



Victorica (LP), 14 de noviembre de 2.013

VISTO:

La necesidad de regular el crecimiento urbano y uso del suelo en la localidad de Victorica, y;

CONSIDERANDO:

QUE el propósito básico y la función de las regulaciones del uso del suelo es el de fijar zonas residenciales, comerciales e industriales, para que el uso de propiedad dentro de cada zona sea razonablemente uniforme;

QUE se establecen además restricciones adicionales que son detalladas, incluyendo requerimientos específicos como el tipo de edificios permitidos, tamaños y altura de edificios, número de habitaciones, superficies mínimas de lotes, cantidad de edificios por lote entre otras;

QUE se prevén espacios históricos o culturalmente importantes, en las que la regulación del uso del suelo requiera que estos sean preservados;

QUE las regulaciones para el uso del suelo no está limitado para el control del uso y de construcciones existentes sino fundamentalmente está diseñado para la guía futura del desarrollo;

QUE es facultad del Concejo Deliberante de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Municipalidades y Comisiones de Fomento, artículo 36°, inciso "6°", sancionar dicha normativa;

POR TODO ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE VICTORICA SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA:

ARTICULO 1°:

APRUEBESE el **CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE VICTORICA**, que como Anexo forma parte de la presente.

ARTICULO 2°:

ELEVESE copia de la presente al Departamento Ejecutivo Municipal a los efectos que estime corresponder.

ARTICULO 3°:

Comuníquese, Publíquese, dese al Libro de Ordenanzas, Cumplido que fuere, archívese

ORDENANZA MUNICIPAL N°: 1.816/13



CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DE VICTORICA

A N E X O I

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1°: Denominación: La presente Ordenanza, será conocida como Código de Ordenamiento Urbano de Victorica, y está compuesta también por el Plano N° 1 y 2 anexo a la misma.-

Artículo 2: Alcances de la Norma: Esta norma rige en todos aquellos asuntos vinculados directa o indirectamente con el uso del suelo y de los edificios, estructuras e instalaciones; con la apertura y ensanche de vías circulatorias; con la subdivisión y englobamiento de parcelas; con el tejido urbano, volúmenes edificables y espacios libres; con la preservación y conservación del patrimonio histórico, monumental, arquitectónico y paisajístico, así como en todo otro aspecto relacionado con el ordenamiento urbanístico del territorio de la ciudad de Victorica. La enumeración que precede es solo enunciativa y no excluye su aplicación a cualquier otro supuesto no previsto en la misma.

Artículo 3°: Alcances Jurisdiccionales: Están sujetos a las prescripciones de la presente Ordenanza a ella, los propietarios, profesionales, usuarios y empresas comprendidas en los asuntos y acciones enumeradas en el artículo anterior.

Artículo 4°: Incumplimiento: El incumplimiento de las obligaciones establecidas por esta Norma será sancionado por las autoridades municipales según lo dispuesto en el Código de Faltas Municipal.

Artículo 5°: Definiciones: Las palabras y expresiones técnicas utilizadas en este Código tienen los siguientes significados:

1) Relativos al terreno:

BLOQUE: unidad de terreno rodeada de calles, vías circulatorias u otra clase de espacio público.

ENGLOBAMIENTO: Unificación de dos o más parcelas

MANZANA: unidad de terreno rodeada de vía pública y/o registrada como tal en la dirección de Catastro, cuya superficie no sea superior a la hectárea y media y la longitud de sus lados no sea inferior a 50 m. ni superior a 150 m.

PARCELA: superficie indivisa designada como tal en los planos registrados por la autoridad competente. Se considera sinónimo de lote y terreno.

PARCELA DE ESQUINA: la que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.

PARCELA INTERMEDIA: aquella que no es de esquina y por lo tanto está rodeada lateralmente por otras parcelas.

PARCELA PASANTE: aquella conectada a la vía pública por dos frentes opuestos.

SUBPARCELA: unidad funcional o complementaria resultante de la subdivisión de una parcela por el Régimen de Propiedad Horizontal, Ley Nacional N° 13.512.

FRENTE DE PARCELA: línea comprendida entre las divisorias laterales, que limita una parcela con la vía pública o lugar público.



LÍNEA MUNICIPAL: línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para la futura vía pública.

LINEA DIVISORIA LATERAL DE PARCELA: la que intersecta la línea municipal o la línea divisoria de fondo.

LINEA DIVISORIA DE FONDO DE PARCELA: la correspondiente al o a los lados opuestos a la línea municipal de la parcela que completa el cierre del polígono definido por las líneas divisorias laterales y la línea municipal.

LINEA MUNICIPAL DE ESQUINA U OCHAVA: línea que deslinda la parcela de la vía pública o espacio público en el encuentro de dos calles.

VÍA PÚBLICA: espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito peatonal o vehicular por la municipalidad e incorporado al dominio público.

NIVEL DE VEREDA: cota de nivel de la vereda medida en el punto medio de la línea municipal que corresponde al frente de la parcela.

NIVEL DE CORDÓN: cota fijada por la municipalidad para el cordón de la calzada en el punto que corresponda con el punto medio del frente de parcela, y referido al plano de comparación para la nivelación general de la ciudad.

COTA DE PARCELA: plano correspondiente al nivel ± 0.00 de proyecto, ubicado como máximo a $+1.50$ sobre el nivel de vereda.

2) Relativos al uso:

USO DEL SUELO: función asignada a las parcelas o unidades de terreno de cada zona con relación a la actividad o conjunto de actividades posibles de desarrollar en las mismas.

USO PERMITIDO O CONFORME: todos los usos, ya sea predominante o complementarios que puedan radicarse en las parcelas de cada zona.

USO PROHIBIDO: todo el que no está específicamente permitido. Es una actividad que se considera inaceptable para una zona, y que no puede localizarse bajo ningún concepto.

USO NO CONFORME: uso no permitido en una zona, pero que constituye un hecho previo a la vigencia de este Código. Según los casos, se adoptarán medidas para neutralizar sus efectos negativos y, si fuese necesario, lograr su erradicación. Su existencia no posibilita el permiso de construcciones o habilitación de otros usos iguales o similares, así como la ampliación de las instalaciones existentes.

USO CONDICIONADO: uso no conforme cuya subsistencia puede admitirse, determinando pautas y criterios con respecto al control de sus efectos negativos, para no afectar los requerimientos de los usos predominantes y complementarios

USO PREDOMINANTE: actividad a desarrollar con las máximas posibilidades que contará con el estímulo de la acción oficial y prioridad respecto de los usos complementarios.

USO COMPLEMENTARIO: actividad a desarrollar destinada a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes dentro de la misma parcela o la misma zona.

USO ESPECÍFICO: se refiere a la localización de usos puntuales que no generen zonas, pues no depende de su agrupamiento sino del radio de captación de su actividad.

LOCAL: cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide o compartimenta un edificio.

LOCAL DE 1º, 2º, 3º, 4º o 5º CLASE: denominación establecida, según el destino o uso de cada parte de un edificio.

LOCAL DE PRIMERA CLASE: local que debe iluminar y ventilar a espacio libre urbano, dormitorios, comedores, salas de estar, living, bibliotecas, estudios, oficinas y todo otro local habitable.



LOCAL DE SEGUNDA CLASE: local que puede iluminar y ventilar a espacio libre urbano o a patio de segunda categoría, cocinas, cuartos de baño, escaleras principales, retretes, lavaderos, guardarropas.

LOCAL DE TERCERA CLASE: local que puede iluminar y ventilar a espacio libre urbano o por medios mecánicos que aseguren la renovación del aire y el acondicionamiento de la temperatura y la humedad interior. Locales para comercio y trabajo, locales bailables, depósitos comerciales e industriales, vestuarios colectivos de clubes y asociaciones, gimnasios y demás locales para deportes, laboratorio de análisis clínicos, sala de cirugía, sala de rayos X.

LOCAL DE CUARTA CLASE: escaleras secundarias, pasajes y corredores, vestíbulos, salas de espera anexas a oficinas vestidores anexas a dormitorios, despensas, depósitos no comerciales ni industriales, guardacoches.

LOCAL DE QUINTA CLASE: los locales auxiliares para servicios generales de un edificio y sin valor locativo independiente, como ser: portería, administración, cuarto de máquinas, dependencias de personal de servicio.

LOCAL HABITABLE: el que sea destinado para propósitos normales de habitación, trabajo o permanencia continuada de personas con exclusión de cocinas, lavaderos, cuartos de baños, retretes, despensas, depósitos, roperos, pasajes, vestíbulos y similares.

3) Relativos al Objeto de la Obra o Edificación:

CONSTRUIR: Edificar

AMPLIAR: Modificar un edificio aumentando la superficie y el volumen edificado; modificar la instalación aumentando la capacidad productiva existente; modificar una actividad agregando rubros no incorporados en el anterior uso del suelo registrado. En los dos últimos casos la ampliación puede producirse con o sin ampliación edilicia.

RECONSTRUIR: Edificar de nuevo en el mismo lugar, conservando el diseño y restituyendo los elementos constructivos a su estado original. Rehacer una instalación deteriorada.

REFORMAR: Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar uso y destino. Modificar una instalación sin modificar su capacidad productiva.

TRANSFORMAR O RECICLAR: Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso y destino, pero sin ampliar

4) Relativos a la delimitación del territorio:

AREA: ámbito resultante de la primera división que se hace sobre el territorio, con el fin de ordenar en forma general los distintos usos que en él se desarrollan.

AREA URBANA: territorio destinado a asentamiento poblacional intensivo, con uso predominante residencial, actividades terciarias, producción compatible, equipamientos y servicios comunitarios.

AREA SUBURBANA: territorio circundante al Área Urbana, con idénticas caracterización de usos, pero diferente conformación parcelaria.

AREA SUBRURAL: ámbito territorial destinado a la localización de usos agropecuarios de carácter intensivo. Admite la vivienda permanente aislada.

AREA RURAL: ámbito territorial destinado a la localización de usos agropecuarios de tipo extensivo. Ganadería de cría, tambos y agricultura extensiva y actividades forestales, extractivas e industriales. Admite la vivienda permanente aislada, el uso habitacional limitado y en correspondencia colonias agrícolas.

ZONA: polígono territorial delimitado que se pretende consolidar con características homogéneas al cual se le asignan usos y factores de ocupación del suelo, dimensiones mínimas de parcelas, características morfológicas y servicios públicos esenciales.



ZONIFICACIÓN: la zonificación consiste en la delimitación de zonas o polígonos territoriales que se caracterizan por su uso, grado de ocupación y subdivisión del suelo, dotación de servicios de infraestructura, morfología e intensidad poblacional.

ZONA CORREDOR DE SERVICIO: la destinada a la localización de actividades de prestaciones de servicio al transporte automotor de carga y de pasajeros, actividades agropecuarias y de servicios en general.

ZONA CENTRAL: comprende al sector donde se encuentra la mayor parte de las actividades institucionales, comerciales, financieras, administrativas, de amenidades y también residenciales, cuya escala de prestación de servicios alcanza a toda la región.

ZONA COMERCIAL: la destinada a la localización predominante de actividades comerciales y de servicio, siendo compatible con el uso residencial

ZONA DE ESPARCIMIENTO: la destinada principalmente a las actividades recreativas, pasivas o activas, con el equipamiento adecuado a dichos usos. El espacio deportivo y/o parquizado de los clubes se considera zona de esparcimiento semi-público.

ZONA INDUSTRIAL: la destinada a la localización de actividades industriales y de almacenaje, así como aquellos usos complementarios indispensables para asegurar su funcionamiento.

ZONA DE RESERVA PARA AMPLIACIONES O EXPANSIONES URBANAS: sectores a los que la asignación inmediata de usos y ocupación no resulta aconsejable pero que por su ubicación relativa respecto de la planta urbana, estarán sujetos en un futuro a requerimientos de carácter urbano.

ZONA RESIDENCIAL: la destinada a la localización de viviendas como uso predominante y a veces exclusivo, con el fin de garantizar y preservar condiciones aptas de habitabilidad.

ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA: la destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente.

ZONA RESIDENCIAL MIXTA: la destinada a localización de viviendas, actividades complementarias y de prestación de servicios. A los fines del presente Código, se las considera Zonas Mixtas.

5) Relativos al Tejido Urbano:

TEJIDO URBANO: conjunto de relaciones existentes entre los volúmenes edicios y el espacio urbano en que se desarrollan.

ALTURA MAXIMA DE EDIFICACIÓN: Plano vertical medido desde el nivel vereda hasta el borde superior del edificio que determina la altura máxima de edificación.

EDIFICIO: cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y que está fija al suelo en forma permanente.

EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS: el que puede extenderse hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE: aquel cuyos paramentos están retirados de las líneas divisorias de la parcela.

CENTRO LIBRE DE MANZANA: área no edificable destinada a espacio libre conformado por los retiros de fondo.

ESPACIO LIBRE URBANO: espacio aéreo comprendido entre los volúmenes edificados de la ciudad que permite lograr las condiciones de iluminación y ventilación, asoleamiento, privacidad, visual a exterior y a otros factores concernientes a la calidad ambiental que son requeridos por la Municipalidad para que los locales puedan ser habitables.

FACHADA PRINCIPAL: proyección hacia la vía pública del volumen exterior de un edificio sobre un plano vertical paralelo a la línea municipal.



FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS): porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con los usos establecidos. Los factores de ocupación del suelo, tienen carácter de máximos.

FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT): coeficiente que, multiplicado por la superficie de la parcela, determina la superficie cubierta total máxima edificable

LINEA DE EDIFICACIÓN: la que limita el área edificable de la parcela en el frente o próxima al frente de la misma. Dicha línea coincidirá con la Línea Municipal, salvo cuando se exigiera retiro obligatorio.

LINEA DE RETIRO: línea paralela a cualquiera de las líneas de deslinde de propiedad que limita el espacio construible de una parcela.

LINEA DE RETIRO DE FONDO: línea de traza paralela a las Líneas Municipales, que delimita el centro libre de manzana.

LINEA DE RETIRO LATERAL: traza del plano que limita lateralmente la edificación en relación a los ejes medianeros.

PATIO: es el espacio descubierto y libre de construcciones, que forma parte del espacio urbano, al cual ventilan e iluminan los locales de un edificio.

PATIO APENDICULAR: es el espacio descubierto, limitado por tres lados construidos, cuyo lado abierto limita con el espacio libre urbano, con dimensiones aptas para la iluminación y ventilación de locales.

PATIO DE PRIMERA CATEGORÍA: es el espacio descubierto, cuyas dimensiones resultan aptas para iluminar y ventilar locales de primera y tercera clase (de habitación y trabajo respectivamente). Se considera como espacio libre urbano.

PATIO DE SEGUNDA CATEGORÍA: es el espacio descubierto, cuyas dimensiones resultan aptas para iluminar y ventilar locales de segunda, cuarta y quinta clase.

PATIO INTERNO: es el espacio descubierto cerrado en todo su perímetro por construcción o que estando incorporado por uno de sus lados a otros espacios libres dentro de una parcela, no cumplimente las exigencias en cuanto a dimensiones y mínimos, o relaciones, fijadas en este Código.

COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (CAS): Porcentaje de la superficie total de la parcela que establece la superficie mínima libre de todo tipo de construcción, solado o impedimento a la absorción directa del agua por el suelo.

INDICE DE HACINAMIENTO O SUPERFICIE MINIMA POR PERSONA: Cantidad mínima de metros cuadrados de superficie cubierta por persona.

SUPERFICIE CUBIERTA: total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresuelos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

VOLUMEN EDIFICABLE: volumen máximo que puede construirse en una parcela, según las presentes normas.

VOLUMEN EDIFICADO: volumen total construido en la parcela.

CAPITULO II:

REGULACIÓN DE LA SUBDIVISION DEL SUELO

Artículo 6°: Subdivisión en Aéreas Urbanas: Las subdivisiones en las áreas urbanas se regirán por lo que establece este Código para cada zona en particular admitiéndose las subdivisiones de manzana y/o manzanas existentes sin parcelar o parcialmente parceladas, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- 1) Deberá asegurarse la dotación de agua potable, alumbrado público y electricidad domiciliaria
- 2) La eliminación de excretas no deberá contaminar la fuente de aprovisionamiento de agua.



3) Cuando la zona esté servida por red o ésta pase por el límite de la manzana, deberá efectuarse la extensión correspondiente de ser obligatoria la provisión de servicios. En todos los casos el organismo técnico de competencia deberá certificar la Aptitud Hidráulica del o de los predios.

Artículo 7°: Nuevos Amanzamientos: Los nuevos amanzamientos deberán armonizar con la trama de las zonas circundantes, particularmente con relación a las vías principales de circulación. Para los sectores a subdividir circundados por fracciones amanzanadas en tres o más de sus lados, la Municipalidad exigirá que se respeten las dimensiones y/o características de la trama existente.

Los nuevos amanzamientos no comprendidos en el párrafo anterior, deberán dotarse de un lado mínimo de sesenta metros, sobre una vía de circulación secundaria, y de cien metros sobre una vía de circulación principal.

La Municipalidad, determinará la estructura general del trazado y localización de reservas correspondientes a las zonas de Reserva para Ampliación o Expansión Urbana, así como de las respectivas etapas para su habilitación.

Artículo 8°: Subdivisión en Reservas para Ampliación Urbana: Las propuestas que se encaren por una entidad estatal o un promotor privado en una zona de reserva para ampliación urbana serán reguladas a través de la intervención de la Municipalidad, siguiendo el criterio general sustentado por el Plan de Ordenamiento Urbano.

Artículo 9°: Prohibición. Queda expresamente prohibida la materialización de construcciones de carácter permanente sobre la prolongación de las trazas de la red circulatoria urbana existente o de las trazas que surjan del estudio particularizado para la Reserva para Ampliación Urbana.

Artículo 10°: Autorización de subdivisión: La autorización de subdivisión estará condicionada por el número total de parcelas vacantes en las zonas adyacentes destinadas a ese uso a la fecha de la petición. No podrán habilitarse nuevas subdivisiones hasta tanto se encuentren construidas (o en construcción con más del 50% de las obras ejecutadas), más del 70% del número total de parcelas integrantes de las zonas de carácter similar y colindantes con el área de ampliación.

Artículo 11°: Propuesta de subdivisión: La propuesta de subdivisión deberá contemplar un Plan particularizado de la zona que contenga:

- 1) Justificación de la magnitud de la ampliación propuesta.
- 2) Precisión de los factores cuantitativos adoptados: dimensiones de las parcelas, cantidad de viviendas por parcela, factores de ocupación, retiros, etc.
- 3) Diseño de la trama circulatoria y su conexión con la red existente.
- 4) Emplazamiento y dimensiones de los espacios verdes y libres públicos, así como las reservas fiscales.
- 5) Programa previsto para la dotación de los servicios esenciales y para la provisión del equipamiento comunitario.

Artículo 12°: Subdivisión en Área Subrural: La subdivisión de parcelas en el Área Subrural se ajustará a las previsiones que para dicha Área determina la Ley de Catastro N° 935, Artículo 12° incisos c) y d) y artículo 71°



Artículo 13°: Apertura de Calles: La apertura de calles se hará de tal modo que garantice a estas un ancho mínimo de su perfil transversal de quince metros. La Municipalidad fijará las dimensiones mínimas en los casos de urbanizaciones especiales. Cuando se trate de prolongación de calles o avenidas existentes, se deberá mantener las dimensiones de las mismas.

Artículo 14°: Parcelamiento. Las dimensiones mínimas de parcelas serán las determinadas para cada zona, conforme a lo establecido en el presente Código. En todos los casos la relación entre ancho y fondo de parcela no será inferior a un tercio (1/3)

Artículo 15°: Forma. Las parcelas deberán ser preferentemente de forma rectangular; cuando no pueda serlo por razones de trazado o por situaciones de hecho, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- 1) El promedio ponderado de sus anchos no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido en la zona.
- 2) El frente no debe ser inferior a diez (10) metros.
- 3) La superficie de la parcela deberá ser apta (por su forma y dimensiones) para el adecuado desarrollo de un proyecto que utilice los valores máximos de los indicadores urbanísticos de la zona, considerando las restricciones que la pudiera afectar.

Artículo 16°: Parcelas de menores dimensiones: Podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas para la zona respectiva, con el fin de anexarlas a lotes linderos, cuando la operación tenga por objeto:

- 1) Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.
- 2) Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción.
- 3) Corregir una baja relación frente - fondo, entendiéndose por tal, la relación inferior a 1/3. En estos casos el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.
- 4) Transferir superficies entre lotes linderos para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores o equivalentes a la anterior.
- 5) Permitir englobamientos o unificaciones de parcelas a los efectos de incrementar la superficie permitida, aunque la parcela resultante no alcance a las dimensiones mínimas exigidas para cada zona. La parcela remanente no podrá tener dimensiones menores a las exigidas para cada zona, si el englobamiento se efectúa sólo parcialmente.

Artículo 17°: Parcelas interiores. Solo se permitirá crear parcelas interiores sin salida a la vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera, pero siempre que no se originen quiebres o martillos que representen una inconveniente solución urbanística. La parcela remanente deberá tener la superficie mínima establecida para la zona.

Artículo 18°: Parcelas edificadas: Al subdividir parcelas edificadas (con o sin plano de construcción previamente aprobado) las parcelas resultantes deberán cumplir con los factores de ocupación del suelo y ocupación total y las dimensiones mínimas de parcelas admitidas en la zona. La relación máxima entre ancho y fondo de un tercio (1/3), no será obligatoria en todos los casos de subdivisión de manzanas y macizos existentes, lo mismo que los que se creen de iguales dimensiones a fin de dar continuidad a la trama urbana del sector circundante.



Artículo 19°: Disposición de las parcelas. Las parcelas se dispondrán de tal modo en la manzana que las líneas divisorias laterales, en cuanto sea posible, determinen un ángulo recto con la LM o sigan el radio de la misma, en el caso de curvas.

Artículo 20°: Cesiones. En el momento de la efectiva incorporación al área urbana de las zonas de ampliación establecidas y/o en reestructuraciones dentro del área urbana, los propietarios de los predios involucrados cederán gratuitamente a la Municipalidad las superficies destinadas a los espacios circulatorios, verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público. A tal efecto se establece: 10% de la superficie a subdividir para espacios verdes y libres públicos y 4% para reservas para equipamiento comunitario de uso público.

Artículo 21°: Excepción: Quedan exceptuados de la obligación de ceder superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público los propietarios de predios cuya superficie sea igual o inferior a diez mil metros cuadrados (10.000 m²)

Artículo 22°: Aéreas verdes y Libres Públicas. Por ninguna razón podrá modificarse el destino de las áreas verdes y libres públicas, ni desafectarse para su transferencia a entidades o personas privadas, salvo el caso de permuta por otros bienes de similares características que permitan satisfacer de mejor forma el destino establecido.

Artículo 23°: Reservas para Equipamiento Comunitario. Las reservas para equipamiento comunitario de uso público podrán permutarse, una vez desafectadas de su destino original, por inmuebles de propiedad particular cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión que las preexistentes o ubicarlas en mejor situación para satisfacer el interés público.

Artículo 24°: Propaganda. Para proceder a la venta de tierras será obligatorio exhibir el plano de subdivisión aprobado, y en el que constará, la zona de acuerdo a la zonificación vigente y todo otro tipo de restricciones al dominio que se haya impuesto a las parcelas que se pretende enajenar.

Artículo 25°: Venta de parcelas no aprobadas. Si se anunciare la venta de parcelas provenientes de subdivisiones no aprobadas o no efectivizadas de acuerdo a planos aprobados, el Ejecutivo Municipal deberá impedir la realización de la misma y aplicar las sanciones pertinentes a los profesionales y/o propietarios. Idéntico criterio se adoptará para cualquier anuncio de venta de edificios construidos en parcelas no aprobadas o no efectivizadas de acuerdo a plano aprobado.

Artículo 26°: Urbanizaciones Especiales. Toda fracción de suelo urbano cuya superficie sea igual o mayor a 3500m². o tenga las características de manzana conformada, podrá ser objeto de fijación de normas particulares para el desarrollo de “proyectos urbanísticos de carácter integral”

Artículo 27°: Proyectos urbanísticos de carácter integral: Son los proyectos concebidos en forma global, que cuenten con un proyecto unitario que implique adecuación del predio, proyecto y ejecución de obras civiles, distribución edilicia, parcelamiento, resolución de provisión de servicios, circulaciones, estacionamiento y equipamiento comunitario (si correspondiera, por la índole del proyecto).



Artículo 28°: Conjuntos habitacionales: Los conjuntos habitacionales son un tipo de “proyectos urbanísticos de carácter integral”, que además de cumplir con los requisitos generales establecidos deberán asegurar:

- 1) Aptitud del predio (certificado de aptitud hidráulica y capacidad para fundar)
- 2) Provisión de agua potable, energía eléctrica, desagües pluviales, evacuación de líquidos cloacales sin que contamine los recursos acuíferos, tratamiento de vías de circulación que aseguren la accesibilidad al conjunto.
- 3) Dotación de equipamiento comunitario si el existente en un radio admisible no tiene capacidad de satisfacer las demandas de población a localizar.
- 4) Continuidad de vías de circulación principal.
- 5) Cumplimiento de las normas establecidas en la Ley 1914.

CAPITULO III

DISPOSICIONES SOBRE REGULACIÓN DE LA MORFOLOGÍA URBANA

Artículo 29°: Ocupación Del Suelo. Para cada zona el presente Código establece los indicadores urbanísticos que regulan la ocupación del suelo en términos de intensidad máxima admitida. Estos son el Factor de Ocupación del Suelo (FOS), el Factor de Ocupación Total (F.O.T), el Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS), la Cantidad de Viviendas por Parcela, y la Superficie Cubierta Mínima por Persona.

Artículo 30°: Factor De Ocupación Del Suelo (FOS). Se denomina Factor de Ocupación del Suelo a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela. A los efectos del cálculo del FOS deberá considerarse la proyección del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semicubiertas.

Artículo 31°: Superficies computables. Será computable para el FOS:

- 1) La superficie edificada por sobre el nivel de cota +/- 0.00 de la parcela.
- 2) La superficie conformada por voladizos, aleros, balcones o salientes que superen los 0.60 metros medidos desde el plano límite de la edificación.

Artículo 32°: Factor De Ocupación Total (FOT). Se denomina Factor de Ocupación Total a la relación entre la superficie cubierta máxima edificable y la superficie de la parcela. Se considera superficie cubierta edificable en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta, ubicadas por encima del nivel de la parcela, incluyendo espesores de tabiques, muros interiores y exteriores.

Artículo 33°: Superficies no computables: A los efectos del cómputo del FOT, no será considerada como superficie cubierta la correspondiente a:

- 1) La superficie conformada por voladizos, aleros, balcones o salientes hasta 0.60 metros medidos desde el plano límite de la edificación.
- 2) Los locales complementarios tales como sala de máquinas, tanques, lavaderos y depósitos ubicados en azoteas, siempre y cuando en su conjunto no superen una superficie equivalente al 50% de la superficie de la azotea.
- 3) La planta libre, entendiéndose por tal a la totalidad del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos lados mínimos abiertos, y que no constituya ningún tipo de local habitable.
- 4) Las cocheras ubicadas en subsuelo y todo local no habitable ubicado por debajo de la cota +/- 0.00 de la parcela



Artículo 34°: Coeficiente De Absorción Del Suelo (CAS): La superficie libre que resulte de la aplicación del FOS, deberá destinarse, de acuerdo a los porcentajes de CAS determinados en las respectivas Hojas de Zona, a terreno natural absorbente, forestado y parquizado.

Artículo 35°: Número de Viviendas por Parcela: Para cada zona el presente Código establece el número máximo de viviendas por parcela:

- 1) Para las zonas que carezcan de agua corriente y cloacas podrá realizarse una (1) vivienda unifamiliar por parcela correspondiente al grupo familiar, o el equivalente de una (1) vivienda cada trescientos metros cuadrados (300 m²) de superficie.
- 2) Para las zonas donde se permita la vivienda multifamiliar el número de unidades será la que surja de la respectiva Hoja de Zona.

Artículo 36°: Superficie Cubierta Mínima por Persona: Se establece como superficie cubierta mínima por persona un valor de quince metros cuadrados (15 m²) por habitante. A los efectos de su aplicación se fija lo siguiente:

- 1) En edificios de carácter residencial se computarán dos (2) personas por dormitorio proyectado.
- 2) En unidades de un solo ambiente se computarán dos (2) personas.
- 3) Para vivienda unifamiliar se computará la totalidad de la superficie cubierta.
- 4) Para vivienda multifamiliar se computará la totalidad de la superficie cubierta, previa deducción de las superficies correspondientes a espacios comunes e instalaciones complementarias.

Artículo 37°: Altura Máxima. La altura máxima de edificación queda definida en las correspondientes Hojas de Zona. La Municipalidad podrá aprobar proyectos que superen la altura máxima admitida, siempre que presenten soluciones urbanísticas más favorables que la aplicación de la norma general y cumplimenten todos los otros indicadores urbanísticos que lo afecten.

Artículo 38°: Excepción: Podrán superar la altura máxima admitida los cuartos de máquina, cajas de escalera, tanques, depósitos, chimeneas y lavaderos colectivos en las azoteas.

Artículo 39°: Conformación De Centro Libre De Manzana (Retiro De Fondo): A los efectos de materializar el centro libre de manzana se establece lo siguiente:

- 1) El retiro de la línea divisoria de fondo de la parcela deberá ser igual al veinte por ciento (20 %) del largo de la misma.
- 2) En ningún caso el retiro de fondo será inferior a 3 m.
- 3) Se permitirá la ocupación del espacio conformado por el retiro de fondo con instalaciones complementarias tales como, quincho, parrilla, vestuarios o similares, de acuerdo con las siguientes superficies y condiciones:

Superficie de lote (m ²)	Superficie de ocupación centro libre (m ²)
Hasta 500	15
500 a 800	20
800 o más	25

- a) No deberá ocuparse más de 1/3 sobre el eje medianero de fondo o un máximo de 3 m. en aquellos en que el tercio resulte menor.

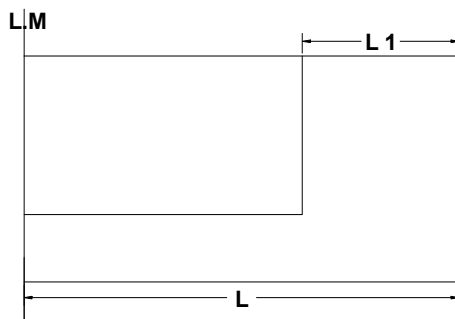


- b) El plano límite de altura para estas construcciones será 3 m. Sobre esta altura sólo se permitirán conductos de ventilación o humos. La cubierta no podrá ser accesible.
- 4) El espacio destinado a centro libre y/o retiro de fondo deberá estar convenientemente parquizado, debiendo destinarse al mismo, como mínimo el 40% de la superficie surgida del cálculo del Coeficiente de Absorción del Suelo.
- 5) Los cercos divisorios de predios en dicho espacio podrán ser de mampostería o cercos vivos hasta 2,00m.

Artículo 40°: Excepción: Quedan exceptuadas de la formación de centro libre de manzana aquellos casos previstos para planes integrales en los que se proyecten edificios aislados y la ampliación o reforma de edificios existentes destinados a equipamientos o infraestructura comunitaria, que no puedan - por razones funcionales- dar solución a este aspecto, casos en los que se deberán plantear alternativas de valor equivalente.

Artículo 41°: Retiro De Fondo Para Lotes Interiores: Se denomina lote interno al comprendido entre líneas divisorias de parcela y con acceso indirecto desde la vía pública. Se aplicará el siguiente esquema:

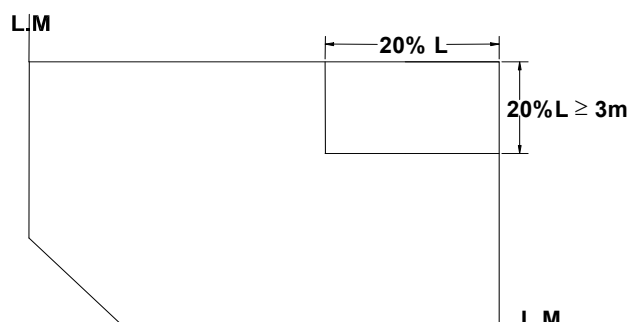
- 1) Para L1 de 10 m. no se exige fondo
- 2) Para L 1 de 10 m. y hasta 20 m. de fondo será de 3 m.
- 3) Para L 1 Mayor de 20 m. se aplica la fórmula $= 0,3 (L-20)$



- 4) Para el caso que, para la configuración del centro libre de manzana sea indiferente el sentido del espacio libre, podrá adoptarse la solución que favorezca una mejor orientación de la edificación.
- 5) En lotes internos se podrá construir únicamente una vivienda o una unidad correspondiente a otro uso permitido.

Artículo 42°: Retiro de Fondo de Lotes con Frentes a dos o más Calles. La Municipalidad fijará la forma de determinar el retiro de fondo, en cada caso particular, según la solución del proyecto presentado y el uso a que se destine.

Artículo 43°: Retiro de Fondo para Lotes Esquineros: Las parcelas dejarán el espacio libre que surja de la aplicación de la fórmula general según el siguiente esquema:





Se aplicará la fórmula para ambos frentes y se dejará libre el sector creado por la intersección de las dos líneas de fondo. Cuando en uno de los dos sentidos corresponda una dimensión inferior a 3 m, éste será el retiro mínimo.

Artículo 44°: Clasificación de los Patios. Los patios que sirvan para proporcionar iluminación y ventilación a los locales, según sus dimensiones y su función se clasifican en:

- 1) Patio de primera categoría
- 2) Patio de segunda categoría
- 3) Espacio libre urbano

Artículo 45°: Patio de Primera Categoría.- Es el que sirve como medio de iluminación y ventilación de locales de primera y tercera clase para viviendas unifamiliares. A tales fines se lo considera como Espacio Libre Urbano. Las dimensiones del patio de primera categoría: Superficie mínima: 12 m² - Lado mínimo: 3m

Artículo 46°: Patio de Segunda Categoría. Es el que sirve como medio de iluminación y ventilación de locales de segunda, cuarta y quinta clase. Las dimensiones del patio de segunda categoría: Superficie mínima: 8 m² - Lado mínimo: 2 m.

Artículo 47°: Espacio Libre Urbano: Es el que sirve como medio de ventilación e iluminación de locales de habitación (primera clase) y de trabajo (tercera clase). Conforman el espacio libre urbano:

- 1) El espacio de la vía pública y el generado por el retiro de frente
- 2) El centro libre de manzana
- 3) El espacio entre paramentos retirados de la línea divisoria lateral del predio, que vincule el centro libre de manzana con el espacio de la vía pública, con un retiro mínimo de 3m.
- 4) El espacio entre bloques de edificación dentro de una misma parcela, cuando la separación comprenda todo el ancho de la parcela y la distancia entre paramentos verticales, sea como mínimo de 6 m. En el caso de paramentos verticales de distinta altura, para el cálculo se tomará la altura promedio. Únicamente se admitirá la ocupación de un 20% de esta superficie para circulación y accesos.
- 5) El patio apendicular, considerando como tal:
 - a) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio de la vía pública, retiro de frente, centro libre de manzana o patio de fondo. La abertura de este patio deberá ser igual a dos veces la profundidad del mismo. Se exceptúa de cumplir esta relación la vivienda unifamiliar cuando dicho espacio se destine a cochera, debiendo ser el lado mínimo de 3 metros.
 - b) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio entre paramentos retirados como mínimo 3 m de la línea divisoria lateral del predio, cuando entre la abertura, sea el doble de la profundidad del mismo.
 - c) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio entre bloques de edificación de una misma parcela, cuando la abertura sea mayor al doble de la profundidad.

Artículo 48°: Retiros de Edificación de la Línea Municipal y Líneas Divisorias Laterales. Estos retiros se prohíben, son obligatorios u optativos (admitidos) según lo establecido en las normas generales sobre volumetría edilicia y en las especificaciones particulares contenidas en las Hojas de Zona, de igual manera que las distancias mínimas que deben respetar.



Artículo 49°: Muros y Cercos de Frente. En los casos que exista retiro de Línea Municipal, los cercos al frente no podrán tener muros que excedan de 2.10 metros de altura exigiéndose el tratamiento arquitectónico de los mismos. Podrán sobreelevarse hasta una altura de 2.10 metros como máximo los cerramientos tales como cercos vivos, alambre tejido o verjas, no pudiendo hacer uso del espacio determinado por el retiro de Línea Municipal, para depósitos de elementos de ninguna naturaleza.

Artículo 50°: Estacionamiento de Vehículos. En la construcción de nuevos edificios deberá dejarse lugar para estacionamiento, dichos espacios deberán figurar en los planos de obra, de acuerdo con las especificaciones de este artículo y cumpliendo los siguientes requisitos:

- 1) El estacionamiento podrá ser abierto, semicubierto o cubierto.
- 2) Para viviendas unifamiliares deberá preverse un módulo mínimo de 15 m².
- 3) Las cocheras colectivas se calcularán con un módulo de 25 m², estando incluidas en el mismo las circulaciones necesarias para el desplazamiento de otros vehículos.
- 4) La superficie destinada a estacionamiento se calculará de la siguiente manera:
 - a) Vivienda unifamiliar: un módulo por cada unidad.
 - b) Vivienda multifamiliar: 3.5 m² por habitante. Módulo mínimo de 25 m².
 - c) Hoteles, moteles, apart hotel u otros lugares de alojamiento temporario: Un módulo por cada habitación, para edificios cuya capacidad exceda las diez habitaciones.
 - d) Edificios de administración pública y/o privada: Un módulo cada 50 m². de superficie cubierta, para edificios de superficie igual o mayor a 250 m².
 - e) Edificios industriales o almacenaje: Un módulo cada cuatro empleados y/u obreros a partir de cinco por turno. Se tomará para la aplicación de este ítem al turno que cuente con mayor cantidad de personal.
 - f) Salas de espectáculos: Un módulo cada 20 asientos, para edificios cuya capacidad sea igual o superior a doscientas personas.
 - g) Lugares para prácticas deportivas recreativas: Un módulo cada diez espectadores
 - h) Establecimientos de enseñanza: Un módulo cada cuatro docentes y no docentes, para establecimientos con más de quince personas empleadas.
 - i) Establecimientos sanitarios: Un módulo cada 100 m². de superficie cubierta a partir de 500 m². y/o un módulo cada cinco camas. La Municipalidad determinará el criterio utilizar en función de las características del establecimiento.
 - j) Edificios comerciales: un módulo cada 100 m². de superficie cubierta, para edificios cuya superficie exceda los 250 m².
 - k) Autoservicios, supermercados y/o lotes con depósito cuyo salón de venta exceda los 150 m² cubiertos, deberán solucionarse las maniobras de carga y descarga dentro de los límites de la parcela.
 - l) En otros locales e instalaciones distintas a los mencionados precedentemente la Municipalidad determinará las exigencias al respecto, según el uso del proyecto particular presentado y conservando el espíritu de la presente norma.-

Artículo 51°: Ampliaciones o Reformas. En los casos de ampliación, reforma, transformación o reconstrucción de edificios, la Municipalidad determinará la superficie que debe destinarse para estacionamiento, de acuerdo al criterio general y lo establecido en el presente Código.



CAPITULO IV USOS DEL SUELO: DEFINICION Y CARACTERISTICAS

Artículo 52°: Industrias. Se consideran comprendidas todas aquellas actividades industriales destinadas a desarrollar un proceso tendiente a la conservación, obtención, reparación, fraccionamiento, y/o transformación en su forma, esencia, cantidad o calidad de una materia prima o material para la obtención de un producto nuevo, distinto o fraccionado de aquel, a través de un proceso inducido, repetición de operaciones o procesos unitarios o cualquier otro, mediante la utilización de maquinarias, equipos o métodos industriales.

Artículo 53°: Disposiciones Generales. Todas las industrias que a partir del momento de la vigencia de esta zonificación se radiquen en el Ejido Municipal de Victorica, deberán dar estricto cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Leyes N° 1914 (Ley Provincial Ambiental); N° 1630 (Contaminación Acústica) y N° 1508 (Emisión o descarga de efluentes líquidos y sus agregados)

Artículo 54°: Clasificación de Industrias. A los efectos de las presentes normas, las industrias se clasifican por el grado de molestia, insalubridad, peligrosidad, de la siguiente manera:

- 1) Industrias inocuas - Categoría 1
- 2) Industrias incómodas – Categoría 2
- 3) Industrias peligrosas – Categoría 3

Artículo 55°: Industrias Inocuas - Categoría 1. Son aquellas cuyo funcionamiento atiende al servicio exclusivo de aprovisionamiento o concurso de la población de la zona y que por sus características, volumen, condiciones de higiene, funcionamiento, proceso de elaboración, almacenaje, ausencia de proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvo, ruido, vibraciones), no producen, cada una de ellas inconvenientes, insalubridad, peligro, ni perjuicio alguno al bienestar de la población circundante, al tránsito y al estacionamiento, y a cualquier otro servicio público, ni contravienen disposiciones vigentes sobre aguas residuales.

Artículo 56°: Industrias Incómodas – Categoría 2. Son aquellas que sin llegar a configurar peligro o daño para la higiene, la salubridad o la seguridad, ni contravenir disposiciones vigentes sobre aguas residuales, por su volumen, funcionamiento y proceso de elaboración o almacenaje, producen inconvenientes originados por ruidos, vibraciones, proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvos), así como al tránsito y al estacionamiento y a cualquier otro servicio público.

Artículo 57°: Industrias Peligrosas - Categoría 3. Son aquellas que por sus características de elaboración, materia prima que emplea o productos elaborados, producen proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, o polvo) proliferación de insectos, roedores y otros animales perjudiciales, que configuren daño a la salubridad, higiene y el bienestar de la zona circundante y por ende de su personal, o que pueden ocasionar riesgos para la integridad física de las personas y los bienes, tales como incendios, propagación de fuego, explosiones y proyecciones agresivas al exterior.

Artículo 58°: Procedimiento para la Instalación de Establecimientos Industriales. A los efectos de considerar la localización de una actividad industrial, el particular solicitará a la Municipalidad el Certificado de Uso Conforme según lo establecido en el



presente Código. Si la actividad a instalar o las características del establecimiento no se encuadran en la zona de emplazamiento, la solicitud será inmediatamente denegada y se asesorará al particular sobre las áreas y zonas donde se admite la industria en cuestión.

Artículo 59°: Establecimientos Industriales de Primera Categoría: Los establecimientos industriales de Primera Categoría que empleen hasta cinco (5) personas como dotación total, incluyendo todas las categorías laborales y a sus propietarios, y disponga de una capacidad de generación o potencia instalada menor a (15) H.P, si bien deben ajustarse a las exigencias de la Ley N° 1914, estarán exceptuados de obtener la Declaración de Impacto Ambiental y podrán solicitar la habilitación industrial con sólo brindar un informe bajo declaración jurada de condiciones de su ubicación y características de su funcionamiento en orden a no afectar al medio ambiente, al personal y a la población.

Artículo 60°: Establecimientos Industriales Preexistentes. La totalidad de los establecimientos instalados deberán ser clasificados en una de las tres categorías de acuerdo con su nivel de complejidad. El Municipio procederá a evaluar la localización de la industria con relación a la zonificación establecida por el presente Código y definirá si se encuentra en zona apta a fin de ratificar o extender el Certificado de Uso conforme. Las industrias que se encuentren instaladas en zonas no aptas de acuerdo a lo establecido en el presente Código, quedarán zonificadas como Precinto, no pudiendo modificar sus instalaciones salvo que ello implique una mejora ambiental, tecnológica o productiva. En tal caso, quedará a criterio de la Municipalidad, la determinación de las condiciones e indicadores urbanísticos que deberán cumplimentarse para la readecuación, ampliación o reforma de las instalaciones industriales.

Artículo 61°: Talleres del automotor. Las construcciones destinadas a talleres deberán asegurar un acceso directo y exclusivo desde la línea municipal de un ancho mínimo de 2,50m. debidamente demarcado y provisto de piso pavimentado para el movimiento vehicular. En los casos en que la parcela afectada incluya vivienda y taller, estos deberán tener accesos independientes.

Todas las instalaciones del establecimiento que produzcan ruidos y/o vibraciones deberán cumplimentar un mínimo de separación de 0,30 m. de muros medianeros o divisiones de propiedades, pudiendo la Municipalidad, requerir separaciones mayores en relación a la maquinaria a instalar.

Artículo 62°: Clasificación. A los efectos de las presentes normas, los talleres se clasifican por el grado de molestia, insalubridad, peligrosidad, de la siguiente manera:

- 1) Talleres Categoría 1
- 2) Talleres Categoría 2
- 3) Talleres Categoría 3

Artículo 63°: Talleres Categoría 1: Comprende el siguiente tipo:

- a) Talleres del instrumental y accesorios: Comprende el montaje y/o reparación de cerrajería, cristales, tapicería, equipos sonoros, aire acondicionado.

Artículo 64°: Talleres: Categoría 2: Comprenden los siguientes tipos:

- a) Taller mecánico: Incluye aquellos donde se realice toda reparación mecánica de automotores, ya sea en forma conjunta o por especialidades, sean automóviles y automotores de transporte de pasajeros o carga que no excedan los 4000 kg



- b) Gomerías: Comprende la reparación y recambio de cubiertas y cámaras. Excluye la reconstrucción de las mismas.

Artículo 65°: Talleres Categoría 3. Se incluyen en esta clasificación los siguientes tipos:

- a) Taller de chapa y pintura: Comprende todos los trabajos de chapa y pintura
- b) Taller integral: Comprende toda reparación mecánica, eléctrica, de rectificación, accesorios, etc. que además incluya chapa y pintura.
- c) Taller de reparación de transporte: Comprende Transporte de pasajeros y cargas mayores de 4000 Kg. Máquinas destinadas a la actividad agrícola ganadera y construcciones civiles.

Artículo 66°: Depósitos. Clasificación. A los efectos de las presentes normas, los depósitos se clasifican por el grado de molestia, insalubridad, peligrosidad, de la siguiente manera:

- 1) Inocuos- Categoría 1
- 2) Incómodos Categoría 2
- 3) Peligrosos Categoría 3

Artículo 67°: Depósitos Inocuos – Categoría 1. Son aquellos anexos a los servicios comerciales y por lo tanto, estarán permitidos donde se localicen éstos, de acuerdo a lo establecido en las presentes normas siempre que no produzcan ningún tipo de inconvenientes, insalubridad, peligro, ni perjuicio de clase alguna a la población circundante y a sus bienes materiales: incluye además, depósitos destinados a productos no perecederos.

Artículo 68°: Depósitos Incómodos - Categoría 2. Son aquellos que sin llegar a configurar peligro o daño para la higiene, la salubridad o la seguridad, por su volumen, funcionamiento y proceso de almacenaje, producen inconvenientes originados por ruidos, vibraciones, proyecciones al exterior (olores, líquidos, polvos), así como al tránsito y al estacionamiento y a cualquier otro servicio público. Se incluyen depósitos minoristas y mayoristas.

Artículo 69°: Depósitos Peligrosos - Categoría 3. Son aquellos que por su volumen, características de funcionamiento y proceso de almacenaje producen proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, o polvo) proliferación de insectos, roedores y otros animales perjudiciales, que configuren daño a la salubridad, higiene y el bienestar de la zona circundante y por ende de su personal, o que pueden ocasionar riesgos para la integridad física de las personas y los bienes, tales como incendios, propagación de fuego, explosiones y proyecciones agresivas al exterior.

Artículo 70°: Prestaciones de servicios: A los efectos de las presentes normas, los servicios se clasifican de la siguiente manera:

- 1) Servicios a las personas y al sector terciario. Categoría 1. Comprende talleres o establecimientos de reparación de artículos para uso de la población y de las actividades del sector terciario
- 2) Servicios a la industria y equipamiento urbano. Categoría 2. Comprende talleres o establecimientos de reparación de artículos para las industrias y el equipamiento urbano.

Artículo 71°: Corralones de materiales de construcción: A los efectos de las presentes normas, los corralones de materiales de construcción se clasifican de la siguiente manera:



- 1) Categoría 1. Comprende exposición y venta solamente, depósito hasta 100 m², sin acopio.
- 2) Categoría 2. Comprende exposición y venta, con depósito sin materiales a granel se asimila a los depósitos de Categoría 2
- 3) Categoría 3. Comprende Exposición y venta con depósito a granel.

Artículo 72°: Usos varios: Se incluyen los siguientes:

1) **Hotelería.** Se consideran comprendidos en el rubro Hotelería, todos aquellos establecimientos en los que se preste el servicio de alojamiento a personas por lapsos no inferiores a veinticuatro (24) horas, según la siguiente clasificación:

- a) Hotel
- b) Hostería
- c) Motel
- d) Apart hotel
- e) Cabañas

2) **Hoteles Alojamiento.** Se consideran incluidos en este rubro todos los establecimientos (“alojamiento por horas”, “hoteles habilitados”, etc.) destinados a alojar pasajeros por lapsos inferiores a veinticuatro horas y que se hallen exentos de cumplir la obligación de registrar documentos de identidad en el Libro de Registro de Pasajeros. Estos establecimientos se podrán localizar en las zonas que específicamente determina este Código y en el Área Rural.

3) **Galerías Comerciales.** Se denominan galerías comerciales a los edificios o toda superficie que contenga locales o puestos independientes, de usos compatibles entre sí, y ubicados con su frente y acceso a un espacio común (nave, bóveda, vestíbulo central o calle interior a la parcela, cubierta o descubierta) para la circulación común y como medio de comunicación con la vía pública. Las galerías comerciales deben ventilar a espacio libre urbano o por medios mecánicos que aseguren la renovación del aire y el acondicionamiento de la temperatura y la humedad interior.

4) **Locales de Esparcimiento Nocturno.** Se consideran establecimientos de esparcimiento nocturno a los locales con las actividades indicadas a continuación:

- a) Confitería bailable, disco
- b) Bailanta, instalaciones para mega eventos

Dichos establecimientos deberán cumplir con todas las disposiciones provinciales que regulen la actividad, así como con las disposiciones municipales que se establezcan mediante ordenanza específica.

5) **Centrales de Servicios Públicos.** A los efectos de su localización, los establecimientos correspondientes a centrales de servicios públicos y/o sus oficinas (Cooperativas Eléctricas, Telefónica, Telefonía Celular, Correo Argentino, Policía, Bomberos, etc.) se consideran usos puntuales. Los anteproyectos de construcción, ampliación y/o modificaciones, se regirán por las prescripciones de este Código.

6) **Templos:** Los edificios destinados a cultos reconocidos oficialmente por el Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto, se considerarán usos puntuales. La Municipalidad determinará en cada caso las normas urbanísticas y arquitectónicas particularizadas en función de las características de la zona y los requerimientos funcionales del culto y dará aprobación al proyecto en tanto se ajuste a esas normas.

7) **Establecimientos dedicados a la Apicultura, a la Cría de Aves, Animales de Granja y Caballerizas.** Estos establecimientos deberán radicarse en las Áreas Subrural o Rural, según las disposiciones del presente Código, no pudiendo localizarse a una distancia menor de 1.000 m del límite de las Áreas Urbana y Suburbana.



- 8) Almacenaje de Granos - Silos. Estas instalaciones deberán localizarse en área rural, en zonas industriales o en las zonas donde expresamente se admita como uso predominante.
- 9) Salas de Extracción de Miel. Se denominan de este modo a los galpones destinados a acopio de material apícola y extracción de miel debiendo radicarse en las zonas habilitadas por el presente Código.
- 10) Hangares. Se denomina de este modo los galpones destinados a la guarda de aviones. Se podrán localizar en área suburbana y rural. Podrán incluir taller de reparaciones.
- 11) Servicios Fúnebres. Cuando las oficinas de receptoría incluyan locales de velatorios y/o de estacionamiento de unidades de servicio, deberán ubicarse en las zonas permitidas según la planilla de usos. No podrá ubicarse vivienda en la misma parcela y deberán cumplimentar todas las disposiciones vigentes en la materia.
- 12) Playas de Estacionamiento y Lavaderos para Camiones. Deberán ubicarse en zonas permitidas según la planilla de usos.

Artículo 73: Usos Puntuales: Los usos complementarios existentes en las distintas zonas, que constituyen equipamiento educacional, sanitario, cultural, de seguridad o infraestructura, podrán solicitar autorización para efectuar ampliaciones, o cualquier tipo de modificaciones, debiendo la Municipalidad dictaminar en cada caso, mediante resolución fundada, sobre la factibilidad de aprobación del proyecto presentado, en concordancia con el uso del edificio y las características de la zona respectiva. Las nuevas localizaciones deberán ajustarse a los indicadores establecidos en el presente Código.

Artículo 74º: Usos específicos: Deberán conservar el uso y su estado parcelario actual, debiendo resolver la Municipalidad sobre proyectos de ampliación, reconstrucción y/o transformación en los casos en que se hallen taxativamente normados.

Artículo 75º: Ferrocarril. El predio correspondiente a la Estación del Ferrocarril y la traza ferroviaria dentro del Ejido Urbano, quedan sujetos a estudio urbanístico para la formulación de normas particularizadas y proyectos específicos, tendientes a su rehabilitación, renovación y puesta en valor en el marco de los Lineamientos Estructurales de Ordenamiento de la Localidad - Programa de Mejoramiento de los Espacios Públicos.

CAPITULO V

ZONIFICACION

ZONA COMERCIAL E INSTITUCIONAL (ZC)

Artículo 76º: Delimitación. Designase como Zona Comercial e Institucional al conjunto de manzanas de la planta urbana de Victorica, comprendido: calle 13 entre calle 10 y calle 26, calle 26 entre calle 13 y calle 19, calle 19 entre calle 26 y calle 10, y calle 10 entre calle 19 y calle 13, según se indica en el Plano N° 1.-

Artículo 77º: Carácter: Destinado a actividades administrativas, comerciales, financieras, Institucionales y residenciales con máximas posibilidades constructivas y poblacionales.

Artículo 78º: Usos de suelo. Se establece el siguiente:

1) Uso predominante.

- a) Administración pública: oficinas con acceso de público, oficinas sin acceso de público; correo, telégrafo y teléfono central; sucursal de correos, teléfonos y



telégrafos; comisaría y/o destacamento policial; cuartel de bomberos, cuartel y/o destacamento.-

- b) Servicio: agencias comerciales, de turismo, etc.; oficinas privadas, bancos y entidades financieras; cooperativas y cajas de crédito.-
- c) Comercio mayorista: Sin depósito: exposición y ventas. Con depósito: de categoría 1 (uno). -
- d) Comercio minorista: Materiales de construcción: Sin depósito: exposición y ventas. Vestimenta: Con taller de categoría 1 (uno); equipamiento para el hogar, oficina y jardín; casa de remates e inmobiliarias; bazar y regalaría; artículos para el hogar, cristalería, audio y video; casa de antigüedades; librerías y papelerías; videoclub; instrumentos de precisión, musicales y disquería; juguetería y rodados; cotillón; botonerías, mercerías y fantasía; marroquinería; joyería y/o relojería; florería, venta de plantas y artículos de jardinería; grandes tiendas; galería comercial; artículos de deporte y camping; farmacia, perfumería; venta de telefonía celular; óptica, fotografía y ortopedia; armería y cuchillería; talabartería, zapatería; cerrajería, ferretería, herrajes, materiales eléctricos y de iluminación; pinturería, papeles pintados; vidrios y espejos; veterinaria con venta de animales menores y productos afines; máquinas de oficina (computación); máquinas, herramientas y equipos industriales; automóviles, exposición y ventas nuevos y usados; casa rodantes y embarcaciones, exposición y venta; repuestos y accesorios para automotores; motocicletas y bicicletas.-

2) **Uso complementario.**

- a) Residencia: vivienda unifamiliar; vivienda multifamiliar; casas de pensión.-
- b) Educación: guardería; preescolar; escuelas; institutos y academias; universidad o terciario.-
- c) Culto recreación y cultura: templo; bibliotecas; museo; exposiciones temporarias y/o permanentes; galerías de arte; auditorio o teatro al aire libre; cine-teatro; casas de fiesta y café concert; confitería bailable; club deportivo con instalaciones cubiertas; club social y cultural sin deportes; centro recreativo; natatorio cubierto; gimnasio sauna.-
- d) Sanidad: enfermería; consultorios externos; sanatorios y clínicas con internación; sanatorios y clínicas sin internación.-
- e) Infraestructura de servicios: planta transmisora de radio, emisores de tv y radiofónicas sin antena; central de teléfono.-
- f) Transporte: remises y coches de alquiler; estacionamiento de vehículos (uso principal); estacionamiento de vehículos (acompañado de otros usos).-
- g) Servicio: estudios y consultorios; hotel y hospedajes; laboratorios de análisis clínicos y no industriales; tintorería; lavadero automático; reparación de calzados, relojes y artículos personales; copias, reproducciones, fotografía; imprentas; servicios fúnebres; velatorios; servicio con algún proceso industrial o artesanal con grado de molestia 1, 2 y 3; peluquería y salón de belleza; sastrería, modista; bar-café, salón de té; confitería; heladería (elaboración y venta); pizzería (elaboración y venta); restaurante, casa de comidas; reparación de artefactos del hogar; cerrajería.-
- h) Comercio minorista: almacén; carnicería; panadería; frutería y verdulería; pescadería; café, té y especias; rotisería y fiambrería; venta de productos de granjas; venta de productos lácteos; elaboración y venta de pastas frescas; elaboración y venta de bombonería; venta de bebidas con y sin alcohol; supermercado; kioscos de diarios, golosinas, cigarrillos, lotería y polirrubros.-

3) **Uso prohibido.**

- a) Agricultura: cereales, oleaginosas y forrajeras; hortalizas, legumbres y huertas; frutales; flores y plantas; viveros.-



- b) Silvicultura: explotación de bosques; viveros de árboles forestales y frutales.-
- c) Ganadería y otros: cría e invernada de ganado, bovino, ovino y equino; cría e invernada de porcinos; tambos; feed lot; stud y caballerizas; cría de animales para pieles; criadero de aves; criadero de animales no comprendidos en otra parte; apicultura.-
- d) Pesca: criadero y vivero de peces.-
- e) Residencia: hogar de niños; asilos; geriátricos; conventos.-
- f) Culto, recreación y cultura: jardín zoológico y/o botánico; circo rodante; club deportivo con instalaciones al aire libre; canchas de paddle, golf, fútbol; club hípico; club de tiro; estadios; hipódromos; autódromos; velódromos; aeroclub.-
- g) Administración pública: regimiento.-
- h) Infraestructura de servicios: depósito de agua; depósito de gas; planta reductora de gas, planta de tratamiento de agua potable; planta de tratamiento de efluentes cloacales o industriales; estación de transformación eléctrica; planta transmisora de radio, emisoras de TV y radiofónicas con antenas.-
- i) Transporte: expreso de carga liviana y taxiflet; garaje para ómnibus y colectivos; estacionamiento descubierto para camiones y máquinas; terminal.-
- j) Servicio: hotel alojamiento; laboratorio de análisis industrial; cementerio; estación de servicios para automóviles y/o vehículos menores sin GNC y con GNC; estaciones de servicio para camiones, máquinas agrícolas e industriales; lavadero automático de autos; lavado, engrase de camiones y máquinas agrícolas e industriales, seguro con revisión de vehículos; taller automotor categoría 1, 2 y 3.-
- k) Comercio mayorista: con depósito de categoría 2 y 3.-
- l) Comercio minorista: hipermercado; materiales de construcción exposición y ventas con depósito; compra y venta de muebles y máquinas usadas; venta de sustancias químicas, caucho y plástico, agroquímicos; venta de carbón, leña y forrajes; venta de gas envasado; máquinas agrícolas; camiones y tractores.-

Artículo 79°: Subdivisión: Queda prohibida toda subdivisión de amanzanamiento existente. Todo nuevo parcelamiento debe realizarse en predios de frente mínimo de 10 m y superficie mínima de 300 m². Los predios deberán contar con frente directo a la vía pública. Se admitirá una tolerancia del 20% en la magnitud del lado mínimo, solo para el caso de subdivisión de parcelas donde se hayan construido, con anterioridad a la promulgación de la presente, unidades de viviendas independientes.

Artículo 80°: Indicadores urbanísticos. Se establecen los siguientes:

FOS: 0,7

FOT: 2,1

CAS: 15%

Vivienda por parcela: sin límite

Índice de Hacinamiento: 15 m² por habitante

Artículo 81°: Tejido: Se establece lo siguiente:

Retiro Frente: no

Retiro Lateral: no

Retiro Fondo: $(n-20)/2$ donde "n" es el largo del lote. Se podrá ocupar con dependencias de servicios en una planta.

Altura Máxima: 9 metros (3 niveles)

ZONA RESIDENCIAL URBANO (R1).

Artículo 82°: Delimitación. Designase como Zona Residencial Urbano 1, al conjunto de manzanas de la planta urbana de Victorica, comprendido dentro de los ejes de las



siguientes calles: calle 21 entre calle Avda. de Circunvalación (oeste) y calle 4; calle 4 entre calle 21 y calle 23, calle 23 entre calle 4 y calle 14, calle 14 entre calle 23 y calle 27, calle 27 entre calle 14 y calle 24, calle 24 entre calle 27 y calle 19, calle 19 entre calle 24 y calle 26, calle 26 entre calle 19 y calle 23, calle 23 entre calle 26 y Avenida Agustín Borthiry, Avenida Agustín Borthiry entre calle 23 y calle 5, calle 5 entre Avenida Agustín Borthiry y calle 2, calle 2 entre calle 5 y calle 7, calle 7 entre calle 2 y Avda. de Circunvalación (oeste), Avda. de Circunvalación (oeste) entre calle 7 y calle 9, calle 9 entre Avda. de Circunvalación (oeste) y calle 4, calle 4 entre calle 9 y pasaje ubicado entre calle 15 y calle 17, pasaje ubicado entre calle 15 y calle 17 entre calle 4 y Avda. de Circunvalación (oeste) Avda. de circunvalación (oeste) entre pasaje ubicado entre calle 15 y calle 17 y calle 21, según se indica en el Plano N° 1.-

Artículo 83°: *Carácter:* Destinado a la actividad residencial con equipamiento de apoyo, con máximas posibilidades constructivas y poblacionales.

Artículo 84°: *Usos de suelo.* Se establece el siguiente:

1) **Uso predominante.**

- a) Residencia: vivienda unifamiliar; vivienda multifamiliar;

2) **Uso complementario.**

- a) Residencia: hogar de niños; asilos; geriátricos; conventos; casas de pensión.-
b) Educación: guardería; preescolar; escuelas; institutos y academias; universidad o terciario.-
c) Culto, recreación y cultura: templo, bibliotecas; casas de fiesta y café concert; club deportivo con instalaciones al aire libre; club deportivo con instalaciones cubiertas; club social y cultural sin deporte; centro recreativo; natatorio cubierto; gimnasio, sauna, cancha de padle.-
d) Sanidad: enfermería; dispensario primeros auxilios, unidad sanitaria; consultorios externos; sanatorios y clínicas con internación; sanatorios y clínicas sin internación; hospital.-
e) Administración pública: comisaría, destacamento; cuartel de bomberos.- sucursal de correos, teléfono y telégrafos;
f) Infraestructura de servicios: depósito de agua, planta transmisora de radio, emisoras de TV y radiofónicas sin antenas.-
g) Transporte: remises, coches de alquiler; estacionamiento de vehículos (uso principal); estacionamiento de vehículos (acompañado de otros usos).-
h) Servicios: agencias de turismo, etc.; estudios y consultorios profesionales; oficinas privadas; laboratorios de análisis clínicos y no industrial; tintorería; lavadero automático; reparación de calzados, relojes y artículos personales; copias, reproducciones, fotografía, imprentas; servicios fúnebres y velatorios; servicio con algún proceso industrial o artesanal con grado de molestia 1, 2 y 3; peluquería y salón de belleza; sastrería, modista; bar-café, salón de té; confitería; heladería (elaboración y venta); pizzería (elaboración y venta); restaurante, reparación de artefactos del hogar; estación de servicios para automóviles y/o vehículos menores sin GNC; lavadero automático de autos; cerrajería.-
i) Comercio mayorista: sin depósito, exposición y ventas; con depósito de categoría 1.-
j) Comercio minorista: almacén; carnicería; panadería; frutería y verdulería; pescadería; café, té y especias; rotisería y fiambrería; venta de productos de granjas; venta de productos lácteos; elaboración y venta de pastas frescas; elaboración y venta de bombonería; venta de bebidas con y sin alcohol; supermercado; vestimenta; vestimenta con taller de categoría 1; casa de remates e inmobiliarias; bazar, regalos; librería y papelería; kioscos de diarios, golosinas,



cigarrillos, lotería y polirrubros; videoclub; instrumentos de precisión, musicales y disquería; farmacia, perfumería; talabartería, zapatería; ferretería, herrajes, materiales eléctricos y de iluminación; pinturería, vidrios y espejos; máquinas de oficina (computación), venta de carbón, leña y forrajes; venta de gas envasado.-

3) **Uso prohibido.**

- a) Agricultura: cereales, oleaginosas y forrajeras; hortalizas, legumbres y huertas; frutales; flores y plantas; viveros.-
- b) Silvicultura: explotación de bosques; viveros de árboles forestales y frutales.-
- c) Ganadería y otros: cría e invernada de ganado, bovino, ovino y equino; cría e invernada de porcinos; tambos; feed lot; stud y caballerizas; cría de animales para pieles; criadero de aves; criadero de animales no comprendidos en otra parte; apicultura.-
- d) Pesca: criadero y vivero de peces.-
- e) Culto, recreación y cultura; auditorio o teatro al aire libre; confitería bailable; jardín zoológico y botánico; circo rodante; canchas de paddle, golf, fútbol; club hípico; club de tiro; estadios; hipódromos; autódromos; velódromos; aeroclub.-
- f) Administración pública: cuartel y/o destacamento; regimiento
- g) Infraestructura de servicios: depósito de gas; planta reductora de gas, planta de tratamiento de agua potable; planta de tratamiento de efluentes cloacales o industriales; estación de transformación eléctrica; planta transmisora de radio, emisoras de TV y radiofónicas con antenas; central de teléfonos.-
- h) Transporte: expreso de carga liviana y taxiflet sin depósito; garaje para ómnibus y colectivos; estacionamiento descubierto para camiones y máquinas; terminal.-
- i) Servicio: bancos y entidades financieras; cooperativas y cajas de crédito; hotel y hospedajes; hotel alojamiento; laboratorio de análisis industrial; tintorería y lavandería con taller de trabajo; cementerio; servicio con grado de molestia 1 y 2 estaciones de servicios para camiones, máquinas agrícolas e industriales; lavado, engrase, de camiones y máquinas agrícolas e industriales; seguro con revisión de vehículos; taller automotor categorías 1, 2 y 3.-
- j) Comercio mayorista: con depósito categorías 2 y 3.-
- k) Comercio minorista: hipermercado; materiales de construcción (exposición y ventas) con y sin depósitos; equipamiento hogar, oficina y jardín; compra y venta de muebles y máquinas usadas, venta de sustancias químicas, caucho y plástico, agroquímicos; venta de carbón, leña y forrajes; veterinaria con venta de animales menores y productos afines; venta de gas envasado; máquinas, herramientas y equipos industriales; máquinas agrícolas; automóviles, exposición y ventas nuevos y usados; casa rodantes y embarcaciones, exposición y venta; repuestos y accesorios para automotores; camiones y tractores; motocicletas y bicicletas.-

Artículo 85°: Subdivisión: Queda prohibida toda subdivisión de amanzanamiento existente. Todo nuevo parcelamiento debe realizarse en predios de frente mínimo de 10 m y superficie mínima de 300 m². los predios deberán contar con frente directo a la vía pública. se admitirá una tolerancia del 20% en la magnitud del lado mínimo, solo para el caso de subdivisión de parcelas donde se hayan construido, con anterioridad a la promulgación de la presente, unidades de viviendas independientes.

Artículo 86°: Indicadores urbanísticos. Se establecen los siguientes:

FOS: 0,6

FOT: 1,2

CAS: 15%

Vivienda por parcela: sin límite

Índice de Hacinamiento: 15 m² x habitante



Artículo 87°: Tejido: Se establece lo siguiente:

Retiro Frente: no

Retiro Lateral: no

Retiro Fondo: $(n-20)/2$ donde “n” es el largo del lote. Se podrá ocupar con dependencias de servicios en una planta

Altura Máxima: 9 metros (3 niveles)

Artículo 88°: Espacios con fines recreativos. La Municipalidad realizará los estudios particularizados a fin de la localización de espacios con fines recreativos, de acuerdo a las previsiones de la propuesta de ordenamiento del núcleo.

RESERVA DE EXPANSION URBANA (REU).

Artículo 89°: Delimitación. Designase como Reserva de Expansión Urbana al conjunto de manzanas de la planta urbana de Victorica, comprendido dentro de los ejes de las siguientes calles: calle 31 entre calle 12 y calle 28, calle 28 entre calle 31 y calle 23, calle 23 entre calle 28 y calle 24, calle 24 entre calle 23 y calle 27, calle 27 entre calle 24 y calle 14, calle 14 entre calle 27 y calle 23, calle 23 entre calle 14 y calle 10, calle 10 entre calle 23 y calle 25, calle 25 entre calle 10 y calle 12, calle 12 entre calle 25 y calle 31, calle 7 entre Avenida de Circunvalación (oeste) y calle 2, calle 2 entre calle 7 y calle 5, calle 5 entre calle 2 y Avenida Agustín Borthiry, Avenida Agustín Borthiry entre calle 5 y calle 1, calle 1 entre Avenida Agustín Borthiry y calle 22, calle 22 entre calle 1 y calle 3, calle 3 entre calle 22 y calle 8, calle 8 entre calle 3 y Avenida de Circunvalación (norte) Avenida de Circunvalación (norte) entre calle 8 y Avenida de Circunvalación (oeste), Avenida de Circunvalación (oeste) entre Avenida de Circunvalación (norte) y calle 7.

Artículo 90°: Carácter: Destinado a la futura ampliación urbana. Queda sujeto a restricciones para el uso, que significa la prohibición de erigir edificaciones hasta tanto se cumplimenten las condiciones de saneamiento, que serán establecidas mediante estudio particularizado por la Municipalidad.-

ZONA RESIDENCIAL MIXTO (RM).

Artículo 91°: Delimitación. Designase como Zona Residencial Mixto al conjunto de manzanas de la planta urbana de Victorica comprendido dentro de los ejes de las siguientes calles: calle 50 entre calle 33 y calle 35, calle 35 entre calle 50 y calle 36, calle 36 entre calle 35 y calle 33, calle 33 entre calle 36 y calle 50, según se indica en el Plano N° 1.- Se excluye los espacios pertenecientes al Ferrocarril.

Artículo 92°: Carácter: Destinado a la actividad residencial que admite talleres o depósitos de bajo grado de perturbación.

Artículo 93°: Usos de suelo. Se establece el siguiente:

1) **Uso predominante.**

a) Residencia: vivienda unifamiliar.-

b) Servicio: taller automotor categoría 1 y 2.-

c) Comercio mayorista: sin depósito, exposición y venta; con depósito categorías 1 y 2.-

2) **Uso complementario.**

a) Residencia: casa de pensión.-



- b) Educación: guardería, preescolar; escuela EGB.-
- c) Culto, recreación y cultura: templo; biblioteca local; club social y cultural sin deportes.-
- d) Sanidad: enfermería; dispensario de primeros auxilios, unidad sanitaria; sanatorio, clínica sin internación.-
- e) Administración pública: sucursal de correos, teléfono y telégrafos; comisaría – destacamento.-
- f) Infraestructura de servicio: depósito de agua; planta transmisora de radio, emisoras de TV y radiofónicas con antena.-
- g) Transporte: expreso de carga liviana y taxiflet sin depósito; garaje para ómnibus y colectivos; remises y coches de alquiler.-
- h) Servicio: estudios y consultorios profesionales individuales; lavadero automático; reparación de calzados, relojes y artículos personales; copias, reproducciones, fotografía con excepción de imprentas; servicios con algún proceso industrial o artesanal con grado de molestia 1, 2 y 3; peluquería, salón de belleza; sastrería, modista; bar – café – salón de té; confitería; heladería (elaboración y venta); pizzería (elaboración y venta); restaurante, casa de comidas; reparación de artefactos del hogar; estación de servicios para automóviles y/o vehículos menores sin GNC y con GNC; lavadero automático de autos; lavado, engrase, de camiones y máquinas agrícolas e industriales; seguro con revisión de vehículos; cerrajería de automotores.-
- i) Comercio minorista: almacén; carnicería; despacho de pan, panadería; frutería y verdulería; pescadería; café, té y especias; comidas para llevar; rotisería y fiambrería; venta de productos de granjas; venta de productos lácteos; elaboración y venta de pastas frescas; elaboración y venta de bombonería; venta de bebidas con y sin alcohol; supermercado; vestimenta con taller de categoría 1; compra y venta de muebles y máquinas usadas; bazar – regalos; kiosco de diarios, cigarrillos, golosinas, lotería, poli rubros, etc.; video club; farmacia; perfumería; talabartería, zapatería; cerrajería, ferretería, herrajes, materiales eléctricos y de iluminación; pinturería, papeles pintados; vidrios y espejos; venta de carbón, leña y forrajes; veterinaria con venta de animales menores y productos afines; venta de gas envasado; repuestos y accesorios para automotores; camiones y tractores; motocicletas y bicicletas.-

3) **Uso prohibido.**

- a) Agricultura: cereales, oleaginosas y forrajeras; hortalizas, legumbres y huertas; frutales; flores y plantas; viveros.-
- b) Silvicultura: explotación de bosques; viveros de árboles forestales y frutales.-
- c) Ganadería y otros: cría e invernada de ganado, bovino, ovino y equino; cría e invernada de porcinos; tambos; feed lot; stud y caballerizas; cría de animales para pieles; criadero de aves; criadero de animales no comprendidos en otra parte; apicultura.-
- d) Pesca: criadero y vivero de peces.-
- e) Residencia: vivienda multifamiliar; hogar de niños; asilos; geriátricos; convento.-
- f) Educación: escuela polimodal y/o técnica; escuela con internado; escuela diferenciada; institutos, academias; universidad o terciaria.-
- g) Culto, recreación y cultura: biblioteca central; museo; exposiciones temporarias y/o permanentes; galerías de arte; auditorio o teatro al aire libre; cine-teatro; casas de fiesta y café concert; confitería bailable; jardín zoológico – botánico; circo rodante; club deportivo con instalaciones cubiertas; club deportivo con instalaciones al aire libre; centro recreativo; natatorio cubierto; gimnasio – sauna; canchas de paddle, golf, fútbol; club hípico; club de tiro; estadio, hipódromo; autódromo; velódromo; aeroclub.-



- h) Sanidad: consultorios externos; sanatorios, clínicas con internación; hospital; clínica psiquiátrica.-
- i) Administración pública: oficinas con y sin acceso de público; correo, telégrafos y teléfono central; cuartel de bomberos; cuartel – destacamento; regimiento.-
- j) Infraestructura de servicios: depósito de gas; planta reductora de gas, planta de tratamiento de agua potable; planta de tratamiento de efluentes cloacales o industriales; estación de transformación eléctrica; planta transmisora de radio, emisoras de TV y radiofónicas sin antenas; central de teléfonos.-
- k) Transporte: estacionamiento descubierto para camiones y máquinas; terminal; estacionamiento de vehículos (uso principal); estacionamiento de vehículos (acompañado de otros usos).-
- l) Servicio: agencias comerciales, turismo, etc.; estudios y consultorios profesionales agrupados; oficinas privadas; bancos y entidades financieras; cooperativas y cajas de crédito; hotel con más de 50 (cincuenta) camas; hotel con menos de 50 (cincuenta) camas y hospedajes; hotel alojamiento; laboratorio de análisis clínicos y no industrial; laboratorio de análisis industrial; tintorería – lavandería con y sin taller de trabajo; servicios fúnebres oficinas; servicios fúnebres con depósitos y garajes; velatorios; cementerio; servicio con grado de molestia 1 y 2 estaciones de servicio para camiones, máquinas agrícolas e industriales; taller automotor categoría 3.-
- m) Comercio mayorista: con depósito categoría 3.-
- n) Comercio minorista: hipermercado; materiales de construcción (exposición y venta con y sin depósito); máquinas, herramientas y equipos industriales; máquinas agrícolas; automóviles exposición y venta de nuevos y usados; casas rodantes, embarcaciones, exposición y venta.-

Artículo 94°: Subdivisión: Queda prohibida toda subdivisión de amanzamiento existente. Todo nuevo parcelamiento debe realizarse en predios de frente mínimo de 12 m y superficie mínima de 360 m². Los predios deberán contar con frente directo a la vía pública. Se admitirá una tolerancia del 20% en la magnitud del lado mínimo, solo para el caso de subdivisión de parcelas donde se hayan construido, con anterioridad a la promulgación de la presente, unidades de viviendas independientes.

Artículo 95°: Indicadores urbanísticos. Se establecen los siguientes:

FOS: 0,6

FOT: 1,2

CAS: 15%

Vivienda por parcela: una

Índice de Hacinamiento: 15 m² x habitante

Artículo 96°: Tejido: Se establece lo siguiente:

Retiro Frente: mínimo 3 metros

Retiro Lateral: mínimo 3 metros en uno de los laterales

Retiro Fondo: dependencias de servicios de una planta

Altura Máxima: 7,5 metros (2 niveles)

RESERVA RESIDENCIAL MIXTA (RRM)

Artículo 97°: Delimitación. Designase como Reserva Residencial Mixto (RRM):

-Al sector delimitado al este, noreste y al sur por el límite de la zona de reserva de residencial exclusivo, al Oeste por las vías del ferrocarril y al norte por los límites de las zonas servicios de ruta, equipamiento recreativo y residencial mixto.



- Al sector delimitado al Noreste por circunvalación, al Sur este por las vías del ferrocarril y al Oeste por el limite del ejido municipal.
- Al sector delimitado al sureste por los bordes de la circunvalación oeste, al este por la ruta provincial 105 y al Norte por el camino vecinal 14B, por camino vecinal sin nombre paralelo al 14B, y al oeste pro camino vecinal sin nombre según se indica en el Plano N° 1

Artículo 98°: *Carácter:* Destinado a la actividad residencial que admite talleres o depósitos de bajo grado de perturbación.

Artículo 99°: *Usos de suelo.* Se establece el siguiente:

1) Uso predominante.

- a) Residencia: vivienda unifamiliar.-
- b) Servicio: taller automotor categoría 1 y 2.-
- c) Comercio mayorista: sin depósito, exposición y venta; con depósito categorías 1 y 2.-

2) Uso complementario.

- a) Residencia: casa de pensión; complejos de cabañas, depts. de alquiler temporario.
- b) Educación: guardería, preescolar; escuela.-
- c) Culto, recreación y cultura: templo; biblioteca local; club social y cultural sin deportes.-
- d) Sanidad: enfermería; dispensario de primeros auxilios, unidad sanitaria; sanatorio, clínica sin internación.-
- e) Administración pública: sucursal de correos, teléfono y telégrafos; comisaría – destacamento.-
- f) Culto, recreación y cultura: auditorio o teatro al aire libre, club deportivo con instalaciones cubiertas; club deportivo con instalaciones al aire libre; centro recreativo; natatorio cubierto; gimnasio – sauna; canchas de paddle, golf, fútbol;
- g) Infraestructura de servicio: depósito de agua; planta transmisora de radio, emisoras de TV y radiofónicas con antena.-
- h) Transporte: expreso de carga liviana y taxiflet sin depósito; garaje para ómnibus y colectivos; remises y coches de alquiler.-
- i) Servicio: estudios y consultorios profesionales individuales; lavadero automático; reparación de calzados, relojes y artículos personales; copias, reproducciones, fotografía con excepción de imprentas; servicios con algún proceso industrial o artesanal con grado de molestia 1, 2 y 3; peluquería, salón de belleza; sastrería, modista; bar – café – salón de té; confitería; heladería (elaboración y venta); pizzería (elaboración y venta); restaurante, casa de comidas; reparación de artefactos del hogar; lavadero automático de autos; seguro con revisión de vehículos; cerrajería de automotores.-
- j) Comercio minorista: almacén; carnicería; despacho de pan, panadería; frutería y verdulería; pescadería; café, té y especias; comidas para llevar; rotisería y fiambrería; venta de productos de granjas; venta de productos lácteos; elaboración y venta de pastas frescas; elaboración y venta de bombonería; venta de bebidas con y sin alcohol; supermercado; vestimenta con taller de categoría 1; compra y venta de muebles y máquinas usadas; bazar – regalos; kiosco de diarios, cigarrillos, golosinas, lotería, poli rubros, etc.; video club; farmacia; perfumería; talabartería, zapatería; cerrajería, ferretería, herrajes, materiales eléctricos y de iluminación; pinturería, papeles pintados; vidrios y espejos; venta de carbón, leña y forrajes; veterinaria con venta de animales menores y productos afines; venta de gas envasado; repuestos y accesorios para automotores; camiones y tractores; motocicletas y bicicletas.-



3) **Uso prohibido.**

- a) Agricultura: cereales, oleaginosas y forrajeras; hortalizas, legumbres y huertas; frutales; flores y plantas; viveros.-
- b) Silvicultura: explotación de bosques; viveros de árboles forestales y frutales.-
- c) Ganadería y otros: cría e invernada de ganado, bovino, ovino y equino; cría e invernada de porcinos; tambos; feed lot; stud y caballerizas; cría de animales para pieles; criadero de aves; criadero de animales no comprendidos en otra parte; apicultura.-
- d) Pesca: criadero y vivero de peces.-
- e) Residencia: vivienda multifamiliar; hogar de niños; asilos; geriátricos; convento.-
- f) Educación: escuela polimodal y/o técnica; escuela con internado; escuela diferenciada; institutos, academias; universidad o terciaria.-
- g) Culto, recreación y cultura: biblioteca central; museo; exposiciones temporarias y/o permanentes; galerías de arte; cine-teatro; casas de fiesta y café concert; confitería bailable; jardín zoológico – botánico; circo rodante; club hípico; club de tiro; estadio, hipódromo; autódromo; velódromo; aeroclub.-
- h) Sanidad: consultorios externos; sanatorios, clínicas con internación; hospital; clínica psiquiátrica.-
- i) Administración pública: oficinas con y sin acceso de público; correo, telégrafos y teléfono central; cuartel de bomberos; cuartel – destacamento; regimiento.-
- j) Infraestructura de servicios: depósito de gas; planta reductora de gas, planta de tratamiento de agua potable; planta de tratamiento de efluentes cloacales o industriales; estación de transformación eléctrica; planta transmisora de radio, emisoras de TV y radiofónicas sin antenas; central de teléfonos.-
- k) Transporte: estacionamiento descubierto para camiones y máquinas; terminal; estacionamiento de vehículos (uso principal); estacionamiento de vehículos (acompañado de otros usos).-
- l) Servicio: agencias comerciales, turismo, etc.; estudios y consultorios profesionales agrupados; oficinas privadas; bancos y entidades financieras; cooperativas y cajas de crédito; hotel con más de 50 (cincuenta) camas; hotel con menos de 50 (cincuenta) camas y hospedajes; hotel alojamiento; laboratorio de análisis clínicos y no industrial; laboratorio de análisis industrial; tintorería – lavandería con y sin taller de trabajo; servicios fúnebres oficinas; servicios fúnebres con depósitos y garajes; velatorios; cementerio; servicio con grado de molestia 1 y 2, estación de servicios para automóviles y/o vehículos menores sin GNC y con GNC estaciones de servicio para camiones, máquinas agrícolas e industriales; lavado, engrase, de camiones y máquinas agrícolas e industriales; taller automotor categoría 3.-
- m) Comercio mayorista: con depósito categoría 3.-
- n) Comercio minorista: hipermercado; materiales de construcción (exposición y venta con y sin depósito); máquinas, herramientas y equipos industriales; máquinas agrícolas; automóviles exposición y venta de nuevos y usados; casas rodantes, embarcaciones, exposición y venta.-

Artículo 100°: Subdivisión: Queda prohibida toda subdivisión de amanzamiento existente. Todo nuevo parcelamiento debe realizarse en predios de frente mínimo de 12 m y superficie mínima de 360 m². Los predios deberán contar con frente directo a la vía pública. Se admitirá una tolerancia del 20% en la magnitud del lado mínimo, solo para el caso de subdivisión de parcelas donde se hayan construido, con anterioridad a la promulgación de la presente, unidades de viviendas independientes.

Artículo 101°: Indicadores urbanísticos. Se establecen los siguientes:

FOS: 0,6

FOT: 1,2



CAS: 15%

Vivienda por parcela: una

Índice de Hacinamiento: 15 m² x habitante

Artículo 102°: Tejido: Se establece lo siguiente:

Retiro Frente: mínimo 3 metros

Retiro Lateral: mínimo 3 metros en uno de los laterales

Retiro Fondo: dependencias de servicios de una planta

Altura Máxima: 7,5 metros (2 niveles)

ZONA RESIDENCIAL EXCLUSIVO (REX).

Artículo 103°: Delimitación. Designase como Residencial Exclusivo al conjunto de manzanas de la planta urbana de Victorica comprendido dentro de los ejes de las siguientes calles: calle 3 entre calle 8 y calle 22, calle 22 entre calle 3 y Avenida de Circunvalación (noreste), Avenida de Circunvalación (norte) entre calle 22 y calle 8, calle 8 entre Avenida de Circunvalación (norte) y calle 3. Según se indica en el Plano N° 1.-

Artículo 104°: Carácter: Destinado a la actividad residencial de tejido abierto y alta calidad ambiental.

Artículo 105°: Uso del suelo. Se establece el siguiente:

1) Uso predominante.

a) Residencia: vivienda unifamiliar.-

2) Uso complementario.

a) Educación: guardería; preescolar.-

b) Culto, recreación y cultura: templo; club deportivo con instalaciones al aire libre; centro recreativo.-

c) Sanidad: enfermería; dispensario primeros auxilios, unidad sanitaria.-

d) Administración pública: sucursal de correos, teléfono y telégrafos; comisaría, destacamento.-

e) Servicio: copias, reproducciones, fotografía con excepción de imprentas; peluquería – salón de belleza; farmacia; cerrajería, ferretería, herrajes, materiales eléctricos, iluminación.-

3) Uso prohibido.

a) Agricultura: cereales, oleaginosas y forrajeras; hortalizas, legumbres y huertas; frutales; flores y plantas; viveros.-

b) Silvicultura: explotación de bosques; viveros de árboles forestales y frutales.-

c) Ganadería y otros: cría e invernada de ganado, bovino, ovino y equino; cría e invernada de porcinos; tambos; feed lot; stud y caballerizas; cría de animales para pieles; criadero de aves; criadero de animales no comprendidos en otra parte; apicultura.-

d) Pesca: criadero y vivero de peces.-

f) Residencia: vivienda multifamiliar; hogar de niños; asilos; geriátricos; convento; casa de pensión.-

g) Educación: escuela EGB; escuela polimodal técnica; escuela con internado; escuela diferenciada; institutos – academias; universidad o terciario.-

h) Culto, recreación y cultura: biblioteca central; biblioteca local; museo; exposiciones temporarias y/o permanentes; galerías de arte; auditorio o teatro al aire libre; cine-teatro; casas de fiesta y café concert; confitería bailable; jardín zoológico – botánico; circo rodante; club deportivo con instalaciones cubiertas



centro recreativo; natatorio cubierto; gimnasio – sauna; canchas de paddle, golf, fútbol; club hípico; club de tiro; estadio, hipódromo; autódromo; velódromo; aeroclub.-

- i) Sanidad: consultorios externos; sanatorio – clínica con internación; sanatorio – clínica sin internación; hospital; clínica psiquiátrica.-
- j) Administración pública: oficinas con y sin acceso de público; correo, telégrafos y teléfono central; cuartel de bomberos; cuartel – destacamento; regimiento.-
- k) Infraestructura de servicios: depósito de agua; depósito de gas; planta reductora de gas, planta de tratamiento de agua potable; planta de tratamiento de efluentes cloacales o industriales; estación de transformación eléctrica; planta transmisora de radio, emisoras de TV y radiofónicas con y sin antenas; central de teléfonos.-
- l) Transporte: expreso de carga liviana y taxiflet sin depósito; garaje para ómnibus y colectivos; remises y coches de alquiler; estacionamiento descubierto para camiones y máquinas; terminal; estacionamiento de vehículos (uso principal); estacionamiento de vehículos (acompañado de otros usos).-
- ll) Servicio: agencias comerciales, turismo, etc.; estudios y consultorios profesionales agrupados; estudios y consultorios profesionales individuales; oficinas privadas; bancos y entidades financieras; cooperativas y cajas de crédito; hotel con más de 50 (cincuenta) camas; hotel con menos de 50 (cincuenta) camas y hospedajes; hotel alojamiento; laboratorio de análisis clínicos y no industrial; laboratorio de análisis industrial; tintorería – lavandería con y sin taller de trabajo; lavadero de automático; reparación de calzados, relojes y artículos personales; servicios fúnebres oficinas; servicios fúnebres con depósitos y garajes; velatorios; cementerio; servicio con algún proceso industrial o artesanal con grado de molestia 1, 2 y 3; servicio con grado de molestia 1 y 2 sastrería- modista; bar – café – salón de té; confitería; ; heladería (elaboración y venta); pizzería (elaboración y venta); restaurante, casa de comidas; reparación de artefactos del hogar; estación de servicios para automóviles y/o vehículos menores sin GNC y con GNC; estaciones de servicio para camiones, máquinas agrícolas e industriales; lavadero automático de autos; lavado, engrase de camiones y máquinas agrícolas e industriales; seguro con revisión de vehículos; taller automotor categoría 1, 2 y 3; cerrajería de automotores.-
- m) Comercio mayorista: sin depósito, exposición y ventas; con depósito categorías 1,2 y 3.-
- n) Comercio minorista: almacén; carnicería; despacho de pan, panadería; frutería y verdulería; pescadería; café, té y especias; comidas para llevar; rotisería y fiambrería; venta de productos de granjas; venta de productos lácteos; elaboración y venta de pastas frescas; elaboración y venta de bombonería; venta de bebidas con y sin alcohol; supermercado; hipermercado; materiales de construcción exposición y venta con y sin depósito; vestimenta; vestimenta con taller de categoría 1; equipamiento hogar, oficina y jardín; casa de remates – inmobiliarias; compra y venta de muebles y máquinas usadas; bazar – regalos; artículos para el hogar, cristalería, audio, video; antigüedades; librería – papelería; kiosco de diarios, cigarrillos, golosinas, lotería, poli rubros, etc.; video club; instrumentos de precisión, musicales, disquería; juguetería – rodados; cotillón; botonería, mercería, fantasías; marroquinería; relojería – joyería; florería, venta de plantas y artículos de jardinería; grandes tiendas; galería comercial; artículos de deporte, camping; perfumería; venta de telefonía celular; óptica, fotografía y ortopedia; armería y cuchillería; talabartería, zapatería; pinturería, papeles pintados; vidrios y espejos; venta de sustancias



químicas, caucho y plástico, agroquímicos; venta de carbón, leña y forrajes; veterinaria con venta de animales menores y productos afines; venta de gas envasado; máquinas de oficina (computación); máquinas, herramientas y equipos industriales; máquinas agrícolas; automóviles exposición y venta de nuevos y usados; casas rodantes, embarcaciones, exposición y venta; repuestos y accesorios para automotores; camiones y tractores; motocicletas y bicicletas.-

Artículo 106°: Subdivisión: Queda prohibida toda subdivisión de amanzamiento existente. Todo nuevo parcelamiento debe realizarse en predios de frente mínimo de 20 m y superficie mínima de 1000 m². En parcelas preexistentes de ancho igual o menor a 15 metros, existirá un retiro lateral mínimo de 4 metros de un solo eje divisorio.

Artículo 107°: Indicadores urbanísticos. Se establecen los siguientes:

FOS: 0,4

FOT: 0,4

CAS: 50%

Vivienda por parcela: una

Índice de Hacinamiento: 15 m² x habitante

Artículo 108°: Tejido: Se establece lo siguiente:

Retiro Frente: mínimo 4 metros

Retiro Lateral: mínimo 3 metros (ambos laterales)

Retiro Fondo: 20% del largo del lote

Altura Máxima: 7,5 metros (2 niveles)

RESERVA DE EXPANSIÓN RESIDENCIAL EXCLUSIVO (RREX)

Artículo 109°: Delimitación. Designase como Reserva de Expansión Residencial Exclusivo (RREX) al sector que comprende el área delimitada por 200 metros a al Noreste de la ruta Provincial 105 desde la intersección con ruta Provincial 10 hasta intersección con camino vecinal 16B, el área delimitada por 200 metros al Suroeste de la ruta provincial 105, desde ruta provincial 10 hasta el limite de las zonas CS y EDR y el área delimitada por 200 metros al norte de la ruta Provincial 10 desde la intersección con ruta 105 hasta su intersección con las vías de Ferrocarril, según se indica en el Plano N° 1

Artículo 110°: Carácter: Destinado a la futura ampliación urbana para actividad residencial de tejido abierto y alta calidad ambiental. Queda sujeto a restricciones para el uso, que significa la prohibición de erigir edificaciones hasta tanto se cumplan las condiciones de saneamiento, que serán establecidas mediante estudio particularizado por la Municipalidad.-

Artículo 111°: Uso del suelo. Se establece el siguiente:

1) Uso predominante.

a) Residencia: vivienda unifamiliar.-

2) Uso complementario.

b) Educación: guardería; preescolar.-

c) Culto, recreación y cultura: templo; club deportivo con instalaciones al aire libre; centro recreativo.-

d) Sanidad: enfermería; dispensario primeros auxilios, unidad sanitaria.-

e) Administración pública: sucursal de correos, teléfono y telégrafos; comisaría, destacamento.-



- f) Servicio: copias, reproducciones, fotografía con excepción de impresas; peluquería – salón de belleza; farmacia; cerrajería, ferretería, herrajes, materiales eléctricos, iluminación.-

3) Uso prohibido.

- a) Agricultura: cereales, oleaginosas y forrajeras; hortalizas, legumbres y huertas; frutales; flores y plantas; viveros.-
- b) Silvicultura: explotación de bosques; viveros de árboles forestales y frutales.-
- c) Ganadería y otros: cría e invernada de ganado, bovino, ovino y equino; cría e invernada de porcinos; tambos; feed lot; stud y caballerizas; cría de animales para pieles; criadero de aves; criadero de animales no comprendidos en otra parte; apicultura.-
- d) Pesca: criadero y vivero de peces.-
- e) Residencia: vivienda multifamiliar; hogar de niños; asilos; geriátricos; convento; casa de pensión, complejos de cabañas, depts. de alquiler temporario.
- g) Educación: escuela EGB; escuela polimodal técnica; escuela con internado; escuela diferenciada; institutos – academias; universidad o terciario.-
- h) Culto, recreación y cultura: biblioteca central; biblioteca local; museo; exposiciones temporarias y/o permanentes; galerías de arte; auditorio o teatro al aire libre; cine-teatro; casas de fiesta y café concert; confitería bailable; jardín zoológico – botánico; circo rodante; club deportivo con instalaciones cubiertas centro recreativo; natatorio cubierto; gimnasio – sauna; canchas de paddle, golf, fútbol; club hípico; club de tiro; estadio, hipódromo; autódromo; velódromo; aeroclub.-
- i) Sanidad: consultorios externos; sanatorio – clínica con internación; sanatorio – clínica sin internación; hospital; clínica psiquiátrica.-
- j) Administración pública: oficinas con y sin acceso de público; correo, telégrafos y teléfono central; cuartel de bomberos; cuartel – destacamento; regimiento.-
- k) Infraestructura de servicios: depósito de agua; depósito de gas; planta reductora de gas, planta de tratamiento de agua potable; planta de tratamiento de efluentes cloacales o industriales; estación de transformación eléctrica; planta transmisora de radio, emisoras de TV y radiofónicas con y sin antenas; central de teléfonos.-
- l) Transporte: expreso de carga liviana y taxiflet sin depósito; garaje para ómnibus y colectivos; remises y coches de alquiler; estacionamiento descubierto para camiones y máquinas; terminal; estacionamiento de vehículos (uso principal); estacionamiento de vehículos (acompañado de otros usos).-
- m) Servicio: agencias comerciales, turismo, etc.; estudios y consultorios profesionales agrupados; estudios y consultorios profesionales individuales; oficinas privadas; bancos y entidades financieras; cooperativas y cajas de crédito; hotel con más de 50 (cincuenta) camas; hotel con menos de 50 (cincuenta) camas y hospedajes; hotel alojamiento; laboratorio de análisis clínicos y no industrial; laboratorio de análisis industrial; tintorería – lavandería con y sin taller de trabajo; lavadero de automático; reparación de calzados, relojes y artículos personales; servicios fúnebres oficinas; servicios fúnebres con depósitos y garajes; velatorios; cementerio; servicio con algún proceso industrial o artesanal con grado de molestia 1, 2 y 3; servicio con grado de molestia 1 y 2 sastrería- modista; bar – café – salón de té; confitería; ; heladería (elaboración y venta); pizzería (elaboración y venta); restaurante, casa de comidas; reparación de artefactos del hogar; estación de servicios para automóviles y/o vehículos menores sin GNC y con GNC; estaciones de servicio para camiones, máquinas agrícolas e industriales; lavadero automático de autos;



lavado, engrase de camiones y máquinas agrícolas e industriales; seguro con revisión de vehículos; taller automotor categoría 1, 2 y 3; cerrajería de automotores.-

- n) Comercio mayorista: sin depósito, exposición y ventas; con depósito categorías 1,2 y 3.-
- o) Comercio minorista: almacén; carnicería; despacho de pan, panadería; frutería y verdulería; pescadería; café, té y especias; comidas para llevar; rotisería y fiambrería; venta de productos de granjas; venta de productos lácteos; elaboración y venta de pastas frescas; elaboración y venta de bombonería; venta de bebidas con y sin alcohol; supermercado; hipermercado; materiales de construcción exposición y venta con y sin depósito; vestimenta; vestimenta con taller de categoría 1; equipamiento hogar, oficina y jardín; casa de remates – inmobiliarias; compra y venta de muebles y máquinas usadas; bazar – regalos; artículos para el hogar, cristalería, audio, video; antigüedades; librería – papelería; kiosco de diarios, cigarrillos, golosinas, lotería, poli rubros, etc.; video club; instrumentos de precisión, musicales, disquería; juguetería – rodados; cotillón; botonería, mercería, fantasías; marroquinería; relojería – joyería; florería, venta de plantas y artículos de jardinería; grandes tiendas; galería comercial; artículos de deporte, camping; perfumería; venta de telefonía celular; óptica, fotografía y ortopedia; armería y cuchillería; talabartería, zapatería; pinturería, papeles pintados; vidrios y espejos; venta de sustancias químicas, caucho y plástico, agroquímicos; venta de carbón, leña y forrajes; veterinaria con venta de animales menores y productos afines; venta de gas envasado; máquinas de oficina (computación); máquinas, herramientas y equipos industriales; máquinas agrícolas; automóviles exposición y venta de nuevos y usados; casas rodantes, embarcaciones, exposición y venta; repuestos y accesorios para automotores; camiones y tractores; motocicletas y bicicletas.-

Artículo 112°: Subdivisión: Todo nuevo parcelamiento debe realizarse en predios de frente mínimo de 20 m y superficie mínima de 1000 m².

Artículo 113°: Indicadores urbanísticos. Se establecen los siguientes:

FOS: 0,4

FOT: 0,4

CAS: 50%

Vivienda por parcela: una

Índice de Hacinamiento: 15 m² x habitante

Artículo 114°: Tejido: Se establece lo siguiente:

Retiro Frente: mínimo 4 metros

Retiro Lateral: mínimo 3 metros (ambos laterales)

Retiro Fondo: 20% del largo del lote

Altura Máxima: 7,5 metros (2 niveles)

ZONA RESIDENCIAL ESPECIAL: (RE)

Artículo 115°: Delimitación. Designase como Residencial Exclusivo al conjunto de manzanas de la planta urbana de Victorica, comprendido dentro de los ejes de las siguientes calles: calle 31 entre calle 28 y Avenida Agustín Borthiry, Avenida Agustín Borthiry entre calle 31 y calle 23, calle 23 entre Avenida Agustín Borthiry y calle 28, calle 28 entre calle 23 y calle 31, según se indica en el Plano N° 1.-



Artículo 116°: *Carácter:* Destinada a actividad residencial de muy baja densidad con actividades agropecuarias intensivas y crías de animales en corral.

Artículo 117°: *Usos de suelo.* Se establece el siguiente:

1) Uso predominante.

- a) Agricultura: hortalizas, legumbres, huertas; frutales. flores, plantas, viveros.-
- b) Ganadería y otros: stud, cría de animales para pieles; criaderos de aves; criaderos de animales no comprendidos en otra parte.-

2) Uso complementario.

- a) Ganadería y otros: cría e invernada de porcinos.-
- b) Pesca: criadero y vivero de peces.-
- c) Residencia: vivienda unifamiliar; vivienda multifamiliar.-
- d) Infraestructura de servicios: planta transmisora de radio, emisoras de TV y radiofónicas sin antena.-
- e) Servicio: servicios con algún proceso industrial o artesanal con grado de molestia 1, 2 y 3; reparación de artefactos del hogar; estación de servicios para automóviles y/o vehículos menores sin GNC y con GNC; estaciones de servicio para camiones, máquinas agrícolas e industriales; lavadero automático de autos; lavado, engrase de camiones y máquinas agrícolas e industriales.-
- f) Comercio minorista: almacén; carnicería; despacho de pan, panadería; frutería y verdulería; pescadería; café, té y especias; comidas para llevar; rotisería y fiambrería; venta de productos de granjas; venta de productos lácteos; elaboración y venta de pastas frescas; elaboración y venta de bombonería; venta de bebidas con y sin alcohol; supermercado; hipermercado; materiales de construcción exposición y venta con y sin depósito; vestimenta; vestimenta con taller de categoría 1; equipamiento hogar, oficina y jardín; casa de remates – inmobiliarias; compra y venta de muebles y máquinas usadas; bazar – regalos; artículos para el hogar, cristalería, audio, video; antigüedades; librería – papelería; kiosco de diarios, cigarrillos, golosinas, lotería, polirrubros, etc.; video club; instrumentos de precisión, musicales, disquería; juguetería – rodados; cotillón; botonería, mercería, fantasías; marroquinería; relojería – joyería; florería, venta de plantas y artículos de jardinería; grandes tiendas; galería comercial; artículos de deporte, camping; farmacia; perfumería; venta de telefonía celular; óptica, fotografía y ortopedia; armería y cuchillería; talabartería, zapatería; cerrajería, ferretería, herrajes, materiales eléctricos y de iluminación; pinturería, papeles pintados; vidrios y espejos; venta de sustancias químicas, caucho y plástico, agroquímicos; venta de carbón, leña y forrajes; veterinaria con venta de animales menores y productos afines; venta de gas envasado; venta de máquinas de oficina (computación); máquinas, herramientas y equipos industriales; máquinas agrícolas; automóviles, exposición y venta de nuevos y usados; casas rodantes, embarcaciones, exposición y venta; repuestos y accesorios para automotores; camiones y tractores; motocicletas y bicicletas.-

3) Uso prohibido.

- a) Agricultura: cereales, oleaginosas y forrajeras.-
- b) Silvicultura: explotación de bosques; viveros de árboles forestales y frutales.-
- c) Ganadería y otros: cría e invernada de ganado: bovino, y equino, tambos; feed lot; apicultura.-
- d) Residencia: hogar de niños; asilos; geriátricos; convento; casa de pensión.-
- e) Educación: guardería; preescolar; escuela EGB; escuela polimodal técnica; escuela con internado; escuela diferenciada; institutos – academias; universidad o terciario.-



- f) Culto, religión y cultura: templo; biblioteca central; biblioteca local; museo; exposiciones temporarias y/o permanentes; galerías de arte; auditorio o teatro al aire libre; cine-teatro; casas de fiesta y café concert; confitería bailable; jardín zoológico – botánico; circo rodante; club deportivo con instalaciones al aire libre; club deportivo con instalaciones cubiertas; club social y cultural sin deportes; centro recreativo; natatorio cubierto; gimnasio – sauna; canchas de paddle, golf, fútbol; club hípico; club de tiro; estadio, hipódromo; autódromo; velódromo; aeroclub.-
- g) Sanidad: enfermería; dispensario, primeros auxilios, consultorios externos; sanatorio – clínica con y sin internación; hospital; clínica psiquiátrica.-
- h) Administración pública: oficinas con acceso de público, oficinas sin acceso de público; correo, telégrafo y teléfono central; sucursal de correos, teléfonos y telégrafos; comisaría y/o destacamento policial; cuartel de bomberos, cuartel y/o destacamento; regimiento.-
- i) Infraestructura de servicios: depósito de agua; depósito de gas; planta reductora de gas, planta de tratamiento de agua potable; planta de tratamiento de efluentes cloacales o industriales; estación de transformación eléctrica; planta transmisora de radio, emisoras de TV y radiofónicas con antenas; central de teléfonos.-
- j) Transporte: expreso de carga liviana y taxiflet sin depósito; garaje para ómnibus y colectivos; remises y coches de alquiler; estacionamiento descubierto para camiones y máquinas; terminal; estacionamiento de vehículos (uso principal); estacionamiento de vehículos acompañado de otros usos.-
- k) Servicio: agencias comerciales, turismo, etc.; estudios y consultorios profesionales agrupados; estudios y consultorios profesionales individuales; oficinas privadas; bancos y entidades financieras; cooperativas y cajas de crédito; hotel con más de 50 (cincuenta) camas; hotel con menos de 50 (cincuenta) camas y hospedajes; hotel alojamiento; laboratorio de análisis clínicos y no industrial; laboratorio de análisis industrial; tintorería – lavandería con y sin taller de trabajo; lavadero de automático; reparación de calzados, relojes y artículos personales; servicios fúnebres oficinas; servicios fúnebres con depósitos y garajes; velatorios; cementerio; servicio con grado de molestia 1 y 2; sastrería- modista; bar – café – salón de té; confitería; heladería (elaboración y venta); pizzería (elaboración y venta); restaurante, casa de comidas; seguro con revisión de vehículos; taller automotor categoría 1, 2 y 3; cerrajería de automotores.-
- l) Comercio mayorista: sin depósito, exposición y ventas; con depósito categorías 1, 2 y 3.-

Artículo 118°: Subdivisión: Queda prohibida toda subdivisión de amanzamiento existente. Todo nuevo parcelamiento debe realizarse en predios de frente mínimo de 50 m y superficie mínima de 2.500 m².

Artículo 119°: Indicadores urbanísticos. Se establecen los siguientes:
Vivienda por parcela: una, complementaria al uso principal

SERVICIOS A RUTA (CS).

Artículo 120°: Delimitación. Designase como Servicios a Ruta al conjunto de manzanas de la planta urbana de Victorica, comprendido dentro de los ejes de las siguientes calles: calle 1 entre calle 22 y calle 28, calle 28 entre calle 1 y circunvalación norte, Avenida de



Circunvalación (norte) entre calle 28 y calle 22 calle 22 entre circunvalación. Norte y calle 1. Continuación de Calle 1 entre vías del ferrocarril y calle 34 calle 34 entre continuación de calle 1 y Ruta Provincial 105, Ruta Provincial 105 - entre calle 34 y Vías del Ferrocarril, vías del ferrocarril entre Ruta 105 y continuación de calle 1 y calle, continuación de calle 17 entre Avenida Agustín Borthiry y calle sin nombre, calle sin nombre entre continuación de calle 17 y Acceso Juan Carlos Maldonado, Acceso Juan Carlos Maldonado entre calle sin nombre y calle ubicada entre calles 40 y 42, calle 33 entre calle ubicada entre calles 40 y 42 y continuación de calle sin nombre, continuación de calle sin nombre, continuación de calle 13 entre Avenida Agustín Borthiry y continuación de calle sin nombre, Avda. Agustín Borthiry entre calle 13 y calle 17 según se indica en el Plano N° 1. Se excluye los espacios pertenecientes al Ferrocarril.

Artículo 121°: *Carácter:* Destinado a actividades vinculadas a servicios de ruta, gastronómicos, recreación, hotelería y comerciales.

Artículo 122°: *Usos de suelo.* Se establece el siguiente:

1) Uso predominante.

- a) Transporte: estacionamiento descubierto para camiones y máquinas agrícolas; terminal.-
- b) Servicio: servicios con algún proceso industrial o artesanal con grado de molestia 1, 2, y 3 ; bar – café; salón de té; confitería; heladería (elaboración y venta); pizzería (elaboración y venta); restaurante, casa de comidas.-
- c) Comercio minorista: casas rodantes, embarcaciones, exposición y venta; repuestos y accesorios para automotores; camiones y tractores; motocicletas y bicicletas.-

2) Uso complementario.

- a) Residencia: vivienda unifamiliar.-
- b) Culto, recreación y cultura: casas de fiesta y café concert; Confitería bailable; jardín zoológico – botánico.-
- c) Transporte: estacionamiento de vehículos (uso principal); estacionamiento de vehículos (acompañado de otros usos).-
- d) Servicio: hotel con más de 50 camas, estación de servicios para automóviles y/o vehículos menores sin GNC y con GNC; estaciones de servicio para camiones, máquinas agrícolas e industriales; lavadero automático de autos; lavado, engrase de camiones y máquinas agrícolas e industriales; seguro con revisión de vehículos; taller automotor categoría 1; cerrajería de automotores.-
- e) Comercio minorista: supermercado; hipermercado; materiales de construcción exposición y venta con y sin depósitos; kiosco de diarios, cigarrillos, golosinas, polirrubros, lotería, etc.; video club; venta de gas envasado; máquinas, herramientas y equipos industriales; máquinas agrícolas; automóviles exposición y venta de nuevos y usados.-

3) Uso prohibido.

- a) Agricultura: cereales, oleaginosas y forrajeras; hortalizas, legumbres y huertas; frutales; flores y plantas; viveros.-
- b) Silvicultura: explotación de bosques; viveros de árboles forestales y frutales.-
- c) Ganadería y otros: cría e invernada de ganado, bovino, ovino y equino; cría e invernada de porcinos; tambos; feed lot; stud y caballerizas; cría de animales para pieles; criadero de aves; criadero de animales no comprendidos en otra parte; apicultura.-
- d) Pesca: criadero y vivero de peces.-
- e) Residencia: vivienda multifamiliar; hogar de niños; asilos; geriátricos; convento; casa de pensión.



- Calle 16 N° 855 C.P: 6319
- f)) Educación: guardería; preescolar; escuela EGB; escuela polimodal técnica; escuela con internado; escuela diferenciada; institutos – academias; universidad o terciario.-
- g) Culto, religión y cultura: templo; biblioteca central; biblioteca local; museo; exposiciones temporarias y/o permanentes; galerías de arte; auditorio o teatro al aire libre; cine-teatro; circo rodante; club deportivo con instalaciones al aire libre; club deportivo con instalaciones cubiertas; club social y cultural sin deportes; centro recreativo; natatorio cubierto; gimnasio – sauna; canchas de paddle, golf, fútbol; club hípico; club de tiro; estadio, hipódromo; autódromo; velódromo; aeroclub.-
- h) Sanidad: enfermería; dispensario, primeros auxilios, consultorios externos; sanatorio – clínica con y sin internación; hospital; clínica psiquiátrica.-
- i) Administración pública: oficinas con acceso de público, oficinas sin acceso de público; correo, telégrafo y teléfono central; sucursal de correos, teléfonos y telégrafos; comisaría y/o destacamento policial; cuartel de bomberos, cuartel y/o destacamento; regimiento.-
- j) Infraestructura de servicios: depósito de agua; depósito de gas; planta reductora de gas, planta de tratamiento de agua potable; planta de tratamiento de efluentes cloacales o industriales; estación de transformación eléctrica; planta transmisora de radio, emisoras de TV y radiofónicas con y sin antenas; central de teléfonos.-
- k) Transporte: expreso de carga liviana y taxiflet sin depósito; garaje para ómnibus y colectivos; remises y coches de alquiler.-
- l) Servicio: agencias comerciales, turismo, etc.; estudios y consultorios profesionales agrupados; estudios y consultorios profesionales individuales; oficinas privadas; bancos y entidades financieras; cooperativas y cajas de crédito; hotel con menos de 50 (cincuenta) camas y hospedajes; hotel alojamiento; laboratorio de análisis clínicos y no industrial; laboratorio de análisis industrial; tintorería – lavandería con y sin taller de trabajo; lavadero de automático; reparación de calzados, relojes y artículos personales; copias, reproducciones, fotografía con excepción de imprentas; servicios fúnebres oficinas; servicios fúnebres con depósitos y garajes; velatorios; cementerio; servicios con grado de molestia 1 y 2; sastrería- modista; reparación de artefactos del hogar; taller automotor categoría 2 y 3.
- m) Comercio mayorista: sin depósito, exposición y ventas; con depósito categorías 1, 2 y 3.-
- n) Comercio minorista: almacén; carnicería; despacho de pan, panadería; frutería y verdulería; pescadería; café, té y especias; comidas para llevar; rotisería y fiambrería; venta de productos de granjas ;venta de productos lácteos; elaboración y venta de pastas frescas; elaboración y venta de bombonería; venta de bebidas con y sin alcohol; vestimenta; vestimenta con taller de categoría 1; equipamiento hogar, oficina y jardín; casa de remates – inmobiliarias; compra y venta de muebles y máquinas usadas; bazar – regalos; artículos para el hogar, cristalería, audio, video; antigüedades; librería – papelería; instrumentos de precisión, musicales, disquería; juguetería – rodados; cotillón; botonería, mercería, fantasías; marroquinería; relojería – joyería; florería, venta de plantas y artículos de jardinería; grandes tiendas; galería comercial; artículos de deporte, camping; perfumería; venta de telefonía celular; óptica, fotografía y ortopedia; armería y cuchillería; talabartería, zapatería; pinturería, papeles pintados; vidrios y espejos; venta de sustancias químicas, caucho y plástico, agroquímicos; venta de carbón, leña y forrajes; veterinaria con venta de animales menores y productos afines; venta de máquinas de oficina (computación).-



Artículo 123°: Subdivisión: Queda prohibida toda subdivisión de amanzamiento existente. Todo nuevo parcelamiento debe realizarse en predios de frente mínimo de 20 m y superficie mínima de 1000m². En parcelas preexistentes de ancho igual o menor a 15 metros, existirá un retiro lateral mínimo de 4 metros de un solo eje divisorio.

Artículo 124°: Indicadores urbanísticos. Se establecen los siguientes:

FOS: 0,6

FOT: 0,6

CAS: 20%

Vivienda por parcela: una (complementaria del uso principal)

Índice de Hacinamiento: 15 m² x habitante

Artículo 125°: Tejido: Se establece lo siguiente:

Retiro Frente: 3 metros

Retiro Lateral: mínimo 3 metros (ambos laterales)

Retiro Fondo: 20% del largo del lote

Altura Máxima: 7,5 metros (2 niveles)

DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL (DUE).

Artículo 126°: Delimitación. Designase como distrito de urbanización especial al conjunto de manzanas de la planta urbana en el que se ubican conjuntos integrales de viviendas (Planes Nacionales y/o Provinciales)

Artículo 127°: Carácter: Determinado por la localización de conjuntos integrales de viviendas que estarán sujetos a estudios particularizados en cada caso

EQUIPAMIENTO RECREATIVO (EDR).

Artículo 128°: Delimitación. Designase como Equipamiento Recreativo al conjunto de manzanas de la planta urbana de Victorica, que integran el “Parque Los Pisaderos”, según se indica en el Plano N° 1.-

Artículo 129°: Carácter: Destinado a actividades deportivos-recreativas con equipamientos de apoyo y gran magnitud de espacios abiertos parquizados.

Artículo 130°: Usos de suelo. Se establece el siguiente:

1) **Uso predominante.**

- a) Culto, recreación y cultura: exposiciones temporarias y/o permanentes; auditorio o teatro al aire libre; casas de fiesta y café concert; confitería bailable; jardín zoológico – botánico; circo rodante; club deportivo con instalaciones al aire libre; club deportivo con instalaciones cubiertas; club social y cultural sin deportes; centro recreativo; natatorio cubierto; gimnasio – sauna; canchas de paddle, golf, fútbol; club hípico; estadio, hipódromo; autódromo; velódromo.-

2) **Uso prohibido.**

- a) Agricultura: cereales, oleaginosas y forrajeras; hortalizas, legumbres y huertas; frutales; flores y plantas; viveros.-
- b) Silvicultura: explotación de bosques; viveros de árboles forestales y frutales.-
- c) Ganadería y otros: cría e invernada de ganado, bovino, ovino y equino; cría e invernada de porcinos; tambos; feed lot; stud y caballerizas; cría de animales para pieles; criadero de aves; criadero de animales no comprendidos en otra parte; apicultura.-



- d) Pesca: criadero y vivero de peces.-
- e) Residencia: vivienda unifamiliar; vivienda multifamiliar; hogar de niños; asilos; geriátricos; convento; casa de pensión.-
- f) Educación: guardería; preescolar; escuela EGB; escuela polimodal técnica; escuela con internado; escuela diferenciada; institutos – academias; universidad o terciario.-
- g) Culto, religión y cultura: templo; biblioteca central; biblioteca local; museo; galerías de arte; cine-teatro; club de tiro; aeroclub.-
- h) Sanidad: enfermería; dispensario, primeros auxilios, consultorios externos; sanatorio – clínica con y sin internación; hospital; clínica psiquiátrica.-
- i) Administración pública: oficinas con acceso de público, oficinas sin acceso de público; correo, telégrafo y teléfono central; sucursal de correos, teléfonos y telégrafos; comisaría y/o destacamento policial; cuartel de bomberos, cuartel y/o destacamento; regimiento.-
- j) Infraestructura de servicios: depósito de agua; depósito de gas; planta reductora de gas, planta de tratamiento de agua potable; planta de tratamiento de efluentes cloacales o industriales; estación de transformación eléctrica; planta transmisora de radio, emisoras de TV y radiofónicas con y sin antenas; central de teléfonos.-
- k) Transporte: expreso de carga liviana y taxiflet sin depósito; garaje para ómnibus y colectivos; remises y coches de alquiler; estacionamiento descubierto para camiones y máquinas; terminal; estacionamiento de vehículos (uso principal); estacionamiento de vehículos acompañados de otros usos.-
- l) Servicio: agencias comerciales, turismo, etc.; estudios y consultorios profesionales agrupados; estudios y consultorios profesionales individuales; oficinas privadas; bancos y entidades financieras; cooperativas y cajas de crédito; hotel con más de 50 (cincuenta) camas; hotel con menos de 50 (cincuenta) camas y hospedajes; hotel alojamiento; laboratorio de análisis clínicos y no industrial; laboratorio de análisis industrial; tintorería – lavandería con y sin taller de trabajo; lavadero de automático; reparación de calzados, relojes y artículos personales; copias, reproducciones, fotografía con excepción de imprentas; servicios fúnebres oficinas; servicios fúnebres con depósitos y garajes; velatorios; cementerio; servicios con algún grado de proceso industrial o artesanal con grado de molestia 1, 2 y 3; servicios con grado de molestia 1 y 2 ; peluquería – salón de belleza; sastrería- modista; bar – café, confitería; heladería elaboración y venta; pizzería elaboración y venta; restaurante – casas de comida; reparación de artefactos del hogar; estación de servicios para automóviles y/o vehículos menores con GNC y sin GNC; estación de servicios para camiones, máquinas agrícolas e industriales; lavadero automático de autos; lavado, engrase de camiones, máquinas agrícolas e industriales; seguro con revisión de vehículos; taller automotor categoría 1, 2 y 3 cerrajería de automotores.-
- m) Comercio mayorista: sin depósito, exposición y ventas; con depósito categorías 1, 2 y 3.-
- n) Comercio minorista: almacén; carnicería; despacho de pan, panadería; frutería y verdulería; pescadería; café, té y especias; comidas para llevar; rotisería y fiambrería; venta de productos de granjas ;venta de productos lácteos; elaboración y venta de pastas frescas; elaboración y venta de bombonería; venta de bebidas con y sin alcohol; supermercado; hipermercado; materiales de construcción exposición y venta con y sin depósito; vestimenta; vestimenta con taller de categoría 1; equipamiento hogar, oficina y jardín; casa de remates – inmobiliarias; compra y venta de muebles y máquinas usadas; bazar – regalos; artículos para el hogar, cristalería, audio, video; antigüedades; librería –



papelería; kiosco de diarios, cigarrillos, golosinas, lotería, polirrubros, etc.; video club; instrumentos de precisión, musicales, disquería; juguetería – rodados; cotillón; botonería, mercería, fantasías; marroquinería; relojería – joyería; florería, venta de plantas y artículos de jardinería; grandes tiendas; galería comercial; artículos de deporte, camping; farmacia; perfumería; venta de telefonía celular; óptica, fotografía y ortopedia; armería y cuchillería; talabartería, zapatería; cerrajería, ferretería, herrajes, materiales eléctricos y de iluminación; pinturería, papeles pintados; vidrios y espejos; venta de sustancias químicas, caucho y plástico, agroquímicos; venta de carbón, leña y forrajes; veterinaria con venta de animales menores y productos afines; venta de gas envasado; venta de máquinas de oficina (computación); máquinas, herramientas y equipos industriales; máquinas agrícolas; automóviles exposición y venta de nuevos y usados; casas rodantes, embarcaciones, exposición y venta; repuestos y accesorios para automotores; camiones y tractores; motocicletas y bicicletas.-

USO ESPECÍFICO (UE)

Artículo 131°: *Carácter:* Área con uso específico que no genera zona. Conservarán su uso y estado parcelario actual debiendo resolver la Municipalidad sobre el proyecto de ampliación, reconstrucción, etc. El predio correspondiente a la Estación del Ferrocarril y la traza ferroviaria quedan sujetos a estudios urbanísticos para la formulación de normas particularizadas y proyectos específicos tendientes a su renovación y puesta en valor.

Artículo 132°: *Usos de suelo.* Se establece el siguiente:

1) **Predominante:**

Terrenos de Ferrocarril.

USO MUNICIPAL (UM).

Artículo 133°: *Delimitación.* Designase como Uso Municipal al conjunto de manzanas de la planta urbana de Victorica, delimitadas por calle 28 entre calle 1 y circunvalación (norte), circunvalación (norte) entre calle 28 y Avda. Agustín Borthiry, Avda. Agustín Borthiry entre Circunvalación (norte) y calle 1, calle 1 entre Avda. Agustín Borthiry y calle 28, según se indica en el Plano N° 1.-

Artículo 134°: *Carácter:* Destinado a actividades deportivos-recreativas con equipamientos de apoyo y gran magnitud de espacios abiertos parquizados.

CAPITULO VI

PROCEDIMIENTOS

DISPOSICIONES GENERALES REFERENTES A LAS TRAMITACIONES

Artículo 135°: *Tramitaciones de fecha anterior.* Las actuaciones y tramitaciones relativas a proyectos de obra que posean fecha cierta de iniciación, anterior a la puesta en vigencia de esta Norma o estuvieran en trámite, se ajustarán a las disposiciones vigentes en la Municipalidad en el momento de su presentación.

Artículo 136°: *Permisos de construcción de fecha anterior.* Los permisos de construcción extendidos con anterioridad a la puesta en vigencia de esta Norma y los que se otorguen de conformidad al párrafo precedente, caducarán si en el término de seis meses contados a partir de la fecha en vigencia del presente, no se hubieren incorporado,



de manera definitiva y firmemente adherida al suelo, materiales hasta un nivel de estructura que como mínimo comprenda una planta, sea esta en subsuelo o en planta baja.

Artículo 137°: Obras paralizadas. Las obras que se hubiesen paralizado y que no se ajusten a los factores urbanísticos establecidos por esta Norma podrán ser continuadas previa presentación y aprobación por la Municipalidad de un plan de trabajos que precise la fecha de conclusión de las mismas. La forma y plazo para la presentación de dicha documentación serán establecidas por la Municipalidad.

Artículo 138°: Proyectos de construcción o reconstrucción. Todo proyecto de construcción o reconstrucción total o parcial, que afecte por lo menos al 60% de la superficie cubierta existente, deberá ajustarse a las normas del presente Código. Para todos los casos de reconstrucción parcial la Municipalidad, en función de la índole del proyecto presentado, podrá exigir el cumplimiento de alguno o todos los indicadores y/o regulaciones correspondientes a la zona.

Artículo 139°: Proyectos de ampliación. Los proyectos de ampliación de edificios existentes aprobados según normas anteriores a la vigencia del presente Código podrán ser admitidos, para el caso de que ya estén excedidos de los valores admisibles por la aplicación del FOS, si no aumenta la ocupación en planta, se respetan los topes máximos de FOT, y se cumplen las siguientes condiciones:

- a) La superficie cubierta a adicionar no sea mayor que la construida.
- b) No se amplíe la superficie cubierta en las plantas existentes que superen el FOS admitido y se respete el valor máximo en las plantas superiores.
- c) Las obras a ejecutar no desmejoren las condiciones de ventilación e iluminación de la construcción existente.

Artículo 140°: Proyectos de reforma: Los proyectos de reforma de edificios existentes podrán mantener la ocupación y usos existentes autorizados con anterioridad a la vigencia de este Código, quedando a criterio de Municipalidad la exigencia de cumplimiento de algunos de los indicadores urbanísticos y normas generales establecidos en el presente Código.

Artículo 141°: Proyectos de transformación: En los casos de transformación de edificios existentes se utilizará el siguiente método:

- a) La ocupación del suelo y morfología se regirá por lo establecido para los casos de reconstrucción o reforma según le corresponda.
- b) El cambio de destino (en el caso de que se tratara de la transformación de un uso condicionado o prohibido) podrá ser admitido por la Municipalidad para la localización de otro uso no permitido de grado de incompatibilidad menor, si fueran aprovechadas por lo menos el 60% de la superficie cubierta e instalaciones existentes.

Artículo 142°: Solicitud de uso conforme. Será obligatorio requerir este certificado para usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos, con destino a cualquier uso de suelo. La solicitud tendrá carácter de declaración jurada y como tal se hallará sujeta a sanciones en caso de falseamiento de datos, tergiversación y/u omisión.

La solicitud especificará:

- a) Nombre y apellido del usuario
- b) Ubicación de la parcela
- c) Medidas y superficie de la parcela
- d) Especificaciones de la actividad a desarrollar.



- f) Todo otro dato que la Municipalidad considere necesario para la evaluación del uso que se desea desarrollar.

Artículo 143°: Certificado de uso conforme. En caso de ser aprobada la solicitud, se extenderá el certificado de uso conforme, el que perderá su validez a los 180 días de su otorgamiento, si no fuera utilizado para la iniciación del expediente de obra correspondiente o trámite de radicación o habilitación de la actividad respectiva. No se admitirá en inicio de ningún trámite en sede municipal que no cuente con el correspondiente certificado de uso conforme aprobado.

Artículo 144°: Certificado de subsistencia de actividades no permitidas. Todos los edificios y/o instalaciones donde la actividad que en ellos se desarrolla no se encuadre dentro de los usos permitidos para la zona en que se emplazan según especificaciones de este Código, pasarán a constituir usos no conforme. Los casos que no cuenten con permiso de localización regularizada deberán gestionar el certificado de subsistencia, que será otorgado por la Municipalidad posteriormente a la evaluación respecto a instalaciones y/o funcionamiento. Si a un uso no conforme se lo considera inadmisibles por el grado de incompatibilidad con la zona en que se halle emplazado, constituirá un uso prohibido, debiendo la Municipalidad determinar en cada caso, el acondicionamiento de instalaciones que se requiere para evitar molestias a la población circundante y establecer un plazo acorde a las características de la actividad para su definitiva erradicación.

Artículo 145°: Constancia de zonificación. En la intervención que le compete a la Municipalidad previa a la transferencia de dominio, se dejará constancia mediante la expedición del certificado de uso conforme, de la norma de zonificación que lo afecta con los correspondientes indicadores urbanísticos y/o de su condición de edificio o uso no conforme.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 146°: Aplicación. Será organismo de aplicación del presente Código: el Departamento Ejecutivo Municipal, a través de las dependencias que designe según su Organigrama

Artículo 147°: Publicidad. En las propagandas de las operaciones de remate público o de venta privada de lotes, que se realicen con o sin intervención de rematadores o martilleros, deberá dejarse expresa constancia de las Zonas a que correspondan los predios ofrecidos y las normas que esta Ordenanza prescribe para las mismas.

Artículo 148°: Excepciones. Toda realización significativa para el desarrollo de la Ciudad, y que no encuadre dentro de las prescripciones del presente Código, será resuelta por el Concejo Deliberante, a través de una Ordenanza que dictamine la excepción.



INDICE

<u>TITULO</u>	<u>PAGINA</u>
Capítulo I----- Disposiciones Generales	2
Capítulo II----- Regulación de la subdivisión del suelo	6
Capítulo III----- Disposiciones sobre regulación de la Morfología Urbana	10
Capítulo IV----- Usos del Suelo Definición y Características	15
Capítulo V----- Zonificación	19
Capítulo VI----- Procedimientos Disposiciones Generales referentes a las tramitaciones	40