

Ordenanza N° 2856

EL CONCEJO MUNICIPAL

SANCIONA LA SIGUIENTE

**ORDENANZA N° 2856**

Art. 1).- Díctanse Normas Preventivas de Uso y Ocupación del Suelo para el Distrito de Esperanza.-

Art. 2).- Disposiciones particulares:

**2.1. USOS SUJETO A ESTUDIO**

Se admite la locación de los usos, previo estudio particularizado de factibilidad, de acuerdo al entorno.

2.1.1. Infraestructura de servicios: Planta fraccionada de gas licuado, Deposito de gas en garrafas.-

2.1.2. Servicios Sanitarios: Planta de tratamiento e incineración de basura.-

2.1.3. Sanidad: Hospital especializado con zona de repulsión.-

2.1.4. Depósitos: Clase I y II (Ver listado 2).-

2.1.5. Cultura, Culto y Esparcimiento: Boite, Cabaret, Club Nocturno, Confitería Bailable, Dancing, Discotecas, Juegos Electrónicos, superficie construida superior a 30 m2.-

2.1.6. Transporte: Garage para camiones y material rodante, público y privado. Garage, taller y mantenimiento para ómnibus, colectivos y camiones. Taller de ómnibus de larga distancia.-

2.1.7. Comercio Mayorista: Exposición y venta sin deposito. Exposición y venta con deposito y Exposición y venta con deposito de productos perecederos.-

2.1.8. Comercio Minorista: Clase I y II (Ver cuadro N° 1).-

2.1.9. Servicios : Clase I, II, III y IV (Ver cuadro N° 2).-

2.1.10. Deposito: Clase III (Ver listado N° 2).-

2.1.11. Industria: Clase I, II y III (Ver cuadro N° 1).-

2.2. Dispónese la zonificación de acuerdo a plano adjunto.-

**2.3. USOS PERMITIDOS CON RESTRICCIONES**

2.3.1. Industria: Clase IV en parcela de 500 m2 de uso exclusivo y Clase V en parcela de 250 m2, no requiere parcela de uso exclusivo (Ver listado N° 1).-

En ambos casos, se requiere guarda y/o estacionamiento de vehículos, 10 % de la Superficie cubierta, mínimo 25 m2; carga y descarga, en módulo cada 1.500m2 de superficie cubierta, mínimo 1 módulo (35 m2).-

**2.4. OCUPACIÓN DEL SUELO, SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL, ALTURA DE LA EDIFICACIÓN, DENSIDAD POBLACIONAL MÁXIMA**

2.4.1. Ocupación del Suelo:

Para zonas 1 y 2: en lotes no esquineros se admite una ocupación de parcela de 75 % de su superficie. En lotes esquineros se admite una ocupación del 100 % de su superficie.-

2.4.2. Superficie construida total:

Para zonas 1 y 2: la superficie construida total no podrá superar en 3 veces la superficie del terreno.-

## Ordenanza N° 2856

En todas las zonas restantes la superficie construida total no podrá superar la superficie de la parcela.-

2.4.3. Tendrá plena vigencia el Reglamento General de Edificación sancionado por Ordenanza N° 2382/82 y sus modificatorias, salvo en:

a) Centro de manzana, en el cual se deberá tomar 30 % en lugar de 20 % del lado de manzana.-

b) Obligatoriedad de dejar espacio reservado para cochera de 15 m<sup>2</sup>, y que en dicha superficie se pueda inscribir un rectángulo que su lado mínimo no sea inferior a los 2,40 m. libres de muros (sólo para viviendas) (Zonas 1, 2 y 3).- (Derogado por Art. 2) de la Ordenanza N° 3260/00)

c) La altura de la edificación no podrá superar los 12 m.

2.4.4. La densidad neta máxima se establecerá de acuerdo a las zonas determinadas.

Zonas 1 y 2 - Densidad neta máxima 700 ab/ha.

Zonas 3 y 4 - Densidad neta máxima 300 ab/ha.

Zonas 5, 6 y 7 - Densidad neta máxima 200 ab/ha.

A los efectos de determinar la densidad poblacional, se computarán dos habitantes por dormitorio proyectado, considerando como dormitorio, toda habitación adecuada a ese fin. En el cálculo respectivo de la densidad se tomará, en el caso de haber una fracción, el número par inmediato superior.

Se admitirá hasta una vivienda unifamiliar por parcela en áreas carentes de servicios de redes de agua potable y cloacas.-

Para la edificación de una vivienda unifamiliar en las parcelas destinadas a dicho uso, se aplicarán exclusivamente las limitaciones que resulten de FOS y FOT, sin restricción de densidad poblacional.- (Modificado por Art. 1) de la Ord. N° 2931/92)

## 2.5. PRODUCCIÓN PRIMARIA Y AGROINDUSTRIA

2.5.1. Zonificación:

a) Zonas 1, 2, 3, 3\*, 4, 5, 6, 7 y 7\* (Ver plano N° 1).-

b) Límite del área urbana (Ver plano N° 2).-

c) Límite del área de restricción a la localización de criaderos comerciales (Ver plano N° 2).-

2.5.2. Delimitación de zonas y áreas:

a) Delimitación de zonas (de acuerdo al croquis de fs. 35).-

b) Delimitación de áreas (igual que propuesta anterior).-

2.5.3. Localización de actividades de producción primaria y agroindustrias, de acuerdo a Cuadro N° 3, y a las zonas establecidas (Ver plano N° 1).

Art. 3).- Hasta la sanción de las Normas de Uso, Ocupación y Subdivisión del suelo, emisión de efluentes contaminantes sólidos, líquidos y/o gaseosos y la modificación de procesos productivos y/o incorporación de nuevos procesos, queda sujeto a estudio.-

Art. 4).- La presente regirá hasta la sanción de la Ordenanza de aprobación del Código de Normas de Uso, Ocupación y Subdivisión del Suelo del Distrito Esperanza, en el marco del Plan Regulador.-

Ordenanza N° 2856

Art. 5).- Suspéndase por el mismo plazo toda norma legal que se oponga a la presente y deróganse las Ordenanzas 2822/90 y 2845/91.-

Art. 6).- Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a reglamentar la presente Ordenanza.-

Art. 7).- Comuníquese al Departamento Ejecutivo.-

SALA DE SESIONES, Junio 27 de 1991.-

**ES COPIA FIEL**

**M. NORMA R. de PORTMANN**  
Secretaria

**HORACIO ISIDORO GAY**  
Presidente H.C.M.