

ORDENANZA N° 480/2022

El Honorable Concejo Deliberante

De la Ciudad de Las Varillas

Sanciona con fuerza de:

ORDENANZA

Artículo 1°: AGRÉGUESE al punto 1.3.2 del Código de Edificación y Urbanización (Ordenanza 89/84), el siguiente texto:

F

FACTOR OCUPACIÓN TOTAL: se refiere a la superficie total que se puede construir sobre un determinado lote. Establece un coeficiente que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie cubierta máxima edificable.

P

PERFIL: Línea definida por los límites de la edificación (alturas máximas de fachadas, salientes, retiros) y de los anchos de calles (veredas, calzada, canteros) configurando la morfología del tejido urbano.

Artículo 2°: AGRÉGUESE al punto 1.3.3 del Código de Edificación y Urbanización (Ordenanza 89/84), el siguiente texto:

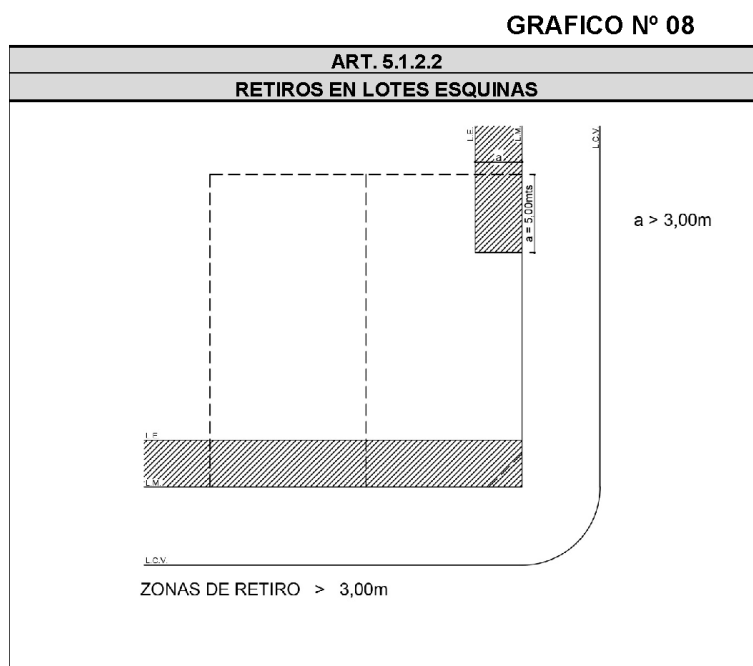
F.O.S: Factor de Ocupación de Suelo

F.O.T: Factor de Ocupación Total

Artículo 3°: DERÓGASE el capítulo 3 del Código de Edificación y Urbanización (Ordenanza 89/84).

Artículo 4°: DERÓGASE el punto 5.1.2; el 6.1 y el gráfico N° 15 (Altura de fachadas) del Código de Edificación y Urbanización (Ordenanza 89/84).

Artículo 5°: MODIFÍCASE el gráfico N° 8 del Código de Edificación y Urbanización (Ordenanza 89/84), por el siguiente:



Artículo 6°: MODIFÍCASE el Capítulo 20 del Código de Edificación y Urbanización (Ordenanza 89/84), por el siguiente texto:

20.0.0 DE LA ZONIFICACIÓN Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES

- Ver gráficos N° 23 y 24

La presente tiene por objeto regular la localización de las actividades económicas que implique el uso del suelo industrial, residencial, administrativo y asimilable, en todo el ejido municipal, ordenando el asentamiento urbano, orientando y estimulando las actividades e inversiones del sector privado, sirviendo de base a la política promocional del sector público y optimizando la calidad de vida en la ciudad. La ciudad de Las Varillas queda zonificada en Áreas y en espacios menores llamados Zonas, conforme a la descripción que seguidamente se efectúa. La localización de las mencionadas actividades deberá realizarse de conformidad con el Plano de Zonificación General, que se expresa en el Grafico N° 23, que forma parte y se aprueba por la presente.

20.1.0 ZONAS

20.1.1 ÁREA URBANIZABLES

20.1.1.1 Zonas residenciales:

Espacios destinados fundamentalmente al asentamiento de usos del suelo residencial y orientativamente a usos comerciales, administrativos, recreativos. Se diferencian entre sí en función de la tipología de vivienda e intensidad y formas de ocupación del suelo y del espacio.

ZONA A

1. Carácter Urbanístico: Zona ligada al Área de **MICROCENTRO** de la Ciudad, **candidata a renovación con densificación poblacional media y alta**. Se permitirá la instalación de Edificios residenciales (4.1.1.) y Edificios con acceso público (4.1.2.)

-Uso Dominante: **servicios comerciales y administrativos a escala urbana.**

-Uso Complementario: **Residencial, vivienda agrupada y colectiva con densificación poblacional media y alta.**

-Uso Restringido: **Máxima restricción al asentamiento de actividades industriales o asimilables.**

2. Delimitación: Según plano de Zonificación.(Gráfico N°23)

3. Ocupación y Edificación

a) Frente mínimo de lote: ocho metros (8.00m);

Superficie mínima de lote: 160 m²

b) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 90% (noventa por ciento).

Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: 4 (cuatro) y 5 (cinco) sobre parcelas que se encuentren localizadas con frente a Centro Cívico - Calle 9 de Julio y 25 de mayo/ Deán Funes/ Avellaneda- Sarmiento/ Tucumán.

c) Perfil ZONA A (Gráfico N°27): La altura máxima de Fachada de Frente será de **once metros (11.00 m)**. Dicha altura incluirá el parapeto superior exigido por el código de edificación vigente. A partir de dicha altura deberá producirse un retiro mínimo de doce metros (12,00 m) a contar desde el eje de la calle, medidos perpendicularmente a ella. Producido este retiro mínimo, la edificación podrá elevarse hasta una **altura máxima de veintisiete metros (27,00 m)**, no superable con ningún tipo de edificación.

d) Retiros de Línea de Edificación: en la presente zona la edificación en su Fachada de Frente deberá materializarse obligatoriamente en forma total sobre la Línea Municipal vigente.

ZONA B

1. Carácter Urbanístico: Zona ligada al **ÁREA CENTRO COMERCIAL** de la Ciudad, **candidata a renovación con densificación poblacional media/alta.** Se permitirá la instalación de Edificios residenciales (4.1.1.) y Edificios con acceso público (4.1.2.).

-Uso Dominante: **Residencial, vivienda individual, agrupada y colectiva con densificación poblacional media y/o alta.**

-Uso Complementario: **servicios comerciales, administrativos y productivos a escala URBANA.**

-Uso Restringido: **Máxima restricción al asentamiento de actividades industriales o asimilables.**

2. Delimitación: Según plano de Zonificación.(Gráfico N°23)

3. Ocupación y Edificación

a) Frente mínimo de lote: **diez metros (10.00 m)**

Superficie mínima de lote: **200 m²;**

b) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: **80%** (ochenta por ciento).

Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: **4** (cuatro).

c) Perfil ZONA B (Gráfico N°27): La altura máxima de fachada de frente será de **catorce metros (14.00m)**, pudiendo la misma sólo ser superada por locales habitables o no, en lo que permita un plano límite de 45° que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente, hasta alcanzar un plano límite horizontal ubicado a **veintisiete metros (27,00 m)** que será la altura máxima para el resto de la parcela.

d) Retiros de Línea de Edificación: la edificación en su Fachada de Frente deberá materializarse obligatoriamente en forma total sobre la Línea Municipal vigente.

ZONA C

1. Carácter Urbanístico: Zona ligada al **ÁREA PERICENTRAL** de la Ciudad, **candidata a renovación con usos mixtos y densificación media.** Se permitirá la instalación de Edificios residenciales (4.1.1.), Edificios con acceso público (4.1.2.), y Talleres (4.1.3.1.b.) y Depósitos (4.1.3.1.c.), que revistan el carácter de no peligrosos (4.1.3.2.a.1.), no insalubres (4.1.3.2.a.2.), no molestos (4.1.3.2.a.3.), inocuos (4.1.3.2.a.4.), y pequeños o artesanales (4.1.3.2.b.1.).

-Uso Dominante: **Residencial, vivienda individual, agrupada y colectiva con densificación poblacional media.**

-Uso Complementario: **servicios comerciales, administrativos y productivos a escala barrial y de sector.**

2. Delimitación: Según plano de Zonificación (Gráfico N°23)

3. Ocupación y Edificación

a) Frente mínimo de lote: doce metros (12.00 m);

Superficie mínima de lote: 250 m²

b) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 70% (setenta por ciento).

Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: 2 (dos).

c) Perfil ZONA C. (Gráfico N°27): La altura máxima de Fachada de Frente será de **ocho metros (8.00 m)**. A partir de dicha altura deberá producirse un retiro mínimo de doce metros (12,00 m) a contar desde el eje de la calle, medidos perpendicularmente a ella. Producido este retiro mínimo, la edificación podrá elevarse hasta una altura máxima de **catorce metros (14.00 m)** máximo.

En el caso de que se respete un retiro de Línea de Edificación de tres metros (3.00 m), la altura máxima de Fachada de frente será de catorce metros (14.00 m).

Las Fachadas de Frente Interno o de Fondo, tendrán asimismo una altura máxima de catorce metros (14,00 m).

d) Retiros de Línea de Edificación: la edificación en su Fachada de Frente podrá materializarse con retiro o no sobre la Línea Municipal vigente de **tres metros (3.00 m)** para previsión y resolución de infraestructura domiciliaria.

ZONA C1

1. Carácter Urbanístico: Zona ligada al **ÁREA SEMIPERIFÉRICA** de la Ciudad, en proceso de ocupación y consolidación con usos mixtos. Se permitirá la instalación de a) Edificios residenciales (4.1.1.) b) Edificios con acceso público (4.1.2.), y c) Talleres (4.1.3.1.b.) y Depósitos (4.1.3.1.c.), que revistan el carácter de no peligrosos (4.1.3.2.a.1.), no insalubres (4.1.3.2.a.2.), no molestos (4.1.3.2.a.3.), inocuos (4.1.3.2.a.4.), y pequeños o artesanales (4.1.3.2.b.1.).

-Uso Dominante: **Residencial, vivienda individual, agrupada y colectiva con densificación poblacional media.**

-Uso Complementario: **servicios comerciales, administrativos y productivos a escala barrial y de sector urbano.**

2. Delimitación: Según plano de Zonificación (Gráfico N°23).

3. Ocupación y Edificación

a) Frente mínimo de lote: **doce metros (12.00 m);**

Superficie mínima de lote: **288 m²**

b) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: **70%** (setenta por ciento).

Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: **3 (tres).**

c) Perfil ZONA C1 (Gráfico N°27): La altura máxima de Fachada de Frente será de **ocho metros (8.00 m)** pudiendo la misma sólo ser superada por locales habitables o no, en lo que permita un plano límite de 45° que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente, hasta alcanzar un plano límite horizontal ubicado a catorce metros (14.00 m). Producido este retiro mínimo, la edificación podrá elevarse hasta una altura máxima de **catorce metros (14,00m)** máximo. Las Fachadas de Frente Interno o de Fondo, tendrán asimismo una altura máxima de catorce metros (14,00 m).

d) Retiros de Línea de Edificación: la edificación en su Fachada de Frente podrá materializarse con retiro o no sobre la Línea Municipal vigente de **tres metros (3.00 m)** para previsión y resolución de infraestructura domiciliaria.

ZONA D

1. **Carácter Urbanístico:** Zona de **USO RESIDENCIAL** de la Ciudad, solo se permitirá la instalación de **Edificios residenciales (4.1.1.)** y **Edificios con acceso público (4.1.2.)**.

-Uso Dominante: **Residencial, vivienda individual de baja densidad.**

-Uso Complementario: **Comercial y de servicios.**

2. Delimitación: Según plano de Zonificación. (Gráfico N°23)

3. Ocupación y Edificación

a) Frente mínimo de lote: **doce metros (12.00 m)**

Superficie mínima de lote: **288 m²**

b) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: **60%** (sesenta por ciento).

Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: **1.2** (uno con dos).

c) Perfil ZONA D. (Gráfico N°27): La altura máxima de Fachada de Frente y Frente Interno será de **seis metros (6.00 m)** pudiendo la misma sólo ser

superada con locales no habitables, en lo que permita un plano límite a cuarenta y cinco grados (45º) que arranque desde el borde superior de la Línea de Fachada de Frente materializada, **hasta nueve metros (9,00 m) máximo.**

d) Retiros de Línea de Edificación: En parcelas entre medianeras la edificación en su Fachada de Frente deberá materializarse obligatoriamente en forma total con retiro de **tres metros (3,00 m)** con respecto a la Línea Municipal vigente. En parcelas en esquina deberá conservar en sus dos frentes los retiros fijados en el presente artículo, pudiendo avanzar hasta la L. M. en el otro, conservando siempre el retiro fijado hasta 5.00 m de la línea medianera de los predios a fin de permitir una continuidad del verde del lote vecino (ver gráfico N°8)

ZONA D1

1. Carácter Urbanístico: Zona de **USO RESIDENCIAL** de la Ciudad, solo se permitirá la instalación de **Edificios residenciales (4.1.1.) y Edificios con acceso público (4.1.2.)**.

-Uso Dominante: **Residencial, vivienda individual de baja densidad.**

Uso Complementario: **Comercial y de servicios.**

2. Delimitación: Según plano de Zonificación. (Gráfico N°23)

3. Ocupación y Edificación

a) Frente mínimo de lote: catorce metros (14.00 m)

Superficie mínima de lote: 560 m²

b) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 60% (sesenta por ciento).

Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: 1.2 (uno con dos).

c) Perfil ZONA D1. (Gráfico 27): La altura máxima de Fachada de Frente y Frente Interno será de **nueve metros (9 m)**.

d) Retiros de Línea de Edificación: En parcelas entre medianeras la edificación en su Fachada de Frente deberá materializarse obligatoriamente en forma total con retiro de **cinco metros (5,00 m)** con respecto a la Línea Municipal vigente. En parcelas en esquina deberá conservar en uno de sus frentes los retiros fijados en el presente artículo, pudiendo avanzar hasta la L. M. en el otro, conservando siempre el retiro fijado hasta 5.00 m de la línea medianera de los predios a fin de permitir una continuidad del verde del lote vecino. (ver gráfico N°8)

20.1.1.2 Zonas Industriales:

Comprenden los diferentes espacios destinados fundamentalmente al asentamiento de usos de suelo industrial o asimilables. En la Zonas E solamente se permitirá la construcción e instalación de edificaciones vinculadas a Edificios Industriales o de Servicios que revistan el carácter de “inocuos” en peligrosidad,

nocividad y molestias, conforme al punto 4.1.3.2.a.4., y conforme a los siguientes tamaños:

ZONA EI - Industrias Pequeñas:

1. Carácter Urbanístico: En la “Zona EI” se podrán instalar solamente los Edificios Industriales o de Servicios que por su tamaño sean considerados “pequeñas o artesanales” (hasta 30 empleados, predio con superficie de hasta 2500 m², superficie cubierta de hasta 1800 m²), e “inocuos” en peligrosidad y molestias, (no producen humo, olores, polvos, ni emanaciones siendo mínimo el nivel de ruidos o vibraciones en el interior del local) conforme al punto 4.1.3.2.b.1.

-Uso Condicionado: En la presente zona será permitido el asentamiento de edificios residenciales, sujetos a condiciones especiales de urbanización previa evaluación y aprobación de la Secretaría de Planeamiento Urbano.

2. Delimitación: Según plano de Zonificación. (Gráfico N°23)

3. Ocupación y Edificación

a) Frente mínimo de lote: veinte metros (20.00 m)

Superficie mínima de lote: 500 m²

Superficie máxima de lote: 2500 m² (pequeñas industrias)

b) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 70% (setenta por ciento).

Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: 1.5 (uno con cinco).

Máxima superficie cubierta: 1800 m² (pequeñas industrias)

c) Perfil ZONA EI (Gráfico N° 27): La altura máxima de Fachada de Frente y Frente Interno será de **doce metros (12.00 m)**.

d) Retiros de Línea de Edificación: En parcelas entre medianeras la edificación en su Fachada de Frente deberá materializarse obligatoriamente en forma total con retiro de **cinco metros (5,00 m)** con respecto a la Línea Municipal vigente. En parcelas en esquina deberá conservar en ambos frentes los retiros fijados en el presente artículo.

ZONA E II- Industrias Medianas

1. Carácter Urbanístico: En la “Zona EII” se podrán instalar solamente los Edificios Industriales o de Servicios que por su tamaño sean considerados “pequeñas o artesanales” (hasta 30 empleados, predio con superficie de hasta 2.500 m² , superficie cubierta de hasta 1.800 m²), o “medianas” (hasta 200 empleados, predio con superficie de hasta 10.000 m² , superficie cubierta de hasta 7.500 m²), e “inocuos” en peligrosidad y molestias, (no producen humo, olores, polvos, ni emanaciones siendo mínimo el nivel de ruidos o vibraciones en el interior del local) conforme al punto 4.1.3.2.b.1. y 4.1.3.2.b.2.

2. Delimitación: Según plano de Zonificación. (Gráfico N°23)

3. Ocupación y Edificación

a) Frente mínimo de lote: veinte metros (20.00 m)

Superficie mínima de lote: 500 m²

Superficie máxima de lote: 2500 m² (pequeñas industrias) y 10000 m² (industrias medianas)

b) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 70% (setenta por ciento).

Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: 1.5 (uno con cinco).

Máxima superficie cubierta: 1800 m² (pequeñas industrias) y 7500 m² (industrias medianas)

c) Perfil ZONA EII (Gráfico N°27): La altura máxima de Fachada de Frente y Frente Interno será de **doce metros (12.00 m)**.

d) Retiros de Línea de Edificación: En parcelas entre medianeras la edificación en su Fachada de Frente deberá materializarse obligatoriamente en forma total con retiro de **cinco metros (5,00 m)** con respecto a la Línea Municipal vigente. En parcelas en esquina deberá conservar en ambos frentes los retiros fijados en el presente artículo.

- ZONA E III – Industrias grandes. (Pauny S.A./ Parque Industrial.)

1. Carácter Urbanístico: En la “Zona EIII” se podrán instalar solamente los Edificios Industriales o de Servicios que por su tamaño sean considerados “pequeñas o artesanales”, “medianas” o “grandes”, conforme al punto 4.1.3.2.b.1., 4.1.3.2.b.2. y 4.1.3.2.b.3.

En el caso Parque industrial, se deberá respetar lo dispuesto en el Reglamento de Copropiedad y Administración del “Parque Industrial y Tecnológico de Las Varillas S.E.M.”

2. Delimitación: Según plano de Zonificación. (Gráfico N°23)

Comprende los espacios destinados a usos industriales o asimilables comprendidos por el predio del Parque industrial y lotes colindantes al mismo sobre Ruta Provincial N°13 y Ruta Prov. N° 3. como también el predio preexistente de las instalaciones industriales de la empresa Pauny S.A.

3. Ocupación y Edificación

a) Frente mínimo de lote: veinte metros (20.00 m)

Superficie mínima de lote: 500 m²

Superficie máxima de lote: más de 10000 m² (industrias medianas)

b) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 70% (setenta por ciento).

Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: 1.5 (uno con cinco).

Máxima superficie cubierta: más de 7500 m² (ind. medianas)

c) Perfil ZONA EIII (Gráfico N°27): La altura máxima de Fachada de Frente y Frente Interno será de doce metros (12.00 m).

d) Retiros de Línea de Edificación:

La línea de edificación (L.E.) se ubicará paralela a la línea Municipal (L.M) o de línea de frente (L.F.) a una distancia de cinco metros (5.00 m).

La línea de edificación de fondo (L.E.F.) se ubicará paralela a la línea de fondo (L.F.) a una distancia de cinco metros (5.00 m)

La línea de edificación lateral (L.E.L.) se ubicará paralela a los ejes medianeros a una distancia de tres metros (3.00). Este retiro lateral también deberá cumplirse en los casos de líneas laterales que no siendo ejes medianeros son paralelos a los mismos.

Generalidades

a) Prohíbese el otorgamiento de nuevas habilitaciones de edificios industriales o de servicios (4.1.3.) (Industriales, talleres y depósitos, 4.1.3.1.a.b.c.) Dentro de las Zonas no aptas para tales destinos.

b) A las industrias y talleres instalados en zonas no aptas que acrediten la realización de una "Auditoría Ambiental" expedida en forma favorable por el Organismo Ambiental Provincial, o quien la sustituya en el futuro, se les otorgará la correspondiente habilitación en forma definitiva. Las industrias instaladas en zonas no aptas podrán realizar ampliaciones de sus instalaciones, previa presentación de la "Auditoría Ambiental";

c) El Poder Ejecutivo tendrá facultades para inspeccionar las instalaciones a los fines de verificar el cumplimiento de la normativa ambiental, pudiendo requerir el auxilio de la fuerza pública si fuera necesario. El Poder Ejecutivo podrá requerir la presentación de la "Auditoría Ambiental" cuando lo estime conveniente y oportuno. La comprobación de observaciones ambientales, y/o la

violación de cualquiera de las disposiciones previstas en el presente y en la normativa ambiental provincial y/o nacional, generará la aplicación de multas, clausura temporaria de hasta treinta días y/o clausura definitiva de las instalaciones, previa sustanciación del sumario administrativo correspondiente.

d) Las habilitaciones de los Edificios Industriales o de Servicios que revistan el carácter de peligrosos, insalubres, molestos y/o no inocuos, serán otorgados por el Poder Legislativo Municipal, previo dictamen de la Comisión del Código de Edificación y Urbanización y de los organismos de contralor correspondiente.

20.1.1.3 Zonas de Régimen Especial

En la Zona F solamente se permitirá la instalación de las edificaciones que establezca la regulación respectiva, previa autorización del Cuerpo Legislativo.

ZONA F

1. Carácter Urbanístico: Zonas de **USO RESIDENCIAL CON RÉGIMEN ESPECIAL** de la Ciudad, en donde solo se permitirá la instalación de **Edificios residenciales (4.1.1.)**, para vivienda individual y **Edificios con acceso público (4.1.2.)**, cada uno de estos sectores poseen sus disposiciones particulares especificadas en su **Reglamento Interno de Urbanización residencial Especial**.

-ZONA F1- **CENTRO CÍVICO- AV. CENTENARIO** (Ord. N° 75/2001)

-ZONA F2- **ALTOS DEL PONIENTE-** (Ord. N° 90/2004- Mod. Ord. N° 37/2017)

-ZONA F3- **PUEBLO CHICO**

-ZONA F4- **LOS ORÍGENES** (Ord. N°237/2018- Mod. Ord N° 249-2019)

-ZONA F5- **AIRES DEL ESTE**

20.1.1.4 Zonas Corredores de Servicios

Comprenden los espacios de conformación lineal, destinados fundamentalmente al asentamiento de actividades de servicio y orientativamente a otros usos (comerciales, administrativos, recreativos), que se emplazan sobre ciertas vías de jerarquía en la estructura urbana. Se diferencian entre sí de acuerdo a su funcionamiento dentro de la ciudad, uso, perfil, intensidad y formas de ocupación del suelo y del espacio.

ZONA G1- CORREDOR INSTITUCIONAL

1. Carácter Urbanístico: Zona de conformación lineal de **USO MIXTO (RESIDENCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS)** de la Ciudad, en eje cívico (ex predio de FFCC Línea Belgrano) y las parcelas frentistas a las vías corredores. Se permitirá la instalación de Edificios residenciales (4.1.1.) y Edificios con acceso público (4.1.2.).

-Uso Dominante: Residencial, vivienda individual, agrupada y colectiva con densificación poblacional media.

-Uso Complementario: servicios comerciales, administrativos y productivos a escala BARRIAL y URBANA.

2. Delimitación: Según plano de Zonificación. (Gráfico N°23 y Gráfico N°25) Tramo del eje cívico institucional noreste- suroeste conformado por el predio del Ex FFCC (Línea Belgrano) y las parcelas frentistas a:

- **CALLE AVELLANEDA** - desde M. T de Alvear a Julio Tristany.
- **CALLE JUJUY**- desde Av. De los Inmigrantes a Julio Tristany

3. Ocupación y Edificación

a) Frente mínimo de lote: doce metros (12.00 m)

Superficie mínima de lote: 250 m²

b) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 70% (setenta por ciento).

Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: 3 (tres).

c) Perfil CORREDOR INSTITUCIONAL (Gráfico N° 27): En parcelas sobre calles Jujuy y Avellaneda la altura máxima de fachada de frente será de **ocho metros (8,00 m)**, pudiendo la misma sólo ser superada por locales habitables o no, en lo que permita un plano límite de 45° que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente, hasta alcanzar un plano límite horizontal ubicado a **diecisiete metros (17.00 m)** que será la altura máxima para el resto de la parcela.

En **parcelas sobre eje cívico** la edificación tendrá una altura máxima de fachada en todos sus laterales de **quince metros (15.00)**.

d) Retiros de Línea de Edificación: En **parcelas sobre calles Jujuy y Avellaneda** la edificación en su Fachada de Frente **no tendrá retiro obligatorio** con respecto a Línea Municipal vigente.

En **parcelas sobre eje cívico** la edificación en su Fachada de Frente deberá materializarse obligatoriamente en forma total con **retiro de cinco metros (5,00 m)** con respecto a la Línea Municipal vigente. En parcelas en esquina deberá conservar en sus dos frentes los retiros fijados en el presente artículo.

ZONA G2- CORREDOR INTERBARRIAL COMERCIAL

1. Carácter Urbanístico: Zona de conformación lineal de **USO MIXTO (RESIDENCIAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS)** de la Ciudad, en las parcelas frentistas a las vías corredores. Solo se permitirá la instalación de Edificios residenciales (4.1.1.) y Edificios con acceso público (4.1.2.)

-Uso Dominante: **Residencial, vivienda individual, agrupada y colectiva con densificación poblacional media y/o alta.**

-Uso Complementario: **servicios comerciales, administrativos y productivos a escala URBANA.**

2. Delimitación: Según plano de Zonificación. (Gráfico N°23 y Gráfico N°25)

- **CALLE ITUZAINGÓ - SUIPACHA-** desde Esc. Luis Morelli a Int.

Irazusta (Ruta Prov. N° 13)

- **CALLE DR. DIEGO MONTOYA- MIGUEL GÜEMES-** desde Esc. Luis Morelli a Ruta Nac. N° 158 (Cementerio)

- **CALLE RIVADAVIA- MITRE** – desde calle La Pampa a Ruta Prov. N° 13.

- **CALLE SARGENTO CABRAL-** desde calle Rivadavia hasta Pje. Margarita Valquinta.

- **CALLE INDEPENDENCIA-** desde calle Rivadavia hasta Sargento Cabral.

- **CALLE BELGRANO- TUCUMAN-** desde camino público (Vertedero Norte) hasta calle Chile.

- **CALLE VÉLEZ SARFIELD- DEÁN FUNES-** desde camino público (La Marca, Vertedero Norte) hasta calle V. López y Planes.

- **CALLE ESC. LUIS MORELLI- CÓRDOBA** desde camino público (La Marca, Vertedero Norte) hasta calle Malvinas Argentinas.

- **AV. M. T DE ALVEAR** desde Av. Cárcano hasta calle Jujuy

- **AV. CÁRCANO** desde Esc. Luis Morelli hasta intersección con Avellaneda en los dos puntos.

3. Ocupación y Edificación

a) Frente mínimo de lote: según lo dispuesto en zonificación de parcela frentista

Superficie mínima de lote: según lo dispuesto en zonificación de parcela frentista

b) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: **70%** (setenta por ciento).

Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: **3** (tres).

c) Perfil CORREDOR INTERBARRIAL COMERCIAL (Gráfico N°27)

La altura máxima de fachada de frente será de **11,00 (once) metros**, pudiendo la misma solo ser superada por locales habitables o no, en lo que permita un

plano límite de 45° que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente, hasta alcanzar un plano límite horizontal ubicado a **21,00 (veintiún) metros** que será la altura máxima para el resto de la parcela.

d) Retiros de Línea de Edificación: la edificación en su Fachada de Frente no tendrá retiro obligatorio sobre la Línea Municipal vigente, debiendo materializarse obligatoriamente en forma total el frente de la edificación.

G3- CORREDOR PRODUCTIVO INDUSTRIAL

1. Carácter Urbanístico: Zona de conformación lineal de **USO MIXTO (COMERCIAL Y DE SERVICIOS)** de la Ciudad, en las parcelas frentistas a las vías corredores que por su localización asumen un rol estratégico en la accesibilidad y logística de las zonas industriales. Se permitirá la instalación de **Edificios con acceso público (4.1.2.)** y **Edificios Industriales o de Servicios** que revistan el carácter de “inocuos” en peligrosidad, nocividad y molestias. **(4.1.3.2.a.4).**

-Uso Dominante: **usos industriales y productivos a escala URBANA.**

-Uso Complementario: **servicios comerciales y administrativos.**

-Uso Condicionado: uso residencial el mismo estará sujeto a las condiciones de accesibilidad y compatibilidad con la zonificación asignada, por lo que se permitirá la instalación de **Edificios residenciales (4.1.1.)** para vivienda individual, agrupada y colectiva en las parcelas frentistas a las vías corredores previa evaluación de la Secretaria de Planeamiento Urbano.

2. Delimitación: Según plano de Zonificación. (Gráfico N°23 y Gráfico N°25)

- AV. CIRCUNVALACIÓN- DESVIO DE TRANSITO PESADO- Av. Pte. Illia- Av. Pte. Perón desde a Ruta Prov. N°13.

- CAMINO PÚBLICO OESTE- desde Ruta Prov. N°13 a Ruta Nac. N° 158

3. Ocupación y Edificación

a) Frente mínimo de lote: **según lo dispuesto en zonificación de parcela frentista**

Superficie mínima según lo dispuesto en zonificación de parcela frentista.

b) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 70% (setenta por ciento).

Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: 2 (dos).

c) Perfil CORREDOR PRODUCTIVO INDUSTRIAL (Gráfico N°27): La altura máxima de fachada de frente será de **14 (catorce) metros.**

d) Retiros de Línea de Edificación: En parcelas entre medianeras la edificación en su Fachada de Frente deberá materializarse obligatoriamente en forma total con retiro de **tres metros (3,00 m)** con respecto a la Línea Municipal vigente.

En parcelas en esquina deberá conservar en solo en su frente hacia Corredor los retiros fijados en el presente artículo.

G4- CORREDOR AGROCOMERCIAL

1. Carácter Urbanístico: Zona de conformación lineal de **USO MIXTO (COMERCIAL Y DE SERVICIOS)** de la Ciudad, **en las parcelas frentistas a las vías corredores que por su localización asumen un rol estratégico en la accesibilidad y logística de la actividad agroproductiva local y regional.** Se permitirá la instalación de **Edificios con acceso público (4.1.2.) para locales comerciales, administrativos y de servicios,** como también la implantación de **Edificios Industriales o de Servicios** que revistan el carácter de “inocuos” en peligrosidad, nocividad y molestias. **(4.1.3.2.a.4).**

-Uso Dominante: **servicios comerciales y administrativos usos industriales y productivos a escala URBANA y REGIONAL.**

-Uso Complementario: **servicios comerciales y administrativos.**

-Uso Condicionado: uso residencial el mismo estará sujeto a las condiciones de accesibilidad y compatibilidad con la zonificación asignada, por lo que se permitirá la instalación de **Edificios residenciales (4.1.1.)** para vivienda individual, agrupada y colectiva en las parcelas frentistas a las vías corredores previa evaluación de la Secretaría de Planeamiento Urbano.

2. Delimitación: Según plano de Zonificación. Gráfico N°23 y Gráfico N°25
- AV. INT. IRAZUZTA- MARTIN FIERRO / RUTA PROV N°13

3. Ocupación y Edificación

a) Frente mínimo de lote: **según lo dispuesto en zonificación de parcela frentista**

Superficie mínima según lo dispuesto en zonificación de parcela frentista.

b) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 70% (setenta por ciento).

Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo: 2 (dos).

c) Perfil CORREDOR AGROCOMERCIAL (Gráfico N°27): La altura máxima de fachada de frente será de **once metros (11.00 m).**

d) Retiros de Línea de Edificación: la edificación en su Fachada de Frente no tendrá retiro obligatorio sobre la Línea Municipal vigente, debiendo materializarse obligatoriamente en forma total el frente de la edificación.

20.1.2 ÁREAS DE URBANIZACIÓN DIFERIDA:

Área cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional y crecimiento urbano de la ciudad. Abarca el espacio destinado actualmente a usos rurales y actividades industriales permitidas por normas en vigencia. Queda excluido el asentamiento de edificaciones para uso residencial.

La posibilidad de localización de usos diferentes a los mencionados, tales como usos institucionales solo será admitida a juicio de los Organismos de Aplicación, mediante estudio particularizado que fije condiciones especiales para su asentamiento y asegure la no alteración del destino y carácter urbanístico del área.

A los fines de aportar al proceso de ordenamiento futuro se definen sobre áreas próximas al Área urbanizable, las **ZONAS CANDIDATAS** a usos residenciales (zona D1), usos mixtos (zona CI) y zonas industriales (EI).

20.1.3 DISPOSICIONES GENERALES

20.1.3.1 Nuevas urbanizaciones

La habilitación de nuevas urbanizaciones, loteos y/o subdivisiones estará sujeta estudios sociodemográficos que justifiquen tal desarrollo urbano, a los correspondientes estudios de Relevamiento de Suelo Urb. con estadísticas de porcentaje de ocupación, cantidad de baldíos y análisis de mercado en cuanto a oferta/demanda, como así también a factibilidades de servicios las estadísticas.

Prohíbese nuevas urbanizaciones, loteos y/o subdivisiones fuera de las zonas relacionadas precedentemente.

20.1.3.2 Protección patrimonial

En parcelas con edificaciones declaradas de protección patrimonial o colindantes a las mismas se deberá aprobar proyecto por parte de la Comisión del Código y Secretaria de Planeamiento Urbano Ambiental, Obras y Servicios Públicos. Según lo dispuesto en Ord. N°31/92 y Ord N° 30/2005.

20.1.3.3 Altura máxima en pasajes.

Sin perjuicio de las disposiciones específicas vigentes en cada Zona, cuando existieren calles de anchos iguales o menores a 12,00 (doce) metros, la edificación en su fachada de frente tendrá una altura máxima de 6,00 (ocho) metros. A partir de dicha altura deberá producirse un retiro mínimo de 12,00 (doce) metros a contar del eje de la calle medido perpendicularmente a ella. Producido este retiro mínimo, la edificación podrá elevarse hasta la altura máxima fijada para la Zona, según su perfil.

20.1.3.4 Viviendas agrupadas

En todos los casos de vivienda individual agrupada, cuando las mismas estén organizadas con frente directo a la vía pública, cada unidad de superficie propia de uso exclusivo deberá tener un desarrollo de frente no menor a 10,00 (diez) metros para las zonas C y no menor a 7,00 (siete) metros para las demás Zonas A, B y CORREDORES medidos en proyección octogonal sobre la Línea Municipal. La disposición anterior no será exigible para las unidades que se organicen internamente a la parcela sin frente directo a la vía pública.

Artículo 7°: INCORPORASE como Gráfico N° 23 (zonificación) y Cuadro N° 1 - ZONIFICACIÓN Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTES del Código de Edificación y Urbanización, regulado en el punto 20.0.0 de la Ordenanza 89/84, el que se relaciona en el Anexo I de la presente.

Artículo 8°: INCORPORASE como Gráfico N° 25 (corredores) del Código de Edificación y Urbanización, regulado en el punto 20.2 de la Ordenanza 89/84, el que se relaciona en el Anexo I de la presente.

Artículo 9°: INCORPORASE como Gráfico N° 26 (FOT) del Código de Edificación y Urbanización, regulado en el punto 20.1 de la Ordenanza 89/84, el que se relaciona en el Anexo I de la presente.

Artículo 10°: INCORPORASE como Gráfico N° 27 (Perfiles) del Código de Edificación y Urbanización, regulado en el punto 20.0.0 de la Ordenanza 89/84, el que se relaciona en el Anexo I de la presente

Artículo 11°: La presente ordenanza no implicará modificaciones a las industrias y/o comercios habilitadas a la fecha.

Artículo 12°: Deróguese toda disposición que se oponga a la presente.

Artículo 13°: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

FECHA DE SANCIÓN: 21/12/2022

Natalia R. Gallegos

Secretaria H.C.D.

Municipalidad de Las Varillas

PROMULGADO POR DECRETO N° 1521/2022

Paola R. Olivero

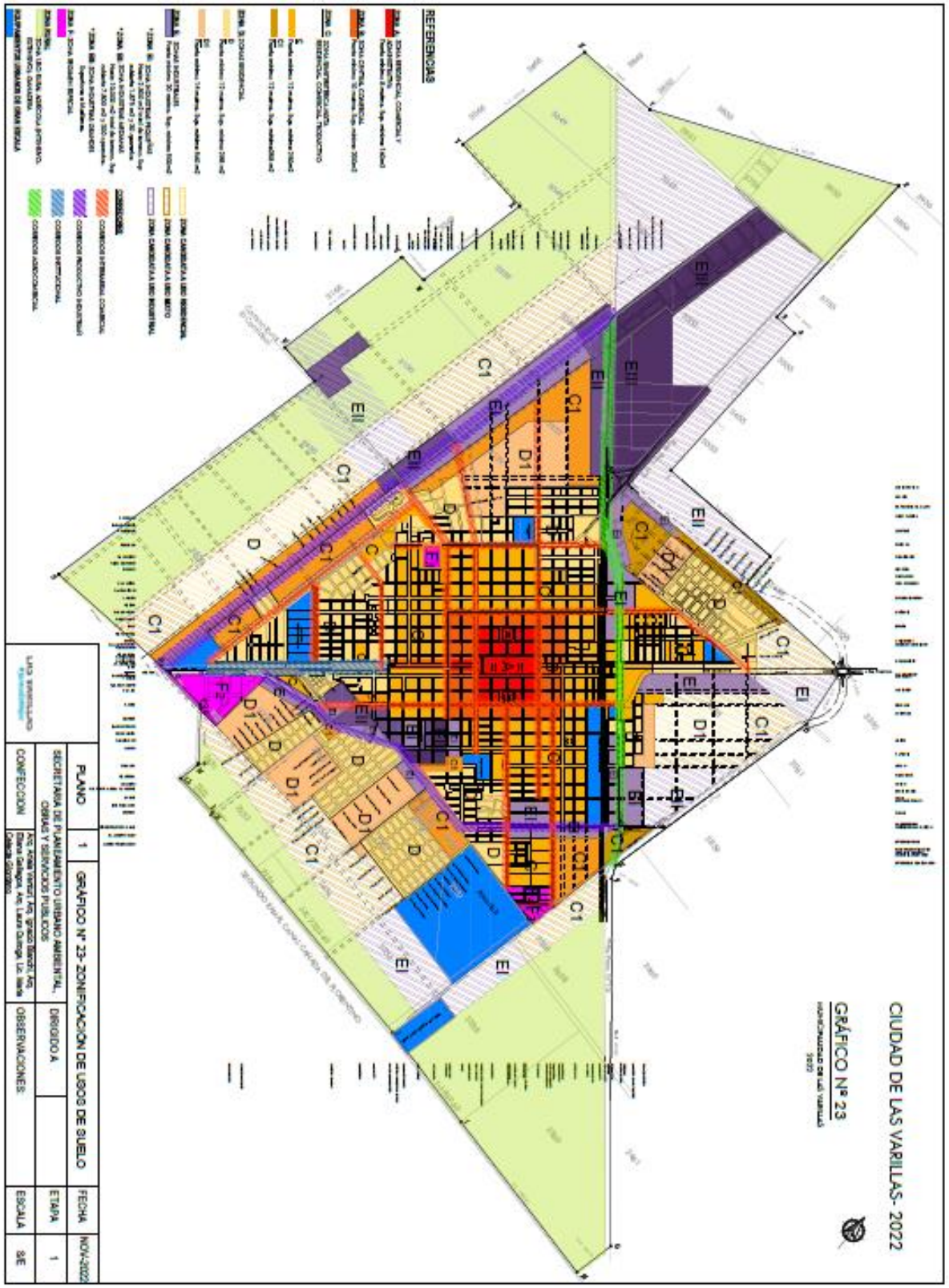
Presidente H.C.D.

Municipalidad de Las Varillas

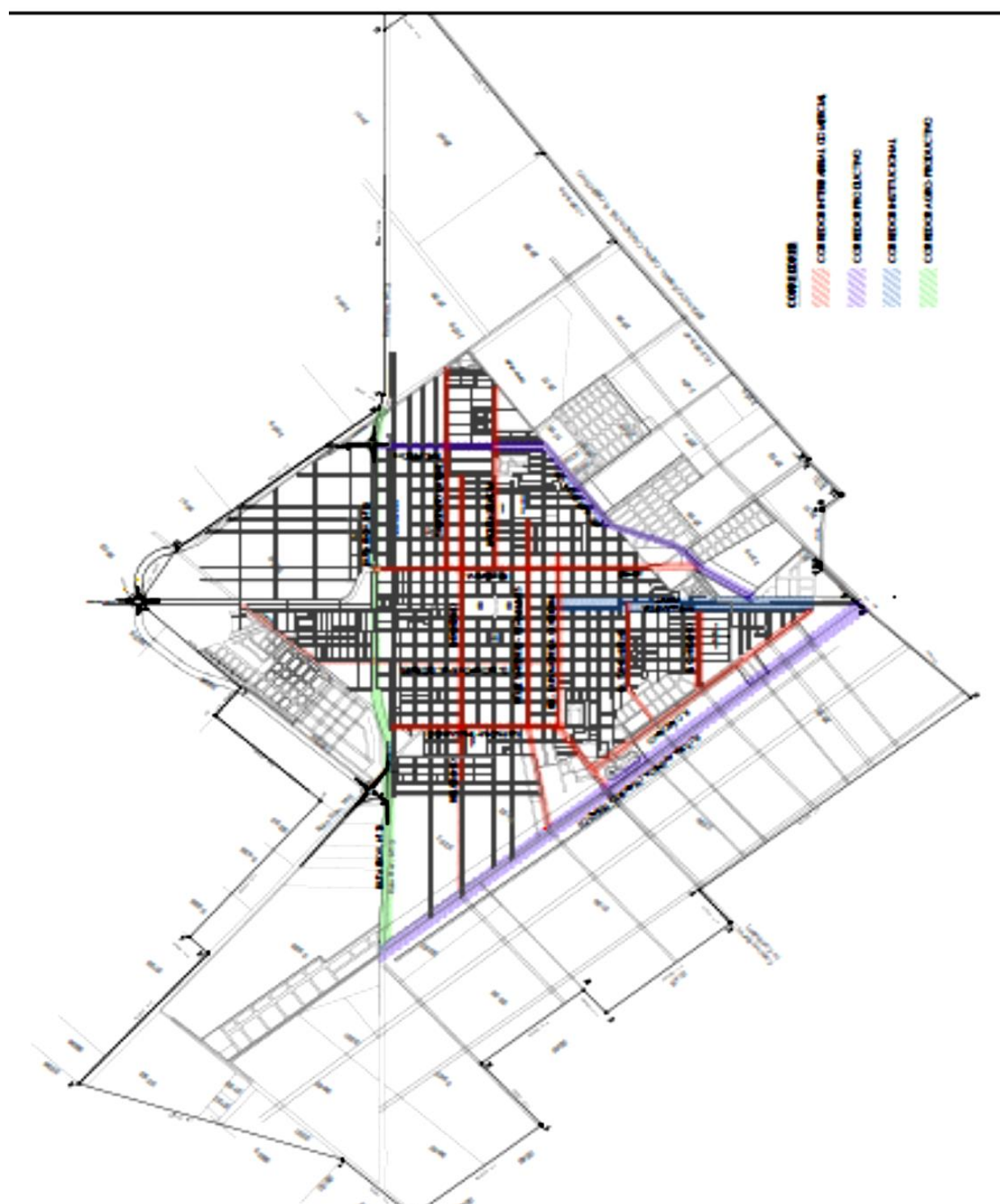
DE FECHA 23/ 12 /2022


ANEXO ORD. N° 480/2022

ZONAS	LOTES			RETIROS		ALTURAS		FOT	FOS	
	Frete mínimo mts	Sup. mínima m2	Sup. max. m2	Relacion L.E/L.M	Sobre ejes medianeros	Max.	Min.			
A - Residencial, Comercial y Adm	8	160				27	11	4 y 5	90	
B - Central comercial	10	200				27	14	4	80	
C - Mixta	C	12	250			14	6	2	70	
	C1	12	288			14	6	3	70	
D - Residencial	D	12	288		3	9		1,2	60	
	DI	14	560		5	9				
E - Industriales	EI - Industrias Pequeñas	20	500	2500	5	1,5	12	6	1,5	70
	EII - Industrias medianas	20	500	10000	5	1,5	12	6		
	EIII - Industrias grandes	20	500	"+ de 10000"	5	3	12	6		
	EIII- PARQUE INDUSTRIAL	25	925		5	3	12		1,5	70
F - Régimen especial	F3-CENTRO CIVICO- AN. CENTENARIO (Ord. N° 75/2001)	s/ zona	s/zona		3		s/zona	s/zona	4	70
	F2- ALTOS DEL PONIENTE- Urb residencial especial (Ord. N° 90/2004- N° 37/2017)		750		4 (calles internas loteo)-1,5(La Rioja - ituzaingo)- 0 (San Juan)	1,5	10,5	3	1	40
	F3- PUEBLO CHICO						6	3	1	80
	F4- LOS ORIGENES (Ord. N°237/2018- N° 248-2019)	20	1000		2,5	2,5	10	3	1	50
	F5- AIRES DEL ESTE	10	200		3		9	3	1,5	70
G- Corredores	G1- CORREDOR INSTITUCIONAL	12	250		5		17	8	3	70
	G2- CORREDOR INTERBARRIAL COMERCIAL	10	200				17	11	3	70
	G3- CORREDOR PRODUCTIVO INDUSTRIAL	12	288		3		14	6	2	70
	G4- CORREDOR AGROCOMERCIAL	12	288		3		11	6	2	70



PLANO	1	GRÁFICO N° 23- ZONIFICACION DE USOS DE SUELO	FECHA	NOV-4-2022
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL, OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS			ETAPA	1
CONCEPCION			OBSERVACIONES	
LUIS TRINIDAD CONCEPCION No. 2044 Street, Las Varillas, San José, Costa Rica Tel: +506 2250 1234 Email: luis@trinidad.com			ESCALA	8E

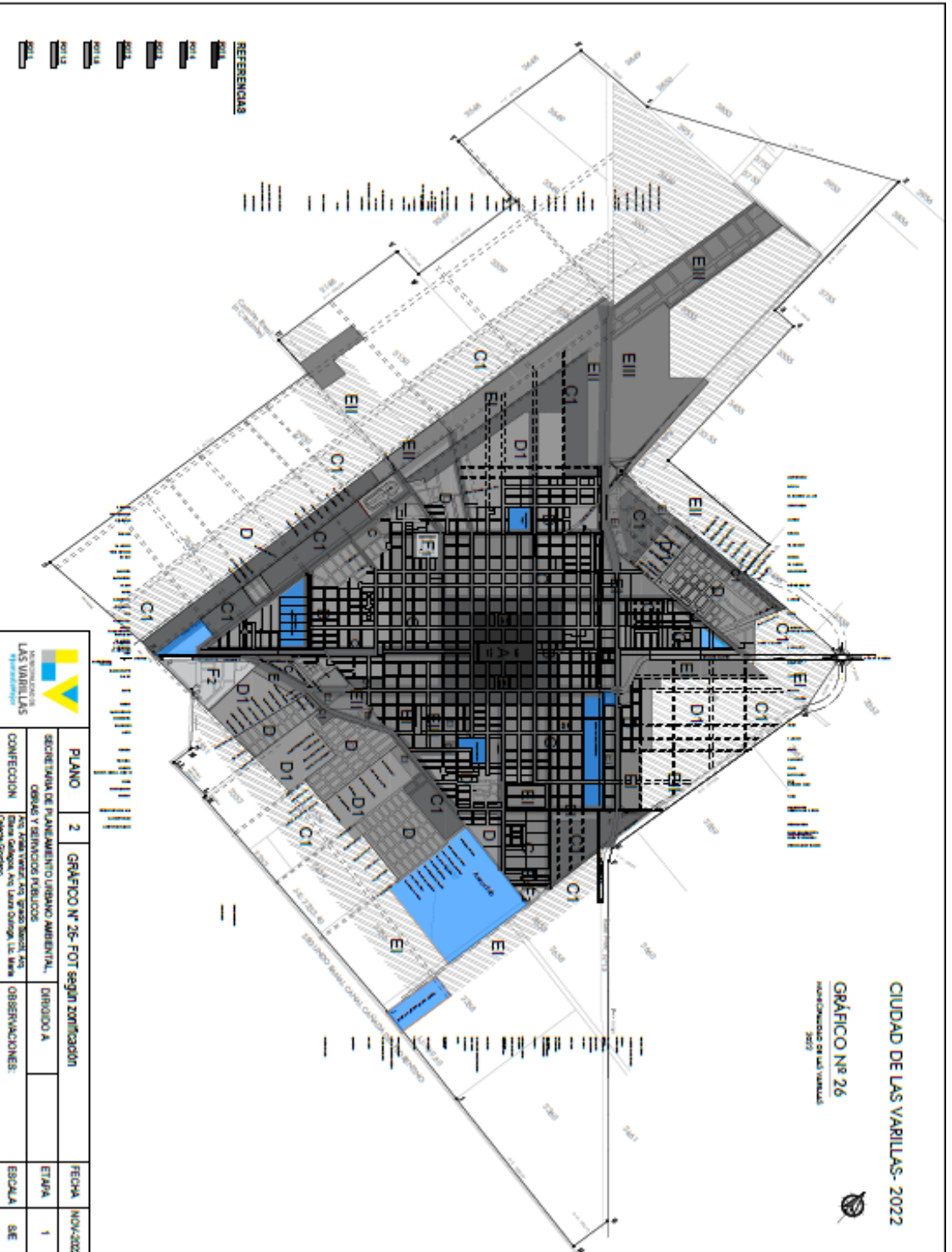



	PLANO	2	GRAFICO N° 25 : CORREDORES	FECHA	nov-22
	SECRETARIA DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL, OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS		DIRIGIDO A	ETAPA	1
	CONFECCION	Arq. Anala Verbur, Arq. Ignacio Bianchi, Arq. Eliana Gallegos, Arq. Laura Quiroga, Lic. Maria Celeste Giordano		OBSERVACIONES:	ESCALA

CIUDAD DE LAS VARILLAS - 2022

GRÁFICO Nº 26

MUNICIPALIDAD DE LAS VARILLAS
2022



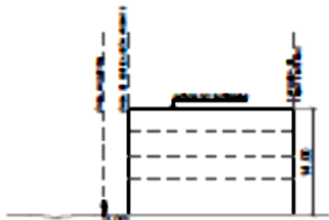
 MUNICIPALIDAD DE LAS VARILLAS	PLANO	2	GRÁFICO Nº 26- FOT según zonificación	FECHA	NOV-2022
	SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL, ORDEN Y SERVICIOS PÚBLICOS	DIRIGIDO A		ETAPA	1
COORDINACIÓN	CONFECCIÓN	Ases. Técnica Víctor delgado Barrios, Ases. Técnica Catalina delgado Ortega, Lic. María del Carmen delgado	OBSERVACIONES:	ESCALA	8/8



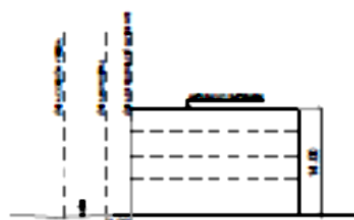
PERFIL ZONA A



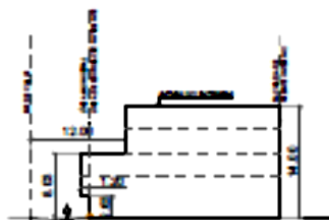
PERFIL ZONA B



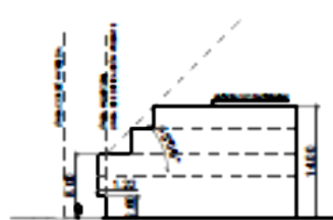
PERFIL ZONA C CON RETIRO



PERFIL ZONA C1 CON RETIRO



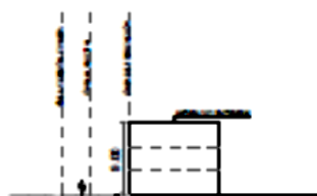
PERFIL ZONA C SIN RETIRO



PERFIL ZONA C1 SIN RETIRO



PERFIL ZONA D



PERFIL ZONA D1



MUNICIPALIDAD DE
LAS VARILLAS
El desarrollo es el futuro

PLANO

4

PERFILES SEGÚN ZONIFICACIÓN

FECHA

nov-22

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL,
OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

DIRIGIDO A

ETAPA

1

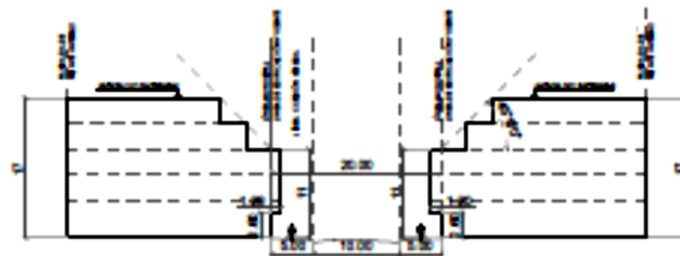
CONFECCION

Arq. ANITA VENTURI, Arq. IGNACIO BANCHI, Arq.
EILENA GALLIGO, Arq. LAURA QUROGA, Lic. MARI
CELESTE GORDANO

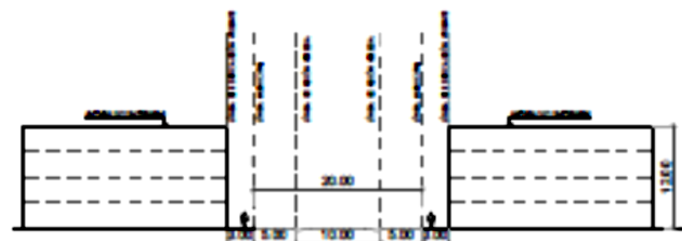
OBSERVACIONES:

ESCALA

3/E



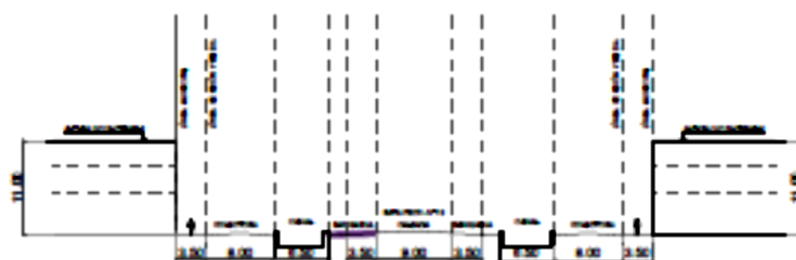
PERFIL ZONA
CORREDOR INTERBARRIAL COMERCIAL




PERFIL ZONA
CORREDOR PRODUCTIVO INDUSTRIAL



PERFIL ZONA CORREDOR INSTITUCIONAL



PERFIL ZONA CORREDOR AGROCOMERCIAL

 <p>MUNICIPALIDAD DE LAS VARILLAS Revista del Poder</p>	PLANO	5	GRÁFICO N° 27: PERFILES SEGÚN ZONIFICACIÓN		FECHA	nov-22	
	SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO URBANO AMBIENTAL, OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS			DIRIGIDO A		ETAPA	1
	CONFECCION	Arq. Aníbal Vardun, Arq. Ignacio Bianchi, Arq. Eliana Gallago, Arq. Laura Quiroga, Lic. María Celeste Giordano		OBSERVACIONES:		ESCALA	3/E