta la línea de fondo de lotes frentistas a Av. Cárcano -vereda oeste-. Cruza Av. Cárcano -salvando lotes que forman parte del Corredor Cárcano- para retomar en el punto de intersección de línea de frente parcelas frentistas a calle Zapiola -vereda norte- con la línea de fondo de parcelas frentistas a Cárcano -vereda este- para continuar por la línea de fondo de lotes frentistas a Avda. Cárcano -vereda este-, hasta la intersección con línea de frente de los lotes frentistas a Avenida J.M. Estrada -vereda sur-. Cruza Avenida J.M. Estrada para continuar por línea de frente de la parcela frentista a Av. J. M. Estrada, calle Vicente López y el Redentor -cruza el Redentor hasta línea de fondo de las parcelas frentistas a calle Vicente López (Roque Sáenz Peña) -vereda este- continúa por esta hasta el punto de intersección de la línea de fondo de lotes frentistas a calle General Paz -vereda Norte-. Cruza la calle René Favaloro, hasta la intersección con el Área Protegida. Continúa por la poligonal que delimita el Área Protegida. Por ésta, hasta la intersección de la línea de fondo de lotes frentistas a calle Humbolt -vereda sur- para continuar por esta hasta la intersección con la línea de fondo de lotes frentistas Corredor Av. Cárcano -vereda este-. Cruza Cárcano, hasta el punto de intersección de la línea de fondo de las parcelas frentistas a calle Sarasate -vereda sur- y lotes frentistas a Corredor Cárcano -vereda oeste- (excluyendo los lotes frentistas a dicho corredor). Continúa por línea de fondo de parcelas frentistas a Calle Sarasate, hasta el punto de intersección con la línea de frente de las parcelas frentistas a Av. Costanera -vereda este-, continúa por esta hasta línea de fondo de parcelas frentistas a calle Paul Verlaine -vereda norte- y por ésta hasta la intersección con línea de fondo de parcelas frentistas a calle El Nilo -vereda este-. Continúa cruzando calle Los Gigantes hasta la intersección con la línea de frente de parcelas frentistas a calle Los Gigantes -vereda norte-. Por ésta, continúa hasta la intersección con la línea de frente de las parcelas frentistas a Av. Las Playas (Av. Costanera) -vereda este-. Continúa por ésta, cerrando la poligonal en el punto de inicio. Se excluyen de la poligonal los lotes del Área Industrial (AI), los lotes frentistas a Av. Cárcano y los lotes del área residencial social (RS) Barrio Obrero.

ÁREA RESIDENCIAL R4 - polígono 4

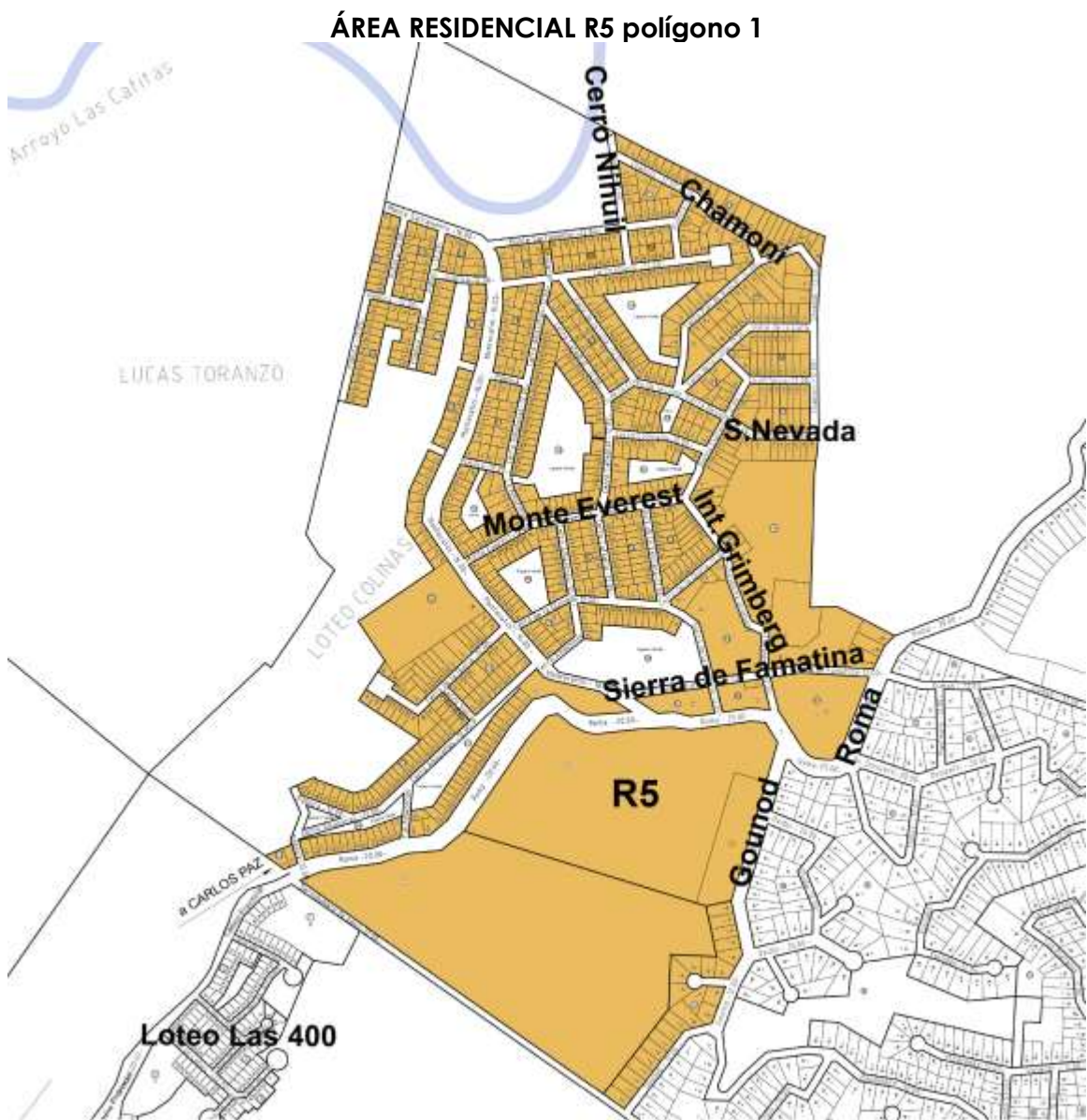


ÁREA RESIDENCIAL R4 - polígono 4.-

Delimitada por la línea que, comenzando por el punto de intersección del límite del ejido municipal y la línea de frente de las parcelas frentistas a Av. Costanera Perito Moreno, continúa bordeando el límite del ejido municipal por el sur y el oeste, hasta la intersección con la línea de frente de las parcelas frentistas a calle Ushuaia. Por ésta hasta las parcelas frentistas a la Av. Costanera Perito Moreno. Cruza el Río San Antonio, para continuar hasta el punto de intersección de las parcelas frentistas a Av. Costanera sur -vereda este- y línea de frente de los lotes frentistas a calle pública sin nombre ubicada al sur del AIA (Área de Interés Ambiental), luego continúa por el límite sur del AIA hasta la intersección con línea de frente de lotes frentistas a Av. Cárcano -vereda oeste-. Cruza Av. Cárcano, hasta la intersección con la línea de frente de lotes frentistas a Av. Cárcano -vereda este- con el límite sur del Barrio Los Inquilinos. Continúa por éste límite, hasta la intersección con la línea del Área Protegida. Continúa por ésta, hasta la intersección con la línea de fondo del ejido municipal -límite Sur y Sureste- con el Municipio de San Antonio. Cruza el Río San Antonio, cerrando la

poligonal en el punto de inicio. Se excluye el loteo pertenecientes a la urbanización de Villa Independencia comprendida entre las calles Las Rosas, al Norte; Los Amarantos, al Sur; el límite del Área Protegida, al Este; y la línea de ribera del Río San Antonio, al Oeste.

b5) ÁREA RESIDENCIAL R5

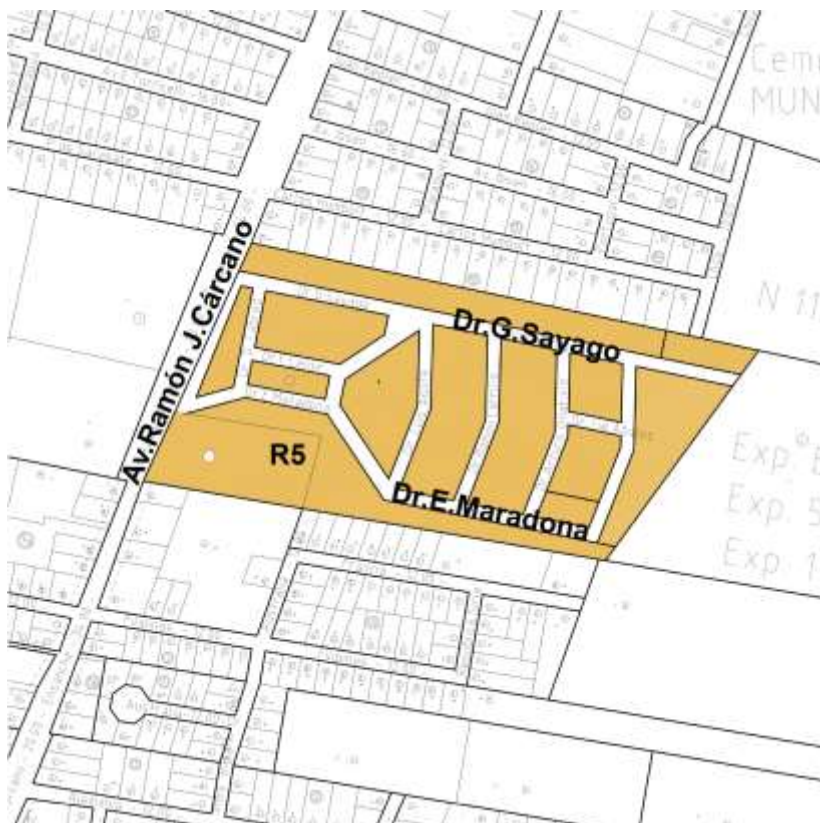


ÁREA RESIDENCIAL R5 - polígono 1

Delimitada por la línea que, comenzando por el punto de intersección de la línea de fondo de las parcelas frentistas a calle Cerro Nihuil -vereda este- con la línea de fondo de las parcelas frentistas a calle Chamoni -vereda norte-. Continúa por línea de fondo de las parcelas frentistas a calle Chamoni -vereda oeste-, hasta la intersección con línea de fondo de parcelas frentistas a calle Sierra Nevada -vereda norte-. Continúa hasta la intersección con línea de fondo de parcelas frentistas a calle Monte Everest -vereda noroeste-. Continúa hasta la intersección con línea de fondo de parcelas frentistas a calle Intendente Grimberg -vereda este-. Continúa hasta la intersección con línea de fondo de parcelas frentistas a calle Sierra de Famatina -vereda sur-. Continúa hasta la

intersección con línea de frente de parcelas frentistas a calle Roma -vereda Oeste- Continúa por esta hasta la intersección con línea de frente de parcelas frentistas a calle Gounod -vereda oeste- y por ésta hasta la intersección con el límite del ejido municipal hacia el noroeste. Continúa por la línea de fondo del loteo las 400 viviendas Barrio Altos del Valle –límite noreste– hasta la intersección con línea de fondo que delimita el loteo Colinas al noroeste- para continuar por este límite noroeste cerrando la poligonal en el punto de inicio. Comprende todos los lotes de barrio Colinas.

ÁREA RESIDENCIAL R5- polígono 2



ÁREA RESIDENCIAL R5 - polígono 2

Delimitada por la línea que, comenzando por el punto de intersección de la línea de frente de las parcelas frentistas a Av. Cárcano y la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Dr. Sayago -vereda norte- continúa por ésta hasta la intersección con la línea poligonal que delimita el Área Protegida. Desde ésta, continúa por el límite del Área Protegida, hacia el sur, hasta la intersección con la línea de fondo de las parcelas frentistas a calle Dr. Esteban Maradona -vereda sur-. Por ésta, continúa hasta la intersección con la línea de frente de las parcelas frentistas a Av. Cárcano -vereda este- y desde aquí hasta el punto de inicio de la poligonal.



ÁREA RESIDENCIAL R5 - Polígono 3

Delimitada por la línea que, comenzando por el punto de intersección de la línea de frente de las parcelas frentistas a futura Avenida Costanera y la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle Los Gigantes- vereda sur-, continúa hasta la intersección con la prolongación de la línea de fondo de las parcelas frentistas a la calle El Nilo -vereda Este- Cruza Calle Los Gigantes. Continúa por línea de fondo de las parcelas frentistas a Calle El Nilo- vereda este- hasta la intersección con la línea de fondo de los lotes frentistas a la calle Paul Verlaine -vereda norte-. Continúa por ésta hasta la intersección con la línea de frente de los lotes frentistas a futura Av. Costanera -vereda este- y desde aquí hasta el punto de inicio de la poligonal. Se excluyen de esta poligonal los lotes comprendidos en la RS Fraccionamiento Municipal fraccionamientos aprobados por Ordenanzas N° 5973, 6043, 6045, 6073 y 6074.

b6) ÁREA RESIDENCIAL SOCIAL-RS: Toda urbanización social promovida por el Estado nacional, provincial y municipal deberá ser regulada por Ordenanza Específica a incorporarse al presente Código.

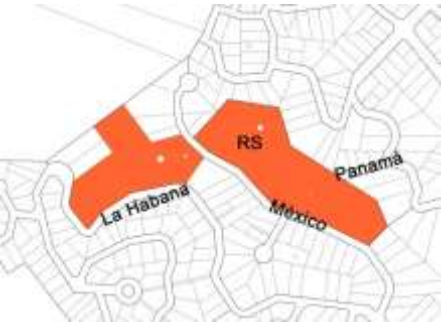
A la fecha de sanción de la presente comprende:

- **Plan Federal 400 viviendas - Barrio Altos del Valle:** comprende el polígono ocupado por la urbanización comprendida en Hoja 202 parcela 1586, que colinda con las parcelas rurales 1889 al noroeste, 1587 al sureste, 189 al noroeste y 1489 al suroeste.

- **Fraccionamiento Municipal en calles Brasil/Costanera/Nilo en Barrio Miguel Muñoz B:** lotes comprendidos dentro de los fraccionamientos aprobados por Ordenanzas N° 5973, 6043, 6045, 6073 y 6074 ubicados en el polígono delimitado por calles Brasil, Costa del Río San Antonio, límite Norte de lotes frentistas a calle Paul Verlaine y calle Nilo de barrio Miguel Muñoz “B”.
- **Barrio Obrero:** los lotes ubicados dentro de la poligonal conformada por la calle Presidente Teniente General J. D. Perón, Pasaje 4, Pasaje 5 y Pasaje 1.
- **Fraccionamiento en espacio verde de calle Méjico Barrio La Quinta 1° Sección:** comprende los lotes contenidos en las parcelas con designación catastral 38-03-066-27 y 38-03-039-04.



**Fraccionamiento en espacio verde de calle
Méjico en Barrio La Quinta 1° Sección**



c) ÁREA DE INTERÉS AMBIENTAL – AIA

ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL (AIA)

- | | | |
|--|---|---|
| c1) AIA 1 Parcelas cuya designación Catastral es: 39 - 02 - 065 lotes 1, 2, 3, 4, | c2) AIA 2 Parcelas cuya designación Catastral es: 42 - 02 - 053; lotes 2p, 3, 4, | c3) AIA 3 Parcelas cuya designación Catastral es: 38-03-008-11 (1), 14 (12), |
|--|---|---|

5, 6, 7, 8, 9 y 10 con frente a Av. Costanera y Av. San Martín.



C4)
AIA 4 Castillo de Furt:
Parcela 37-03-370-1
Sup. 122.806,00 m2



5, 6, 7, 8 y 9, con frente a Av. Cárcano y Futura Costanera sobre Río San Antonio.



C5) AIA 5 Castillo Monseñor De Andrea
Familia Garlot: Parcela 037-02-367-006
Sup. 23.142 m2



15 (A), 14(11) ocupada por Parque Estancia La Quinta entre el Río San Antonio y Los Zorzales



A6) AIA 6 Castillo Zárate:
Parcela 37-02-367-012.
Sup 12.760,10 m2



d) ZONA C:

Corresponde a la zona bajo cota + 38. Comprende los terrenos ubicados entre las curvas de nivel de las cotas + 35 y +38 del Lago San Roque y entre líneas de ribera de los ríos y una paralelas a ellas a 30 metros de distancia. Los propietarios frentistas del Lago San Roque deberán dejar una franja de 15 metros de ancho, medidos desde la cota +36, destinado a espacio verde y dentro de él se prohíbe toda clase de obras cualquiera sea su índole. En ningún caso este espacio verde será inferior a 30 metros contados desde la cota +35 del Lago. Dentro de la zona comprendida entre la cota +35 y +36 del Lago San Roque no se aprobarán loteos, subdivisiones ni construcciones.

Dentro de la zona "C" serán de aplicación los artículos 5º,6º,7º,8º y 9º del Decreto Provincial N° 8178 del 8/10/69 transcritos a continuación:

DECRETO PROVINCIAL N° 8178:

Artículo 5º.- *Prohíbese toda edificación entre cotas +35 a +36.*

Artículo 6º.- *Los propietarios frentistas al Lago San Roque deberán:*

a) *Dejar una franja de 15 metros de ancho destinada a espacio verde desde la curva de nivel de los 36 metros.*

b) *Abstenerse de arrojar al Lago líquidos cloacales o industriales sin previo tratamiento de purificación debidamente aprobados por la Dirección Provincial de Hidráulica.*

La reglamentación del presente Decreto preverá las condiciones de edificación entre las cotas +36 y +38 de la zona circundante al Lago tendientes a realizar las características estéticas del mismo, sin que ello pueda perjudicar la perpetuidad y exclusividad del dominio de los particulares.

Artículo 7°.- Todas la obras, parcelamientos, construcciones, mejoras o modificaciones de las características plan altimétricas actuales, de los terrenos comprendidos entre las curvas de los 36 y 38 metros deberán ser previamente aprobadas por la Dirección Provincial de Hidráulica. A tales fines la Dirección General de Catastro y los Colegios Profesionales y la Municipalidad de Villa Carlos Paz, no darán curso a ningún expediente relacionado con los terrenos ubicados entre cotas +35 a +38 sin la previa intervención y resolución de la Dirección Provincial de Hidráulica, la que deberá velar por el fiel cumplimiento de estas disposiciones.

Artículo 8°.- En caso de infracción a las disposiciones de los artículos 5°,6° y 7° la Dirección Provincial de Hidráulica queda facultada para aplicar multas de hasta m\$n 100.000 y disponer las medidas necesarias destinadas a restituir las cosas a su estado anterior.

Artículo 9°.- El Estado Provincial no reconoce ni reconocerá en ningún caso las edificaciones o mejoras que se realicen con posterioridad a la vigencia del presente decreto ni tampoco las efectuadas con anterioridad en contravención a la prohibiciones entonces existentes y consecuentemente tampoco el Estado asume responsabilidad de ninguna naturaleza cualquiera fuese la causa por los daños y perjuicios que se deriven de tales infracciones.

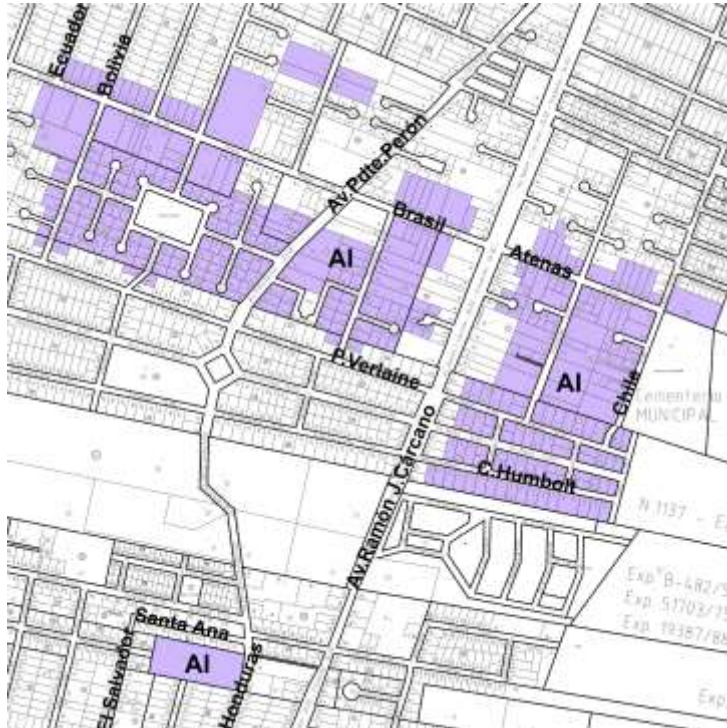
Para el caso de expropiación no se tendrá en cuenta el valor de las obras y/o construcciones y/o edificaciones que se realizaron o se realicen en tales condiciones.

e) ÁREA INDUSTRIAL AI: Comprende la zona delimitada por la siguiente poligonal, excluyendo la comprendida dentro de una distancia de cien (100) metros medidos a partir de la línea de edificación del Hospital Municipal.

A partir de la intersección de calle Brasil y Av. Cárcano, por aquella hasta calle Bolivia, y por ésta hasta línea divisoria de loteos "Metzadour" y "Miguel Muñoz B", por ésta hasta Av. Cárcano y continuando por Cárcano hasta línea divisoria loteos Asociación Cultural San Martín y "Metzadour" hasta Chile, siguiendo por Chile hasta Atenas, por ésta hasta Cárcano.-

La poligonal incluye las parcelas frentistas a las calles mencionadas y las parcelas con designación catastral 40-00-112-10 y 11 colindantes al Cementerio Municipal límite norte.

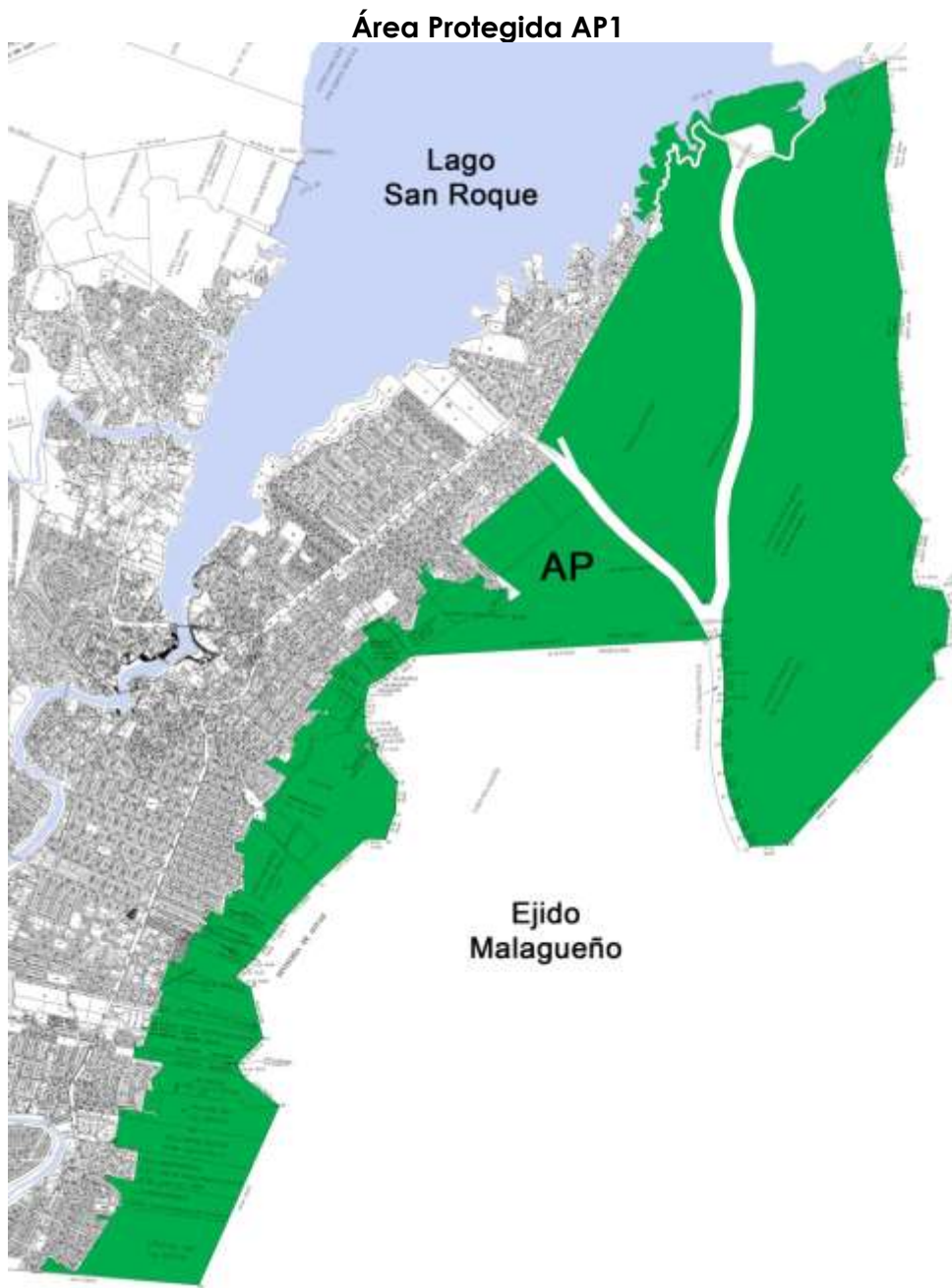
ÁREA INDUSTRIAL e INDUSTRIAL ANEXA



e1) ÁREA INDUSTRIAL AI ANEXA. Comprende el sector que contiene las parcelas con designación catastral:

- Circ.38- Secc. 01-Mz107-Parcelas 8 y 9;
- Circ.38- Secc.01- Mz108-Parcelas 7 y 26;
- Circ.38-Secc.01-Mz111-Parcelas 17-18-19 y 20;
- Circ.38-Secc.01- Mz117-Parcela 4; y,
- Circ.42-Secc.02-Mz44-Parcela 29.

f) ÁREA PROTEGIDA AP



El área comprendida dentro de las líneas de límite de ejidos de las localidades de Malagueño y San Antonio de Arredondo colindantes con el ejido de la Ciudad de Villa Carlos Paz y la línea continua que se identifica con las referencias catastrales que a continuación se describen y se grafica en el plano que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

PUNTO 0, se ubica en el ángulo Sur del lote 16 de la Mn 56 (C40 - S02 - Mz70 - P16), correspondiente al Loteo José Muñoz y de allí, con rumbo Sur siguiendo el límite Este del mencionado loteo hasta alcanzar el ángulo Norte del fondo del lote 23 de la Mn 66 (C40 - S02 - Mz44 - P23) donde se localiza el PUNTO 1 para luego adoptar rumbo Este sobre la línea de fondo de los lotes 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 14, 13 y 12 de la Mn 79 (C40 - S02 - Mz79) hasta alcanzar el PUNTO 2, que se ubica sobre el ángulo Este de la línea de fondo del lote 12 de la Mn 79 (C40 - S02 - Mz79 - P12). Luego, el límite recorre la línea de cierre lateral del lote 12 hasta interceptar la línea municipal de la traza Norte de la calle Tokio donde se ubica el PUNTO 3. Desde el PUNTO 3 retomando rumbo Este y sobre dicha línea

municipal alcanza el ángulo Oeste de la línea de frente del lote 11 de la misma manzana donde se encuentra el PUNTO 4.

Luego, con rumbo Norte, recorre la línea de cierre lateral del lote 11 hasta llegar a la línea de fondo de dicho lote donde se encuentra el PUNTO 5 y desde allí, retomando rumbo Este recorre la línea de fondo de los lotes 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3 y 2 de la misma manzana hasta el ángulo Este de la línea de fondo de dicho lote 2 donde se encuentra el PUNTO 6. Desde el PUNTO 6 y con rumbo Sur sobre la línea de cierre del mencionado lote intercepta la línea municipal de la traza Norte de la calle Tokio donde se ubica el PUNTO 7, para luego cruzando dicha calle alcanzar la línea municipal de la traza Sur en su intercepción con la línea divisoria de los lotes h6 y h7 de la Mn h del loteo Altos Las Vertientes (C40 - S02 - Mz78 - P6 y 7) donde se ubica el PUNTO 8.

Desde allí, con rumbo Este-SE el límite se desplaza sobre la línea municipal de la traza Sur de la calle Tokio hasta el ángulo Este del lote h13 de la Mn h (C40 - S02 - Mz78 - P13) del Loteo Altos Las Vertientes donde se encuentra el PUNTO 9 para luego con rumbo Sur recorrer el límite de dicho lote h13 hasta interceptar la línea municipal de la traza Norte de la calle San Francisco de Asís donde se ubica el PUNTO 10.

Desde el PUNTO 10, con rumbo cambiante S- SE-E siguiendo la mencionada línea hasta alcanzar la línea divisoria de los lotes 2 y 3 de la Mn h (C40 - S02 - Mz78 - P2 y 3) donde se ubica el PUNTO 11.

Luego, cruzando la calle San Francisco de Asís, se ubica el PUNTO 12 sobre la línea municipal de la traza Sur de dicha calle en su intercepción con la línea de cierre Sur del Lote 101 de la Mn b (C40 - S02 - Mz82 - P101).

Desde el PUNTO 12 la línea recorre el límite Sur de la Mn b (C40 - S02 - Mz82) sobre la línea de fondo de los lotes 101, b64 (22), b63 (21), b62 (20), b61 (19), b60 (18), b59 (17), b58 (16), 99, b55 (13), b54 (12), b53 (11), b52 (10) y, de cierre del lote b72 (38) hasta alcanzar el PUNTO 13, que se ubica en la intercepción de la línea municipal de la traza Este de la calle Zuviría y la línea de cierre al Sur del lote b72 (38). Luego, alcanza el PUNTO 14, que se ubica en la intercepción de la línea municipal y de fondo del lote j1 (37) de la misma manzana para luego, con rumbo Oeste continuar por la línea de fondo de los lotes j1 (37), 54, j7 (31) y j8 (30) hasta alcanzar el PUNTO 15, que se encuentra en el ángulo Sur de este último lote de igual manzana.

Desde el PUNTO 15, continúa con rumbo Oeste por el límite del loteo "Altos Las Vertientes" hasta alcanzar el ángulo S-O del lote g2 de la Mn g (C40 - S02 - Mz81 - P2) donde se ubica el PUNTO 16, para luego continuar con igual rumbo hasta alcanzar el ángulo que forman las líneas de cierre y municipal del lote 14 de la Mn S/D (C40 - S02 - Mz74 - P9) sobre calle La Vertiente del mismo loteo donde se ubica el PUNTO 17.

Desde el PUNTO 17 la línea recorre el perímetro del lote 1 de la Mn S/D (C40 - S02 - Mz74 - P1) hasta alcanzar un punto de quiebre en coincidencia con el ángulo Este del lote 8 de la Mn 2 (C40 - S02 - Mz87 - P8) del "Loteo Atalaya" donde se ubica el PUNTO 18, para luego, con rumbo Oeste-SO en coincidencia con la línea de fondo de los lotes de dicha manzana alcanzar el ángulo Sur del lote 7 (7) donde se encuentra el PUNTO 19 y desde allí, siguiendo por el costado Oeste del lote 7 hasta la línea municipal de la traza Este de la calle Los Cerros donde se ubica el PUNTO 20.

Desde el PUNTO 20, con rumbo Sur por la línea municipal de la traza este de la calle Los Cerros hasta alcanzar el ángulo Norte del Lote 1 de la Mn 3 (C40 - S02 - Mz88) del Loteo "Atalaya" donde se ubica el PUNTO 21 y desde allí por la línea Norte divisoria de predios del mismo lote y manzana hasta alcanzar la línea de fondo donde se encuentra el PUNTO 22, para continuar con rumbo Sur y luego

Oeste por la línea de fondo de los lotes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 en cuyo ángulo Sur, se ubica el PUNTO 23 y desde allí cambiando al rumbo NNO hasta el ángulo Sur del frente del lote 16 donde se encuentra el PUNTO 24. Desde el PUNTO 25 la línea describe un arco acompañando el "rondpoint" del Pje. Gabriela Mistral para alcanzar el ángulo Sur del frente del lote 18 de la Mn 3 (C40 - S02 - Mz88 - P18) donde se encuentra el PUNTO 25 para luego con rumbo N-NO continuar por el costado Sur del lote 18 hasta alcanzar la línea de fondo del lote 24 donde toma rumbo S-SO hasta interceptar la línea municipal de la traza Norte de la calle pública donde se ubica el PUNTO 26.

Desde el PUNTO 26 con rumbo Oeste sobre la línea municipal de la traza Norte de la calle pública hasta alcanzar el ángulo Sur del fondo del lote 14 de la Mn 4 (C40 - S02 - Mz89 - P14) donde se ubica el PUNTO 27 y desde allí una línea recta imaginaria que alcanza el ángulo Oeste del fondo del lote 26 de la Mn A (C40 - 01 - Mz63 - P26) donde se ubica el PUNTO 27 bis.-

Desde el PUNTO 27 bis siguiendo la línea de fondo del lote 25, 1, 2, 3, 4 y 5 hasta alcanzar el ángulo SE de este último lote donde se ubica el PUNTO 28. Desde el PUNTO 28 el límite sigue la línea de cierre del lote 5 hasta alcanzar la línea municipal de la traza Este de la calle Los Cerros donde se ubica el PUNTO 28 bis y luego cruzando dicha calle hasta alcanzar la línea municipal de la traza Oeste en su intercepción con la línea divisoria de los lotes 1 y 4 de las Mns. 50 y B (C40 - S01 - Mz57 - P2 y 25) donde se ubica el PUNTO 29.

Desde el PUNTO 29 con rumbo Sur hasta alcanzar la línea divisoria entre los lotes 1p y 13 de las Mns 39 y 62 (C40 - S01 - Mz45 - P10 y 13) donde se ubica el PUNTO 30 para luego cruzar la calle Los Cerros en dirección a la línea municipal de la traza Este de dicha calle hasta interceptar el ángulo Norte del frente del lote 1 de la Mn 63 / 23 (C40 - S01 - Mz44 - P1) donde encuentra el PUNTO 31 y luego, por el costado norte de dicho lote con igual rumbo hasta alcanzar la línea de fondo donde se ubica el PUNTO 32.

Desde el PUNTO 32, con rumbo Sur por la línea de fondo de la mencionada manzana hasta alcanzar el PUNTO 33, que se ubica a una distancia de 88,29m en la intercepción de la mencionada línea de fondo correspondiente al lote 6, con la línea de cierre del lote 4 de la Mn s/d (C40 - 01 - Mz80 - P604) para luego desde allí, con rumbo Este llegar hasta el ángulo N-NE de dicho lote donde se encuentra el PUNTO 34 y desde allí por medio de una línea quebrada con rumbo predominantemente Sur recorrer la línea divisoria de los lotes 4 (604), 10 y 13 hasta alcanzar la línea municipal de la traza Norte de la calle La Rioja donde se ubica el PUNTO 35.

Desde el PUNTO 35 y en línea recta, con dirección al ángulo Norte del lote 1A de la Mn 1 / 25 (C40 - 01 - Mz29 - P18), se ubica el PUNTO 36 y desde allí con rumbo Sur recorriendo la línea municipal de la traza Oeste de la calle Favalaro se alcanza el PUNTO 37 que se ubica en el ángulo E-SE del lote 18 de la Mn 1 / 26 (C40 - 01 - Mz14 - P23).

Luego, cruzando la calle Favalaro en línea recta en dirección Este, se alcanza el PUNTO 38 en coincidencia con el ángulo norte del frente del lote 1 de la Mn 2 (C40 - S01 - Mz76 - P6) para luego con igual rumbo y después girando al Sur, recorrer el límite de los lotes 1 (6) y 79 (5) de dicha manzana hasta alcanzar el PUNTO 39. Desde allí, con rumbo O -NO recorre la línea de fondo de los lotes 79 (5), 8 y 7 en parte hasta alcanzar la línea de fondo del lote 7 de la Mn 74 / 6 (C40-S00-Mz89-P1) donde se ubica el PUNTO 40.

Desde el PUNTO 40 con rumbo Sur girando al Oeste recorre la línea de fondo de los lotes 7 (1), 6 (2), 5 (3) y 4 de la Mn 74 / 6 (C40 - S00 - Mz89) hasta interceptar la línea de cierre lateral del lote 2 de la Mn 6 / 74 (C40 - S00 - Mz89 - P5) en donde se encuentra el PUNTO 41 y desde allí sobre dicha línea de cierre lateral y con

rumbo Este alcanzar el PUNTO 42 en el ángulo Norte del frente del lote 2 (5) sobre calle Corrientes. Luego con igual rumbo cruza la calle y alcanza el PUNTO 43 en coincidencia con el ángulo Norte del frente del lote 1 de la Mn 7 (C40 - S00 - Mz88 - P1).

Desde el PUNTO 43 y manteniendo el rumbo Este alcanza el ángulo Norte del frente del lote 3 de la misma manzana donde se encuentra el PUNTO 44 y luego cruza la calle San Antonio para alcanzar el PUNTO 45, que se ubica en el ángulo Este del frente del lote 1 de la Mn8 (C40 - S00 - Mz87 - P1) y desde allí, sobre la línea de cierre lateral Este de dicho lote alcanzar la línea de fondo donde se ubica el PUNTO 46.

Desde el PUNTO 46, con rumbo Oeste, recorre la línea de fondo de los lotes de la Mn 8 (C40 - S00 - Mz87) hasta el ángulo Oeste la línea de fondo del lote 16 donde se ubica el PUNTO 47 para luego, con rumbo cambiante Este, Oeste y Sur recorrer parte del límite del lote plazoleta hoy Escuela de la Mn S/D (C40 - S00 - Mz102 - PEV) hasta interceptar la línea de fondo del lote A de la misma manzana (C40 - S00 - Mz102 Lote 601), donde se ubica el PUNTO 48 y, desde allí, con rumbo Este primero y Sur después, recorrer el límite del lote A hasta alcanzar la línea municipal de la traza Norte de la calle Florencio Sánchez donde se encuentra el PUNTO 49.

Desde el PUNTO 49 el límite recorre la línea municipal de la calle Florencio Sánchez con rumbo cambiante primero al Este y luego al Sur, hasta alcanzar el ángulo Este del frente del lote 3 de la Mn 110 (C40 - S00 - Mz74 - P615) donde se ubica el PUNTO 50 para desde allí y sobre la línea de cierre lateral del mencionado lote alcanzar la línea de fondo donde se encuentra el PUNTO 51.- Partiendo con rumbo Oeste, una línea recta imaginaria vincula el PUNTO 51 con el vértice interno del lote B de la Mn 110 (C40 - S00 - Mz74 - P614) donde se encuentra el PUNTO 52, para luego recorrer con rumbo cambiante Sur y Oeste el límite del mencionado lote hasta interceptar la línea de fondo del lote 4 (5) de la misma manzana donde se encuentra el PUNTO 53.

Desde el PUNTO 53 recorre brevemente el cierre lateral del mencionado lote para luego con rumbo Sur y luego Este la línea de fondo de los lotes de la misma manzana 110 (74) hasta alcanzar la línea de cierre lateral del lote 11 (12), que la recorre con rumbo SO hasta la línea municipal de la traza Este de la calle Rawson donde se encuentra el PUNTO 54.

Desde el PUNTO 54 con rumbo sur describe un arco recorriendo la línea municipal de la traza Este de las calles Rawson y Misiones hasta alcanzar el ángulo Norte del lote 1 de la Mn 109 (C40 - S00 - Mz61 - P1) donde se ubica el PUNTO 55.

Desde allí con rumbo Sur sobre la línea de cierre lateral del lote 1 y hasta alcanzar la línea de fondo, se ubica el PUNTO 56, para luego con rumbo cambiante Oeste - Sur - Este recorrer el fondo de los lotes de la misma manzana hasta alcanzar el PUNTO 57 desde donde retoma el rumbo Sur sobre la línea de cierre del lote 18 hasta su intercepción con la línea municipal de la traza Norte de la calle San Luis donde se ubica el PUNTO 58 siempre de la misma manzana.

Una línea recta con rumbo Oeste cruza la calle San Luis para vincular el PUNTO 58 con el ángulo Este del frente del lote 32 de la Mn 103 (C40 - S00 - Mz60 - P31) donde se ubica el PUNTO 59 para continuar con rumbo Este, que luego gira al Sur por medio de una línea sinuosa y recorre la línea municipal de los lotes 32 (31), 33 (32) y 34 (33) de la misma manzana hasta alcanzar el ángulo S-Se del frente del lote 34 (33) donde se ubica el PUNTO 60.

Desde el PUNTO 60 y con decidido rumbo Este, una línea recta cruza en diagonal la calle Santa Cruz para vincular dicho punto con el ángulo Norte del fondo del lote 1 de la Mn 108 (C40 - S00 - Mz54 - P1) donde se encuentra el

PUNTO 61 y desde allí sobre la línea de fondo de dicha manzana y con rumbo Sur alcanza el ángulo Sur del fondo del lote 13, donde se ubica el PUNTO 62.- Cambiando al rumbo Oeste y luego al Norte el límite recorre la línea lateral y de frente del lote 13 hasta alcanzar el vértice con el lote 12 donde se encuentra el PUNTO 63 desde allí, con rumbo S-SO, cruza la calle Santa Cruz en diagonal y vincula el PUNTO 63, con el PUNTO 64, que se encuentra sobre la línea municipal de la traza Oeste de la calle Santa Cruz en su intersección con la línea divisoria de los lotes a y b de la Mn 106 (C40 - S00 - Mz52 - P11 y 27).

Desde el PUNTO 64, una línea diagonal cruza la calle Santa Cruz con rumbo Sur hasta alcanzar el ángulo Este del frente del lote 10 de la Mn 107 (C40 - S00 - Mz53) donde se encuentra el PUNTO 65.

Continuando con rumbo Sur, recorre la línea de cierre lateral del lote 10 hasta la línea de fondo donde se encuentra el PUNTO 66 y de allí, con rumbo Oeste por la línea de fondo de los lotes 10 y 6 (2) y parte del 5 (4) de la Mn 107 (C40 - S00 - Mz53) hasta alcanzar la línea de fondo del lote 17 de la Mn 6 (C40 - S00 - Mz40 - P17) donde se encuentra el PUNTO 67, para luego, de nuevo con rumbo Sur continuar por la línea de fondo de los lotes 17, 13, 14 y 15 de la Mn 6 (40), hasta alcanzar el ángulo Este del fondo del lote 8 de la Mn8 (C40 - S00 - Mz39 - P8) donde se ubica el PUNTO 68 para luego, cambiando al rumbo Oeste recorrer la línea de fondo de dicha manzana hasta alcanzar la línea municipal de la traza Este de la calle Marconi donde se ubica el PUNTO 69.

Desde el PUNTO 69 el límite adopta rumbo Sur sobre la mencionada línea municipal de la calle Marconi hasta alcanzar el ángulo Norte del frente del lote 14 de la Mn 8 (C40 - S00 - Mz106 - P1) donde se encuentra el PUNTO 70, para luego con rumbo Este recorrer la línea de cierre lateral del mismo lote 14 (1) hasta alcanzar la línea de fondo donde se ubica el PUNTO 71.

Desde el PUNTO 71 con rumbo S- SO recorre el fondo de los lotes 14 (1), 13 (2) y 12 (3), para luego adoptar rumbo O-NO sobre la línea de cierre lateral de este último lote alcanzar nuevamente la línea municipal de la traza Este de la calle Marconi donde se ubica el PUNTO 72. Luego, recorre dicha línea municipal hasta el ángulo Norte del frente del lote 16 (12) siempre de la manzana 8 (106) donde se encuentra el PUNTO 73 y desde allí, con rumbo E-SE, una línea quebrada recorre el límite del mencionado lote hasta alcanzar el PUNTO 74 en el ángulo SE de dicho lote 16 (12).

Luego la línea cambia de rumbo adoptando el sentido Oeste hasta alcanzar la línea de fondo del lote 8 (6) siempre de la manzana 8 (106) donde se ubica el PUNTO 75 y desde allí, con rumbo Sur recorrer la línea de fondo de los lotes 8 (6), 7, 6 (8), 5 (9), 4 (10) y 3 (11) hasta alcanzar el PUNTO 76, ubicado en el ángulo Sur del fondo del lote 3 (11) para luego, nuevamente adoptar rumbo Oeste sobre la línea de cierre lateral de este último lote hasta alcanzar una vez más la línea municipal de la traza Este de la calle Marconi donde se encuentra el PUNTO 77.- Continúa con rumbo Sur sobre la línea municipal de la traza Este de la manzana 8 (106), hasta interceptar la línea divisoria con la manzana A-B-C (C40 - S00 - Mz107) donde encuentra el PUNTO 78, para luego adoptar rumbo Oeste y sobre dicha línea divisoria alcanzar la línea de cierre lateral del lote 1 de la Mn A-B-C (107) donde se encuentra el PUNTO 79.

Desde el PUNTO 79 y con rumbo Sur el límite recorre en forma ininterrumpida las líneas de cierre lateral y sus prolongaciones sobre calles públicas de los siguientes lotes y manzanas: Lote 1 (14), Mn A; 1 (15) y 2 (25), Mn B; 1 (26) Mn C; (C40 - S00 - Mz107); Lote 1 Mn A; 1 y 2 Mn B (C40 - S00 - Mz110); 1 (17) y 2 (18) Mn C (C40 - S00 - Mz111); 1 Mn D (C40 - S00 - Mz112); hasta alcanzar el PUNTO 80, que se ubica en el ángulo SE de la línea de fondo de este último lote.- Desde el PUNTO 80 y con rumbo Oeste por la línea de fondo de los lotes 1, 2, 3,

4, 5, 6 y lateral del 7 de la Mn D (112) hasta alcanzar la línea municipal de la traza Este de la calle Chile donde se ubica el PUNTO 81 y desde allí hasta el ángulo NO del lote b de la Mn 4 (C41 - S00 - Mz44 - P17) donde se encuentra el PUNTO 82, para luego recorrer con rumbo Este la línea divisoria de los lotes b (17) y a (16) de la misma manzana hasta el PUNTO 83, que se ubica en el ángulo NE del lote a (16) sobre la línea municipal de la traza Oeste de la calle Chile.

Con rumbo Sur, el límite se apoya sobre la línea municipal de la traza Oeste de la calle Chile hasta alcanzar el PUNTO 84 en el ángulo SE del lote 19 de la Mn 15 (C41 - S00 - Mz35 - P19) y desde allí, con rumbo Este recorre la línea de fondo del lote EV de la Mn 107 (C41 - S00 - Mz51 - PEV) hasta el ángulo NO del lote EV de dicha manzana donde se encuentra el PUNTO 85, para luego adoptar el rumbo Sur hasta alcanzar el ángulo SO del EV sobre la línea municipal de la traza Norte de la calle Sayago donde se localiza el PUNTO 86. Luego cruza la mencionada calle hasta el ángulo NE del lote 1 de la Mn 108 (C41 - S00 - Mz51 - P1) donde se encuentra el PUNTO 87 y desde allí, con rumbo SE primero y SO después, recorre la línea municipal de la traza Oeste de la calle Santa Teresa de Calcuta hasta alcanzar el ángulo SE del lote 5 de la Mn 109 (C41 - S00 - Mz51 - P5) donde se encuentra el PUNTO 88.

Con rumbo Oeste el límite se apoya sobre la línea de cierre lateral de los lotes 5 y 6 de la Mn 109 (51) hasta la línea municipal de la traza Este de la calle Oñativa donde se encuentra el PUNTO 89, para luego, con rumbo Sur continuar por dicha línea municipal hasta alcanzar igual límite correspondiente a la calle Maradona donde es posible localizar el PUNTO 90. Luego, el límite cruza la mencionada calle con rumbo S-SE hasta alcanzar el ángulo NO del EV de la Mn 110 (51) donde se ubica el punto 91. Adoptando el rumbo Sur sobre la divisoria del EV y el lote 1 hasta llegar a la localización del PUNTO 92 sobre la línea de fondo del mencionado lote 1 de la Mn 110 (C41 - S00 - Mz51 - P1).

A partir del PUNTO 92 y con rumbo Este el límite recorre la línea de cierre Norte hasta alcanzar el ángulo NE del lote 26 Mn S/D (C41 - S00 - Mz52 - P14) donde se encuentra el PUNTO 93 y desde allí adoptando el rumbo Sur recorre la línea de cierre lateral de los lotes 26 (14) y 4 (47) hasta el PUNTO 94, que se encuentra en el ángulo SE de este último lote. Luego, el límite adopta rumbo Oeste sobre la línea de fondo del mismo lote 4 (47) y continúa con igual rumbo sobre la divisoria de los lotes 5 (48) y A1 (65) de la Mn S/D (52) hasta alcanzar el ángulo NO del lote A1 (65) sobre calle Filipinas donde se ubica el PUNTO 95. A partir de allí, una línea quebrada con rumbo Sur acompaña la línea divisoria de los lotes A1 (65) y A2 (63) hasta alcanzar el PUNTO 96, que se encuentra sobre el ángulo SE de la línea de fondo del mencionado lote A2 (63).

Desde el PUNTO 96 y con rumbo Este el límite alcanza el ángulo NO del lote 12 Mn S/D (C41 - S00 - Mz52 - P11) donde se localiza el PUNTO 97, para luego adoptar rumbo Sur y alcanzar el ángulo SO de dicho lote donde se localiza el PUNTO 98.

Desde el PUNTO 98 y con decidido rumbo Este el límite recorre la línea de fondo de los lotes de la Mn 6 (C41 - S00 - Mz23) del loteo "Las Rosas" hasta alcanzar el PUNTO 99, que se encuentra en el ángulo NO del lote 20 (9) de dicha manzana. Luego, con rumbo Sur recorre el cierre lateral Oeste del lote 20 (9) hasta la línea municipal de la traza norte de la calle Alemania y por esta hasta interceptar el cierre lateral Este de lote 20 (9) donde se ubica el PUNTO 100. Luego, con rumbo Sur alcanza el vértice NE del lote 21 de la Mn 13 (C41 - S00 - Mz32 - P21) donde se localiza el PUNTO 101 y desde allí, recorrer la línea de fondo de los lotes de la Mn 13 (32) hasta el vértice SE del lote 8 donde se encuentra el PUNTO 102.

Desde el PUNTO 102, con rumbo Oeste, el límite recorre la línea de cierre del EV

de la Mn 12 (C41 - S00 - Mz31 - PEV) hasta alcanzar la línea de fondo del lote 31 (14) de la misma manzana donde se localiza el PUNTO 103 y desde allí, con rumbo Sur recorre la línea de fondo de los lotes 31 (14), 32 (15), 33 (16), 34 (17), 35 (18), 36 (19), 37 (20), 38 (21), 39 (22), 40 (23), 41 (24) y 42 (25) donde se localiza el PUNTO 104 en coincidencia con el ángulo SE de dicho último lote sobre calle Ayacucho. Luego, con rumbo Oeste recorre la línea municipal de la traza Norte de la calle Ayacucho hasta alcanzar el ángulo SO del lote 26F de la Mn 3 (C41 - S00 - Mz34 - P23) donde se encuentra el PUNTO 105.

Desde el PUNTO 105, con rumbo S-SO el límite cruza la calle Ayacucho hasta alcanzar el ángulo NO del lote 30 de la Mn A (C41 - S00 - Mz61 - P2) donde se ubica el PUNTO 106 y desde allí, con rumbo Sur recorre la línea de cierre del mencionado lote hasta el ángulo SO donde se encuentra el PUNTO 107, desde donde adopta un rumbo Este hasta llegar al ángulo NE del lote 2 de la Mn S/D (C41 - S00 - Mz55 - P2) del loteo Samuel Bustos donde se encuentra el PUNTO 108, para luego, con rumbo Sur, recorrer la línea de cierre lateral y de fondo de los lotes 2 y 2pte (3) de dicho loteo hasta el ángulo Este - SE de este último, donde se halla el PUNTO 109.

Desde el PUNTO 109, con rumbo Oeste, el límite recorre la línea municipal Sur del lote 2pte de la Mn S/D (C41 - S00 - Mz55 - P3) hasta su intercepción con la línea municipal de la traza Oeste de la calle Las Magnolias donde se ubica el PUNTO 110 y desde allí, con rumbo Sur sobre la mencionada línea municipal alcanza el ángulo Sur del lote 7 de la Mn J (C41 - S00 - Mz55 - P6) donde se encuentra el PUNTO 111, para luego adoptar un rumbo E - SE, cruzando la calle Las Magnolias y Las Rosas hasta alcanzar el ángulo NE del lote 6A de la Mn D (C41 - S00 - Mz13 - P16) del loteo Villa Independencia donde se encuentra el PUNTO 112.- Luego, con rumbo Este, el límite cruza nuevamente la calle Las Magnolias y en coincidencia con la línea municipal de la traza Sur de la calle Las Rosas llega hasta el ángulo NE del lote 10 de la Mn F (C41 - S00 - Mz11 - P3) donde se ubica el PUNTO 113 para luego adoptar rumbo Sur y recorrer la línea de cierre de los lotes 10 (3) y 9 (4) de esa manzana y continuar con igual rumbo salvando la calle Clavel del Aire en coincidencia con la línea de fondo de los lotes 9 (10), 8 (11), 7 (12), 6 (13) y 10 (14) de la Mn G bis (C41 - S00 - Mz10) hasta donde se ubica el PUNTO 114.

Seguidamente, con rumbo O-SO, el límite cruza la calle Los Amarantos hasta alcanzar el ángulo NE del lote 4 de la Mn S/D (C41 - S00 - Mz57 - P4) del loteo aprobado el 22/04/2004 donde se ubica el PUNTO 115 y luego con decidido rumbo Sur recorrer el cierre lateral de dicho lote hasta alcanzar su línea de fondo donde se localiza el PUNTO 116 y desde allí, con rumbo Oeste recorrer la línea de fondo de los lotes 4, 5, 6, 7 y 8 hasta interceptar el cierre lateral del lote 9 donde se encuentra el PUNTO 117, para luego, nuevamente con rumbo Sur y sobre la línea de cierre del lote 9 alcanzar la línea de fondo del lote 19, donde se encuentra el PUNTO 118, desde donde cambia de rumbo al E-SE recorriendo la línea de fondo de los lotes 19, 20, 21 y 22 en cuyo ángulo Este se ubica el PUNTO 119.

Desde el PUNTO 119, con rumbo Oeste, el límite se apoya en la línea de cierre del lote 22 hasta alcanzar la línea municipal de la traza este de la calle Las Magnolias donde se encuentra el PUNTO 120 y desde allí, con rumbo E-SE, recorre un breve trecho de la línea municipal mencionada hasta alcanzar el ángulo norte del frente lote 23 siempre del loteo con aprobación del 22/04/2004 donde alcanza el PUNTO 121, para luego adoptar el rumbo E-NE recorriendo el cierre lateral del mencionado lote hasta su línea de fondo donde se encuentra el PUNTO 122, desde donde , con rumbo cambiante al Sur, luego al Este y después nuevamente al Sur recorrer la línea de fondo de los lotes 23, 24, 25, 26,

27,28, 29 y 30 hasta el ángulo SE de este último lote donde se encuentra el PUNTO 123.

Desde el PUNTO 123, con rumbo al Oeste el límite alcanza el ángulo SE del lote 55 de la Mn 8 (C41 - S00 - Mz57 - P55) donde se ubica el PUNTO 124 y desde allí, con rumbo Sur recorre en forma continuada el cierre lateral del lote 23 de la Mn 33 (C41 - S00 - Mz99 - P23) y del lote 15 de la Mn 01 (C41 - S00 - Mz68 - P17) hasta el vértice de unión con la línea de fondo del lote 8 (10) de la misma manzana donde se encuentra el PUNTO 125 para luego, con una leve corrección del rumbo hacia el S-SO recorrer la línea de cierre de este último lote hasta alcanzar la línea municipal de la traza Norte de la calle Basaldúa donde se ubica el PUNTO 126.

Desde el PUNTO 126 y con rumbo Oeste recorre la mencionada línea municipal hasta alcanzar el PUNTO 127, que se encuentra en el ángulo SO del lote 2 de la mencionada Mn2 (C41 - S00 - Mz68 - P4), para luego, con rumbo nuevamente Sur cruzar la mencionada calle y recorrer la línea municipal de la Mn EV hasta alcanzar el PUNTO 128, que se ubica en el ángulo NO del lote 1 de la Mn 2 (C41 - S00 - Mz68 - P1).

Desde el PUNTO 128, con rumbo Este, sobre la línea municipal de la traza Sur de la calle Antonio Berni, en el ángulo NE del lote 7 de la misma manzana, se encuentra el PUNTO 129 y luego, desde allí, con rumbo Sur en coincidencia con la línea de fondo y de cierre de los lotes del loteo "Sol y Río", el límite se dirige en línea recta hasta alcanzar el PUNTO 130, que se localiza en el ángulo SE del lote 3 de la Mn 7 (C41 - S00 - Mz73 - P3)) de dicho loteo. Continúa, con rumbo Oeste por la línea municipal de la traza Norte de la calle Quinquela Martín hasta el ángulo SO del lote 8 de la Mn 9 (C41 - S00 - Mz75 - P8) donde se encuentra el PUNTO 131 y continúa cruzando la calle Raúl Soldi hasta alcanzar el ángulo NE de la Mn EV (C41 - S00 - Mz77 -PEV) donde se encuentra el PUNTO 132 y luego, primero con rumbo Oeste y luego Sur recorrer la línea municipal del EV sobre calle Quinquela Martín y Spilimbergo hasta alcanzar el PUNTO 133, que se localiza en la intercepción de dicha línea municipal con el límite del Ejido de la Ciudad.

Desde allí, con rumbo Este, el límite de la Zonificación, coincide con el límite del Ejido hasta alcanzar el PUNTO 134 en el ángulo SE del EV del loteo "Sol y Río.- Desde el PUNTO 134, manteniendo igual rumbo al Este el límite de la zonificación coincide con el límite del Ejido con San Antonio de Arredondo hasta alcanzar el Vértice 63 en donde se identifica el PUNTO 135 y desde allí, con rumbo predominantemente Norte el límite de la zonificación coincide con la línea quebrada, que determina el límite del ejido con Malagueño, reconociendo los Vértices 62, 61, 60, 59, 58, 57, 56, 55, 54, 53, 52, 51, 50, 49, 48, 47, 46, 45, 44, 43, 42, 41, 40, 39, 38, 37, 36 y 35 para relacionar los PUNTOS 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 144, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160 y 161.

Luego, desde el PUNTO 161 (Vértice 35 del plano de límite del ejido con Malagueño) el límite de la zonificación cruza en línea recta la autopista Justiniano Allende Posse hasta alcanzar la traza Norte de dicha vía en coincidencia con el poste de madera identificado con el No. 611 del lote 2113 - 4521 en el plano de subdivisión expediente 033-007384/05 correspondiente al Vértice 34 del plano de límite del ejido con Malagueño, donde se ubica el PUNTO 162.

Desde el PUNTO 162 el límite recorre la traza Este de la Autopista con decidido rumbo Sur, reconociendo los Vértices 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24, 23 y 22 del plano de límite del ejido con Malagueño denominándose en forma correlativa y coincidentes uno a uno como PUNTOS 162, 163, 164, 165, 166, 167,

168, 169, 170, 171, 172, 173 y 174 respectivamente los cuales pueden ser ubicados en el terreno por medio de los postes de madera Nos. 610, 71, 70, 69, 609, 608, 607, 606, 605, 604, 603 y 602 del lote y expediente mencionados en el párrafo anterior.

A partir del PUNTO 174 el límite cambia el rumbo al Este hasta alcanzar el PUNTO 175 que coincide con el Vértice 21 sobre el mojón No. 47 del lote que viene siendo referencia del recorrido de la poligonal descripta. Luego, cambia nuevamente el rumbo adoptando sentido Noreste y luego de recorrer 1922,32m alcanza el PUNTO 176, que coincide con el Vértice 20 sobre el mojón 46 para después, recorrer por medio de una línea quebrada, con rumbo Norte los vértices 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12 y 11 del plano de límite del ejido con Malagueño denominándose en forma correlativa y coincidentes uno a uno como PUNTOS 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184 y 185 respectivamente los cuales pueden ser ubicados en el terreno por medio de los mojones Nos. 45, 44, 43, 42, 41, 40, 39, 38 y 37 del lote 2113-4521 del plano de subdivisión 033-007384-05.

A partir del PUNTO 185 el límite de la ZONA AP abandona junto con la traza del plano de límite del ejido con Malagueño la línea de cierre del lote 2113-4521 para continuar su recorrido por medio de una línea quebrada con decidido rumbo Norte hasta alcanzar el mojón 263 de la parcela 2113-4523 donde se apoya el Vértice 3 y donde se ubica el PUNTO 193, reconociendo en los Vértices 10, 9, 8, 7, 6, 5 y 4 del plano de límite del ejido con Malagueño los PUNTOS 186, 187, 188, 189, 190, 191 y 192.

A continuación del PUNTO 193 el límite de la zonificación alcanza el PUNTO 194 en coincidencia con el vértice 2 sobre el mojón 417 del lote en cuestión, para luego cruzar perpendicularmente la ruta provincial A74 hasta alcanzar la traza Norte de la misma donde se encuentra el PUNTO 195 y desde allí adoptar rumbo Oeste-suroeste sobre la misma traza recorriendo en forma indistinta dicha traza o la cota de máxima inundación (+35) hasta alcanzar el ángulo Suroeste del lote cuya designación catastral es C39 - S03 - Mz 74 – Parc. 06 donde se ubica el PUNTO 196.

Desde el PUNTO 196 el límite recorre la línea de cierre de la mencionada parcela hasta interceptar la su línea municipal en donde se ubica el PUNTO 197, para luego cruzar en línea recta la traza de la ruta provincial A74 hasta encontrar el mojón 113 del lote 2113-4616 del plano de subdivisión 033-007385-05 en donde se localiza el PUNTO 198.

Desde el PUNTO 198 el límite recorre con rumbo Sur sureste la línea de cierre de los lotes 2113-4616 y 2113-4115 del mencionado plano de subdivisión reconociendo los mojones 112, 111, 110, 109, 108 y 625 donde se ubican respectivamente los PUNTOS 199, 200, 201, 202, 203 y 204 para luego completar el polígono por medio de una línea recta que cruzando la autopista Justiniano Allende Posse se vincula con el ángulo Sur del lote 16 de la Mn 56 (C40 - S02 - Mz70 - P16) donde ubica el PUNTO 0.

El Área Protegida AP1 comprende las siguientes sub-áreas:

f1) Área Protegida intangible: Área de preservación ambiental, sobre las que se deberán guardar las condiciones del ambiente natural, evitando su degradación actual y futura. Corresponde a la poligonal del Área Protegida 1 delimitada por Ordenanza N° 5310, con excepción de los terrenos comprendidos en los incisos f.2 e f.3.

f2) Área Protegida Ocupada preexistente: Corresponde a todas las parcelas ya intervenidas con equipamientos y/o viviendas y/o con proyectos de urbanizaciones aprobados a la fecha de promulgación de la presente. A los fines de su reglamentación se definen dos categorías de Áreas Protegidas Ocupadas preexistentes a saber:

f.2.1): Área Protegida Ocupada Preexistente con Equipamientos Recreativos y/o Educativos: Áreas ya ocupadas por equipamientos con destino cultural, recreativo y/o deportivo existentes, previos a la sanción de la presente. Comprende:

- Complejo Turístico Recreativo Aerosilla.
- Vía Crucis, recorrido turístico religioso camino a La Cruz.
- Parque Recreativo-Educativo Natural Protegido Sol y Río.
- Complejo Turístico Recreativo y Deportivo Parque de Montaña (del Rally).
- Aula Ambiental.

f.2.2): Área Protegida Ocupada Preexistente con uso Residencial: Áreas con urbanizaciones ya consolidadas previas a la sanción de la presente.

f.3) Área Protegida con Servicios de Infraestructura y Equipamiento Estratégico: Área destinada al desarrollo de proyectos de infraestructura de servicios y equipamiento a escala urbana, necesarios para el desarrollo de la ciudad.

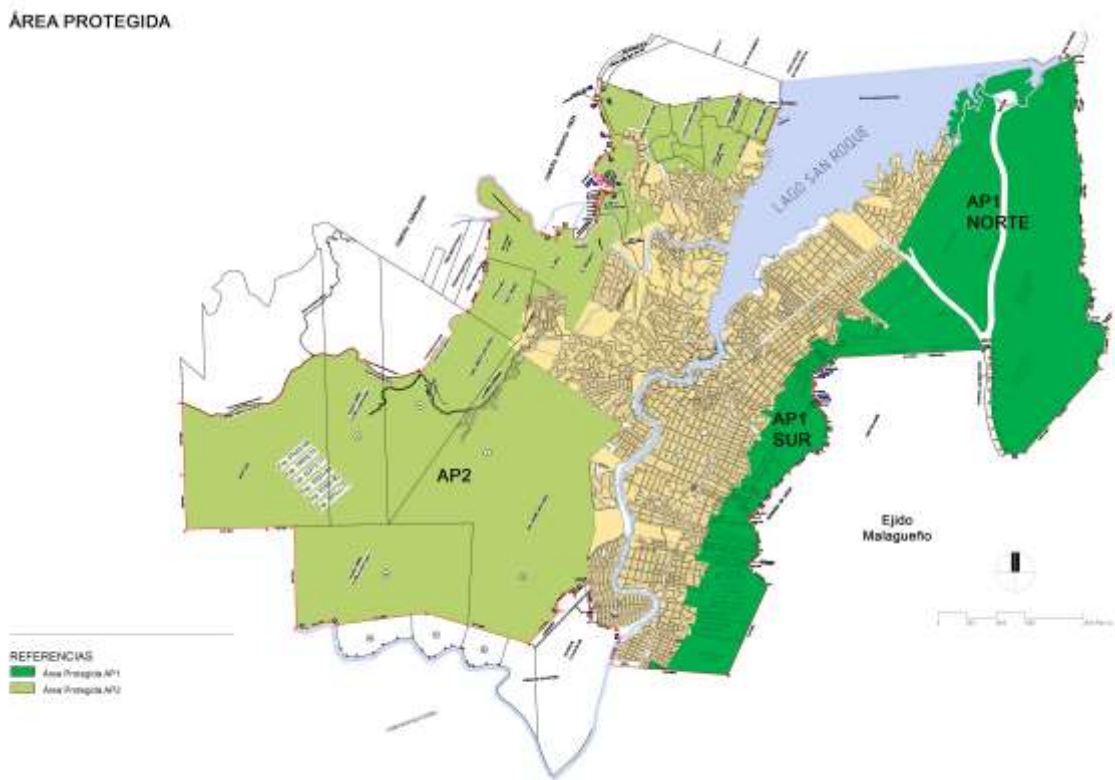
Comprende:

- a- Los predios de propiedad del Estado Municipal ubicados a ambos márgenes de la variante Costa Azul de la Autopista Justiniano Allende Posse, en los que se encuentra localizada la Planta de Depósito Final de Residuos Sólidos Urbanos, la Planta Potabilizadora de Agua y la Planta de Tratamiento de Líquidos Cloacales.
- b- Aquellos originalmente destinados a Cantera Municipal, hoy desactivados para ese uso.
- c- Playa de Estacionamiento vehículos de gran porte.
- d- Cementerio Municipal.
- e- Y todos aquellos otros proyectos necesarios para el desarrollo local futuro ubicados en los predios del Estado Municipal expresados en el punto a) del presente inciso, los que deberán ser aprobados conforme a lo establecido en el Artículo 4.1.13.

g) ÁREA PROTEGIDA AP2 (Área Protegida 2)

Declarase Área Protegida 2 (AP2) a la zona comprendida dentro de la poligonal de ampliación del ejido municipal presentado ante el Gobierno de la Provincia

de Córdoba. Y que incluye la Zona "c" desde el límite de la zona "a" de prestación permanente de servicios y zona "b" de ampliación de los mismos hasta colindar con igual zona de Municipios o Comunas próximas o hasta donde sea posible en todos los rumbos y a efectos del ejercicio del Poder de Policía establecido por Ley N° 8102.



h) CORREDORES

Defínase como Corredores a las siguientes vías:

CORREDOR C1: Av. San Martín desde Nahuel Huapi y España hasta Uruguay y continuando por ésta hasta José H. Porto.

C1 Tramo 1: Av. San Martín desde Nahuel Huapi y España hasta Esparta y Robert Koch, ambos frentes.
Tramo 2: entre Esparta y Robert Koch hasta Uruguay y por ésta hasta José H. Porto.-

CORREDOR C2: Av. Libertad desde Av. San Martín hasta inicio Av. Cárcano.

CORREDOR C3: Av. Cárcano desde la intersección con Libertad hasta loteo Asociación Cultural San Martín y loteo Los Inquilinos -límite norte-.

C3 Tramo 1: desde la intersección de Av. Cárcano con Libertad hasta su intersección con Champaquí.

C3 Tramo 2: desde la intersección de Av. Cárcano con Champaquí hasta inicio loteo Asociación Cultural San Martín y loteo Los Inquilinos -límite norte-.

CORREDOR C4: Av. Yrigoyen desde Av. San Martín hasta Av. Costanera.

CORREDOR C5: Av. Arturo Illia- Parcelas frentistas de la Avenida Arturo U. Illia sobre la traza este, desde calle Medrano hasta Avenida Uruguay.

CORREDOR C6: Av. Bach. Parcelas frentistas a la Av. Bach comprendidas entre Ruta Nacional N° 20 y Comechingones.

i) ÁREAS ESPECIALES AE: Defínase como Áreas Especiales:

ÁREA ESPECIAL AE1 (Paseo de Los Artesanos) Las parcelas colindantes con el lote N° II de la manzana S/D ubicado en la intersección de las calles Las Heras y Leandro Alem.

ÁREA ESPECIAL AE2 (Aerosilla): Abarca las parcelas comprendidas en el tramo de calle Florencio Sánchez, entre calles Misiones y Complejo Aerosilla, ubicadas en la Manzana 074. (Ver además art. 11.3. Cubiertas sobre los espacios verdes).

ÁREA ESPECIAL AE3 (Peatonalización Mixta): La comprendida por las Avenidas 9 de Julio y General Paz, en el tramo entre el puente Carena y calle San Lorenzo, y toda otra ampliación que se haga de la misma.

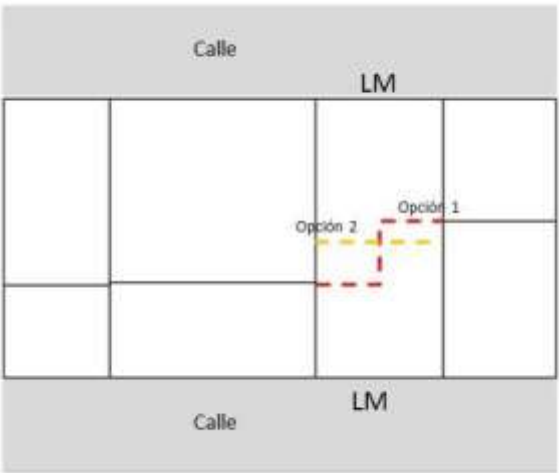
ÁREA ESPECIAL AE4 (Balneario Playas de Oro): Sector comprendido por frentistas de Avenida Perito Moreno entre calles Madrid y Estocolmo.

ÁREA ESPECIAL AE5 (Entorno Reloj Cu Cú): Comprende el tramo de Bvrd. Sarmiento entre Av. 9 de Julio y Av. Uruguay, la Plazoleta del reloj Cu-Cú y su entorno visual comprendiendo éste las fachadas y edificios que se ubican en las esquinas de Ameghino, Porto, Sarmiento-Uruguay y la vereda norte de Av. Uruguay entre Ameghino y Pasaje Uruguay, regulándose el uso del espacio de dominio público y aquel comprendido entre la Línea Municipal y la nueva Línea de Edificación prevista en el presente Código, la publicidad ubicada en este sector como así también aquella susceptible de ser observada desde el espacio público, todo ello de acuerdo a lo establecido por el Artículo 9.9. DISPOSICIONES PARTICULARES POR ZONA.

3.2.- DE LA LÍNEA DIVISORIA DE LAS ZONAS EDILICIAS

3.2.1.-Lotes con frentes a más de una calle, afectados por más de una zona edilicia

En el caso de lotes con frente a dos calles que estuvieran alcanzadas cada una por una zona edilicia diferente, la línea divisoria de las mismas atravesará al lote en cuestión por la línea que une las líneas de fondo de los dos lotes colindantes a él, o por su línea media, lo que resultare más equitativo en la partición.



Artículo 3°. MODIFICAR el **Artículo 9° “UBICACIÓN DE LA OBRA DENTRO DEL LOTE”** de la Ordenanza N° 4021, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo 9.- UBICACIÓN DE LA OBRA DENTRO DEL LOTE

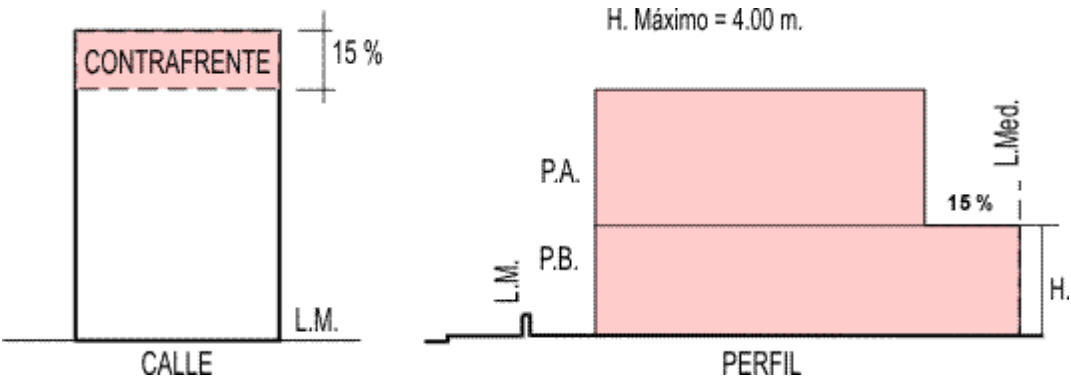
9.1.- POSICIÓN DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN

La Línea de Edificación se determinará según lo establecido en los Artículos 5° y 6°.

9.2.- DEL CONTRAFRENTE

9.2.1.- Ocupación del fondo del lote o contrafrente

En todas las zonas se podrá ocupar el fondo del lote (contrafrente) y costados medianeros, con una altura máxima de 4 metros medidos desde el nivel natural del terreno colindante, variando los índices de ocupación del terreno y altura según lo establecido en el punto 9.7 y a la zona edilicia. La altura máxima no rige para la zona industrial.

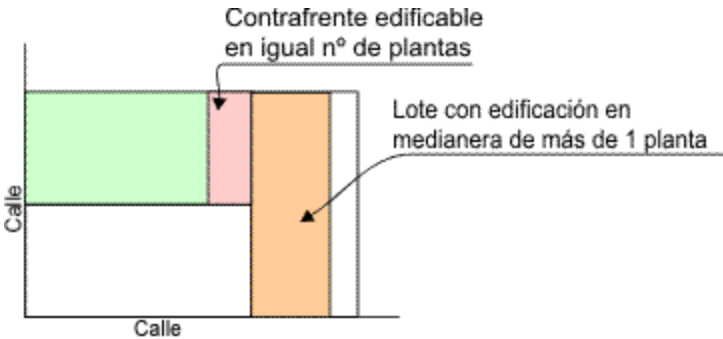


Cuando el lote tenga menos de 40 metros de fondo se podrá utilizar los costados medianeros hasta un máximo de seis metros, contados desde el contrafrente hacia el frente. Para el caso de lotes esquina podrá aplicarse esta franquicia solo en uno de los lados medianeros.

9.2.2.-Ocupación de medianera y contrafrente en lotes ubicados en el límite de dos zonas

Un lote será edificable en su fondo con más de una planta, cuando dicho fondo corresponda a una medianera que el vecino pueda utilizar con más de una planta de acuerdo a las disposiciones del presente Código. La altura máxima permitida en este caso para edificar en el fondo del lote, será la permitida por el Código para esa medianera en el lote vecino.

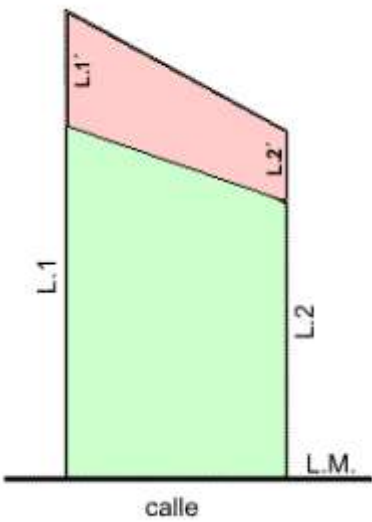
Podrán apoyar en medianera más allá del porcentaje establecido, cuando dicha medianera sea fondo de lote edificable de los lotes linderos y en la misma longitud y altura que éstos.



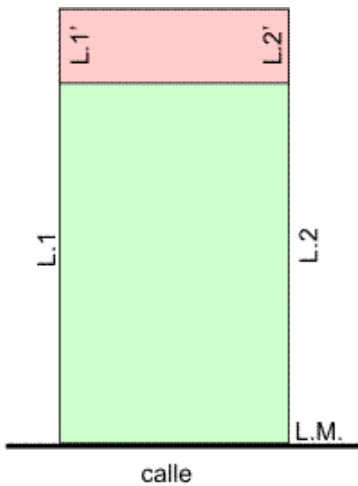
9.3.- DETERMINACIÓN DEL CONTRAFRENTE

a) LOTES CON FRENTE A UNA CALLE

El contrafrente estará determinado por la línea que une los puntos ubicados sobre los lados que cortan la línea del frente, a una distancia medida desde el fondo del lote, igual al 15% de la longitud de estos lados. Ésta distancia no será en ningún caso menor de 3,00 m. y no es necesario que sea mayor de 9,00 m. en planta alta.

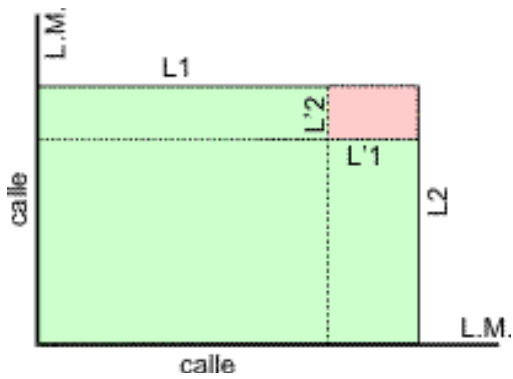


$L'1 = 15\% L1$
 $L'2 = 15\% L2$
 $L'1 \text{ y } L'2 \geq 3.00 \text{ m}$



b) LOTES ESQUINAS CON FRENTE A DOS CALLES CON LOS LADOS MEDIANEROS

El contrafrente estará determinado por las líneas paralelas a los lados que cortan a las líneas de frente, pasando dichas paralelas por los puntos de esos lados ubicados a una distancia del 15% de la longitud de los mismos. Estas distancias no serán en ningún caso menor de 3 metros y no es necesario que sea mayor de 9 metros en planta alta.

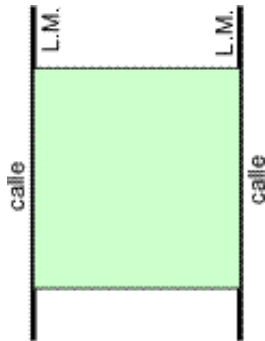
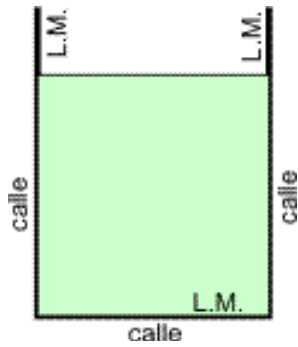
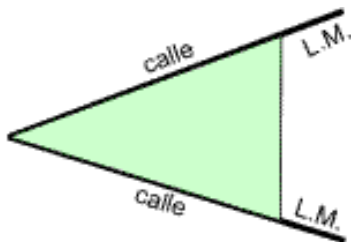


$L'1 = 15\% L1$
 $L'2 = 15\% L2$
 $L'1 \text{ y } L'2 \geq 3.00 \text{ m}$

c) LOTES ESQUINA:

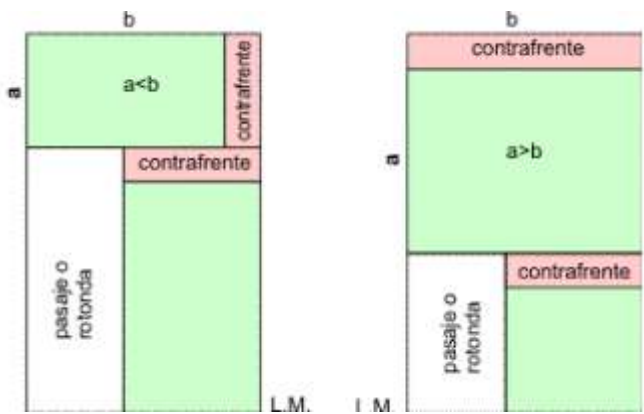
Con frente a dos calles con un lado medianero.
Con frente a tres calles.
No esquina con frente a dos calles.

No tienen contrafrente.



d) LOTES INTERNOS CON FRENTE A PASAJES O ROTONDAS

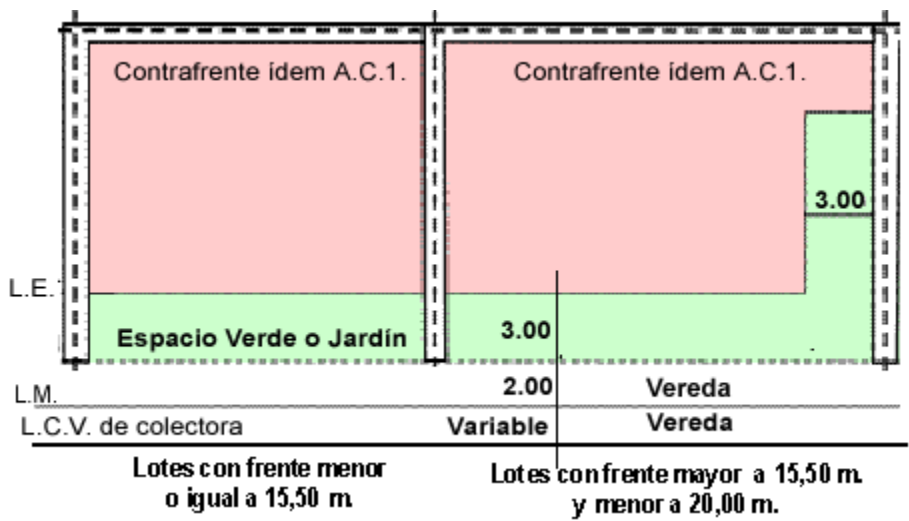
A los fines de determinar el contrafrente, se tomará como profundidad del lote, la mayor dimensión y se aplicará lo establecido en el Inc. a) del presente artículo.



9.4.- DISTANCIA DE LA CONSTRUCCIÓN A LOS COSTADOS MEDIANEROS

- a) **Área Central AC1:** 4 metros de frente, sin retiros de medianera. En los contrafrentes se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Artículo 9.2.1.
- b) **Área Central AC2 y AC3:** sin retiros de frente ni medianeros. En los contrafrentes se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Artículo 9.2.1.
- c) **Área Central Institucional ACI:** 4 metros de frente, fondo y laterales destinados a jardín exclusivamente.
- d) **CORREDOR C1:**

Tramo1: La línea de edificación estará ubicada retirándose cinco metros (5 m.) de la línea municipal actual, debiendo destinarse dos metros (2 m.) a vereda y tres metros (3 m.) a jardín exclusivamente. En Planta Alta y Baja, se permitirá el uso del contrafrente ídem Zona AC3. Se permitirá el uso de medianeras en Planta Baja hasta una altura de cuatro metros (4 m.). A partir de esta altura se permitirá el uso de medianeras en aquellos lotes cuyo frente sea de quince metros con cincuenta centímetros (15,50m.) o menor. Los lotes de más de quince metros con cincuenta centímetros (15,50 m.) y menos de veinte metros (20 m.) podrán usar una sola de las líneas medianeras, y los de más de veinte metros (20 m.) deberán dejar un retiro de tres metros (3 m.) a medianeras. A los lotes en esquina se les permitirá usar la medianera lateral sobre Av. San Martín, respetando los retiros correspondientes a la zona de la ochava".



Tramo 2: Ídem zona AC3. Sin retiros de frente ni medianeros. En los contrafrentes se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Artículo 9.2.1.

e) CORREDOR C2: Ídem zona AC2. Sin retiros de frente ni medianeros. En los contrafrentes se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Artículo 9.2.1.

e) CORREDOR C3:

Tramo1: sin retiros de frente ni a medianera. En los contrafrentes se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Artículo 9.2.1.

Tramo 2: En la Zona A1, las edificaciones en lotes con frente a la Av. Cárcano cumplirán los siguientes requisitos:

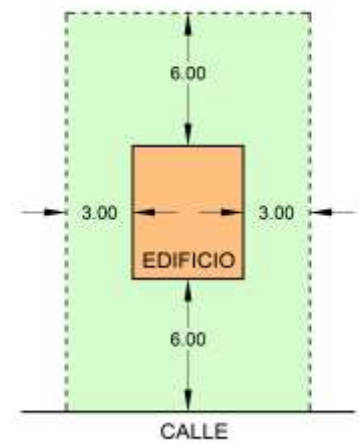
Para viviendas, lo establecido en el Artículo 5.1.1. Para fábricas y/o talleres, además de lo especificado en dichos artículos, la construcción del local dedicado a la actividad industrial deberá retirarse por 4 metros de la línea de edificación establecida en los artículos 5.1.1 y 5.1.2 ,dicho retiro de 4 metros estará destinado a la construcción de locales de oficinas, exposición, etc. En caso de no retirarse dichas construcciones, la fachada del local industrial deberá tener un tratamiento arquitectónico adecuado a las normas estéticas a criterio del Departamento Técnico Municipal, no pudiendo ocupar dicho retiro adicional con materiales o actividades inherentes al establecimiento y debiendo parquizar el mismo. En los contrafrentes se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Artículo 9.2.1.

f) CORREDOR C4: Sin retiro de frente ni a medianeras. En los contrafrentes se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Artículo 9.2.1.

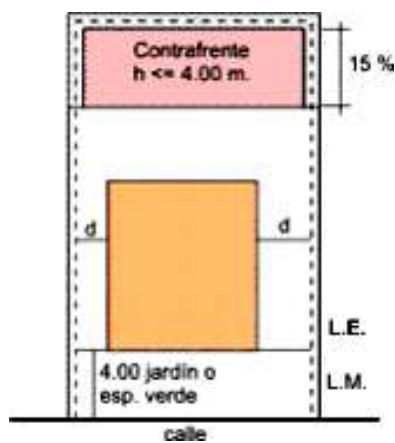
g) CORREDOR C5: Frente: Planta baja 4 metros a partir de línea municipal. En medianeras se dejarán libres 1,50 m. con vistas indirectas y 3,00 con vistas directas. Para casos con anchos de lote promedio menores a 13,50m ver lo dispuesto en el punto 9.4. inciso i).En los contrafrentes se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Artículo 9.2.1.

h) CORREDOR C6: Frente: 4 metros. Sin retiros laterales. En los contrafrentes se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Artículo 9.2.1.

i) ÁREA RESIDENCIAL R1: Retiros de Línea Municipal y de contrafrente, 6 metros. Retiros a líneas medianeras tres (3) metros.



k) ÁREAS RESIDENCIALES R2, R3, R4, R5: Retiros de frente 4 metros. En los medianeros que cortan a la línea de frente, se dejarán libres 1,50 m. con vistas indirectas y 3,00 con vistas directas ("d" en gráfico). En los lotes ubicados en R3 y R4 y que tengan medianera con lotes de la Zona "A.C.", se podrá utilizar dicha medianera. En los contrafrentes se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Artículo 9.2.1.



l) ÁREA RESIDENCIAL SOCIAL RS: La distancia de la construcción a los costados medianeros y contrafrente, se determinará por ordenanza especial.

RS Barrio Obrero: sin retiro de frente ni a medianeras. Se permitirá la ocupación del frente del lote hasta la L.M. y una saliente en planta alta de un metro (1.00 m).

RS Barrio Plan Federal 400 viviendas – Barrio Altos del Valle: la construcción de las ampliaciones podrán ocupar ambos costados medianeros y hasta el 15% del fondo del lote con una altura no mayor a cuatro (4) metros.

RS Fraccionamiento Municipal en calles Brasil/Costanera/Nilo en Barrio Miguel Muñoz B: retiro de frente de lote destinado a jardín: tres (3) metros como mínimo.

Retiro a medianeras: se podrá utilizar una medianera en los casos de lotes con frente menor a quince (15) metros.

m) ÁREA INDUSTRIAL AI e INDUSTRIAL ANEXA: retiros de frente cuatro (4) metros. Se permite edificar en medianeras.

n) ÁREAS ESPECIALES:

Área Especial A.E.1 (Paseo de Los Artesanos), los frentistas al contrafrente y costados medianeros colindantes al Lote 11, deberán destinar en Planta Baja (PB) las nuevas fachadas a vidrieras comerciales accesibles desde el exterior. En todas las plantas por sobre la PB, se dejará un retiro mínimo de tres metros (3,00 m), en lo que ahora quedan definidas como nuevas fachadas.

Área Especial A.E.2 (Aerosilla) sin retiro de medianeras en Planta Baja.

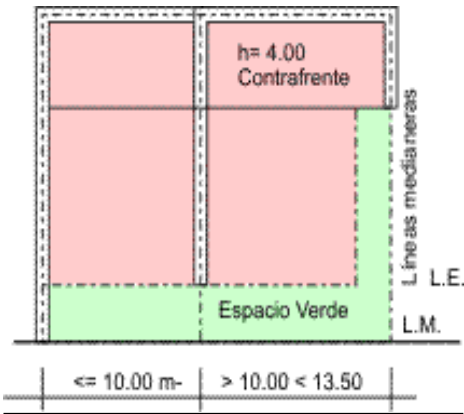
Área Especial A.E.3 (Peatonalización Mixta) se permitirá el uso de ambas medianeras para uso comercial exclusivo.

Área Especial A.E.4 (Balneario Playas de Oro) sin retiro de medianeras en Planta Baja.

Siendo el resto de las condiciones edilicias de aplicación, las normas vigentes para la zona.

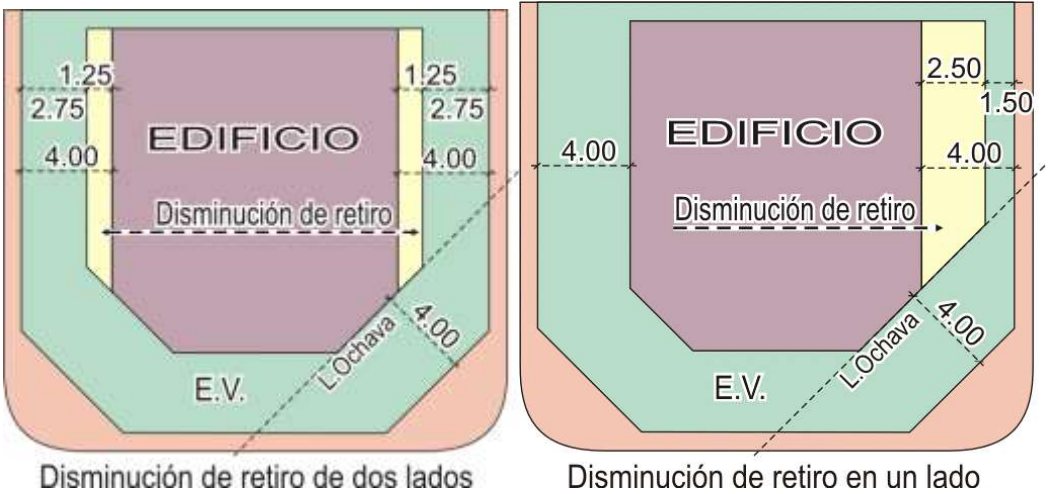
9.4.1.-LOTES ANGOSTOS

En los lotes aprobados que tuvieran el ancho medio menor de 13,50 metros podrá usarse un costado medianero y menos de 10,00 metros podrán usarse los dos costados medianeros.-



9.4.2.-RETIROS DE LA L.E. EN LOTES CON FRENTE A TRES CALLES

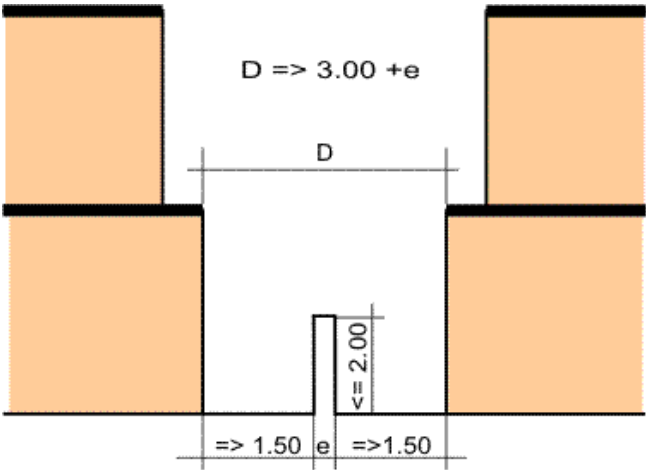
En todas las zonas, en los lotes con frente a tres calles, cuando corresponda aplicar el retiro de 4,00 m. (cuatro metros) de la L.E. respecto a la L.M. se podrá reducir esta distancia de las siguientes formas:



- a- De la Línea Municipal (L.M.) a la Línea de Edificación (L.E.), 1,50 m si se realiza la reducción en uno sólo de los frentes.
- b- De la Línea Municipal (L.M.) a la Línea de Edificación (L.E.), 2,75 m. si se aplica la reducción sobre dos de los frentes.

En todos los casos se deberán respetar los retiros de 4,00 m en las áreas correspondientes a las ochavas.

9.5.- MANCOMUNIDAD DE ESPACIOS ABIERTOS



Con el objeto de alcanzar o ampliar distancias requeridas, el propietario del terreno podrá establecer servidumbre real con los predios colindantes antes de ser concedido el permiso de la obra mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, para cada uno de los predios afectados, aunque sean del mismo dueño.

9.6.- NIVELES DE PISO DE LA CONSTRUCCIÓN

La obra se podrá ubicar altimétricamente previendo la futura conexión de cloacas a la red pública.

En la ejecución de las verjas y veredas, deberán respetarse los niveles del cordón de vereda existentes, o el nivel del proyecto municipal del mismo y cuando no existan pavimentos, ni cordón, cuneta, ni proyecto altimétrico municipal, el propietario deberá solicitar por escrito a la Secretaría de Obras Públicas, los niveles futuros del cordón de vereda.

9.7. SUPERFICIE EDIFICABLE EN EL LOTE (FOS)

La superficie edificable cubierta en el lote en Planta Baja (FOS) y la cantidad de unidades de viviendas por lote por zonas, es la siguiente:

ÁREAS	FOS	Cantidad de unidades de vivienda
AC1	0.60	Sin límites en el número de unidades Según edificabilidad por perfiles edilicios por zonas
AC2	0.70	
AC3	0.80	
ACI (institucional)	0.50	
CORREDOR 1 TRAMO 1	0.70	
CORREDOR 1 TRAMO 2	0.80	
CORREDOR 2	0.70	
CORREDOR 3 TRAMO 1	0.80	
CORREDOR 3 TRAMO 2	0.70	
CORREDOR 4	0.70	
CORREDOR 5	0.50	
CORREDOR 6	0.70	
R1	0.20	1 unidad de vivienda cada 1.000 m ²
R2	0.60	1 unidad de vivienda cada 400 m ² (cuatrocientos) de terreno.
R3	0.40	1 unidad de vivienda cada 400 m ² (cuatrocientos) de terreno.
R4	0.60	1 unidad de vivienda cada 100 m ² de terreno.
R5	0.60	1 unidad de vivienda cada 100 m ² de terreno.
RS SOCIAL	Según ordenanza específica.	

En la zona R, a los efectos del cálculo del FOS no se consideraran las superficies ocupadas por piletas. Las obras complementarias tales como terrazas, canchas deportivas u otras de similares características, si son realizadas con solados permeables, serán incorporadas en el cálculo del FOS en un 50%. Si se realizaran con solados semipermeables se incorporarán en el FOS en un 30%.

A los efectos del cálculo del FOS el mismo será tomado en todos los casos referido a la superficie total del lote, aunque el mismo este afectado a modificación de la línea municipal por ensanche de calzadas y veredas.

Las superficies libres solo se podrán consolidar con solados semipermeables a los fines de garantizar la absorción de la superficie. En todos los casos para el cálculo del FOS la superficie libre deberá ser tratada en forma permeable, salvo veredas perimetrales y accesos. Esto no será de aplicación en Zonas AC

cuando por la existencia de cocheras obligatorias en subsuelo no sea factible la permeabilidad de las superficies descubiertas.

Se establece una tolerancia del 5% en la superficie asignada a una de las unidades de viviendas del mismo terreno.

Se establece una tolerancia del 5% en la superficie de terreno exigida para la construcción de viviendas.

El número de unidades de vivienda por unidad de superficie se calculará descontando la superficie afectada a otros usos no residenciales.

En los casos en que la superficie del lote impida la construcción de una segunda vivienda, se admitirá como máximo la construcción de una (1) unidad complementaria de la principal (vivienda de servicio, vivienda del casero o de uso del grupo familiar, no pudiendo ser alcanzada la misma por el Régimen de Propiedad Horizontal (no apto para PH).

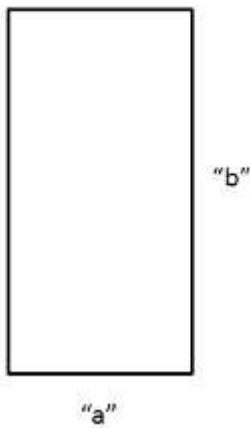
9.7.1. Proporción geométrica de los edificios

Los bloques edilicios en más de dos plantas deberán guardar la siguiente proporción:

“b” Máximo = 2 veces “a” =< 30 metros

Donde “a” es el ancho del lado mínimo del bloque constructivo y “b” es el ancho del lado máximo del bloque constructivo, según el siguiente croquis.

En todos los casos el ancho máximo de la construcción será igual o menor de treinta (30) metros.



9.7.1.1.- Separación entre bloques edilicios

Cuando se construyan más de un bloque sobre un mismo lote, entre bloques edilicios se deberán dejar patios reglamentarios de seis (6) metros de ancho.

9.7.2.- Factor de ocupación total (FOT)

La superficie edificable cubierta en proporción al terreno (FOT) de acuerdo a cada zona, presenta los siguientes valores:

Zona	FOT
AC1	1.20
AC2	2.00 en tramo / 2.10 en esquina
AC3	3.00 en tramo / 3.2 en esquina
ACI	1.00
C1T1	2.00 en tramo / 2.10 en esquina
C1T2	3.00 en tramo / 3.2 en esquina
C2	2.00 en tramo / 2.1 en esquina
C3T1	3.2
C3T2	2.10
C4	2.10
C5	1.5
C6	1.4
R1	0.4
R2	1.2
R3	0.8
R4	1.2
R5	1.2
RS	Según ordenanza específica
AI	2.10

9.8.- DISPOSICIONES GENERALES

En todas las zonas la superficie ocupada por las cocheras obligatorias, no se computa en la superficie máxima edificable permitida, considerándose un máximo de veinte (20) metros cuadrados por cochera.

9.9.- DISPOSICIONES PARTICULARES POR ZONA

9.9.1.- Área Central- Galerías y pasajes comerciales

Para comercios en Planta Baja organizados en galerías, Pasajes comerciales o similar en Zona AC, se podrá incrementar el F.O.S. en un 10% destinado a circulaciones, si éstas son cubiertas con materiales traslúcidos que permitan pasar la iluminación natural directa. El espacio libre correspondiente (20% o 10%) resultante del F.O.S. deberá ser destinado a espacio verde accesible desde la circulación pública interna.

En A.E.3 se permitirá la ocupación del frente del lote hasta la L.M. y una saliente en planta alta de 1.00 m.

9.9.2.- Área Especial AE5.- Uso del espacio público y de ensanche de vereda

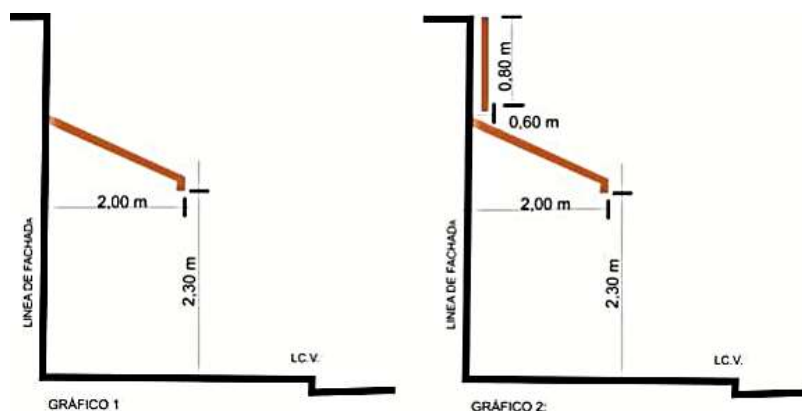
La ocupación del espacio público y de ensanche de vereda en la zona AE5 por parte de los frentistas deberá contar con autorización por parte del Municipio por intermedio de la Dirección de Planeamiento en el ámbito del CPUA, debiendo tramitarse los permisos por nota ingresada por Mesa de Entradas Municipal dirigida a la referida Dirección acreditando datos del dominio afectado y de su titular y/o locatario.

Los permisos otorgados serán de carácter precario y sujetos a revocación por razones de interés público a juicio del municipio o por cambio de normativa específica.

9.9.2.1.- Los anuncios publicitarios solo podrán ser colocados en Plano de fachada cumpliendo los siguientes requisitos:

- a. Máximo de saliente sobre el nivel de fachada: sesenta centímetros (0,60 mts.)
- b. Distancia mínima entre el piso y la base del anuncio: dos metros con treinta centímetros (2,30 mts.)
- c. Altura máxima del anuncio: 0,80

En los aspectos no normados en el presente inciso es de aplicación lo dispuesto por Ordenanza N°1764.



9.9.2.2.- Las estructuras de protección de fachadas deberán ser toldos y deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a. Saliente máxima de la línea de fachada dos metros (2 m).
- b. Distancia mínima entre el piso y la parte más baja del toldo, considerando el vuelo y los brazos de extensión: dos metros con treinta centímetros (2,30 m.).
- c. En ningún caso, los toldos podrán impedir la visión de las chapas de nomenclatura de calles, semáforos y señalización de interés público.
- d. Los toldos deberán tener una inclinación de 30°.
- e. Se podrán colocar toldos verticales enrollables sobre el vano de las aberturas de locales con o sin publicidad impresa sobre los mismos.

9.9.2.3.- Todos los anuncios publicitarios y toldos deberán materializarse en tonos acordes a la propuesta cromática desarrollada para Bv. Sarmiento por el Instituto del Color de la FAU en el marco del CPUA.

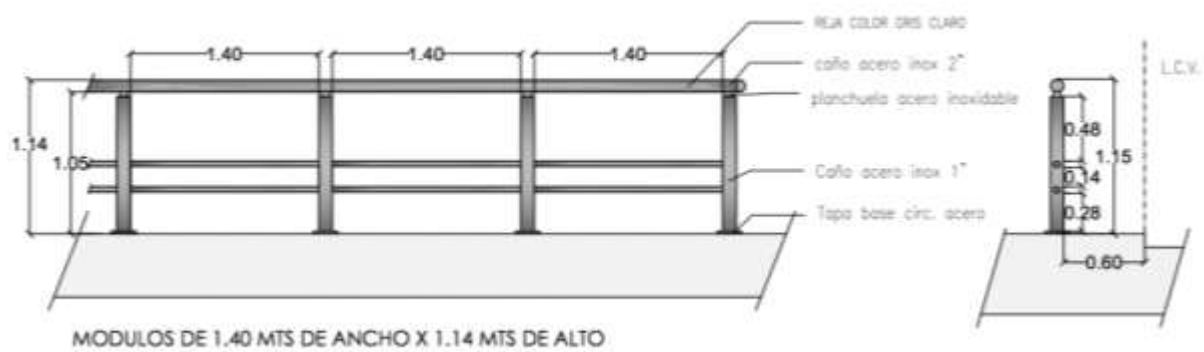
9.9.2.4.- No se permitirán carteles ni estructura publicitaria de ninguna naturaleza sobre el techo de edificaciones ni en medianeras. En el caso de medianeras solo se permitirá el uso publicitario cuando el mismo esté encuadrado en proyecto previsto por el Municipio para revalorización histórica y/o artística con intervención del CPUA. En todos los casos se deberá solicitar autorización ante el Municipio de acuerdo a lo dispuesto en Artículo 9.9.2 de la presente.

9.9.2.5.-No se permite la colocación de cartelería publicitaria fija ni móvil ni la venta ambulante de ningún tipo de bien o servicio ni la propagación sonora de publicidad fuera de los locales; todo ello tanto en vereda como en el sector delimitado por ambos accesos vehiculares desde Av. Uruguay a Bv. Sarmiento, espacio que constituye la Plazoleta de enmarque del reloj Cu-Cú, sitio declarado Referencia Histórica y Monumento Histórico por medio de Ordenanza N° 3673.

9.9.2.6.- Ocupación de vereda con mesas y sillas

Se podrán colocar mesas y sillas sobre vereda. A tal fin se deberá presentar solicitud ante el Municipio. La Dirección de Planeamiento en el marco del CPUA, evaluará en cada caso la calidad, cantidad y ubicación de mesas, las que no deberán superar el 100% de las habilitadas adentro del local.

Solo se permitirá cubrir las mesas y sillas con sombrillas removibles, de pie o tomadas a las mesas. Las mesas y sillas deberán ser de diseño unitario. Las zonas destinadas a mesas y sillas deberán contar con una baranda de protección. Las características formales y los materiales de las mismas deberán ser en un todo de acuerdo al siguiente detalle.



9.9.2.7 En todos los aspectos no normados en el presente inciso, será de aplicación lo establecido por el presente Código y las ordenanzas de publicidad vigentes.

9.9.3.- Área Protegida Ocupada Preexistente

Las áreas sobre las que se encuentran urbanizaciones ya consolidadas, previas a la sanción de la presente, no podrán realizar nuevos fraccionamientos de terrenos que impliquen la habilitación de nuevas parcelas edificables.

En caso de urbanizaciones existentes sin planos de loteo aprobado a la fecha de sanción de la presente, se permitirá la regularización de loteo por medio de la presentación de planos de mensura, unión y/o subdivisión que refleje el estado dominial y físico de las parcelas ocupadas a la fecha. (Asentamiento de calle Marconi).

A los fines de la referida regularización se establece un ancho mínimo de calzada de 6 metros y veredas de 1 metro, solo en los casos en que la topografía del terreno no permita el ancho reglamentario según Ordenanza N° 4021 y a fin de mitigar el impacto sobre la montaña.

A los fines de la aprobación, el mecanismo por parte de la Municipalidad será el establecido en el artículo 4.1.13 del presente Código.

Artículo 4°.- MODIFICAR el Artículo 16.3.1. PORCENTAJES DE TIPOLOGIAS EN VIVIENDAS COLECTIVAS, el que quedará redactado de la siguiente manera.

16.3.1. PORCENTAJES DE TIPOLOGIAS EN VIVIENDAS COLECTIVAS EN EL AC Y CORREDORES

En edificios de vivienda colectiva de más de seis (6) unidades, se deberá proyectar:

- Cuarenta y cinco por ciento (45%) del total de unidades con tipologías de un (1) dormitorio -con un mínimo de tres (3) unidades-.
- Treinta y cinco por ciento (35%) del total de unidades con tipologías de dos (2) dormitorios -con un mínimo de dos (2) unidades-; y
- Veinte por ciento (20%) del total de unidades con tipologías de tres (3) dormitorios -con un mínimo de una (1) unidad-.

Por razones de diseño se podrá aceptar una variación de hasta un 5% inferior a los porcentajes indicados.

Los porcentajes de las tipologías de dos o tres dormitorios se podrán incrementar restándole ese porcentual a las de menor dimensión.

La tipología de un dormitorio podrá ser proyectada con divisiones removibles entre las áreas de dormitorio y estar, a los fines de su uso como unidad funcional monoambiente con servicios. En todos los casos en el plano de proyecto deberá constar la ubicación de tabiquería removable a fin de verificar las condiciones de ventilación e iluminación de cada ambiente.

Artículo 5°.- GIRAR al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. -

ORDENANZA N°: 6376

VILLA CARLOS PAZ, 29 de junio de 2.018.