

# Código Urbano

del municipio de paraná

ORDENANZA N°8563



## **Municipalidad de Paraná**

Subsecretaría de Planificación y Gestión del Desarrollo

Presidente de la Municipalidad de Paraná  
Don Julio Rodolfo Francisco Solanas

Presidente Honorable Concejo Deliberante  
Don Juan Carlos Albornoz

Jefe de Gabinete de Secretarías  
Ing. Jorge Daniel González

Secretario de Servicios, Planificación y Gestión del Desarrollo  
Arq. Luis Alberto Zatti

Secretario de Obras Ciudadanas y Planeamiento  
Ing. Guillermo Van Opstal

Subsecretario de Planificación y Gestión del Desarrollo  
Arq. Gastón Grand

Director de Planeamiento y Diseño Urbano  
Arq. Atilio Esteban Laurini

Director de Obras Particulares  
Ing. Marcelo Dellepiane

Director de Catastro y Cartografía Urbana  
M.M.O. Oscar Navá

Subdirectora del Plan Estratégico de Paraná  
Arq. Luz Goldman

# **Código urbano** del Municipio de Paraná

Ordenanza N° 8563

Código urbano del municipio de Paraná - 1a ed. - Paraná :  
Municipalidad de Paraná, 2006.  
192 p. + EBook ; 24x17 cm.

ISBN 987-99922-3-7

1. Urbanismo 2. Código Urbano de Paraná.  
CDD 711

Responsable de la Edición:  
Subsecretaría de Planificación y Gestión del Desarrollo

#### **Ultima Revisión:**

La presente revisión del Código Urbano se realizó en el periodo comprendido entre los años 2000 y 2002, en el ámbito de la Comisión Revisora de Código, conformada por representantes del Honorable Concejo Deliberante y representantes de los siguientes Colegios de Profesionales de la Provincia de Entre Ríos: Profesionales de la Ingeniería Civil, Maestros Mayores de Obra y Técnicos, Arquitectos, Profesionales de la Agrimensura y Corredores Inmobiliarios; así como las reparticiones municipales correspondientes. A todos ellos, la Municipalidad agradece el acompañamiento en la tarea realizada.

Diseño de tapas e interior:  
DGCV Paula Abuaf

ISBN-10: 987-99922-3-7  
ISBN-13: 978-987-99922-3-4

#### **Primera Edición 2006**

Impreso en Argentina

© 2006 Municipalidad de Paraná  
Subsecretaría de Planificación y Gestión del Desarrollo  
Ordenanza N° 8563  
Decreto N° 1886/05

La edición consta de 500 ejemplares  
y se terminó de imprimir en el mes de abril del 2006.

## Prefacio

Entre los instrumentos normativos que actúan sobre nuestra ciudad hasta hoy, el Código Urbano es el de mayor influencia en su configuración física formal.

Durante años, debido a la carencia o desactualización en este tipo de instrumentos, y a disposiciones no basadas en argumentos consensuados por la comunidad y fundamentados técnicamente; la ciudad creció en forma descontrolada, hacia áreas no deseadas, produciendo variados efectos negativos.

Los años pasan, las sociedades evolucionan y maduran al igual que el conocimiento. Este código tiene el gran mérito de haber sido revisado, tal como indicaba su versión anterior, por entidades profesionales, diferentes cámaras y concejales, en conjunto con los diferentes estamentos municipales, además de la consulta a entidades vecinales, dando como resultado un trabajo interdisciplinario de visión integral.

La tarea se inició en un periodo de gobierno con un color político diferente al que ahora le toca concluirla, en un proceso democrático que da cuenta de la madurez aludida.

La ciudad cambia, nosotros cambiamos, y el código deberá continuar revisándose a lo largo del tiempo, como respuesta a un proceso de evolución, respetando las directrices que emanen del plan urbano, una asignatura pendiente todavía.

Hoy celebramos esta publicación, que significa un importante avance en ese esquema de reflexión y acción sobre la ciudad.

**Arq. Gastón Grand**  
Subsecretario de Planificación

# Índice general

## INTRODUCCIÓN

1. Código urbano	011
1.1. Objetivos generales	011
1.2. Objetivos particulares	012
1.3. Medios	013
2. Antecedentes	013
3. Origen del presente Código	014

## SECCIÓN I GENERALIDADES

TÍTULO 1. ALCANCES	015
CAP.1 Alcances y ámbito de vigencia (art.1 a 4)	015
TÍTULO 2. DEFINICIONES	015
CAP. 1 Relativas al terreno (art. 5 a 29)	015
CAP. 2 Relativas al tejido urbano (art. 30 a 56)	017
CAP. 3 Relativas a la edificación (art. 57 a 60)	020
CAP. 4 Relativas al uso (art. 61 a 67)	020
CAP. 5 Relativas a la protección patrimonial (art. 68 a 86)	021
CAP. 6 Relativas a la vivienda (art. 87 a 89)	022
TÍTULO 3. ÓRGANO DE APLICACIÓN	023
CAP. 1 Competencia (art. 90)	023

## SECCIÓN II NORMAS GENERALES DE LAS SUBDIVISIONES

TÍTULO 1. ALCANCES	025
TÍTULO 2. DE LAS URBANIZACIONES	025
CAP. 1 De las manzanas (art. 97 a 100)	026
CAP. 2 De las vías públicas (art.101 a 109)	026
CAP. 3 De los espacios para reserva (art.110 a 112)	028



# Introducción

## 1. CÓDIGO URBANO

### 1.1. Objetivos Generales

El Código Urbano es el instrumento normativo necesario para ordenar el espacio, las construcciones y los usos en la ciudad.

El Código, en contraposición con las obras de promoción y desarrollo, es una medida pasiva y rectora de la ocupación del espacio, así como de la localización de actividades derivadas del desenvolvimiento social de población. Además, en sus normas y recomendaciones, se adelantan importantes previsiones destinadas a preparar y posibilitar las obras de reestructuración urbana.

Las disposiciones en materia de tejido urbano posibilitan definir la configuración de la ciudad, acorde a las condicionantes morfológicas, resaltando y explotando las potencialidades paisajísticas que posee el área de asentamiento de la ciudad.

Las disposiciones particulares por distrito, permiten identificar y reforzar las características edilicias y ambientales de los distintos sectores de la ciudad.

La imagen de la ciudad que se intenta lograr a través del Código Urbano, es la de una «ciudad ribereña», volcada al río, controlando la extensión hacia el interior del territorio y a lo largo de las vías de acceso y penetración a la misma.

Es, por lo tanto, indispensable adoptar medidas que controlen el proceso de ocupación del suelo, aprovechando a pleno las instalaciones existentes, que reconozcan las bondades del soporte natural, de esa topografía rica en ondulaciones, cuencas hídricas y barrancas, que respeten y realcen las características del paisaje, recuperando la condición de privilegio de la localización frente al río, y fortalezcan la identidad de los distintos sectores, otorgando a la población residente diferentes opciones con la necesaria diversidad de géneros de vida.

En tal sentido, la meta es favorecer la ocupación del territorio hacia el Norte, Noreste y Oeste, como así también promover la ocupación

de aquellas piezas urbanas que, con el paso del tiempo, han quedado en desuso, y son potenciales de incorporar al uso urbano en un futuro inmediato, tales como el Ejército Argentino, los terrenos del Ferrocarril General Urquiza, los de la Fábrica de Cemento Portland, el Tiro Federal, el Hipódromo, entre otros.

Es importante además promover la consolidación de la trama urbana, incorporando aquellas áreas vacantes carentes de servicios y equipamientos, a efectos de posibilitar la continuidad de las redes de infraestructura y mejorar la amortización de los costos.

En relación a la presencia de los arroyos que surcan la planta urbana, cuyas características son disímiles, se establecerán disposiciones particulares, a fin de posibilitar acciones tendientes a revalorizar aquellos tramos con potencialidades paisajísticas, recuperándolos para uso público, y sistematizando su cauce, suturando de esta manera la trama urbana.

Se intenta así revertir el concepto de *barreras*, incorporándolas al paisaje, ya que constituyen una importante reserva de espacios verdes en áreas ya ocupadas.

## 1.2. Objetivos particulares

- a) **Reforzar el carácter de la estructura funcional:** área central con un centro a nivel regional; área entre bulevares, con sub-centros a escala de ciudad; barrios con centros a escala *barrial*; canales significativos; sectores de características homogéneas.
- b) **Rescatar y recrear** con los volúmenes edificables *el soporte natural*.
- c) **Garantizar buenas condiciones ambientales** conforme a las características de tejido urbano (relación áreas descubiertas-áreas construidas) asegurando iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, higrometricidad, visuales y ángulo de visión del cielo en todos los espacios habitables.
- d) **Mantener las visuales existentes** hacia los elementos representativos, ya sean éstos naturales o construidos: río, barrancas, iglesias, monumentos en general.
- e) **Fortalecer las características de los distintos ámbitos y sectores** con identidad propia, estableciendo normas particulares para cada caso.
- f) **Proteger el patrimonio cultural-arquitectónico** de la ciudad.
- g) **Adecuar las superficies edificables** en relación a la infraestructura existente y potencial, manteniendo el equilibrio entre volumen edificable y el espacio urbano.
- h) **Promover la ocupación de sectores hoy postergados** o congelados de la ciudad, vacantes u objeto de cambio de uso, de acuerdo a la estrategia que se establece en el presente código para cada uno de ellos.
- i) **Controlar las ampliaciones**, alteraciones o remodelaciones de edificios existentes, cuyos usos y características no se conformen con el carácter del distrito.

- j) **Promover la liberación del espacio aéreo público**, propendiendo a la tarea de desmontar los cableados, redes y elementos de soporte de instalaciones aéreas de servicios.
- k) **Garantizar la transitabilidad peatonal y vehicular** en nuevas urbanizaciones y/o loteos.
- l) **Preservar el carácter de ciertas vías (*fachada obligatoria sobre línea municipal*)**, procurando mantener o regenerar la altura continua de los frentes sobre la línea de edificación municipal, para no alterar la percepción de continuidad espacial de la calle a escala peatonal, recediendo los volúmenes que ganen mayor altura.

## 1.3. Medios

- a) Estableciendo normas generales sobre tejido urbano.
- b) Reglamentando la ocupación de los espacios urbanos: retiros y centros de manzana.
- c) Estableciendo normas especiales para las áreas de interés patrimonial y otros espacios, que por su inserción dentro de la trama urbana, merezcan un tratamiento particularizado.
- d) Propiciando la preservación, revitalización, reposición e implantación del arbolado público y áreas verdes, conforme a la planificación propuesta.
- e) Adecuando el Código de Edificación.
- f) Estableciendo una política fiscal que responda a los costos urbanos, donde las cargas y beneficios concuerden con las estrategias del desarrollo urbano.

## 2. ANTECEDENTES

- **Plan de Ordenamiento Urbano 1978.**
- **Apoyo Técnico a la Gestión Urbana.** Arqs. Soijet, Caballero, Bielsa. Año 1991.
- **Desarrollo Turístico del Borde Costero.** C.F.I. Lic. Isabel Sendón y Arq. Roberto Bullone. Año 1991.
- **Propuesta de Desarrollo Territorial del Área Periurbana.** C.F.I. Arq. Enriqueta Sagastizabal. Años 1993-1994.
- **Borde Costero-Normativa Urbana.** C.F.I. Dres. Graciela Siede, Jorge Daneri. Año 1994.
- **Relevamiento y Propuesta del Arbolado Urbano.** Convenio UNER - Facultad de Ciencias Agropecuarias - Municipalidad de Paraná.
- **Propuesta Conjunta del Colegio de la Agrimensura de Entre Ríos y Cámara de Empresas Inmobiliarias de Entre Ríos.**
- **Jornadas de la Ciudad** de la Regional Oeste del Colegio de Arquitectos de Entre Ríos.
- **Plan Estratégico de Desarrollo de Paraná (PEDEP).**

### 3. ORIGEN DEL PRESENTE CÓDIGO

La delimitación territorial, soporte de la normativa en materia de uso y subdivisión del suelo, no fue acompañada en el tiempo por las correspondientes disposiciones en materia de ocupación y de los aspectos edilicios.

Aún incompleta, la Ordenanza N° 6348, que aprobó el **Plan de Ordenamiento**, posibilitó las transformaciones producidas en los años sucesivos, generadas a partir del crecimiento poblacional, y los impactos de las obras de infraestructura y equipamiento ejecutadas, tales como los colectores cloacales, que dotaron a un amplísimo sector de la ciudad de este servicio esencial; la construcción de alcantarillas brindando conectividad a grandes barrios; el saneamiento de algunos tramos de arroyos, recuperando tierras para usos urbanos; así como la transformación de usos en grandes superficies de tierra, localizadas estratégicamente para el crecimiento de la ciudad.

Todas estas transformaciones reclamaban la urgencia de la revisión de los límites de **áreas** fijadas en la Ordenanza N° 6348, Decreto N° 1326/93 y Ordenanza N° 7933N motivos que dieron origen al presente Código.

## Sección I

### Generalidades

#### TÍTULO 1. ALCANCES

##### CAPÍTULO 1. Alcances y ámbito de vigencia

**Artículo 1°)** Este cuerpo de normas será conocido y citado como «Código urbano del Municipio de Paraná», en adelante «El Código».

**Artículo 2°)** Deróganse:

- a) Ordenanzas N° 7933 y sus modificatorias ordenanzas N° 7960 y 8080.
- b) Ordenanzas N° 4818, 5069, 5090, 5267, 5518, 5526, 5620 bis, 5837, 5892, 6320, 6348, en las partes correspondientes a los límites de áreas y distritos y Clasificación de vías públicas: Decreto N° 1538/90; Decreto N° 1326/93 y su modificatorio N° 1506/95; Ordenanzas N° 6442, 6538 (exceptuando su artículo N° 20); 6567, 6918, 6976, 7464, 7537, 7596 y su Decreto N° 581/80 y Ordenanza N° 8277.
- c) Cualquier otra Ordenanza o norma de similar o menor jerarquía, en cuanto se oponga a las disposiciones de la presente.

**Artículo 3°)** Las disposiciones de este código son de aplicación tanto a las personas de derecho privado como a las de derecho público y a los bienes de éstas, cualquiera sea su afectación, localizados dentro de la jurisdicción territorial del municipio de Paraná.

**Artículo 4°)** Los artículos precedentes deben considerarse como enunciativos, y no deben interpretarse como limitación a la aplicación del Código en cualquier otro supuesto previsto en el mismo.

#### TÍTULO 2. DEFINICIONES

##### CAPÍTULO 1. Relativas al terreno

**Artículo 5°)** Club de campo: es un área de extensión limitada, con un sector destinado a práctica deportiva, social o cultural, y otro destinado a la construcción de viviendas permanentes o transitorias.

**Artículo 6°)** Cota de parcela: es la correspondiente al nivel del terreno natural medido en el centro de la parcela en relación a la cota de la vereda.



En los casos en que la cota de la parcela sea inferior a la cota de la vereda, las alturas máximas correspondientes deberán ser tomadas desde esta última.

**Artículo 7°)** Cota de la vereda: es la correspondiente al nivel de acera, medido en el punto medio de la Línea Municipal del frente de la parcela.

**Artículo 8°)** Frente de parcela en esquina: en los lotes esquineros se considerará como Frente el lado de menor extensión.

**Artículo 9°)** Frente de parcela: es la línea comprendida entre las líneas divisorias laterales y limita una parcela con la vía pública.

**Artículo 10°)** Línea divisoria de fondo de la parcela: es la línea opuesta y más distante a la línea de Frente de parcela.

**Artículo 11°)** Línea divisoria lateral de la parcela: es la línea comprendida entre el frente y la línea de fondo y constituye el límite lateral de la parcela.

**Artículo 12°)** Línea municipal: línea que deslinda la propiedad privada de la vía pública actual o de la línea señalada por la Municipalidad para las futuras vías públicas (abreviada LM).

**Artículo 13°)** Línea de edificación: es la línea que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma y que, generalmente, coincide con la línea municipal, salvo en los casos en que se exija retiro obligatorio (abreviada LE).

**Artículo 14°)** Parcela: superficie de terreno delimitada por un polígono y designada como tal en planos de mensura registrados por autoridad competente.

**Artículo 15°)** Manzana: superficie de terreno delimitada en todos sus lados por vía pública y/o registrada como tal por el Organismo Competente.

**Artículo 16°)** Línea de ochava: es la línea que delimita la vía pública en las esquinas, determinada por la perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las líneas municipales concurrentes, y a una distancia variable del vértice según el ángulo.

**Artículo 17°)** Lote/predio: superficie de terreno que no constituya parcela por no poseer plano de mensura registrado por autoridad competente, y que puede ser determinado por otro documento legal que posibilite su identificación y localización.

**Artículo 18°)** Parcela de esquina: la que tiene por lo menos dos lados contiguos adyacentes a dos calles.

**Artículo 19°)** Parcela intermedia: aquella que no es *parcela de esquina*.

**Artículo 20°)** Parcela interior: aquella que no tiene frente a vía pública.

**Artículo 21°)** Parcela no-conforme: aquella que no cumple con las dimensiones mínimas exigidas para cada Distrito.

**Artículo 22°)** Sistema fluvial-lacustre: denominase así, a los efectos de la aplicación de este Código, al constituido por todas las superficies de ríos, arroyos, lagunas y canales a cielo abierto que sirven para la evacuación de las aguas de lluvias, así como las márgenes de los mismos y las superficies de tierra que son cubiertas por las aguas en los ciclos naturales de crecientes medias, según las cotas que fije la Dirección de Hidráulica de la Provincia.

**Artículo 23°)** Subdivisión: cualquier clase de fraccionamiento de inmuebles.

**Artículo 24°)** Urbanización: toda subdivisión de tierras donde fuera necesario abrir nuevas calles o prolongar las existentes con el objeto de crear lotes o parcelas.

**Artículo 25°)** Proyectos urbanísticos residenciales: toda urbanización que, además de la subdivisión y apertura de calles, incluye la dotación de los servicios de infraestructura completos y equipamiento, la construcción de los edificios en el total de las parcelas y una vía principal pavimentada que vincule el conjunto con la trama circulatoria urbana existente.

**Artículo 26°)** Urbanización especial: aquella que requiere normas particulares en cada caso.

**Artículo 27°)** Vía pública: espacio del dominio público afectado a la circulación peatonal o vehicular (entre otros: autopista, avenida, calle, callejón, pasaje, senda o paso).

**Artículo 28°)** Loteos: toda subdivisión que se realice en urbanizaciones.

**Artículo 29°)** Fraccionamiento: toda subdivisión de predios que no tengan como objeto su urbanización, ni como consecuencia la apertura de calles.

## CAPÍTULO 2. Relativas al tejido urbano

**Artículo 30°)** Áreas especiales: aquellas caracterizadas por sus condiciones funcionales, paisajísticas, ambientales o históricas, que requieren un tratamiento urbanístico especial e integral que posibilite ordenar, proteger y promover sus valores, debido al significado e impacto de las mismas

sobre las áreas inmediatas y el conjunto de la ciudad, ej.: Parque Urquiza, Puerto Viejo, Puerto Nuevo, Plaza de Mayo, etc.

**Artículo 31°) Basamento:** parte del edificio construido sobre el nivel del terreno, por encima del cual se asientan los volúmenes sobreelevados y retirados del mismo, que a los efectos de la aplicación del presente se considerará en una altura de entre 4 (cuatro) metros y 12,5 (doce con cincuenta) metros.

**Artículo 32°) Fachada obligatoria sobre línea municipal:** recomposición total o virtual del frente sobre Línea municipal. A los efectos de la aplicación del presente se considerará en una altura de entre 4 (cuatro) metros y 12,5 (doce con cincuenta) metros sobre la Cota de parcela.

**Artículo 33°) Altura máxima de edificación:** se entiende por tal al plano límite determinado por la relación entre la altura del edificio y las distancias al eje de la vía pública y líneas de frente interno, excepto donde esté predeterminado.

**Artículo 34°) Centro de manzana:** superficie de terreno comprendida entre las líneas de frente interno donde es limitada o restringida la edificación.

**Artículo 35°) Espacio libre de manzana:** espacio aéreo del interior de la manzana limitado por los planos verticales que pasan por los paramentos de los frentes internos.

**Artículo 36°) Espacio urbano:** espacio aéreo comprendido entre los volúmenes edificados de la ciudad.

**Artículo 37°) Fachada de fondo:** fachada más próxima a la línea divisoria de fondo de la parcela.

**Artículo 38°) Fachada de frente:** la que se materializa en el frente de la parcela, comunicándose directamente con el espacio urbano de la vía pública.

**Artículo 39°) Fachada interna:** las que se materializan en el interior de las parcelas y no se comunican directamente con el Centro de manzana o con el espacio de la vía pública.

**Artículo 40°) Fachada lateral:** las que se materializan distanciándose de las líneas divisorias laterales de parcelas.

**Artículo 41°) Factor de ocupación del suelo (FOS):** porcentaje máximo de la superficie total de la parcela que puede ocuparse con la proyección (real o virtual) de la superficie construida, en cualquier nivel, por encima de la cota de la parcela. Queda excluida la que resulte de la proyección de balcones abiertos en tres de sus lados.

**Artículo 42°) Factor de ocupación total (FOT):** coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela, para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella.

**Artículo 43°) Línea de frente interno (LFI):** traza del plano que limita la edificación permitida en una parcela con el espacio libre de manzana.

**Artículo 44°) Patio auxiliar:** área descubierta ubicada dentro de uno o entre varios volúmenes construidos en una parcela, que por sus dimensiones no es apta para conformar espacio urbano.

**Artículo 45°) Patio apendicular:** todo patio generado por entrantes o retiros parciales de los cuerpos edificados, abierto por uno de sus lados al espacio urbano.

**Artículo 46°) Patio principal:** todo patio delimitado por el volumen edificado y el Centro de manzana. En el caso de lotes cuya profundidad no supere la línea de Frente interno, es el determinado por la fachada de fondo y el fondo del lote.

**Artículo 47°) Patio de servicio:** todo patio delimitado por paramentos verticales, al que no pueden ventilar locales de primera.

**Artículo 48°) Plano límite:** plano virtual, horizontal o inclinado, que limita la altura permitida de cualquier punto del edificio.

**Artículo 49°) Superficie cubierta:** sumatoria total de las superficies de los locales cerrados, y entresijos, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques, hasta las líneas laterales de la parcela, y comprendidas en todas las plantas que componen el edificio.

**Artículo 50°) Superficie semicubierta:** es la superficie de los locales abiertos al espacio exterior, en un 25 % o más, del perímetro de los mismos.

**Artículo 51°) Superficie cubierta edificable:** es la superficie que se permite edificar de acuerdo a los parámetros contemplados para cada distrito.

**Artículo 52°) Tejido urbano:** conformación física constituida por los volúmenes edificados y el espacio urbano.

**Artículo 53°) Tipologías edilicias:**

- Entre medianeras: es toda construcción cuyos laterales coinciden con los límites de los predios linderos.
- Perímetro libre: es aquella edificación donde ninguna de sus fachadas está en contacto con linderos.

- Perímetro semi libre: es aquella construcción que cuenta con uno de sus lados adosado a un muro medianero y el resto de la edificación como fachada abierta.

**Artículo 54°) Volumen edificable:** es el volumen máximo que puede construirse en una parcela.

**Artículo 55°) Volumen edificado:** es el volumen total construido en la parcela.

**Artículo 56°) Volumen no conforme:** es el volumen edificado que no se ajusta a las prescripciones de este Código.

### CAPÍTULO 3. Relativas a la edificación

**Artículo 57°) Ampliar:** modificar un edificio aumentando la superficie y/o volumen edificado.

**Artículo 58°) Reciclar:** modificar o transformar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar.

**Artículo 59°) Reconstruir:** edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.

**Artículo 60°) Reformar:** modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado

### CAPÍTULO 4. Relativas al uso

**Artículo 61°) Uso:** el uso de un inmueble es la función para la cual el edificio, estructura o terreno ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido.

**Artículo 62°) Unidad de uso:** ámbito compuesto de uno o más locales, que admite un uso funcionalmente independiente, por ejemplo: departamento, local de comercio, etc.

**Artículo 63°) Uso complementario:** el destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.

**Artículo 64°) Uso condicionado:** el que está sujeto a determinados requisitos de ubicación, de tamaño, etc., según cada Distrito.

**Artículo 65°) Uso no conforme:** cualquier actividad que se desarrolle en una parcela en el momento en que estas normas tengan vigencia y que no cumpla con las mismas según el Distrito en que esté ubicado.

**Artículo 66°) Uso no permitido:** el que por sus características no es compatible con el carácter de un Distrito.

**Artículo 67°) Uso permitido:** el que puede desarrollarse en un Distrito, según las prescripciones de estas normas.

### CAPÍTULO 5. Relativas a la protección patrimonial

**Artículo 68°) Área protección patrimonial:** áreas, espacios, o conjuntos urbanos que por sus valores históricos, arquitectónicos o ambientales constituyen ámbitos singulares, claramente identificables como referentes de nuestra cultura.

**Artículo 69°) Conservación:** son las acciones que implican el mantenimiento de las condiciones en que se encuentran los bienes.

**Artículo 70°) Elemento tipológico:** parte de un edificio que es esencial para definir su tipo.

**Artículo 71°) Hito urbano:** son aquellos elementos destacables que se constituyen en una referencia obligada, física o espacial, para los habitantes o visitantes de la ciudad.

**Artículo 72°) Líneas rectoras de fachada:** son las líneas reales o virtuales, indicadas o insinuadas por los límites de los volúmenes, por los encuentros de planos o por la dimensión o repeticiones de molduras, cornisas, dinteles, coronamientos, antepechos, cambios de texturas, pilastras, balcones.

**Artículo 73°) Morfología del área:** se refiere al modo físico de ocupar o de organizar el espacio de un área determinada.

**Artículo 74°) Protección ambiental:** se refiere al espacio público o privado que circunda al área de Protección Patrimonial donde se regula el modo de uso de dicho espacio, así como los edificios que contribuyen a la definición de la situación urbana especial.

**Artículo 75°) Protección edilicia:** se refiere a los edificios que poseen un valor patrimonial a los que se les asigna una protección cautelar.

**Artículo 76°) Puesta en valor de un edificio:** son las acciones necesarias destinadas a la recuperación del edificio manteniendo los elementos tipológicos o estructurales del mismo, tanto en su interior como en su fachada, reconociendo la unidad morfológica y funcional, y respetando condiciones básicas de habitabilidad.

**Artículo 77°) Refuncionalización:** implican cambios en las actividades.

**Artículo 78°) Rehabilitación:** comprende las adecuaciones funcionales y constructivas de los bienes patrimoniales urbanos tendientes a su mejoramiento y/o reutilización, involucrando tanto los espacios construidos como los espacios abiertos y la relación entre ambos.

**Artículo 79°) Renovación:** implica la incorporación, remoción y sustitución de volúmenes, superficies y elementos, así como la incorporación de nuevas actividades.

**Artículo 80°) Restauración:** implica la consolidación y el mantenimiento de las características originales de los bienes o espacios abiertos, con la posibilidad de restituir partes alteradas y/o inexistentes, con elementos originales.

**Artículo 81°) Símbolo urbano:** son aquellos elementos que por sus dimensiones, calidad formal o significado histórico, representa a otros componentes de la ciudad y sus habitantes.

**Artículo 82°) Tipo:** es una abstracción reconocible, generada por la repetición de determinadas características espaciales, funcionales, etc. o de combinaciones de estas.

**Artículo 83°) Tipología:** se refiere al análisis del conjunto de tipos.

**Artículo 84°) Valor ambiental:** son aquellos espacios que se destacan por sus cualidades paisajísticas, simbólicas, sociales o espaciales. También se aplica a los edificios que, por sus propios valores, contribuyen a la definición de esa destacada situación especial urbana.

**Artículo 85°) Valor arquitectónico:** son aquellos edificios que poseen cualidades destacables relacionadas con estilo, composición, materiales coherencia tipológica u otras particularidades físicas relevantes. Por extensión, pueden referirse a condiciones además de estéticas, sociales, históricas, estructurales o de modo de uso.

**Artículo 86°) Valor simbólico:** se refiere a los edificios que poseen características que son evocativas de hechos, situaciones, formas de vida o conceptos del pasado o del presente.

## CAPÍTULO 6. Relativo a la vivienda

**Artículo 87°) Vivienda colectiva:** conjunto de más de una vivienda construida por parcela o lote.

**Artículo 88°) Vivienda individual:** vivienda única construida en un lote.

**Artículo 89°) Vivienda de interés social:** vivienda construida con asistencia especial desde el estado.

## TÍTULO 3. ORGANO DE APLICACIÓN

### CAPÍTULO 1. Competencia

**Artículo 90°)** El Departamento Ejecutivo, por sí o por los órganos de aplicación que él determine, tiene a su cargo la obligación de exigir el cumplimiento de este Código.

**Artículo 91°)** Créase la Comisión Asesora que deberá considerar los casos particulares especificados o no en este Código que los Organismos Técnicos Municipales o el Departamento Ejecutivo soliciten, la que estará conformada por un representante de cada una de las Direcciones con competencia y un representante por cada bloque del Honorable Concejo Deliberante, representantes de los Colegios de Profesionales de la Ingeniería Civil de Entre Ríos, de Profesionales Maestros Mayores de Obra y Técnicos de Entre Ríos, Colegio de Arquitectos de Entre Ríos, Profesionales de la Agrimensura y Colegio de Corredores Inmobiliarios de Entre Ríos.

**Artículo 92°)** El Departamento Ejecutivo queda plenamente facultado, por la delegación expresa que en él hace el Concejo Deliberante, para introducir modificaciones al presente Código, mediante el sistema de enmiendas que se crea por el presente, debiendo observar en forma estricta para la validez de las mismas, las especificaciones que se explicitan en el artículo siguiente.

**Artículo 93°)** Para que sea procedente el sistema instituido en el artículo precedente, la Comisión Asesora, con la conformación mínima establecida en el *artículo 91* del presente capítulo deberá, previamente, elevar a consideración del Departamento Ejecutivo, dictamen técnicamente fundado y con la anuencia de dos tercios de sus miembros, avalando las propuestas de enmiendas que estimare necesarias incorporar al presente Código como resultado de su experiencia, así como todo hecho nuevo o situación no prevista que implique la necesaria adecuación del presente, a las nuevas formas o necesidades que la dinámica de la ciudad impusieran en las distintas etapas de su desarrollo. Dicho dictamen no será vinculante, siendo facultad exclusiva del Presidente Municipal, en virtud de la delegación expresa del *artículo 92*, pronunciarse a favor o en contra. En caso afirmativo, producido el Decreto respectivo, quedará concluido el trámite, entrando en vigencia e incorporándose la enmienda al presente Código.

## Sección II

### Normas generales de las subdivisiones

#### TÍTULO 1. ALCANCES

**Artículo 94°)** Quedan comprendidas en las disposiciones de la presente sección:

- a) Todo fraccionamiento de inmuebles a realizarse dentro el Éjido municipal;
- b) Toda división en lotes o subdivisión de los mismos;
- c) Toda apertura o trazado de calles y/o avenidas, sean o no prolongación de las ya existentes;
- d) Toda iniciativa que de alguna manera influya sobre el trazado de calles catastral de la ciudad o modificaciones parcelarias, sea aquella de origen particular o administrativo, de índole provincial, nacional o provengan de divisiones judiciales.

#### TÍTULO 2. DE LAS URBANIZACIONES

**Artículo 95°)** Todo proyecto de urbanización deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Al carácter que para el área o distrito establezca el presente Código.
- b) Los proyectos de urbanización se realizarán sobre el total del título aún cuando el amanzamiento y loteo se habilite por etapas. La donación de calles y espacios de reserva será por el total del proyecto.
- c) Las calles deberán posibilitar el desagüe de la zona, sin afectar predios linderos.

**Artículo 96°)** Cuando se trate de urbanizaciones con asistencia del estado, para el caso de viviendas de interés social u otras soluciones habitacionales que contemplen la construcción de la totalidad de las edificaciones, la dotación de infraestructura y equipamiento comunitario, el Departamento Ejecutivo mediante resolución fundada podrá autorizar excepciones a las normas de esta Ordenanza.

## CAPÍTULO 1. De las manzanas

**Artículo 97°)** Las manzanas deberán ser preferentemente regulares, salvo cuando las características del título, la topografía del terreno o la continuidad de las vías de circulación colindantes justifiquen otra conformación.

**Artículo 98°)** Las dimensiones de las manzanas deberán ajustarse a las siguientes medidas:

- El lado menor de la manzana tendrá como mínimo 60 (sesenta) metros.
- El lado mayor podrá tener una longitud máxima de 150 (ciento cincuenta) metros.

**Artículo 99°)** Cuando por razones de límites de título no se pudiera completar una o varias manzanas, se permitirá proyectarlas en forma incompleta, debiendo cumplir con lo dispuesto en el *artículo 103*.

**Artículo 100°)** Su relieve topográfico deberá tener una altimetría tal que permita la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes, y respetar los niveles que haya establecido la Municipalidad.

## CAPÍTULO 2. De las vías públicas

**Artículo 101°)** Cuando se proyecten urbanizaciones en zonas destinadas por su ubicación a formar núcleos comerciales o industriales, el Departamento Ejecutivo podrá exigir que se aumente el ancho de las calles, de manera que se asegure en las futuras vías la existencia de espacios libres para estacionamiento de vehículos, de acuerdo a los informes del Órgano de aplicación.

**Artículo 102°)** Deberá darse continuidad a las vías de urbanizaciones colindantes, pudiendo aceptarse exenciones justificadas por el destino o ubicación especial en el área.

**Artículo 103°)** El trazado de las vías públicas de circulación deberá ser acorde a las funciones que desempeñen y a los anchos respectivos existentes en las urbanizaciones colindantes, los cuales a su vez no podrán ser disminuidos.

Los anchos mínimos serán los siguientes: 25 (veinticinco) metros en avenidas (calles de éjido); 20 (veinte) metros las calles principales y 15 (quince) metros las calles secundarias.

La determinación de avenidas (calles de éjido); calles principales o secundarias, la longitud y las características del trazado queda a criterio exclusivo de los organismos municipales competentes.

Las superficies resultantes del trazado de calles y ochavas deberán transferirse gratuitamente a la Municipalidad.

Las dimensiones de las ochavas dependen del ángulo que forman las intersecciones de las Líneas Municipales y se determinarán de acuerdo a lo establecido en el cuadro siguiente:

Hasta 30°	2,50 metros
de 30° a 35°	3,00 metros
de 35° a 40°	3,50 metros
de 40° a 45°	4,00 metros
de 45° a 50°	4,50 metros
de 50° a 60°	5,00 metros
de 60° a 70°	5,50 metros
de 70° a 100°	6,00 metros
de 100° a 110°	5,50 metros
de 110° a 120°	5,00 metros
de 120° a 180°	0,00 metros

**Artículo 104°)** Cuando, de acuerdo al trazado proyectado para completar el ancho de la calle, se afecte una propiedad lindera, deberá gestionarse y efectivizarse la donación de la fracción afectada, adjuntándose compromisos de donación y copia de título de propiedad debidamente certificado. En el caso de que los propietarios linderos no donaran dicha fracción, se proyectará la misma en su totalidad dentro del predio a subdividir.

**Artículo 105°)** Cuando por accidentes topográficos o impedimentos físicos inamovibles a juicio de los organismos técnicos, no exista posibilidad de continuidad de la vía proyectada, se admitirán calles sin salida con un ancho mínimo de 15 (quince) metros y una longitud máxima de 60 (sesenta) metros, debiendo tener en el fondo cerrado un espacio circular de 12 (doce) metros de radio u otra conformación que acepten los organismos técnicos municipales.

**Artículo 106°)** En las urbanizaciones afectadas por el trazado de vías férreas y/o el curso de un arroyo, se exigirá el trazado de calle a ambos lados de las vías y/o del arroyo, con un ancho mínimo de 20 (veinte) metros.

**Artículo 107°)** En el caso de que en el terreno a fraccionar exista una vía férrea y/o un arroyo, cañada o curso de agua, se exigirá en ambas márgenes un espacio libre, con un ancho mínimo de 20 (veinte) metros y en el Arroyo Antoñico de 30 (treinta) metros, medidos ya sea desde la cresta de la barranca y/o desde donde determinen los organismos competentes, dentro del cual se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción, a excepción del trazado de calles.



**Artículo 108°)** En los casos en que el terreno esté sobre barrancas o presente pendiente excesivamente pronunciada, se exigirá la presentación de un estudio específico de las condiciones de estabilidad, realizado por un profesional competente matriculado en el Colegio de nuestra provincia que corresponda, el cual deberá ser lo suficientemente exhaustivo y convincente para justificar la realización de construcciones en el mismo.

**Artículo 109°)** En el Área Extra Urbana Rural (EUR) no se autorizará el trazado de nuevas avenidas, calles, pasajes u otras vías de circulación.

Cuando fuere necesario, la apertura de una vía para continuar el trazado de una ya existente dentro de los límites de la concesión, se la podrá autorizar previo dictamen del Órgano de aplicación.

Solamente se permitirá la apertura de nuevas calles internas en el caso de proyectos urbanísticos residenciales y clubes de campo.

Cuando se trate de lotes frentistas al Acceso Norte, los mismos podrán fraccionarse en medidas no inferiores a 30 (treinta) metros de frente y 1500 (mil quinientos) m<sup>2</sup> de superficie, con acceso únicamente desde una calle colectora paralela a la ruta, de un ancho de 15 (quince) metros, la cual podrá conectarse con aquella solamente a través de las calles de ejido. Todos los lotes frentistas al Acceso Norte en los cuales no se haya proyectado la calle colectora, la edificación deberá retirarse, como mínimo, 15 (quince) metros de la Línea Municipal.

### CAPÍTULO 3. De los espacios para reserva

**Artículo 110°)** En toda urbanización en que la superficie a subdividir, de acuerdo con el título de origen o mensura anterior al desglose de parcelas a calle abierta que hubiere podido realizar el propietario, descontado avenidas, calles y ochavas, supere los 5000 (cinco mil) metros cuadrados, el propietario debe donar a la Municipalidad gratuitamente y libre de gastos de escrituración para el donante una superficie de terreno equivalente al 10 % de dicha superficie con destino a reserva.

En los casos de emprendimientos afectados a la ley de propiedad horizontal, realizados en lotes que superen los 5000 (cinco mil) metros cuadrados, descontado según proyecto, avenidas, calles y ochavas de dominio privado, el o los propietarios deberán donar a la Municipalidad gratuitamente y libre de gastos de escrituración para el donante una superficie de terreno equivalente al 10 % de dicha superficie con destino a reserva, la que deberá estar vinculada directamente a calle pública.

No corresponderá donación alguna de superficie en aquellos casos en que se ejecuten subdivisiones o desgloses dentro de manzanas ya limitadas por calles oficiales.

La donación tendrá el cargo, para la Municipalidad, de dar al inmueble su destino y realizar las obras pertinentes o comenzar los trámites para su cambio de destino, según lo autoriza el artículo 112° de este Código.

**Artículo 111°)** La ubicación de las fracciones destinadas a reserva será consensuada por los organismos técnicos competentes de la Municipalidad.

Cuando el predio a donar resulte no conveniente a la Municipalidad, ya sea por sus características, ubicación, dimensiones, formas o preexistencia de otros espacios libres o de reserva en la zona, según informe fundado de los organismos competentes de la Municipalidad, el propietario estará obligado a donar en otra ubicación una superficie de terreno igual o diferente, pero cuyo valor económico sea equivalente al de la propuesta.

**Artículo 112°)** El Departamento Ejecutivo, previo asesoramiento concordante de los Organismos Técnicos competentes, está facultado para determinar el uso de las fracciones de reserva, conforme a los siguientes destinos:

- a) Para plazas y plazoletas o espacios verdes.
- b) Para uso público.

### CAPÍTULO 4. De las obras de infraestructura

**Artículo 113°)** En toda urbanización deberá proyectarse y realizarse bajo responsabilidad exclusiva del propietario, la ejecución de los siguientes servicios de infraestructura esenciales:

- a) Agua corriente.
- b) Energía eléctrica domiciliaria, solo en los casos en que no esté comprendido en la Ley Provincial de Energía o Contrato de Locación de Servicios.
- c) Alumbrado público.
- d) Abovedado, alcantarillado y afirmado de calzadas y nivelado del ancho total a abrir (acera y calzada), asegurando la transitabilidad permanente de las vías de acceso al inmueble a urbanizar y de las calles interiores, de acuerdo a los requerimientos exigidos por la Dirección de Obras Viales e Hidráulicas.
- e) Servicio de cloacas cuando sea factible conectar a redes existentes.
- f) Arbolado de las calles con especies aceptadas por la Dirección de Parques y Paseos y su conservación por el término de 3 (tres) años. Será ésta una obligación inherente a la posesión del lote; en caso de cambio de titularidad del mismo durante la persistencia de esta obligación, la misma debe constar en la escritura traslativa de dominio.

En el Área Urbana y en el Área Complementaria podrán admitirse urbanizaciones sin cumplimentar las obras de infraestructura de energía eléctrica, alumbrado público, servicio de cloaca y arbolado de calles, permitiéndose la subdivisión en lotes de dimensiones no inferiores al doble de las medidas mínimas permitidas en el Distrito.

Efectuadas las obras de infraestructura exigibles, los lotes podrán subdividirse al 50% de estos valores, debiéndose dejar expresa constancia en toda la documentación técnica y legal de la carencia de los servicios; la cual deberá ser transcripta en la escritura traslativa del dominio con expresa citación del número de Ordenanza.

## CAPÍTULO 5. De las subdivisiones

### Artículo 114°)

- Todo lote resultante de una subdivisión, debe tener acceso directo a vía pública y se ajustará a las dimensiones mínimas de frente y superficie que se establecen para cada distrito en la *Sección IV* de este Código.
- No se permitirá el desglose parcial de títulos sin la previa aprobación de un anteproyecto del total del predio. Los organismos técnicos exigirán las calles y espacios verdes correspondientes.

**Artículo 115°)** Las tolerancias para las dimensiones de lotes serán de hasta el 10 % para el frente y del 10 % para la superficie, pudiendo ser aplicadas a lo sumo a dos lotes de cada manzana, o de parcelamiento de un título.

**Artículo 116°)** Se podrán proyectar lotes internos, que den a pasillos con salida a la vía pública, siempre que:

- Esté admitido en el Distrito.
- En manzanas en las que por lo menos tres de sus lados tengan una longitud superior a 100 (cien) metros.
- La profundidad de la parcela supere los 30 (treinta) metros.
- Las dimensiones de lotes sean las establecidas para el Distrito. Se admitirá que el lado mayor sea frentista al pasillo.
- El pasillo se registre en forma independiente y el ancho cumpla con lo especificado en el artículo siguiente.

Deberá hacerse constar en el plano de mensura y en la escritura traslativa de dominio, que el lote pasillo será transferido en condominio a los adquirentes de los lotes internos con acceso a través del mismo.

**Artículo 117°)** El pasillo de acceso a los lotes internos tendrá el ancho mínimo libre que resulte de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$A = L \times 0,02 + 2,50 \text{ m}$$

Siendo L la longitud total del lote a subdividir.

**Artículo 118°)** Se permitirán lotes interiores, sin salida a la vía pública cuando sean para anexarlos a parcelas linderas; y siempre que las parcelas remanentes se ajusten a lo establecido para el distrito.

**Artículo 119°)** Se permitirá el mejoramiento de un lote por anexión del lindero, aún cuando no alcancen las medidas y superficies mínimas, siempre y cuando la parcela remanente se ajuste a lo establecido para el distrito, en lo que respecta a subdivisión y edificación.

**Artículo 120°)** Se admitirá la unificación de parcelas, aún cuando la o las resultantes no cumplan con las dimensiones mínimas establecidas para el distrito.

**Artículo 121°)** Los lotes deberán ser preferentemente de forma regular, pudiendo en casos excepcionales presentar otra conformación, cuando los límites de título, el trazado de la manzana o la topografía del predio lo justifiquen.

**Artículo 122°)** La línea divisoria de lotes deberá formar con la Línea Municipal (LM) un ángulo preferentemente de 90° (noventa grados). Como excepción no se aplicará la norma precedente en los siguientes casos:

- Cuando la LM sea una curva, por lo menos una de las líneas divisorias deberá formar un ángulo de 90° (noventa grados) con la tangente de la curva en su punto de intersección.
- Cuando se trate de subdivisión de una parcela existente, de una superficie no mayor a 1000 m<sup>2</sup> (mil metros cuadrados), cuyos lados tengan otra inclinación con respecto a la LM, se podrá aceptar ángulos de otra medida, de manera tal que permita el trazado de líneas divisorias paralelas, debiendo tener los lotes resultantes un contrafrente mínimo de 5 (cinco) metros.

A los efectos de determinar la responsabilidad del mantenimiento de las aceras se especifica que la línea divisoria entre veredas contiguas estará dada por:

- Una perpendicular a la línea municipal en coincidencia con la intersección del eje medianero.
- Una perpendicular a la tangente, tomada desde la intersección con el eje medianero, para los casos de veredas curvas.
- En el caso de superposición de superficies de vereda para más de una parcela, la responsabilidad será compartida por los propietarios de ambos inmuebles.
- En los casos no contemplados en los ejemplos anteriores, será la comisión asesora la que intervendrá para zanjar diferencias sugiriendo las responsabilidades y derechos de cada frentista.

En cualquiera de los casos se debe tener siempre presente que la propiedad de la acera es pública.



### TÍTULO 3. DE LAS URBANIZACIONES ESPECIALES

#### CAPÍTULO 1. De los proyectos urbanísticos residenciales

**Artículo 123°)** Se define como Complejo Urbanístico Residencial a un área territorial de extensión limitada que no conforma un núcleo urbano y reúne las siguientes características básicas:

- a) Este localizada en el Área Urbana Residencial Turística (URT)
- b) Superficie máxima 5 (cinco) hectáreas.
- c) Un sector de la misma sea destinado a áreas «comunes» de esparcimiento, entendiéndose como tal a sectores deportivos, sociales, culturales y recreación, en pleno contacto con la naturaleza
- d) Otro sector destinado a áreas parceladas para la construcción de viviendas unifamiliares de uso permanente o transitorio
- e) El resto del predio destinado a circulaciones internas vinculantes de las anteriores

**Artículo 124°)** Los Complejos Urbanísticos Residenciales que se constituyan en base a la creación de parcelas de dominio independiente, estarán sujetos a la siguiente disposición:

«Todos los espacios que integren los complejos urbanísticos residenciales, excluidas las parcelas individuales de uso residencial deberán ser de propiedad de una persona física o jurídica independiente que deberá otorgar servidumbre de paso a los frentistas y será responsable del mantenimiento y la prestación de los servicios generales.»

**Artículo 125°)** Son requisitos de ineludible cumplimiento a cargo del propietario o urbanizador:

- a) No estar ubicados en terrenos o zonas inundables.
- b) En el caso que el terreno exista una vía férrea o un arroyo, cañada o curso de agua, se exigirá en ambos márgenes un espacio de reserva de 20 (veinte) metros de ancho, medidos desde el eje del cauce, donde no se permitirán construcciones de ningún tipo y que podrán destinarse a calles a cada lado del eje del cauce.
- c) Se exigirá el mejorado o pavimentación de la vía de circulación que vincule el Complejo Residencial Privado con la trama vial pavimentada existente, la que será a cargo del propietario o urbanizador. Esta obra formará parte ineludible de la primera etapa de ejecución del proyecto y desde su construcción integrará el dominio público municipal.
- d) En el caso de que un lado del lote supere los 250 (doscientos cincuenta) metros se deberá consensuar con los organismos técnicos

- e) municipales la posibilidad de prever la continuidad a futuro de las calles públicas sobre la traza interna.
- e) El proyecto deberá contemplar calles perimetrales con un ancho de 15 (quince) metros, de acuerdo con las necesidades de conexión de la red vial, las que deberán donarse sin cargo a la Municipalidad de Paraná. Se aceptará la donación del 50% del ancho total de la calle perimetral en el caso de que los propietarios de los lotes linderos donen el otro 50 % en el mismo acto.
- f) La ejecución de las obras de infraestructura completa para la prestación de provisión de agua potable, desagüe cloacal y pluvial, provisión de energía eléctrica domiciliaria, alumbrado de calles internas y espacios comunes y mejorado de las mismas.
- g) La prestación de los servicios de recolección de residuos y mantenimiento de espacios comunes en los sectores ubicados fuera del radio servido por el municipio.
- h) La forestación y parqueización del conjunto.
- i) La aplicación la Ordenanza N° 8088 en los espacios de uso común.
- j) En el caso de materializarse un cerramiento perimetral, el mismo deberá ser de alambre y seto vivo.

**Artículo 126°)** Indicadores urbanísticos: todo Complejo Urbanístico Residencial deberá ajustarse a los siguientes indicadores urbanísticos y especificaciones básicas:

- a) Uso residencial de baja densidad según distrito.
- b) Las dimensiones de ancho de calles interiores deberán observar la siguiente dimensión: **ancho mínimo de calle 12 (doce) metros.**
- c) El área destinada a uso residencial se podrá fraccionar en lotes de las siguientes dimensiones mínimas:

- Frente: 15 (quince) metros
- Superficie: 450 (cuatrocientos cincuenta) m<sup>2</sup>

Deberá observarse un retiro de **Línea de edificación** de 4 (cuatro) metros de la línea del frente del lote.

- d) La altura de la edificación no podrá sobrepasar un plano límite de 9,50 (nueve con cincuenta) metros. En el caso de techos inclinados, esta altura se tomará en el nivel inferior de los elementos correspondiente a la estructura del techo.
- e) El área de terreno de uso común destinado a espacio verde, esparcimiento, actividades culturales y deportivas y circulaciones internas no serán inferiores al 15 % del total de la superficie destinada a lotes de uso residencial.
- f) Deberán respetarse los hechos naturales de valor paisajístico, tales como arboledas, particularidades topográficas, lagunas, ríos, arroyos, así como todo elemento de significación en los aspectos indicados.

## CAPÍTULO 2. De los clubes de campo

**Artículo 127°)** Se define como Club de Campo a un área territorial de extensión limitada que no conforma un núcleo urbano y reúne las siguientes características básicas:

- a) Este localizado en los siguientes distritos catastrales:
  - 1) dentro del distrito CT3
  - 2) dentro del distrito CT2
  - 3) dentro del Extra Urbano Rural
- b) Superficie mínima 15 (quince) hectáreas
- c) Superficie máxima 27 (veintisiete) has (en cuyo caso no será necesario donar calle perimetral alguna)
- d) Un sector de las mismas deberá destinarse a áreas de uso común, de por lo menos el 40 % del total del terreno, entendiéndose como tal a sectores deportivos, sociales, culturales y recreativos en pleno contacto con la naturaleza.
- e) Otro sector destinado a áreas parceladas para la construcción de viviendas de uso permanente o transitorio, que no deberá superar el 50 % del total del predio.
- f) El resto del predio será destinado a circulaciones internas vinculante de las anteriores.
- g) El acceso que vincule el Club de Campo con una vía externa pavimentada deberá ser tratado de modo que garantice su transitabilidad permanente.
- h) El proyecto deberá contemplar calles perimetrales con un ancho de 15 (quince) metros, de acuerdo con las necesidades de conexión de la red vial y respetando además la continuidad de las existentes, las que deberán donarse sin cargo a la Municipalidad de Paraná. Se aceptará la donación del 50 % del ancho total de la calle perimetral en el caso de que los propietarios de los lotes linderos donen el otro 50 % en el mismo acto. No será necesaria donación alguna de calle perimetral en el caso de lotes enmarcados en una concesión completa.

**Artículo 128°)** Indicadores urbanísticos: todo Club de Campo deberá ajustarse a los siguientes indicadores urbanísticos y especificaciones básicas:

- a) Se debe destinar como mínimo un 40 % de la superficie del terreno para el área de uso común del complejo deportivo social, excluidas calles y vías de circulación interna, debiendo preverse el equipamiento de instalaciones para la práctica de actividades deportivas y para actividades sociales y culturales en pleno contacto con la naturaleza.
- b) Deberán respetarse los hechos naturales de valor paisajísticos, tales como arboledas, particularidades topográficas, lagunas, ríos, arroyos, así como todo elemento de significación en los aspectos indicados.

- c) Uso residencial de baja densidad. Se puede destinar para el área de uso particular el 50 % de la superficie del predio como máximo.
- d) El área destinada a uso residencial se podrá fraccionar en lotes de las siguientes dimensiones mínimas:

- Frente: 20 (veinte) metros
- Superficie: 800 (ochocientos) m<sup>2</sup>

Deberá observarse un retiro de Línea de edificación de 5 (cinco) metros de las líneas de frente y de fondo de la unidad y de 3 (tres) metros de las líneas laterales de la misma.

Los muros divisorios entre unidades particulares no podrán tener más de 0,70 (cero con setenta) metros de altura y podrán ser de «setos vivos».

Los valores de ocupación y construcción serán:

- FOS 30 % de la superficie de la parcela
- FOT 0,4 de la superficie de la parcela

Las construcciones no deben tener más de planta baja y un piso alto.

- e) De la infraestructura de servicios: deben preverse las obras de infraestructura de los servicios esenciales, de conformidad a lo siguiente:
  - 1) Agua: deberá asegurarse el suministro para consumo humano en la cantidad y calidad necesaria con el fin de satisfacer los requerimientos máximos previsibles, calculados en base a la población tope estimada para el Club. Deberá garantizarse también la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común.
  - 2) Energía eléctrica: se exigirá para las viviendas, locales de uso común y vías de circulación.
  - 3) Eliminación de residuos: deberá utilizarse un sistema de eliminación de residuos que no provoque efectos perniciosos secundarios (humo, olores, proliferación de roedores, etc).
  - 4) Tratamiento de calles: las vías de circulación internas deberán ser mejoradas con materiales o productos que apruebe el Organismo competente.

## Sección III

### Normas generales sobre tejido urbano

**Artículo 129°)** Todos los locales que, según el Reglamento de Edificación, se clasifican como locales de primera categoría deberán tener los vanos para iluminación y ventilación natural que las normas sobre edificación exigen, abiertos a espacio urbano, el que quedará conformado de acuerdo a las condiciones que más adelante se determinan.

#### TÍTULO 1. DEL ESPACIO URBANO

**Artículo 130°) Conformación:** se considera como espacio urbano a todos los patios principales y al de la vía pública, que específicamente se podrían enunciar como:

- a) El espacio de la vía pública comprendido entre las líneas municipales y el comprendido entre dichas líneas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.
- b) El centro de manzana.
- c) El espacio entre paramentos laterales de los edificios de perímetro libre y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con el espacio de la vía pública y/o con el centro de manzana y cumpla con lo dispuesto en el *Título 3* de la presente Sección de este Código.
- d) El espacio entre paramentos verticales correspondientes a uno o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela, conectados directamente o no con el espacio de la vía pública y con el centro de manzana y que cumpla con lo dispuesto en el *Título 3*. En el caso de volúmenes edificados dentro de la misma parcela, estos deberán guardar una distancia igual o mayor al ancho de la calle y por todo el ancho del lote.
- e) Los patios apendiculares que queden incorporados a algunos de los espacios enunciados anteriormente, siempre que la abertura (A) de unión con el espacio urbano sea igual o mayor que la profundidad (P) del patio, y cumpla con lo dispuesto en el *Título 3* de la presente Sección de este Código.

**Artículo 131°)** En las construcciones que se proyecten o inicien, en predios ubicados sobre las avenidas y calles o dentro de los Distritos que más adelante se determinan, la línea de edificación se debe retirar de la línea municipal a una distancia que para cada caso se establece seguidamente:

a) Retiro de 3 (tres) metros en:

1. Av. Almafuerde, desde Av. de Circunvalación hasta arroyo Las Tunas.
2. Ruta Nacional N°12 (ex-Ruta Nac. N°131), desde Av. de Circunvalación hasta arroyo Las Tunas.
3. Av. Jorge Newbery, desde Av. Zanni hasta arroyo Las Tunas.
4. Av. de las Américas, desde Av. de Circunvalación hasta arroyo Los Berros.

b) Retiro de 4 (cuatro) metros en:

1. Av. Estrada, desde Av. Laurencena hasta Av. Larramendi.
2. Av. Larramendi, desde Av. Estrada hasta arroyo Antoñico.
3. Antonio Crespo, desde Calle Soler hasta Av. de Circunvalación José Hernández.
4. Av. de Circunvalación José Hernández en todo su recorrido.
5. Calle Güemes, desde Bv. Moreno hasta Av. Laurencena.
6. Av. Laurencena, desde Calle Güemes hasta Juan de San Martín.
7. Distrito Urbano Residencial Especial (URE 1)
8. Distrito Urbano Residencial Turístico (URT)
9. Distrito Urbano Residencial Especial 2 (URE 2)

c) Retiro de 5 (cinco) metros en:

1. Av. Don Bosco, desde Bv. De los Constituyentes hasta Av. de Circunvalación José Hernández.
2. Av. Almafuerde, desde Alejandro Carbó hasta Av. de Circunvalación José Hernández.
3. Av. de las Américas, desde General Sarobe hasta Av. de Circunvalación José Hernández.

d) En los predios con frente a calles y pasajes públicos y menores de 12 (doce) metros de ancho que estén situados fuera de la zona delimitada por el Río Paraná, Avda. Ramírez, Bvard. Racedo, calle Ituzaingó y arroyo Antoñico, la línea de edificación se debe retirar a una distancia igual a la mitad de la diferencia entre 12 (doce) metros y el ancho de la calle o pasaje.

e) Retiro de 15 (quince) metros (cuando no exista calle colectora) en:

1. Acceso Norte Rep. de Entre Ríos, desde Av. de Circunvalación hasta arroyo Las Tunas.

f) Retiro de 20 (veinte) y 30 (treinta) metros. En el caso de que una parcela a edificar sea colindante a vía férrea o un arroyo, cañada o curso de agua, deberá retirarse 20 (veinte) metros; y en el arroyo Antoñico 30 (treinta) metros, medidos ya sea desde la cresta de la barranca y/o donde determinen los Organismos Técnicos competentes, dentro del cual se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción.

g) Retiro de 35 (treinta y cinco) metros. En el caso de que una parcela a edificar sea colindante al Río Paraná, deberá retirarse 35 (treinta y cinco) metros, medidos de la línea de ribera y/o donde determinen los organismos técnicos competentes, dentro del cual se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción, excepto los autorizados por Ordenanza N° 6284, (loteo Costa Azul).

**Artículo 132°)** En el espacio que quede entre la Línea municipal y la Línea de edificación no se permite proyectar o ejecutar construcciones o edificaciones.

**Artículo 133°)** Sobre la Línea municipal y sobre la Línea divisoria de predios, en el espacio o sector comprendido entre la Línea municipal y la Línea de edificación, solo se permitirá la construcción de muros, con la altura máxima de 1 (un) metro, permitiéndose alturas mayores en caso de utilizar rejas o setos vivos.

**Artículo 134°)** En casos debidamente justificados por las características del terreno (nivel, superficie, medida) o de la edificación existente, el Departamento Ejecutivo podrá autorizar la edificación de construcciones para cocheras o espacio guarda vehículos u otro destino complementarios de la edificación principal, en el espacio existente entre la Línea municipal y la línea de edificación, determinando las características de las mismas.

**Artículo 135°)** La aplicación del retiro de frente no podrá reducir la superficie disponible para edificación, a menos de 130 m<sup>2</sup> (ciento treinta metros cuadrados) o afectar más del 25 % de la superficie del terreno.

**Artículo 136°)** En lotes en esquina, afectados por retiro de Línea de edificación en ambos frentes donde los mismos afecten una superficie mayor del 25 %, se exigirá el retiro reglamentario establecido para cada Distrito hasta una distancia de 3 (tres) metros medida desde los ejes medianeros. La superficie restante, hasta llegar al 25 % del lote, se distribuirá en el resto de la zona destinada a retiro de línea de edificación, no pudiendo ser menor de 1,50 (uno con cincuenta) metros la dimensión del espacio libre medida en sentido perpendicular a la Línea municipal.

**Artículo 137°)** El retiro reglamentario hasta 3 (tres) metros del eje medianero aludido en el *artículo 136°*, será obligatorio, aunque queden menos de 130 m<sup>2</sup> (ciento treinta metros cuadrados) de superficie disponible o se afecte más del 25 % de la superficie del lote.

## TÍTULO 2. DEL CENTRO DE MANZANA

**Artículo 138°)** El Centro de manzana quedará delimitado por las respectivas Líneas de frente interno.

**Artículo 139°)** La Línea de frente interno se trazará uniendo los tercios centrales de los lados opuestos de la manzana.

**Artículo 140°)** No serán de aplicación las disposiciones relativas a conformación del Centro de manzana en los siguientes casos:

- Manzanas en las que la semisuma de sus lados opuestos resulte inferior a 45 (cuarenta y cinco) metros o su superficie sea inferior a 3000 (tres mil) m<sup>2</sup>
- Lotes cuya longitud, medida desde el punto medio de la línea de frente, no supere el quinto de la longitud del lado correspondiente de la manzana de ubicación.

En ambos casos son de aplicación las normas que rijan con relación a la Ocupación del Suelo (FOS) establecidas en los distritos.

**Artículo 141°)** Serán tratados en forma particular por la Comisión Asesora los casos en los que las manzanas tengan más o menos de cuatro lados o de lados curvos o cuando uno o más de sus lados superen los 200 (doscientos) metros de longitud.

**Artículo 142°)** Se permite la ocupación de la superficie comprendida en el centro de manzana hasta un 50 % y una altura máxima de un nivel.

**Artículo 143°)** En ningún caso, el techado o cubierta de las instalaciones permitidas, se ejecutará con materiales que puedan producir reflexión de luz, calor, etc., ocasionando molestias a los usuarios de las construcciones propias o linderas.

**Artículo 144°)** Los cercos divisorios de parcelas, en el centro de manzana, no podrán superar los 3 (tres) metros de altura, a excepción de los casos en que los mismos estén construidos con especies arbóreas o vegetales en general.

**Artículo 145°)** Casos especiales: serán objeto de un estudio particularizado, los siguientes casos:

- Lotes internos o de conformación irregular (*ver gráfico*)
- Lotes de una superficie superior a los 1500 (mil quinientos) m<sup>2</sup>
- Lotes afectados por el centro de manzana, en un porcentaje igual o mayor al 40 % de su superficie.



En estos casos, después de realizados los estudios pertinentes con intervención de un representante técnico del propietario, y previo dictamen de los órganos técnicos, el Departamento Ejecutivo de la Municipalidad podrá disponer una reducción de la superficie o el cambio de la ubicación de la misma.

### TÍTULO 3. DE LA EDIFICACIÓN

**Artículo 146°)** Línea de edificación en esquina: la línea de edificación en esquina no podrá sobrepasar la Línea de ochava determinada por las normas vigentes en todos los niveles de la edificación, con excepción de las salientes de balcones abiertos.

En estos lotes se autorizará la construcción de 2 (dos) plantas por encima del máximo de altura resultante, sin exigirse cocheras o espacios guarda vehículos sobre estas superficies, con excepción de aquellos distritos que posean alturas máximas prefijadas.

**Artículo 147°)** Altura de edificios en esquina: en esquinas cuyas vías públicas concurrentes autoricen distintas alturas de edificación, y/o por ser límite de diferentes distritos la altura mayor en la parcela de esquina podrá llevarse sobre la calle transversal a la cual corresponde la altura menor hasta una distancia no mayor de 25 (veinticinco) metros a partir de la intersección virtual de las Líneas municipales concurrentes, con excepción de aquellos distritos que posean alturas máximas prefijadas.

**Artículo 148°)** Altura de edificación en parcela intermedia con frente a dos o más calles: cuando una parcela intermedia tenga frente a dos calles, la determinación de la altura sobre cada frente se hará en forma independiente hasta la Línea de frente interna respectiva.

### CAPÍTULO 1. De los edificios de perímetro libre

**Artículo 149°)** Quedan comprendidos dentro de las prescripciones de este Capítulo los edificios cuyos paramentos estén retirados de las líneas divisorias de la parcela y no constituyan medianeras.

Solo podrán llegar hasta las líneas divisorias los basamentos que se construyan de acuerdo con las normas que para cada Distrito se establecen.

La altura máxima permitida, medida desde la cota de la parcela, será determinada en forma concurrente por las relaciones (R), r' y r'', las que constituyen espacio urbano y cuyo valor se establecerá en cada uno de los Distritos:

- a) (R) es la relación entre la altura (h) del frente principal y la distancia (d) al eje de la vía pública:

$$R = \frac{h}{d}$$

- b) (r') es la relación entre la altura (h') de los paramentos laterales y la distancia (d') a los ejes divisorios laterales de la parcela:

$$r' = \frac{h'}{d'}$$

$$d' \geq 4 \text{ m}$$

- c) (r'') es la relación entre la altura (h'') del paramento de fondo y la distancia (d'') a la línea de frente interno:

$$r'' = \frac{h''}{d''}$$

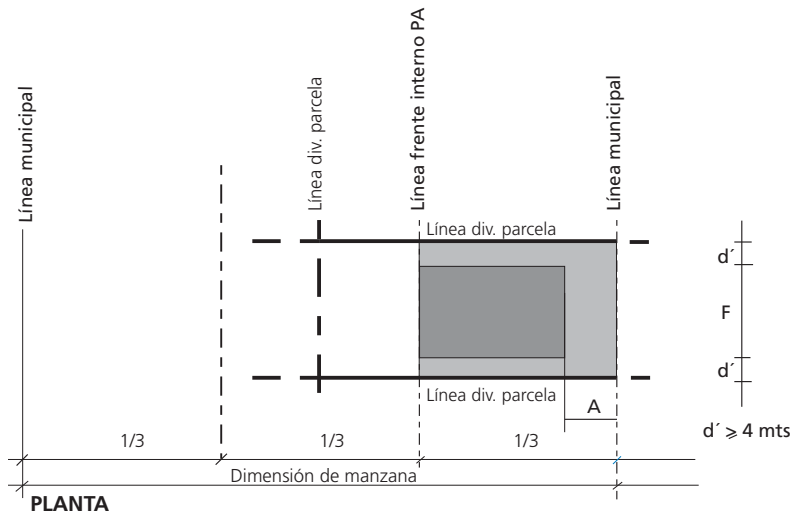
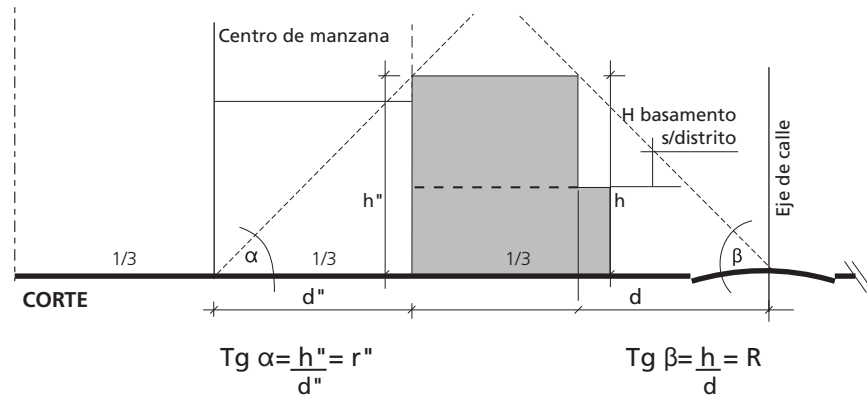
El valor de R, r' y r'' se establecerá en cada uno de los Distritos.

Cuando la profundidad de la parcela no supere la LFI, las construcciones deberán guardar, con excepción de las parcelas en esquina, un retiro de fondo de 6 (seis) metros a partir del primer nivel que será considerado espacio urbano.

**Artículo 150°)** Para acrecentar el espacio aéreo circundante de un edificio de perímetro libre, o para alcanzar la separación mínima requerida, podrán constituirse servidumbres reales con las parcelas colindantes, las que perdurarán mientras subsistan los edificios de perímetro libre que se benefician con ellas.

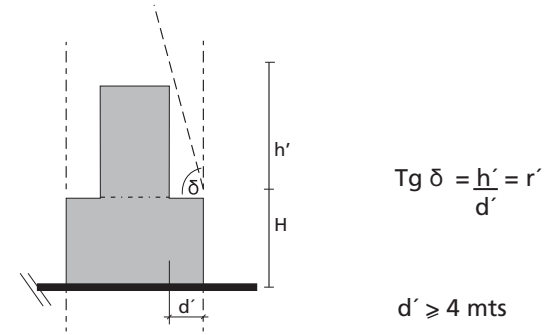
**Artículo 151°)** Antes de concederse el permiso de obra, las servidumbres especificadas en el artículo anterior deberán estar formalizadas mediante escritura pública e inscritas en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Gráfico modelo de edificio de perímetro libre



Referencias:

$A \geq$  Retiro de frente h de basamento s/distrito



**Artículo 152°)** La mancomunidad del espacio aéreo debe establecerse por sobre el basamento en toda la profundidad de la parcela sin limitación de altura.

**Artículo 153°)** El propietario de la parcela sirviente no podrá abrir vanos de iluminación y ventilación sobre el espacio objeto de servidumbre.

**CAPÍTULO 2. De los edificios entre medianeras**

**Artículo 154°)** El tejido urbano resultante de la construcción de edificios entre medianeras, estará regulado por los parámetros que a continuación se enuncian y que constituyen espacio urbano, cuyo valor se establecerá para cada uno de los Distritos:

a) (R) es la relación entre la altura (h) del paramento de la fachada principal tomado sobre LM o LE (de encontrarse esta fijada) y la distancia (d) desde la misma según corresponda, al eje de la calle:

$$R = \frac{h}{d}$$

b) (r') es la relación entre la altura (h') de un paramento y la distancia (d') a otro paramento que se le enfrente dentro de la misma parcela, la que deberá ser menor o igual a 2,50 (dos con cincuenta).

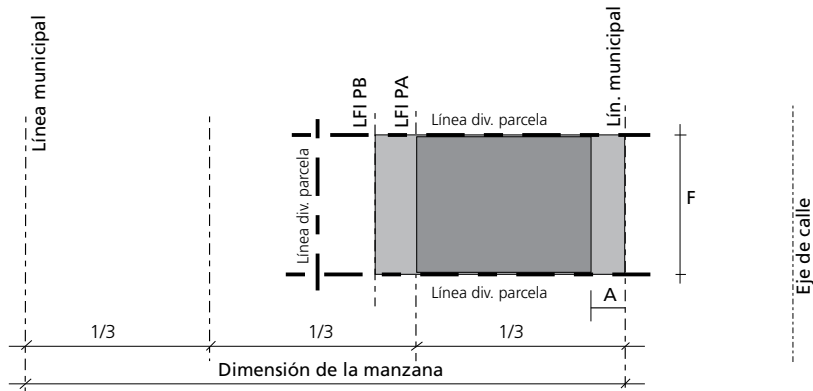
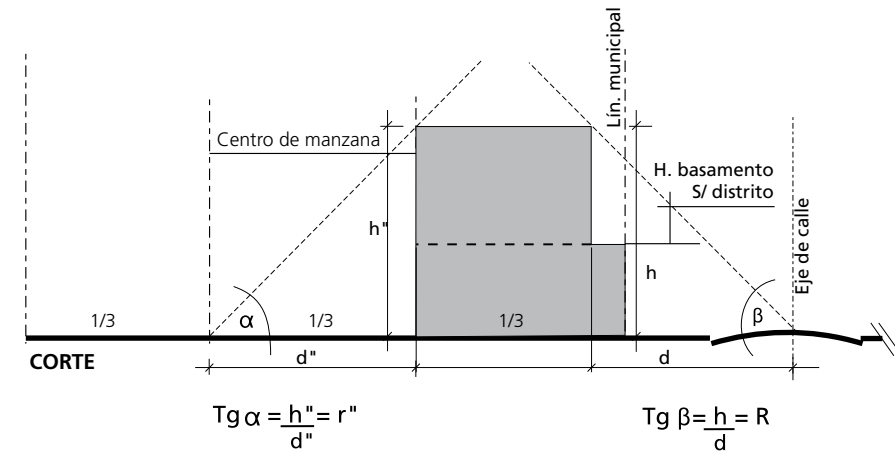
La distancia (d') no podrá ser inferior a 6 (seis) metros.

$$r' = \frac{h'}{d'}$$

$$d' \geq 6 \text{ m}$$



Gráfico modelo de edificio entre medianeras



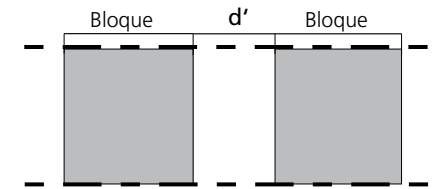
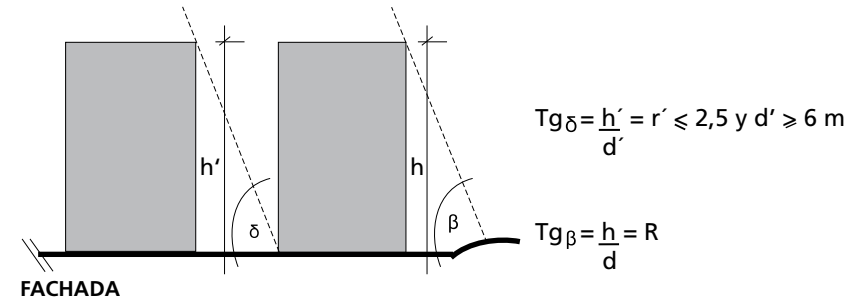
Referencias:

$A \geq$  retiro de basamento s/distrito       $h'$  = altura máxima s/basamento  
 $h$  = altura basamento s/distrito       $H$  = altura total

c) ( $r''$ ) es la relación entre la altura ( $h''$ ) del paramento de fondo y la distancia ( $d''$ ) de la línea de frente interno:

$$r'' = \frac{h''}{d''}$$

Cuando la profundidad de la parcela no supere la LFI, las construcciones deberán guardar, con excepción de las parcelas en esquina, un retiro de fondo de 6 (seis) metros a partir del primer nivel que será considerado espacio urbano.



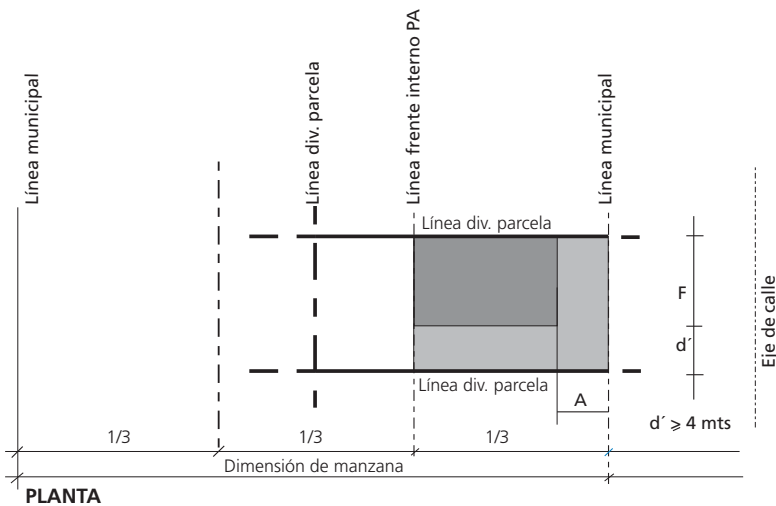
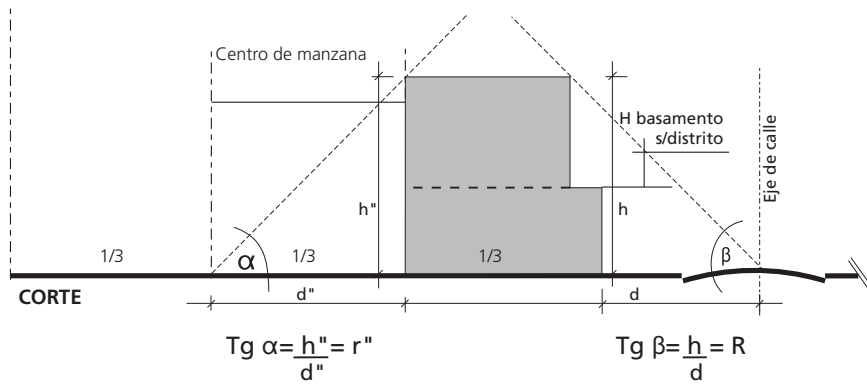
- d) Cuando la línea divisoria de fondo de la parcela diste de la LM menos que la línea de frente interno de la manzana, la primera se considerará como paramento de altura igual al paramento que la enfrente, si en éste se abren vanos de iluminación y ventilación, debiendo cumplir con una relación ( $r'$ ) menor o igual a 3 (tres) en este caso la distancia ( $d'$ ) no podrá ser menor a 6 (seis) metros.
- e) Cuando la línea divisoria de fondo de la parcela sobrepase la línea de frente interno de las manzanas en menos de 3 (tres) metros o coincida con la misma, las construcciones deberán retirarse por lo menos 6 (seis) metros de dicha línea divisoria de fondo, si se abren vanos de iluminación y ventilación al espacio libre de manzana.

**Artículo 155°)** En caso de que se vinculen bloques de un mismo edificio, la distancia (B) entre esta vinculación y los ejes medianeros, deberá ser mayor o igual a la mitad de la distancia ( $d'$ ).

La superficie de vinculación entre bloques será afectada exclusivamente a circulación.



## CAPÍTULO 3. De los edificios de perímetro semi-libre

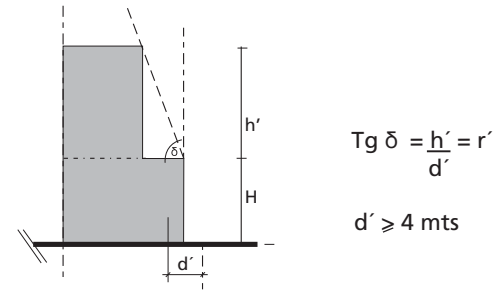


## Referencias:

$F \geq 2 \text{ veces } d'$

$A \geq \text{Retiro de frente } h \text{ de basamento s/distrito}$

**Artículo 156°)** Quedan comprendidos dentro de las prescripciones de este Capítulo los edificios que cuenten con uno solo de sus paramentos perimetrales apoyados sobre una sola de las líneas divisorias laterales de la parcela. Estarán regulados por los parámetros que a continuación se enuncian y que constituyen espacio urbano, cuyo valor se establecerá para cada uno de los Distritos.



- a) La altura de los edificios de perímetro semi-libre está determinada por la relación R entre la altura (h) del frente principal y la distancia (d) al eje de la vía pública:

$$R = \frac{h}{d}$$

- b) (r') es la relación entre la altura (h') de los paramentos laterales y la distancia (d') al eje divisorio lateral de la parcela:

$$r' = \frac{h'}{d'}$$

$$d' \geq 4 \text{ m}$$

- c) (r'') es la relación entre la altura (h'') del paramento de fondo y la distancia (d'') de la línea de frente interno:

$$r'' = \frac{h''}{d''}$$

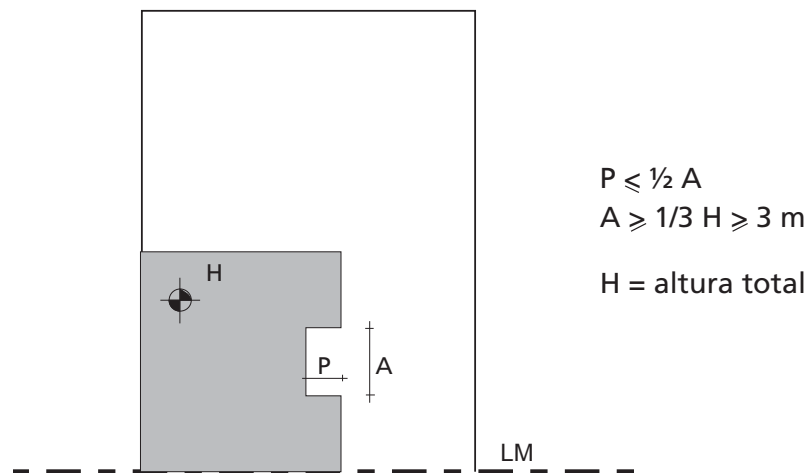
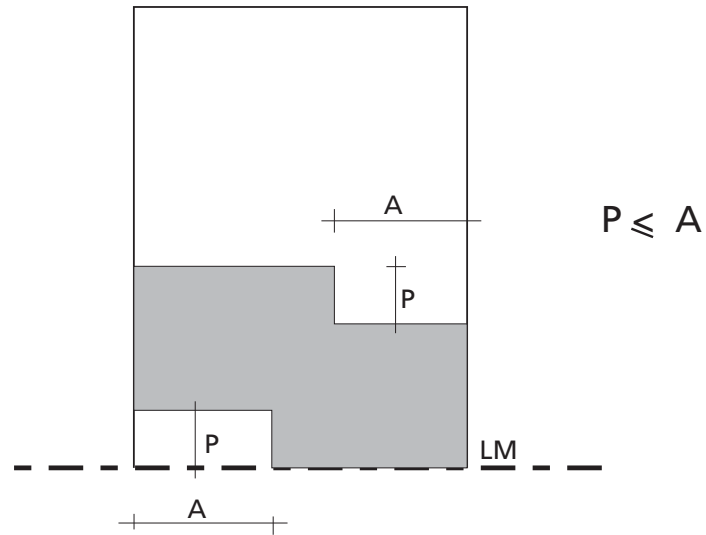
Cuando la profundidad de la parcela no supere la LFI, las construcciones deberán guardar, con excepción de las parcelas en esquina, un retiro de fondo de 6 (seis) metros a partir del primer nivel que será considerado espacio urbano y deberá cumplir con la relación r' determinada para cada distrito.

Cuando la línea divisoria de fondo de la parcela sobrepase la línea de frente interno de la manzana en menos de 3 (tres) metros o coincida con la misma, las construcciones deberán retirarse por lo menos 6 (seis) metros de dicha línea divisoria, si se abren vanos de iluminación y ventilación al centro de manzana.

## CAPÍTULO 4. De los patios apendiculares

**Artículo 157°)** Los patios apendiculares a los que pueden abrir los locales de 1° categoría deberán cumplir con la siguiente relación:

- a) La profundidad (P) será menor o igual a la abertura (A).



## CAPÍTULO 5. De los patios auxiliares

**Artículo 158°)** Conformación de los patios auxiliares:

- a) En el caso de los patios centrales deberá dibujarse en su superficie una circunferencia cuyo diámetro (D) sea igual o mayor a  $\frac{1}{4}$  (un cuarto) de la altura (H) de los paramentos. Para los patios laterales o sobre medianeras el diámetro de la circunferencia a inscribir será como mínimo  $\frac{1}{5}$  (un quinto) de la altura (H). En ningún caso los diámetros aquí determinados podrán ser inferiores a 3 (tres) metros, siendo además los mismos constantes en toda la altura del patio.

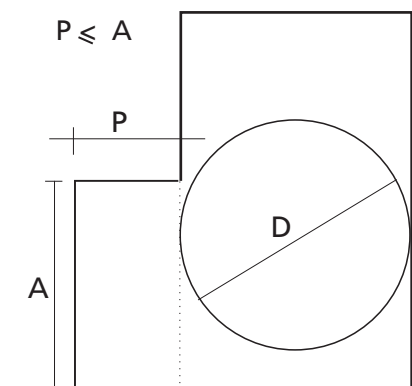
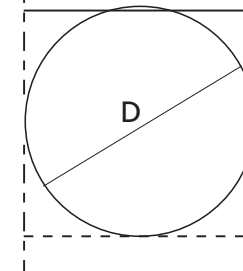
En caso de paramentos de diferentes alturas, el valor (H) será igual a la semisuma de las alturas de los mismos.

- b) En caso de patios rectangulares el lado menor determinado en el apartado anterior podrá reducirse hasta 3 (tres) metros, siempre que en compensación al otro lado se le aumente como mínimo 3 (tres) veces la reducción adoptada. En ningún caso el lado mayor podrá superar en 3 (tres) veces la dimensión del lado menor.
- c) Se admitirán extensiones apendiculares siempre que la profundidad (P) sea igual al ancho (A), y su superficie no podrá considerarse para satisfacer la superficie mínima del patio auxiliar.

**Artículo 159°)** Los locales de primera categoría podrán ventilar e iluminar a patios auxiliares y a sus extensiones apendiculares, cuando el edificio que los contiene no supere la altura de basamento establecida para el distrito.

**Artículo 160°)** Cuando el edificio supere la altura de basamento sólo podrán ventilar e iluminar a patios auxiliares un local de primera categoría de cada unidad funcional, con excepción de los monoambientes que solo podrán ventilar a espacio urbano.

$D \geq \frac{1}{4} H \geq 3 \text{ m}$  patios internos  
 $D \geq \frac{1}{5} H \geq 3 \text{ m}$  patios sobre medianeras



## CAPÍTULO 6. De los patios de servicio

**Artículo 161°)** Podrán iluminar y ventilar a patio de servicio los siguientes locales: cocinas, lavaderos, baños y núcleos de circulación vertical (escaleras y ascensores).

La dimensión mínima no deberá ser inferior a la superficie determinada por una circunferencia de un diámetro de 3 (tres) metros, en toda su altura.

## CAPÍTULO 7. De los patios principales

**Artículo 162.** Por constituir espacio urbano, podrán iluminar y ventilar a patio principal la totalidad de los locales.

Podrán ser patios principales todos aquellos que constituyan espacio urbano y respeten los parámetros establecidos a tal efecto en el *Título III* del presente Código.

## CAPÍTULO 8. De las áreas descubiertas

**Artículo 163°)** Forma de medir las áreas descubiertas: las dimensiones de las áreas descubiertas se determinan con exclusión de la proyección horizontal de voladizos de salientes mayores a 0,10 (cero con diez) metros.

**Artículo 164°)** En el caso de que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra parcela, sus dimensiones se considerarán desde una paralela distante 0,15 (cero con quince) metros del eje divisorio entre parcelas.

**Artículo 165°)** Arranque de las áreas descubiertas: a los fines de calcular la separación (S) en relación a la altura (H) que se establece en la presente, se considerará como arranque de las áreas descubiertas el plano horizontal real o virtual a nivel de la cota en que dicho espacio se hiciera necesario, a los efectos de proveer iluminación y ventilación a los locales que de él dependen.

La cota del plano de arranque se consignará en el proyecto.

**Artículo 166°)** Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas: las áreas descubiertas que constituyen espacio urbano o patios auxiliares no podrán cubrirse con elementos fijos o móviles, opacos, traslúcidos o transparentes.

## CAPÍTULO 9. De las áreas de interés patrimonial

### Artículo 167°) Protección patrimonial

#### 1. Espacios y bienes sujetos a protección

Los espacios y bienes sujetos a obligación de proteger serán declarados de interés e incluidos en el Programa de Preservación cultural, histórico, monumental, arquitectónico-urbanístico y ambiental.

Cualquier propietario de un inmueble que posea valor patrimonial, previa declaración de interés, podrá solicitar suscribir un Convenio de preservación, con el objetivo de salvaguardar dicho patrimonio.

#### 2. Alcances de protección

##### 2.1. Protección general

Se establecen áreas homogéneas en cuanto a morfología y tejido urbano, a fin de consolidar los atributos que hacen valorable al conjunto, designándose como *Área de Protección Patrimonial, APP*.

##### 2.2. Protección Especial

**2.2.1. Protección edilicia:** se refiere a lo construido en las parcelas. Se establecen distintos niveles de protección.

**2.2.1.1. Protección integral:** edificios de interés especial cuyo valor de orden histórico y/o arquitectónico los ha constituido en *hitos urbanos*. Protege la totalidad de cada edificio conservando todas sus características arquitectónicas y su forma de ocupación del espacio. Los edificios con protección integral podrán tener grados de intervención 1 y 2 (condicionada a estudio de la Comisión de Preservación).

**2.2.1.2. Protección estructural:** edificios de carácter singular y tipológico, que por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico o simbólico caracterizan su entorno o califican espacio urbano o son testimonio en la memoria de la comunidad.

a) Total: protege su tipología, permitiendo modificaciones que no alteren su volumen. Los edificios con protección estructural total podrán tener un grado de intervención 1, 2 y 3 (condicionada a estudio de la Comisión de Preservación)

b) Parcial: protege la imagen característica del área evitando intervenciones contradictorias en el tejido y la morfología. Los edificios con protección estructural parcial podrán tener un grado de intervención 1, 2, 3 y 4.

## Grados de intervención

Grado de intervención 1: comprende las obras y/o acciones dirigidas a restituir las condiciones originales del edificio.

- a) Restitución de partes alteradas y restauración de elementos originales.
- b) Recuperación de elementos estructurales, espacios interiores cubiertas, cielorrasos, pisos, fachadas exteriores e interiores con sus revoques, ornamentos, pinturas, carpinterías en forma y dimensiones, con eliminación de todo elemento agregado que esté fuera de contexto.
- c) Reparación, sustitución e incorporación de instalaciones, sistemas de aislación hidrófuga y térmica que no alteren la fisonomía de los edificios.
- d) Reforma de locales sanitarios para adaptarlos en su totalidad a las necesidades actuales. No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación, superficie construida, entresijos, entresijos existentes ni la ocupación de patios interiores con construcciones.

Grado de intervención 2: comprende las obras o acciones dirigidas a adecuar el espacio interior de los edificios a condiciones de uso nuevas, respetando los elementos tipológicos, formales y estructurales de los mismos.

- a) Ampliación de superficie por medio de entresuelos retirados de los muros y fachadas para permitir el accionar de las carpinterías, sin alterar la tipología del edificio.
- b) Consolidación y mantenimiento de las fachadas exteriores e interiores de los edificios, de sus revoques, revestimientos, ornamentos, pintura, carpintería y balcones, etc.

El tratamiento de fachadas deberá ser realizado en forma integral, respetando el diseño original y teniendo como base la documentación existente o en su defecto, los elementos que se incorporen, no alterarán la composición de sus partes ni su esquema original, se integrarán armónicamente con el conjunto siendo deseable que se distinguan sus partes originales.

Si por razones de cambio de uso fuera necesario modificar aspectos de la fachada, se deben respetar las líneas rectoras de la misma. Esta propuesta será motivo de estudio del Órgano de Aplicación.

El tratamiento de las plantas bajas intervenidas será acorde al de las plantas altas a los efectos de la lectura integral de los edificios.

En el caso de edificios con plantas que posteriormente fueran subdivididas, se aplicará un criterio unitario que permita conservar la unidad del edificio y la lectura integral del mismo.

En el caso de instalaciones de acondicionadores de aire y/o instalaciones de servicios públicos serán dispuestos de manera que no alteren la composición básica de la fachada ni destruyan ornamentos ni molduras.

Grado de intervención 3: comprende las obras y/o acciones dirigidas a la adecuación y mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio mediante la reforma y/o transformación del espacio interior, que mantenga básicamente las fachadas y volumen edificado.

Grado de intervención 4: propuesta de modificación por aumento de volumen de un edificio deberá ser presentado previamente para su visación ante el Órgano de Aplicación.

La intervención propuesta no afectará la conformación del edificio, debiendo integrarse con las características arquitectónicas predominantes.

### 2.3. Protección ambiental

Se aplica sobre áreas que se destacan por sus valores paisajísticos, simbólicos, sociales o especiales. Comprende las acciones tendientes a la protección del espacio público o privado que circunda a los edificios, áreas descubiertas, etc, las cuales tendrán distintos grados de intervención.

## 3. Tramitaciones

### 3.1. Intervenciones en edificios y/o parcelas de dominio privado declaradas de interés patrimonial

Cualquier tarea de demolición total o parcial, obra nueva, ampliación transformación o reforma de inmuebles ubicados en el área, requerirá de una presentación previa al Organismo de Aplicación quien trasladará las mismas a la Comisión de Preservación para su tratamiento y posteriormente las actuaciones serán remitidas a la Dirección de Obras Particulares con el correspondiente Dictamen.

3.1.1. Documentación: la documentación requerida constará de:

- a) Solicitud donde se especifique el tipo de obra propuesta, firmada por el propietario o convalidada por éste, en caso de que las tramitaciones sean llevadas por el locatario.
- b) Plano de mensura.
- c) El Organismo de aplicación podrá requerir toda la documentación necesaria para describir la intervención que se realizará en el edificio.

3.1.2. El inicio de cualquiera de las tareas enunciadas precedentemente deberán contar previamente con una respuesta favorable.

En caso de iniciarse sin permiso, se aplicarán las sanciones previstas para contravenciones del Código de Edificación fijadas en el Régimen de penalidades, Ordenanza N° 5614.

### 3.2. Proximidad a edificios, lugares declarados de interés y ubicados dentro de las APP.

Cuando se proyecte una edificación o se intervenga en ampliaciones, reformas, etc, en construcciones existentes, en parcelas frentistas o adyacentes a edificios y lugares declarados de interés Histórico o Municipal, el propietario del inmueble con la asistencia de un profesional habilitado, deberá presentar al Organismo de Aplicación un anteproyecto con la documentación necesaria y a escala adecuada que posibilite evaluar la propuesta. El Organismo de Aplicación evaluará la documentación presentada, dándole curso de tratamiento por parte de la Comisión Asesora creada por éste Código y la Comisión de Preservación y Defensa del Patrimonio Urbano-Ordenanzas N° 7305 y N° 7593.

3.2.1. El inicio de cualquiera de las tareas enunciadas precedentemente deberán contar previamente con una respuesta favorable.

En caso de iniciarse sin permiso, se aplicaran las sanciones previstas para contravenciones del Código de Edificación fijadas en el Régimen de penalidades, Ordenanza N° 5614.

3.2.2. No se dará curso a solicitudes de ampliación o reforma en los edificios alcanzados por protección edilicia, sin la tramitación prevista en el presente capítulo.

### 3.3. Intervenciones en la vía pública

Todo titular de permiso de obra en la vía pública, así como las empresas de servicios públicos que deban efectuar tareas en la vía pública de un distrito APP, deberá efectuar una presentación ante el Organismo de Aplicación, previo a la iniciación de los trabajos.

3.3.1. Documentación:

- a) Escrito de presentación donde se especificará el tipo de instalación solicitada.
- b) Plano de ubicación en escala adecuada acotando las distancias a la LM, a la línea de cordón cuneta y a otros elementos emplazados en la acera.

### 4. Incentivos

El Departamento Ejecutivo promoverá los medios para el cumplimiento de la obligación de protección, estimulando las acciones que correspondan a la actividad privada mediante una adecuada gestión patrimonial. Dispondrá para ello de las siguientes herramientas de gestión:

- Premio anual a la Preservación Urbana (Ordenanza N° 7881)
- Desgravación impositiva para los titulares de edificios catalogados. Cuanto mayor sea el nivel de protección, mayor será la proporción a desgravar.
- Exención de revalúo para aquellos propietarios de edificios catalogados que realicen obras para su puesta en valor, podrán presentarse ante el organismo de aplicación para solicitar la exención de revalúo por el término de 5 (cinco) años.
- Asesoramiento a los interesados con la finalidad de que puedan llevar a cabo una mayor rehabilitación.

### 5. Sanción por demolición de edificios sujetos a protección

Los titulares de los inmuebles sujetos a protección cualquiera sea su grado, que se demolicen transgrediendo las normas establecidas en este Código, serán pasibles de las sanciones establecidas en la Ordenanza N° 5614 y solo podrán construir un volumen máximo del 60 % del volumen demolido, siempre y cuando este valor no supere el 60 % de la edificación permitida en el distrito correspondiente.

En caso de denuncia sobre peligro de derrumbe, éste deberá ser verificado por la Dirección de Obras Particulares que evaluará el peligro y determinará la necesidad de demolición total o parcial, debiendo informar en forma inmediata al Órgano de aplicación, el que intervendrá en todos los casos, salvo si se tratare de extrema urgencia o gravedad que impida su participación.

### Artículo 168°) Áreas de protección patrimonial de los puertos

#### A) Área de protección patrimonial «Puerto viejo»

##### 1. Definición

Zona de alto significado patrimonial, ya que comprende el área del antiguo puerto, donde se sustentaron las principales actividades económicas de la Ciudad en sus orígenes.

##### 2. Delimitación

El Área de Protección Patrimonial, corresponde al sector delimitado por la poligonal definida por los límites posteriores de los inmuebles frentistas a calle Los Vascos desde la intersección de las calles Arnaldo Cruz y Enrique Berduc, continuando por calle Osinalde hasta Panamá, y siguiendo por Panamá hasta el arroyo Antoñico, lotes frentistas a calle A. Medina, continuando por arroyo Antoñico hasta su desembocadura y desde allí por una línea imaginaria a la intersección de las calles Arnaldo Cruz y Enrique Berduc.



Vieja Aduana sobre Av. Estrada

### 3. Tejido urbano

#### 3.1. Protección edilicia

Son aquellos inmuebles correspondientes a las partidas municipales comprendidos en los Decretos, N° 1035/95 y el 1215/02 que por sus características tipológicas definen el entorno y son testimonio en la memoria de la comunidad.

#### 3.2. Protección edilicia integral

Son aquellos inmuebles cuyos valores de orden histórico, arquitectónico se han constituido en «hito urbano», como la Iglesia del Carmen, Fábrica Coceramic, Aduana de la Confederación Argentina y Escuela Pueyrredón.

#### 3.3. Protección ambiental

Las nuevas ampliaciones, refacciones y construcciones que se proyecten en las parcelas que no estén alcanzadas por la protección edilicia, deberán reunir las siguientes características:

- a) Los proyectos que se realicen de obras nuevas deberán contemplar el impacto que generan en el entorno y el perfil general de la zona.
- b) Se preservará el actual paisaje edilicio, caracterizado por edificaciones de orden continuo, permitiéndose nuevas construcciones con fachada sobre Línea Municipal, de medianera a medianera y con altura limitada.
- c) La altura máxima de edificación será de 7 (siete) metros.



Fotografía panorámica del área Puerto Viejo

### 4. Espacio público

Dentro del área considerada de protección histórica rigen las siguientes disposiciones para:

#### 4.1. Forestación

El arbolado en el área será de reposición y los nuevos respetarán los tipos y disposición de las especies existentes.

#### 4.2. Iluminación

La iluminación exterior deberá contar con la visación del Órgano de contralor. La misma deberá potenciar y resaltar las características de los edificios.

#### 4.3. Aceras

Se mantendrán las dimensiones actuales, conservando, en el caso de preexistencia, el área verde entre la acera y calzada. A medida que se produzcan renovaciones en los materiales se propenderá a que los mismos sean de características rústicas y colores terrosos.

#### 4.4. Mobiliario urbano

Para su emplazamiento, distancia entre sí, relación con otro elemento, forma, dimensiones, color, se deberá dar intervención al Órgano de Aplicación.



#### 4.5. Toldos y marquesinas

Se permitirán toldos de lonas siempre y cuando su diseño y color armonicen con la fachada y su contexto.

#### 4.6. Publicidad

En la fachada solo se autorizará la colocación de anuncios frontales que cumplan con lo dispuesto en el *artículo 3º* de la Ordenanza N° 7977. Se requerirá un estudio de fachada del edificio de manera tal, que su ubicación no perjudique la estética de la misma.

Queda prohibido el emplazamiento de anuncios en forma saliente, estructuras publicitarias y cualquier otro elemento sobre el techo de los edificios.

#### 4.7. Actividad en la vía pública

Se permite el uso de las veredas como expansión de las actividades gastronómicas y culturales.

### B) Área de protección patrimonial «Puerto nuevo»

#### 1. Caracter

Área de valor histórico por su condición de *puerta* ya que fue el vínculo principal de la ciudad con el resto del territorio nacional.

La actividad básica portuaria, para la cual fue equipada, generó construcciones que hoy poseen un valor patrimonial, por lo cual se requiere de normas particularizadas que pauten una intervención respetuosa en dicho ámbito.

Vista de las instalaciones portuarias



#### 2. Delimitación

Área de Protección Patrimonial comprendida dentro de los siguientes límites: río Paraná, límite este del inmueble del Estado Nacional-Ministerio de Obras Públicas, Bolívar hasta Av. Laurencena, Av. Laurencena hasta ex-atracadero de Balsas.

#### 3. Tejido urbano

##### 3.1. Protección edilicia

Son todos aquellas construcciones del Ministerio de Obras Públicas localizadas dentro del predio del Estado Nacional Argentino, Plano de mensura N° 113408 Partida N° 175820/86 y los inmuebles que por su valor histórico y simbólico caracterizan el entorno y son testimonio en la memoria de la comunidad.

##### 3.2. Protección ambiental

Las nuevas ampliaciones, refacciones y construcciones que se proyecten en las parcelas que no estén alcanzadas por protección edilicia, deberán reunir las siguientes características:

- a) La fachada de frente deberá materializarse en Línea Municipal (LM) adecuando su composición a las fachadas preexistentes, armonizando las líneas de referencia (cornisas, zócalos, pilastras, dinteles, coronamientos, etc.
- b) Se preservará el actual paisaje edilicio, caracterizado por edificaciones de orden continuo, permitiéndose nuevas construcciones con fachada sobre Línea Municipal, de medianera a medianera con una altura máxima de 7 (siete) metros.

Instalaciones portuarias | Edificio de la Aduana



- c) Se autorizarán edificaciones en altura, a los inmuebles frentistas a Avda. Laurencena, los cuales estarán sujetos a las disposiciones establecidas para el Distrito UR 3

#### 4. Espacio público

Dentro del Área de Protección Patrimonial rigen las siguientes disposiciones para:

##### 4.1. Forestación

El arbolado en el área será de reposición y los nuevos respetarán los tipos y disposición de las especies existentes, estando a cargo exclusivo de la Municipalidad a través de la Dirección de Parques y Paseos.

##### 4.2. Iluminación

Las columnas de alumbrado se usaran solamente para sus fines específicos y no para soportes de elementos ajenos, salvo situaciones circunstanciales. Se podrá iluminar puntualmente las fachadas mediante la fijación de artefactos luminosos que estén sustentados en el muro.

##### 4.3. Aceras

Se mantendrán las dimensiones actuales, procurando la continuidad del solado y unificando el uso de materiales.

##### 4.4. Toldos y marquesinas

Se permitirán toldos de lonas, siempre y cuando su diseño y color armonicen con la fachada y su contexto.

En los locales gastronómicos que ocupan la vereda, los toldos cuando sean mantenidos por medio de soportes verticales, deberán ser desmontables y colocados a 0,50 (cero con cincuenta) metros del cordón.

##### 4.5. Publicidad

En la fachada solo se autorizará la colocación de anuncios frontales que cumplan con lo dispuesto en el *artículo 37º* de la Ordenanza N°7977. Se requerirá un estudio de fachada del edificio de manera tal, que su ubicación no perjudique la estética de la misma.

No se permitirá el emplazamiento de anuncios en forma saliente, estructuras publicitarias y cualquier otro elemento sobre el techo de los edificios.

#### 4.6. Instalaciones en fachada

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrán sobresalir más de 0,30 (cero con treinta) metros del plano de fachada exterior.

La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública, requerirá un estudio de fachada del edificio.

Los equipos de acondicionamiento o extractores de aire en locales, deberán tener salida a fachada a más de 3 (tres) metros sobre el nivel de vereda.

#### 4.7. Actividad en la Vía Pública

Se permite el uso de las veredas como expansión de confiterías, bares, cafés, heladerías, pizzerías y venta de artículos regionales, pudiéndose ocupar solamente con mesas, sillas y exhibidores, las aceras deberán ser desocupadas en los horarios que no haya actividad.

### Artículo 169º) Área de protección patrimonial «Plaza de mayo»

#### 1. Definición

Esta Plaza es el ámbito que posee una identidad reconocible por su carácter histórico ambiental por lo que será objeto de un ordenamiento especial mediante normas particularizadas con el fin de preservar dicho carácter.

#### 2. Delimitación

Área de Protección Patrimonial delimitada por: calle Urquiza, desde Buenos Aires/Pellegrini hasta San Juan/9 de Julio, 9 de Julio desde Urquiza hasta 25 de Mayo, 25 de Mayo desde 9 de Julio hasta San Martín, San Martín desde 25 de Mayo/España hasta Urquiza. Quedan incorporados ambos frentes de las calles mencionadas así como las parcelas en esquina en las intersecciones de las mismas.

#### 3. Tejido urbano

##### 3.1. Protección edilicia:

3.1.1. Los inmuebles declarados Monumentos Históricos Nacionales que por su valor histórico y arquitectónico constituyen «hitos urbanos».

- a) Salón de Actos Colegio del Huerto  
b) Catedral Metropolitana

Part. N° 11156-2  
Part. N° 9205-5





Vista hacia el Palacio municipal y la Escuela Normal | Fuente | Monumento a Gral. San Martín

3.1.2. Los inmuebles declarados a preservar en su totalidad por el Decreto N°1035 son los siguientes:

a) Banca del Lavoro	Part. N° 1591-6
b) Banco Hipotecario	Part. N° 1592-9
c) Hotel Plaza	Part. N° 1872-7
d) Banco BERSA	Part. N° 14721-7
e) Escuela Normal	Part. N° 6687-6
f) Municipalidad	Part. N° 15361-8
g) Capilla del Huerto	Part. N° 11441-2
h) Palacio Arzobispal	Part. N° 10600-0
i) Correo	Part. N° 6688-0
j) Banco BERSA	Part. N° 1229-9
k) Cine Mayo y centro comercial	Part. N° 5834-1
l) Banco Nación	Part. N° 14781-7
m) Club Social	Part. N° 7855-0

3.1.3. Los inmuebles que sin estar comprendidos en el Decreto N° 1035, resulten de interés patrimonial como los siguientes:

Calle 25 de Mayo 116	Part. N° 14824-0
Calle 25 de Mayo 120	Part. N° 10082-8

3.2. En la manzana comprendida por las calles Monte Caseros, Urquiza, 9 de Julio, 25 de Mayo es de aplicación la Ley Provincial 6610 y complementarias.



Mástil y vista hacia la Catedral | Interiores: cúpula y nave | Vista de torres y cúpula

### 3.3. Protección ambiental

Todos los inmuebles comprendidos en estos tramos y corredores urbanos y la totalidad de los lotes esquineros, se deberá preservar la altura existente:

Calle Urquiza (entre San Martín y Pellegrini-Buenos Aires, ambas aceras).  
Calle 9 de Julio (entre Urquiza y 25 de Mayo, ambas aceras).  
Calle 25 de Mayo (entre San Martín y Monte Caseros, acera par).

Las nuevas ampliaciones, refacciones y construcciones que se proyecten en el resto del área, deberán reunir las siguientes características:

- Las obras nuevas tomarán en cuenta al proyectarse el impacto visual sobre el medio que lo rodea y el perfil dominante en la zona.
- Se preservará el actual paisaje edilicio, caracterizado por edificaciones de orden continuo. Las nuevas construcciones deberán materializar la fachada sobre Línea Municipal, de medianera a medianera y con altura limitada.
- La altura de edificación no podrá sobrepasar la altura de los inmuebles linderos, admitiéndose 10 (diez) metros de altura máxima.

3.4. El deslinde de propiedades al interior del predio se efectuará bajo el régimen de propiedad horizontal. Los copropietarios deberán ponerse de acuerdo en el mantenimiento, restauración y tratamiento de las áreas comunes y fachadas.



Ingreso principal a Escuela Normal José M. Torres, en la intersección de las calles Urquiza y Corrientes

#### 4. Espacio público

Dentro del Área de Protección Patrimonial rigen las siguientes disposiciones para:

##### 4.1. Forestación

El arbolado en el área será de reposición y los nuevos respetarán los tipos y disposición de las especies existentes.

##### 4.2. Iluminación

La iluminación exterior deberá contar con la visación del Órgano de contralor. La misma deberá potenciar y resaltar las características de los edificios.

##### 4.3. Toldos y marquesinas

Se permitirán toldos de lonas siempre y cuando su diseño y color armonicen con la fachada y su contexto.

Se permitirán marquesinas diseñadas en vidrios u otro material traslúcido y estructuras livianas de hierro.

Se requerirá un estudio de fachada del edificio de manera tal, que su ubicación no perjudique la estética de la misma.



Ingreso principal al Correo Central en la intersección de las calles Monte Caseros y 25 de mayo

#### 4.4. Aceras

A medida que se produzcan renovaciones en los materiales se unificarán el uso de mosaicos calcáreos y losetas de hormigón en calle 25 de Mayo, quedando prohibido el uso de otro tipo de material.

#### 4.5. Publicidad

En la fachada solo se autorizará la colocación de anuncios frontales que cumplan con lo dispuesto en el *artículo 37º* de la Ordenanza N° 7977.

Se requerirá un estudio de fachada del edificio de manera tal, que su ubicación no perjudique la estética de la misma.

No se permitirá el emplazamiento de anuncios en forma saliente, estructuras publicitarias y cualquier otro elemento sobre el techo de los edificios.

#### 4.6. Instalaciones en fachada

La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública, requerirá un estudio de fachada del edificio, en el cual se deberá contemplar la continuidad de molduras, pilastras, frisos y otros elementos ornamentales.



Mercado La Paz desde Chile y Venezuela

### Artículo 170°) Área de protección patrimonial «Mercado central La Paz»

#### 1. Carácter

El Mercado Central es un ámbito que posee una identidad reconocible, por su funcionalidad, se constituyó en el pasado como símbolo de progreso comercial, proyectando su actividad al entorno circundante.

#### 2. Delimitación

Área delimitada por calle Bavio desde San Martín a Pellegrini, Pellegrini desde Bavio a Perú, Perú desde Pellegrini a San Martín y Chile desde Perú a Bavio.

#### 3. Tejido urbano

##### 3.1. Protección edilicia

Las nuevas construcciones que se proyecten en el Área de Protección Patrimonial deberán cumplir:

- Fachada obligatoria sobre línea municipal: altura 8 (ocho) metros.
- Retiro línea de edificación sobre basamento: mínimo 4 (cuatro) metros.
- Altura máxima de edificación: 12,50 (doce con cincuenta) metros a contar desde la cota de la parcela.

Todas las parcelas frentistas a las calles señaladas como límites de esta área, se consideran comprendidas en esta APP.



Interior | Ingreso sobre calle Venezuela

#### 3.2. Protección ambiental

Las nuevas construcciones que se proyecten en las parcelas de Área de Protección Patrimonial que no estén alcanzadas por la protección edilicia, deberán reunir las siguientes características:

- a) Se podrán utilizar materiales semejantes a los de los edificios declarados de interés.
- b) La fachada de frente deberá materializarse en Línea Municipal adecuando la composición de la fachada a las preexistentes, armonizando las líneas de referencia y las alturas (cornisas, dinteles, pilastras, zócalos, coronamientos, etc.)

#### 4. Espacio público

Dentro del Área de Protección Patrimonial rigen las siguientes disposiciones:

##### 4.1. Toldos y marquesinas

Sólo se autorizarán toldos móviles, de una sola tipología y color por edificio. No llevarán anuncios de ningún tipo, solo se permitirá la inscripción del nombre y/o razón social en los faldones de los mismos. Tendrán un vuelo máximo del ancho de la acera menos 0,20 (cero con veinte) metros y una altura mínima sobre el nivel de vereda de 2,30 (dos con treinta) metros.

En caso de instalación de marquesinas, las mismas tendrán un diseño acorde al estilo del edificio sobre el que se intervenga.



#### 4.2. Aceras

Se mantendrán las dimensiones actuales, procurando la continuidad del solado y unificando el uso de materiales.

#### 4.3. Publicidad

En la fachada solo se autorizará la colocación de anuncios frontales que cumplan con lo dispuesto en el *artículo 3º* de la Ordenanza N°7977. Se requerirá un estudio de fachada del edificio de manera tal, que su ubicación no perjudique la estética de la misma. No se permitirá el emplazamiento de anuncios en forma saliente, estructuras publicitarias y cualquier otro elemento sobre el techo de los edificios.

#### 4.4. Instalaciones en fachada

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrán sobresalir más de 0,30 (cero con treinta) metros del plano de fachada exterior.

La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública, requerirá un estudio de fachada del edificio. Los equipos de acondicionamiento o extractores de aire en locales, deberán tener salida a fachada a más de 3 (tres) metros sobre el nivel de vereda.

### Artículo 171º) Área de protección patrimonial «Ferrocarril Gral. Urquiza»

#### 1. Caracter

Vista Estación central del Ferrocarril General Urquiza



La Estación del Ferrocarril, ámbito que posee una identidad reconocible por su carácter histórico, ambiental, será objeto de un ordenamiento especial mediante normas particularizadas con el fin de preservar dicho carácter.

#### 2. Delimitación

Todas las parcelas frentista al Ferrocarril «Gral. Urquiza» que se encuentran sobre Bvard. Racedo comprendidas entre calle Monte Caseros y Pascual Palma.

#### 3. Tejido urbano

##### 3.1. Protección edilicia

Los inmuebles con protección edilicia parcial, ubicados sobre Bvard. Racedo entre calle 9 de Julio y Gral. Belgrano, corresponden a las Partidas Municipales N°: 11039, 11328, 00933, 06420, 10681, 01808, 01437, 15175, 08215, 06945, 06941, 02370, 12923, 09918 y 9906 que por su valor histórico, simbólico caracterizan el entorno o son testimonio en la memoria de la comunidad.

##### 3.2. Protección ambiental

Las nuevas ampliaciones, refacciones y construcciones que se proyecten en las parcelas de Área de Protección Patrimonial que no estén alcanzadas por la protección edilicia, deberán reunir las siguientes características:

Vistas sobre Bvrd. Racedo | Galpones del ferrocarril



- a) Los proyectos de obras nuevas tendrán en cuenta el impacto visual sobre el medio que lo rodea y el perfil dominante en la zona, la adecuación formal a la tipología del área y demás parámetros que definen su integración con el medio urbano.
- b) Se preservará el actual paisaje edilicio, caracterizado por edificaciones de orden continuo. Las nuevas construcciones deberán materializar la fachada sobre Línea Municipal, de medianera a medianera y con altura limitada.
- c) La altura de fachada obligatoria será de 8 (ocho) metros.
- d) La altura máxima de edificación: 12,50 (doce con cincuenta) metros contar desde la cota de la parcela.
- e) Retiro línea de edificación sobre basamento: mínimo 4 (cuatro) metros.

#### 4. Espacio público

Dentro del Área de Protección Patrimonial rigen las siguientes disposiciones para:

##### 4.1. Forestación

El arbolado en el área será de reposición y los nuevos respetarán los tipos y disposición de las especies existentes, estando a cargo exclusivo de la Municipalidad a través de la Dirección de Parques y Paseos.

##### 4.2. Iluminación

Las columnas de alumbrado se usarán solamente para sus fines específicos y no para soportes de elementos ajenos, salvo situaciones circunstanciales. Se podrá iluminar puntualmente las fachadas mediante la fijación de artefactos luminosos que estén sustentados en el muro.

##### 4.3. Aceras

Se mantendrán las dimensiones actuales, conservando, en el caso de preexistencia, el área verde entre acera y calzada. A medida que se produzcan renovaciones se procurará la continuidad del solado y la unificación en el uso de materiales.

Se permite el embaldosado del área verde en los casos en que se desarrollen actividades gastronómicas y recreativas.

##### 4.4. Toldos y marquesinas

Se permitirán toldos de lonas rebatibles en voladizos o fijos. Estos podrán construirse fijados en los muros o las carpinterías.

En los locales gastronómicos que ocupan la vereda, los toldos cuando sean mantenidos por medio de soportes verticales, deberán

ser desmontables y colocados a 0,50 (cero con cincuenta) metros del cordón.

Se permitirán marquesinas diseñadas en vidrios u otro material traslúcido y estructuras livianas de hierro en Bvard. Racedo. Se requerirá un estudio de fachada del edificio de manera tal, que su ubicación no perjudique la estética de la misma.

#### 4.5. Publicidad

En la fachada solo se autorizará la colocación de anuncios frontales que cumplan con lo dispuesto en el *artículo 37º* de la Ordenanza N° 7 977. Se requerirá un estudio de fachada del edificio de manera tal, que su ubicación no perjudique la estética de la misma.

No se permitirá el emplazamiento de anuncios en forma saliente, estructuras publicitarias y cualquier otro elemento sobre el techo de los edificios.

#### 4.6. Instalaciones en fachada

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrán sobresalir más de 0,30 (cero con treinta) metros del plano de fachada exterior.

La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública, requerirá un estudio de fachada del edificio.

Los equipos de acondicionamiento o extractores de aire en locales, deberán tener salida a fachada a más de 3 (tres) metros sobre el nivel de vereda.

#### 4.7. Actividad en la vía pública

Se permite el uso de las veredas como expansión de confiterías, bares, cafés, heladerías, pizzerías y venta de artículos regionales, pudiéndose ocupar solamente con mesas, sillas y exhibidores, las aceras deberán ser desocupadas en los horarios que no haya actividad.

### Artículo 172º) Área de protección patrimonial «Túnel subfluvial»

#### 1. Carácter

El túnel amerita reconocimiento por su valor funcional y económico en razón de los recursos invertidos en esa infraestructura, pero también el valor social y cultural de los recursos edilicios y paisajísticos que constituyen su entorno y que deben preservar su carácter de puerta de acceso a la ciudad y enmarcar la obra.

Este entorno se presenta hoy medianamente configurado con una dominante de equipamientos públicos, privados y de organizaciones in-



Ingreso al túnel desde Paraná.

termedias de uso público e instalación en grandes usos parcelarios que conforman un tejido particular de grandes contenedores (Hospital neurológico, áreas de informes, clubes, etc.).

## 2. Delimitación

Área delimitada al norte por el río Paraná y prolongación de Juan Jozami, al este por calle Ayacucho, E. Echeverría y Rondeau, al sur por Avda. A. Crespo y su prolongación ideal hasta el cauce del A° Las Viejas y el cauce del mismo.

## 3. Tejido urbano

### 3.1 Protección edilicia

Son aquellos que pertenecen al ente Interprovincial del Túnel Subfluvial.

### 3.2. Protección ambiental

Las nuevas ampliaciones, refacciones que se proyecten en las parcelas del área y que no estén alcanzadas por la protección edilicia deberán reunir las siguientes características.

3.3. Se tenderá a reforzar los vínculos de la obra con el entorno, quedando sometida las nuevas construcciones para su aprobación, a la intervención de la Subsecretaría de Planificación y Gestión del Desarrollo por su Dirección de Planeamiento y Diseño Urbano u organismo que lo sustituya.



Vista de las instalaciones del Túnel.

3.4. Deberá existir un predominio del área verde superior al 40 %.

### 3.5. De la subdivisión del suelo

No se autorizan subdivisiones menores a 1000 (mil) m<sup>2</sup> y de ancho menor a 30 (treinta) metros.

### 3.6. De los usos

Se autorizan usos recreativos, turísticos, deportivos y toda instalación de eventos promocionales (ferias, exposiciones, muestras).

### 3.7. Del agregado edilicio

Se deberá prever retiros de líneas de edificación y ejes medianeros de 5 (cinco) metros como mínimo.

## 4. Espacio público

Dentro del Área de Protección Patrimonial rigen las siguientes disposiciones para:

### 4.1. Forestación

El arbolado en las calles del área será proyectado por la Municipalidad a través de la Dirección de Parques y Paseos la que procederá a la plantación de los mismos.

## Normas generales sobre uso del suelo

### TÍTULO 1. ALCANCES

**Artículo 173°)** Para habilitar, cambiar de uso o destino, una parcela, edificio, estructura o instalación, total o parcialmente, con destino a una actividad industrial, comercial o de servicios, es obligación contar previamente con el **Permiso de Uso** (uso conforme) otorgado por la Dirección de Planeamiento y Diseño Urbano.

**Artículo 174°)** El permiso se otorgará cuando el uso esté permitido en el Distrito o Área de ubicación del predio, de acuerdo a la aplicación de las Planillas de Usos incorporadas como *Anexo III*.

**Artículo 175°)** La exigencia de contar con el Permiso de Uso previo, se requerirá también en los casos de presentación de Anteproyectos o Proyecto de Obras.

**Artículo 176°)** En los casos de establecimientos comerciales, industriales o de servicios que estén habilitados por la Municipalidad antes de la fecha de vigencia de esta Ordenanza, cuando los mismos sean destinados a un uso no permitido, se aplicarán las siguientes normas:

- a) Queda prohibido toda ampliación, refacción o modificación del edificio, de cualquier otra construcción o de las instalaciones.
- b) En el plazo que fije el Departamento Ejecutivo, se deben cumplir las disposiciones que éste determine, en base a los informes de los organismos técnicos de la administración municipal, tendientes a evitar peligros derivados de la naturaleza de los elementos que se manipulen, elaboren o almacenen, del movimiento y circulación de vehículos, contaminación ambiental o ruidos o vibraciones molestas que puedan originar.
- c) El Departamento Ejecutivo queda facultado para ordenar la remoción de dichos establecimientos en un plazo no menor de 6 (seis) meses, ni mayor de 3 (tres) años, cuando el funcionamiento de los mismos origine peligros ciertos y concretos para quienes trabajen en el establecimiento para los usuarios o para los vecinos o cuando el ordenamiento urbano lo justifique.

En cada caso, de acuerdo al informe de los Organismos Técnicos, se determinarán las condiciones de funcionamiento durante el plazo que se otorgue.

**Artículo 177°)** En los casos de establecimientos comerciales, industriales o de servicios que a la fecha de esta Ordenanza estén en funcionamiento sin previo Permiso de Uso y Habilitación, el Departamento Ejecutivo por intermedio de los organismos de su dependencia, podrá proceder a su inmediata clausura, sin perjuicio del derecho de reapertura de aquellos que obtengan el correspondiente Permiso de Uso y Habilitación.

## Sección V

### Normas particulares sobre parcelamiento y tejido urbano

#### TÍTULO 1. DE LOS DISTRITOS

Denomínase **distrito** a una porción de la trama urbana determinada especialmente por el presente Código a los efectos de regular para los mismos, magnitudes, usos, parcelamientos, etc., generando ciertas características de homogeneidad.

Para el caso de aquellas solicitudes de permisos de uso en parcelas pertenecientes a distritos en los que no estuvieren contemplados o permitidos los mismos, pero que fueren frentistas a calles de límite, los organismos competentes podrán acceder a lo peticionado por los solicitantes.

#### **Artículo 178°) Distrito Urbano Central Comercial (UCC) Subdistritos UCC 1 y UCC 2**

##### 1. Carácter

Corresponde al sector central, comercial y administrativo.

En el distrito aún existen edificios y monumentos de valor histórico y testimonial que se encuentran en el listado de la Ordenanza N° 7305, declarados de Interés mediante el Decreto N° 1035/95 y las Áreas de Protección Patrimonial de Plaza de Mayo y Mercado La Paz.

Se caracteriza por contar con calles de reducido ancho, con un eje peatonal, calle San Martín, que concentra la actividad comercial y financiera.

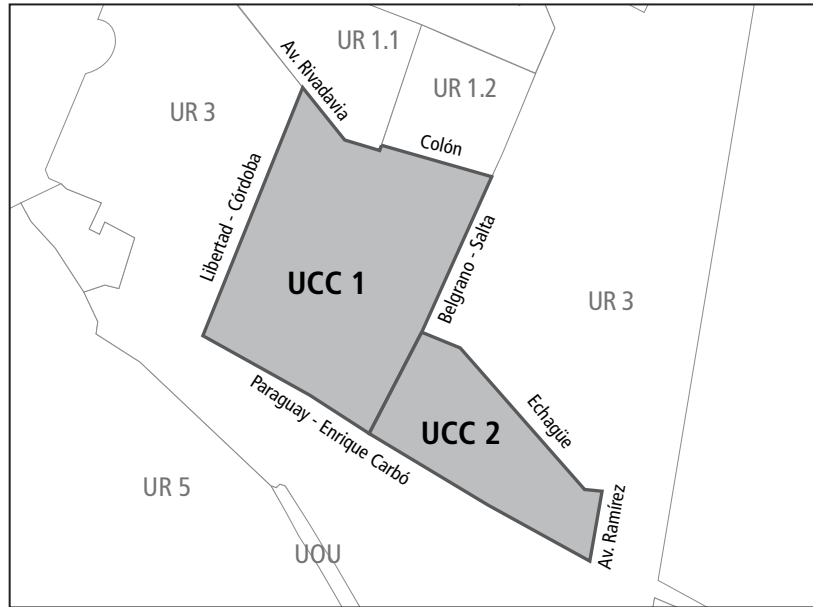
##### 2. Delimitación

Límite Distrito UR 1 (Avda. Rivadavia-Gardel), Colón, Salta-Belgrano, 25 de Mayo, Echagüe, límite Distrito UR 3 (Avda. Ramírez), Enrique Carbó-Paraguay, Libertad-Córdoba.

##### 3. Subdivisión del suelo

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:





Límite Distrito UR 1 (Avda. Rivadavia-Gardel), Colón, Salta-Belgrano, 25 de Mayo, Echagüe, límite Distrito UR 3 (Avda. Ramírez), Enrique Carbó- Paraguay, Libertad-Córdoba.

- Frente: 10 (diez) metros
- Área: 300 (trescientos) m<sup>2</sup>

Se admitirá la subdivisión en lotes internos, siempre que los lotes resultantes cumplan con las dimensiones establecidas para el Distrito y que el pasillo posea las medidas reglamentarias, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 116° y 117° - Cap. 5° - Sección II.

Calle Belgrano hacia el Río (Subdistrito UCC 1)



Calle Uruguay hacia calle San Juan (UCC 1)



#### 4. Tejido urbano

Se observarán las siguientes magnitudes para el Sub-Distrito UCC 1, delimitado por las siguientes calles:

Límite Distrito UR 1 (Avda. Rivadavia-Gardel), Colón, Salta-Belgrano, Enrique Carbó-Paraguay, Libertad-Córdoba.

4.1. Se autoriza para el uso comercial un FOS de 100 % hasta una altura de 12,50 (doce con cincuenta) metros de la cota de la parcela. Por sobre esta altura deberá ajustarse a los siguientes parámetros:

a) Edificios entre medianeras:

$$R = \frac{h}{d} = 2,8$$

$$r'' = \frac{h''}{d''} = 1$$

b) Edificios de perímetro libre:

$$R = h = 3,5$$

$$r' = h' = 6$$

$$r'' = h'' = 1$$

Para este sub-distrito corresponde:

Fachada obligatoria sobre línea municipal

Retiro de LE sobre fachada obligatoria: A = 4 (cuatro) metros

Se exige del retiro de LE sobre fachada obligatoria a los lotes en esquina cuyas calles concurrentes sean mayor o igual a 15 (quince) metros de ancho y hasta una distancia de 20 (veinte) metros de la

intersección de las líneas municipales y a las parcelas frentistas a calles de ancho mayores o iguales a 20 (veinte) metros.

Los lotes en esquina cuyas calles concurrentes sean menor de 15 (quince) metros de ancho y hasta una distancia de 20 (veinte) metros de la intersección de las LM, deberán retirarla LE sobre fachada obligatoria a una distancia igual o mayor a 7,50 (siete con cincuenta) metros tomada desde el eje de cada calle.

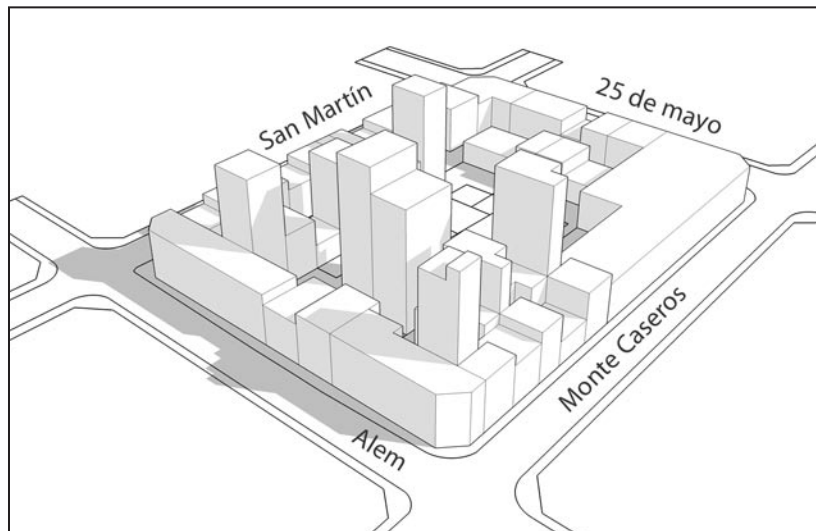
En las construcciones a efectuar en la acera oeste de Calle Corrientes en lotes afectados al ensanche de la arteria, (Ordenanzas N° 736 y N° 3265) quedan eximidos de cumplir con el retiro de edificación sobre fachada obligatoria y en el caso de donar a título gratuito a la Municipalidad el área correspondiente a la ampliación de la vía pública, se autorizará la construcción de dos plantas por encima del máximo de la altura resultante.

4.2. En el sector de este Sub-Distrito UCC 1 comprendido por las parcelas frentistas a los tramos de calles:

- José de San Martín, entre La Paz-Laprida y Bavio-Gualeguaychú
- Cervantes-Uruguay, entre Buenos Aires y Corrientes
- 25 de Junio-Andrés Pazos, entre Buenos Aires y Corrientes
- Urquiza, entre Buenos Aires-Pellegrini y Monte Caseros-Corrientes
- España-25 de Mayo, entre Pellegrini-Monte Caseros
- Perú-Alem, entre Pellegrini-Monte Caseros
- Bavio-Gualeguaychú, entre Pellegrini-Monte Caseros

Se excluyen de este sector las parcelas de esquina con frente a las calles Corrientes-Monte Caseros, Buenos Aires y Pellegrini.

Gráfico indicativo del Subdistrito UCC 1



Se define el siguiente perfil de edificación: las nuevas edificaciones no sobrepasarán el siguiente perfil 12,50 (doce con cincuenta) metros de altura máxima sobre línea municipal. Sobre esta altura un retiro de línea de edificación de 5 (cinco) metros y altura máxima total de 25 (veinticinco) metros.

En las calles peatonales y semipeatonales de este Sub-Distrito UCC1, se prohíbe la localización de nuevas playas de estacionamiento y nuevos garajes, cocheras y/o espacios guarda vehículos.

4.3. En la manzana delimitada por las calles Urquiza, 9 de Julio, 25 de Mayo y Monte Caseros, es de aplicación la Ordenanza N° 6475 y Ley Provincial N° 6666, en lo que respecta a la ocupación edilicia de las parcelas.

4.4. Se observarán las siguientes magnitudes para el Sub-Distrito UCC 2, delimitado por las siguientes calles:

Calles 25 de Mayo, Echagüe, Límite Distrito UR 3 (Avda. Ramírez), E. Carbó, Belgrano-Salta. Las Calles Belgrano-Salta quedan incluidas dentro del Sub-Distrito UCC1.

a) Edificios entre medianeras:

$$R = \frac{h}{d} = 2,8 \quad r'' = \frac{h''}{d''} = 1$$

b) Edificios de perímetro libre:

$$R = \frac{h}{d} = 4 \quad r' = \frac{h'}{d'} = 6 \quad r'' = \frac{h''}{d''} = 1$$

Calle Echagüe al 700 (Subdistrito UCC 2)



c) Edificios de perímetro semi-libre:

$$R = \frac{h}{d} = 3,5$$

$$r' = \frac{h'}{d'} = 6$$

$$r'' = \frac{h''}{d''} = 1$$

### 5. Usos

Se autoriza la localización de los usos previstos en el *Anexo III* de este Código para estos Distritos.

### Artículo 179° Distrito Urbano Residencial Especial 1 (URE 1)

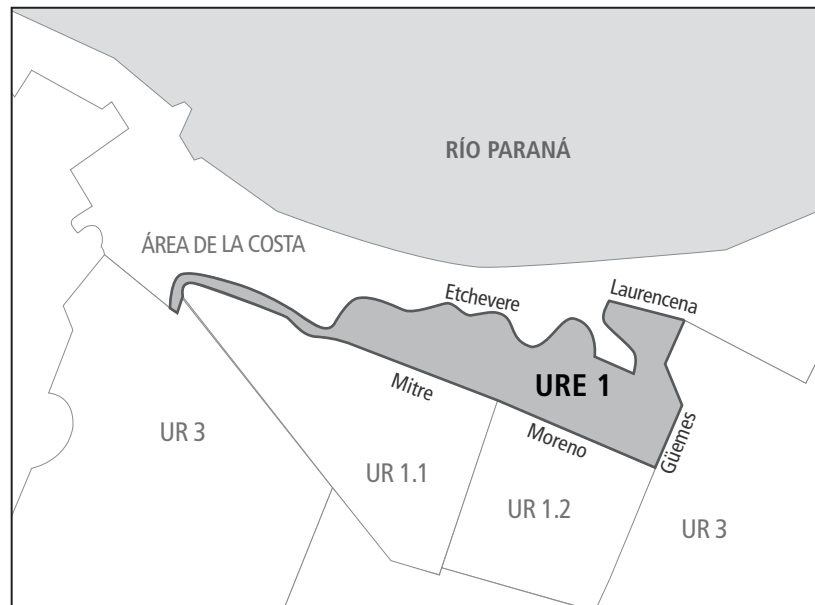
#### 1. Carácter

Es un área residencial por excelencia, en la que la presencia del Parque Urquiza y las visuales hacia el Río, le otorgan características muy singulares.

Se mantiene la vivienda individual como dominante, con jardines al frente, constituyendo la fachada de la ciudad hacia la orilla opuesta.

#### 2. Delimitación

Bvard. Mitre-Dr. Etchevehere, Gregoria Matorras de San Martín, Manuel Alberti, de la La Torre y Vera y Avda. Laurencena, UR 3 (Güemes), Bvard. Moreno, Bvard. Mitre, Intendente Bertozzi (hasta Los Vascos), retomando Bvard. Mitre.



### 3. Subdivisión del suelo

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- Frente: 10 (diez) metros
- Área: 300 (trescientos) m<sup>2</sup>

### 4. Tejido urbano

a) Las edificaciones entre medianeras, de perímetro libre o perímetro semi-libre no podrán sobrepasar una altura máxima de (+) 9,50 (nueve con cincuenta) metros desde la cota de la parcela (no debiendo superar los (+) 12,50 doce con cincuenta metros de la cota de la vereda); y un FOS: 0,60. Se observarán las siguientes magnitudes:

En edificios de perímetro libre y semi-libre:

$$r' = \frac{h'}{d'} = 5$$

$$d' > \text{ó} = 4 \text{ metros}$$

b) Los edificios entre medianeras y perímetro semi-libre en parcelas frentistas a la acera sur de las calles Mitre y Moreno, entre Tucumán y Salta, incluidos los lotes en esquina, no podrán superar (+) 12,50 (doce con cincuenta) metros de la cota de la parcela. Con las siguientes magnitudes:

Vista de calle Güemes







Calle Mitre en la intersección con Santa Fe

En edificios de perímetro semi-libre:

$$r' = \frac{h'}{d'} = 5$$

$$d' > \text{ó} = 4 \text{ metros}$$

Los edificios de perímetro libre deberán observar las siguientes magnitudes:

- En lotes de frente menor a 20 (veinte) metros se observará:

FOS: 0,6 y FOT: 1,8

$$r' = \frac{h'}{d'} = 5$$

$$d' > \text{ó} = 4 \text{ metros}$$

- En lotes de frente mayor o igual a 20 (veinte) metros se observarán las siguientes magnitudes:

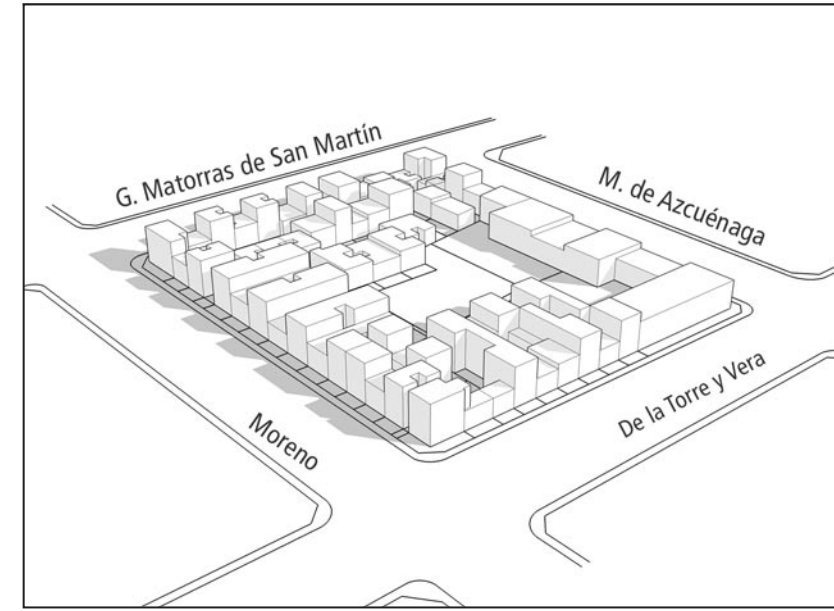
$$R = \frac{h}{d} = 2$$

$$r' = \frac{h'}{d'} = 5$$

$$r'' = \frac{h''}{d''} = 1$$

Con una altura máxima  $< o = 30$  (treinta) metros.

Los espacios necesarios para cocheras o espacios guarda vehículos deberán ubicarse por debajo de la cota de la parcela.



Por sobre la cota de la parcela (+ 0,00 ) y hasta la cota (+ 3,00 ) se podrá ocupar el predio solamente con elementos estructurales, accesos y circulación (escaleras-ascensores) exigiendo una transparencia del 50 % del ancho de la parcela.

Para los casos particulares que surjan de la aplicación de lo antes enunciado, teniendo en cuenta la particular topografía que presenta esta zona, se deberá tender a lograr un volumen edificado erigido sobre una superficie liberada de construcciones y con predominio de verde, permitiendo incorporar solamente edificaciones para servicios tales como piscinas, accesos, etc. liberando las visuales laterales.

c) Línea de Edificación: se deberá contemplar un retiro de frente de 4 (cuatro) metros medidos perpendicularmente a la Línea Municipal. La Edificación en su fachada de frente podrá materializarse en forma total o parcial sobre la Línea de Edificación, pudiendo además, retirarse voluntariamente sin límites de dicha línea.

En los lotes de esquina que estén en límites de distrito, el retiro deberá producirse según corresponda a cada distrito.

### 5. Usos

Se autorizarán los establecidos en el *Anexo III* de este Código para éste Distrito.

**Artículo 180°) Distrito Urbano Residencial Especial 2 (URE 2)**

**1. Carácter**

Esta zona es considerada residencial especial, a consolidar. Corresponde al sector del Balneario y Barrio Thompson. Por sus características paisajísticas se ha convertido en estos últimos años en un sector turístico por excelencia.

**2. Delimitación**

Límite Área de la Costa, Bravard y su prolongación ideal hasta arroyo Las Viejas, margen izquierda del arroyo Las Viejas, Ambrosetti, Distrito UR 3 (Av. Ramírez).

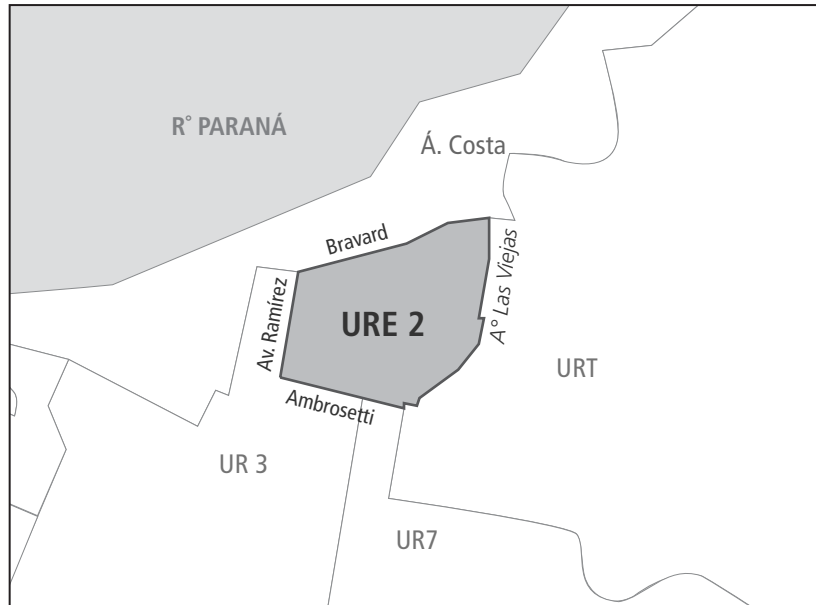
**3. Subdivisión del suelo**

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- Frente: 10 (diez) metros
- Área: 300 (trescientos) m<sup>2</sup>

**4. Tejido urbano**

- a) Edificios entre medianeras y de perímetro semi-libre. Deberán observar las siguientes magnitudes:



Altura máxima de 9,50 (nueve cincuenta) metros y FOS: 0,60

$r' = \frac{h'}{d'} = 5$	$d' > \text{ó} = 4 \text{ metros}$
--------------------------	------------------------------------

Edificios de perímetro libre. Deberán observar las siguientes magnitudes:

- En lotes de frente menor a 20 (veinte) metros se observará:

FOS: 0,6 y FOT: 1,8

- En lotes de frente mayor o igual a 20 (veinte) metros y de superficie mayor o igual a 600 (seiscientos) m<sup>2</sup> podrán adoptar las siguientes magnitudes:

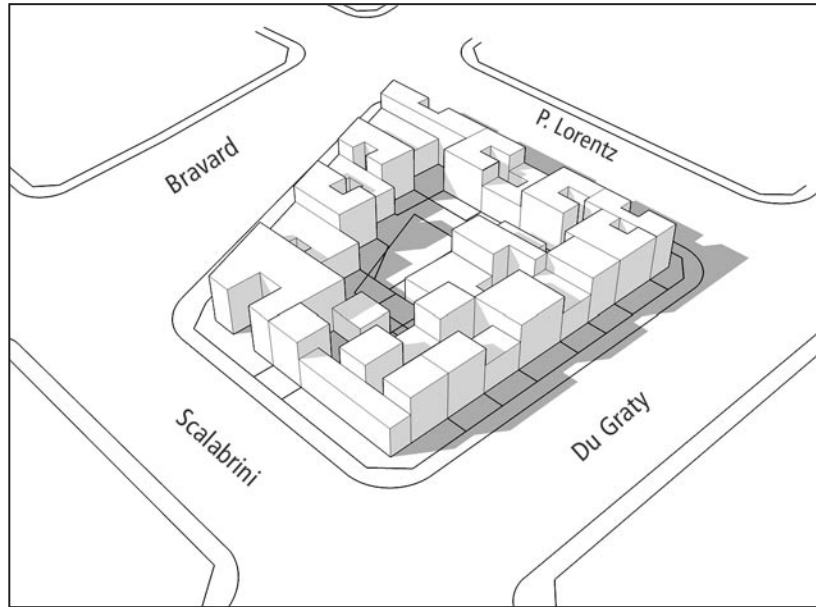
$R = \frac{h}{d} = 2$	$r' = \frac{h'}{d'} = 5$	$r'' = \frac{h''}{d''} = 1$
-----------------------	--------------------------	-----------------------------

Por sobre la cota de la parcela (+ 0,00) y hasta la cota (+ 3,00) se podrá ocupar el predio solamente con elementos estructurales, accesos y circulación (escaleras-ascensores) exigiendo una transparencia del 50% del ancho de la parcela.

Los espacios necesarios para cocheras o espacios guarda vehículos deberán ubicarse por debajo de la cota de la parcela.

Para los casos particulares que surjan de la aplicación de lo antes enunciado, teniendo en cuenta la particular topografía que presenta esta





zona, se deberá tender a lograr un volumen edificado erigido sobre una superficie liberada de construcciones y con predominio de verde, permitiendo incorporar solamente edificaciones para servicios tales como piscinas, accesos, etc. liberando las visuales laterales.

b) Línea de Edificación: se deberá contemplar un retiro de frente de 4 (cuatro) metros medidos perpendicularmente a la Línea Municipal. La Edificación en su fachada de frente podrá materializarse en forma total o parcial sobre la Línea de Edificación, pudiendo además, retirarse voluntariamente sin límites de dicha línea.

### 5. Usos

Se autorizarán los establecidos en el *Anexo III* de este Código para este Distrito.

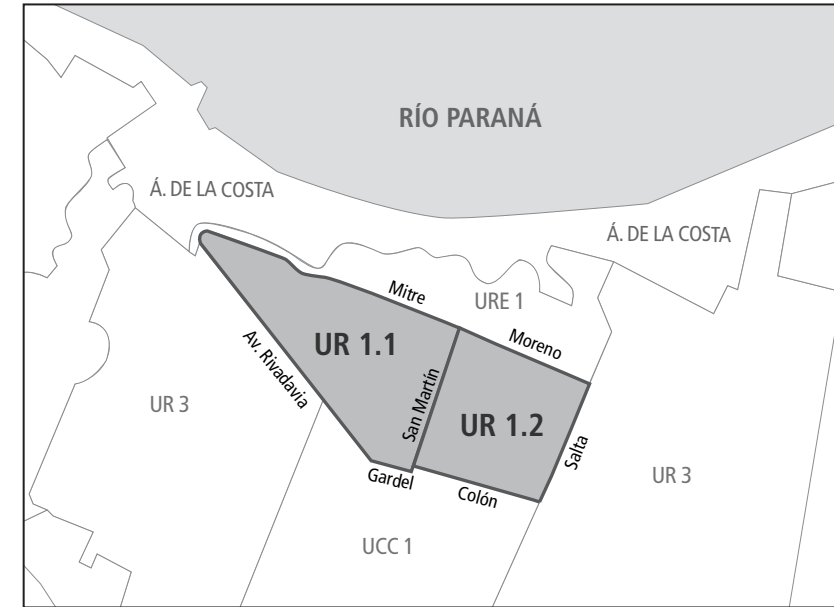
### Artículo 181°) Distrito Urbano Residencial 1 (UR 1)

Sub distritos UR 1.1 y UR 1.2

#### 1. Carácter

Su ubicación inmediata al Parque Urquiza, y a la zona administrativa y comercial, lo convierten en un distrito residencial privilegiado.

El arbolado de las calles y los centros de manzana, definen una particular homogeneidad morfológica. Este Distrito está compuesto por dos subdistritos: UR 1.1 y UR 1.2.



### 2. Delimitación

Subdistrito UR 1.1: Límite Distrito URE 1 (Mitre), Gral. José de San Martín, Gardel, Av. Rivadavia.

Subdistrito UR 1.2: Distrito URE 1 (Moreno), Salta, Distrito UCC (Colón), Distrito UR 1.1 (Gral. José de San Martín)

### 3. Subdivisión del suelo

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- Frente: 10 (diez) metros
- Área: 300 (trescientos) m<sup>2</sup>

### 4. Tejido urbano

Se observarán las siguientes magnitudes para los Subdistritos UR 1.1 y UR1.2:

a) Edificios entre medianeras:

$$R = \frac{h}{d} = 3$$

$$r'' = \frac{h''}{d''} = 1$$





Calle Catamarca hacia Mitre (Subdistrito UR 1.1)

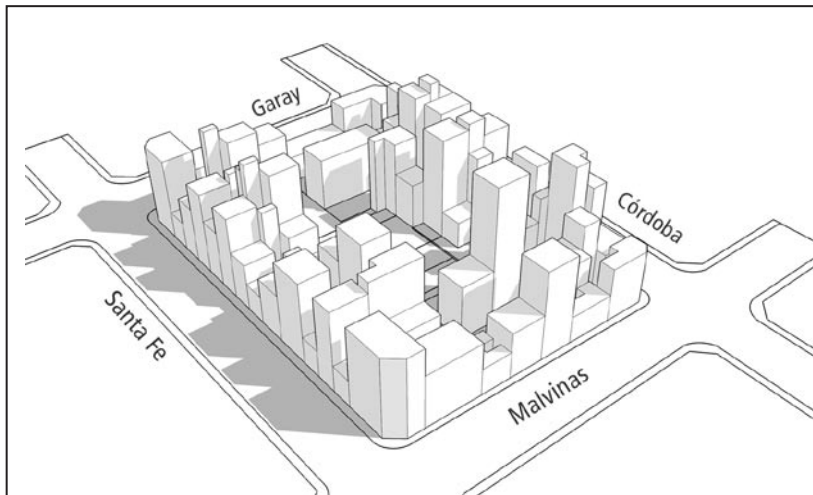
b) Edificios de perímetro libre:

$R = \frac{h}{d} = 4,5$	$r' = \frac{h'}{d'} = 6$	$r'' = \frac{h''}{d''} = 1$
-------------------------	--------------------------	-----------------------------

c) Edificios de perímetro semi-libre:

$R = \frac{h}{d} = 4$	$r' = \frac{h'}{d'} = 6$	$r'' = \frac{h''}{d''} = 1$
-----------------------	--------------------------	-----------------------------

Gráfico indicativo del Subdistrito UR 1.1



Calle Victoria esquina San Juan (Subdistrito UR 1.2)

## 5. Usos

Se autorizan los establecidos en el *Anexo III* de este Código para cada subdistrito.

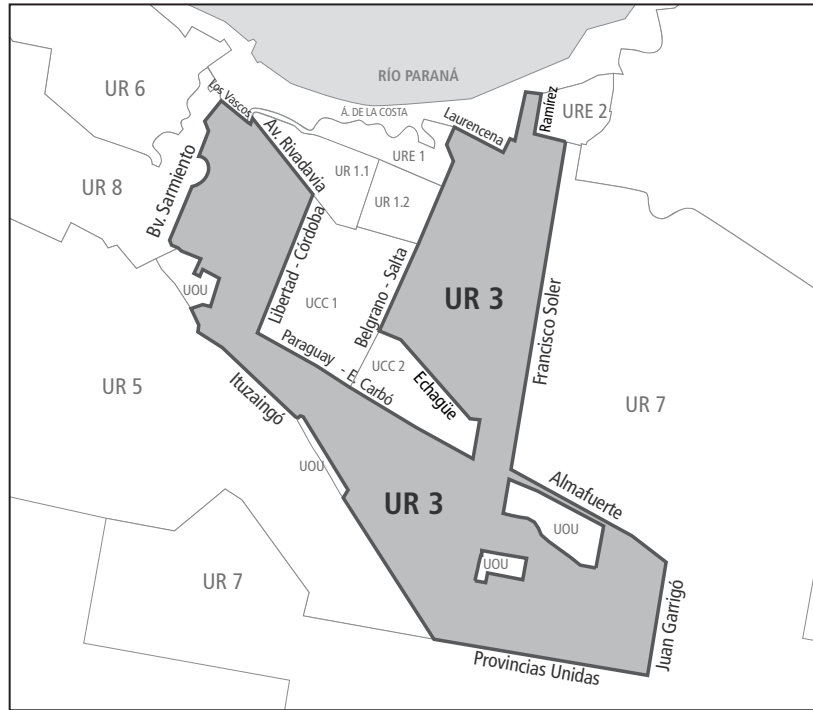
### Artículo 182° Distrito Urbano Residencial 3 (UR 3)

#### 1. Carácter

Este sector de la ciudad se caracteriza por el uso residencial por excelencia y está casi por completo consolidado. Cuenta con todos los servicios de infraestructura, el equipamiento es acorde a las necesidades de la población y posee pavimento en todas sus calles.

#### 2. Delimitación

Los Vascos-Parque Urquiza, límite Distrito UR 1 (Av. Rivadavia), límite Distrito UCC (Córdoba, Libertad, Paraguay y E. Carbó), Av. Ramírez, límite Distritos UCC (Alem, Echagüe, 25 de Mayo, Belgrano, Salta), UR1 (Salta) y Güemes, Laurencena, Bolívar, Manuel Leiva, hasta Bravard, Av. Ramírez desde Bravard, Distrito URE 2 (Ambrosetti), Soler, Av. Almafuerde, Distrito UR 7 (J. Garrigó), Provincias Unidas, El Paracao, vías del Ferrocarril hasta la prolongación ideal de Pascual Palma, Boulevard Racedo, Ituzaingó, margen derecha del arroyo Antoñico, Florencio Sánchez, Diamante, Perú, Gran Chaco, España, Boulevard Sarmiento, línea de barrancas, Boulevard Sarmiento, Panamá, Osinalde.



Los Vascos-Parque Urquiza, límite Distrito UR 1 (Avda. Rivadavia), límite Distrito UCC (Córdoba, Libertad, Paraguay y E. Carbó), Avenida Ramírez, límite Distritos UCC (Alem, Echagüe, 25 de Mayo, Belgrano, Salta), UR 1 (Salta) y Güemes, Laurencena, Bolívar, Manuel Leiva, hasta Bravard, Avda. Ramírez desde Bravard, Distrito URE 2 (Ambrosetti), Soler, Avda. Almafuerde, Distrito UR 7 (J. Garrigó), Provincias Unidas, El Paracoo, Vías del Ferrocarril hasta la prolongación ideal de Pascual Palma, Boulevard Racedo, Itzaingó, margen derecha Arroyo Antoñico, Florencio Sánchez, Diamante, Perú, Gran Chaco, España, Boulevard Sarmiento, línea de barrancas, Boulevard Sarmiento, Panamá, Osinalde.

Vista de calle Villaguay



### 3. Subdivisión del suelo

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- Frente: 10 (diez) metros
- Área: 300 (trescientos) m<sup>2</sup>

### 4. Tejido urbano

Se observarán las siguientes magnitudes:

a) Edificios entre medianeras:

$$R = \frac{h}{d} = 2,4$$

$$r'' = \frac{h''}{d''} = 1$$

b) Edificios de perímetro libre:

$$R = \frac{h}{d} = 3,5$$

$$r' = \frac{h'}{d'} = 6$$

$$r'' = \frac{h''}{d''} = 1$$

c) Edificios de perímetro semi-libre:

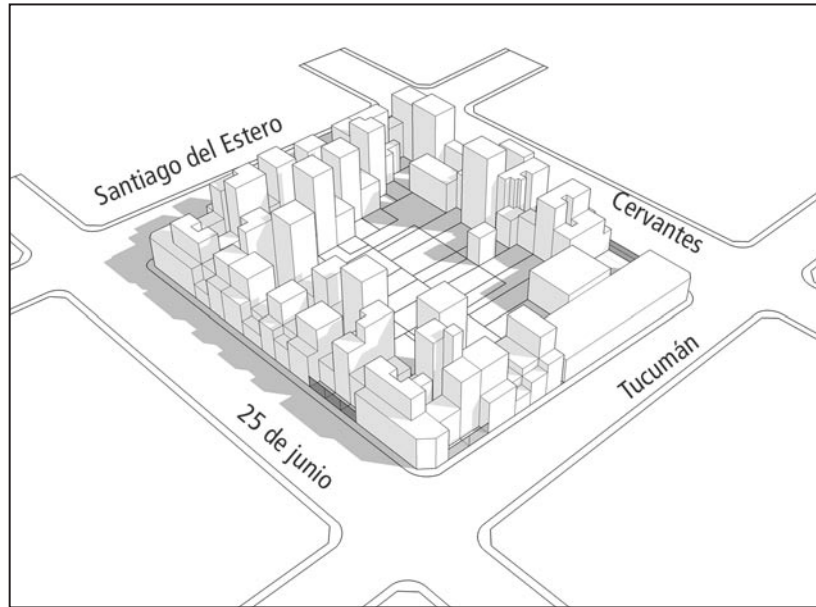
$$R = \frac{h}{d} = 3$$

$$r' = \frac{h'}{d'} = 6$$

$$r'' = \frac{h''}{d''} = 1$$

Calle Santiago del Estero hacia Tejeiro Martínez.





En el sector de este Distrito delimitado por las calles Belgrano (desde E. Carbó), Bv. Racedo, Ituzaingó, Libertad, Montevideo, Concordia, S. del Estero, Distrito UR 1 (Rivadavia), Distrito UCC 1 (Córdoba, Libertad, Paraguay y E. Carbó), corresponderá aplicar:

Fachada obligatoria sobre Línea de Edificación,  
Retiro de LE sobre fachada obligatoria:

A = 4 (cuatro) metros

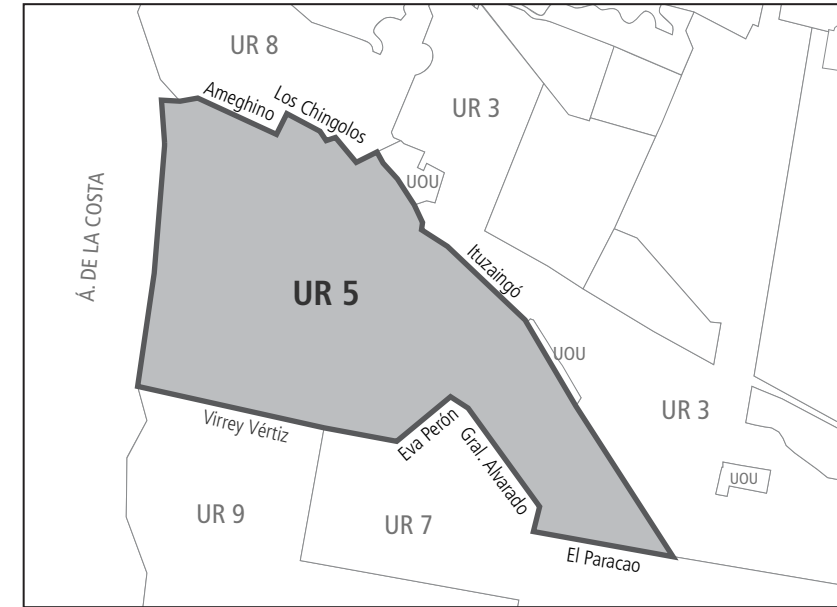
### 5. Usos

Se autorizan los establecidos en el *Anexo III* de este Código para este Distrito.

### Artículo 183° Distrito Urbano Residencial 5 (UR 5)

#### 1. Carácter

Es este un sector de la ciudad donde se localizan barrios con fuerte presencia dentro de la misma, tales como: San Agustín, Anacleto Medina, Belgrano, Ejército, etc., y donde el accionar del Instituto de la Vivienda y la Municipalidad se ha concentrado en los últimos años: Barrios Paraná XIII, Paraná XVI y XVII, Gaucho Rivero, Giachino y Antártida Argentina entre otros.



### 2. Delimitación

El Paracao, Gral. Espejo, Gral. Alvarado, Eva Perón, Virrey Vértiz, barranca de los anegadizos, límite Distrito UR 8 (Ameghino, Rca. de Siria, Los Chingolos y vías del Ferrocarril), Ameghino, margen izquierda del arroyo Antoñico, y límite Distrito UR 3 (vías del Ferrocarril).

Calle Gral. Galán







Calle Casiano Calderón

### 3. Subdivisión del suelo

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- Frente: 10 (diez) metros
- Área: 300 (trescientos) m<sup>2</sup>

Se admitirá la subdivisión de lotes internos, de acuerdo a lo establecido en el *Art. 116°, Cap. 5, Sección II*, siempre que el predio cuente con servicio cloacal y además que descontando el ancho del pasillo, el frente de la parcela resultante sea igual o mayor que 10 (diez) metros y que los lotes cumplan con las dimensiones mínimas establecidas para el Distrito.

La edificación en los lotes internos no podrá sobrepasar los 7,50 (siete con cincuenta) metros de altura y un FOS máximo del 60 %.

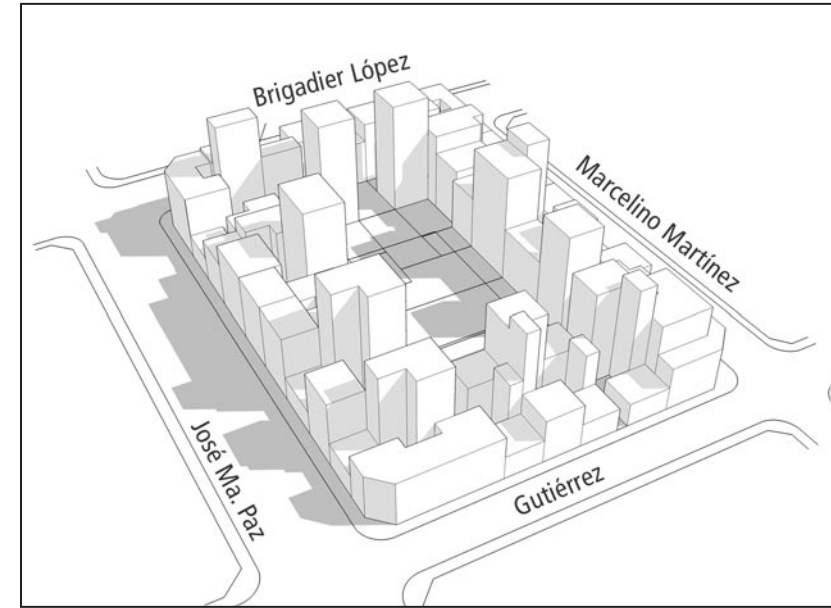
### 4. Tejido urbano

Se observarán las siguientes magnitudes:

a) Edificios entre medianeras:

$$R = \frac{h}{d} = 1,5$$

$$r'' = \frac{h''}{d''} = 1$$



b) Edificios de perímetro libre:

$$R = \frac{h}{d} = 2,5$$

$$r' = \frac{h'}{d'} = 5$$

$$r'' = \frac{h''}{d''} = 1$$

c) Edificios de perímetro semi-libre:

$$R = \frac{h}{d} = 2,5$$

$$r' = \frac{h'}{d'} = 5$$

$$r'' = \frac{h''}{d''} = 1$$

### 5. Usos

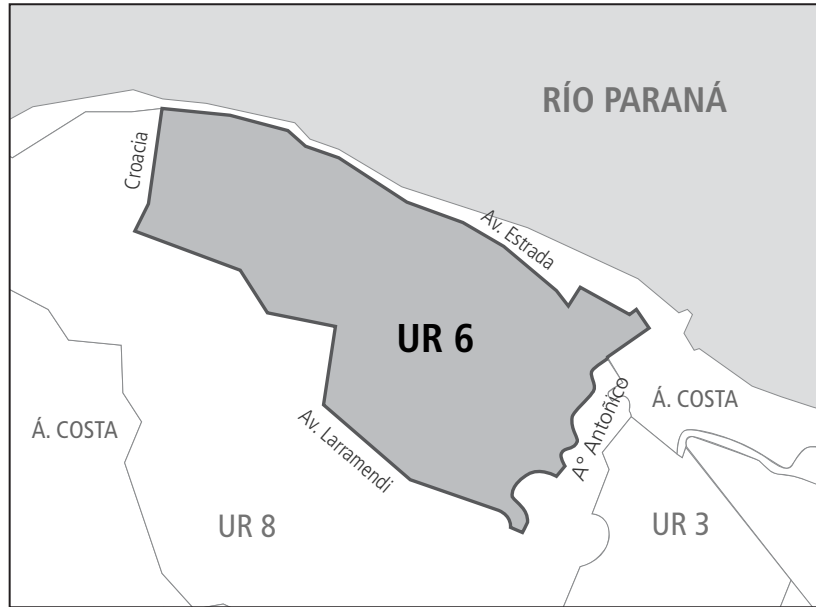
Se autorizan los establecidos en el *Anexo III* de este Código para este Distrito.

#### Artículo 184° Distrito Urbano Residencial 6 (UR 6)

##### 1. Carácter

Sector vacante, privilegiado dentro de la ciudad por su ubicación y su topografía, la ejecución del Nuevo Parque marca para todo el sector el punto de partida para revertir el uso y la forma de ocupación que hoy tiene.

Gran oportunidad de incorporar toda esa tierra vacante a la planta urbana con un uso residencial exclusivo



## 2. Delimitación

Límite Área de la Costa, Av. Estrada, calle 1395, de la Lastra y Gordillo, margen izquierda del arroyo Antoinico, límite Distrito UR 8 (Av. Larramendi), Croacia.

Vista sobre Avda. Estrada



## 3. Subdivisión del suelo

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- Frente: 10 (diez) metros
- Área: 300 (trescientos) m<sup>2</sup>

## 4. Tejido urbano

Se observarán las siguientes magnitudes:

a) Edificios entre medianeras y de perímetro semi-libre deberán observar las siguientes magnitudes:

Altura máxima de 9,50 (nueve con cincuenta) metros y FOS 0,60

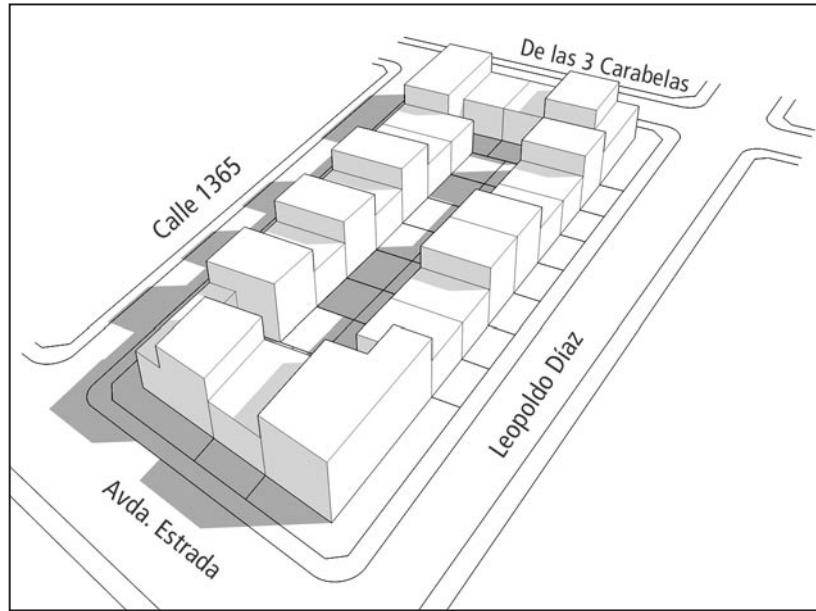
b) Edificios de perímetro libre deberán observar las siguientes magnitudes:

FOS 0,60 y FOT 1,8

En parcelas de dimensiones de frente mayor o igual a 20 (veinte) metros y de superficie mayor o igual a 600 (seiscientos) m<sup>2</sup> podrán adoptar las siguientes magnitudes:

Calle Croce hacia Avda. Estrada.





$$R = \frac{h}{d} = 2$$

$$r' = \frac{h'}{d'} = 5$$

$$r'' = \frac{h''}{d''} = 1$$

Por sobre la cota de la parcela (+ 0,00) y hasta la cota (+ 3,00) se podrá ocupar el predio solamente con elementos estructurales, accesos y circulación (escaleras-ascensores) exigiendo una transparencia del 50% del ancho de la parcela.

Los espacios necesarios para cocheras o espacios guarda vehículos deberán ubicarse por debajo de la cota de la parcela.

c) Línea de Edificación: se deberá contemplar al frente un espacio para jardín de 4 (cuatro) metros. La edificación en su fachada de frente podrá materializarse en forma total o parcial sobre la Línea de Edificación.

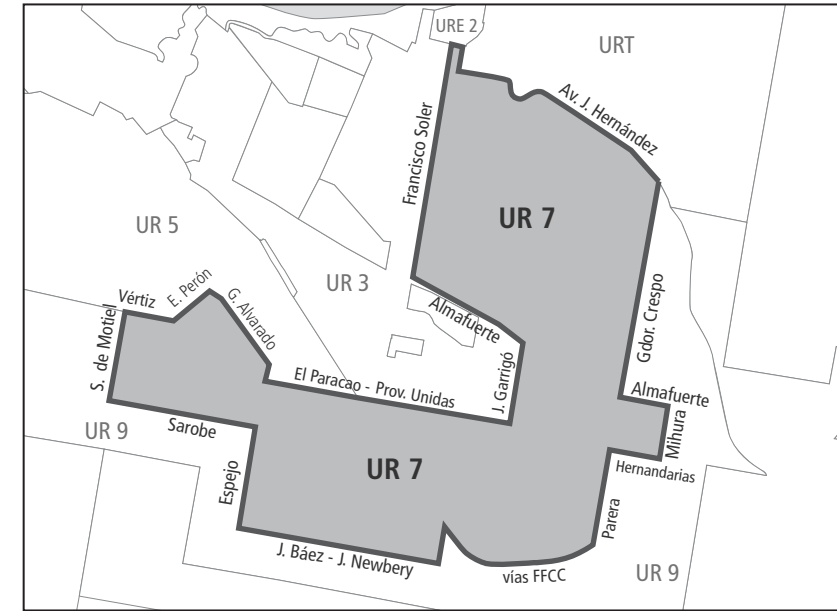
### 5. Usos

Se autorizarán los establecidos en el *Anexo III* de este Código para este Distrito.

### Artículo 185°) Distrito Urbano Residencial 7 (UR 7)

#### 1. Carácter

Este sector Sur y Este de la ciudad ha quedado incorporado al área servida por los colectores cloacales. Al igual que el Distrito UR 5, cuenta con la presencia de barrios de viviendas, con la diferencia que la obra del



colector ya lo habilita para usos urbanos, de allí la incorporación del área complementaria de ensanche urbano a este distrito.

#### 2. Delimitación

Gob. M. Crespo, Av. Almafuerde, Gob. Enrique Mihura, Hernandarias, Gob. Parera, vías del Ferrocarril, Gral. Artigas, J. Newbery-J. Bález, Gral. Espejo, Distrito UR 9 (Sarobe), Selva de Montiel, límite Distrito UR5 (Virrey Vértiz, Eva Perón, Gral. Alvarado, Gral. Espejo, El Paracao), límite Distrito UR 3 (Provincias Unidas), Juan Garrigó, Distrito UR 3 (Av. Almafuerde, F. Soler), Distrito URE 2 (Ambrosetti, Sud-América), Distrito URT (Dr. R. Uranga, Av. de Circunvalación J. Hernández hasta Gob. M. Crespo).

#### 3. Subdivisión del suelo

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- Frente: 10 (diez) metros
- Área: 300 (trescientos) m<sup>2</sup>

Se admitirá la subdivisión de lotes internos, de acuerdo a lo establecido en el *Art. 116°*, *Cap. 5*, *Sección II*, siempre que el predio cuente con servicio cloacal y además que descontando el ancho del pasillo, el frente de la parcela resultante sea igual o mayor que 10 (diez) metros y que los lotes cumplan con las dimensiones mínimas establecidas para el Distrito.

La edificación en los lotes internos no podrá sobrepasar los 7,50 (siete con cincuenta) metros de altura y un FOS máximo del 60 %.





4. Tejido urbano

Se observarán las siguientes magnitudes:

a) Edificios entre medianeras:

$$R = \frac{h}{d} = 1,5 \quad r'' = \frac{h''}{d''} = 1$$

b) Edificios de perímetro libre:

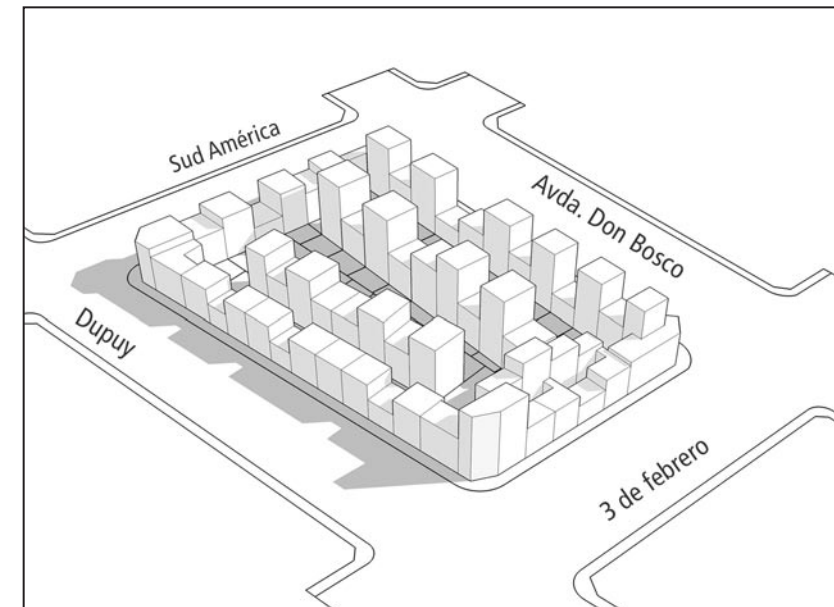
$$R = \frac{h}{d} = 2,5 \quad r' = \frac{h'}{d'} = 5 \quad r'' = \frac{h''}{d''} = 1$$

c) Edificios de perímetro semi-libre:

$$R = \frac{h}{d} = 2 \quad r' = \frac{h'}{d'} = 5 \quad r'' = \frac{h''}{d''} = 1$$

5. Usos

Se autorizan los establecidos en el Anexo III de este Código para este Distrito.



Fotografías de la página anterior:

Arriba: avenida Alfafuerte  
 Al medio: calle Churruarín  
 Abajo: calle 3 de febrero

**Artículo 186°) Distrito Urbano Residencial 8 (UR 8)**

**1. Carácter**

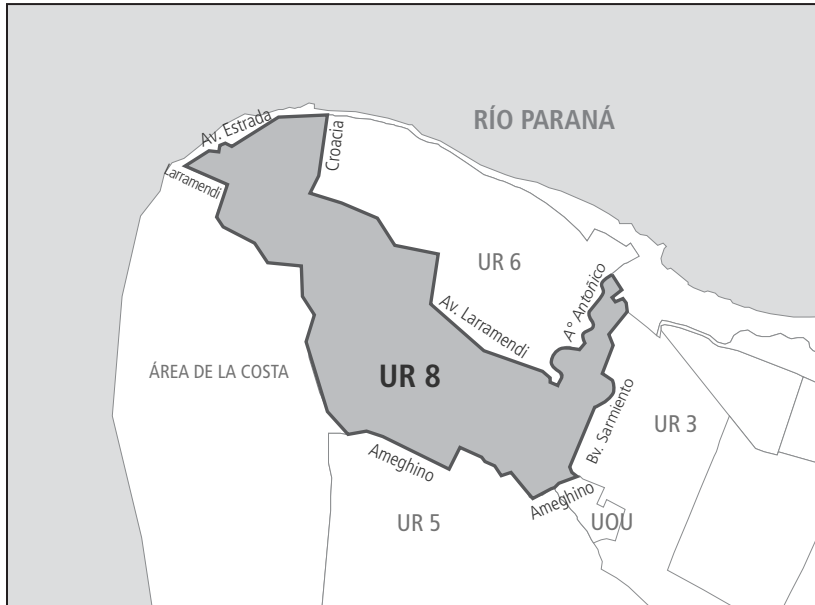
Comprende básicamente el sector de la ciudad denominado Bajada Grande, así como toda la franja frentista a Avda. Larramendi.

Aquí se intenta aprovechar al máximo el potencial paisajístico que brinda el sector, tratando de preservar las visuales hacia el río y definiendo pautas morfológicas que caracterizan un sector privilegiado; que por otro lado se encuentran próximas al amplio sector compuesto por los terrenos de la Fábrica de Cemento Portland y del Nuevo Parque, con grandes posibilidades de urbanización inmediata.

También forma parte de este Distrito el Área de Protección Patrimonial Puerto Viejo.

**2. Delimitación**

Límite Área de la Costa, Av. Larramendi, Av. Estrada, límite Distrito UR 6 (Croacia), Av. Larramendi, margen izquierda del arroyo Antoñico, Av. Estrada, Los Vascos, límite UR 3 (Osinalde, Panamá, Bv. Sarmiento, línea de barrancas, Bv. Sarmiento, España, Ameghino) vías del Ferrocarril, Los Chingolos, República de Siria, Ameghino, límite Área de la Costa, barranca de los anegadizos, Procesoión Náutica, Av. Larramendi.



**3. Subdivisión del suelo**

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- Frente: 10 (diez) metros
- Área: 300 (trescientos) m<sup>2</sup>

**4. Tejido urbano**

Se observarán las siguientes magnitudes:

a) Edificios entre medianeras:

$$R = \frac{h}{d} = 1 \qquad r'' = \frac{h''}{d''} = 0,5$$

b) Edificios de perímetro libre:

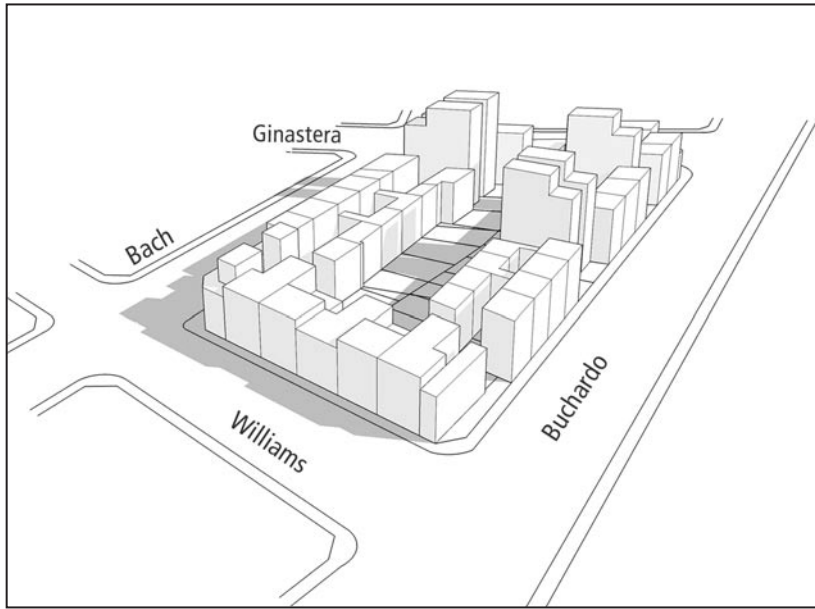
$$R = \frac{h}{d} = 1,5 \qquad r' = \frac{h'}{d'} = 4 \qquad r'' = \frac{h''}{d''} = 0,5$$

c) Edificios de perímetro semi-libre:

$$R = \frac{h}{d} = 1,2 \qquad r' = \frac{h'}{d'} = 4 \qquad r'' = \frac{h''}{d''} = 0,5$$

Vista de avenida Estrada





5. Usos

Se autorizan los establecidos en el Anexo III de este Código para este Distrito.

**Artículo 187°) Distrito Urbano Residencial Nueve (UR 9)**

1. Carácter

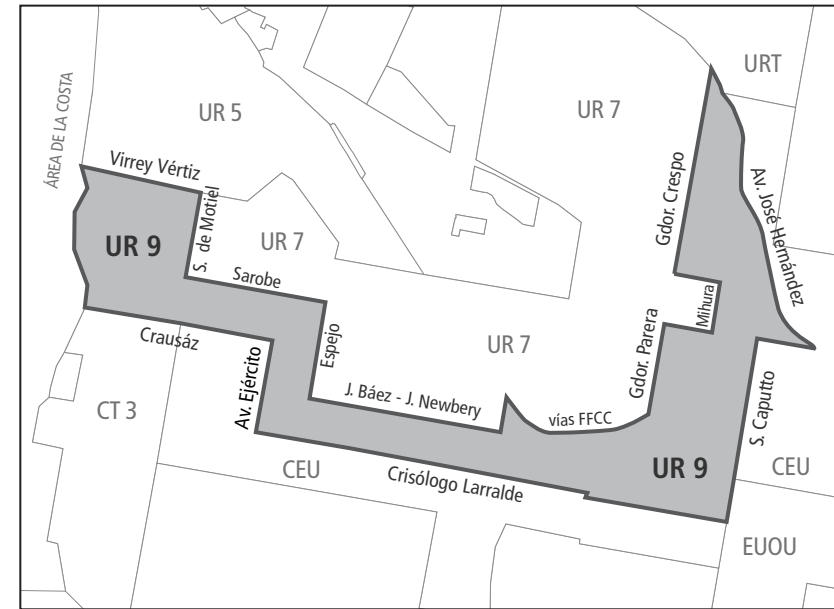
Este es un sector amplio de la ciudad donde se localiza una gran cantidad de barrios FONAVI cuya implantación implicó la extensión indiscriminada de la ciudad quedando intersticios vacantes.

2. Delimitación

Distrito UR 5 (Virrey Vértiz), Distrito UR 7 (Selva de Montiel), Gral. Sarobe, Distrito UR 7 (Gral. Espejo, J. Báez, J. Newbery, Gral. Artigas, vías del FCGU, Gob. F. Parera, Hernandarias, Gob. Mihura, Av. Almafuer, Gob. M. Crespo), Distrito URT (Av. de Circunvalación José Hernández), Distrito CEU (Av. de Circunvalación José Hernández), Hernandarias, S. Caputto, Distrito CEU (Larralde, calle N°832), Av. Ejército, Distrito CEU (P. Crausaz), Área de la Costa (línea de barrancas de los anegadizos).

3. Subdivisión del suelo

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:



Distrito UR 5 (Virrey Vértiz), Distrito UR 7 (Selva de Montiel), Gral. Sarobe, Distrito UR 7 (Gral. Espejo, J. Báez, J. Newbery, Artigas, vías del FCGU, Gob. F. Parera, Hernandarias, Gob. Mihura, Avda. Almafuer, Gob. M. Crespo), Distrito URT (Av. de Circunvalación J. Hernández), Distrito CEU (Avda. de Circunvalación José Hernández), Hernandarias, S. Caputto, Distrito CEU (Larralde, calle N°832), Avda. Ejército, Distrito CEU (P. Crausaz), Área de la Costa (línea de barrancas de los anegadizos).

- Frente: 10 (diez) metros
- Área: 300 (trescientos) m<sup>2</sup>

4. Tejido urbano

Se observarán las siguientes magnitudes:

a) Edificios entre medianeras:

$$R = \frac{h}{d} = 1 \quad r'' = \frac{h''}{d''} = 0,5$$

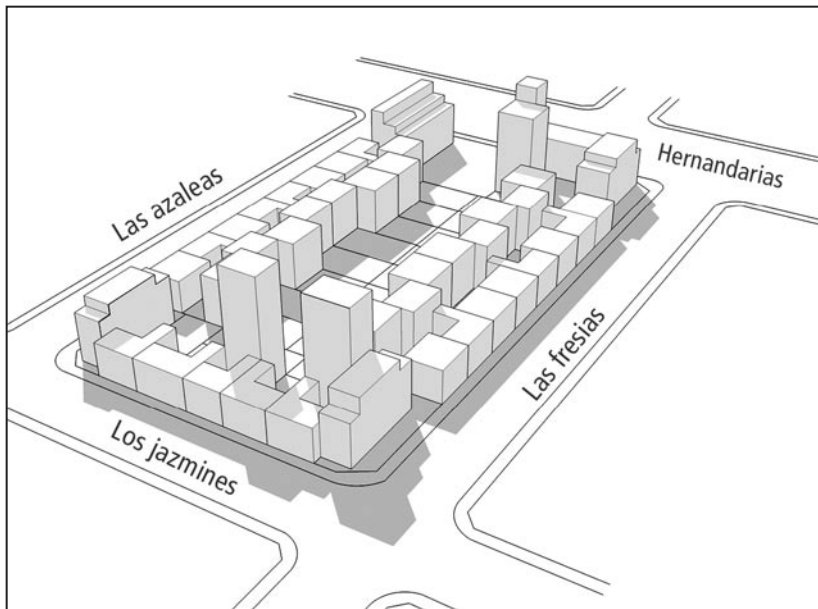
b) Edificios de perímetro libre:

$$R = \frac{h}{d} = 1,5 \quad r' = \frac{h'}{d'} = 4 \quad r'' = \frac{h''}{d''} = 0,5$$

c) Edificios de perímetro semi-libre:

$$R = \frac{h}{d} = 1,2 \quad r' = \frac{h'}{d'} = 3 \quad r'' = \frac{h''}{d''} = 0,5$$





Fotografías de la página anterior:

Arriba: calle Caputto entre Los chañares y Los laureles.  
Al medio: intersección de Avda. Almafuerte y calle Caputto.

Abajo: Gráfico indicativo del Distrito UR 9

## 5. Usos

Se autorizan los establecidos en el *Anexo III* de este Código para este Distrito.

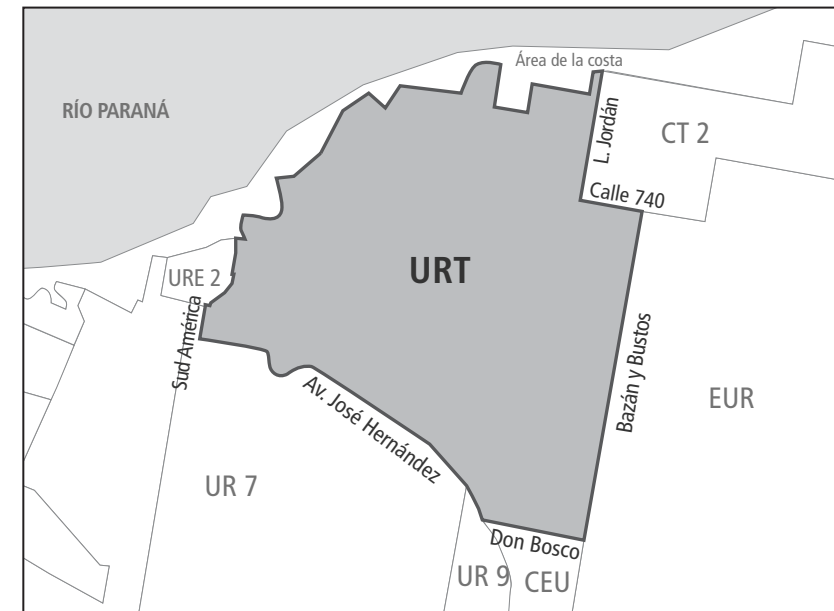
### Artículo 188° Distrito Urbano (URT)

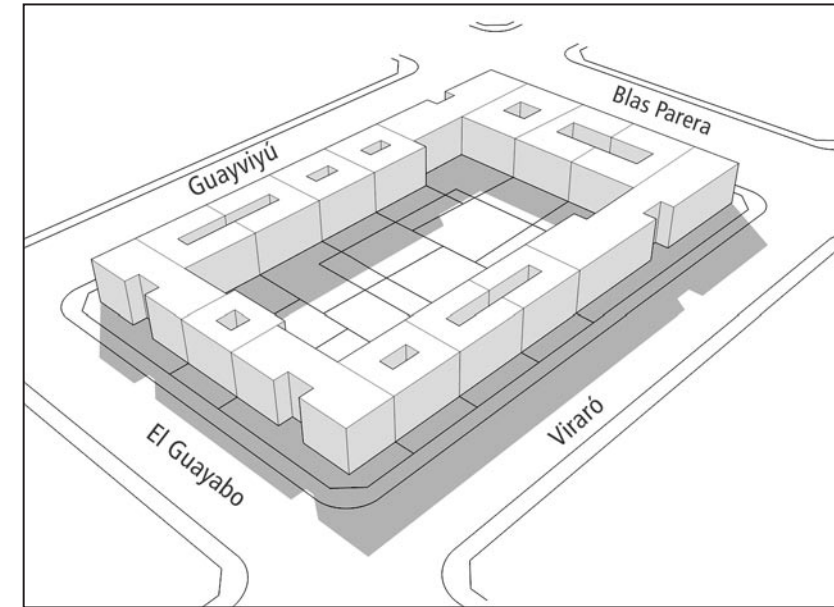
#### 1. Carácter

El uso predominante en los sectores hoy urbanizados es residencial transitorio y permanente, con una implantación privilegiada para un destino turístico.

#### 2. Delimitación

Distrito Área de la Costa, Gob. López Jordán, Ing. Agr. J. Jozami, Área Extra Urbana Rural (Mons. Bazán y Bustos), Don Bosco, Av. de Circunvalación José Hernández, Intercambiador de tránsito Raúl Uranga, Distrito UR 7 (Sud América), Distrito URE 2 (margen derecha del arroyo Las Viejas), margen derecha del arroyo Las Viejas, Área de la Costa.





### 3. Subdivisión del suelo

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- Frente: 15 (quince) metros
- Área: 450 (cuatrocientos cincuenta) m<sup>2</sup>

### 4. Tejido urbano

Se observarán las siguientes magnitudes:

- a) FOS: 0,4
- b) Densidad de viviendas: 45 viv/ Ha.
- c) Altura máxima de edificación: 9,50 (nueve con cincuenta) metros

Línea de Edificación: La edificación en su fachada deberá retirarse a una distancia igual o mayor de 4 (cuatro) metros de la LM.

### 5. Usos

Los establecidos en el *Anexo III* de este Código para este Distrito.

Fotografías de la página anterior:

Arriba: Barrio Jardín (zona Rondó y Ambroseti)  
 Al medio: calle Urreaga  
 Abajo: avenida Blas Parera

**Artículo 189°) Área de la Costa**

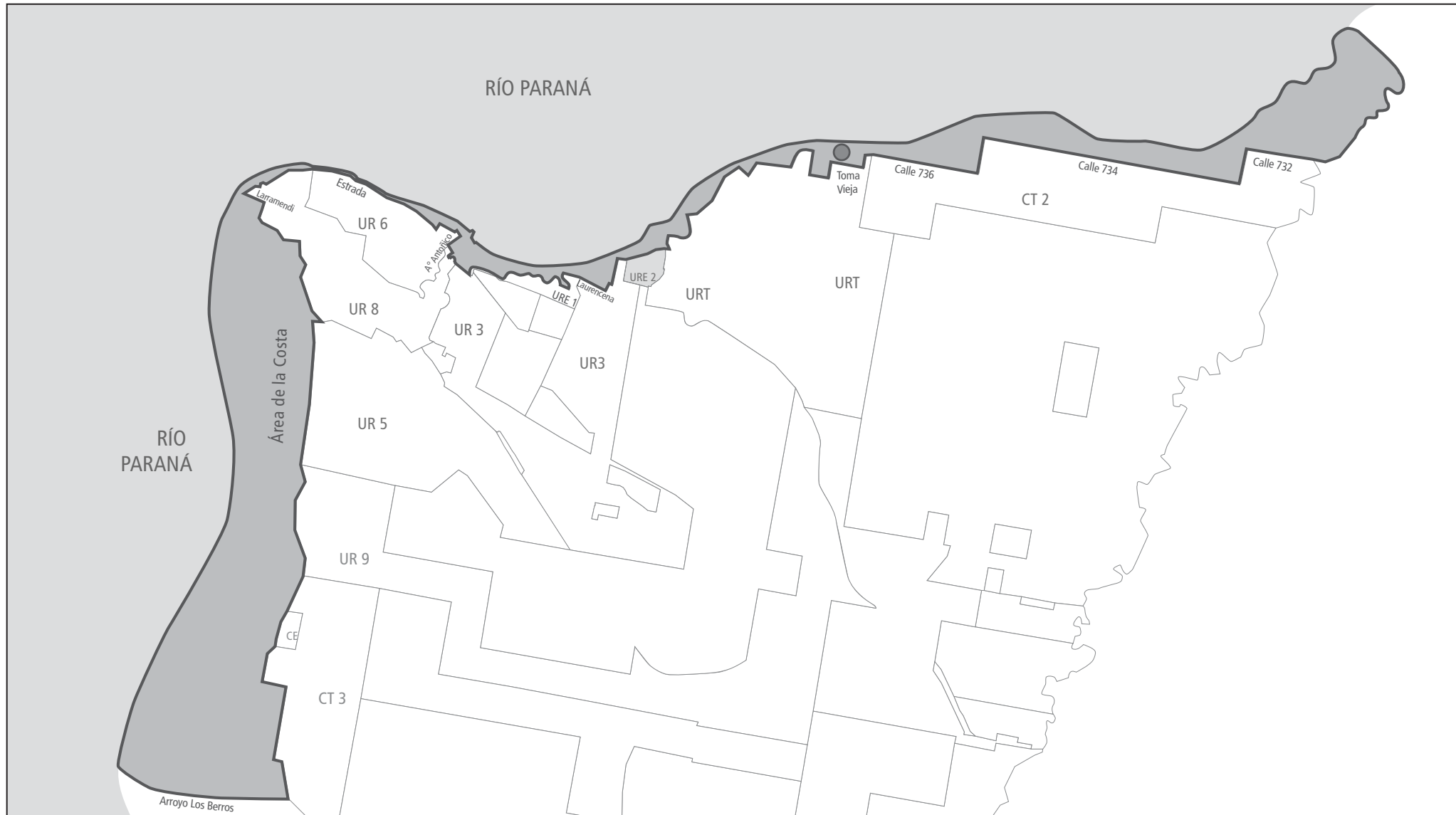
**1. Carácter**

Esta Área se identifica como integrante del Borde Costero del río y la intervención en él exige la realización de estudios particularizados para el desarrollo de los distintos sectores que la componen y para la implantación de usos.

Para el Área Costera se prevé la idea futura de desarrollar una circulación que conecte todo el borde, integrándolo y otorgándole continuidad a su estructura.

**2. Delimitación**

El área comprendida desde el arroyo Los Berros (zona de anegadizos) hasta los títulos frentistas al río Paraná, la intersección de Av. Larramendi con Av. Estrada, límite del Distrito UR 6, Laurencena, límite Distrito URE1, Av. Laurencena, Simón Bolívar, límite de Distrito UR3, límite de Distrito URE 2, cauce del arroyo Las Viejas, hasta prolongación ideal de Echeverría hasta Ayacucho; prolongación de Ayacucho hasta el río Paraná, títulos frentistas y linderos al borde costero, entre Ayacucho y Av. López Jordán, calle 736, calle 779, calle 734, calle 865 y calle 732 hasta el arroyo Las Tunas, río Paraná hasta Puerto Bajada Grande.







Fotografías:  
Arriba: calle Paseo del Pescador.  
Abajo: calle Liniers.

### 3. Subdivisión del suelo-Tejido urbano-Usos

Las nuevas subdivisiones, construcciones e implantación de nuevos usos serán considerados por la Comisión Asesora del Código Urbano, previamente a la resolución del Departamento Ejecutivo Municipal.

Retiro de treinta y cinco metros: En el caso de que una parcela a edificar sea colindante al río Paraná, deberá retirarse 35 (treinta y cinco) metros, medidos de la línea de ribera y/o desde donde determinen los organismos técnicos competentes, dentro del cual se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción.

A partir de la promulgación del presente código deberán comenzarse los estudios para clasificar los diferentes tramos de este distrito de acuerdo con sus particularidades.

## Artículo 190° Distrito Complementario Turístico 2 (CT 2)

### 1. Carácter

Este es un sector de la ciudad que se ha abierto al uso público mediante el llamado «Camino costero», con la intención de brindar nuevos sectores de esparcimiento por parte de los habitantes de la ciudad y turistas, con el que en un futuro se prevé lograr la conexión vehicular con Villa Urquiza.

### 2. Delimitación

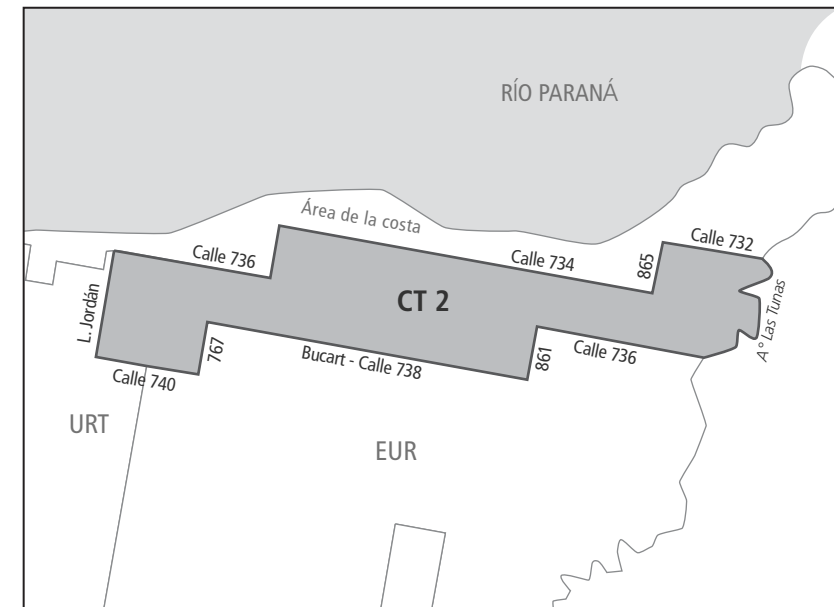
Área de la Costa (límite Sur de las parcelas frentistas al río Paraná), arroyo Las Tunas, Área Extra Urbana Rural (EUR) (calles 736, 861, 738 - Ing. Agr. Arturo Burcart, 767, 740), Distrito URT (calle 740, Gob. López Jordán).

### 3. Subdivisión del suelo

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- Frente: 50 (cincuenta) metros
- Área: 2500 (dos mil quinientos) m<sup>2</sup>

No se permitirá el desglose parcial de títulos sin la previa aprobación de un anteproyecto del total del predio. Los Organismos Técnicos exigirán las calles y espacios verdes correspondientes.





Calle 805

De las obras de infraestructura: solo se exigirá el abovedado, desagües y afirmado de calles, asegurando la transitabilidad permanente de las vías de acceso al inmueble a urbanizar y de las calles internas, de acuerdo a los requerimientos exigidos por la Dirección de Obras Viales.

#### 4. Tejido urbano

FOS = 0,30

Altura máxima de edificación: 9,50 (nueve con cincuenta) metros

Retiro de línea de edificación, de frente, laterales y fondo mayor o igual a 5 (cinco) metros.

#### 5. Usos

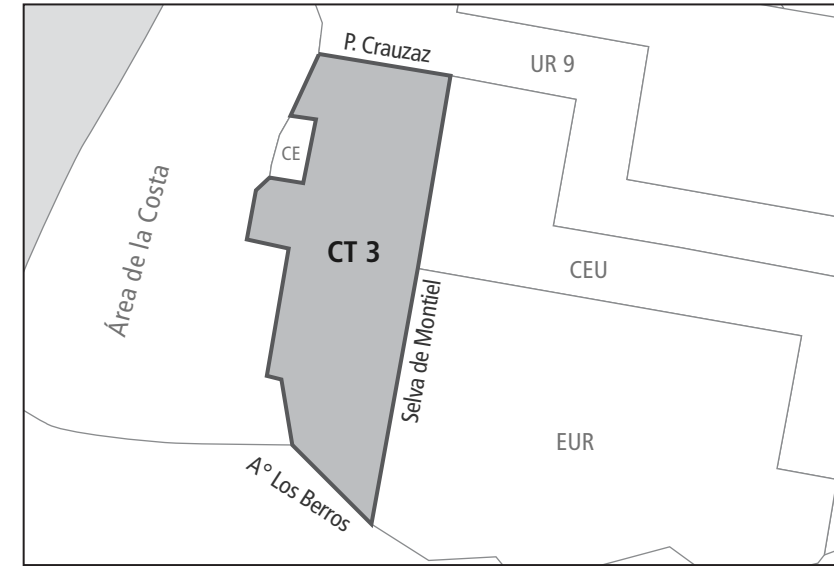
Los establecidos en el *Anexo III* de este Código para este Distrito.

La Municipalidad no está obligada a prestar servicios en las nuevas urbanizaciones de este Distrito.

### Artículo 191º) Distrito Complementario Turístico 3 (CT 3)

#### 1. Carácter

Al ser esta un área ubicada sobre el borde de los anegadizos, con muy buenas visuales hacia los mismos y dotada de la mayoría de los servicios de infraestructura y equipamiento, se considera apta para la localización de Clubes de Campo y demás obras relacionadas con el esparcimiento, la recreación y casas quintas.



#### 2. Delimitación

Pablo Crausaz, Distrito CEU (Selva de Montiel), Distrito EUR (Selva de Montiel hasta el arroyo Los Berros), margen derecha del arroyo Los Berros, Área de la Costa (límite Este de las parcelas frentistas al río Paraná-Paracao, desde el arroyo Los Berros hasta calle 716-Pablo Crausáz).

#### 3. Subdivisión del suelo

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- Frente: 50 (cincuenta) metros
- Área: 2500 (dos mil quinientos) m<sup>2</sup>

No se permitirá el desglose parcial de títulos sin la previa aprobación de un proyecto del total del predio.

Los Organismos Técnicos exigirán las calles correspondientes.

De las obras de infraestructura solo se exigirá el abovedado, desagües y afirmado de calles, asegurando la transitabilidad permanente de las vías de acceso al inmueble a urbanizar y de las calles internas, de acuerdo a los requerimientos exigidos por la Dirección de Obras Viales.

#### 4. Tejido urbano

FOS = 0,30

Altura máxima de edificación: 9,50 (nueve con cincuenta) metros.



Calle Juan Báez al final

Retiro de línea de edificación, de frente, laterales y fondo mayor o igual a 5 (cinco) metros.

### 5. Usos

Se autorizan los establecidos en el *Anexo III* de este Código para este Distrito.

La Municipalidad no está obligada a prestar servicios en las nuevas urbanizaciones de este Distrito.

## Artículo 192º) Distrito Complementario de Ensanche Urbano (CEU)

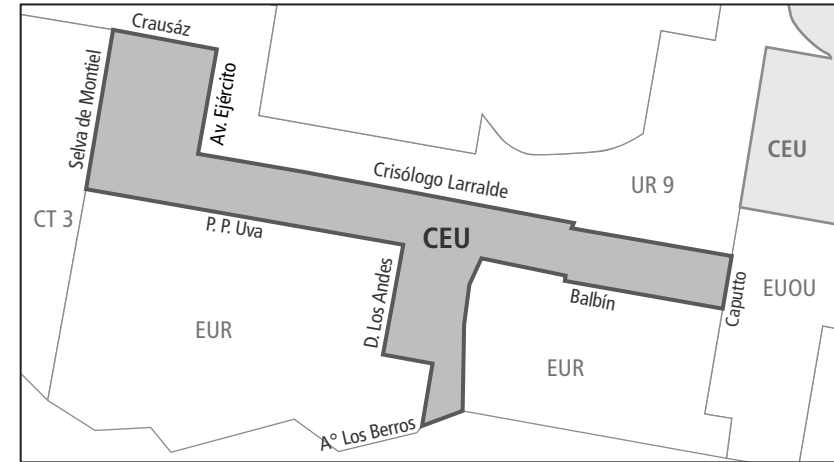
### 1. Carácter

Este distrito tiene el carácter de zona de reserva para futuras ampliaciones del área urbana, incorporándose a él urbanizaciones anteriores a la delimitación territorial, diseminadas en el Área Rural.

### 2. Delimitación

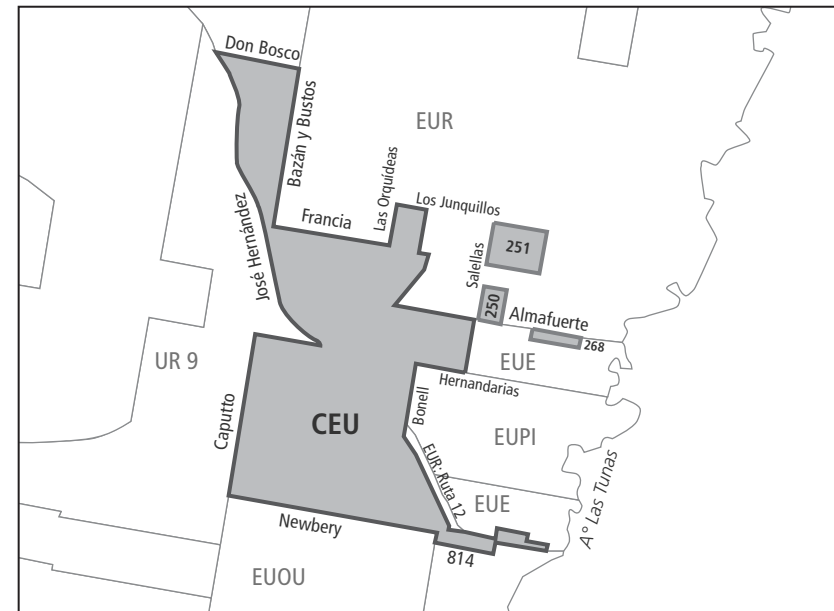
Al sur del área urbana: desde calle Gral. Artigas y arroyo Los Berros por Gral. Artigas, calle 824, Distrito EUR (División de los Andes, P. Uva, Selva de Montiel), arroyo Los Berros, Área de la Costa (límite Este de las parcelas frentistas al río Paraná-Paracao, desde arroyo Los Berros hasta calle Pablo Crausaz), Pablo Crausaz, Distrito UR 9 (Av. Ejército), calle 832, C. Larralde, Zanni, C. Larralde, S. Caputto, Distrito EUR (Ricardo Balbín, Av. Zanni, Ricardo Balbín, vías del FCGU hasta límite del Éjido municipal.

Al este del área urbana: Distrito URT (Don Bosco), Distrito EUR (Gov. Bazán y Bustos), Francia, Las Orquídeas, Los Junquillos, Los Gladiolos, Francia,



vías del FCGU, Av. Almafuerde, Distrito EUE (A. Salellas), Hernandarias, Distrito EUPI (A. Bonell), Distrito EUE (Ruta Nacional N° 12, J. Newbery, Ubach y Roca, calle 810, calle 849, calle 812 y calle 857 hasta el arroyo Las Tunas), CEU (Complementaria de Ensanche Urbano), J. Newbery, Ubach y Roca, calle 814, A. Salellas, J. Newbery, Distrito UR 9 (S. Caputto, Hernandarias), Av. de Circunvalación J. Hernández.

En Concesión N° 250: calle 825, Del Facón, Del Recado, Av. Almafuerde.  
 En Concesión N° 251: Av. Churruarín, calle 841, Francia, calle 825 (Maya).  
 En Concesión N° 268: las manzanas 1, 2, 3 y 4.



### 3. Subdivisión del suelo

a) Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

- Frente: 20 (veinte) metros
- Área: 600 (seiscientos) m<sup>2</sup>

b) En el caso de contar con servicio de agua y electricidad la autoridad competente podrá autorizar lotes al 50 % 10 (diez) metros de frente y 300 (trescientos) m<sup>2</sup> de superficie.

### 4. Tejido urbano

En este Distrito se permite una altura máxima de 7,50 (siete con cincuenta) metros.

Densidad de viviendas - 45 viv. /Ha.

Los conjuntos de viviendas serán tratados por la Comisión Asesora, previa resolución del Departamento Ejecutivo Municipal.

### 5. Usos

Se autorizan los establecidos en el Anexo III de este Código para este Distrito.

Avenida Almagro.



## TÍTULO II. DE LOS SECTORES ESPECIALES

### Artículo 193° Distritos Otros Usos (OU)

#### 1. Carácter

Son aquellos sectores que en la actualidad tienen un destino específico, con posibilidades de contemplar su reubicación en el futuro, oportunidad en que requerirán el dictado de normativas particulares.

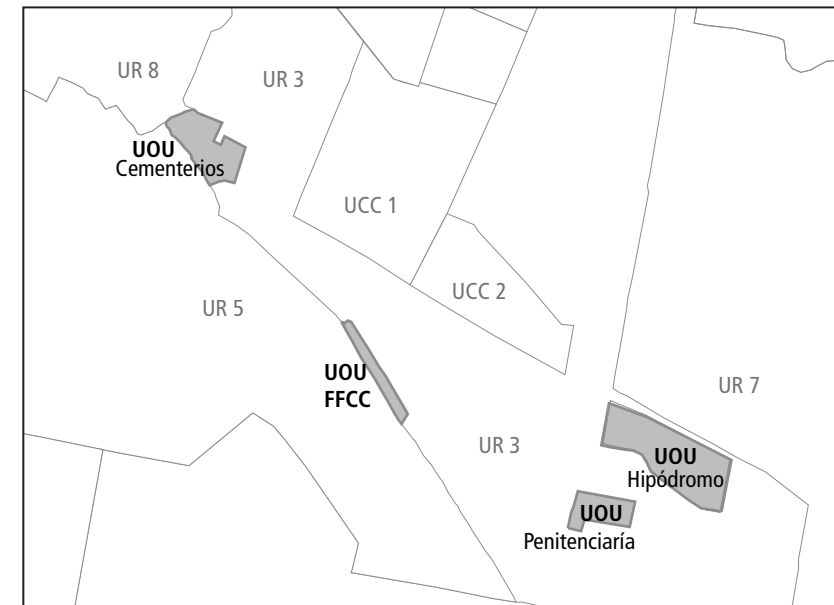
#### 2. Delimitación

UOU (Urbano Otros Usos): Cementerio Municipal, Cementerio Israelita, Estación Ferrocarril General Urquiza, Hipódromo, Unidad Penitenciaria.

EUOU (Extra Urbana Otros Usos): Base Aérea, Vivero Municipal.

#### 3. Subdivisiones, tejido urbano y usos

Las nuevas subdivisiones, construcciones e implementación de nuevos usos, serán considerados por la Comisión Asesora del Código Urbano, previamente a la resolución del Departamento Ejecutivo Municipal.





**Artículo 194°) Distrito Extra Urbano Rural (EUR)**

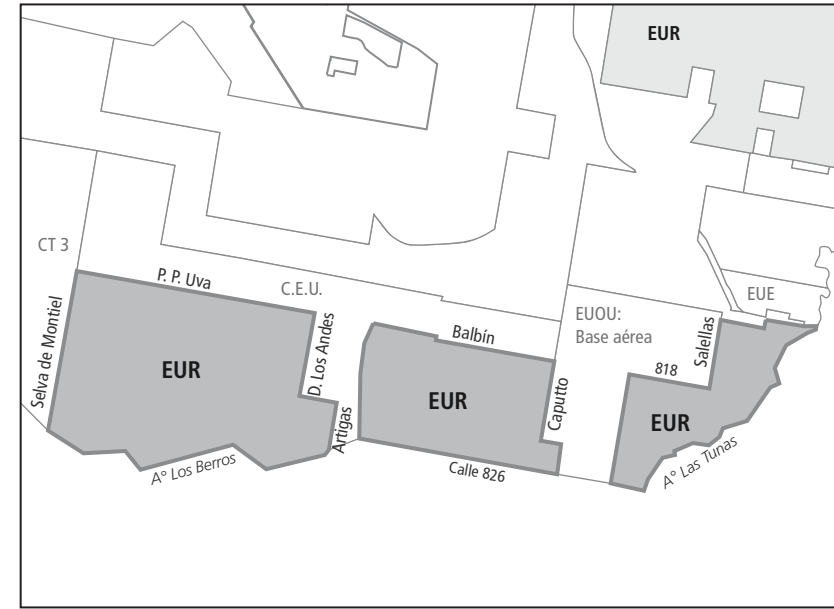
**1. Carácter**

Definida por el límite externo de las Áreas Complementaria y Urbana y los límites de éjido. Es un área sumamente extensa, existiendo algunas quintas y granjas, ladrillerías y canteras.

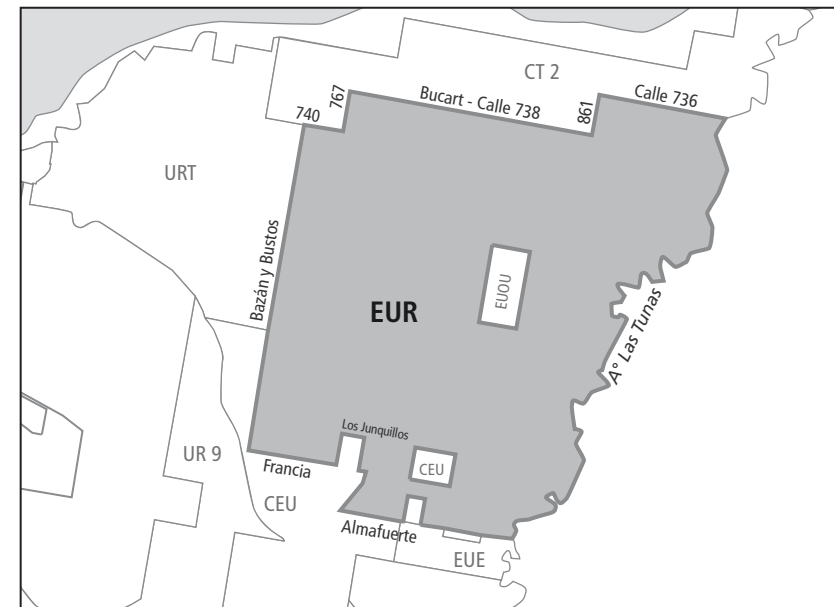
**2. Delimitación**

Sector Sur: límite Distrito CT 3 Selva de Montiel, Padre P. Uva, División de los Andes, Distrito CEU (calle 824, calle 497 hasta arroyo Los Berros), arroyo Los Berros.

Sector Sureste: límite Distrito CEU (R. Balbín), Av. Zanni, Distrito CEU (R. Balbín, S. Caputto), Distrito UR 9 (S. Caputto), Distrito CEU (J. Newbery, calle 823, calle 814, calle 839, J. Newbery), arroyo Las Tunas, límite del Éjido, calle 826, vías del FCGU.



Sector Este: calle 740, calle 767, calle 738 (Ing. Agr. A. Burcart), calle 861, calle 736, arroyo Las Tunas, Av. Almafuerter, Del Recado, Del Facón, Gob. Maya, Distrito CEU (Av. Almafuerter), vías del FCGU, Distrito CEU (Los Gladiolos, Los Junquillos, Las Orquídeas, Av. Almafuerter), límite Distrito CEU Gob. Bazán y Bustos, límite Distrito URT (Gob. Bazán y Bustos), Gob. Bazán y Bustos.







Arriba: Mariápolis | Abajo: tramo acceso norte.

### 3. Subdivisión

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

Lote mínimo:

- Frente: 100 (cien) metros
- Área: 10000 (diez mil) m<sup>2</sup>

### 4. Tejido urbano

Se observarán las siguientes magnitudes:

Altura máxima: 9,50 (nueve con cincuenta) metros

### 5. Usos

Los usos permitidos en este Distrito se indican en el *Anexo III* de este Código.

### Artículo 195° Distrito Extra Urbano Equipamiento (EUE)

#### 1. Carácter

Estos sectores colindantes al Parque Industrial «Gral. Belgrano» tienen una vinculación directa con el mismo, permitiéndose el desarrollo de actividades complementarias o compatibles con el uso industrial.

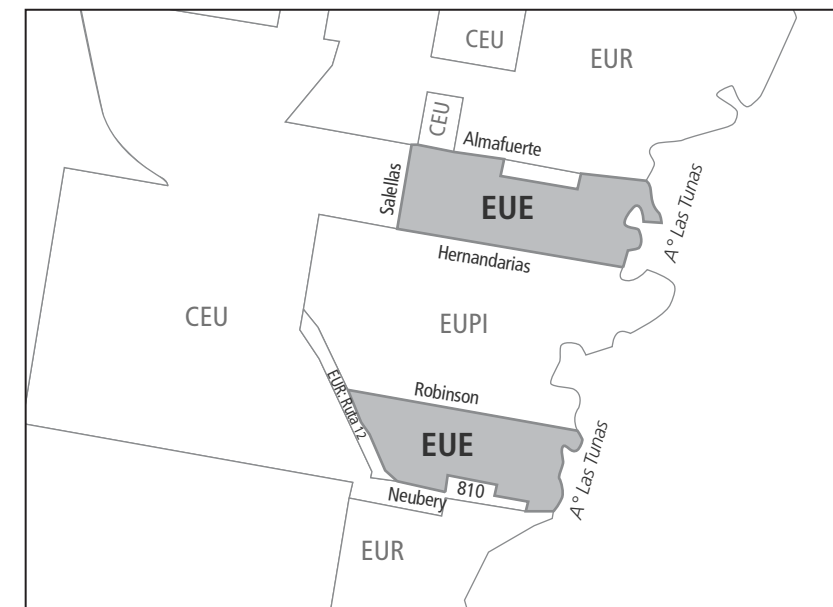
#### 2. Delimitación

Sector Sur: límite Distrito EUPI (J. Robinson), arroyo Las Tunas, límite Distrito CEU (calle 857, calle 812, calle 849, calle 810, Ubach y Roca), J. Newbery, Ruta Nacional N°12.

Sector Norte: límite Distrito CEU (Av. Almafuerter), límite Distrito EUR (Av. Almafuerter) límite Distrito CEU (Ubach y Roca, calle 788, calle 857), límite Distrito EUR (Av. Almafuerter), arroyo Las Tunas, Hernandarias, A. Salellas.

#### 3. Subdivisión

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:



Lote mínimo:

- Frente: 50 (cincuenta) metros
- Área: 2500 (dos mil quinientos) m<sup>2</sup>

#### 4. Tejido urbano

Se observarán las siguientes magnitudes:

Altura máxima: 9,50 (nueve con cincuenta) metros

#### 5. Usos

Los usos permitidos en este Distrito se indican en el *Anexo IV* de este Código.

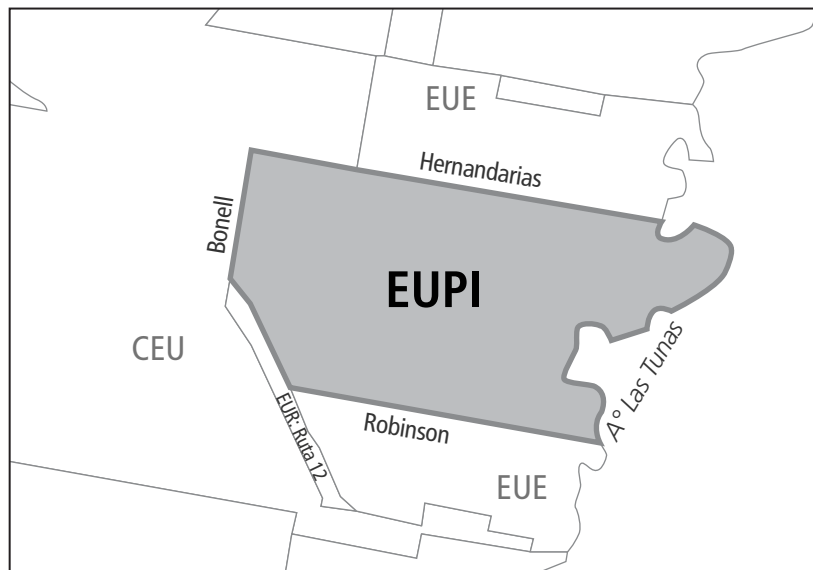
### Artículo 196° Distrito Extra Urbano Parque Industrial (EUPI)

#### 1. Carácter

Este sector de la ciudad está destinado a la radicación de industrias desde la década del '70, siendo conveniente propiciar su mantenimiento y desarrollo ocupando algunos sectores vacantes.

#### 2. Delimitación

Distrito CEU (Hernandarias), Distrito EUE (Hernandarias hasta el arroyo Las Tunas) arroyo Las Tunas, Distrito EUE (J. Robinson), límite Distrito CEU (Ruta Nacional N° 12, A. Bonell).



### 3. Subdivisión

Toda subdivisión nueva deberá ajustarse a las siguientes dimensiones mínimas:

Lote mínimo:

- Frente: 25 (veinticinco) metros
- Área: 1250 (mil doscientos cincuenta) m<sup>2</sup>

#### 4. Tejido urbano

Se observarán las siguientes magnitudes:

FOS= mayor o igual al 25 % y menor o igual al 40 %

Retiro de línea de edificación de 5 (cinco) metros de frente, fondo y ejes laterales.

Se deberá cumplimentar con las disposiciones establecidas por el Decreto N° 254/78.

#### 5. Usos

Usos industriales autorizados por el Departamento Ejecutivo Municipal.

Calle Torra esquina Salellas



## Sección VI

### Trámite

**Artículo 197°)** El trámite referido a las materias comprendidas en el presente Código se registrará por las disposiciones comprendidas en esta Sección.

Para toda cuestión no expresamente prevista registrará en forma supletoria la Ordenanza de Trámite Administrativo N° 8256.

#### TÍTULO 1. DE LAS SUBDIVISIONES Y URBANIZACIONES

##### CAPÍTULO 1. DE LAS SUBDIVISIONES EN GENERAL

**Artículo 198°)** Toda urbanización requiere aprobación municipal con el objeto de verificar si se ajusta a lo dispuesto en el presente Código.

Si se trata de Loteos o Fraccionamientos en urbanizaciones existentes sólo se requerirá la visación de los planos de mensura de la oficina técnica correspondiente.

**Artículo 199°)** Cuando se trate de urbanizaciones, el trámite a realizar constará de tres etapas:

- a) factibilidad,
- b) aprobación y
- c) habilitación

**Artículo 200°)** Factibilidad: para solicitar la factibilidad se presentará ante Mesa General de Entradas una carpeta conteniendo:

- Solicitud de declaración de factibilidad del anteproyecto de subdivisión del predio, acreditando la propiedad del bien a subdividir.
- Plano de ubicación del terreno en escala 1:10.000, en donde se indicará el amezanamiento e infraestructura real existente hasta 5 (cinco) cuadras a partir de su perímetro y en todo el entorno relacionado con el anteproyecto con mención del distrito de zonificación que corresponda.
- Anteproyecto de amezanamiento, loteo, infraestructura, localización del espacio de reserva municipal y forestación en escala conveniente.
- Planos con cota de nivel del terreno, las correspondientes curvas de nivel con una equidistancia a determinar en cada caso, el que deberá

relacionarse a desagües próximos existentes y por lo menos a dos puntos de la calle más cercana.

- Memoria descriptiva del proyecto, la que incluirá certificaciones de los entes prestadores de los Servicios de *agua, cloaca y energía eléctrica*, sobre la posibilidad de dotación de los mismos; y, si el terreno bordea o comprende algún elemento del sistema fluvial-lacustre, certificación de la Dirección de Obras Viales e Hidráulica Municipal de no inundabilidad. En el caso de terrenos con pendientes pronunciadas, sobre laderas de barrancas u accidentes topográficos muy pronunciados, las oficinas técnicas correspondientes podrán exigir la presentación de estudios específicos de estabilidad del suelo firmado por un profesional competente.

Las oficinas técnicas competentes tendrán un plazo de 30 (treinta) días hábiles para efectuar las observaciones del caso.

**Artículo 201°)** Las reparticiones técnicas Municipales competentes podrán solicitar las aclaraciones y/o informes complementarios necesarios a los fines del mejor entendimiento y, si es el caso, los ajustes que deban realizarse tanto en orden de superficies, como de diseño de urbanización, ubicación del espacio para reserva y distribución de servicios.

**Artículo 202°)** Producidos los informes a que hace referencia el *artículo 200°* y el *201°*, en su caso, el Departamento Ejecutivo en base a las recomendaciones de las oficinas técnicas competentes, se expedirá sobre la factibilidad del proyecto, cuando se ajusten a este Código y a las condiciones complementarias y reglamentarias del mismo.

**Artículo 203°)** La Resolución que otorgue Factibilidad deberá contener además de ello:

- El plazo para la presentación de los proyectos definitivos de las obras de infraestructura y de forestación, el cual no podrá ser superior a 3 (tres) meses.
- El plazo para la ejecución de las obras proyectadas a que se refiere el apartado anterior, el cual no debe ser mayor de 1 (uno) año a partir de la fecha aprobación de los mismos por los organismos competentes.
- El apercibimiento de que dicha Resolución caducará automáticamente si no se cumplimentan en plazo las obligaciones de los apartados anteriores, que son a cargo exclusivo del propietario solicitante.

**Artículo 204°)** El Departamento Ejecutivo declarará no factible el proyecto cuando se presente alguna de las siguientes causas:

- a) Se efectúe en zonas en las que no exista capacidad para absorber ampliaciones del servicio de agua corriente por parte del ente prestador y la realización de las obras necesarias no sean asumidas por el propietario.

- b) La zona donde esté ubicado el inmueble a fraccionar se considere no apta para la construcción de viviendas y/o insalubre para el asentamiento permanente del hombre.
- c) Cuando medie Interés Público que torne inconveniente la aprobación de una urbanización en la zona lo que deberá fundamentarlo. Dicha declaración deberá ratificarse por Ordenanza, dándose intervención al interesado.
- d) No se ajuste a lo preceptuado en las disposiciones del presente Código.

**Artículo 205°)** Aprobación: emitida la resolución de factibilidad, aprobados los proyectos definitivos de las obras de infraestructura y forestación, y ejecutada la obra de trama vial se está en condiciones de presentar la solicitud de Aprobación de la urbanización, incluyendo la siguiente documentación:

- a) Certificado de libre deuda del terreno por tributos municipales.
- b) Acta por duplicado de cesión gratuita de tierras destinadas a calles, ochavas y reserva que corresponda, firmada por los propietarios y sus cónyuges, y certificada ante Escribano Público.
- c) Plano de Proyecto de urbanización y loteo georreferenciado y ajustado a la factibilidad otorgada que estará firmado por el propietario y por el profesional habilitado, y además visado por el Colegio Profesional Correspondiente.
- d) Los proyectos de agua corriente, energía eléctrica, alumbrado público, desagües y obras de arte, aprobados por los organismos competentes, deberán estar georreferenciados, a la Red geodésica básica de la Provincia de Entre Ríos.
- e) Certificado final de la obra de infraestructura de la trama vial, ajustado al proyecto oportunamente aprobado.

**Artículo 206°)** Los Organismos Técnicos competentes de la Municipalidad controlarán el cumplimiento de las exigencias de este Código, la calidad técnica de toda la documentación presentada y, en su caso, el plan de ejecución de obras de infraestructura, visando el mismo de ser satisfactorio.

**Artículo 207°)** Cumplimentados los trámites descriptos, el Departamento Ejecutivo elevará al Honorable Concejo Deliberante, el Proyecto de Ordenanza Aprobatoria.

**Artículo 208°)** Una vez promulgada y notificada la Ordenanza Aprobatoria de la urbanización, el propietario presentará los planos de mensura definitivos de calles, ochavas, manzanas y espacios de reserva dentro de los 60 (sesenta) días de la notificación, efectuando el amojonamiento de los vértices de las manzanas y espacios libres.

**Artículo 209°)** Dentro de los 90 (noventa) días a contar desde la notificación de la Ordenanza Aprobatoria los interesados deberán realizar todos los trámites y actos necesarios para que se concrete la toma de posesión y el perfeccionamiento del Título municipal sobre las tierras ofrecidas en donación.

**Artículo 210°)** Las reparticiones Municipales no visarán planos de mensura, ni acordarán Permisos de Uso ni de edificación o Línea Municipal, hasta tanto se haya promulgado la Ordenanza Aprobatoria de la urbanización, se haya otorgado la habilitación y se hubiera cumplido con las obligaciones posteriores a ésta a cargo del propietario (presentación de planos de mensura definitivos de espacios públicos, ochavas y manzanas, amojonamiento y toma de posesión efectiva de las tierras ofrecidas), o notificación fehaciente.

**Artículo 211°)** Habilidadación: promulgada la Ordenanza aprobatoria de la urbanización, realizadas las obras de infraestructura correspondiente a la trama vial y agua corriente con sus respectivos finales de obra y cumplimentadas las exigencias establecidas en los art. N° 208, 209 y 210, se dictará la resolución de habilitación por parte del Departamento Ejecutivo Municipal, autorizando a visar planos de mensura permitiéndose la subdivisión en lotes de dimensiones no inferiores al doble de las medidas mínimas permitidas en el Distrito.

Efectuadas las obras de infraestructura correspondientes al alumbrado público, energía eléctrica domiciliaria, servicio de cloaca (si correspondiera) y arbolado y parquizado de la superficie libre donada, presentando los certificados finales de obra correspondiente, se dictará la resolución de habilitación por parte del Departamento Ejecutivo Municipal, autorizando la subdivisión en lotes de acuerdo a las dimensiones mínimas establecidas para cada Distrito. La habilitación podrá ser total o parcial.

## CAPÍTULO 2. De las urbanizaciones especiales

**Artículo 212°)** Para iniciar el trámite de aprobación de Proyectos Urbanísticos Residenciales y/o Clubes de Campo se deberá previamente obtener el Permiso de Uso correspondiente. Para ello el propietario debe presentar ante el organismo de aplicación la solicitud en la que especificará:

- a) Nombre completo, apellido, número de documento del solicitante si es persona física o razón social y tipo societario si se tratará de una persona jurídica.
- b) Ubicación, superficie y medidas de la parcela.
- c) Memoria descriptiva del proyecto.

La Resolución respectiva será adoptada por el Organismo de aplicación. En caso de hacerse lugar se extenderá un Permiso de Uso, el que auto-

máticamente perderá validez si dentro de los 6 (seis) meses de su otorgamiento no es utilizado para promover el trámite de Factibilidad del proyecto.

**Artículo 213°)** Factibilidad: el trámite para obtener la Factibilidad deberá iniciarse con una solicitud firmada por el propietario y un profesional habilitado con incumbencia, a la que se deberá acompañar la siguiente documentación:

- a) Permiso de Uso.
- b) Plano reproducible del inmueble a utilizar donde constará además de la ubicación, la relación con las calles, caminos, y vías públicas existentes, distancias a las que se encuentran los servicios de luz, agua corriente y calles pavimentadas. También se debe demarcar el Área de Uso Común, el Área de Uso Particular, los servicios y equipamientos existentes y proyectados.
- c) Una copia del título de propiedad debidamente autenticada.
- d) Memoria descriptiva del proyecto, con indicación precisa y detallada de las obras de uso común, infraestructura de servicios y de equipamiento proyectadas.
- e) Plano a escala conveniente, con cotas de nivel de terreno y las correspondientes curvas con una equidistancia a determinar en cada caso, la que se deberá relacionar a desagües próximos de conformidad con las instrucciones que determinen los organismos técnicos municipales.
- f) Plano a nivel de Anteproyecto de los servicios y equipamiento a ejecutar y de parcelamiento de unidades residenciales previstas en el área de uso particular y de trazado de calles y vías de circulación interna.

**Artículo 214°)** Con la totalidad de la documentación requerida por el artículo anterior se formará un expediente en el cuál informarán los distintos organismos técnicos competentes de la Administración Municipal. Producidos los mismos el Departamento Ejecutivo deberá expedirse sobre la Factibilidad del proyecto sometido a su consideración.

La Factibilidad se otorgará cuando el proyecto se ajuste a las normas de este Código y disposiciones complementarias y reglamentarias. En este caso la Resolución que se dicte deberá establecer lo siguiente:

- a) El plazo para la presentación de los proyectos definitivos de las obras de los servicios de alumbrado, agua potable, desagües cloacales, desagües pluviales, calles y obras de equipamientos de uso común, demarcación de áreas, parcelamiento de unidades residenciales y trazado de vías de circulación interna y de parquización y forestación. Estos proyectos deberán ajustarse y respetar los anteproyectos presentados con anterioridad, previsto en el artículo 213° y las reglamentaciones vigentes aplicables. El plazo no podrá ser superior a 3 (tres) meses.



- b) El plazo para la ejecución de las obras proyectadas a que se refiere el inciso anterior no debe ser mayor de dos años desde la fecha de aprobación de los mismos por los Organismos competentes municipales. Cuando la importancia de las obras lo justifique el Departamento Ejecutivo podrá autorizar la ejecución en etapas y plazos parciales o ampliar el plazo a cuatro años.
- c) El apercibimiento de que dicha Resolución caducará automáticamente si no se cumplimentan en término las obligaciones de los incisos anteriores que son a cargo exclusivo del solicitante.

**Artículo 215°) Aprobación.** Cumplido con lo dispuesto en el *inc. a* del art. anterior, las reparticiones técnicas competentes emitirán su opinión sobre cada uno de los proyectos. Si hubiere informe favorable de todas ellas el Departamento Ejecutivo dictará la Resolución Aprobatoria correspondiente. Si el proyecto contempla la donación de calles perimetrales y/o espacios de uso público, el Departamento Ejecutivo elevará al Honorable Concejo Deliberante el Proyecto de Ordenanza aceptando la misma como requisito previo a la habilitación.

**Artículo 216°) Habilidadación.** Cuando se finalicen las obras de infraestructura de servicios y equipamientos cuyo plazo de ejecución se fijó de conformidad con el *inc. b del art. 214°*, se deberá solicitar la habilitación del conjunto construido. En todos los casos se deberá acompañar los certificados finales de obras expedidos por los Organismos de aplicación.

**Artículo 217°)** Podrá solicitarse la habilitación parcial cuando se haya proyectado la ejecución por etapas de las obras de infraestructura y equipamiento. En estos casos el Departamento Ejecutivo podrá autorizar una habilitación parcial en proporción a lo ejecutado.

**Artículo 218°)** Las Reparticiones de la Municipalidad no expedirán, salvo resolución fundada y expresa en contrario del Departamento Ejecutivo y siempre que se garantice la continuidad del destino como Proyecto Urbanístico Residencial o Club de Campo y la ejecución de las obras de infraestructura de servicios y equipamiento, ni se visarán planos de mensura, ni se acordarán permisos de edificación, ni se aprobarán otros proyectos de edificación hasta tanto se haya habilitado el mismo. Cuando la habilitación sea parcial el Departamento Ejecutivo determinará el sector de unidades residenciales parceladas para la construcción de viviendas que queda habilitado.

**Artículo 219°)** El propietario o responsable del Proyecto Urbanístico Residencial o Club de Campo según el caso, debe hacer constar en todos los instrumentos que formalice para la transferencia de parcelas y/o para la utilización de las mismas por cualquier otra forma jurídica, que las mismas se ejecutaron o ejecutarán, formando parte de un Proyecto Urbanístico Residencial ó Club de Campo según el régimen de éste código y asimismo detalladamente la forma y modo como se realizará la gestión,

prestación y administración de los servicios exigidos para cada tipo de conjunto proyectado. Deberá aclarar expresamente que la Municipalidad no es responsable de la prestación de los mismos, sin perjuicio de las atribuciones emergentes del poder de policía y demás que le corresponden a la misma como gobierno local.

En los casos en que el Departamento Ejecutivo ejercite la facultad de excepción conferida por el artículo anterior se dejará constancia en el certificado o en el plano correspondiente de las obras que faltan terminar y además, que la Municipalidad no asume ningún compromiso en relación a la terminación de las mismas.

**Artículo 220°)** Tratándose de un Proyecto Urbanístico Residencial, el propietario podrá ofrecer en donación las calles, ochavas, espacios de reserva y demás equipamiento comunitario, al momento en que el área o distrito en que esté ubicado cuente con la posibilidad de dotación de servicios por parte de la Municipalidad; siempre y cuando aquellos reúnan los requisitos exigidos por el presente Código para las urbanizaciones (*Sección II, Título II*).

En este caso regirán en lo pertinente las disposiciones de trámite fijadas para las subdivisiones y urbanizaciones.

## TÍTULO 2. DE LA EDIFICACIÓN

**Artículo 221°) Factibilidad:** el solicitante conjuntamente con un profesional habilitado, podrá presentar la documentación que se detalla a continuación, la que será evaluada por el Organismo competente a fin de pronunciarse sobre la factibilidad del volumen edificable proyectado de acuerdo a las disposiciones de éste Código y demás normativas de la edificación vigentes:

- a) Solicitud de Uso Conforme autorizado.
- b) Plano de mensura.
- c) Anteproyecto a escala conveniente visado por el Colegio Profesional correspondiente.
- d) En caso de edificios Declarados de Interés, documentación gráfica y fotográfica del estado del inmueble (*art. N° 167*).

Una vez otorgada la factibilidad sobre el inmueble, el trámite se continuará según lo establecido en el Reglamento de Edificación. La misma tendrá una validez de 6 (seis) meses desde su notificación.

## TÍTULO 3. DE LOS USOS DEL SUELO

**Artículo 222°)** Para habilitar, cambiar de uso o destino, una parcela, edificio, estructura o instalación, total o parcialmente, es obligación contar previamente con el Permiso de Uso (uso conforme) otorgado por la Dirección de Planeamiento y Diseño Urbano.

Este permiso se otorgará cuando el uso sea permitido en el distrito o zona de ubicación del predio.

**Artículo 223°)** La exigencia de contar con el permiso de uso previo se requerirá también en los casos de presentación de anteproyectos o proyectos de obra.

**Artículo 224°)** Para obtener el permiso de uso se debe presentar en la Dirección de Planeamiento y Diseño Urbano una solicitud en la que se especificará:

- a) Nombre completo, apellido y N° de Documento de Identidad del solicitante.
- b) Ubicación, medidas y superficie de la parcela.
- c) Superficie cubierta existente y/o proyectada.
- d) Especificación de la actividad a desarrollar con indicación de la cantidad de personas a emplear, fuerza motriz necesaria, materia prima a utilizar o cosas a depositar, cantidad y tipo de vehículos a utilizar incluyendo los de transporte de mercaderías o cosas para el establecimiento, movimiento estimado por día de personas, mercaderías y vehículos.
- e) Copia del plano de construcción o croquis de la edificación indicando distribución, medida y destino a dar a los locales.

**Artículo 225°)** El certificado de uso perderá su validez si dentro de los seis meses de su otorgamiento no es utilizado para los fines previstos en los art. N° 223 y 224 de este Código.

## TÍTULO 4. DE LAS RESPONSABILIDADES Y PENALIDADES

### CAPÍTULO 1. De las obligaciones en general sobre las urbanizaciones

**Artículo 226°)** El propietario del bien es personalmente responsable ante la Municipalidad por el cumplimiento total de las disposiciones de este Código hasta el momento de la inscripción de los títulos traslativos del inmueble.

Todo acto de publicidad y/o promoción de la urbanización deberá contar con una resolución de la Factibilidad otorgada por el Departamento Ejecutivo Municipal. Los actos de venta no se podrán iniciar hasta obtener su habilitación parcial o total.

**Artículo 227°)** Toda venta de fracciones deberá ajustarse a los planos de proyecto aprobados, con indicación del número de expediente por el cual se tramitó y N° de Ordenanza de aprobación y resolución de habilitación.

**Artículo 228°)** Todo gráfico deberá ajustarse exactamente al modelo que fuese aprobado por la Municipalidad y será obligación del agente de venta interviniente hacer conocer a los futuros compradores las normas de regulación de uso, restricciones y servicios de infraestructura a prestar en cada predio, debiendo constar en todo acto de publicidad o venta la designación del distrito de zonificación de acuerdo a este Código en que esté incluido el predio objeto de la transacción.

**Artículo 229°)** El trabajo de agrimensura, con o sin modificación del predio, debe ser ejecutado bajo la responsabilidad de un profesional con título habilitante.

### CAPÍTULO 2. Penalidades

**Artículo 230°)** Quienes fueran responsables de actos de publicidad y/o promoción de urbanizaciones sin contar con una Resolución de Factibilidad, sin perjuicio de otras responsabilidades que pudieren corresponderle, se harán pasibles de una multa equivalente al 30 % del avalúo fiscal del total del inmueble a subdividir.

**Artículo 231°)** Quienes fueran responsables de ventas a terceros de lotes integrantes de subdivisiones que no cuenten con la habilitación municipal, sin perjuicio de otras responsabilidades que pudieren corresponderles, se harán pasibles de una multa equivalente al 30 % del avalúo fiscal del inmueble a subdividir, por cada lote vendido.

**Artículo 232°)** Será sancionado con una multa igual a la determinada en el artículo anterior, el comisionista de ventas o rematador que transgreda alguna de las obligaciones fijadas en este Código. Asimismo, si correspondiera, se hará la comunicación ante el Colegio de Corredores Inmobiliarios u otro a los fines de la aplicación de la de las medidas correspondientes.

**Artículo 233°)** En todos los casos la Municipalidad se reserva el derecho de iniciar acciones judiciales y/o administrativas sin que el pago de las multas signifique la suspensión de las causas.

**Artículo 234°)** Todo propietario, profesional interviniente, comisionista de venta, rematador y en general cualquier responsable de venta a terceros de lotes integrantes de subdivisiones y urbanizaciones de «hecho» no susceptibles de ser aprobadas conforme a este Código, y que no cuenten con habilitación municipal, sin perjuicio de otras responsabilidades que pudieren corresponderles, serán pasibles de una multa equivalente al 30% del avalúo fiscal del total del inmueble.

Asimismo, si correspondiera, se hará la comunicación pertinente ante el Colegio Profesional, que ejerza el control de la matrícula del profesional penado, a los fines de la aplicación de las medidas correspondientes.

**Artículo 235°)** Toda transgresión a las disposiciones del presente Código, que no tenga fijada una penalidad especial, será pasible de las mismas sanciones previstas para las contravenciones del Código de Edificación, Código de Faltas Ordenanza N° 5421.

## Sección VII

### Disposiciones transitorias

**Artículo 236°)** En los expedientes iniciados con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia del presente, vinculado con las modificaciones que se hubieren realizado en éste, que no cuenten con resolución de factibilidad o aprobación municipal según corresponda al estado del trámite, el iniciador tendrá un plazo improrrogable de 4 (cuatro) meses a partir de la entrada en vigencia de este Código, para completar la documentación requerida con el objeto de obtener el dictado de la resolución correspondiente, según cada caso, de conformidad con las disposiciones vigentes al tiempo de iniciación. Transcurrido dicho plazo se considerará abandonado por el interesado y caducará automáticamente debiendo ordenarse su archivo.

**Artículo 237°)** En los casos de expedientes en trámite en los que se hubiere dictado resolución de factibilidad conforme a las normas existentes al tiempo de su inicio y esta se encontrare vigente, las etapas posteriores de la tramitación podrán seguir rigiéndose por aquellas disposiciones preexistentes si el interesado completa totalmente la documentación requerida para obtener la aprobación del proyecto dentro del plazo improrrogable de 6 (seis) meses a partir de la vigencia del presente.

**Artículo 238°)** La falta de cumplimiento de las condiciones exigidas por los artículos anteriores dentro del plazo fijado en ellos provocará la caducidad automática de los trámites, permisos o aprobaciones, debiendo ordenarse sin más el archivo de los expedientes en que fueron gestionados.

## Anexos

**ANEXO I.** Plano general de la ciudad con distritos

**ANEXO II.** Límite de áreas y distritos

**ANEXO III.** Planillas de uso

**ANEXO IV.** Clasificación de industrias y depósitos

**ANEXO V.** Clasificación de vías





## ANEXO II

### Límites de áreas y distritos

#### Descripción de límites

La descripción de los límites de Áreas y Distritos se ha realizado efectuando el recorrido en el sentido horario, iniciando los mismos desde el Noroeste de cada sector delimitado.

La descripción de límites se ha realizado de forma que al nombrarse una arteria como límite de Área o Distrito, las parcelas frentistas a la calle mencionada pertenecen a ésta Área o Distrito que se ha definido y cuando se menciona como límite otra Área o Distrito mencionando entre paréntesis el nombre de las calles, las parcelas frentistas a estas calles pertenecen al Área o Distrito que se menciona previo al paréntesis y no al Área o Distrito que se está delimitando.

#### Área urbana

Área borde costero Río Paraná, desde Calle Gobernador López Jordán, Ing. Jozami, área EUR (Mons. Bazán y Bustos), Don Bosco, Distrito CEU (Av. de Circunvalación José Hernández), Hernandarias, S. Caputto, Distrito CEU (Larralde, Zanni, Larralde, calle N° 832), Av. Ejército, Distrito CEU (P. Crausaz), línea de barranca de los anegadizos, hasta el Área borde costero Río Paraná.

#### Distritos del área urbana

**UCC:** límite Distrito UR 1 (Av. Rivadavia-Gardel), Colón, Salta-Belgrano, 25 de Mayo, Echagüe, límite Distrito UR 3 (Av. Ramírez), Enrique Carbó-Paraguay, Libertad-Córdoba.

**Sub Distrito UCC 1:** límite Distrito UR 1 (Avda. Rivadavia-Gardel), Colón, Salta-Belgrano, Enrique Carbó-Paraguay, Libertad-Córdoba.

**Sub Distrito UCC 2:** calles 25 de Mayo, Echagüe, límite Distrito UR 3 (Av. Ramírez), E. Carbó, Belgrano-Salta. Las Calles Belgrano-Salta quedan incluidas dentro del Sub-Distrito UCC 1.

**URE 1:** Bvard. Mitre-Dr. Etchevehere, Gregoria Matorras de San Martín, Manuel Alberti, de la Torre y Vera y Av. Laurencena, UR 3 (Güemes), Bv. Moreno, Bv. Mitre, Intendente Bertozzi (hasta Los Vascos), retomando Bv. Mitre.

**URE 2:** límite Área de la Costa, Bravard y su prolongación ideal hasta arroyo Las Viejas, margen izquierda del arroyo Las Viejas, Ambrosetti, Distrito UR3 (Av. Ramírez).

#### UR 1:

**Subdistrito UR 1.1:** límite Distrito URE 1 (Mitre), Gral. José de San Martín, Gardel, Av. Rivadavia.

**Subdistrito UR 1.2:** límite Distrito URE 1 (Moreno), Salta, Distrito UCC (Colón), Distrito UR 1.1 (Gral. José de San Martín),

**UR 3:** Los Vascos-Parque Urquiza, límite Distrito UR 1 (Av. Rivadavia), límite Distrito UCC (Córdoba, Libertad, Paraguay y E. Carbó), Av. Ramírez, límite Distritos UCC (Alem, Echagüe, 25 de Mayo, Belgrano, Salta), UR1 (Salta) y Güemes, Laurencena, Bolívar, Manuel Leiva, hasta Bravard, Av. Ramírez desde Bravard, Distrito URE 2 (Ambrosetti), Soler, Av. Almafuerite, Distrito UR 7 (J. Garrigó), Provincias Unidas, El Paracao, vías del Ferrocarril hasta la prolongación ideal de Pascual Palma, Boulevard Racedo, Ituzaingó, margen derecha del arroyo Antoñico, Florencio Sánchez, Diamante, Perú, Gran Chaco, España, Boulevard Sarmiento, línea de barrancas, Boulevard Sarmiento, Panamá, Osinalde.

**UR 5:** El Paracao, Gral. Espejo, Gral. Alvarado, Eva Perón, Virrey Vértiz, barranca de los anegadizos, límite Distrito UR 8 (Ameghino, Rca. de Siria, Los Chingolos y vías del Ferrocarril), Ameghino, margen izquierda del arroyo Antoñico, y límite Distrito UR 3 (vías del Ferrocarril).

**UR 6:** límite Área de la Costa, Av. Estrada, calle 1395, de la Lastra y Gordillo, margen izquierda del arroyo Antoñico, límite Distrito UR 8 (Av. Larramendi), Croacia.

**UR 7:** Gob. M. Crespo, Av. Almafuerite, Gob. Enrique Mihura, Hernandarias, Gob. Parera, vías del Ferrocarril, Gral. Artigas, J. Newbery-J. Báez, Gral. Espejo, Distrito UR 9 (Sarobe), Selva de Montiel, límite Distrito UR5 (Virrey Vértiz, Eva Perón, Gral. Alvarado, Gral. Espejo, El Paracao), límite Distrito UR 3 (Provincias Unidas), Juan Garrigó, Distrito UR 3 (Av. Almafuerite, F. Soler), Distrito URE 2 (Ambrosetti, Sud-América), Distrito URT (Dr. R. Uranga, Av. de Circunvalación J. Hernández hasta Gob. M. Crespo).

**UR 8:** límite Área de la Costa, Av. Larramendi, Av. Estrada, límite Distrito UR 6 (Croacia), Av. Larramendi, margen izquierda del arroyo Antoñico, Av. Estrada, Los Vascos, límite UR 3 (Osinalde, Panamá, Bv. Sarmiento, línea de barrancas, Bv. Sarmiento, España, Ameghino) vías del Ferrocarril, Los Chingolos, República de Siria, Ameghino, límite Área de la Costa, barranca de los anegadizos, Procesión Náutica, Av. Larramendi.

**UR 9:** Distrito UR 5 (Virrey Vértiz), Distrito UR 7 (Selva de Montiel), Gral. Sarobe, Distrito UR 7 (Gral. Espejo, J. Báez, J. Newbery, Gral. Artigas, vías del FCGU, Gob. F. Parera, Hernandarias, Gob. Mihura, Av. Almafuerter, Gob. M. Crespo), Distrito URT (Av. de Circunvalación José Hernández), Distrito CEU (Av. de Circunvalación José Hernández), Hernandarias, S. Caputto, Distrito CEU (Larralde, calle N°832), Av. Ejército, Distrito CEU (P. Crausaz), Área de la Costa (línea de barrancas de los anegadizos).

**URT:** Distrito Área de la Costa, Gob. López Jordán, Ing. Agr. J. Jozami, Área Extra Urbana Rural (Mons. Bazán y Bustos), Don Bosco, Av. de Circunvalación José Hernández, Intercambiador de tránsito Raúl Uranga, Distrito UR 7 (Sud América), Distrito URE 2 (margen derecha del arroyo Las Viejas), margen derecha del arroyo Las Viejas, Área de la Costa.

**Área de la costa:** área comprendida desde el arroyo Los Berros (zona de anegadizos) hasta los títulos frentistas al río Paraná, la intersección de Av. Larramendi con Av. Estrada, límite del Distrito UR 6, Laurencena, límite Distrito URE 1, Av. Laurencena, Simón Bolívar, límite de Distrito UR3, límite de Distrito URE 2, cauce del arroyo Las Viejas, hasta prolongación ideal de Echeverría hasta Ayacucho; prolongación de Ayacucho hasta el río Paraná, títulos frentistas y linderos al borde costero, entre Ayacucho y Av. López Jordán, calle 736, calle 779, calle 734, calle 865 y calle 732 hasta el arroyo Las Tunas, río Paraná hasta Puerto Bajada Grande.

### Área complementaria

**Distrito CT 2:** Área de la Costa (límite Sur de las parcelas frentistas al río Paraná), arroyo Las Tunas, Área Extra Urbana Rural (EUR) (calles 736, 861, 738 - Ing. Agr. Arturo Burcart, 767, 740), Distrito URT (calle 740, Gob. López Jordán).

**Distrito CT 3:** Pablo Crausaz, Distrito CEU (Selva de Montiel), Distrito EUR (Selva de Montiel hasta el arroyo Los Berros), margen derecha del arroyo Los Berros, Área de la Costa (límite Este de las parcelas frentistas al río Paraná-Paracao, desde el arroyo Los Berros hasta calle 716-Pablo Crausáz).

### Distrito CEU (Complementaria de Ensanche Urbano)

**Al Sur del área urbana:** desde calle Gral. Artigas y arroyo Los Berros por Gral. Artigas, calle 824, Distrito EUR (División de los Andes, P. Uva, Selva de Montiel), arroyo Los Berros, Área de la Costa (límite Este de las parcelas frentistas al río Paraná-Paracao, desde arroyo Los Berros hasta calle P. Crausaz), P. Crausaz, Distrito UR 9 (Av. Ejército), calle 832, C. Larralde, Zanni, C. Larralde, S. Caputto, Distrito EUR (R. Balbín, Zanni, R. Balbín, vías del FCGU hasta límite del Éjido municipal.

**Al Este del área urbana:** Distrito URT (Don Bosco), Distrito EUR (Gob. Bazán y Bustos), Francia, Las Orquídeas, Los Junquillos, Los Gladiolos, Francia, vías del FCGU, Av. Almafuerter, Distrito EUE (A. Salellas), Hernandarias, Distrito EUPI (A. Bonell), Distrito EUE (Ruta Nacional N° 12, J. Newbery, Ubach y Roca, calle 810, calle 849, calle 812 y calle 857 hasta el arroyo Las Tunas), CEU (Complementaria de Ensanche Urbano), J. Newbery, Ubach y Roca, calle 814, A. Salellas, J. Newbery, Distrito UR 9 (S. Caputto, Hernandarias), Av. de Circunvalación J. Hernández.

En Concesión N° 250: calle 825, Del Facón, Del Recado, Av. Almafuerter.  
En Concesión N° 251: Av. Churruarín, calle 841, Francia, calle 825 (Gob. Maya).

En Concesión N° 268: las manzanas 1, 2, 3 y 4.

**Distrito UOU (Urbano Otros Usos):** Cementerio Municipal, Cementerio Israelita, Estación Ferrocarril General Urquiza, Hipódromo, Unidad Penitenciaria.

### Área Extra Urbana Rural

**Sector Sur:** límite Distrito CT 3 Selva de Montiel, Padre P. Uva, División de los Andes, Distrito CEU (calle 824, calle 497 hasta arroyo Los Berros), arroyo Los Berros.

**Sector Sureste:** límite Distrito CEU (R. Balbín), Av. Zanni, Distrito CEU (R. Balbín, S. Caputto), Distrito UR 9 (S. Caputto), Distrito CEU (J. Newbery, calle 823, calle 814, calle 839, J. Newbery), arroyo Las Tunas, límite del Éjido, calle 826, vías del FCGU.

**Sector Este:** calle 740, calle 767, calle 738 (Ing. Agr. A. Burcart), calle 861, calle 736, arroyo Las Tunas, Av. Almafuerter, Del Recado, Del Facón, Gob. Maya, Distrito CEU (Av. Almafuerter), vías del FCGU, Distrito CEU (Los Gladiolos, Los Junquillos, Las Orquídeas, Av. Almafuerter), límite Distrito CEU Gob. Bazán y Bustos, límite Distrito URT (Gob. Bazán y Bustos), Gob. Bazán y Bustos.

### Distrito EUE (Extra Urbano de Equipamiento)

**Sector Sur:** límite Distrito EUPI (J. Robinson), arroyo Las Tunas, límite Distrito CEU (calle 857, calle 812, calle 849, calle 810, Ubach y Roca), J. Newbery, Ruta Nacional N°12.

**Sector Norte:** límite Distrito CEU (Av. Almafuerter), límite Distrito EUR (Av. Almafuerter) límite Distrito CEU (Ubach y Roca, calle 788, calle 857), límite Distrito EUR (Av. Almafuerter), arroyo Las Tunas, Hernandarias, A. Salellas.

**Distrito EUPI (Extra Urbano Parque Industrial):** Distrito CEU (Hernandarias), Distrito EUE (Hernandarias hasta el arroyo Las Tunas) arroyo Las Tunas, Distrito EUE (J. Robinson), límite Distrito CEU (Ruta Nacional N° 12, A. Bonell).

**Distrito EUOU (Extra Urbana Otros Usos):** Base Aérea, Vivero Municipal.

**Quedan excluidos del Área Extra Urbana Rural:**

Concesión 251: calle 841, Francia, calle 825, Av. Churruarín.

## ANEXO III

### Planillas de usos

#### REFERENCIAS

•	Uso permitido
	Uso <b>no</b> permitido
1	El organismo de aplicación determinará la conveniencia de la localización proyectada. Para permitir el uso deberá existir autorización expresa
2	El organismo de aplicación efectuará el estudio que sea necesario para determinar la conveniencia de la localización proyectada. Para permitir el uso deberá existir autorización expresa
3	Uso condicionado con permiso temporario
4	Sólo oficinas de informes turísticos.
5	Superficie cubierta máxima 40 m <sup>2</sup>
6	Superficie cubierta máxima 200 m <sup>2</sup>
7	Superficie cubierta máxima 500 m <sup>2</sup>
8	Superficie cubierta máxima 1500 m <sup>2</sup>
9	Solamente los permitidos según Anexo IV Clasificación de industrias y depósitos
11	Se exige espacio para carga y descarga y maniobra de camiones. No se permitirán en espacio público: aceras, calzadas o espacios verdes.
12	El organismo de aplicación determinará para cada caso las exigencias de estacionamiento y carga y descarga.
A	Se exige espacio para carga y descarga y maniobra de camiones. No se permitirán en espacio público: aceras, calzadas o espacios verdes.
B	El organismo de aplicación determinará para cada caso las exigencias de estacionamiento y carga y descarga.
C	Se exige áreas de estacionamiento proporcional a la capacidad de uso.
D	En todos los casos la playa de exposición deberá estar dentro de la Línea Municipal. No se permitirán en espacio público: aceras, calzadas o espacios verdes.
E	Ordenanza antenas
F	Decreto 872/83. Determina que la instalación y funcionamiento de cementerios privados en el ámbito territorial del Municipio de Paraná se rige por la ley provincial N° 7123 y las disposiciones del propio decreto.

G	Condicionado por la ordenanza 7911 y su modificatoria 7943, referentes a la instalación y funcionamiento de estaciones de expendio de combustibles líquidos, gas natural comprimido (GNC) y mixtas.
H	Condicionado por ordenanza 7382, que establece el Código de Habilitación, funcionamiento e inspección bromatológica, para todos los comercios y establecimientos donde se manipulen, almacenen, industrialicen o expendan sustancias alimenticias, ya sean materias primas o productos elaborados.
I	El organismo de aplicación determinará para cada caso las exigencias de estacionamiento y carga y descarga, y exigirá áreas de estacionamiento proporcional a la capacidad de uso.
J	Observar la ordenanza 5538 referente al fraccionamiento, manipulación, almacenamiento, transporte o comercialización de gas licuado en garrafas y/o cilindros que se realice en jurisdicción del municipio.
K	Atender a la ordenanza 7508 por la cual se declara la necesidad de reestructurar y reformar el estado municipal, con el objeto de desarrollar un programa que optimice la utilización de los recursos materiales y humanos.
L	Ordenanza 6347
M	Condicionado por la ordenanza 5785 que reglamenta la instalación y funcionamiento de cocheras.
N	Condicionado por la ordenanza 7063 que regula la instalación y funcionamiento de las playas de estacionamiento
Ñ	Condicionado por la ordenanza 7026 que reglamenta los servicios fúnebres, exposición y venta de artículos funerarios
O	Hasta 300 m <sup>2</sup>
P	Ordenanza Confeiterías Bailables
R	Se autorizará en las siguientes localizaciones dentro del Distrito de la Costa: Puerto Nuevo, Balneario Thompson, Los Arenales, Puerto Viejo, Bajada Grande (sector entre Avda. Estrada y el Río.)

Denominación de usos													ÁREAS											Otras normas							
	Urbana												Protección patrimonial					Comp.		Extra urbana											
	Residencial										Centro		De la costa	Mercado La Paz	Plaza de Mayo	Puerto Nuevo	Puerto Viejo	FFCC	Tunel Subfluvial	CT2-CT3	Ensanche urbano	Equipamiento	Parque Industrial		E.U.Rural	Vías					
	RE		R1		R3	R5	R6	R7	R8	R9	RT	UCC1														UCC2	1	2	3	4	5
	1	2	1	2																											
<b>1. Administración Pública</b>																															
1.1. Oficinas Públicas				1	1	1		1				•	•				•								•	C					
1.2. Cuartel de Bomberos				1	1	1		1	1	1						1			1	1	1	1	•	•	1	1	1				
1.3. Oficinas descentralizadas (escaso acceso de público)	1	1	1	•	•	•	•	•	•	•	4	•	•	•		4	•	1	•		1		1		1	•	•	•	•	•	C
1.4. Comisaría	1	1	1	•	•	•	•	•	•	•	1	•	•	•	1	1	1		1		1	1	1	1	•	•	•	•	•		
1.5. Penitenciaria, reformatorio																			2				2	•							
<b>2. Comercio mayorista</b>																															
2.1. Sin depósito ni reposición (exposición y venta) máx. 200 m <sup>2</sup>				9	9	6	6	6	6	6		6	6							9	1		1				9	9	1		
2.2. Con depósito (con exposición y venta)				9	9	9	9	9	9	9			6							9	1		1	1	9	9	9			A	
<b>3. Comercio minorista</b>																															
<b>3.1. Materiales de construcción</b>																															
3.1.1. Exposición y venta (sin depósito)				•	•	•	•	•	•	•		•	•		1		1		1		•					•	•	•	•		
3.1.2. Con depósito (sin materiales a granel)				2	2	•	2	•	•	•										•					•	1	2			A	
3.1.3. Con depósito sin exclusión								•	2	•										•	•	1	•	1	•					A	
<b>3.2. Mercados</b>																															
3.2.1. Autoservicios	5	6	6	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•		•						•	•	•	•	1	O	
3.2.2. Mercados y ferias				•	•	•	•	•	•	•	1	•			•	1		1			•					•	•	•		B	
3.2.3. Productos alimenticios (excluidos ferias)	6	6	6	•	•	•	•	•	•	•	2	•	•	•	•	•	•		•	•	•	•			•	•	•	•		H	
3.2.4. Supermercados (hasta 2500 m <sup>2</sup> )				•	•	•	•	•	•	•										1					•	•	•			I	
3.2.5. Hipermercados (desde 2500 m <sup>2</sup> )							•													2			2	2						I	
<b>3.3. Transporte automotor</b>																															
3.3.1. Autos nuevos y usados. Exposición y venta				•	•	•	•	•	•	•		•								1	•		•		•	•	1	1		D	
3.3.2. Embarcaciones nuevas y usadas. Exposición y venta.				1	1	1	1	1	1	1		•	•			1	1			1	•		•		•	•	1	1		D	
3.3.3. Camiones, tractores, etc.																					•		•	•	•	•				D	
3.3.4. Motocicletas, biciletas y accesorios				•	•	•	•	•	•	•		1	•													•	•	1	1		D
3.3.5. Repuestos y accesorios de camiones, autos, aviones, emarcaciones				1	1	1		1	1	1		1	•								•				1	•	•	•	1		B











Denominación de usos	Urbana													ÁREAS													Otras normas								
	Residencial													Centro		Protección patrimonial					Comp.		Extra urbana												
	RE		R1		R3	R5	R6	R7	R8	R9	RT	UCC1	UCC2	De la costa	Mercado La Paz	Plaza de Mayo	Puerto Nuevo	Puerto Viejo	FFCC	Tunel Subfluvial	CT2-CT3	Ensanche urbano	Equipamiento	Parque Industrial	E.U.Rural	Vías									
	1	2	1	2																						1		2	3	4	5				
	1	2	1	2																															
11.2. Alimentación en general (pizzeria, restaurante, bar)	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	
11.3. Cementerios																						1			1									F	
11.4. Copias, fotocopias (sin incluir imprenta)	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	1	•	•		•	•	•	•	•			•						•	•	•	•				
11.5. Entidades financieras y crediticias-cajeros automáticos		1	1	•	•	•	•	•	•	•		•	•		•	•	1	1	•				1					•	•	1	1				
11.6. Estación de servicio o lavadero mecánico				G	G	G	G	G	G	G	G	G	G									G	G				G	G	G					G	
11.7. Estudios y consultorios profesionales anexos a vivienda	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•		•	•	•	•	•			•						•	•	•	•				
11.8. Estudios de radio y TV			1	1	1	1	1	1	1	1		1	1				2		2			1					1	1	1	1	1	1			
11.9. Hoteles, residenciales y otros lugares de alojamiento (40 camas)	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•			1			1	1	•	•	•	•					C
11.10. Hoteles, Apart-hotel, residenciales y otros lugares de alojamiento (más de 40 camas)	1	1	•	1	1				1	1	•	1	1	•		1	•	•	•	•		1			1	1	•	•	•	•					C
11.11. Hotel por horas											1			•								1			•	•	1	1	1	1	1	1			L
11.12. Laboratorio de análisis industriales																						2		•	1		1	•	•	•					
11.13. Laboratorio de análisis no industriales		1	1	•	•	•	•	•	•	•		•	•		•	•	•		•			1				1	•	•	1	1	1	1			M
11.14. Cocheras			1	•	•	•	•	•	•	•		•	•		1	1	1		1				•				1	1	•	•	•				1
11.15. Playas de estacionamiento			1	1	1	•	•	•	•	•		1	1	1			1	1					•				1	1	1	1	1	1			
11.16. Prestaciones con algún proceso industrial o artesanal																																			
11.16.1. Grado de molestia 5				1	1	1	1	1	1	1	1	1	1									1	1	•	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
11.16.2. Grado de molestia 4				1	1	1	1	1	1	1	1	1	1									1	1	•	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
11.17. Velatorios				•	•	•	•	•	1	1																	1	1	1	1	1	1			Ñ
11.18. Sucursal de correo y telégrafos. Tele-cabinas, telecentros, locutorios, oficinas para pago de servicios. Cibers		5	5	•	•	•	•	•	•	•	5	•	•	•	•	•	5	1	5			•	•	•			2	2	2	2	2				
11.19. Cadetería					•	•	•	•	•	•	•	•	•																						





## ANEXO IV

### Clasificación de industrias y depósitos

#### Clasificación de actividades industriales según molestias

CÓDIGO CIU	CONCEPTO	MOLESTIA
a)		
<b>3</b>	<b>INDUSTRIAS MANUFACTURERAS</b>	
<b>3.1</b>	<b>PRODUCTOS ALIMENTICIOS, BEBIDAS Y TABACO</b>	
<b>3.1.1/3.1.2</b>	<b>Fabricación de productos alimenticios, excepto bebidas</b>	
3.1.1.1	Matanza de ganado, preparación y conservación de carne	
3.1.1.1.1	Matanza de ganado, preparación y conservación de carne.	I
3.1.1.1.2	Elaboración de sopas y concentrados.	I
3.1.1.1.3	Elaboración de fiambres, embutidos y similares.	I
3.1.1.1.4	Extracción y refinación de grasas animales comestibles.	I
3.1.1.1.5	Preparación de carne para exportación.	I
3.1.1.1.6	Faena y congelado de aves, conejos y caza menor.	I
3.1.1.2	Fabricación de productos lácteos	
3.1.1.2.1	Manteca, crema, queso, caseína, leche condensada, leche en polvo y demás productos de lechería.	I
3.1.1.2.2	Usinas pasteurizadoras de leche.	II
3.1.1.2.3	Elaboración de helados.	V
3.1.1.3	Envasado y conservación de frutas y legumbres	
3.1.1.3.1	Elaboración de dulces, mermeladas y jaleas.	III
3.1.1.3.2	Elaboración y envasado de frutas, legumbres y hortalizas al natural, secas y en conserva, incluso pulpas y jugos.	II
3.1.1.4	Elaboración de pescado, crustáceos y otros productos marinos	
3.1.1.4.1	Elaboración de pescado, crustáceos y otros productos marinos.	I
3.1.1.5	Fabricación de aceites y grasas vegetales y animales	
3.1.1.5.1	Fabricación y refinación de aceites y grasas vegetales.	II
3.1.1.5.2	Elaboración de harina de pescado, aceites animales y grasas animales no comestibles	I
3.1.1.6	Productos de molinería	
3.1.1.6.1	Molienda de trigo.	II
3.1.1.6.2	Molienda de legumbres y cereales (excepto trigo).	III
3.1.1.6.3	Preparación de arroz (descascaración, pulido, etc.)	III
3.1.1.6.4	Molienda de yerba mate.	II
3.1.1.7	Fabricación de productos de panadería.	
3.1.1.7.1	Elaboración de productos de panadería (excluido galletitas y bizcochos).	IV
3.1.1.7.2	Elaboración galletitas y bizcochos.	II
3.1.1.7.3	Elaboración de pastas alimenticias frescas.	V
3.1.1.7.4	Elaboración de pastas alimenticias secas.	III
3.1.1.7.5	Elaboración de masas, pasteles, sándwiches y productos similares.	V

CÓDIGO CIU	CONCEPTO	MOLESTIA
3.1.1.8	Fábricas y refinерías de azúcar	
3.1.1.8.1	Elaboración de azúcar.	I
3.1.1.8.2	Refinación de azúcar.	II
3.1.1.8.3	Moldeado de azúcar.	III
3.1.1.9	Fabricación de cacao, chocolate y artículos de confitería	
3.1.1.9.1	Elaboración de cacao, chocolate y sus derivados, caramelos, pastillas, confites, turrone y frutas abrigantadas y confitadas.	III
3.1.2.1	<b>Elaboración de productos alimenticios diversos</b>	
3.1.2.1.1	Elaboración de hielo, excepto hielo seco.	II
3.1.2.1.2	Elaboración de concentrados de café, té y mate.	II
3.1.2.1.3	Tostado, torrado y molienda de café y especias.	III
3.1.2.1.4	Preparación de hojas de té.	I
3.1.2.1.5	Elaboración de hielo (con freón) excepto hielo seco.	III
3.1.2.1.6	Elaboración de levadura de cereales y polvo de hornear.	III
3.1.2.1.7	Elaboración de salsas y condimentos	III
3.1.2.1.8	Elaboración de vinagres	
3.1.2.1.9	Productos dietéticos.	IV
3.1.2.1.10	Refinación y molienda de sal comestible, en establecimientos que no se dedican a la extracción.	III
3.1.2.1.11	Alimentos concentrados, preparados y/o congelados (excepto pescado).	II
3.1.2.1.99	Productos diversos alimenticios no clasificados en otra parte.	II
3.1.2.2	<b>Elaboración de alimentos preparados para animales</b>	
3.1.2.2.1	Elaboración de alimentos preparados para animales y aves.	II
3.1.3	<b>Industrias de bebidas</b>	
3.1.3.1	Destilación, rectificación y mezcla de bebidas espirituosas	
3.1.3.1.1	Destilación de alcohol etílico.	I
3.1.3.1.2	Licores y demás bebidas alcohólicas.	II
3.1.3.2	<b>Industrias vinícolas</b>	
3.1.3.2.1	Elaboración de vinos (bodegas).	I
3.1.3.2.2	Elaboración de sidras.	I
3.1.3.2.3	Elaboración de vinos (plantas embotelladoras).	III
3.1.3.3	<b>Bebidas malteadas y malta</b>	
3.1.3.3.1	Bebidas malteadas y malta.	I
3.1.3.4	<b>Industrias de bebidas no alcohólicas y aguas gaseosas</b>	
3.1.3.4.1	Bebidas sin alcohol y refrescos (gasificados y no gasificados).	III
3.1.3.4.2	Aguas gasificadas (sodas).	IV
3.1.5	<b>Industria del tabaco</b>	
3.1.5.1.1	Preparación de hojas de tabaco.	I

CÓDIGO CIU	CONCEPTO	MOLESTIA
3.1.5.1.2	Elaboración de cigarrillos.	II
3.1.5.1.3	Elaboración de otros productos del tabaco.	III
<b>3.2</b>	<b>TEXTILES, PRENDAS DE VESTIR E INDUSTRIAS DEL CUERO</b>	
<b>3.2.1</b>	<b>Fabricación de textiles</b>	
3.2.1.1	Hilado tejido y acabado de textiles	
3.2.1.1.1	Preparación de fibras de algodón.	I
3.2.1.1.2	Preparación de fibras textiles vegetales (excepto algodón).	II
3.2.1.1.3	Lavaderos de lana.	I
3.2.1.1.4	Hilado de fibras textiles.	III
3.2.1.1.5	Blanqueo teñido y apresto de textiles.	II
3.2.1.1.6	Tejidos, trenzados, trencillas, cordones y cintas, excepto tejidos elásticos.	III
3.2.1.1.7	Puntillas, encajes, broderie y artículos similares.	III
3.2.1.1.8	Tejidos de seda natural, artificial y de fibra sintética.	III
3.2.1.1.9	Tejidos elásticos, con o sin confección de artículos terminados.	III
3.2.1.1.10	Tejidos de lana, algodón y otras fibras, excepto tejidos de punto.	II
3.2.1.1.11	Elaboración de pelos para sombreros.	III
3.2.1.1.12	Fabricación de estopa.	II
3.2.1.1.13	Preparación de cerdas, incluso tejedurías.	I
3.2.1.1.99	Fabricación de productos de tejeduría no clasificados en otra parte.	II
3.2.1.2	Artículos confeccionados de materiales textiles excepto prendas de vestir	
3.2.1.2.1	Confección de ropa de cama y mantelería.	V
3.2.1.2.2	Confección de bolsas de arpillera y lienzos.	III
3.2.1.2.3	Confección de artículos de lona y sucedáneos de lona.	IV
3.2.1.2.4	Confección de frazadas, mantas, cobertores, etc.	IV
3.2.1.2.5	Talleres de bordado, vainillado, plegado, ojalado, zurcido y labores afines.	V
3.2.1.2.6	Tapicería, cortinados, pasamanería, almohadones, acolchados y artículos afines.	IV
3.2.1.2.7	Reparación de bolsas de arpillera y lienzos.	II
3.2.1.2.8	Bobinado de hilos para coser, zurcir y bordar.	IV
3.2.1.2.9	Otros artículos confeccionados de materiales textiles (excepto prendas de vestir)	III
3.2.1.3	Fábricas de tejidos de punto	
3.2.1.3.1	Fabricación de medias.	III
3.2.1.3.2	Acabado de tejidos de punto.	V
3.2.1.3.3	Fabricación de tejidos y artículos de punto: de lana, algodón, seda, fibras sintéticas y mezclas.	IV
3.2.1.4	Fabricación de tapices y alfombras	
3.2.1.4.1	Fabricación de tapices y alfombras.	II
3.2.1.5	Cordelería	
3.2.1.5.1	Fábrica de sogas, cabos, piola y piolín.	III
3.2.1.9	Fabricación de textiles no clasificados en otra parte.	
3.2.1.9.1	Fabricación de artículos textiles diversos no clasificados en otra parte.	I

CÓDIGO CIU	CONCEPTO	MOLESTIA
3.2.2	<b>Fabricación de prendas de vestir, excepto calzado</b>	
3.2.2.1.1	Confección de camisas (excepto de trabajo).	V
3.2.2.1.2	Confección de prendas de vestir (excepto de piel, cuero, camisas e impermeables).	V
3.2.2.1.3	Confección de prendas de vestir de piel y de cuero.	V
3.2.2.1.4	Confección de impermeables y pilotos.	V
3.2.2.1.5	Sombreros de paja para hombres o mujer.	IV
3.2.2.1.6	Fabricación de corbatas.	V
3.2.2.1.7	Fajas, corsés, corpiños y artículos afines.	V
3.2.2.1.8	Gorras y sombreros para hombre de cualquier material (excepto fieltro)	V
3.2.2.1.9	Sombreros de fieltro para hombre y formas de fieltro para sombreros para hombre o mujer.	V
3.2.2.1.10	Sombreros para mujer confeccionados en fábricas o en casas de moda.	V
3.2.2.1.11	Ligas, tiradores y cinturones.	V
3.2.2.1.12	Confección de pañuelos.	V
3.2.2.1.13	Guantes de cualquier material, excepto caucho y plástico, para hombre, mujer o niños.	V
3.2.2.1.14	Ropa exterior e interior para hombre, mujer o niños y otros artículos de tela confeccionados por grandes tiendas o almacenes.	V
3.2.2.1.15	Ropa exterior para hombres o niños confeccionada en establecimientos denominados ropería que también producen ropa interior, de cama, etc.	V
3.2.2.1.16	Ropa para mujer o niñas, para uso exterior e interior, confeccionada en establecimientos denominados tiendas y/o lencerías que producen ropa de cama.	V
3.2.2.1.17	Ropa exterior para hombre o niño confeccionada en sastrerías.	V
3.2.2.1.18	Ropa exterior para mujer o niña, confeccionada en casas de moda o talleres de modistas.	V
3.2.2.1.99	Confección de accesorios para vestir, no clasificados en otra parte, uniformes y otras prendas especiales.	V
3.2.3	<b>Industria del cuero y productos de cuero y sucedáneos de cuero y pieles, excepto el calzado y otras prendas de vestir</b>	
3.2.3.1	Curtidurías y talleres de acabado	
3.2.3.1.1	Saladeros y peladeros de cuero.	I
3.2.3.1.2	Curtiembres.	I
3.2.3.2	<b>Industria de la preparación y teñido de pieles</b>	
3.2.3.2.1	Preparación y teñido de pieles.	I
3.2.3.2.2	Confección de artículos de piel (excepto prendas de vestir)	IV
3.2.3.3	Fabricación de productos de cuero y sucedáneos de cuero, excepto el calzado y otras prendas de vestir	
3.2.3.3.1	Fabricación de bolsas y valijas, arneses, sillas de montar y baúles.	III
3.2.3.3.2	Fabricación de carteras para mujer.	IV
3.2.3.3.9	Fabricación de otros productos de cuero y sucedáneos de cuero (excepto calzado y prendas de vestir).	II

CÓDIGO CIU	CONCEPTO	MOLESTIA
3.2.4	Fabricación de calzado, excepto el de caucho vulcanizado o moldeado o de plástico	
3.2.4.1	Fabricación de calzado de cuero.	III
3.2.4.2	Fabricación de calzado de tela.	III
3.2.4.3	Hormas, encopías y avíos para calzado.	IV
3.2.4.4	Talleres de aparado, picado y otros trabajos para la fabricación de calzados.	III
3.3	INDUSTRIA DE LA MADERA Y PRODUCTOS DE LA MADERA, INCLUIDOS MUEBLES	
3.3.1	Industria de la madera y productos de madera y de corcho, excepto muebles	
3.3.1.1	Aserraderos, talleres de acepilladura y otros talleres para trabajar la madera.	
3.3.1.1.1	Aserraderos y otros talleres para preparar la madera.	I
3.3.1.1.2	Carpintería de obra de madera (puertas, ventanas, etc.).	III
3.3.1.1.3	Fabricación de viviendas prefabricadas, principalmente de madera.	III
3.3.1.1.4	Maderas terciadas y aglomeradas.	I
3.3.1.1.5	Parquet para pisos.	III
3.3.1.1.6	Impregnación de madera.	II
3.3.1.2	Fabricación de envases de madera y de caña y artículos menudos de caña	
3.3.1.2.1	Fabricación de envases de madera.	III
3.3.1.2.2	Fabricación de envases de caña y artículos menudos de mimbre y caña.	IV
3.3.1.9	Fabricación de productos de madera y de corcho no clasificados en otra parte	
3.3.1.9.1	Fabricación de productos de corcho natural o aglomerado.	III
3.3.1.9.2	Fabricación de ataúdes, urnas y ornamentos funerarios de madera.	III
3.3.1.9.3	Productos diversos de madera obtenidos por torneado y otras operaciones análogas.	III
3.3.1.9.4	Modelos de madera para la fundición de metales.	III
3.3.1.9.5	Varillas para marcos y marcos para cuadros y espejos.	III
3.3.1.9.9	Fabricación de productos de madera no clasificados en otra parte.	II
3.3.2	Fabricación de muebles y accesorios, excepto los que son principalmente metálicos	
3.3.2.1.1	Fabricación de muebles de madera para el hogar, mobiliario médico y quirúrgico y muebles para comercio y oficinas.	III
3.3.2.1.2	Fabricación de colchones.	III
3.3.2.1.3	Instalaciones de madera para industrias, comercio y oficinas.	III
3.3.2.1.4	Muebles de mimbre y caña.	IV
3.4	FABRICACIÓN DE PAPEL Y PRODUCTOS DE PAPEL, IMPRENTAS Y EDITORIALES	
3.4.1	Fabricación de papel y productos de papel	
3.4.1.1	Fabricación de pulpa de madera, papel y cartón	
3.4.1.1.1	Fabricación de pasta para papel.	I
3.4.1.1.2	Fabricación de papel, cartón y cartulina.	I

CÓDIGO CIU	CONCEPTO	MOLESTIA
3.4.1.2	Fabricación de envases y cajas de papel y de cartón	
3.4.1.2.1	Fabricación de envases de papel y cartón.	IV
3.4.1.2.2	Fabricación de sobres y bolsas de papel y afines.	IV
3.4.1.9	Fabricación de artículos de pulpa, papel y cartón, no clasificados en otra parte.	
3.4.1.9.1	Fabricación de artículos diversos de pulpa, papel y cartón, no clasificados en otra parte.	II
3.4.2	Imprentas, editoriales e industrias conexas	
3.4.2.1	Impresión de diarios, periódicos y revistas.	II
3.4.2.2	Imprenta y encuadernación.	IV
3.4.2.3	Electrotipía y otros servicios relacionados con la imprenta.	III
3.4.2.4	Cuadernos, bloques de notas, libros en blanco y artículos afines.	III
3.5	FABRICACIÓN DE SUSTANCIAS QUÍMICAS Y DE PRODUCTOS QUÍMICOS DERIVADOS DEL PETRÓLEO Y DEL CARBÓN, DE CAUCHO Y PLÁSTICOS	
3.5.1	Fabricación de sustancias químicas industriales	
3.5.1.1	Fabricación de sustancias químicas industriales básicas, excepto abonos	
3.5.1.1.1	Destilación y desnaturalización de alcoholes.	I
3.5.1.1.2	Fabricación de gases comprimidos y licuados, excluidos gases derivados del petróleo y carbón.	I
3.5.1.1.3	Fabricación de curtientes de todo tipo.	I
3.5.1.1.4	Ácidos, bases y sales.	I
3.5.1.1.5	Productos pirotécnicos.	I
3.5.1.1.9	Fabricación de sustancias químicas industriales básicas, no clasificadas en otra parte.	I
3.5.1.2	Fabricación de abonos y plaguicidas	
3.5.1.2.1	Fabricación de abonos y plaguicidas, insecticidas y fungicidas.	I
3.5.1.3	Fabricación de resinas sintéticas, materias plásticas y fibras artificiales, excepto el vidrio	
3.5.1.3.1	Fabricación de plásticos y resinas sintéticas.	I
3.5.1.3.2	Fabricación de fibras artificiales y sintéticas.	I
3.5.2	Fabricación de otros productos químicos	
3.5.2.1	Fabricación de pinturas, barnices y lacas	
3.5.2.1.1	Fabricación de pinturas, barnices, lacas, esmaltes y charoles.	I
3.5.2.2	Fabricación de productos farmacéuticos y medicamentos	
3.5.2.2.1	Medicamentos y productos farmacéuticos que emplean órganos frescos de animales y/o sus residuos.	I
3.5.2.2.2	Medicamentos y productos farmacéuticos, excluido el empleo de órganos frescos de animales y/o sus residuos.	II
3.5.2.2.3	Medicamentos y productos farmacéuticos cuando se reciban los componentes ya elaboradas.	III
3.5.2.2.4	Medicamentos y productos farmacéuticos, fraccionamiento y envasamiento.	IV
3.5.2.2.5	Específicos veterinarios que emplean órganos frescos de animales y/o sus residuos.	I

CÓDIGO CIU	CONCEPTO	MOLESTIA
3.5.2.2.6	Específicos veterinarios, excluido el empleo de órganos frescos de animales y/o sus residuos.	II
3.5.2.2.7	Específicos veterinarios, cuando se reciban los componentes ya elaborados.	III
3.5.2.2.8	Específicos veterinarios, fraccionamiento y envasamiento.	IV
3.5.2.3	Fabricación de jabones y preparados de limpieza, perfumes, cosméticos y otros productos de tocador	
3.5.2.3.1	Fabricación de jabones (excepto de tocador) y preparados de limpieza.	I
3.5.2.3.2	Fabricación de jabones de tocador, cosméticos y otros productos de higiene y tocador.	I
3.5.2.9	Fabricación de productos químicos no clasificados en otra parte	
3.5.2.9.1	Fabricación de tintas para imprenta.	I
3.5.2.9.2	Fabricación de fósforos.	I
3.5.2.9.3	Fabricación de explosivos y municiones.	I
3.5.2.9.4	Fabricación de fluidos desinfectantes y desodorizantes.	I
3.5.2.9.5	Velas de estearina, parafina y demás sustancias similares.	I
3.5.2.9.6	Ceras para lustrar.	I
3.5.2.9.7	Material fotosensible, películas, placas, telas y papeles.	I
3.5.2.9.8	Tintas para escribir.	II
3.5.2.9.9	Tintas, betunes, pastas y preparaciones similares para conservar cuero y madera	I
3.5.2.9.10	Aguas y demás preparados para blanquear ropa y telas.	I
3.5.2.9.11	Preparaciones para limpiar y pulir metales, vidrios y piedras.	II
3.5.2.9.99	Productos químicos diversos no clasificados en otra parte.	I
3.5.3	<b>Refinerías de petróleo</b>	
3.5.3.1	Destilerías de petróleo.	I
3.5.4	<b>Fabricación de productos diversos derivados de petróleo y carbón</b>	
3.5.4.1	Elaboración de productos diversos derivados del petróleo y del carbón (excepto refinería de petróleo).	I
3.5.4.2	Planta de elaboración de hormigón asfáltico.	I
3.5.5	<b>Fabricación de productos de caucho</b>	
3.5.5.1	Industrias de llantas y cámaras	
3.5.5.1.1	Fabricación de cámaras y cubiertas.	I
3.5.5.1.2	Recauchutaje y vulcanización de cubierta.	III
3.5.5.9	Fabricación de productos de caucho, no clasificados en otra parte.	
3.5.5.9.1	Calzado de caucho con o sin otros materiales (manufacturado en fábricas de productos de caucho).	I
3.5.5.9.2	Fabricación de productos de caucho, no clasificados en otra parte.	II
3.5.6	<b>Fabricación de productos plásticos no clasificados en otra parte</b>	
3.5.6.1	Artículos moldeados y laminados, de material plástico.	II
3.6	<b>FABRICACIÓN DE PRODUCTOS MINERALES NO METÁLICOS, EXCEPTUANDO LOS DERIVADOS DEL PETRÓLEO Y DEL CARBÓN</b>	
3.6.1	<b>Fabricación de objetos de barro, loza y porcelana</b>	
3.6.1.1.1	Artefactos sanitarios cerámicos.	II

CÓDIGO CIU	CONCEPTO	MOLESTIA
3.6.1.1.2	Placas y accesorios para revestimientos, artículos decorativos, vajillas y artículos para electricidad y otros usos cerámicos.	II
3.6.1.1.3	Productos de barro.	II
3.6.2	<b>Fabricación de vidrio y productos de vidrio</b>	
3.6.2.1.1	Fabricación de vidrios y cristales y artículos de vidrio con hornos de fusión.	I
3.6.2.1.2	Fabricación de espejos (incluye: pulido, biselado, tallado y grabado de vidrios y cristales) y vitraux.	IV
3.6.2.1.3	Fabricación de artículos de vidrio o cristal sin horno de fusión.	IV
3.6.9	<b>Fabricación de otros productos minerales no metálicos</b>	
3.6.9.1	Fabricación de productos de arcilla para construcción	
3.6.9.1.1	Fabricación de ladrillos comunes y polvo de ladrillos.	I
3.6.9.1.2	Fabricación de ladrillos de máquina, tejas, baldosas y caños.	I
3.6.9.1.3	Fabricación de material refractario.	I
3.6.9.2	<b>Fabricación de cemento, cal y yeso</b>	
3.6.9.2.1	Elaboración de cemento.	I
3.6.9.2.2	Elaboración de cal.	I
3.6.9.2.3	Elaboración de yeso.	II
3.6.9.2.4	Molienda e hidratación de cal.	II
3.6.9.9	Fabricación de productos minerales no metálicos no clasificados en otra parte	
3.6.9.9.1	Fabricación de artículos de cemento y fibro-cemento, chapas, caños, tanques, piletas y productos afines.	II
3.6.9.9.2	Fabricación de mosaicos calcáreos y graníticos.	III
3.6.9.9.3	Aserrado, corte, pulido y labrado de mármoles, granitos y otras piedras.	II
3.6.9.9.4	Triturado y molido de minerales no metálicos. Mezclas preparadas para revoques y piedras naturales y artificiales para revestimientos.	II
3.6.9.9.5	Molduras y demás artículos de yeso.	IV
3.6.9.9.9	Hormigón preparado, hidrófugo y productos de piedra, tierra, yeso y demás minerales no metálicos, no clasificados en otra parte.	II
3.7	<b>INDUSTRIAS METÁLICAS BÁSICAS</b>	
3.7.1	<b>Industrias básicas de hierro y acero</b>	
3.7.1.1.1	Productos básicos de hierro y acero, piezas de fundición de hierro o acero y piezas de forja de hierro o acero. Productos de laminación y estampado.	I
3.7.1.1.2	Alambres de hierro y acero, incluso alambre galvanizado.	I
3.7.1.1.3	Tubos y cañerías de hierro y acero.	I
3.7.2	<b>Industrias básicas de metales no ferrosos</b>	
3.7.2.1.1	Productos básicos de la fusión de minerales de plomo, estaño, zinc y demás no ferrosos.	I
3.7.2.1.2	Productos de laminación, piezas fundidas, alambres, tubos y cañerías de metales no ferrosos, excluidos cobre y sus aleaciones.	I
3.7.2.1.3	Productos de laminación, piezas fundidas, alambres, tubos y cañerías de cobre y sus aleaciones.	I



CÓDIGO CIU	CONCEPTO	MOLESTIA
3.8	FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METÁLICOS, MAQUINARIA Y EQUIPO	
3.8.1	Fabricación de productos metálicos, exceptuando maquinaria y equipo	
3.8.1.1	Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería	
3.8.1.1.1	Herramienta de mano y para máquinas.	II
3.8.1.1.2	Herrajes y guarniciones para puertas, ventanas, muebles, vehículos, baúles, valijas y demás usos.	III
3.8.1.2	Fabricación de muebles y accesorios principalmente metálicos	
3.8.1.2.1	Muebles metálicos para el hogar, mobiliario médico y quirúrgico, muebles para comercios y oficinas incluso instalaciones para industria, comercio y oficina.	III
3.8.1.2.2	Camas y sofás, camas metálicas y elásticos para los mismos.	III
3.8.1.3	Fabricación de productos metálicos	
3.8.1.3.1	Fabricación de tanques, depósitos, tambores, cascos de hierro y recipientes para gases comprimidos.	II
3.8.1.3.2	Fabricación de estructuras metálicas con perfiles o tubos de hierro para la construcción.	II
3.8.1.3.3	Fabricación de generadores de vapor y equipo conexo, economizadores, recalentadores, condensadores y demás accesorios, incluso instalación y reparación de calderas y fabricación de sus repuestos y accesorios.	II
3.8.1.3.4	Fabricación de productos de carpintería metálica, perfiles de chapa, marcos, puertas, ventanas, celosías y demás artículos afines para la construcción.	III
3.8.1.9	Fabricación de productos metálicos no clasificados en otra parte, exceptuando maquinaria y equipo	
3.8.1.9.1	Fabricación de clavos y productos de bulonería.	II
3.8.1.9.2	Fabricación de envases de hojalata y de chapa de hierro y demás productos de hojalata incluso la cromolitografía sobre metales.	II
3.8.1.9.3	Fabricación de cocinas, calefones y calefactores (excluido los eléctricos).	III
3.8.1.9.4	Fabricación de tejidos y telas metálicas.	III
3.8.1.9.5	Artefactos para iluminación de bronce y demás metales.	III
3.8.1.9.6	Cajas fuertes, cámaras de seguridad y afines.	III
3.8.1.9.7	Productos de orfebrería.	V
3.8.1.9.8	Artículos metálicos de menaje, incluso los enlozados.	III
3.8.1.9.9	Talleres electromecánicos de reparaciones, acabado de piezas metálicas, incluso la producción de las mismas (excluye talleres de automotores y sus repuestos), incluye talleres de mantenimiento, usinas, producción de vapor. Tratamiento de agua, instalados en grandes industrias.	III
3.8.1.9.99	Fabricación de productos metálicos no clasificados en otra parte (incluye galvanoplastia, esmaltado y estampado de metales)	II

CÓDIGO CIU	CONCEPTO	MOLESTIA
3.8.2	Construcción de maquinaria, exceptuando la eléctrica	
3.8.2.1	Construcción de motores y turbinas	
3.8.2.1.1	Fabricación y armado de motores de combustión interna, y sus repuestos y accesorios.	I
3.8.2.2	Construcción de maquinaria y equipo para la agricultura	
3.8.2.2.1	Construcción de maquinaria y equipo para la agricultura.	II
3.8.2.2.2	Reparación de maquinaria y equipo para la agricultura.	II
3.8.2.3	Construcción de maquinaria para trabajar los metales y la madera	
3.8.2.3.1	Construcción de maquinaria para trabajar los metales y la madera.	II
3.8.2.4	Construcción de maquinaria y equipos especiales para las industrias, exceptuando la maquinaria para trabajar los metales y la madera	
3.8.2.4.1	Construcción y reparación de maquinaria y equipos especiales para las industrias, incluso sus repuestos y accesorios, excepto la maquinaria para trabajar los metales y la madera.	II
3.8.2.5	Construcción de máquinas de oficina, cálculo y contabilidad	
3.8.2.5.1	Construcción de máquinas y equipos de contabilidad, máquinas de escribir y cajas registradoras incluso sus repuestos y accesorios.	II
3.8.2.5.2	Fabricación y reparación de básculas, balanzas, incluso sus repuestos y accesorios.	II
3.8.2.5.3	Reparación de máquinas y equipos de contabilidad, cajas registradoras.	IV
3.8.2.9	Construcción de maquinaria y equipo no clasificados en otra parte, exceptuando la maquinaria eléctrica.	
3.8.2.9.1	Ascensores y artefactos afines, incluso su instalación y reparación y fabricación de sus repuestos y accesorios	II
3.8.2.9.2	Fabricación y armado de heladeras, lavarropas, acondicionadores de aire y afines, incluso sus repuestos y accesorios.	II
3.8.2.9.3	Fabricación de armas.	II
3.8.2.9.4	Fabricación de máquinas de coser y tejer familiares, semi-industriales e industriales, incluso sus repuestos y accesorios.	II
3.8.2.9.5	Reparación de máquinas de coser y tejer industriales.	IV
3.8.2.9.9	Construcción de maquinaria y equipos exceptuando la maquinaria eléctrica, no clasificados en otra parte.	II
3.8.3	Construcción de maquinaria, aparatos, accesorios y suministros eléctricos	
3.8.3.1	Construcción de máquinas y aparatos industriales eléctricos	
3.8.3.1.1	Construcción de máquinas y aparatos industriales eléctricos.	II
3.8.3.1.2	Reparación de máquinas y aparatos industriales eléctricos.	II
3.8.3.2	Construcción de equipos y aparatos de radio, de televisión y de comunicación	
3.8.3.2.1	Válvulas electrónicas y tubos catódicos. Fabricación y armado de receptores de radio, televisión, grabadores de sonido, tocadiscos y aparatos afines.	III
3.8.3.2.2	Fabricación de equipos y aparatos de comunicación y sus repuestos y accesorios.	III

CÓDIGO CIU	CONCEPTO	MOLESTIA
3.8.3.2.3	Discos fonográficos y cintas magnetofónicas.	II
3.8.3.2.4	Reparación de equipos y aparatos de comunicación y sus repuestos y accesorios.	V
3.8.3.3	Construcción de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico	
3.8.3.3.1	Construcción de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico, o comercial y sus repuestos.	II
3.8.3.3.2	Reparación de aparatos y accesorios eléctricos de uso comercial y sus repuestos.	V
3.8.3.4	Instalaciones electromecánicas y sus reparaciones	
3.8.3.4.1	Instalaciones electromecánicas y sus reparaciones.	II
3.8.3.9	Construcciones de aparatos y suministros eléctricos no clasificados en otra parte	
3.8.3.9.1	Fabricación de acumuladores eléctricos.	III
3.8.3.9.2	Fabricación de lámparas y tubos eléctricos; incandescentes, fluorescentes, y de gases.	II
3.8.3.9.3	Fabricación de conductores eléctricos, aislados con esmalte, goma o plásticos.	II
3.8.3.9.9	Construcción de aparatos y suministros eléctricos no clasificados en otra parte.	II
3.8.4	<b>Construcción de material de transporte</b>	
3.8.4.1	Construcciones navales y reparación de barcos	
3.8.4.1.1	Astilleros y talleres navales y astilleros de desmantelamiento. Fabricación y reparación de motores marinos, incluso la fabricación de sus repuestos y accesorios.	I
3.8.4.2	Construcción de equipo ferroviario	
3.8.4.2.1	Talleres ferroviarios, construcción y reparación de locomotoras y vagones de cualquier tipo. Repuestos para el material rodante y de tracción.	I
3.8.4.3	Fabricación de vehículos automóviles	
3.8.4.3.1	Fabricación y armado de automotores completos: automóviles, camiones, camionetas, y demás vehículos análogos.	I
3.8.4.3.2	Fabricación de componentes, repuestos y accesorios para automotores, excepto motores (no incluye los producidos por los fabricantes de automotores en la misma planta).	III
3.8.4.3.3	Fabricación y armado de carrocerías exclusivamente para automóviles, camiones, camionetas, ómnibus, micro-ómnibus y demás vehículos análogos, incluso remolques y semi-remolques completos.	II
3.8.4.3.4	Rectificación de motores de combustión interna.	III
3.8.4.3.5	Fabricación y armado de tractores, incluso sus repuestos y accesorios.	I
3.8.4.3.6	Reparación de tractores.	I
3.8.4.3.7	Reparación de vehículos automotores: camiones, camionetas, ómnibus, micro-ómnibus y demás vehículos análogos.	III
3.8.4.3.8	Reparación de carrocerías para automóviles, camiones, camionetas, ómnibus, micro-ómnibus y demás vehículos análogos.	III

CÓDIGO CIU	CONCEPTO	MOLESTIA
3.8.4.4	Fabricación de motocicletas y bicicletas	
3.8.4.4.1	Fabricación y armado de motocicletas y motonetas, incluso la fabricación de sus repuestos y accesorios.	II
3.8.4.4.2	Fabricación y armado de bicicletas, triciclos, incluso la fabricación de sus repuestos y accesorios.	III
3.8.4.5	Fabricación de aeronaves	
3.8.4.5.1	Fabricación y reparación de aviones y planeadores, y fabricación y reparación de motores para aeronaves, y sus repuestos accesorios.	I
3.8.4.5.2	Talleres de mantenimiento de aviones y planeadores anexas a aeropuertos y aeródromos.	II
3.8.4.9	Construcción de material de transporte no clasificado en otra parte	
3.8.4.9.1	Fabricación de vehículos y trineos de tracción animal y vehículos de propulsión a mano.	III
3.8.4.9.2	Rodados sin motor, para niños e inválidos.	III
3.8.5	<b>Fabricación de equipo profesional y científico, instrumentos de medida y de control, no clasificados en otra parte, y de aparatos fotográficos e instrumentos de óptica</b>	
3.8.5.1	Fabricación de equipo profesional y científico, instrumentos de medida y de control, no clasificados en otra parte	
3.8.5.1.1	Fabricación de instrumentos de precisión para medir y controlar de uso científico, profesional, industrial y comercial y sus repuestos y accesorios.	IV
3.8.5.1.2	Reparación de equipo profesional y científico, instrumentos de medida y de control (incluye también uso industrial y comercial) y sus repuestos y accesorios.	V
3.8.5.1.3	Instrumentos y otros artículos de uso médico quirúrgico.	IV
3.8.5.2	Fabricación de aparatos fotográficos e instrumentos de óptica	
3.8.5.2.1	Fabricación de instrumentos de óptica y artículos oftálmicos y fotográficos, tallado de lentes.	IV
3.8.5.2.2	Reparación de instrumentos de óptica y artículos oftálmicos.	V
3.8.5.3	Fabricación de relojes	
3.8.5.3.1	Fabricación de relojes, incluso relojes de control para fábricas y oficinas y sus repuestos y accesorios.	IV
3.9	<b>OTRAS INDUSTRIAS MANUFACTURERAS</b>	
3.9.0.1	Fabricación de joyas y artículos conexos	
3.9.0.1.1	Fabricación de joyas, incluso el labrado de piedras preciosas y semipreciosas.	V
3.9.0.2	Fabricación de instrumentos de música	
3.9.0.2.1	Fabricación de instrumentos musicales y sus repuestos y accesorios.	IV
3.9.0.3	Fabricación de artículos de atletismo y de deporte	
3.9.0.3.1	Fabricación de artículos de atletismo y de deportes.	IV
3.9.0.9	Industrias manufactureras diversas no clasificadas en otra parte.	
3.9.0.9.1	Fabricación lápices comunes y mecánicos, lapiceras estilográficas y esferográficas, incluso portaplumas.	III

CÓDIGO CIU	CONCEPTO	MOLESTIA
3.9.0.9.2	Fabricación de escobas, plumeros, brochas, cepillos, pinceles y afines.	IV
3.9.0.9.3	Fabricación y armado de letreros y anuncios de propaganda, luminosos o no.	IV
3.9.0.9.4	Baúles y valijas de cualquier material excepto cuero.	III
3.9.0.9.5	Estuches de toda clase.	IV
3.9.0.9.6	Artículos de nácar, carey, hueso, asta y Corozo.	III
3.9.0.9.7	Fabricación de paraguas y bastones.	V
3.9.0.9.8	Juguetes que no incluyan material plástico.	III
3.9.0.9.9	Adornos de fantasía y artículos afines.	V
3.9.0.9.99	Industrias manufactureras no clasificadas en otra parte.	II

CÓDIGO CIU	CONCEPTO	MOLESTIA
b)		
4	ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA	
4.1	Electricidad, gas y vapor	
4.1.1	Luz y fuerza eléctrica	
4.1.1.1	Energía eléctrica, generación. Pese al puntaje se admite en Capital Federal, restringida a áreas especiales.	I
4.1.1.2	Estaciones y Subestaciones de transformación de energía eléctrica.	IV
4.1.2	Producción y distribución de gas	
4.1.2.1	Producción de gas en fábrica para consumo doméstico e industrial.	I
4.1.2.2	Planta de fraccionamiento de gases licuados. Pese al puntaje se admite en Capital Federal, restringida a áreas especiales	I
4.1.3	Suministro de vapor y agua caliente	
4.1.3.1	Plantas generadoras de vapor para calefacción y fuerza motriz.	II
4.2	Obras hidráulicas y suministro de agua	
4.2.1	Abastecimiento de agua	
4.2.1.1	Planta potabilizadora de agua.	II
4.2.2	Servicios sanitarios	
4.2.2.1	Plantas de tratamiento e incineración de basura. Pese al puntaje se admite en Capital Federal, restringida a áreas especiales.	I
4.2.2.2	Planta de tratamiento y depuración de aguas servidas. Pese al puntaje se admite en Capital Federal, restringida a áreas especiales.	I
9	SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES	
9.5	Servicios personales y de los hogares	
9.5.1	Servicios de reparación, no clasificados en otra parte	
9.5.1.1	Reparación de calzado y otros artículos de cuero	
9.5.1.1.1	Reparación de calzado y otros artículos de cuero.	V
9.5.1.2	Talleres de reparaciones eléctricas	

CÓDIGO CIU	CONCEPTO	MOLESTIA
9.5.1.2.1	Reparación de receptores de radio y televisión, grabadores de sonido, tocadiscos y aparatos afines.	V
9.5.1.2.2	Reparación de heladeras, lavarropas, planchadoras, hornos eléctricos, acondicionadores de aire y afines.	IV
9.5.1.2.3	Reparación de aparatos pequeños tales como: planchas, tostadoras, afeitadoras, licuadoras, enceradoras, aspiradoras, secadores de cabello, etc.	V
9.5.1.2.9	Reparación de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico, no clasificados en otra parte.	IV
9.5.1.3	Reparación de automóviles y motocicletas	
9.5.1.3.1	Reparación de motocicletas y motonetas.	IV
9.5.1.3.2	Reparación de automóviles, excepto reparación de carrocerías y rectificación de motores.	IV
9.5.1.4	Reparación de relojes y joyas	
9.5.1.4.1	Reparación de relojes y joyas.	V
9.5.1.9	Otros servicios de reparación no clasificados en otra parte	
9.5.1.9.1	Reparación de bicicletas y triciclos.	V
9.5.1.9.2	Reparación de máquinas de escribir.	V
9.5.1.9.3	Reparación de máquinas fotográficas y equipos fotográficos.	V
9.5.1.9.4	Reparación de instrumentos musicales.	V
9.5.1.9.5	Reparación de cámaras y cubiertas (gomería).	IV
9.5.1.9.6	Reparación de máquinas de coser y tejer familiares y semi-industriales.	V
9.5.1.9.9	Otros servicios de reparación no clasificados en otra parte (incluye arreglo de paraguas y bastones, tijeras, cuchillos, plumas estilográficas, juguetes).	V
9.5.2	Servicio de lavandería, establecimientos de limpieza y teñido	
9.5.2.1	Servicios de lavandería, establecimientos de limpieza y teñido	
9.5.2.1.1	Lavanderías mecánicas o manuales. Limpieza en seco planchado y teñido de prendas de vestir, pieles, telas domésticas, alfombras. Si existe depósito o tanque de inflamables, no puede localizarse en el mismo predio donde haya uso residencial.	V
9.5.2.1.2	Reparación, reforma y almacenamiento de ropa, cobertores, frazadas, cortinas y otros textiles.	V

CUADRO N° 5.2.5: Clasificación de depósitos según molestias

INDEC	DEPÓSITOS	MOLESTIAS
1100	Minería	
1109	Combustibles sólidos.	I
1149	Minerales metalíferos.	II
1161	Petróleo y sus derivados.	I
1200	Pesca y caza	
1261	Pescados y mariscos.	II
1262	Producto de la caza (eviscerados).	II
1300	Agropecuaria	
1301	Alimento para aves y ganado.	III
1302	Aves, huevos y miel.	III
1302	Aves vivas.	I
1309	Cereales, oleaginosas, etc.	III
1310	Cueros y pieles (sin tratamiento).	I
1321	Frutas y hortalizas.	III
1322	Frutos del país.	III
1325	Ganado en pié.	I
1345	Lana sucia y algodón en rama.	I
	Pelo y cerda sin clasificar.	I
1373	Sub-productos ganaderos y agrícolas.	I
1377	Tabaco en hoja.	III
1400	Forestales	
1413	Durmientes, estacas y postes.	II
1449	Mimbre y paja.	III
1469	Rollizos.	II
1500	Alimentos y bebidas	
1501	Aceites.	III
1502	Azúcar.	III
1509	Cafés, té, yerbas y especias.	III
1510	Carnes, frescas y congeladas.	II
1511	Cervezas y bebidas sin alcohol.	III
1512	Comestibles en general.	III
1513	Chocolate y sus productos, caramelos y otros preparados de azúcar.	III
1517	Embutidos, fiambre y otros preparados a base de carnes.	III
1521	Frutas, legumbres y cereales, secos y en conserva en diversas formas.	III
1529	Harinas y subproductos de la molienda de trigo.	III
1549	Manteca, crema, leche y productos similares.	III
1549'	Queso.	III
1561	Productos de la industria fideera (pastas secas).	III
1562	Productos de la panificación.	IV
1585	Vinos.	III
1585'	Bebidas alcohólicas.	III

INDEC	DEPÓSITOS	MOLESTIAS
1600	Tabaco	
1609	Cigarrillos.	IV
1610	Cigarros, cigarritos y tabaco picado.	IV
1700	Textiles	
1721	Fibras textiles.	III
1729	Hilados, hilos y lanas.	IV
1777	Tejidos.	IV
1800	Confecciones	
1801	Artículos para bebés.	V
1805	Bonetería (camisas, corbatas, pañuelos, etc.).	V
1809	Confecciones y tienda en general.	V
1849	Mantelería y ropa de cama.	V
1850	Medias y artículos de punto.	V
1851	Mercerías.	V
1869	Roperías.	V
1873	Sombrerías.	V
1900	Maderas	
1945	Leña y carbón de leña.	I
1977	Tablas, tablones, tirantes, etc.	III
2100	Papel y cartón	
2117	Envases de papel y cartón.	IV
2161	Papel y cartón.	IV
2200	Artes gráficas	
2217	Editoriales, sin imprenta.	IV
2245	Librería y papelería.	IV
2261	Papeles impresos para decorar.	IV
2262	Papeles impresos para empaquetar.	IV
2300	Productos químicos, pintura y barnices	
2361	Pinturas y barnices.	III
2362	Productos químicos diversos.	I
2400	Productos farmacéuticos, de higiene y tocador	
2413	Drogas, especialidades medicinales.	III
2429	Herboristería.	III
2461	Perfume y productos de higiene y tocador.	III
2500	Artículos de caucho	
2501	Artículos de caucho para uso medicinal y del hogar.	IV
2509	Calzado de caucho.	IV
2510	Cámaras y cubiertas.	III
2600	Cueros y pieles curtidos y sus manufacturas	
2601	Almacenes de suelas.	III
2608	Marroquinería.	IV

INDEC	DEPÓSITOS	MOLESTIAS
2609	Calzado de cuero.	IV
2610	Cueros curtidos.	III
2611	Cueros salados, pickelados.	I
2661	Pieles curtidas.	IV
2677	Talabarterías.	III
2700	Materiales para la construcción	
2701	Artículos, plomería, electricidad, calefacción, obras sanitarias, etc.	IV
2745	Ladrillos, cemento, cal, arena, etc.	III
2761	Piedras, mármol, etc.	III
2762	Puertas, ventanas, armazones, etc.	III
2785	Vidrios y cristales.	III
2800	Artículos para el hogar	
2801	Acolchados y otros artículos de tapicería.	IV
2802	Alfombras.	IV
2803	Artefactos eléctricos, radios, televisores, heladeras, lavarropas, etc.	IV
2804	Artículos de bazar y menaje.	IV
2805	Artículos para limpieza.	III
2813	Discos.	IV
2849	Máquinas de coser.	V
2850	Muebles de hierro.	V
2851	Muebles de madera y mimbre.	IV
2900	Joyería, relojes y afines	
2921	Fantasías y bisutería.	V
2937	Joyas y piedras preciosas.	V
2961	Platería y similares.	V
2969	Relojes.	V
3100	Metales, excluido maquinaria	
3101	Artefactos y artículos en general de metales no ferrosos (cobre, bronce, aluminio, plomo, zinc, estaño, níquel, etc.)	III
3102	Artículos de hierro y acero.	IV
3129	Hierro y acero en barras, perfiles, chapas, etc.	III
3149	Metales no ferrosos en distintas formas.	III
3200	Vehículos y maquinaria (excluida la eléctrica)	
3201	Automotores, sus repuestos y accesorios.	III
3205	Bicicletas y sus repuestos y accesorios.	V
3217	Equipos y accesorios para el transporte por agua.	III
3218	Equipos y accesorios para el transporte ferroviario.	III
3219	Equipos y accesorios rurales (implementos agrícolas mecanizados).	III
3220	Equipos y aparatos científicos y de precisión (medicina, ingeniería, etc.)	V
3221	Equipos y maquinarias para la construcción.	III
3249	Maquinaria, instalaciones mecánicas para uso en la industria y sus repuestos y accesorios.	III
3250	Máquinas y equipos para oficinas (máquinas de escribir, calcular, contabilidad, etc.).	IV
3277	Triciclos y otros vehículos a pedal (excluidas bicicletas) sus repuestos y accesorios).	V

INDEC	DEPÓSITOS	MOLESTIAS
3300	Maquinaria y aparatos eléctricos	
3301	Aparatos y materiales para radiofonía y sus repuestos y accesorios.	IV
3302	Artículos y aparatos diversos para instalaciones eléctricas (lámparas, fusibles, toma-corrientes, etc.).	IV
3309	Cables y conductores de electricidad.	III
3349	Motores eléctricos y sus repuestos y accesorios.	III
3400	Ramos generales	
3401	Almacenes y proveedurías marítimas.	III
3402	Almacenes y ramos generales.	III
3900	Varios	
3901	Accesorios para farmacia, hospitales, etc.	IV
3902	Árboles y plantas.	III
3903	Armería sin depósito y cartuchos, balas, etc.	IV
3903'	Armería con depósito de cartuchos, balas, etc.	I
3904	Artículos musicales.	IV
3905	Artículos para deportes.	IV
3908	Útiles para comercios, industrias y profesional.	IV
3909	Consignatarios en general.	III
3911	Cuchillería.	V
3913	Desechos de hierro, acero y otros metales.	II



## ANEXO V

## Clasificación de vías

**V1:** Intercambiador de Tránsito Dr. Raúl Uranga, desde F. Soler hasta Blas Parera hasta Acceso Túnel Subfluvial.  
Av. de Circunvalación José Hernández hasta arroyo Las Tunas.  
Salellas (calle 823), desde Ruta 12 hasta Av. Almafuerite.  
Calle 825, desde Acceso Norte hasta Av. Almafuerite.  
Ruta Provincial N° 11, desde J. Báez hasta arroyo Los Berros.  
Acceso Norte, desde Av. de Circunvalación hasta arroyo Las Tunas.

**V2:** Sentido Norte-Sur

A. Medina, desde Av. Estrada hasta Av. Larramendi.  
Av. de Las Américas, desde El Paracao hasta J. Báez.  
Av. Ramírez, desde vías del FCGU hasta Av. de Las Américas.  
Av. Zanni, desde M. David hasta C. Larralde.  
S. Caputto, desde Av. de Circunvalación J. Hernández hasta J. Newbery.

## Sentido Este-Oeste

B. Larralde, desde Av. Zanni hasta Av. de Las Américas.  
Av. Estrada, desde A. Medina hasta terreno Fábrica de Cemento Portland.  
Av. A. de Larramendi, desde A. Medina hasta Puerto Bajada Grande.  
Don Bosco, desde Av. de Circunvalación José Hernandez hasta B. Parera.  
Av. Almafuerite, desde Av. de Circunvalación José Hernández hasta E. Carbó.  
J. Newbery, desde Ruta N° 12 hasta Avda. Zanni.

**V3:** Sentido Norte-Sur

Av. de Las Américas, desde Bv. Racedo hasta El Paracao.  
Av. Ramírez, desde A. Crespo hasta vías del FCGU.  
B. Parera, desde Av. de Circunvalación José Hernández hasta Av. Almafuerite.  
Av. Zanni, desde Av. Almafuerite hasta M. David.

## Sentido Este-Oeste

A. Crespo, desde F. Soler hasta Av. Ramírez.  
Av. Laurencena, desde Av. Ramírez hasta Güemes.

Av. Don Bosco, desde Blas Parera hasta Av. Ramírez.  
E. Crespo-D. J. Alvarez, desde Av. Almafuerite hasta Belgrano.  
Avda. Almafuerite, desde A. Carbó hasta Av. Ramírez.  
Bv. Racedo, desde Av. Ramírez hasta M. Caseros.  
Churruarín, desde Blas Parera hasta Av. Ramírez.

**V4:** Sentido Norte-Sur

Calle 141-139, R<sup>ca</sup> de Siria, desde Av. Larramendi hasta Ameghino.  
Ameghino, desde Urquiza hasta República de Siria.  
Selva de Montiel, desde Ituzaingó hasta Gral. Galán.  
F. Sánchez, desde Diamante hasta C. Calderón.  
Av. Ejército, desde Bv. Racedo hasta Gral. Alvarado.  
Intendente Bertozzi, desde Av. Rivadavia hasta Panamá.  
Patagonia, desde Panamá hasta Urquiza.  
Corrientes, desde Bv. Moreno hasta Colón.  
M. Caseros, desde E. Carbó hasta Bv. Racedo.  
Güemes, desde Av. Laurencena hasta Bv. Moreno.  
Salta, desde Bv. Moreno hasta Urquiza.  
Belgrano, desde Urquiza hasta Bv. Racedo.  
Güemes, desde Av. Laurencena hasta Bv. Moreno.  
Salta, desde Bv. Moreno hasta Urquiza.  
Belgrano, desde Urquiza hasta Bv. Racedo.  
Alsina, desde Echagüe, hasta Bv. Racedo.  
Soler, desde A. Crespo hasta Av. Almafuerite.  
R. Pérez, desde Av. Almafuerite hasta M. Sastre.  
Ayacucho, desde Don Bosco hasta Av. Almafuerite.

## Sentido Este-Oeste

Laprida, desde Buenos Aires hasta A. Medina.  
Urquiza, desde Av. Ramírez hasta Salta y desde Buenos Aires-Pellegrini hasta Patagonia-Ameghino.  
España, desde Pellegrini hasta Diamante.  
Ituzaingó, desde F. Sánchez hasta Ameghino.  
Casiano Calderón, desde Gral. Galán hasta Montiel.  
Bvard. Moreno, desde Av. Ramírez hasta Corrientes.  
Colón, desde Av. Ramírez hasta Corrientes.  
M. Sastre, desde R. Pérez hasta Av. Ramírez.  
Maciá, desde R. Pérez hasta Av. Ramírez.  
Gral. Galán, desde Av. Ejército hasta Montiel.

**V5:** Sentido Norte-Sur

Buenos Aires, desde Av. Rivadavia hasta Urquiza.  
Pellegrini, desde Urquiza hasta Paraguay.  
Corrientes, desde Colón hasta Urquiza.  
Monte Caseros, desde Urquiza hasta E. Carbó.

**Sentido Este-Oeste**

Colón, desde Corrientes hasta San Martín.

Gardel, desde San Martín hasta Buenos Aires.

Av. Echagüe, desde Av. Ramírez hasta H. Yrigoyen.

25 de Mayo, desde H. Yrigoyen hasta San Martín.

España, desde San Martín hasta Pellegrini.

Guaquaychú, desde Av. Ramírez hasta Monte Caseros.

E. Carbó, desde Belgrano hasta San Martín.

Paraguay, desde San Martín hasta Pellegrini.

## Notas

**Nota 1:**

La producción de fotografías, gráficos e ilustraciones fue llevada a cabo por personal y colaboradores de la Subsecretaría de Planificación y Gestión del Desarrollo de la Municipalidad de Paraná.

**Nota 2:**

Los volúmenes parcelarios graficados en cada uno de los Distrito (TÍTULO 1. De los distritos; SECCIÓN V: Normas particulares sobre parcelamiento y tejido urbano) son a modo ilustrativo.

