

17
17
17
18
18
18
18

VISTO:

La necesidad de reglamentar el uso del espacio urbano, a fin de preservar las adecuadas condiciones de habitabilidad, funcionamiento, saneamiento ambiental, intensidad, aprovechamiento y uso del suelo urbano tendiente a prever los servicios necesarios de infraestructura y dotación correspondiente al equipamiento comunitario; y

CONSIDERANDO:

Que el proyecto de Código Urbano elaborado por la Dirección de Urbanismo de esta Municipalidad, se adecúa a las actuales necesidades de la ciudad y al futuro desarrollo de la misma;

Que conforme surge del dictamen N° 456 de fecha 23 de enero de 1981 de la Dirección General de Asuntos Jurídicos, el Plan Regulador de la ciudad de Neuquén, se encuadra dentro de las facultades otorgadas por la Ley 53 y art. 204 de la Constitución Provincial;

Por ello, y en uso de las facultades conferidas mediante Decreto N° 0270, del Poder Ejecutivo Provincial año 1981;

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE NEUQUEN

sanciona y promulga con fuerza de

ORDENANZA

Artículo 1º) APRUEBANSE las Normas Generales de Tejido Urbano; Intensidad de Uso del Suelo FOS - FOT; Normas Generales de Uso del Suelo Urbano - Zonificación en Distritos, para la ciudad de Neuquén de acuerdo al siguiente ordenamiento:

SECCION 1

	Página
GENERALIDADES	4
1.1. DISPOSICIONES TEMPORARIAS	5
1.1.1. Entrada en vigencia	5
1.1.2. Limitación de validez de los permisos	5
1.2. DEROGACION DE NORMAS	5
1.3. ABREVIATURAS Y DENOMINACIONES ABREVIADAS	5
1.4. DEFINICION DE TERMINOS TECNICOS	5
1.4.1. Significado	5

SECCION 2

	Página
NORMAS GENERALES DE TEJIDO URBANO	14
2.1. AREA DESCUBIERTA ENTRE VOLUMENES	15
2.1.1. Espacio urbano	15
2.1.1.1. Conformación del espacio urbano	15
2.1.1.2. Funciones del espacio urbano	15
2.1.1.3. Clasificación de los locales	15
2.1.2. Normas comunes a todas las áreas descubiertas	15
2.1.2.1. Forma de medir las áreas descubiertas	15
2.1.2.2. Arranque de las áreas descubiertas	15
2.1.2.3. Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas	16
2.2. EDIFICIONES ENTRE MEDIANERAS	16
2.2.1. Condiciones generales	16
2.2.2. Relación entre las alturas y separación de paramentos	16

MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE NEUQUEN



CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO

ORDENANZA N° 1631/81

	Página	
2:2.3.	Línea de frente interno	17
2.2.4.	Línea interna de basamento	17
2.2.5.	Plano límite	17
2.2.6.	Perfil edificable	18
2.2.7.	Altura de edificios en casos especiales	18
2.2.7.1	Altura de edificios en esquinas	18
2.2.7.2	Altura de edificación en parcela intermedia con frente a dos o más calles.	18
2.2.7.3	Altura de edificación en parcela con frente a calles con nueva línea municipal de edificación o sujeta a ensanche o rectificación.	18
2.2.7.4	Construcción permitida sobre la altura máxima	18
2.3.	EDIFICIOS DE PERIMETRO LIBRE	18
2.3.1.	Generalidades	18
2.3.2.	Características de los edificios de perímetro libre	18
2.3.3.	Altura de los edificios de perímetro libre	18
2.3.4.	Retiro de las construcciones	19
2.3.5.	Salientes de fachadas	19
2.3.6.	Línea de frente interno	19
2.3.7.	Línea interna de basamento	19
2.3.8.	Plano límite	19
2.3.9.	Construcción permitida sobre la altura máxima	20
2.4.	LINEA MUNICIPAL	20
2.4.1.	Alineación	20
2.4.2.	Línea municipal de edificación	20
2.4.3.	Obras detrás de la línea municipal de edificación	20
2.4.3.1	Edificios entre medianeras	20
2.4.3.2	Edificios de perímetro libre	20
2.5.	LINEA MUNICIPAL DE OCHAVA	20
2.5.1.	Formación de espacios libres en las esquinas	20
2.5.2.	Obligación de materializar la línea municipal de ochava	20
2.5.3.	Traza y dimensión de la línea municipal de ochava	20
2.5.4.	Retiro obligatorio de la línea municipal de ochava	21
2.5.5.	Edificación detrás de la línea municipal de ochava	21
2.5.6.	Línea municipal de ochava que comprende más de una parcela	21
2.5.7.	Cuerpos salientes cerrados sobre la línea municipal de ochava	21
2.5.8.	Cuerpos salientes cerrados sobre el retiro obligatorio de la línea municipal de ochava	22
2.6.	LIMITACION DE LA ALTURA AEREA POR PROXIMIDAD CON EL AEROPUERTO	22
SECCION 3		
	ZONIFICACION EN DISTRITOS	29
3.1.	NOMENCLATURA Y DELIMITACION DE LOS DISTRITOS	30
3.1.1.	Nomenclatura	30
3.1.2.	Documentos gráficos	31
3.1.3.	Ubicación de distritos	31
3.1.4.	Delimitación de distritos	31
3.2.	NORMAS GENERALES SOBRE EL USO DEL SUELO	32
3.2.1.	Uso del suelo	32
3.2.2.	Clasificación de industrias y servicios según molestias	32
3.2.3.	Clasificación urbanística de industrias	32
3.2.4.	Nueva radicación industrial	32
3.2.5.	Clasificación de depósitos según molestias	32
3.2.6.	Clasificación urbanística de depósitos	32
3.2.7.	Limitación de almacenaje	32
3.2.8.	Depósitos complementarios de industrias	32
3.2.9.	Depósitos complementarios de comercios minoristas	32
3.2.10	Depósitos complementarios de comercios mayoristas	32
3.2.11	Usos no consignados	33

	Página
3.3. ESPACIO PARA CARGA Y DESCARGA Y ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS	34
3.3.1. Requerimiento para carga y descarga	34
3.3.2. Requerimiento para guarda y estacionamiento de vehículos	34
3.3.3. Restricciones establecidas en las listas de usos por zonas	35
3.4. NORMAS ESPECIFICAS PARA CADA DISTRITO	36
3.4.1. Distritos residenciales -R-	36
3.4.1.1. Distrito R 1	36
3.4.1.2. Distrito R 2	38
3.4.1.3. Distrito R 3	44
3.4.1.4. Distrito R 4	48
3.4.2. Distritos centrales -C-	51
3.4.2.1. Distrito C 1	51
3.4.2.2. Distrito C 2	53
3.4.3. Distritos de equipamiento -E-	59
3.4.3.1. Distrito E 1	59
3.4.3.2. Distrito E 2	63
3.4.3.3. Distrito E 3	69
3.4.4. Distritos industriales -I-	70
3.4.4.1. Distrito I 1	70
3.4.4.2. Distrito I 2	71
3.4.4.3. Distrito I 3	75
3.4.5. Distrito -U-: Urbanizaciones determinadas	79
3.4.6. Distrito -UP-: Urbanización parque	80
3.4.7. Distrito -AE-: Area especial	83
3.4.8. Distrito -PA-: Area de producción agrícola	87
3.4.9. Distrito -AR-: Area de estudio y reserva	90
3.4.10. Usos y ocupaciones existentes	91
3.4.11. Viviendas en parcelas mínimas	92
3.4.12. Estímulo por englobamiento parcelario	93
CUADRO Nº 1 Cuadro de usos, entradas por actividades	94
CUADRO Nº 2 Clasificación de actividades industriales según molestias	100
CUADRO Nº 3 Clasificación urbanística de las industrias	117
CUADRO Nº 4 Clasificación de depósitos según molestias	118
CUADRO Nº 5 Clasificación urbanística de los depósitos	123
CUADRO Nº 6 Limitación de almacenaje: cantidades máximas admisibles en litros y metros cúbicos	124
SECCION 4	
CLUBES DE CAMPO O COMPLEJOS RECREATIVOS RESIDENCIALES	125
4.1. DEFINICION Y CARACTERISTICAS BASICAS	126
4.2. SERVICIOS ESENCIALES	126
4.2.1. Agua corriente	126
4.2.2. Cloacas	126
4.2.3. Energía Eléctrica	126
4.2.4. Eliminación de residuos	126
4.3. TRATAMIENTO DE CALLES Y ACCESOS	126
4.4. INDICADORES URBANISTICOS Y ESPECIFICACIONES BASICAS	127
4.5. CASOS DE CALLES PUBLICAS EXISTENTES EN UN CLUB DE CAMPO	127
4.6. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	127
4.7. DISTANCIA MAXIMA ENTRE CLUBES DE CAMPO	128
PLANO DE ZONIFICACION	

SECCION 1

GENERALIDADES

SECCION 1

GENERALIDADES

1
2
3

801
802
803
804
805
806

807
808
809
810

1.1. **DISPOSICIONES TEMPORARIAS**

- 1.1.1. Entrada en vigencia.
Esta Ordenanza comenzará a regir cumplidos los noventa días de su publicación
- 1.1.2. Limitación de validez de los permisos.
Los permisos cuya reanudación de trámite se solicite con posterioridad a la fecha de entrada en vigencia de esta Ordenanza deberán ser reajustados adecuándolos en un todo a las normas de la misma.

1.2. **DEROGACION DE NORMAS**

Derogación.
Queda derogada toda disposición que se oponga a las previsiones establecidas en esta Ordenanza. Asimismo quedan derogadas las definiciones de los términos técnicos que figuran en normas anteriores a la vigencia de las presentes.

1.3. **ABREVIATURAS Y DENOMINACIONES ABREVIADAS**

L.M.	Línea Municipal
L.M.E.	Línea Municipal de Edificación
L.M.O.	Línea Municipal de Ochava

1.4. **DEFINICION DE TERMINOS TECNICOS**

1.4.1. **Significado**

Las palabras y expresiones de esta Ordenanza tienen los siguientes significados:

"A"

- Actividad Principal:** Uso o función más importante de un área, parcela, edificio o instalación. Es la que se considera como actividad de referencia, a los efectos de la presente reglamentación.
- Acuario:** Edificio y/o instalaciones destinado a la exhibición de animales acuáticos vivos.
- Altura aérea:** Altura de los volúmenes edificados en el área del cono de vuelo.
- Altura Máxima:** Altura que no puede sobrepasar un determinado volumen edificado.
- Area Descubierta:** Superficie no edificada de las parcelas.
- Area Edificable:** Superficie de la parcela que puede ser ocupada con volúmenes construídos.
- Auditorio:** Sala destinada a la realización de actos, espectáculos, conferencias, exhibiciones, audiovisuales, conciertos, etc. con capacidad e instalaciones para acomodar espectadores y participantes.

"B"

- BASAMENTO:** Volumen Edificable de la manzana que está limitado en su periferia por la Línea Municipal de Edificación; en su interior por la línea interna de basamento y en su altura según el carácter de los distritos y usos permitidos.
- Biblioteca Central:** Establecimiento perteneciente al equipamiento cultural, destinado al almacenamiento, consulta y préstamo de libros y cuya área de servicio es toda la ciudad y su área de influencia.
- Biblioteca local:** Establecimiento perteneciente al equipamiento cultural destinado al almacenamiento, consulta y préstamo de libros y cuya área de servicio es limitada (Ver equipamiento local).
- Bolsas de Valores y de Comercio:** Establecimiento perteneciente al equipamiento financiero en donde se concentran las operaciones y cotizaciones de títulos, bonos, acciones y otros valores.

"C"

- Camping:** Terrenos y áreas equipadas y reservadas para acampar.
- Casa de Reposo y Convalecencia:** Establecimiento perteneciente al equipamiento sanitario

destinado al reposo y convalecencia de pacientes.

Con Internación: Establecimientos destinados a la atención de la salud, que operan con pacientes internos.

Sin Internación: Establecimientos destinados al cuidado de la salud, que atienden solamente pacientes externos.

Categoría de Distritos o Areas: Se refiere a la característica o cualidad dominante de los distritos o áreas según los usos permitidos, por ejemplo:

Distrito (Area) Central, Distrito (Area) Residencial, Distrito (Area) Industrial.

Centrales Telefónicas y Concentraciones Telefónicas: Establecimiento e instalaciones pertenecientes a la infraestructura de comunicaciones, en donde se concentran las líneas y servicios telefónicos regionales, urbanos y locales (Ver equipamiento local).

Centro de Exposiciones: Establecimiento equipado y destinado a las exhibiciones permanentes o temporarias de la producción rural, industrial, profesional, científica, técnica, artística, etc.

Centro libre de manzana: Espacio abierto de la manzana que no puede ser ocupado por construcciones desde la cota de la parcela y está limitado por la línea de frente interno de basamento.

Cerco Divisorio de Parcela: Los planos verticales materializados por vallas, tabiques, paredes o cercos vivos, que delimitan parcelas linderas.

Circo Rodante: Conjuntos de instalaciones temporarias abiertas y cubiertas destinadas a la representación de espectáculos acrobáticos, ecuestres, exhibición de animales, etc.

Circulación Peatonal: Movimiento y circulación de personas exclusivamente a pie. Espacio por el que circulan las mismas.

Comercio Mayorista: Actividad terciaria que comprende la concentración de bienes y mercaderías adquiridas al productor y venta de los mismos en grandes cantidades a los comerciantes minoristas. Local destinado a dicha actividad.

Comercio Mayorista con depósito: Comercio mayorista con instalaciones para almacenar los bienes y mercaderías a que hace referencia la definición anterior.

Comercio Mayorista sin depósito: Comercio mayorista sin instalaciones para almacenar los bienes y mercaderías.

Condiciones de Habitabilidad: Se refiere a las exigencias de confort ambiental que deben satisfacerse a los efectos de lograr una adecuada calidad de vida urbana, a través del cumplimiento de los requerimientos de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación, higiene y otros elementos coadyuvantes a la salud psicofísica de la población.

Comercio Minorista: Actividad terciaria que comprende el intercambio y la venta de bienes y mercaderías en pequeñas cantidades en forma directa al público consumidor. Local destinado a dicha actividad.

Comercio Minorista con depósito: Comercio Minorista con instalaciones para almacenamiento dentro del mismo predio.

Cono de vuelo: Espacio libre de edificación y/o instalaciones requerido por las maniobras de vuelo en proximidad de los aeropuertos. (Ver referencia de altitudes).

Cota de parcela: Nivel expedido por la Municipalidad y que corresponde a la cota del cordón de la acera tomada en el punto medio del ancho de la parcela.

Consultorios Externos: Establecimientos pertenecientes al equipamiento sanitario destinado a la atención médica de pacientes externos.

"D"

Densidad: Relación entre el número de habitantes y/u objeto y la unidad de superficie del suelo.

Densidad Residencial Parcelaria: Densidad de habitantes correspondiente al área neta ocupada con uso residencial.

Densidad Baja: Menos de cien habitantes por hectárea de densidad Residencial Parcelaria.

Densidad Media Baja: Alrededor de 150 habitantes/ha. de Densidad Residencial Parcelaria.

Densidad Media: Alrededor de 200 habitantes/ha. de densidad Residencial Parcelaria.

Densidad Media Alta: Alrededor de 400 habitantes/ha. de Densidad Residencial Parcelaria.

Densidad Alta: Más de 600 habitantes/ha. de Densidad Residencial Parcelaria.

Depósito Complementario: Espacio local y/o instalaciones para almacenamiento requerido por la actividad o uso predominante.

Depósito de Mercaderías en tránsito: Espacio, local y/o instalaciones pertenecientes al equipamiento de transporte, destinado al almacenamiento de grandes volúmenes de bienes y mercaderías en espera de ser despachados.

Dispensario: Establecimiento perteneciente al equipamiento sanitario destinado a prestar asistencia médica a pacientes externos.

Distrito, área o zona: Demarcación territorial o división del suelo a los efectos del control

administrativo. Cada una de las divisiones administrativas del territorio del ejido, para las cuales se define el carácter y se regula la subdivisión de la tierra, el ejido urbano, los usos del suelo y la intensidad de los mismos.

"E"

Edificios de Perímetro Libre: Se refiere a los edificios cuyos paramentos están retirados de todas las líneas divisorias de parcela y no constituyen medianeras. A los efectos de la presente definición quedan excluidos de la misma los edificios que comprendan hasta dos unidades habitacionales.

Edificio Monumental: Edificios que por sus características históricas, simbólicas y/o estéticas posee un sentido y significado especial para la comunidad.

Educación Superior no Universitaria: Establecimiento perteneciente al equipamiento educacional donde se imparte dicha enseñanza.

Educación Universitaria: Establecimiento perteneciente al equipamiento educacional donde se imparte dicha enseñanza.

Eje Divisorio Lateral: Límite lateral de una parcela.

Equipamiento: Conjunto de recursos, espacios, locales y/o instalaciones (superficies libres y cubiertas) que sirven a un área urbana, ciudad o Región en lo que respecta a abastecimiento, administración, comercio, cultura, esparcimiento, finanzas, sanidad, seguridad, servicios públicos, etc.

La provisión del equipamiento está proporcionada al tamaño del área y a su localización relativa.

Equipamiento de Abastecimiento: Conjunto de espacios, locales y/o instalaciones que tienen por objeto satisfacer las necesidades del abastecimiento en un área. Mercados de concentración, ferias, mercados minoristas, frigoríficos, depósitos, etc.

Equipamiento Administrativo e Institucional: Conjunto de espacios, locales y/o instalaciones que sirven las necesidades de gestión administrativa de un área, Registro Civil, Municipalidad, Juzgado de Paz, Dirección de Rentas, etc.

Equipamiento Comercial: Tiene como fin satisfacer las necesidades de aprovisionamiento y de adquisición de bienes a la población a que sirven. Está integrada por los espacios, locales y/o instalaciones destinadas a la prestación de servicios comerciales, a la exposición y venta de bienes y mercaderías, etc.

Depósitos, galerías comerciales, etc.

Equipamiento cultural: Conjunto de espacios, locales, y/o instalaciones destinado a promover las relaciones entre los miembros de una comunidad y al desarrollo de actividades culturales. Bibliotecas, asociaciones, teatros, salas de conferencias, salas de exposiciones y museos, templos, etc.

Equipamiento Educacional: Conjunto de espacios, locales y/o instalaciones donde se imparte enseñanza y/o capacitación en todos los niveles, escuelas primarias, secundarias, escuela-taller, colegios, facultades, etc.

Equipamiento de Esparcimiento: Conjunto de espacios, locales y/o instalaciones destinadas a la expansión recreativa y esparcimiento de la población. Instalaciones deportivas, estadios, parques, cinematógrafos, salones de baile, etc.

Equipamiento Financiero: Conjunto de establecimientos destinados a la prestación de servicios de gestión financiera y seguros, Bancos, Cajas de Créditos, Cooperativas de Créditos, Agencias Financieras, Agencias de Seguros, etc.

Equipamiento Sanitario: Conjunto de establecimientos destinados a la prestación de servicios referidos al cuidado y preservación de la salud. Hospitales, Consultorios, dispensarios, sanatorios privados, Salas de Primeros Auxilios, Centros de Salud, Farmacias, etc.

Equipamiento de Seguridad: Conjunto de espacios, locales y/o instalaciones destinados a la protección, defensa y seguridad del territorio, de la población y sus bienes, Bomberos, Fuerzas armadas, Policía, etc.

Equipamiento de Servicios Públicos: Conjunto de Espacios, locales y/o instalaciones destinados a la prestación de los siguientes servicios: Provisión, almacenamiento y distribución de energía, de agua, recolección y tratamiento de efluentes, y de residuos, provisión de transporte público, provisión de comunicaciones, provisión de alumbrado público, barrido, limpieza y conservación del medio ambiente.

Equipamiento local: Conjunto de espacios, locales y/o instalaciones que sirven a un área determinada de influencia. El tamaño de dicha área de influencia debe permitir el acceso normal a pie de la población a las instalaciones que constituyen el equipamiento local.

A los efectos de la presente Reglamentación, la **distancia promedio** recorrible a pie se estima en alrededor de 400 mts. que traducida en **distancia máxima** es de aproximadamente 600 mts.

Espacio Libre de Manzana: Es el espacio de manzana, limitado por la franja perimetral edi-

ficable y que no puede ser ocupado por volúmenes edificadas a partir de la altura de basamento, en los casos en que se autoriza la construcción de éstos. Cuando no se permita la construcción de basamento, los volúmenes edificadas no pueden ocupar el espacio libre de manzana a partir del nivel de la cota del cordón de la acera.

Espacio Verde: Espacio libre dentro de la ciudad, provisto de vegetación destinado al esparcimiento, juegos infantiles, paseos, reuniones, y actividades deportivas. Jardines privados, públicos, plazas y parques, bosques y área de reserva.

Estacionamiento: Acción de dejar inmóvil un vehículo durante un cierto período de tiempo, menor de 24 hs., sin que se efectúe sobre él ninguna operación de reparación o mantenimiento. Lugar para estacionar vehículos.

Estación de Ferrocarril de larga distancia: Instalación perteneciente al equipamiento de transporte público en donde se efectúa el intercambio de pasajeros entre los servicios de transporte urbano y los de transporte ferroviarios interregionales a larga distancia.

Estación de Servicio: Establecimiento o puesto destinado al aprovisionamiento al por menor de combustible, lavado, engrase y otras tareas de mantenimiento de vehículos automotores (mecánica ligera).

Estadios de Competencias Deportivas: Recintos instalados y equipados para la exhibición de espectáculos y competencias deportivas.

Estafeta Postal: Local o instalación destinado a oficina de Correos.

Exposiciones: Exhibiciones permanentes o temporarias cubiertas o descubiertas de producción agropecuaria, industrial, profesional, científica, artística, técnica, artesanal, etc.

Exposición y Venta: (local) Recinto destinado a la exhibición y venta de bienes y mercaderías.

Extensión apendicular: Área descubierta que está abierta por un lado de su planta a patio auxiliar de modo que dicho lado debe ser igual o mayor a dos veces la profundidad de la extensión apendicular.

Escuela Diferenciada: Establecimiento perteneciente al equipamiento educacional en donde se imparte enseñanza y/o capacitación a menores y adultos con aptitudes físicas e intelectuales disminuidas.

Escuela Pre-escolar y Primaria: Establecimiento en el que se imparte la enseñanza pre-elemental y elemental.

"F"

Franja Perimetral Edificable: Espacio de la manzana que puede ser ocupado por volúmenes edificadas. Está definido en su periferia por la Línea Municipal de Edificación (L.M.E.) y en su interior por la Línea de Frente Interno.

Fuste: Cuerpo edificado de los edificios de perímetro Libre que se extiende desde el basamento hasta la azotea.

En los casos donde no hay basamento, el fuste se considera a partir de la planta baja. En los casos de edificios de perímetro libre, con planta baja libre, el fuste se considera a partir del cielorraso de dicha planta.

Factor de Ocupación Total (FOT): Es la relación entre la suma de las superficies construidas de todas las plantas integrantes de un edificio y la superficie de la parcela y expresa el total de superficie cubierta en metros cuadrados que es posible construir por metro cuadrado de superficie de la parcela.

Factor de Ocupación de suelo: (FOS) Es la relación entre la superficie edificada del terreno y la superficie de la parcela y expresa la superficie de suelo en metros cuadrados que es posible ocupar por metro cuadrado de superficie de suelo.

"G"

Gabinete o Taller: Recinto instalado y equipado para la enseñanza práctica o teórica.

Galerías Comerciales: Conjunto de tiendas alineadas a uno o ambos lados de recorridos peatonales cubiertos, en uno o varios niveles.

Galería de Arte: Establecimiento recinto o local destinado a la exhibición y venta de obras de arte.

Garage Comercial: Parcela, edificio, instalación, estructuras y/o establecimientos destinados total o parcialmente al depósito de vehículos por día, por semana, por mes, bajo explotación comercial.

Grado de Centralidad: Grado de proximidad, y por lo tanto, de accesibilidad al área definida como área central.

Grado de Molestia: Graduación y Clasificación de un uso o actividad en función de la perturbación, inconveniencia, incompatibilidad, peligrosidad y/o nocividad que ocasiona su desarrollo a otras actividades y/o al medio ambiente.

Grado de Restricción: Grado de limitación establecido para el desarrollo de una actividad en

función de la molestia, inconveniencia, incompatibilidad, peligrosidad y/o nocividad que ocasiona a otros y/o al medio ambiente.

Guardería: Establecimiento en el cual los padres pueden dejar a sus niños debidamente cuidados y atendidos durante la jornada de trabajo.

"H"

Helipuerto: Instalación perteneciente al equipamiento de transporte destinado al aterrizaje y despegue de helicópteros.

Hospital: Establecimiento perteneciente al equipamiento sanitario destinado a prestar atención médica.

Hospital Especializado Clase I (con zona de reclusión) Establecimiento perteneciente al equipamiento sanitario destinado a prestar atención médica especializada a pacientes internos y externos.

Hospital Especializado Clase II (sin zona de reclusión) Establecimiento perteneciente al equipamiento sanitario destinado a prestar servicios y atención médica especializada a pacientes externos.

Hotel por hora: Establecimiento destinado a alojamiento transitorio de pasajeros por períodos menores de 24 hs.

"I"

Intensidad de usos: Se refiere al grado de utilización del suelo en general, se expresa a través de índices, que multiplicados por la superficie de la parcela, dan la superficie cubierta máxima edificable por parcela. También la intensidad de usos puede medirse por medio de la densidad.

Instalaciones para actividades deportivas al aire libre: Dependencia y dotaciones para la práctica de deportes al aire libre.

Pistas, canchas, circuitos, vestuario, etc.

"J"

Jardín Botánico: Espacio verde de uso público destinado al cultivo de especies vegetales para la recreación y esparcimiento de la población.

"L"

Laboratorio de Análisis Industriales: Establecimiento destinado al estudio y análisis de insumos y productos relacionados con la actividad industrial.

Laboratorio de Análisis no Industriales: Establecimiento destinado al estudio y análisis físicos, químicos, biológicos, clínicos, etc. no vinculados a la actividad industrial.

Línea de Edificación: (L.E.) Línea que separa el área edificable de la no edificable.

Línea Divisoria Lateral: Proyección del plano vertical que separa dos parcelas linderas.

Línea divisoria de fondo: Proyección del plano vertical que separa el fondo de una parcela de otra lindera por dicho límite.

Línea Interna de Basamento: Es la proyección de los planos verticales que delimitan el centro libre de manzana

Línea Municipal: Línea que separa el espacio de la vía pública actual y/o futura de las parcelas frentistas a las mismas.

Línea Municipal de Edificación: (L.M.E.) Línea que separa la calle de la franja edificable de las parcelas frentistas.

Línea Municipal de Ochava (L.M.O.) Límite de la parcela en la esquina de la manzana cuya traza es perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las L.M.E. de las calles concurrentes y cuya dimensión depende de dicho ángulo y de la suma de los anchos de las citadas calles.

Linderos: Se refiere al caso en que un espacio, área, volumen, lote o parcela comparte un mismo límite o línea divisoria con otro vecino.

Local de Ventas: Recinto cubierto y cerrado destinado a la venta de bienes y mercaderías.

"M"

Micro Regional: (Área de influencia micro regional) Se refiere al área de influencia de la ciudad que se encuentra dentro de una distancia no mayor de 20 KM del centro de la misma.

Módulo de Estacionamiento: Unidad de espacio ocupada por un vehículo estacionado. A los efectos de la presente reglamentación se considerará una superficie mínima de 25 m², por vehículo que incluye la circulación.

Cada vehículo deberá tener asegurado el libre ingreso al módulo correspondiente sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado.

Museo de Clase I: (Colecciones permanentes y temporarias): Establecimiento destinado a la exhibición de colecciones de objeto permanentes y temporarios.

Museo de Clase II: Establecimiento, edificio y/o instalación que por su importancia histórica, simbólica, artística, arquitectónica, religiosa, etc. es reservado y destinado a la exhibición.

"O"

Ocupación: Acción o efecto de destinar parte o el total de un área, parcela, edificio o instalación a un fin o actividad.

Oficina Pública sin acceso de público: Establecimiento, edificio y/o local destinado a la administración pública sin atención al público.

Oficina Pública con acceso de público: Establecimiento, edificio y/o local destinado a la administración pública con atención al público.

"P"

Parcela: Fracción en la que se subdivide la tierra, solar, predio.

Parcela de Esquina: Predio emplazado en la esquina de la manzana.

Parcela Intermedia: Predio perteneciente a una manzana que no está emplazado en la esquina de la misma.

Parque Regional: Espacio verde libre, forestado y equipado destinado a la recreación, al esparcimiento y al descanso, que sirve a toda la población de una ciudad y a la de su área de influencia.

Parque Urbano: Espacio verde dentro de un área urbana destinado a la recreación, al esparcimiento y al descanso, que sirve a toda la población de una ciudad.

Patio Apendicular: Área descubierta que está abierta por un lado de su planta al espacio urbano, de modo que dicho lado debe ser igual o mayor a dos veces la profundidad del patio y nunca menor de 4 metros.

Patio de Juegos: Espacio abierto, parcialmente pavimentado, definido total o parcialmente por cercos, paredes o galerías equipado con juegos infantiles y destinado a dicho uso.

Penitenciaria: Establecimiento perteneciente al equipamiento de seguridad, destinado a la reclusión temporal y/o permanente de presos.

Perfil Edificable: Perfil resultante de la intersección del volumen de la edificación con un plano vertical, ortogonal a la Línea Municipal de Edificación.

Plano de Referencia Horizontal: Plano virtual horizontal situado a una distancia de la cota de la parcela, determinada por la presente Ordenanza y que sirve para tomar el arranque de la altura máxima admisible del volumen máximo edificable en los casos de planta baja libre.

Plano Límite: Plano horizontal o inclinado que regula la altura máxima admisible de acuerdo al ordenamiento plástico general de los volúmenes edificados.

Plano Límite Horizontal: Plano Horizontal o inclinado que regula la altura máxima admisible de los volúmenes edificados.

Planetario: Edificio e instalaciones en donde a través de medios mecánicos y/o eléctricos se representa el universo.

Playa de Estacionamiento: Área, parcela, estructura, instalación o una de sus partes destinadas al estacionamiento transitorio de vehículos por un tiempo limitado no mayor de 24 hs. Puede ser público o privado, de explotación comercial o a título gratuito, como servicios complementarios de otro uso.

Planta Baja Libre: Es aquella planta que está destinada exclusivamente a uso público peatonal y donde los cerramientos necesarios para vestíbulos y circulaciones verticales no podrán ocupar una superficie mayor al 25% de la proyección del edificio, ni un ancho mayor que la mitad del ancho de la parcela. A los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza para que se considere **Planta Baja Libre**, será de cumplimiento previo a la concesión del permiso de obra, que el propietario de la parcela constituya una servidumbre que afecte al terreno, y formalizada en escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble, con la cual garantiza el libramiento permanente al uso público de la superficie de la parcela libre de construcciones.

Primeros Auxilios: Establecimiento y/o local perteneciente al equipamiento sanitario destinado a la prestación de Primeros Auxilios.

Prestación con algún proceso Industrial y/o artesanal-Clases 3,4,5 y 6: Establecimiento perteneciente al equipamiento de servicios cuyas características están normalizadas en función del grado de molestias, la superficie cubierta, el máximo de desarrollo sobre línea Municipal, el número de operarios, la potencia instalada y la existencia o no de prestaciones al por menor o al por mayor.

La calificación correspondiente está expresa en el Cuadro N° 3 de Clasificación Urbanística de la Industria de Neuquén Capital.

"R"

Referencia de Medidas de Altitudes: Alturas que constituyen los límites del cono de vuelo expedido por las autoridades aeronáuticas.

Reformatorio: Establecimiento educativo para menores, sujeto a un régimen especial de reclusión.

Retiro de Frente Mínimo: (Tipología Edilicia de Perímetro Libre) Distancia mínima que debe existir entre el paramento exterior del volumen edificado y la línea Municipal de Edificación de la parcela.

Retiro Obligatorio: Caso en que la edificación deba retirarse de la Línea Municipal de Edificación (L.M.) en cumplimiento de las disposiciones de la presente Ordenanza.

Retiro Voluntario: Caso en que la edificación está retirada voluntariamente de la Línea Municipal de Edificación.

"S"

Salón: Recinto cubierto y cerrado destinado a la reunión de personas exhibición de objetos, espectáculos, etc.

Sanatorio: Establecimiento perteneciente al equipamiento sanitario, sector privado, destinado a la atención médica de pacientes internos y externos.

Servicios Fúnebres: Establecimiento destinado al conjunto de actividades previas relacionadas con la inhumación y/o cremación de difuntos.

Servicios Fúnebres-Oficinas: Establecimiento y/o locales en donde se realizan las gestiones administrativas legales y comerciales referentes a dichos servicios.

Servicios Fúnebres con Depósitos y/o garages: Establecimiento que además de contar con los locales citados en la definición anterior, cuenta con instalaciones para almacenamiento y para guardado de vehículos e implementos relacionados con la prestación de dichos servicios.

Servidumbre: Restricción al dominio de un predio, que se establece en beneficio público o de otra parcela.

Subdivisión: Acción y efecto de subdividir una extensión de suelo, predio o edificio.

Superficie Cubierta: Área edificada total de los volúmenes construidos de una parcela, que incluye las superficies parciales de los locales, entresuelos, voladizos, y pórticos de un edificio incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas hasta las líneas divisorias de las parcelas.

Supermercados: Establecimiento comercial que se caracteriza por la venta de todas clases de productos, por la forma de compra en sistema de autoservicio y por contar con espacios adecuados para la descarga de mercaderías y estacionamiento de los clientes.

Superficie Edificada: Porción de la superficie de terreno de una parcela cubierta por la edificación.

"T"

Tanque o Depósito Inflamable: Lugar abierto, instalación o edificio en el cual se almacenan insumos o productos combustibles para su posterior distribución y consumo, dentro o fuera del predio.

Teatro: Establecimiento, edificio o local destinado a la representación de obras o espectáculos teatrales, musicales, etc.

Tejido Urbano: Se refiere al carácter tridimensional de las estructuras físicas urbanas a saber, la relación entre los volúmenes edificados y los espacios abiertos. Expresa el grado de concentración o dispersión de las construcciones en el área urbana.

Terminal de Carga por Automotor: Establecimiento y/o instalaciones pertenecientes al equipamiento de transporte, destinada a la concentración, despacho y recepción de grandes volúmenes de carga transportados por automotores.

Terreno Absorbente: Superficie que no puede ser pavimentada a fin de conservar la condición de absorción natural del suelo.

Tiendas Autoservicio de Productos no Alimenticios: Establecimiento destinado a la exposición y venta de productos no alimenticios en donde el comprador se sirve por su cuenta.

Tipología Edilicia: Se refiere a la forma de implementación del volumen edificado en relación a la parcela. A los efectos de la presente Ordenanza se reconocen tres tipologías básicas:

1— **Edificio de Perímetro Libre:** El volumen edificado ocupa parte de la parcela, dejando entre su perímetro y los límites de la misma una franja de espacio libre de construcciones.

En particular el volumen edificable no puede estar emplazado por fuera de la franja perimetral edificable.

2— **Edificio entre Medianeras:** El volumen edificado puede apoyarse en los límites de la parcela, debiendo dejar las áreas libres y patios que correspondan según las normas de tejido Urbano. En particular, el volumen edificado, no puede superar en ningún caso la franja perimetral edificable.

3— **Basamentos:** Podrán ocupar toda la superficie de la parcela comprendida entre la Línea Municipal de Edificación y la Línea Interna del Basamento que delimita el Centro Libre de Manzana.

Deberá dejar las áreas libres y patios que correspondan según las normas de tejido Urbano.

Transporte Público: Circulación de vehículos afectados al movimiento de personas y bienes a través de servicios públicos de transportes.

Tránsito Público: Circulación de vehículos y de personas que se efectúa por la vía pública.

Tránsito Privado: Comprende la circulación y el estacionamiento de vehículos privados. Incluye la circulación y estacionamiento de vehículos requeridos por los servicios de seguridad, de urgencia y de recolección de residuos.

Traza Oficial: La que corresponde a la delimitación oficial mediante la L.M.E. y L.M.O.

"U"

Unidad Arquitectónica: Se refiere a una o varias construcciones que constituyen una única entidad arquitectónica en cuanto a su tratamiento y expresión plástica.

Uso Administrativo: Utilización de un área, parcela, edificio o instalación para desarrollar actividades del sector terciario, rama administrativa pública y/o privada.

Uso Comercial: Utilización de un área, parcela, edificio o instalación para desarrollar actividades del sector terciario, ramo comercio.

Uso Compatible: Actividad, ocupación o función que puede coexistir con otras.

Uso Complementario: Actividad destinada a satisfacer los requerimientos generados por los usos predominantes.

Uso Condicionado: Actividad inconveniente que por tratarse de un hecho existente puede admitirse, siempre que se adopten prevenciones para que no afecten a los usos predominantes y complementarios. Su existencia no posibilita el permiso de construcción o habilitación de otros iguales o similares.

Uso no condicionado: Actividad existente sobre la que no pesa la limitación expresada en la definición anterior.

Usos Conexos: Actividades relacionadas con los usos predominantes.

Uso del Suelo: Fin, actividad u ocupación a la que se destina el suelo, Ordenamiento y distribución espacial de la ocupación del suelo urbano.

Uso del Suelo Permitido: Fin, actividad o utilización del suelo autorizado por la presente Reglamentación.

Uso de Servicios: Actividad o utilización del suelo, edificios y/o instalaciones, destinadas a la prestación de servicios de abastecimiento administrativo, comerciales, culturales, educacionales, recreativos, financieros, sanitarios, etc.

Uso Financiero: Utilización de un área, parcela, edificio, o instalación para desarrollar actividades del sector terciario, rama finanzas, bancos, instituciones y cajas de créditos financieras, ahorro y préstamo, etc. Bolsa de valores y seguros, etc.

Uso Industrial: Fin, actividad u ocupación de una parcela, edificio o instalación destinada a la obtención, transformación, conservación y/o transporte de productos naturales y/o artificiales, a través del empleo de medios mecánicos, eléctricos y/o químicos.

Uso no considerado-Uso no consignado: Actividad o función no citada o especificada en la presente Reglamentación.

Uso Restringido: Actividad, ocupación o destino del suelo, edificio y/o instalación limitada en su desarrollo por la presente Ordenanza en razón de la molestia, inconveniencia, incompatibilidad, etc., que ocasiona al desarrollo de otras actividades o usos permitidos y al medio ambiente.

Usos Permitidos: Fin, actividad o utilización del suelo, edificios y/o instalaciones autorizadas por la presente Reglamentación.

Uso Singular: Fin, actividad, destino, u ocupación de una parcela, edificio o instalación de características especiales.

"V"

Valores Ambientales: Aspectos y condiciones del entorno natural y artificial que inciden sobre la salud psicofísica de la población saber: Iluminación, ventilación, asoleamiento, priva-

idad, visuales exteriores, acústica, ángulo de visión del cielo, forestación y vegetación y demás factores coadyudantes en el saneamiento ambiental.

Velatorio: Establecimiento y/o local destinado a velar difuntos.

Vivienda Colectiva: Edificio destinado a residencia permanente de dos o más familias, con acceso general y que cuenta con algunos de los servicios comunes de provisión de agua, drenaje de líquidos cloacales, y de lluvia, portería, ascensores, etc.

Vivienda Individual: Parcela y edificio destinado a residencia permanente de una sola familia.

Vivero: Espacio destinado al cultivo de especies vegetales para su posterior trasplante.

Volumen Edificable: El máximo que puede construirse en una parcela según las presentes normas.

Volumen Edificado: El total construido en la parcela.

Vía Pública: Autopista, avenida, callejuela, pasaje, senda o paso abierto a la circulación pública, declarada expresamente "Vía Pública" por la Municipalidad.

"Z"

Zoológico: Parque especialmente instalado y equipado en donde se encuentran ejemplares vivos de animales, generalmente salvajes y donde son expuestos.

SECCION II

NORMAS GENERALES DE

TEJIDO URBANO

2.1. AREA DESCUBIERTA ENTRE VOLUMENES

2.1.1. Espacio Urbano:

A los fines de la presente Ordenanza se denominará así al espacio aéreo abierto, capaz de garantizar adecuadas condiciones habitabilidad conforme a los requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores y otros factores concurrentes al saneamiento ambiental.

2.1.1.1 Conformación del Espacio Urbano

Se considerará como espacio urbano:

- a) Al espacio de vía pública comprendido entre líneas Municipales y al comprendido entre dichas líneas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.
- b) El espacio libre de manzana.
- c) El espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela.
- d) El espacio entre paramentos laterales de los edificios de perímetro libre y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con el espacio de vía pública y con el espacio libre de manzana.
- e) Los patios apendiculares que queden incorporados a alguno de los espacios anteriormente enumerados.

Los espacios urbanos serán considerados como tales a partir de la cota de la parcela, salvo en los casos especiales previstos en cada distrito.

2.1.1.2 Funciones del Espacio Urbano:

Solo podrán ventilar e iluminar al espacio urbano los locales clasificados como de primera clase y tercera clase, según se especifique en el inciso, 2.1.1.3.

2.1.1.3 Clasificación de los Locales:

- a) Locales de 1ra. clase
Dormitorio, comedor, salas, estudio, consultorio, escritorio, oficinas, aula, sala de espera, biblioteca, cocina de más de 9m² y todo otro local habitable no clasificado de otro modo en éste Código.
- b) Locales de 2da. clase.
Baño, toilet, cajas de escaleras (principales y secundarias), retrete, guardarropa o vestuario colectivo, espacios para cocinar, antecocina, despensa, cocinas de menos de 9m², lavadero, depósitos (no comerciales o industriales), garage de uso particular, cuarto de costura, cuarto de planchar.
- c) Locales de 3ra. clase
Local para comercio y/o trabajo, depósito comercial y/o industrial, gimnasio y demás locales usados para practicar deportes, cocina de hotel, casa de comida, comedor colectivo, talleres bar, salón de baile.
- d) Locales de 4ta. clase.
Teatro, cine, quirófano, sala de rayos X, garage con cabida mayor de 15 automóviles, laboratorio fotográfico, sala de parto, nursery, baño público.
- e) Locales de 5ta. clase
Sala de máquinas, locales auxiliares de los edificios, portería.

2.1.2. Normas Comunes a todas las Areas Descubiertas

2.1.2.1 Forma de medir las Areas Descubiertas

Las dimensiones de las áreas descubiertas, se determinan con exclusión de la proyección horizontal de voladizos de salientes mayor que 0,10m. En el caso en que el área descubierta de una parcela resulta lindera a otra parcela, la medida de las dimensiones (d) se tomará desde una parcela distante 0,15 m. del eje divisorio entre las parcelas.

Cuando en un área descubierta de ubique una escalera podrá incorporarse a la superficie de la primera la proyección horizontal de la escalera hasta una altura de 2,20 m. sobre el solado del área descubierta.

Si el parapeto es opaco los 2,20m. se toman hasta el borde superior de dicho parapeto. Si la baranda es transparente los 2,20m. se toman hasta la huella del escalón. (Ver figura).

2.1.2.2 Arranque de las Areas descubiertas

El arranque del espacio urbano es un plano horizontal virtual a nivel de la cota de la parcela

determinada por la oficina Municipal. El arranque de los patios auxiliares es un plano horizontal virtual a nivel del piso del primer local que recibe iluminación y ventilación del patio auxiliar considerado, la cota del plano de arranque se consignará en el proyecto.

2.1.2.3 Prohibiciones relativas a las Areas Descubiertas

Las áreas descubiertas en las parcelas que constituyen espacio urbano o patios auxiliares, no podrán cubrirse con elementos fijos ni con claraboyas vidriadas corredizas, se permitirán los toldos plegables de tela o metálicos y solamente cubriendo el piso inferior que afecte al patio.

2.2. EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS

2.2.1. Condiciones Generales

El tejido urbano resultante de la construcción de edificios entre medianeras estará regulado por los parámetros que se enuncian a continuación:

- La relación entre la altura y separación de la fachada principal con respecto al eje de la calle.
- La relación entre la altura y separación entre paramentos enfrentados dentro de la misma parcela.
- Los planos límites inclinados y horizontales que regulan las alturas máximas admisibles en función del ordenamiento plástico general de los volúmenes edificados.
- La franja perimetral edificable correspondiente a la superficie de la manzana comprendida entre las líneas Municipales y las líneas de Frente Interno, que puede ser ocupada con volúmenes construidos.
- La línea de Frente Interno, constituida por la proyección del plano vertical que separa la franja perimetral edificable del espacio libre de la manzana.
- El basamento, que posibilita la ocupación parcial o total de la parcela, según el carácter de los distritos y los usos permitidos.
- La línea Interna de Basamento, proyección de los planos que delimitan el centro libre de manzana.

2.2.2. Relación entre la Altura y Separación de Paramentos:

Cumplirá con las siguientes disposiciones:

- La relación (r) entre la altura (h) del paramento de la fachada principal en cualquiera de los puntos y la distancia (d) de su proyección real o virtual al eje de la calle será

$$r \geq \frac{h}{d}, \text{ y su valor se establece para cada uno de los distritos.}$$

- La relación (r_1) entre la altura (h_1) de un paramento y la distancia (d_1) a otro paramento que se le enfrente dentro de la misma parcela, en ningún caso podrá ser mayor que:

$$r \geq \frac{h}{d} \leq 1,5, \text{ no pudiendo } (d_1) \text{ ser menor que } 3,50\text{m. en viviendas individuales y que } 4,00\text{m. en viviendas colectivas.}$$

- Cuando se trate de paramentos enfrentados del mismo edificio y de diferente altura, el valor (h_1) será igual a la semisuma de las alturas de los paramentos.
- Los planos verticales generados por las líneas divisorias laterales entre parcelas, se considerarán como paramentos de igual altura a los que las enfrentan debiendo cumplirse lo requerido en el punto b) de este inciso.
- Cuando la línea divisoria de fondo de la parcela diste de la L.M. menos que la línea de Frente Interno o coincida con la misma, la primera, a los efectos de abrir vanos de iluminación y ventilación, se considerará como paramento de altura igual al paramento que la enfrente, debiendo cumplirse lo requerido en el punto b) de este inciso.

- Cuando la línea divisoria de fondo de la parcela sobrepase la línea de frente interno en menos de 3,00m. de la línea divisoria de fondo, si a dicho espacio se abren vanos de iluminación y ventilación.

En las parcelas de una misma manzana, la altura máxima permitida (h_f) sobre la línea de frente interno, estará dada por la relación $\frac{h_f}{df} \leq 1$, siendo (df) la distancia tomada

entre las líneas de frente interno opuestas entre sí.

Las relaciones mencionadas en este inciso estarán supeditadas a las disposiciones sobre altura máxima que se establezcan en esta Ordenanza para los distritos en particular. (Ver Figura).

2.2.3. Línea de Frente Interno

La proyección de los planos que delimitan el espacio libre de manzana, constituye la línea de Frente Interno. Esta será semejante al polígono formado por la L.M.E. de la manzana y se ampliará en sus ángulos las siguientes disposiciones:

La Línea de Frente Interno se fijará a una distancia (d)=25,00m. de cada L.M. de edificación, medida normalmente a las mismas y trazada mediante paralelas a las respectivas L.M.E. En ningún caso la mencionada distancia a la L.M.E. podrá ser mayor que el tercio de la distancia entre L.M.E. opuestas. En los ángulos, a una distancia (a)=9,00m. del encuentro virtual de los trazados de la Línea de Frente Interno, ésta procederá hacia la L.M.E. con una perpendicular de longitud (a')=9,00m. y desde allí arrancará una paralela a la L.M.E. hasta encontrarse con la bisectriz del ángulo que forman las L.M.E. en su encuentro.

Cuando las L.M.E. forman un ángulo menor que 80°, la distancia al encuentro virtual de las dos trazas de la Línea de Frente Interno será (a)=18,00m. siendo los retiros iguales que en el caso anterior.

Cuando la línea de Frente Interno de una parcela resulte una línea quebrada, se podrá regularizar dicha línea de Frente Interno siempre que no se desvirtúe la continuidad del espacio libre de manzana compensando el avance sobre la Línea de Frente interno originaria, con la cesión al espacio libre de manzana, de un área equivalente a la que se invade. Ningún paramento o la proyección real o virtual de éstos con excepción de los que correspondieran al basamento, podrá sobrepasar la Línea de Frente Interno, salvo balcones, cuerpos salientes y cornisas como los permitidos en el Código de Edificación. Las construcciones bajo la cota de la parcela podrán llegar hasta la línea Interna del Basamento. No regirán las presentes disposiciones para las manzanas en las cuales la semisuma de sus lados opuestos resulte inferior a 75,00m. o su superficie inferior a los 5.000,00 m².; en tales casos, la Municipalidad dictará normas especiales para toda la manzana ante la primera solicitud de permiso de obra presentada por un particular afectado. (Ver Figura).

2.2.4. Línea Interna de Basamento:

El espacio libre de manzana podrá ser invadido hasta la Línea Interna de Basamento con la construcción de un cuerpo cuya altura estará regulada según los distritos. Por encima de dicha altura sólo podrán sobresalir barandas o parapetos, traslúcidos hasta 1,20m. de alto. La Línea Interna de Basamento será un polígono semejante al de la manzana que lo contiene, trazado mediante paralelas a las L.M.E. a una distancia igual a 1/3 de la existente entre las L.M.E. opuestas. El centro libre de manzana, que queda delimitado por la Línea Interna de Basamento, será destinado exclusivamente a espacio libre parquizado del cual no más del 30% podrá tener tratamiento diferente al del terreno absorbente. Los cercos divisorios de parcelas dentro del centro libre de manzana no podrán sobrepasar una altura máxima de 1,80 m. En los centros libres de manzana de los sectores o distritos que en la presente Ordenanza así se determine, se deberá preveer el acceso directo desde la calle y la afectación al uso público de los mismos.

2.2.5. Plano Límite

Por encima de los planos límites fijados por estas normas, sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos y conductos que sean exigidos por las autoridades técnicas competentes, Gas del Estado, Administración General de Obras Sanitarias de la Nación, etc. Igualmente podrán sobresalir señales de balizamiento y similares, cuando así lo requiera la autoridad aeronáutica competente.

En el caso de la construcción de edificios entre medianeras de altura limitada, por encima de esta altura podrán sobresalir además de los anteriormente mencionados, los tanques de distribución de agua y chimeneas.

En el caso de edificios monumentales y templos, para los cuales se proyectan cúpulas, bóvedas, agujas y otros elementos arquitectónicos similares, la Dirección General de Arquitectura y Ur-

banismos podrá autorizar a que se sobrepasen los planos límites fijados para cada distrito.

2.2.6. Perfil Edificable:

En todos los casos en que no se fije un plano límite horizontal y cualquiera sea el perfil edificado que se adopte, la altura máxima de edificación entre medianeras que se obtenga por retiro de fachada principal según el artículo 2.2.2., punto a), no podrá rebasar un plano horizontal que pase a 6,00 mts. por encima de la altura máxima permitida para un paramento sobre la L.M.E.

2.2.7. Altura de Edificios en casos Especiales

2.2.7.1. Altura de Edificios en esquina

En una esquina cuyas vías públicas autoricen distintas alturas de edificación, la altura Mayor (HM) en la parcela de esquina, podrá llevarse sobre la calle transversal a la cual corresponde la altura menor (hm) hasta una distancia (b) = 25,00 mts. medida a partir de la intersección de las L.M.

Si la distancia (b) y la línea divisoria de la parcela fuera menor a 3,50 mts. la altura mayor podrá extenderse hasta esa Línea Divisoria. (Ver Figura)

2.2.7.2. Altura de Edificación en Parcela Intermedia con Frente a dos o más calles:

Cuando una parcela intermedia tenga frente a dos o más calles, la determinación de la altura sobre cada frente se hará independientemente hasta la Línea de Frente Interno respectivo.

2.2.7.3. Altura de Edificación en Parcelas con Frente a calles con nueva Línea Municipal de Edificación o sujetea a ensanche o rectificación:

En las parcelas con frente a calles sujetas a nueva Línea Municipal de Edificación o afectadas a ensanche o rectificación, la distancia (d) a que se refiere el inciso 2.2.2., punto a) determinante del plano límite Horizontal según el inciso 2.2.6. se medirá desde el eje de calle hasta la nueva Línea Municipal de Edificación.

2.2.7.4. Construcción permitida sobre la Altura Máxima:

Cuando la planta baja de un edificio se desarrolla como planta libre, las alturas resultantes de la aplicación de lo establecido en los incisos 2.2.2. y 2.2.6., se medirán a partir de un plano de referencia horizontal situado a 3,50 m. sobre la cota de la parcela. En este caso, la planta libre debe permitir la total intercomunicación del espacio libre de manzana con el de la Vía Pública, admitiéndose solamente los cerramientos necesarios para vestíbulos y circulaciones verticales en una proporción que no podrá exceder la mitad del ancho de la parcela ni encerrar más de un 25% de la superficie total de la planta libre medida desde la L.M. hasta la Línea de Frente Interno. La planta libre no será computada a los efectos del Cálculo del FOT y no podrá destinarse a otros usos que la circulación peatonal.

2.3. EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE

2.3.1. Generalidades

Quedan comprendidos dentro de las prescripciones de este Inc. 2.3. los edificios cuyos paramentos están retirados de las líneas divisorias de la parcela y no constituyen medianeras. Sólo podrán llegar hasta la línea divisoria los basamentos que optativamente se construyan de acuerdo con las normas que para cada distrito se establezcan.

A los efectos de la presente definición quedan excluidos de la misma los edificios que comprendan hasta dos unidades habitacionales, aplicándose en estos casos solamente las restricciones que se fijan para los edificios entre medianeras, aún cuando se encuentren separados de las mismas.

2.3.2. Características de los Edificios de Perímetro Libre:

El tejido conformado por los edificios de perímetro libre será regulado por los mismos parámetros establecidos en el inciso 2.2.1. para Edificios entre Medianeras.

2.3.3. Altura de un Edificio de Perímetro Libre

La altura medida desde la cota de la parcela, será determinada en forma concurrente por:

a) La relación (r) entre la altura (h) del frente principal y la distancia (d) al eje de la Vía Pública $r \geq \frac{h}{d}$ y su valor se establece para cada uno de los distritos.

b) La relación lateral (rl) entre la altura (hl) de los paramentos laterales y la distancia (dl) a los ejes divisorios laterales de la parcela $rl \geq \frac{hl}{dl}$ y su valor se establece para cada uno de los distritos.

c) Un plano límite determinado por la relación $\frac{hf}{df}$ menor o igual a uno, entre la altura (hf) del edificio y la distancia (df) entre las líneas de Frente Interno opuestas entre sí.

d) Un plano límite determinado por la relación $\frac{h}{d} \geq \frac{rl}{2}$, siendo (rl) el valor asignado en cada distrito para la relación establecida en el punto b) de este inciso. Y siendo (D) la separación de los paramentos de un mismo o de distintos cuerpos construidos en la misma parcela que no podrá ser inferior a 12,00 m. y (H) la semisuma de las alturas de ambos paramentos. (Ver figura).

2.3.4. Retiro de las Construcciones

Los paramentos perimetrales de un edificio de perímetro libre deberán guardar una separación mínima de 6,00 m. de los ejes divisorios laterales de la parcela.

En el caso en que se construya basamento y el mismo esté retirado de las líneas divisorias laterales, esta separación no será menor que 3,00 m.

Cuando en el paramento lateral así retirado haya aberturas, la separación se regirá por lo dispuesto en el inc. 2.2.2. punto b).

2.3.5. Saliente de Fachadas

Se permitirán las salientes autorizadas en limitación de las salientes de fachada del Código de Edificación, con las siguientes restricciones:

a) En las fachadas laterales, la saliente del balcón será igual o menor que $\frac{dl}{12}$

b) Los cuerpos salientes cerrados sólo son permitidos sobre la Línea Municipal de Edificación y la Línea de Frente Interno.

2.3.6. Línea de Frente Interno

En el caso de Edificios de perímetro libre, la Línea de Frente Interno estará determinada por un polígono semejante al de la manzana que lo contiene trazado mediante paralelas a las respectivas L.M.E. a una distancia de 30,00 m. de éstas, medidas en forma perpendicular a la L.M.E. En ningún caso la mencionada distancia a la L.M.E. podrá ser mayor que el tercio de la distancia entre L.M.E. opuestas.

Cuando la profundidad de la parcela sea menor que la distancia entre la Línea de Frente Interno y la L.M.E. las construcciones deberán guardar un retiro de fondo mínimo de 6,00 m.

No regirán las presentes disposiciones para las manzanas de las cuales la semisuma de sus lados opuestos resulte inferior a 75,00 m. o su superficie inferior a 5.000 m²., en tales casos la Municipalidad dictará las normas especiales para toda la manzana, ante la primera solicitud de permiso de obra presentada por un particular afectado.

2.3.7. Línea Interna de Basamentos

Regirán las mismas disposiciones que las establecidas en el inc. 2.2.4., para edificios entre medianeras.

2.3.8. Plano Límite

Por sobre la altura máxima determinada según los parámetros que se indican en el inc. 2.2.3. sólo podrán sobresalir antenas pararrayos, conductos, cuando sean exigidos por las autoridades técnicas competentes: Gas del Estado, Administración General de Obras Sanitarias de la Nación, etc. Igualmente podrán sobresalir señales de balizamiento y similares, cuando así lo requiera la autoridad aeronáutica competente.

2.3.9. Construcción permitida sobre la Altura Máxima

Cuando en los edificios de perímetro libre sin basamento se opte por la planta baja libre, la altura máxima determinada según los parámetros que se indican en el inc. 2.3.3., se medirá a partir de un plano de referencia horizontal situado a 3,50 m. sobre la cota de la parcela. En este caso, la planta libre debe permitir la total intercomunicación del espacio libre de manzana con el de la Vía Pública, permitiéndose solamente los cerramientos necesarios, para vehículos y circulaciones verticales en una proporción que no podrá encerrar más del 25 % de la superficie total de dicha planta libre, ni la mitad del ancho de la parcela. La misma, no será computada a los efectos del cálculo del F.O.T. y no podrá destinarse a otros usos que no sean la circulación peatonal y/o vehicular.

2.4. LINEA MUNICIPAL

2.4.1. Alineación

Toda una obra que se levanta con frente a la vía pública debe seguir la LINEA MUNICIPAL DE EDIFICACION, salvo las situaciones consignadas en el artículo 2.4.3.

2.4.2. Línea Municipal de Edificación

En todas las nuevas construcciones que se levanten con frente a calles menores de 12,00 m. de ancho, deberá respetarse un retiro de frente hasta la distancia de 6,00 m. al eje de las calles.

Asimismo en todas las nuevas construcciones que se levanten con frente a las vías de distribución de grado 4 y 5 y colectoras de grado 2 y 3 comprendidas en el listado del artículo 30 de la Ordenanza de Fraccionamiento de la Tierra y Urbanización, deberá respetar un retiro de 15 mts. al eje de la calle.

La franja de terreno comprendida entre la Línea Municipal y la Línea de Edificación resultante del retiro previsto, deberá permanecer libre de toda construcción.

2.4.3. Obras detrás de la Línea Municipal de Edificación

2.4.3.1 Edificios entre Medianeras

Se permitirá edificar detrás de la L.M.E. siempre que:

a) La profundidad (p) del retiro en relación al ancho total (a) del frente sea menor o igual

$$\text{que } \frac{a}{p} = 2$$

b) El espacio correspondiente al retiro de frente será tratado arquitectónicamente.

2.4.3.2 Edificios de Perímetro Libre

- a) Los edificios de perímetro libre podrán retirarse de la L.M.E. sin limitaciones.
- b) Los basamentos apoyados contra las paredes medianeras, cumplirán las disposiciones establecidas en el inciso 2.4.3.1.

2.5. LINEA MUNICIPAL DE OCHAVA

2.5.1. Formación de Espacios Libres en las esquinas

En las parcelas de esquinas se prohíbe la construcción en la superficie del terreno comprendido en las L.M.E. concurrentes y la Línea Municipal de Ochava (L.M.O.) a los efectos de asegurar una mejor visibilidad para el tránsito.

2.5.2. Obligación de Materializar la L.M.O.

Es obligatoria materializar la L.M.O. cuando se realicen aperturas, ensanches o rectificaciones de vía pública, se construyan edificios o aceras, o se modifiquen las existentes.

2.5.3. Traza y Dimensión de la L.M.O.

a) **Caso General:** La traza de la L.M.O. será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por la L.M.E. de las calles concurrentes, dependiendo su dimensión de este ángulo y de la suma de las distancias entre las L.M.E., según el siguiente cuadro:

S = (Suma de los anchos de las calles concurrentes en el cruce)	$a \leq 75^\circ$	$75^\circ < a < 85^\circ$	$85^\circ < a < 95^\circ$	$95^\circ < a < 105^\circ$	$105^\circ < a < 120^\circ$	$120^\circ < a < 135^\circ$	$a > 135^\circ$
$S \leq 24,00m.$	4	6	7	8	4	5	0
$24,00 < S \leq 42,00m.$	4	6	6	6	4	4	0
$42,00 < S \leq 70,00m.$	4	5	5	5	5	5	0
$S > 70,00m.$	4	4	4	4	4	4	0

b) La línea Municipal de Ochava comprendida en una urbanización especial aprobada por la Municipalidad se ajustará a la traza fijada en la urbanización.

2.5.4. Retiro Obligatorio de la L.M.O.

Cuando existe retiro de la L.M.E. también deberá respetarse un retiro obligatorio de la L.M.O. hasta la altura de 3,00 m. sobre la cota de la parcela respecto de la L.M.E. Dicho retiro se obtendrá trasladando la traza de la L.M.O. paralela a sí misma y conservando su dimensión.

2.5.5. Edificación detrás de la L.M.O.

En los casos en que se definen como obligatorios en el inciso 2.5.4. deberá materializarse la línea original de ochava a que se hace referencia en el artículo 2.5.3., mediante signos claros e inconfundibles a fin de establecer que la superficie del terreno comprendida entre la traza original y la de retiro pertenece a la parcela de esquina.

2.5.6. L.M.O. que comprende más de una parcela

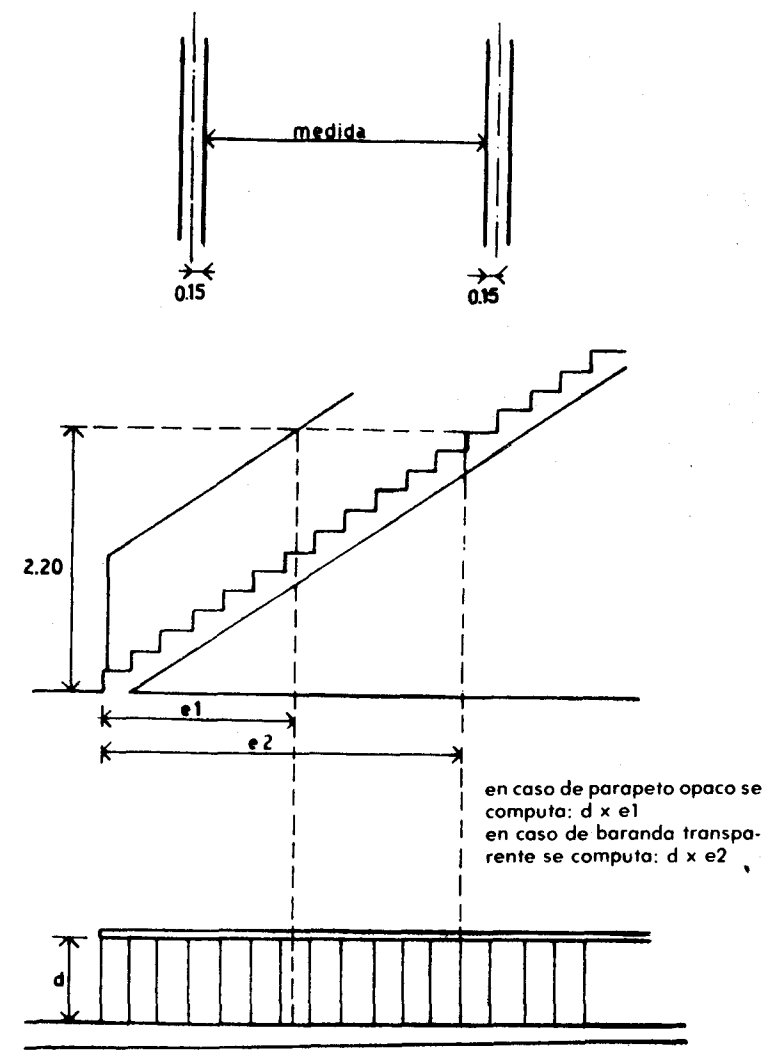
Cuando un eje divisorio entre parcelas intercepte una L.M.O. o la línea de retiro obligatoria de aquella, la traza correspondiente deberá respetarse en cada parcela. Los edificios que sobre ella se erijan no tendrán voladizos ni retiros, salvo que se construyan simultáneamente formando una unidad arquitectónica y previo establecimiento de una servidumbre, la que se instrumentará mediante escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad Inmueble. La reforma o demolición de una saliente en una parcela obliga a análogas obras en la otra parcela, a cuyo efecto la servidumbre deberá establecer esta obligación.

2.5.7. Cuerpos Salientes Cerrados sobre la L.M.O.

Por encima de los 3,00 m. sobre el nivel de la acera, sin rebasar las prolongaciones de las L.M.E. concurrentes, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la L.M.O. formando cuerpos salientes cerrados con un vuelo limitado como sigue:

NORMAS GENERALES
DE TEJIDO URBANO
FORMA DE MEDIR
LAS AREAS DESCUBIERTAS

fig. 2.1.2.1.



Angulo formado por la L.M.E. de las calles concurrentes

Vuelo Máximo del cuerpo cerrado

$\alpha \leq 75^\circ$
 $\alpha > 75^\circ$

1,50(*)
hasta el encuentro de las L.M.E.

* En ningún caso la edificación excederá una línea trazada en la acera paralela al cordón del pavimento y distante a 0,80 m. de la arista exterior de éste. En las certificaciones del nivel que se expidan para parcelas de esquina, se dejará constancia de la curvatura del cordón del pavimento actual o del que la Dirección resuelva adoptar en cada caso. En los edificios de esquina que avancen en pisos altos hasta el encuentro de las L.M.E. de las calles concurrentes, según lo establecido en este Inc., no se permitirá emplazar en la acera ningún apoyo para el soporte del saledizo.

2.5.8. **Cuerpos Salientes cerrados sobre el retiro obligatorio de la L.M.O.**

Por encima de los 3,00 m. sobre el nivel de la acera, se permite que los pisos altos avancen por fuera de la línea de retiro obligatorio de ochava siguiendo la prolongación de las Líneas Municipales de Edificación hasta su intersección, formando cuerpo saliente cerrado con la única limitación que cuando el ángulo formado por las mismas sea inferior a 75° , dicho cuerpo tendrá un vuelo máximo de 1,50 m.

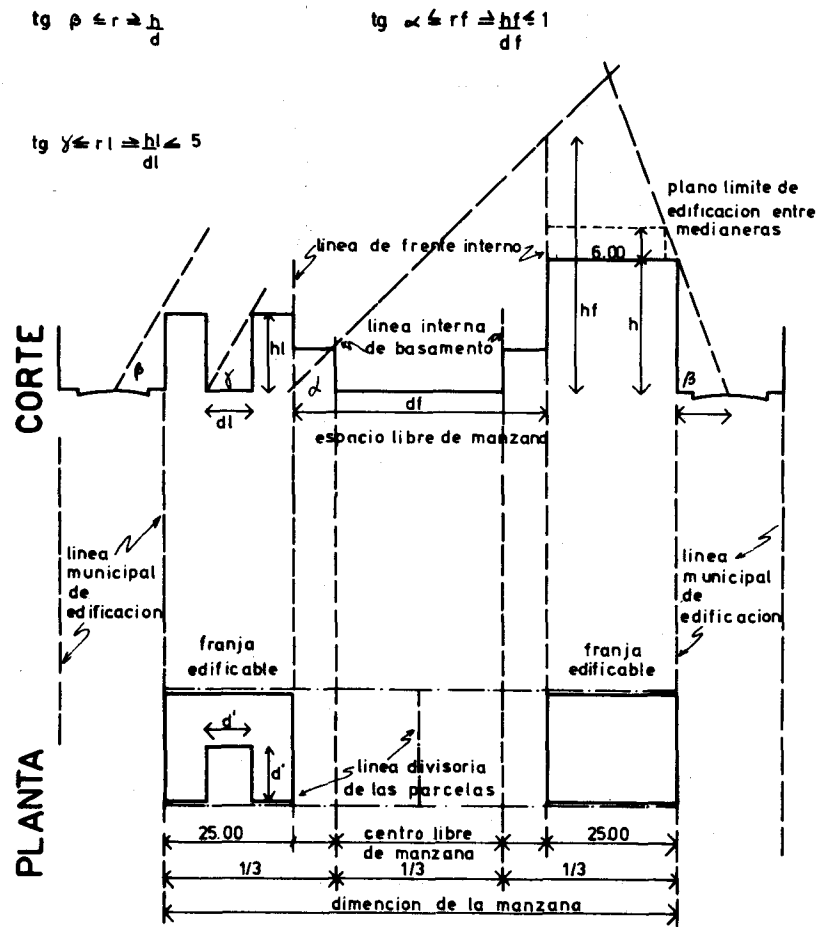
2.6. **LIMITACION DE ALTURA AEREA POR PROXIMIDAD CON EL AEROPUERTO**

Cuando se proyectan edificios nuevos o se incrementa la altura de edificios existentes ubicados en el área de cono de vuelo, deberá agregarse al expediente de solicitud de permiso, un comprobante de referencia de medida de altitud, expedido por autoridad aeronáutica competente.

NORMAS GENERALES
DE TEJIDO URBANO

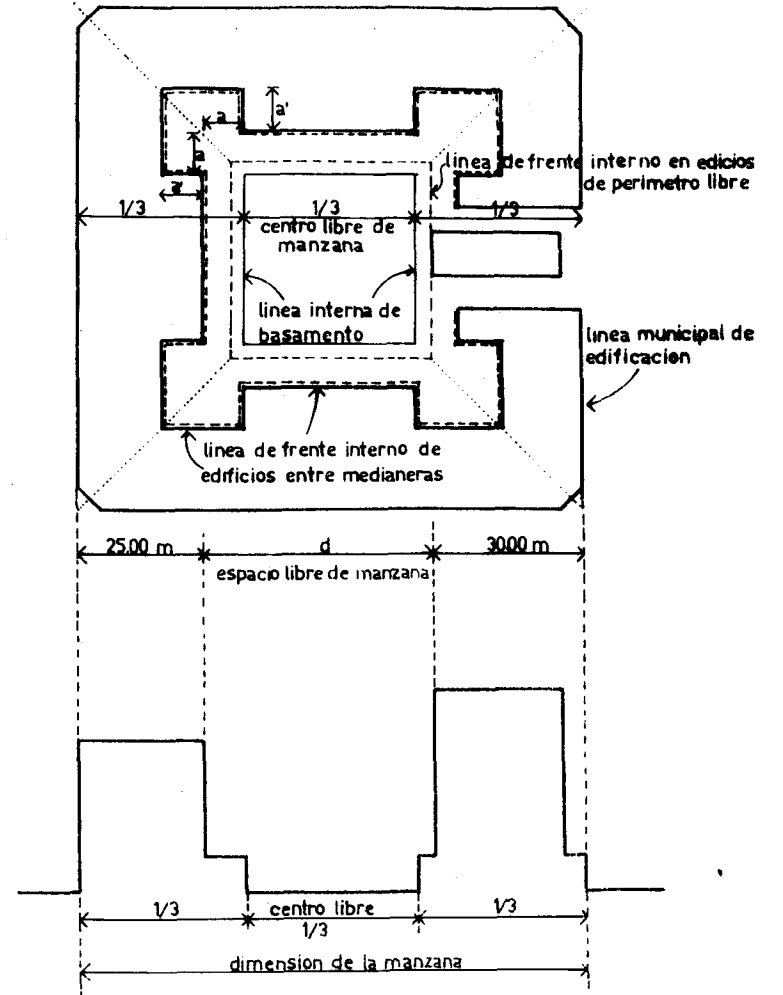
EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS
RELACIONES ENTRE ALTURAS Y SEPARACIONES
DE PARAMENTOS

fig. 2.2.2.



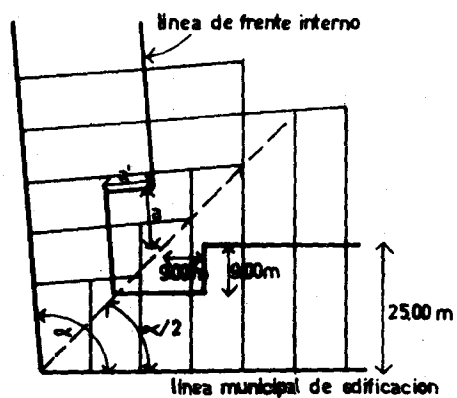
NORMAS GENERALES
DE TEJIDO URBANO
ESPACIO LIBRE DE MANZANA

fig. 2.2.3.a

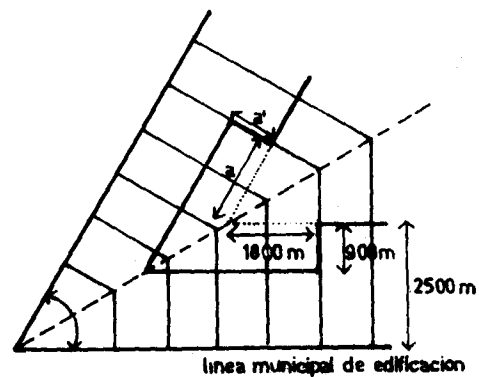


NORMAS GENERALES
DE TEJIDO URBANO
LINEA DE FRENTE INTERNO

fig. 2.2.3.b



$\alpha \leq 90^\circ$

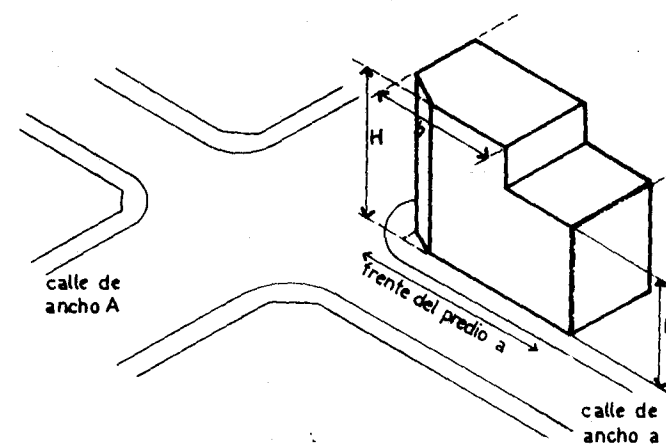
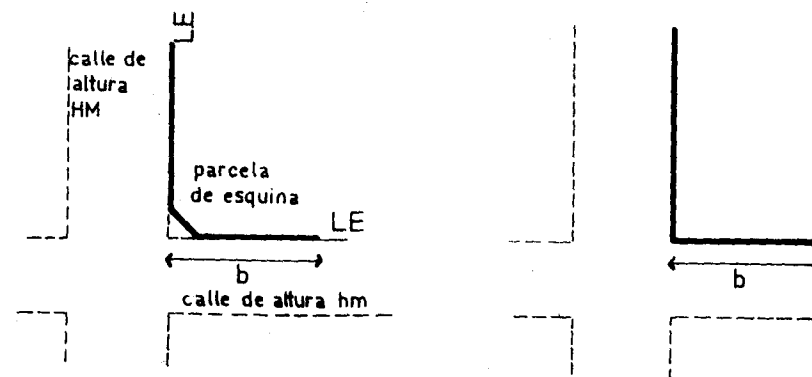


$\alpha \leq 90^\circ$

NORMAS GENERALES
DE TEJIDO URBANO

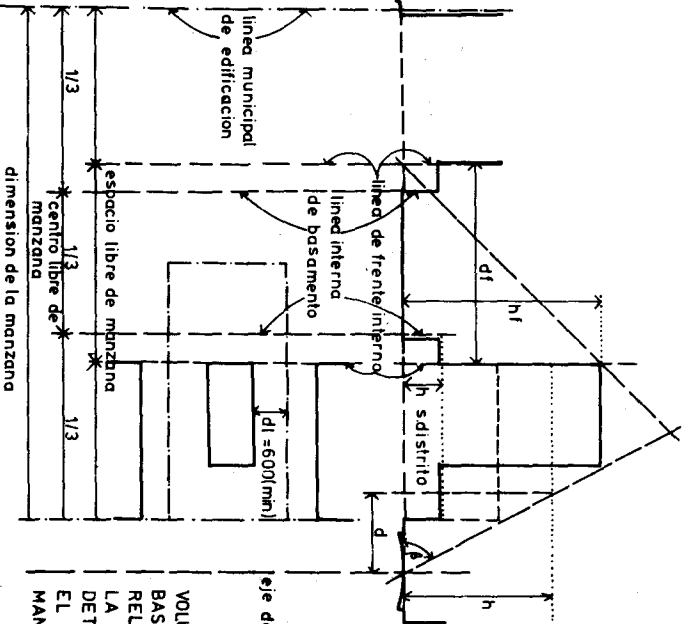
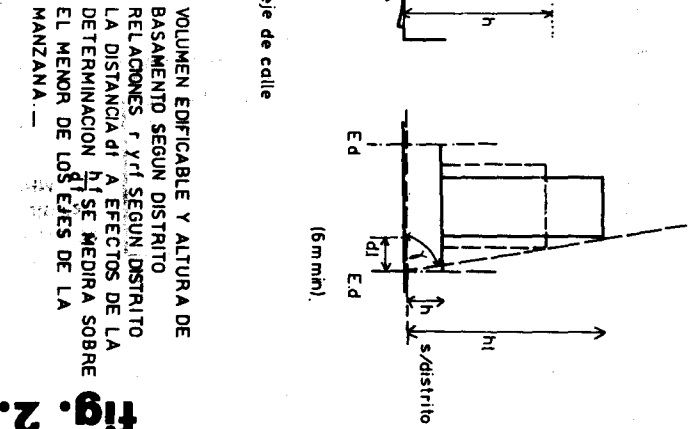
ALTURA DE EDIFICIOS FRENTE A
CALLES DE DIFERENTE ANCHO

fig. 2.2.7.1



**NORMAS GENERALES
DE TEJIDO URBANO
ALTURA DE EDIFICIOS DE PERIMETRO LIBRE**

fig. 2.3.3.

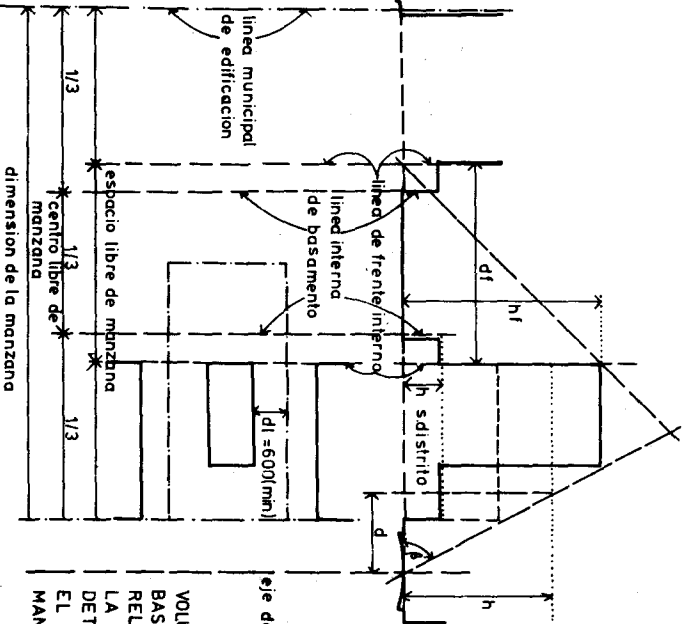
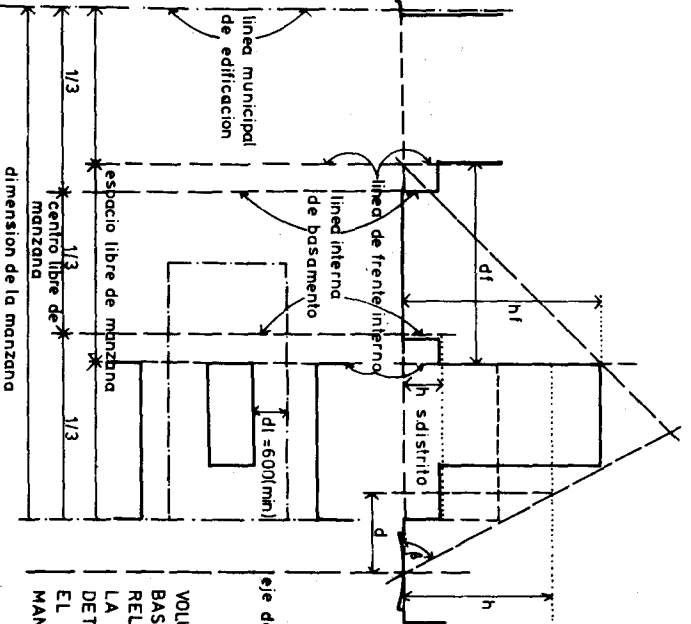


1985 r1 > h1
d
1985 r1 > h1
d1

1985 r1 > h1
d1

CORTE

PLANTA



SECCION III

ZONIFICACION EN DISTRITOS

3.1. NOMENCLATURA Y DELIMITACION DE LOS DISTRITOS

3.1.1. Nomenclatura

A los efectos de cumplimentar los propósitos y previsiones contenidas en esta Ordenanza, la Ciudad de Neuquén se divide en los tipos de distritos que más adelante se detallan, para los cuales se define el carácter y los usos del suelo.

Cada zona o distrito está designada, en primer lugar, por una letra mayúscula que expresa la característica dominante del distrito según los usos permitidos.

El número cardinal siguiente, indica una diferenciación dentro de la misma categoría de distrito que está condicionado principalmente por la intensidad de los usos y por los usos del suelo permitidos.

En ciertos casos, se agrega una nueva letra que tiene por objeto señalar una condición particular del distrito con relación a otros que poseen las demás características similares.

a) Distritos Residenciales - R -

Son zonas destinadas a la localización preferente de la vivienda con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose en el caso de los distritos residenciales generales usos conexos con el residencial.

R 1 — Residencial General de Densidad media-alta.

R 2 — Residencial General de Densidad media.

R 3 — Residencial Especial de Densidad media-baja.

R 4 — Residencial Especial de Densidad baja.

b) Distritos Centrales - C -

Se denominan así los agrupamientos de usos administrativos, financieros, comerciales y de servicio, a distintos niveles cuali y cuantitativos, que definen características diferenciales entre distintas categorías de centro. Tales actividades producen algún tipo de molestias que pueden perturbar las condiciones de habitabilidad de las áreas residenciales. Por esta razón, en estos distritos se admite el uso residencial pero con ciertos grados de restricción.

C 1 — Area Central Especial

C 2 — Area Central

c) Distritos de Equipamiento -E-

Se denominan así aquellas áreas que poseen adecuada accesibilidad y en donde se localizan usos que sirven al conjunto urbano y micro regional que por sus características físicas funcionales, generación de molestias, etc., no deben radicarse en áreas centrales o residenciales. En dichos distritos se admiten usos complementarios que contribuyan a mejorar la funcionalidad de aquellos.

E 1 — Equipamiento Mayorista

E 2 — Equipamiento Local

E 3 — Equipamiento Especial

d) Distritos Industriales -I-

Son zonas destinadas al agrupamiento de las actividades manufactureras y de servicio, y que por sus características admiten ser localizadas en el tejido urbano.

I 1 — Parque Industrial

I 2 — Mediana y Pequeña Industria

I 3 — Pequeña Industria, Talleres, Depósitos

e) Distritos de Urbanización Parque -UP-

Se trata de áreas asignadas a espacios abiertos, verdes y parquización de uso público.

f) Distritos Areas Especiales -AE-

Se trata de áreas afectadas por el emplazamiento de grandes obras de infraestructura.

g) Distrito de Area de Producción Agrícola -PA-

Se trata de áreas destinadas a la explotación agrícola.

h) Area de Estudio y reserva -AR-

Se trata de áreas destinadas a reserva para el crecimiento de la Ciudad de Neuquén a muy largo plazo.

3.1.2. Documentos Gráficos

Los planos, cuadros, gráficos y figuras que se mencionan en el texto de la presente Ordenanza, se consideran parte integrante de la misma.

Las figuras tienen carácter ilustrativo y ejemplificativo.

3.1.3. Ubicación de los Distritos

La localización y límite de los distritos especificados están indicados en el plano de delimitación de distritos, que se denomina Plano de Zonificación.

3.1.4. Delimitación de Distritos

Los deslindes que corresponden a manzanas completas están indicados y referidos al eje de calle.

Los deslindes que bordean una calle deben interpretarse como correspondiente a las parcelas frentistas a la misma, salvo que se estipule una determinada profundidad con respecto al eje de dicha calle.

3.2. NORMAS GENERALES SOBRE USOS DEL SUELO:

3.2.1. Usos del Suelo

En todo el ejido Municipal y de acuerdo a la división en distritos especificada en el inciso 3.1.1., los usos permitidos y las restricciones que los condicionan, los factores de ocupación de suelo y los requerimientos de estacionamiento, son los que resultan de las listas de Usos para cada Distrito.

3.2.2. Clasificación de Industrias y Servicios según molestias

Las industrias y servicios se agrupan en cinco categorías denominadas "grados de molestias" según los inconvenientes y molestias que las mismas originan o pueden originar conforme al listado que se detalla en el cuadro N° 2.

3.2.3. Clasificación Urbanística de Industrias

Para la determinación de las clases de industrias y servicios mencionados en el cuadro N° 2, se aplicará la Clasificación Urbanística de las Industrias según se detalla en cuadro N° 3.

3.2.4. Nueva Radicación Industrial

Para la radicación de nuevas actividades industriales deberán cumplirse además de los requisitos del inc. 3.2.2. las disposiciones de las leyes nacionales que rigen la materia y las normas especiales para las nuevas radicaciones industriales.

3.2.5. Clasificación de Depósito según molestias

Se definen cinco categorías de "grados de molestias" según los inconvenientes que los depósitos originan o pueden originar, conforme al listado del cuadro N° 4.

3.2.6. Clasificación Urbanística de Depósito

Las clases de depósitos mencionados en el cuadro N° 4, serán determinados aplicando el Cuadro de Clasificación Urbanística de los depósitos N° 5.

3.2.7. Limitación de Almacenaje

La cantidad máxima de material por unidad de superficie de la parcela que será permitido almacenar en las distintas clases de Industriales y Depósitos, serán la indicada en el cuadro N° 6 de Cantidades Máximas Admisibles en Depósitos.

3.2.8. Depósitos Complementarios de Industrias

Los depósitos complementarios de una industria que se localicen en una misma parcela donde se desarrolle la actividad principal se regirán, a los fines de la zonificación, por las normas que regulen la actividad principal. a

3.2.9. Depósito Complementario de Comercio Minorista

Los depósitos complementarios de comercio Minorista que se localicen en la misma parcela, que no superen una vez y media la superficie asignada al local de ventas, no serán consideradas como depósitos a los fines de la zonificación.

La superficie total resultante de sumar la del depósito, la del local de ventas y las dependencias, no podrá exceder la superficie máxima establecida para el rubro correspondiente de comercio minorista.

3.2.10. Depósito Complementario de Comercio Mayorista

Los depósitos complementarios de comercio mayorista se ajustarán, a los fines de la zonificación, a lo especificado en los incisos 3.2.5. y 3.2.6.

3.2.11. Usos no consignados

Los usos que no están consignados en los cuadros 1, 2, y 4 deberán ser expresamente autorizados. En esos casos el solicitante deberá presentar una memoria detallada del uso que propone implantar, para que la Municipalidad se pronuncie sobre la inclusión del uso en la presente Ordenanza.

3.3. ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA Y ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS

3.3.1. Toda actividad que por su naturaleza requiere operar con vehículos de carga, deberá tener los espacios adecuados para que las tareas de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y en forma de no afectar el tránsito de la vía pública. En las tareas mencionadas, además de la carga y descarga propiamente dicha se incluyen las maniobras que los vehículos deben realizar para salir marcha adelante y la espera de los mismos.

Las siglas utilizadas en las listas de usa por zona tienen el siguiente significado:

1a - Un espacio para un camión con superficie mínima para carga y descarga de 40 m2.

1b - Superficie mínima para carga y descarga de 80 m2.

1c - Superficie no inferior a la que resulta de computar un espacio de 50 m2 por cada camión que opere simultáneamente.

Considerándose el número de espacios según la siguiente relación:

Nº de espacios por vehículos de carga	Superficie cubierta total
1	Inferior a los 1.000 m2
2	de 1.001 a 2.500 m2.
3	de 2.501 a 5.000 m2.
4	de 5.001 a 10.000 m2.
5	de 10.001 a 20.000 m2.
1	por cada 20.000 m2 adicional o fracción

1d - 40% de la superficie de la parcela destinada a dicho uso

1e - 10% de la superficie total construida, con superficie mínima para carga y descarga de 40 m2

1f - 5% de la superficie total construida, con superficie mínima para carga y descarga de 40m2.

1g - Se deberán solicitar a la Municipalidad normas especiales para cada caso particular.

3.3.2. Requerimiento para Guarda y Estacionamiento de vehículos

Para los usos que se detallan en las listas de usos para cada distrito se deberán prever los espacios necesarios para guarda y estacionamiento de los vehículos de los que habitan o trabajan en el lugar.

Cada vehículo deberá tener libre ingreso y egreso de la parcela, sin que ello implique la movilización de otro rodado.

Se considera un módulo de 25 m2 de superficie para cada vehículo, como superficie de estacionamiento incluida la circulación de los mismos. Las exigencias para cada uso son las que se indican en las listas de uso para cada distrito.

Las denominaciones empleadas en las listas mencionadas tienen el siguiente sentido:

1 : 1 (uno) módulo cada 60 m2 construidos de superficie total.

2 : Sin audotiro, 1 (uno) módulo cada 150 m2 de la superficie total construida, con auditorio, añadir, a lo anterior lo requerido en el punto 3.

3 : 1 (uno) módulo cada 12 asientos del salón auditorio o del espectáculo que admita mayor número de público.

4 : 1 (uno) módulo cada 50 m2 de la superficie destinada a uso público.

5 : Con salón de lectura mayor de 500 m2 20% de la superficie de dicho salón.

6 : Con salón mayor de 600 m2 60% de la superficie de uso público.

7 : 1 (uno) módulo cada 120 m2 de la superficie de uso público.

8 : 1 módulo cada 200 m2 de la superficie total construida.

9 : 1,5 módulos por puesto.

10: Con superficie destinada a expansión y venta, atención y circulación de público igual

o mayor de 1.000 m2. dos veces dicha superficie. Con superficie menor de 1.000 m2., 1,5 veces dicha superficie.

11: 1 (uno) módulo cada 150 m2 de la superficie total construida.

12: 1 (uno) cada 3 docentes o profesionales.

13: 1 (uno) módulo cada 3 aulas.

14: 1,5 (uno y medio) módulo cada aula, gabinete o taller

15: 2 (dos) módulos cada aula, gabinete o taller.

16 : 1 (uno) Módulo cada 100 m2. de la superficie total construida.

17 : 1 (uno) espacio de 15 m2 como mínimo, con el lado menor que debe ser mayor o igual a 2,5 m por unidad. Cuando la superficie de la unidad sobrepase los 150m2. se deberán prever dos espacios.

18 : 1 (uno) módulo cada 90 m2. construidos de superficie total.

19 : 10% de la superficie total construida, con superficie mínima de estacionamiento de dos módulos.

20 : 4 (cuatro) módulos.

21 : 2 (dos) módulos.

22 : Casos con internación, 1 (uno) módulo cada 6 camas más 1 (uno) módulo por profesional. Casos sin internación, 10% de la superficie total construida.

23: 1 (uno) módulo cada 8 camas más 1 (uno) módulo por profesional.

24 : Salón de 400 m2 o más, 30% de la superficie total construida.

25 : 60% de la superficie cubierta y/o descubierta destinada a dicho uso.

26 : 1 (uno) módulo cada 2 habitaciones.

27 : 1 (uno) módulo cada 45 m2 de la superficie total construida.

28 : 1 (uno) módulo cada 10 camas, más 1 (uno) módulo para encargada o dueño.

29 : Se deberán solicitar a la Municipalidad normas especiales en cada caso particular.

3.3.3. Restricciones establecidas en las listas de usos por zonas:

Las siglas utilizadas en las columnas primera y segunda, de dicha lista, tienen el siguiente significado:

0: Permitido.

1: Con restricciones del distrito para el uso residencial

2: Superficie cubierta máxima 100 m2.

3: Superficie cubierta máxima 500 m2.

4: Superficie cubierta máxima 1.500 m2 máximo desarrollo sobre línea Municipal 30 m.

5: Superficie cubierta máxima 2.500 m2.

6: Superficie cubierta máxima 5.000 m2.

7: Superficie de parcela máxima 5.000 m2.

8: Superficie de parcela máxima 10.000 m2.

9: Uso condicionado: Si existe depósito o tanque de inflamables la actividad no puede desarrollarse en la misma parcela donde haya otros usos no complementarios.

10: Máximo una unidad por parcela y solo como uso complementario.

11: El Consejo Asesor efectuará en cada caso un estudio para informar la conveniencia o no de la localización proyectada.

12: Solamente los de las clases permitidos según cuadros 5 y 6.

13: ACTIVIDADES INDUSTRIALES ARTESANALES Y DE SERVICIOS: Deben cumplir con las restricciones establecidas en el cuadro 2 y cuadro 3.

14: Se ajustará a la reglamentación especial establecida para este uso, contenida en la Sección IV de la presente Ordenanza.

15: Sólo se permitirá como complemento de los usos asignados y de acuerdo a las necesidades de los mismos.

X: El que resulte de las normas de tejido.

C: En cada caso el Consejo Asesor informará para su determinación.

3.4. NORMAS ESPECIFICAS PARA CADA DISTRITO

3.4.1. Distritos Residenciales -R-

3.4.1.1 Distrito R1

1 - **Carácter:** Areas destinadas al uso residencial de densidad media alta, en las cuales se admiten usos compatibles con la vivienda.

2 - **Delimitación:**

Poligono Norte: Futura Autopista Cipolletti-Neuquén (Dr. Ramón); Alte. Brown; El Mirador, Avda. Argentina traza futura Autopista Neuquén-Cipolletti (Federico Leloir); Conquistadores del Desierto; Int. Linares; Primeros Pobladores; Tronador; 50 m. al Norte de la L.M. Norte de Félix San Martín -Bahía Blanca- Entre Ríos; Islas Malvinas; Antártida Argentina; Jujuy; Leguizamón; 50m. al Norte de la L.M. Norte de Julián Lastra; Cornelio Saavedra; 12 de Septiembre; Insp. Gatica; Chrestia; Limite Sur de la Mensura Cooperativa Gamma; limite Este de la Mensura de la Cooperativa Gamma; cerrado el poligono.

Nota: Se excluyen los lotes frentistas a las calles:

Gob. Anaya; Insp. Gatica; Chrestia; Int. Linares; Conquistadores del Desierto; Tronador; Leguizamón; entre San Martín y 50m. al Norte de la L.M. Norte de J.J. Lastra; Jujuy; entre San Martín y Antártida Argentina; Entre Ríos, entre Independencia e Islas Malvinas; Bahía Blanca entre San Martín y 50m. al Norte de la L.M. Norte de Félix San Martín; Antártida Argentina entre Avda. Argentina y Jujuy; Islas Malvinas entre Avda Argentina y Entre Ríos.

Poligono Sur: 50m. al Sur de la L.M. Sur de Julián Lastra; Leguizamón; Fray Luis Beltrán; Tte. Gral. Pablo Ricchieri; Bahía Blanca; 50m. al Sur de la L.M. Sur de Perticone; Tronador; Copahue; Lanin; Cornelio Saavedra, cerrado el poligono.

Nota: Se excluyen los lotes frentistas a las calles:

Gob. Anaya; Insp. Gatica; Río Negro; Int. Linares; Tronador.

3 - **Subdivisión:** Según Normas generales de la Ordenanza Nº 1456/78, 1361/77. "Fraccionamiento de la Tierra y Urbanización"

Ancho mínimo de frente 12 m.

Superficie mínima de lote 300 m2.

4 - **Tipología Edilicia:** Se admiten edificios entre medianeras y de Perímetro Libre. A los efectos de la aplicación de las fórmulas de relaciones de altura (r, rl y rf) la Avda. Argentina; Avda. Olascoaga y las Diagonales se considerarán de un ancho total de (20) veinte metros.

4a- **Edificios entre medianera: Tejido:** Cumplirán las disposiciones generales de la presente Ordenanza;

$$r \geq \frac{h}{d} \leq 1,5$$

F.O.S. máximo: 0,60, salvo lo dispuesto en la lista de usos para la zona.

F.O.T. mínimo: 0,30.

F.O.T. máximo: = se admitirán distintos grados de ocupación total conforme a las siguientes relaciones:

<u>F.O.S.</u>	<u>F.O.T. Máximo</u>
Más de 0,50 a 0,60	1,5
Más de 0,40 a 0,50	1,6
Más de 0,30 a 0,40	1,7

4b- **Edificios de perímetro libre: Tejido:** Cumplirán con las disposiciones generales de la presente Ordenanza.

$$r \geq \frac{h}{d} \leq 2$$

$$rl \geq \frac{hl}{dl} \leq 4$$

F.O.S. máximo: 0,60

F.O.T. mínimo: 0,30.

F.O.T. máximo: = se admitirán distintos grados de ocupación total conforme a las siguientes relaciones.

<u>F.O.S.</u>	<u>F.O.T. Máximo</u>
Más de 0,50 a 0,60	1,5
Más de 0,40 a 0,50	1,6
Más de 0,30 a 0,40	1,7
Más de 0,23 a 0,30	1,75
Más de 0,15 a 0,23	1,8

5 - **Usos:** Los que surjan de la lista para la zona

6 - Ver artículo 3.4.11.1. "Estímulo por Englobamiento".

3.4.1.2 Distrito R2

1 - **Carácter:** Areas destinadas al uso residencial con viviendas individuales y colectivas de densidad media y altura limitada, en las cuales se admiten usos compatibles con la vivienda.

2 - **Delimitación:**

Polígono Nor-este (1): Traza futura Autopista Neuquén-Cipolletti línea máxima creciente del Río Neuquén, y reglamentaciones Nacionales, Provinciales, Municipales; sobre líneas de riberas; vías del F.C.G.R.; Conquistadores del Desierto, cerrando el polígono.

Nota: Se excluyen los lotes frentistas a las siguientes calles: Conquistadores del Desierto; Borlenghi; Río Mocoretá.

Polígono Noroeste: Limite Sur de la expansión del Parque Industrial; Ruta 234; prolongación hacia el Este del limite Sur de la Mensura de la Cooperativa Coperso; Jesús María; San Francisco y su prolongación al Oeste hasta Ruta 234; Ruta 234; limite Este de la Mensura Cooperativa Gamma; limite Sur de la Mensura de la Cooperativa Gamma; Vicente Chrestia; Insp. Gatica; Vías del F.C.G.R.; Cornelio Saavedra; 50 m. al Norte de la L.M. Norte de Julián Lastra; Sgto. M. Bejarano; Vías del F.C.G.R.; Canal de Riego Secundario 8; Capitán Emilio Crouzeilles; Necochea; Gasoducto Plaza Huinca General Conesa; traza futura Autopista Cipolletti-Neuquén (Dr. Ramón); limite Oeste del Barrio Alta Barda; limite Sur de la Cooperativa de Salud Pública y su continuación hacia el Oeste, línea paralela a la Ruta 234, a mil metros al Oeste tomados a partir del eje de la misma en forma ortogonal, cerrando el polígono.

Nota: Se excluyen los lotes frentistas a las siguientes calles:

Rafaela; Cnel. Enrique Godoy; Rufino Ortega; Tte. Juan Cruz Solalique; Padre Mascardi; Chaco; Catriel; Gdor. Anaya; Vicente Chrestia; Insp. Gatica.

Polígono Sur: 50 m. al Sur de la L.M. Sur de Julián Lastra; Cornelio Saavedra; Lanin; Copahue; Tronador; Urmendio del Carmen Figueroa; Obrero Argentino; Copahue; Paimún; Arroyo Villa María; Tronador; Eliseo Boerr; Inten. Linares; limite Norte Balneario Municipal; Simón Bolívar; Bahía Blanca; limite Sur de las parcelas 4 y 5; Santa Cruz; Gral. Juan M. de Pueyrredón; Río Negro; Chocón; José Fava; Onésimo Leguizamón; Río Senguerr; Ignacio Rivas; Arroyo que cruza la chacra 87 y 62; Alfonsina Storni; Arroyo que cruza la chacra 182; Sgto. M. Bejarano, cerrando el polígono.

Nota: Se excluyen los lotes frentistas a las siguientes calles: Insp. Gatica; Río Negro; Int. Linares; Tronador.

Polígono Noreste (2): Famaillá; Tafi Viejo; Alejandro M. de Aguado; Obrero Argentino; cerrando el polígono.

Polígono Este: Urmendio del Carmen Figueroa; Santa Rosa; Tte. Gral. Pablo Ricchieri; Los Alamos; cerrando el polígono.

Polígono Colonia Valentina: Maquinchao; O'Connor; Puerto Deseado; Línea Divisoria parcelas 28 y 29; S. Ignacio; Choele Choele; cerrando el polígono.

3 - **Subdivisión:** Según normas generales de la Ordenanza N° 1361/77, 1456/78.

Fraccionamiento de la Tierra y Urbanización:

Ancho mínimo de frente 12 mts.

Superficie mínima de lote 300 m2.

4 - **Tipología Edilicia:** Se permiten edificios entre medianeras y de perímetro libre de altura limitada.

A los efectos de la aplicación de las fórmulas de relaciones de altura (r, rl y rf) la Avda. Olascoaga y las Diagonales se considerarán de un ancho total de (20) veinte metros.

Edificios entre Medianeras: Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de la Presente Ordenanza.

$$r \geq \frac{h}{d} \leq 1$$

F.O.T. mínimo: 0,15

F.O.T. máximo: 0,80

F.O.S. máximo: 0,60 salvo lo dispuesto en la lista de usos para la zona.

Altura Máxima: En aquellas parcelas sin los servicios esenciales (agua corriente, cloacas, energía eléctrica, y gas natural), la altura máxima permitida será de 0,60 m. Cuando se empleen techos inclinados, la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá sobrepasar los planos límites indicados.

4b- **Edificios de Perímetro libre: Tejido:** Cumplirán con las disposiciones generales de la presente Ordenanza.

$$r_l \geq \frac{h_l}{d_l} \leq 1 \quad r_l \geq \frac{h_l}{d_l} \leq 1,5$$

F.O.T. mínimo: 0,15

F.O.T. máximo: 0,80

F.O.S. máximo: 0,60- debiendo cumplir con las normas de tejido urbano, salvo lo dispuesto en la lista de usos para la zona.

Retiro de Frente Mínimo: 400 mts.

Altura Máxima: 12 m. a contar desde la cota de la parcela. Se permitirá la construcción de dos pisos retirados dentro de un plano delimitado por una línea a 45° desde la altura 12 m. y con un plano límite de 17,4 m. desde la cota de la parcela.

Cuando se empleen techos inclinados, la semisuma de las alturas máximas y mínimas de la cubierta no podrá sobrepasar los planos límites indicados.

5 - **Usos:** Se admitirá los usos que resultan de aplicar la lista correspondiente a la zona.

Nota: En los lotes frentistas a Avda. Olascoaga solo se permitirá el uso de vivienda.

6 - Ver Artículo 3.4.11.1 "Estímulo por Englobamiento".

LISTA DE USOS PARA ZONA R1 y R2				
USOS	Ver Notas al pie	F.O.S. MAX	Estacio- namiento	Lugar P/ Carga Y Descarga
ADMINISTRACION PUBLICA				
Cuartel de Bomberos	11	X	29	—
Oficinas descentralizadas (Registro Civil, D.G.I., Teléfonos, etc.).	11	X	1	—
Policia, Comisaria.	11	X	16	—
Estafeta Postal	0	X	—	—
COMERCIO MINORISTA				
Farmacia	3	X	11	—
Antiguedades, floreria, semilleria y articulos para jardineria, merceria, botoneria y fantasias. —Papeleria, libreria, cartoneria. Impresos, cotillon, filatelia, venta de discos y grabaciones, juguetes. —Perfumeria, articulos de limpieza y tocador, textiles, pieles, cueros, articulos personales y del hogar y afines, regalos.	2	X	11	—
Productos Alimenticios, bebidas tabacos, excluidas ferias, mercados, supermercados y autoservicio.	2	X	—	—
Cerrajeria.	2	X	—	—
Kiosco, diarios, revistas, cigarrillos, loteria, golosinas, etc.	0	X	—	—
CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO				
Club deportivo con instalaciones al aire libre (exceptuando estadios). —Templo.	0	C	29	—
Café concert, boite, salón de baile, casas de fiestas.	11	X	29	—
Gimnasio, natatorio.	0	X	1	—
Exposición, Galeria de Arte	3	X	7	—
Club social y cultural.	3	X	1	—
Biblioteca Local.	0	X	5	—
Museo Clase II (condicionado por el inmueble)	0	—	—	—

LISTA DE USOS PARA ZONA R1 y R2				
USOS	Ver Notas al pie	F.O.S. MAX.	Estacio- namiento	Lugar P/ Carga Y Descarga
EDUCACION				
Pre-escolar, primaria.	0	30%	13	—
Escuela diferencial.	0	30%	14	—
Escuela o colegio con internado.	0	40%	15	—
Secundaria.	0	50%	14	—
Institutos técnicos, academicas	0	60%	14	—
Guarderia	0	50%	12	—
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS				
Depósitos de Agua	0	C	19	1g
RESIDENCIA				
Asilo para ancianos (residencia). Hogar Infantil.	0	30%	19	—
Convento	0	30%	29	—
Casa de pensión	0	X	28	—
Vivienda colectiva	0	X	18	—
Vivienda individual	0	X	17	—
SANIDAD				
Primeros auxilios, consultorios externos	0	X	21	—
Casa de reposo y convalescencia.	0	X	19	1g
Dispensario	0	X	21	—
Hospital	0	50%	19	1g

LISTA DE USOS PARA ZONA

R1 y R2

USOS	Ver Notas al pie	F.O.S. MAX	Estacionamiento	Lugar P/ Carga Y Descarga
Sanatorios Privados	0	X	22	1g
Hospital especializado Clase II (con internación)	11	C	22	1g
Hospital especializado Clase I (Sin internación)	0	50%	22	1g
Sanatorio para enfermos mentales.	11	C	19	1g
SERVICIOS				
Estación de servicio y garage comercial (menos de 300 coches por cuadra).	11/9	X	—	—
Hoteles y otros lugares de alojamiento, salvo hoteles por hora.	0	X	26	1g
Alimentación en general	3	X	1	1a
Bancos y oficinas crediticias y financieras	2	X	27	1a
Estudios y consultorios profesionales.	2	X	27	—
Bar, café, personales directos en general, peluquería, barbería.	2	X	—	—
Lavandería, tintorería (receptoría).	2	X	11	—
Estudios y Consultorios de profesionales anexos a viviendas.	0	X	—	—

REFERENCIAS PARA LAS ZONAS R1 Y R2

- 01: Permitido
- 2: Superficie cubierta máxima 100m².
- 3: Superficie cubierta máxima 500m².
- 9: **Usos Condicionado:** Si existe depósito o tanque de inflamables; la actividad no puede desarrollarse en la misma parcela donde haya otros usos no complementarios.
- 11: El Consejo Asesor efectuará en cada caso un estudio para informar la conveniencia o no de la localización proyectada.
- X: El que resulte de las normas del tejido.
- C: En cada caso el Consejo Asesor informará para su determinación

ESTACIONAMIENTO

- 1: 1 (uno) Módulo cada 60 m², cosntruidos de superficie total.
- 5: Con salón de lectura mayor de 500 m². 20% de la superficie de dicho salón
- 7: 1 (uno) módulo cada 120 m², de la superficie de uso público.
- 11: 1 (uno) módulo cada 150 m². de la superficie total construida.
- 12: 1 (uno) módulo cada 3 docentes o profesionales.
- 13: 1 (uno) módulo cada 3 aulas.
- 14: 1,5 (uno y medio) módulo cada aula, gabinete o taller.
- 15: 2 (dos) módulos cada aula gabinete o taller.
- 16: 1 (uno) módulo cada 100 m² de la superficie construida total.
- 17: 1 (uno) Espacio de 15 m² como mínimo, con el lado menor que debe ser mayor o igual a 2,5 mts. por unidad, cuando la superficie de la unidad sobrepase los 150 m². se deberán proveer 2 (dos) espacios.
- 18: 1 (uno) módulo cada 90 m². construidos de superficie total.
- 19: 10% de la superficie total construida, con superficie mínima de estacionamiento de 2 (dos) módulos.
- 20: 4 (cuatro) módulos.
- 21: 2 (dos) Módulos.
- 22: **Casos con Internación:** 1 (uno) módulo cada 6 camas, más 1 (uno) módulo por profesional. **Caso sin Internación:** 10% de la superficie total construida.
- 26: 1 (uno) módulo cada 2 habitaciones.
- 27: 1 (uno) módulo cada 45 m². de la superficie total construida.
- 28: 1 (uno) módulo cada 10 camas, más 1 (uno) módulo para encargado o dueño.
- 29: Se deberán solicitar a la Municipalidad normas especiales para cada caso en particular.

LUGAR PARA CARGA Y DESCARGA

- 1a: 1 (uno) espacio para un camión con superficie mínima para carga y descarga de 40 m².
- 1g: Se deberán solicitar a la Municipalidad normas especiales para cada caso.

3.4.1.3 Distrito R3

- 1 - **Carácter:** Areas destinadas al uso residencial especial con viviendas individuales y colectivas de densidad media baja y altura limitada.
- 2 - **Delimitación:** José Fava; Chocón; Río Negro; Humahuaca; La Quiaca y Onésimo Leguizamón, cerrando el polígono.
Nota: Se excluyen los lotes frentistas la calle Río Negro.
- 3 - **Subdivisión:** Según las normas generales de la Ordenanza N° 13612/77, 1456/78. Fraccionamiento de la tierra y Urbanización:
Ancho mínimo de frente 20 m.
Superficie mínima de lote 800 m2.
- 4 - **Tipología Edilicia:** Se permiten edificios entre medianeras y de perímetro libre de altura limitada.
A los efectos de la aplicación de las fórmulas de relaciones de altura (r, rl y rf) la Avda. Olascoaga se considerará de un ancho total de (20) veinte metros.
- 4a- **Edificios entre medianeras: Tejido:** Cumplirán las disposiciones generales de la presente Ordenanza. Con excepción de las referentes a Línea de Frente Interno (Art. 2.2.3.)

$$r \geq \frac{h}{d} \leq 0,60$$

F.O.T mínimo: = 0,15
F.O.T. máximo: = 0,50
F.O.S. máximo: = 0,30- debiendo cumplir además con las normas de tejido urbano.

Altura Máxima: 9,30 mts. a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro. Cuando se empleen techos inclinados, la semisuma de las alturas máximas y mínimas de la cubierta no deberá sobrepasar los planos límites indicados.
En los casos en que no se puede llegar a la altura máxima permitida debido a un ancho de

calle que no cumple con la relación $r \geq \frac{h}{d} \leq 0,60$, se podrá retirar la línea de edificación

hasta que satisfaga dicha relación siempre y cuando se cumplan todos los requisitos expresados en la presente Ordenanza.

- 4b- **Edificios de perímetro Libre: Tejido:** Cumplirán con las disposiciones generales de la presente Ordenanza. Con la excepción de las referentes a los Artículos 2.3.4. y 2.3.6.

$$r \geq \frac{h}{d} \leq 1 \qquad rl \geq \frac{hl}{dl} \leq 1,5$$

F.O.T. mínimo : = 0,15
F.O.T. máximo: = 0,50
F.O.S. máximo: = 0,30- debiendo cumplir además con las normas de tejido urbano.

Retiro de Frente Mínimo: 6,00 mts.
Altura Máxima: Similar a la dispuesta para edificios entre medianera, salvo que el plano límite para la construcción de pisos retirados se fija a 17,4 mts. desde la cota de la parcela.

- 5 - **Usos:** Los que surjan de la lista de usos.
En los lotes frentistas a la Avda. Olascoaga, solo se permitirá el uso de vivienda colectiva y vivienda individual.
- 6 - Ver Artículo 3.4.11.1. "Estímulo por Englobamiento".

LISTA DE USOS PARA ZONA

R 3

USOS	Ver Notas al plé	F.O.S. MAX.	Estacionamiento	Lugar P/ Carga Y Descarga
ADMINISTRACION PUBLICA				
Estafeta Postal	0	X	—	
COMERCIO MINORISTA				
Florería, Semillería y Art. para Jardinería	0	X	11	
Papelería, Librería, Impresos Cotillón, Filatelia, Venta de Discos y Grabaciones y Juguetes. —Perfumería, Art. de Tocador y Limpieza	0	X	11	
Productos Alimenticios, bebidas y tabaco, excluido ferias, mercados y supermercados.	0	X	—	
Antiguedades, Farmacia.	0	X	11	
Kioscos, diarios, revistas, cigarrillos, lotería, golosinas, etc.	0	X	—	
CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO				
Club deportivo con instalaciones al aire libre (excepto estadios), Templos.	0	C	29	
Exposición, Galerias de Arte.	0	X	7	
Biblioteca Local	0	X	5	
Club Social y Cultural	0	X	1	
Museo Clase II (condicionados por el inmueble)	0	—	—	
EDUCACION				
Pre-Escolar y Primaria.	0	30%	13	
Guardería.	0	50%	12	
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS				

LISTA DE USOS PARA ZONA

R 3

USOS	Ver Notas al pie	F.O.S. MAX.	Estacio- namiento	Lugar P/ Carga Y Descarga
Depósitos de Agua	0	C	19	1g
RESIDENCIA				
Asilo para ancianos	11	30%	19	
Vivienda Colectiva.	0	X	18	
Vivienda Individual	0	X	17	
SANIDAD				
Casa de Reposo y Convalecencia	11	C	19	1g
Primeros Auxilios y Consultorios Externos	0	X	21	
SERVICIOS				
Alimentación en General	0	X	1	1a
Café, Bar.	0	X	—	
Estudios y Consultorios Profesionales anexos a viviendas	0	X	—	

REFERENCIAS PARA ZONA R 3

0: Permitido.

11: El Consejo Asesor efectuará en cada caso un estudio para informar la conveniencia o no de la localización proyectada.

X: El que resulte de las normas de tejido.

C: En cada caso el Consejo Asesor informará para su determinación.

ESTACIONAMIENTO

1: 1 (uno) módulo cada 60 m2. de superficie total construida.

5: Con salón de lectura mayor de 500 m2.; 20% de la superficie de dicho salón.

7: 1 (uno) módulo cada 120 m2. de la superficie total construida.

11: 1 (uno) módulo cada 150 m2. de la superficie total construida.

12: 1 (uno) Módulo cada 3 docentes o profesionales.

13: 1 (uno) módulo cada 3 aulas.

17: 1 (uno) espacio de 15 m2. con mínimo con el lado menor que debe ser mayor o igual a 2,5 m. por unidad. Cuando la superficie de la unidad sobrepase los 150 m2. se deberán prever 2 (dos) espacios.

18: 1 (uno) módulo cada 90 m2. construídos de superficie total.

19: 10% de la superficie total construída, con superficie mínima de estacionamiento de 2 (dos) módulos.

21: 2 (dos) módulos.

29: Se deberán solicitar a la Municipalidad normas especiales en cada caso particular.

LUGAR PARA CARGA Y DESCARGA

1a: 1 (uno) espacio para un camión con superficie mínima para carga y descarga de 40m2.

1g: Se deberán solicitar a la Municipalidad normas especiales en cada caso particular.

3.4.1.4 Distrito R4

- 1 - **Carácter:** Áreas destinadas al uso residencial especial con viviendas individuales y colectivas de densidad baja y altura limitada.
- 2 - **Delimitación:** Sobrante del Lote Oficial 3, Rincón de Emilio, que comprende las siguientes parcelas: N° 1 al N° 8; R0; S1 al S3 y el resto del Sector Este.
- 3 - **Subdivisión:** Según las normas generales de la Ordenanza N° 1361/77 y 1456/78. Fraccionamiento de la Tierra y Urbanización:
Ancho mínimo de frente 20 mts.
Superficie mínima de lote 800 mts.
- 4 - **Tipología Edilicia:** Se permiten los edificios entre medianeras y de perímetro libre de altura limitada.
- 4a- **Edificios entre medianeras: Tejido:** Cumplirán con las normas generales de la presente Ordenanza, con excepción las referentes a Línea de Frente Interno (Art. 2.2.3.)

$$r \geq \frac{h}{d} \leq 0,60$$

F.O.T. mínimo = 0,15
F.O.T. máximo = 0,50
F.O.S. máximo = 0,30

Altura Máxima: 9,30 mts., a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro. Cuando se empleen techos inclinados la semisuma de las alturas máximas y mínimas de la cubierta no deberá sobrepasar los planos límites indicados.

- 4b- **Edificios de Perímetro Libre: Tejido:** Cumplirán con las disposiciones generales de la presente Ordenanza, con excepción de las referentes a los Art. 2.3.4. y 2.3.6.

$$r \geq \frac{h}{d} \leq 1 \quad r_l \geq \frac{h_l}{d_l} \leq 1,5$$

F.O.T. mínimo = 0,15
F.O.T. máximo = 0,50
F.O.S. máximo = 0,30

Retiro de Frente Mínimo: 6,00 mts.

Altura Máxima: Similar a la dispuesta para edificios entre medianeras, salvo que el plano límite para la construcción de pisos retirados se fija en 14,70 mts. desde la cota de la parcela.

- 5 - **Usos:** Los que surjan de la lista para la zona.
- 6 - Ver Artículo 3.4.11.1. "Estímulo por Englobamiento".

LISTA DE USOS PARA ZONA

R 4

USOS	Ver Notas al pie	F.O.S. MAX.	Estacionamiento	Lugar P/ Carga Y Descarga
ADMINISTRACION PUBLICA				
Estafeta Postal	0	X	—	
COMERCIO MINORISTA				
Florería, Semillería y Art. para Jardinería.	0	X	11	
Papelería, Librería, Impresos, Cotillón, Filatelia, Venta de Discos y Grabaciones y Juguetes. —Perfumería, Art. de Limpieza y Tocador	0	X	11	
Productos Alimenticios, bebidas y tabaco, excluido ferias mercados y supermercados	0	X	—	
Antigüedades, Farmacia.	0	X	11	
Kioscos, diarios, revistas, cigarrillos, loterías, golosinas. etc.	0	X	—	
CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO				
Club Deportivo con Instalaciones al aire libre (excepto estadio) Templos.	0	C	29	
Exposición, Galerías de Arte.	0	X	7	
Biblioteca local	0	X	5	
Club Social y Cultural	0	X	1	
Museo Clase II (condicionados por el inmueble)	0	—	—	
EDUCACION				
Pre-escolar	0	30%	13	
Guardería	0	50%	12	
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS				
Depósito de Agua	11	19	—	1g
RESIDENCIA				
Asilo para ancianos	11	30%	19	—
Vivienda colectiva	0	X	18	—
Vivienda individual	0	X	17	—
Complejo recreativo residencial (Clubes de Campo)	14	—	—	—
SANIDAD				
Casa de reposo y convalecencia	11	C	19	1g
Primeros Auxilios y Consultorios externos	0	X	21	—

LISTA DE USOS PARA ZONA

R 4

USOS	Ver Notas al pie	F.O.S. MAX.	Estacio- namiento	Lugar P/ Carga Y Descarga
SERVICIOS				
Alimentación en General	0	X	1	1a
Café, Bar	0	X	—	
Estudios y Consultorios Profesionales anexos a viviendas	0	X	—	

REFERENCIAS PARA ZONA R 4

- 0: Permitido.
 11: El Consejo Asesor efectuará en cada caso un estudio para informar la conveniencia de la localización proyectada.
 14: Se ajustará a la reglamentación especial establecida para este uso, contenida en la Sección 4 de la presente Ordenanza.
 X: El que resulte de las normas de tejido.
 C: En cada caso el Consejo Asesor informará para su determinación.

ESTACIONAMIENTO

- 1: 1 (uno) módulo cada 60 m² de superficie total construida.
 5: Con salón de lectura mayor de 500 m².; 20% de la superficie de dicho salón.
 7: 1 (uno) módulo cada 120 m². de la superficie total construida.
 11: 1 (uno) módulo cada 150 m². de la superficie total construida.
 12: 1 (uno) módulo cada 3 docentes o profesionales.
 13: 1 (uno) módulo cada 3 aulas.
 17: 1 (uno) espacio de 15 m². como mínimo con el lado menor que debe ser mayor o igual a 2,5 m. por unidad.
 Cuando la superficie de la unidad sobrepase los 150 m². se deberán prever 2 (dos) espacios.
 18: 1 (uno) módulo cada 90 m². construidos de superficie total.
 19: 10% de la superficie total construida, con superficie mínima de estacionamiento de 2 (dos) módulos.
 21: 2 (dos) Módulos.
 29: Se deberán solicitar a la Municipalidad normas especiales en cada caso particular.

LUGAR PARA CARGA Y DESCARGA

- 1a: 1 (uno) espacio para un camión con superficie mínima para carga y descarga de 40 m².
 1g: Se deberán solicitar a la Municipalidad normas especiales en cada caso particular.

3.4.2. DISTritos CENTRALES -C-

3.4.2.1 Distrito C1:

- 1 - **Carácter:** Areas destinadas a la localización del equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional, a escala regional y urbana en el más alto nivel de diversidad y densidad. Posee las mejores condiciones de accesibilidad del transporte público de pasajeros.
- 2 - **Delimitación:** Elordi; Talero; Buenos Aires; Rivadavia; Entre Ríos; Bahía Blanca; 50 m. al Norte de la L.M. Norte de Félix San Martín; 50 m. al Norte de la L.M. Norte de J.J. Lastra; Leguizamón; Jujuy; Juan B. Justo; H. Irigoyen, cerrando el polígono.
Nota: A los efectos de la aplicación de la lista de usos de la zona, se incluyen los lotes frentistas a las siguientes calles: Jujuy entre San Martín y Juan B. Justo; Onésimo Leguizamón entre San Martín y 50 m. al Norte de la L.M. Norte de J.J. Lastra; Entre Ríos entre Independencia y Rivadavia y Bahía Blanca entre Independencia y 50 m. al Norte de la L.M. Norte de Félix San Martín.
- 3 - **Subdivisión:** Según las normas generales de la Ordenanza N° 1361/77, 1456/78. Fraccionamiento de la Tierra y Urbanización:
 Ancho mínimo de frente 15 m.
 Superficie mínima de lote 450 m².
- 4 - **Tipología Edilicia:** Se permitirán basamentos, edificios entre medianeras de altura limitada y edificios de perímetro libre.
 A los efectos de la aplicación de las fórmulas de relaciones de altura (r, rl y rf) la Avda. Argentina y las diagonales se considerarán de (20) veinte metros de ancho total.
- 4a: **Basamentos: Altura Máxima:** 9,30 mts. por encima de la cota de la parcela determinada por la Dirección de Catastro.
Area Edificable: La que resulta de la aplicación de las Normas de Tejido Urbano.
Tejido: Cumplirán las normas generales de la presente Ordenanza.
- 4b- **Edificios entre medianeras: Tejido:** Cumplirán con las disposiciones generales de la presente Ordenanza.

$$r \geq \frac{h}{d} \leq 2$$

F.O.T. mínima = 2

F.O.T. máximo = 3,5

Del F.O.T. sólo se podrá asignar para uso de vivienda un F.O.T. máximo de 3 debiendo localizarse dicho uso por sobre la cota más 9,30 mts.

- 4c- **Edificios de Perímetro Libre:** Sólo podrán construirse en terreno de por lo menos 900 m².
Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de la presente Ordenanza.

$$r \geq \frac{h}{d} \leq 3 \quad rl \geq \frac{hl}{dl} \leq 5$$

F.O.T. mínimo = 2

F.O.T. máximo = 4

Del F.O.T. sólo se podrá asignar para uso de vivienda un F.O.T. máximo de 3 debiendo localizarse dicho uso sólo por sobre la cota más 9,30 mts.

F.O.S. el que resulte de la aplicación de las normas de tejido urbano, salvo lo establecido en la lista de usos para la zona.

Caso Particular: Para los edificios de perímetro libre que se construyan y empleen un F.O.S. igual o inferior al 0,30 el F.O.T. máximo podrá incrementarse en un 15%.

Si tales edificios dejan además la planta baja libre, la misma no se incluirá en el cálculo del F.O.T. y este alcanzará un valor máximo de 5. En la planta baja libre se permitirá solamente los cerramientos para vestíbulos y circulaciones verticales en una superficie que no podrá encerrar más de un 25% de la proyección del edificio, ni la mitad del ancho de la parcela. La planta libre no podrá destinarse a otros usos que no sea la circulación peatonal.

En estos casos será condición de cumplimiento previo a la concesión del permiso de obra que el propietario de la parcela constituya una servidumbre que afecta al terreno y formalizada en Escritura Pública, inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble, con la cual garantice el libramiento permanente al uso público de la superficie de la parcela libre de construcciones.

- 5 - **Usos:** Los que resulten de aplicar lo establecido en la lista de usos para la zona.
- 5a- **Usos Promocionales:** Para aquellos usos que la Municipalidad determine como de promoción en razón del interés público, se permitirá deducir del cálculo del F.O.T. un porcentaje de la superficie destinada a los mismos que podrá oscilar entre el 75% y el 50% según los casos.
- 6 - **Observaciones:** En este distrito el espacio urbano podrá ser considerado desde el nivel menos 3 mts. de la cota de la parcela. En casos especiales debidamente fundamentados y previa autorización Municipal, los edificios de tipología basamento podrán avanzar sobre el centro libre de la manzana, dejando la superficie descubierta equivalente en otra parte de la parcela, que tenga acceso directo de público y que cumpla con las características del espacio par-

quizado y que el terreno con tratamiento no absorbente no supere el 30% de la superficie afectada por el centro libre de manzana.

7 - Ver Artículo 3.4.11.1. y 3.4.11.2. "Estímulo por Englobamiento Parcelario".

8 - **Note:** El área ocupada actualmente por la playa de maniobras y estación de pasajeros y carga del F.C.G.R., dada su dimensión, características y ubicación en la planta urbana así como el interés especial que tienen para la comunidad; será tratada en forma particular, dictándose para ella, pautas urbanísticas ADD-HOC, acordes con las características que en general tiene la zona C1.

3.4.2.2

Distrito C2

1 - **Carácter:** Área destinada a la localización del equipamiento administrativo, comercial, financiero e institucional a escala regional y urbana.

2 - **Delimitación:**

Polígono Norte: Antártida Argentina; Islas Malvinas; Entre Ríos; Rivadavia; Buenos Aires; Talero; Elordi; H. Irigoyen; Juan B. Justo; Jujuy, cerrando el polígono.

Note: A los efectos de la aplicación de la lista de usos para la zona, se incluyen los lotes frentistas a las siguientes calles: Jujuy; entre Juan B. Justo y Antártida Argentina; Antártida Argentina entre Jujuy y Avenida Argentina; Islas Malvinas entre Avenida Argentina y Entre Ríos y Entre Ríos entre Islas Malvinas y Bernardino Rivadavia.

Polígono Sur: 50 m. al Sur de la L.M. Sur de Julián Lastra; 50 m. al Sur de la L.M. Sur de Perticone; Bahía Blanca; Ricchieri; Fray Luis Beltrán; Leguizamón, cerrando el polígono.

Note: A los efectos de la aplicación de la lista de usos para la zona, se incluyen los lotes frentistas a las siguientes calles: Bahía Blanca; entre 50 m. al Sur de la L.M. Sur de E. Perticone y P. Ricchieri, Pablo Ricchieri entre Bahía Blanca y Avenida Olascoaga; Fray Luis Beltrán entre Avenida Olascoaga y O. Leguizamón; O. Leguizamón entre Fray Luis Beltrán y 50 m. al Sur de la L.M. Sur de Julián Lastra.

3 - **Subdivisión:** Según las normas generales de la Ordenanza N° 1361/77, 1456/78. Fraccionamiento de la Tierra y Urbanización:
Ancho mínimo de frente 15 m.
Superficie mínima de lote 450 m².

4 - **Tipología Edilicia:** Se permitirán basamentos, edificios entre medianeras de altura limitada y edificios de perímetro libre.
A los efectos de la aplicación de las fórmulas de relaciones de altura (r, rl y rf) la Avda. Argentina, Avda. Olascoaga y las diagonales se considerarán de un ancho total de (20) veinte metros.

4a- **Basamento: Altura Máxima:** 9,30 m. por encima de la cota de la parcela determinada por la Dirección de catastro.

Área Edificable: La que resulta de la aplicación de las normas de tejido.

Tejido: Cumplirá con las normas generales de la presente Ordenanza.

4b- **Edificación entre medianeras: Tejido:** Cumplirán con las normas generales de la presente Ordenanza.

$$r \geq \frac{h}{d} \leq 2$$

F.O.T. mínimo: 1

F.O.T. máximo: 2,5

F.O.S.: el que resulta de la aplicación de las normas de tejido; salvo lo establecido en la lista de usos para zona.

4c- **Edificio de perímetro libre:** Sólo podrán construirse en terrenos de por lo menos 900 m²

Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de la presente Ordenanza.

$$r \geq \frac{h}{d} \leq 2,5$$

$$rl \geq \frac{hl}{dl} \leq 5$$

F.O.T. mínimo: 1

F.O.T. máximo: 2,5

F.O.S.: el que resulta de la aplicación de las normas de tejido, salvo lo establecido en la lista de usos para la zona.

Caso Particular: Para los edificios que se construyan y empleen un F.O.S. igual o inferior a 0,35, el F.O.T. máximo podrá incrementarse en un 10%. Si tales edificios dejan además la planta baja libre la misma no se incluirá en el cálculo del F.O.T. y éste alcanzará un valor máximo de 3.

En la planta baja libre se permitirán solamente los cerramientos necesarios para vestíbulos y circulaciones verticales en una superficie que no podrá encerrar más de un 25% de la proyección del edificio, ni la mitad del ancho de la parcela. La planta libre no podrá destinarse a otros usos que no sean circulación peatonal. En dichos casos, será condición de cumplimiento previo a la concesión del permiso de obra, que el propietario de la parcela constituya una servidumbre administrativa que afecte al terreno, **formalizada en escritura Pública de la Propiedad Inmueble** con la cual garantice el libramiento permanente al uso público de la superficie de la parcela libre de construcciones.

5 - **Usos:** Los que resulten de aplicar lo establecido en la lista de usos para la zona.

5a- **Usos Promocionales:** Para aquellos usos que la Municipalidad determine como de promoción en razón del interés público, se permitirá deducir del F.O.T. un porcentaje de la superficie destinada a los mismos que podrá oscilar entre el 75% y el 50% según los casos.

6 - **Observaciones:** En este Distrito el espacio urbano podrá ser considerado desde el nivel menos 3,00 mts. de la cota de la parcela.

7 - Ver Artículo 3.4.11.1 y 3.4.11.2 "Estímulo por Englobamiento Parcelario".

**LISTA DE USOS PARA ZONA
C1 y C2**

USOS	Ver Notas al pie	F.O.S. MAX.	Estacionamiento	Lugar P/ Carga Y Descarga
ADMINISTRACION PUBLICA				
Correo Central	11	60%	29	1g
Cuartel de Bomberos	7	X	29	—
Oficina Pública con acceso de público	0	X	1	—
Oficina Pública sin acceso de público	0	X	1	—
Policía, Comisaría	11	X	16	—
Policía, Departamento Central	11	X	29	—
Oficinas descentralizadas (Registro Civil, D.G.I., T.E., etc)	5	X	1	—
Sucursal de Correo y/o Telégrafo	3	X	1	1a
COMERCIO MAYORISTA				
Sin depósito (exposición y venta)	3	X	8	1a.
COMERCIO MINORISTA				
Galerías comerciales, grandes tiendas, autoservicio de productos no alimenticios	0	X	16	1g
Florería, Semillería y Art. para Jardinería.	5	X	11	—
Ferretería, herrajes y repuestos, materiales eléctricos, papeles pintados, pinturería, almacenes navales.	4/9	X	11	1a
Máquinas de oficina	4	X	11	—
Mercados y ferias	4	C	9	1d
Muebles en gral., productos de madera y mimbres, colchones y afines.	4	X	11	1c
Papelería, librería, cartonería, impresos, cotillón, filatelia, venta de discos y grabaciones, Juguetes.	4	X	11	—
Perfumería, Art. de limpieza y tocador.	4	X	11	—
Textiles, pieles, cueros, art. personales y del hogar y afines, regalos.	4	X	11	—
Art. de deportes, armería y cuchillería, óptica, ortopedia, instrumento de precisión científicos y musicales bazar, platería, cristalería, artefactos de iluminación y del hogar, automotores y accesorios, embarcaciones y aviones (exposición y ventas).	4	X	11	—
Joyería, relojería	0	X	—	—
Materiales de construcción Clase I (exposición y venta)	4	X	11	1a.
Antigüedades	3	X	—	—
Farmacia	3	X	—	—
Rodados y bicicletas, motocicletas.	3	X	11	—

**LISTA DE USOS PARA ZONA
C1 y C2**

USOS	Ver Notas al pie	F.O.S. MAX.	Estacionamiento	Lugar P/ Carga Y Descarga
Maquinarias, herramientas y motores industriales y agrícolas, exposición y venta.	3	X	11	—
Mercería, botonera y fantasías.	3	X	—	—
Productos alimenticios, bebidas y tabaco, excluido feria, supermercado, mercados y autoservicio.	3	X	—	—
Santería, Artículos de culto y rituales	3	X	—	—
Veterinaria, venta de animales domésticos.	3	X	8	—
Vidrios y espejos	3	X	8	1a
Cerrajería	2	X	—	—
Sustancias químicas, caucho y plástico.	2 9	X	11	—
Kioscos, diarios, revistas, etc.	0	X	—	—
CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO				
Biblioteca Central	0	X	4	1b
Café, concert, boite, salón de baile. Casa de fiestas.	11	X	29	—
Club Social y Cultural	0	X	1	—
Gimnasio y natatorio	0	X	1	—
Museo Clase I, colección permanente y temporarios	0	60%	6	—
Templo	0	C	29	—
Exposición, Galería de Arte.	5	X	7	—
Biblioteca Local.	0	X	5	—
Cine, cine-teatro, teatro-auditorio.	0	X	3	—
Museo Clase II, condicionado por el inmueble	0	—	—	—
Salas de entretenimiento.	11	X	27	—
EDUCACION				
Escuela Diferencial	11	30%	14	—
Institutos Técnicos, academias.	7	60%	14	—
Instituto de investigaciones, sin laboratorio.	7	50%	16	—
Pre-escolar.	7	30%	13	—
Primaria	7	30%	13	—
Secundaria	7	50%	14	—
Universitaria y Superior no Universitario	7	50%	1	—
Guardería	—	—	—	—

LISTA DE USOS PARA ZONA C1 y C2				
USOS	Ver Notas al plé	F.O.S. MAX.	Estacio- namiento	Lugar P/ Carga Y Descarga
INDUSTRIAS				
Clase 5	13	80%	11	1c
Clase 6	13	X	11	1c
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS				
Centrales y concentraciones telefónicas	0	C	19	1g
Depósito de agua	0	C	19	1g
RESIDENCIA				
Casa de pensión	1	X	28	—
Vivienda colectiva	1	X	18	—
Vivienda Individual	1	X	17	—
SANIDAD				
Hospital	0	50%	19	1g
Dispensario	0	X	21	—
Sanatorio Privado	0	X	22	1g
Hospital especializado, clase I (sin Internación)	0	50%	22	1g
Primarios Auxilios, consultorios externos.	0	X	21	—
SERVICIOS				
Prestaciones con algún proceso Industrial o Artesanal Clase V	13/9	X	16	—
Prestaciones con algún proceso Industrial o Artesanal Clase VI	13/9	X	16	—
Estación de servicio y garage comercial menos de 300 coches por cuadra.	0/9	X	—	—
Estudio de radio y/o T.V.	11	X	29	—
Playa de estacionamiento.	0	X	—	—
Laboratorio de Análisis no industriales.	4	X	27	—
Agencias comerciales de empleo turismo, etc.	0	X	27	—
Bancos y oficinas crediticias y Financieras.	0	X	27	—
Estudio y Consultorio Profesionales	0	X	27	—
Oficinas en General	0	X	27	—
Alimentación en General	0	X	1	1a
Café, Bar.	0	X	—	—
Bolsa de valores y Comercio	0	X	1	1g
Banco, Casa Central	0	X	1	1g

LISTA DE USOS PARA ZONA C1 y C2				
USOS	Ver Notas al plé	F.O.S. MAX	Estacio- namiento	Lugar P/ Carga Y Descarga
Copias, reproducción, fotografías, salvo imprenta.	0	X	—	—
Estudio y consultorio profesionales anexos a la vivienda.	0	X	—	—
Fúnebres, Oficina.	0	X	—	—
Hoteles y otros lugares de alojamiento, salvo hoteles por hora	0	X	26	1g
Lavandería y Tintorería (receptoría)	0	X	—	—
Personales directos en general, Peluquería y Barbería.	0	X	—	—
Procesamiento de datos y tabulación	0	X	—	—
TRANSPORTES				
Estación de ferrocarril de larga distancia	11	C	29	1g
Estación terminal de Omnibus de transporte Pre-aéreo.	11	C	29	1g
Estación terminal de Omnibus de media distancia.	11	C	29	1g
Estación terminal de Omnibus y Colectivo de recorrido Urbano.	11	C	29	1g
Estación terminal de Omnibus de larga distancia	11	C	29	1g

REFERENCIAS PARA LA ZONA C1 Y C2

- 0: Permitido
 1: Con las restricciones del distrito para el uso residencial.
 2: Superficie cubierta máxima 100 m².
 3: Superficie cubierta máxima 500 m².
 4: Superficie cubierta máxima 1.500 m². Máximo desarrollo sobre línea Municipal 30,00 m.
 5: Superficie cubierta máxima 2.500 m².
 7: Superficie de parcela máxima 5.000 m².
 9: **Uso condicionado:** Si existe depósito o tanque de inflamables, la actividad no puede desarrollarse en la misma parcela donde haya otros usos no complementarios.
 11: El Consejo Asesor efectuará en cada caso un estudio para informar la conveniencia o no de la localización proyectada.
 13: **Actividades Industriales, Artesanales y de Servicio:** Deben cumplir con las restricciones establecidas en el cuadro 2 y cuadro 3.
 X: El que resulte de las normas de tejido.
 C: En cada caso el Consejo lo determinará.

ESTACIONAMIENTO

- 1: 1 (uno) módulo cada 60 m². construidos de superficie total.
 3: 1 (uno) módulo cada 12 asientos del salón auditorio o del espectáculo que admita mayor número de público.
 4: 1 (uno) módulo cada 50 m². de la superficie destinada a uso público.
 5: Con salón de lectura mayor de 500 m²: 20% de la superficie de dicho salón.
 6: Con salón de 600 m².: 60% de la superficie de uso público.
 7: 1 (uno) módulo cada 120 m². de la superficie de uso público.
 8: 1 (uno) módulo cada 200 m². de la superficie total construida.
 9: 1,5 (uno y medio) módulos por puestos.
 10: Con superficie destinada a exposición y venta, atención y circulación de público igual o mayor de 1.000 m².

dos veces dicha superficie.

- 11: 1 (uno) módulo cada 150 m2. de la superficie total construida.
- 12: 1 (uno) módulo cada 3 docentes o profesionales.
- 13: 1 (uno) módulo cada 3 aulas.
- 14: 1,5 (uno y medio) módulos cada aula, gabinete o taller.
- 16: 1 (uno) módulo cada 100 m2. de la superficie total construida.
- 17: 1 (uno) espacio de 15 m2. como mínima, con el lado menor que debe ser mayor o igual a 2,5 m. por unidad. Cuando la superficie de la unidad sobrepasa los 150 m2. se deberán preveer 2 (dos) espacios.
- 18: 1 (uno) módulo cada 90 m2. construidos de superficie total.
- 19: 10% de la superficie total construida, con superficie mínima de estacionamiento de 2 (dos) módulos.
- 20: 4 (cuatro) Módulos.
- 21: 2 (dos) módulos.
- 22: Casos con internación 1 (uno) módulo cada 6 camas, más 1 (uno) módulo por profesional. Casos sin internación, 10% de la superficie total construida.
- 24: Salón de 400 m2. o más, 30% de la superficie total construida.
- 26: 1 (uno) módulo cada 2 habitaciones.
- 27: 1 (uno) módulo cada 45 m2. de la superficie total construida.
- 28: 1 (uno) módulo cada 10 camas, más 1 (uno) módulo para encargado o dueño.
- 29: Se deberán solicitar a la Municipalidad normas especiales en cada caso particular.

LUGAR PARA CARGA Y DESCARGA

- 1a: 1 (uno) espacio para un camión con superficie mínima para carga y descarga de 40 m2.
- 1b: Superficie mínima para carga y descarga de 80 m2.
- 1c: Superficie no inferior a la que resulta de computar un espacio de 50m2. por cada camión que opera simultáneamente. Considerándose el número de espacios según la siguiente relación:

Nº de espacios para vehículos de carga.	Superficie Cubierta Total.
1	Inferior a los 1.000 m2.
2	de 1.001 a 2.500 m2.
3	de 2.501 a 5.000 m2.
4	de 5.001 a 10.000 m2.
5	de 10.001 a 20.000 m2.
1	por cada 20.000 m2. adicional o fracción.

- 1d: 40% de la superficie de la parcela destinada a dicho uso.
- 1e: 10% de la superficie total construida, con superficie mínima para carga y descarga de 40 m2.
- 1g: Se deberán solicitar a la Municipalidad normas especiales en cada caso particular.

3.4.3. DISTRITOS DE EQUIPAMIENTO E

3.4.3.1 Distrito E1

- 1 - **Carácter:** Areas destinadas a la localización de usos comerciales mayoristas, siempre que los mismos incluyan locales de venta, admitiéndose otros usos complementarios que contribuyen a mejorar la funcionalidad del área.
- 2 - **Delimitación:** 50 mts. al Norte de la L.M. Norte de Lastra; 50 m. al Norte de la L.M. Norte de Félix San Martín; Tronador; Primeros Pobladores; Ruta Nacional 22; Obrero Argentino; Urmendio del C. Figueroa; 50 mts. al sur de la L.M. Sur de E. Perticone; 50 mts. al Sur de la L.M. Sur de J.J. Lastra y Cornelio Saavedra, cerrando el polígono.
- 3 - **Subdivisión:** Según las normas generales de la Ordenanza Nº 1361/77, 1456/78. Fraccionamiento de la Tierra y Urbanización:
Ancho mínimo de frente 15 m.
Superficie mínima de lote 600 m2.
- 4 - **Tipología Edilicia:** Se admiten basamentos, edificios entre medianeras de altura limitada y edificios de perímetro libre.
A los efectos de la aplicación de las fórmulas de relaciones de altura (r, rl y rf) la Avda. Olascoaga se considerará de un ancho total de (20) veinte metros.
- 4a- **Basamentos:** Podrá ocupar la superficie de la parcela comprendida entre la L.M.E. y la línea interna de Basamento, hasta una altura máxima de 6,60 mts., salvo lo dispuesto en la lista de usos para la zona.
- 4b- **Edificios entre Medianeras: Altura Máxima:** 12 mts. por encima de la cota de la parcela. Cuando se trate de techos inclinados, la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no deberá superar los 12.00 mts.
Tejido: Cumplirá con las disposiciones de la presente Ordenanza.

$$r \geq \frac{h}{d} \leq 2$$

F.O.T. mínimo = 0,30

F.O.T. máximo = 1,5

F.O.S. máximo = 0,60 y que además cumpla con lo establecido en las normas generales de tejido, salvo lo dispuesto en la lista de usos para la zona.

- 4c- **Edificios de Perímetro Libre:** Sólo podrán construirse en terrenos de por lo menos 900m2.
Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la presente Ordenanza.

$$r \geq \frac{h}{d} \leq 2,5$$

$$rl \geq \frac{hl}{dl} \leq 5$$

F.O.T. máximo = 2

F.O.T. mínimo = 0,3

F.O.S. máximo = 0,60 y que además cumpla con lo establecido en las normas generales de tejido, salvo lo dispuesto en el cuadro de usos.

- 5 - **Usos:** Los que correspondan por lo dispuesto en la lista de usos para la zona.
- 6 - **Observaciones:** Sólo se admitirá la existencia de una vivienda por parcela, siempre y cuando dicha vivienda sea complementaria del uso asignado al resto de la parcela.

LISTA DE USOS PARA ZONA

E 1

USOS	Ver Notas al pié	F.O.S. MAX.	Estacionamiento	Lugar P/ Carga Y Descarga
EDUCACION				
Guardería	3	50%	12	—
INDUSTRIA				
Clase 3, 4 y 5	13	80%	11	1c
Clase 4	13	X	11	1c
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS				
Centrales y concentraciones Telefónicas	0	X	19	1g
RESIDENCIA				
Vivienda Individual	10	X	17	—
SANIDAD				
Primeros Auxilios, Consultorios externos	0	X	20	—
SERVICIOS				
Prestaciones con algún proceso Industrial y/o Artesanal Clase III, IV, V y VI	13/9	X	16	—
Playa de Estacionamiento	7	X	—	—
Bancos y Oficinas crediticias y financieras	3	X	27	1a
Laboratorio de análisis industriales	0/9	80%	1	1a
Estación de servicio y garage comercial (menos de 300 coches por cuadra).	10/9	X	—	—
Lavadero de automotores	5	X	27	—
Agencia comerciales, de empleo, turismo, etc.	0	X	27	—
Alimentación en general	0	X	1	1a
Bar, café, personal directos en general	0	X	—	—
Oficinas en general	0	X	27	—
TRANSPORTES				
Taller de ómnibus y colectivos.	13/9	X	25	—
Terminal de carga de automotor —Depósito de mercadería en tránsito. —Expreso de carga liviana.	0	X	29	1g
Terminal de ómnibus de larga distancia.	11	C	29	1g
Terminal de ómnibus y colectivos de media distancia.	11	C	29	1g

LISTA DE USOS PARA ZONA

E 1

USOS	Ver Notas al pié	F.O.S. MAX.	Estacionamiento	Lugar P/ Carga Y Descarga
ADMINISTRACION PUBLICA				
Sucursal de Correos y/o telégrafo	0	X	1	1a
Estafeta Postal	0	X	—	—
COMERCIO MAYORISTA				
Con depósito (excepto productos perecederos)	12/9	80%	8	1c
Con depósito (Productos perecederos)	11	80%	29	1c
Sin depósito (exposición y venta)	0	X	8	1a
COMERCIO MINORISTA				
Sustancias químicas, caucho y plástico	5/9	X	11	—
Vidrios y Espejos	5	X	8	1a
Ferretería, herrajes y repuestos. —Materiales eléctricos. —Papeles Pintados. —Pinturería. —Almacenes Navales —Materiales de construcción Clase II (con depósito sin materiales a granel)	3/9	X	11	1a
Farmacia	3	X	—	—
Productos alimenticios, bebidas y tabacos, excluido ferias, mercados, supermercados y autoservicio.	2	X	—	—
Cerrajería	2	X	—	—
Gas envasado, distribución hasta 100 kg.	0/9	X	11	1g
Automotores y accesorios, embarcaciones y aviones (exposición y venta). —Rodados, bicicletas, motocicletas, maquinarias, herramientas y motores industriales y agrícolas (exposición y venta)	0	X	11	—
Supermercado, autoservicio y Supermercado Total.	0	80%	10	1a
Kiosco, diarios, revistas, cigarrillos, lotería, golosinas, etc.	0	X	—	—
CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO				
Museo Clase II, condicionado por el inmueble.	0	—	—	—
DEPOSITOS				
Clase 2	12	60%	11	1c
Clase 3, 4 y 5	12	80%	11	1c