

ORDENANZA N° 2933/19

EL CONCEJO DELIBERANTE DE CAPILLA DEL MONTE SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

I. OBJETO, AMBITO DE APLICACION Y FINES

Artículo 1º.- Para todo el Territorio Municipal, el uso y ocupación del suelo se regirá por las disposiciones que se determinan en la presente Ordenanza, y las del Código de Edificación (Ordenanza N° 300/73 modificada por Ordenanza N° 520/84 o la que en el futuro la reemplace), en cuanto no resulten en oposición a la presente.-

II. USO DEL SUELO

Artículo 2º.- Por Uso del Suelo se entenderá a la utilización de los inmuebles con o sin edificaciones y/o instalaciones a los fines del asentamiento de actividades residenciales, comerciales, institucionales, turísticas, recreacionales, deportivas, industriales, rurales, y toda otra compatible con la comunidad local y su organización.-

III. CLASIFICACION DEL USO DEL SUELO

Artículo 3º.- El Uso del Suelo se clasificará de la siguiente manera:

a). Uso del Suelo Residencial: el destinado a vivienda o morada permanente o transitoria, individual o colectiva, en edificios o instalaciones adheridas al suelo en forma permanente.

a.1. Uso del Suelo Residencial Individual: el que se desarrolla en edificios o instalaciones que construidas sobre suelo de propiedad exclusiva o sujeto a régimen de Propiedad Horizontal (Código Civil), configuran unidades funcionales independientes de uso familiar sin servicios centrales comunes.

a.2. Uso del Suelo Residencial Colectivo: el que se desarrolla en edificios o instalaciones que, contruidos sobre suelo de propiedad exclusiva sujeto a régimen de Propiedad Horizontal (Código Civil), cuenta con múltiples unidades habitacionales de uso familiar, con servicios centrales comunes (agua potable domiciliaria, gas, desagües cloacales, calefacción, refrigeración, televisión, incinerador de residuos, etc.), elementos estructurales comunes (cimientos, muros maestros, estructuras, etc.), superficies comunes (patios, jardines, accesos, galerías, vestíbulos, escaleras, terrazas, locales comerciales y/o de esparcimiento, etc.).

b). Uso del Suelo Comercial: el destinado a la realización de actos de comercio considerados tales por la legislación vigente y el ejercicio profesional u operaciones civiles onerosas, tales como: actividades comerciales o de abastecimiento, recreativas, de oficinas, administrativas, bancos, estaciones de radio y televisión, mercantiles (venta de artículos en general), campamentismo, confiterías, comedores, gimnasios, etc, en forma permanente o transitoria, individual o colectiva, en edificios o instalaciones permanentes o transitorias, exceptuando los destinados exclusivamente al deposito de mercancías, y a la comercialización de artículos considerados como peligrosos, para los cuales valdrán las consideraciones que puedan corresponderles, establecidas para el Uso Industrial.

c). Uso del Suelo Institucional: el destinado al desarrollo de actividades estatales no industriales, de servicios o actividades privadas no rentables y de interés general, tales como: albergue de personas con fines de tratamiento médico, correccional, penal u otros cuidados, educación o de reunión bajo techo (anfiteatros, galerias de arte, museos, salas de concierto, cines, bibliotecas, etc.), de la administración pública (excepto usos comerciales, depositos, guardacoches, gimnasios, etc.), en forma permanente o transitoria, individual o colectiva.

d) Uso del Suelo Recreacional: El destinado al asentamiento de edificios y/o instalaciones que propendan a la práctica de deportes y/o atletismo al aire libre o en locales cerrados; juegos de entretenimientos y/o habilidad; actividades culturales y/o artísticas; actividades turísticas (asentamientos transitorios) y/o de esparcimiento físico-espiritual; parques, paseos, etc.

e). Uso del Suelo Industrial: el destinado a la manufactura o elaboración de cualquier producto, materia o cosa; la producción de bienes, transformación (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas e inorgánicas); el montaje, ensamble, fraccionamiento o reparación de productos (por medios manuales o mecánicos); la prestación o generación de servicios mediante procesos de tipo industrial; o al almacenamiento de los materiales antes o después de su industrialización y/o venta, incluyendo fábricas en general, usinas, frigoríficos, molinos, talleres, depósitos en general, guardacoches, hangares, y comercialización y depósito de artículos peligrosos (químicos, gas, explosivos, muy combustibles, etc), en forma permanente o transitoria, individual o colectiva. Las industrias se clasifican en:

e.1. Industrias Inocuas: aquellas que por su funcionamiento no causen molestias, tales como: panaderías, fábricas de dulces, masas, tejidos, helados, etc.

e.2. Industrias Molestas: aquellas que por su funcionamiento producen molestias transitorias (ruidos, vibraciones, gases, humos, olores, polvos), tales como: talleres metalúrgicos, chapistas, carpinterías, talleres que usen martinetes, etc.

e.3. Industrias Nocivas o Insalubres: aquellas que producen emanaciones de residuos no purificados, combustión perjudicial y/o emanaciones de gases tóxicos o malolientes, o que den lugar a la formación de sólidos, líquidos, gases, humos, polvos, sea por sus propiedades físicas como químicas que al incorporarse al suelo, aguas subterráneas o mezclarse con la atmósfera respirable, lo contaminan constituyendo un peligro para la salud pública, tales como: hornos de cal o de ladrillos, criaderos de aves, moliendas de minerales, mataderos, curtiembres, etc.

e.4. Industrias Peligrosas: Aquellas donde se almacenen, manipulen o fabriquen productos en los que pueden fácil o involuntariamente originarse explosiones o combustiones espontáneas o proyecciones que supongan riesgos para personas e instalaciones.

e.5. Depósitos y comercialización de artículos considerados como peligrosos: valdrán las consideraciones que puedan corresponderles, establecidas para el Uso Industrial.

e.6. Cuando una industria o depósito incluya varios rubros, su clasificación corresponderá al rubro más restringido.

f). Uso del Suelo Rural: el destinado a la explotación de los recursos naturales renovables y en el cual el suelo, las aguas, la flora y la fauna participan como elementos del mismo, tales como: sembradío, tenencia y cria de ganado de cualquier especie, granja, etc., y las instalaciones necesarias para ello, como ser depósitos, criadores, corrales, etc., en forma permanente o transitoria.

g) Uso del Suelo Geo-Minero: el destinado a la explotación de los recursos naturales no renovables, de origen geológico o minero, que implica fundamentalmente su extracción, ya sea en superficie o en profundidad.

c). Uso Condicionado: aquel que puede ser incompatible con los otros, por lo que se restringe su localización; solo puede efectuarse con autorización, si se verifica que no afecta las características del área. El Uso Condicionado es en primera instancia no permitido, y sólo podrá efectuarse subordinadamente siempre que cumplimente los requisitos que establezca el órgano municipal competente, de modo que aseguren el no entorpecimiento del normal desenvolvimiento de la zona. Debe estar autorizado por la Secretaría de Planeamiento, con Dictamen previo de la Comisión de Planeamiento Urbano. Su existencia en una zona a la fecha de vigencia de esta Ordenanza, no significa la autorización Municipal para la instalación de otros similares.

d). Uso Prohibido: aquel que por ser incompatible con los otros, y/o nocivo, no se permite bajo ninguna circunstancia. Asimismo quedan comprendidos todos aquellos usos no señalados en las anteriores clasificaciones.

e). Uso Restringido: aquel que por razón de la magnitud de las instalaciones requeridas o por el impacto ambiental o urbanístico que pudiere provocar, requieren de un manejo especial y por lo tanto necesitan previo consentimiento de la Secretaría de Planeamiento, con la intervención de la Comisión de Planeamiento Urbano. Su existencia en una zona a la fecha de vigencia de esta Ordenanza, no significa la autorización Municipal para la instalación de otros similares.

f). Uso Existente: el que a la fecha de vigencia de esta Ordenanza se estuviere realizando en un inmueble determinado mientras no cambiare su fin. Aquellos determinados como prohibidos perderán su autorización o validez con el cambio de la titularidad del propietario o dominio, no pudiendo efectuarse obras de expansión en ningún caso de uso prohibido.

g). Uso Nuevo: el que se iniciare con posterioridad a la vigencia de esta Ordenanza, aunque hubiere existido en el inmueble un uso anterior, si este tenía una finalidad distinta.

V. OCUPACION DEL SUELO

Artículo 5º.- Por Ocupación del Suelo se entenderá la realización en los terrenos, de cualquier tipo de edificación o construcción, fuera nueva o modificación de otras existentes, cubierta o descubierta (solados, piletas, obras de arte, etc). Las edificaciones en los inmuebles se ajustarán a las superficies mínimas obligatorias y máximas permitidas que, según la zona urbana correspondiente se establece en la presente Ordenanza. Además, se sujetarán al cumplimiento de condiciones límites, denominadas "Parámetros de Ocupación del Suelo".

Artículo 6º.- Se establecen los siguientes Parámetros de Ocupación del Suelo:

a). Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): es la relación entre la superficie determinada por la proyección del edificio sobre un plano horizontal en el terreno y la superficie total de la parcela. Indica la máxima superficie del suelo que puede ser ocupada con construcciones cubiertas o semicubiertas. A los efectos de la presente ordenanza, las piscinas, quinchos, aleros superiores a 0.50 m, galerías, miradores, cocheras y cualquier otro espacio cubierto o semicubierto, cualquiera sea la técnica constructiva, computarán al F.O.S. y el F.O.T. en un cien por ciento.

b). Factor de Ocupación Total (F.O.T.): es la relación entre la superficie edificable y la superficie total de la parcela.

c). Superficie Mínima de Construcción (S.M.C.): es la superficie mínima obligatoria que deberá proyectarse y construirse para que se permita su habilitación.

e). Factor de Monte Nativo (F.M.N.): es la relación de superficie con respecto a la superficie total de la parcela, donde deberá mantenerse el monte nativo existente en sus mejores condiciones y/o deberá tratarse como zona de recuperación para la renovación natural del mismo, con posibilidad de reforestación con especies autóctonas en el cual solo podrán realizarse actividades sustentables sobre el bosque presente.

A los fines de la presente ordenanza, considérese monte nativo a los ecosistemas forestales naturales compuestos predominantemente por especies arbóreas nativas, con diversas especies de flora y fauna asociadas, en conjunto con el medio que las rodea (suelo, subsuelo, atmósfera, clima, recursos hídricos), conformando una trama interdependiente con características propias y múltiples funciones. Se encuentran comprendidos tanto los bosques nativos de origen primario, donde no intervino el hombre, como aquellos de origen secundario formados luego de un desmonte, así como aquellos resultantes de una recomposición o restauración voluntarias.

f). Cantidad de Unidades Funcionales (U.F.): es el número de U.F. permitido por parcela, de acuerdo a la Zona y/o al Uso del Suelo. Unidad Funcional es el número mínimo de locales que posibilitan el funcionamiento del conjunto como una unidad, con arreglo al uso para el que fue proyectado.

Edificios o instalaciones auxiliares de una vivienda no constituyen U.F. (por ejemplo: quincho, pileta, cochera, depósito familiar, etc), excepto que tengan capacidad de funcionamiento independiente (quincho con baño, que pudiera considerarse un monoambiente habitable, por ejemplo). La Oficina Técnica determinará definitivamente el número de U.F. que comprende una propiedad.

Un local comercial o depósito adosado a una vivienda no constituye otra U.F. si tiene menos de 20 m². En un complejo de cabañas o casas, la administración es una U.F. El S.U.M. también es una U.F. si supera los 20 m². Aunque tenga cada uno menos de 20 m², más de dos locales comerciales constituyen otra U.F. por cada local que se agrega.

g). Línea Municipal (L.M.): la que establece el límite entre el dominio público municipal y el dominio privado.

h). Línea de Edificación (L.E.): límite establecido por la Municipalidad para efectuar la construcción en Planta Baja. Según las circunstancias, podrá o no coincidir con la Línea Municipal (L.M.). En este último caso, el Retiro Obligatorio podrá ser afectado a ensanche de la vereda o a la formación de espacio verde privado.

i). Retiros de Ejes Medianeros (R.E.M.): determinan las distancias mínimas a que deberán efectuarse las construcciones respecto de los Ejes Medianeros. Estos R.E.M. podrán ser Laterales o de Fondo.

j). Altura Máxima Permitida (A.M.): es la altura máxima que podrá alcanzar la edificación de un predio.

k). Línea de Ochava (L.O.): en los predios de esquina es de utilidad pública el retiro de construcciones de Planta Baja. La dimensión mínima de las Ochavas estará determinada por la unión de dos puntos distantes 3,00 m de la intersección de las Líneas Municipales. La línea de ochava no implica la obligatoriedad de seguirla pero sí la de respetarla en planta baja. En el caso de intersección entre calle y pasaje no transitable por vehículos, se eliminará la obligación de realizar ochava.

A medida que se solicita permiso por apertura de vías públicas, construcciones de edificios nuevos, de cerc

Por fuera de la ochava, en pisos altos y a partir de los 3,00 m de altura medidos desde el nivel de vereda, se podrá volar hasta la prolongación de las dos líneas municipales.

Por fuera de la ochava en planta baja, se podrá ubicar un solo punto de apoyo siempre que:

k).1. Su sección esté contenida en un cilindro vertical de 0,60 m de diámetro hasta 2,00 m sobre el suelo.

k).2. Su ubicación esté contenida por el triángulo formado por la prolongación de las líneas de edificación y la línea de ochava.

k).3. La distancia entre el círculo que contiene a la sección de la columna y la fachada o vidriera, sea por lo menos de 2,00 m.

k).4. La nueva línea de ochava sea desplazada paralelamente ampliando la ochava, un valor igual al diámetro del círculo circunscrito en la sección de la columna o apoyo.

En los casos en que los lotes esquineros tengan formas especiales, el retiro de ochava no podrá ser menor que el que establece la L. M. de acuerdo al formato del lote. En estos casos, aún si no existiera obligación de dejar la Ochava Reglamentaria, se deberá respetar la forma de la L. M., se trate ésta de línea recta, curva o quebrada.

Artículo 7º.- Forma de determinar los Retiros:

a) El R.E.M. de Fondo se destina a la creación de Pulmones Verdes de Manzana, y será computable al F.M.N. El resto del F.M.N. se determinará de acuerdo a la vegetación existente en el lote. Si el total de la superficie destinada a los distintos retiros establecidos por esta Ordenanza superara al F.M.N., se podrá reducir el retiro de L.E. o los R.E.M. laterales, no pudiendo en ningún caso disminuir el Retiro de Fondo. Esta disminución se hará en la forma que lo apruebe el Departamento Técnico Municipal, no pudiendo ser menor en ningún punto a 1,50 m. la dimensión del R.E., medida en sentido perpendicular a la Línea Municipal.

b) En caso que fuera necesario establecer un sendero que atraviere el espacio destinado a R.E.M. de Fondo, la superficie de dicho sendero se computará al F.O.H. Si al momento de entrada en vigencia de esta Ordenanza existiera alguna construcción o actividad dentro del espacio establecido como Retiro de Fondo, se deberá compensar con igual superficie en otra parte del lote.

c) El R.E.M. Lateral se tomará sobre ambas medianeras. Para lotes de menos de 14.00 m. de frente, se admitirá que la construcción se pegue a una medianera. Para lotes de menos de 8.00 m. de frente, se admitirá que la construcción se pegue a ambas medianeras.

d) El R.E.M. de Fondo se establece según la siguiente fórmula:

$R = (L - 20) / 2$, con un mínimo de 4 m, donde "L" es el largo de cada medianera lateral.

Se toma este valor sobre cada medianera lateral, y se traza una línea uniendo esos puntos.

e) En el Anexo Gráfico Nº 2 que forma parte de esta Ordenanza, se establece el modo de determinar el Retiro de Fondo para distintas formas y situaciones de los

- c). Proyectos de Urbanización y ampliación de la ciudad, apertura de vías de comunicación, espacios verdes públicos o espacios libres, etc.
- d). Parcelamientos y amanzanamientos.
- e). Proyecto y ejecución de Monumentos de cualquier tipo a construirse en lugares públicos.

VII. ESTACIONAMIENTO

Artículo 11º.- En la construcción de nuevos edificios deberá preverse lugar para estacionamiento conforme a lo que se establece en la presente Ordenanza. Cuando los edificios no puedan resolver la exigencia de cocheras dentro del mismo edificio, podrán hacerlo a cielo abierto o semicubierto, dentro del mismo predio o fuera de él, a una distancia no mayor a la que se indica para cada uso; cuando las cocheras se resuelvan de acuerdo a este último caso enunciado será necesaria la presentación de certificado de condominio o servidumbre real inscrita con todos los recaudos legales del terreno destinado exclusivamente a cocheras, ante la Municipalidad y antes de la aprobación de los planos respectivos de construcción del edificio. Sin perjuicio de lo que se establezca para cada Zona en la presente Ordenanza, la capacidad mínima que se destinará a uso exclusivo de estacionamiento será:

a). Vivienda: cada parcela cuyo uso se destina a vivienda permanente o transitoria, deberá contar como mínimo con un lugar para estacionamiento de automóviles por cada Unidad Funcional. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 200 m. Todo lo enunciado, sin perjuicio de las Reglamentaciones vigentes para viviendas de uso transitorio.

b). En edificios de administración pública y/o privada, un lugar para automóviles por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie cubierta. Además se preverá un lugar para estacionamiento de motos y/o bicicletas por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie cubierta. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 100 m.

c). En edificios comerciales minoristas, un lugar para automóviles y uno para motos y/o bicicletas por cada Unidad Funcional hasta cien (100) metros cuadrados de superficie cubierta. Por cada Unidad Funcional que supere los 100 m², se preverá otro lugar de estacionamiento. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 100 m.

d). En edificios comerciales mayoristas, un lugar para automóviles y uno para motos y/o bicicletas por cada setenta (70) metros cuadrados de superficie cubierta de cada Unidad Funcional. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 200 m.

e). En edificios industriales, un lugar para automóviles y uno para motos y/o bicicletas cada cuatro (4) empleados u obreros, tomados del turno que cuente con mayor cantidad de operarios. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 200 m.

f). En hoteles y otros lugares de residencia transitoria, un lugar para automóviles cada dos (2) habitaciones, y uno para motos y/o bicicletas por cada cuatro (4) Unidades Funcionales. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 100 m. Todo ello sin perjuicio de las Reglamentaciones vigentes para establecimientos hoteleros y otros de uso residencial transitorio.

g). En bares, restaurantes, salones de té, etc, un lugar para automóviles y uno para motos y/o bicicletas cada diez (10) mesas disponibles. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse

i). En cines, teatros, auditorios, etc., un lugar para automóviles y uno para motos y/o bicicletas cada veinte (20) asientos disponibles. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 100 m.

j). En locales bailables, de espectáculos y otros lugares de reunión y/o diversión nocturna, un lugar para automóviles y uno para motos y/o bicicletas cada treinta (30) espectadores y/o participantes. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 100 m.

k). En establecimientos sanitarios, un lugar para automóviles y uno para motos y/o bicicletas cada cien (100) metros cuadrados de superficie cubierta y uno para cada especialidad que posea el centro asistencial. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 50 m.

l). En establecimientos de enseñanza, un lugar para automóviles y uno para motos y/o bicicletas cada cuatro (4) aulas y no menos de un módulo de estacionamiento cada 60 m² de superficie cubierta total para la actividad en su conjunto. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 50 m. Cuando se incluyan Gimnasios y/o Salas de Baile u otras actividades complementarias, se exigirá además el estacionamiento requerido para esos usos.

m). En lugares para prácticas deportivas, clubes, etc., un lugar para automóviles y uno para motos y/o bicicletas cada cinco (5) espectadores y/o deportistas. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 200 m.

n). En gimnasios comerciales, un lugar para automóviles y uno para motos y/o bicicletas por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie cubierta. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 200 m.

ñ). En natatorios comerciales, un lugar para automóviles y uno para motos y/o bicicletas por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie del espejo de agua. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 200 m.

Artículo 12º.- Quedan exceptuados de las obligaciones indicadas en el artículo 11º:

a). Los edificios de la administración pública o privada que no excedan de cincuenta (50) metros cuadrados de superficie cubierta.

b). Los edificios comerciales mayoristas cuya superficie cubierta no exceda los setenta (70) metros cuadrados.

c). Los edificios comerciales minoristas, cuya superficie cubierta no exceda los cincuenta (50) metros cuadrados.

d). Los edificios industriales cuyo número de empleados y/u operarios, no supere los cuatro (4) por turno.

f). Los cines, teatros, auditorios y otros lugares de reunión o espectáculos, cuya capacidad no exceda los cincuenta (50) espectadores.

g). Los establecimientos sanitarios cuya superficie cubierta no exceda los cien (100) metros cuadrados y no se realice más de una especialidad.

h). Los establecimientos de enseñanza cuyo número de aulas no sea superior a tres (3).

Artículo 13º.- Superficie mínima

correspondiente a rampas, ni a pasillos destinados a accesos, ni circulación. En todos los casos deberá garantizarse el correcto movimiento vehicular.

Artículo 14º.- Espacios para personas con movilidad reducida: se destinará como mínimo un espacio para estacionamiento para personas con movilidad reducida por cada 10 unidades, debiendo ser de uso común al mismo. Estas zonas deben construirse en forma tal que permitan adosar una silla de ruedas a cualquiera de los lados con el objetivo de facilitar la subida o bajada del vehículo. Se deberá poner señalización apropiada para indicar la zona reservada. Estos espacios de estacionamiento no tendrán un ancho inferior a 3.50 m, ni una superficie menor a 17.50 m². Todo desnivel existente dentro del estacionamiento y entre éste y el acceso al edificio, deberá ser salvado con rampas, las cuales deben contar con una pendiente máxima del 6%, un ancho mínimo de 1,10 m. libre, bordes laterales con una altura de 0,10 m y superficie antiderrape, firme y uniforme.

Artículo 15º.- Usos simultáneos: cuando más de un uso o destino se de en forma simultánea en una parcela, el total de espacios requeridos para estacionamiento surgirá de la sumatoria de la cantidad de espacios necesarios para cada uno de los destinos.

Artículo 16º.- En los casos de ampliaciones, refacciones o cambio de uso en construcciones existentes que impliquen un aumento de unidades o crecimiento de la actividad, produciendo una mayor demanda de estacionamiento, deberán preverse las capacidades de estacionamiento mínimas exigidas en los artículos 10 º y 11º. A los efectos de la aprobación, deberán presentarse ante la Oficina Técnica, los planos completos con indicación de elementos estructurales y toda otra instalación emplazada en la zona de uso, incluyendo el estudio de la forma de estacionamiento, sistema de circulación interna, dimensiones de los accesos, etc.

VIII. ESPACIO PARA CARGA Y DESCARGA

Artículo 17º.- En la construcción de nuevos edificios deberá preverse lugar para carga y descarga, en caso de corresponder, conforme a lo que se establece en la presente Ordenanza. Todo Uso que requiere la carga o descarga de mercaderías desde vehículos deberá contar con un espacio para carga y descarga, estacionamiento, maniobra de vehículos y lugar de espera para carga y descarga.

Los planos correspondientes a edificios o parcelas que requieran espacios de estacionamiento y/o carga y descarga deberán demarcar estos espacios y las áreas de circulación y maniobras.

Artículo 18º.- No se permiten operaciones de carga y descarga en la vía pública, salvo las excepciones indicadas en esta Ordenanza.

Artículo 19º.- Superficie mínima: la superficie destinada a carga y descarga, no podrá ser inferior a 25.00 m². Se podrá exigir una superficie mayor cuando el tamaño o tipo de vehículo a utilizar o la característica del uso así lo requiera. No se computará como superficie destinada a carga y descarga, la correspondiente a rampas, ni a pasillos destinados a accesos, ni circulación. En todos los casos deberá garantizarse el correcto movimiento vehicular.

Artículo 20º.- El espacio destinado a carga y descarga podrá ser cubierto, semicubierto o descubierto. Dicho espacio no podrá ocupar las áreas destinadas a superficies absorbentes y áreas de retiros en general, a menos que esté explícitamente permitido por esta Ordenanza, en cuyo caso el solado deberá ser de materiales que permitan la filtración de las aguas de lluvias

Deán Funes; Deán Funes entre Moreno y Sarmiento; Sarmiento desde Deán Funes hasta Av. Pueyrredón; Av. Pueyrredón, Vías del F.F.C.C., Fernando Fader, Gral. Lavalle, Av. Figueroa Alcorta y Av. Bartolomé Jaimes. Comprende ambas aceras de las calles limitantes, excepto Bartolomé Jaimes. Se excede la Zona Comercial.

c). Zona Villa Cielo: limitada, al norte por Av. Sabattini; al este por calle Cerro San Bernardo; al sur por límite de Área Natural Protegida - Reserva, y al oeste por calle Triunvirato.

d). Área Natural Protegida - Reserva, cuyos límites son los asignados por las Ordenanzas Nº 2305/10, 2323/10 y 2356/11.

e). Área de Reserva y Paisaje Protegido, cuyos límites son los asignados por la Ordenanza Nº 1772/04.

f). Zona Avenida Sabattini: desde calle Berutti hacia el Este, ambas aceras.

g). Zona Ruta Nacional 38: Av. Bartolomé Jaimes, entre calle Chile y Av. Pueyrredón, ambas aceras, y Av. 30 de Octubre, entre calle Chile y puente sobre Río Calabalumba, ambas aceras. Se subdivide en los siguientes Sectores: g.1) comprendido entre Río Calabalumba y calle Sarmiento; g.2) comprendido entre calle Sarmiento y calle Antonio Alice; g.3) comprendido entre calle Antonio Alice y Av. Pueyrredón.

h). Zona San Martín, comprendida entre Vías del F.F.C.C., Av. Vélez Sársfield, calle Leandro Alem, calle Neuquén, calle Triunvirato, límite del Área Natural Protegida y Av. Roque S. Peña. En su límite con Zona La Toma comprende ambas aceras.

i). Zona Balumba-Valenti-Las Gemelas, comprendida entre Vías del F.F.C.C., Av. Roque Sáenz Peña, límite del Área Natural Protegida, límite de loteos existentes, calle Tupungato, Calle Leandro N. Alem y calle Río Tercero. En su límite con Zona San Martín comprende ambas aceras.

j). Zona Aguas Azules, comprendida entre Río Dolores, límite norte del loteo Aguas Azules Sección B, Av. Bartolomé Jaimes, calle Spilimbergo y Vías del Ferrocarril. Se subdivide en los siguientes Sectores: j.1) comprendido entre Av. Bartolomé Jaimes, calle Spilimbergo, Vías del Ferrocarril y Av. Argentina; j.2) comprendido entre Av. Bartolomé Jaimes, Av. Argentina y Vías del Ferrocarril; j.3) al Oeste de Av. Bartolomé Jaimes.

k). Zona La Atalaya-Las Flores-El Zapato, comprendida entre los límites sur y oeste de la Manzana C.05-S02-M038, límite oeste de las Manzanas C05-S02-M.35 y M.031, calle Spilimbergo, Río Dolores, Perilago del Dique el Cajón, Río Dolores, calle Uruguay, calle Panamá, calle Sarmiento, Av. Bartolomé Jaimes, Av. Figueroa Alcorta, calle General Lavalle, calle Fernando Fader, Vías del Ferrocarril, calle Spilimbergo y Av. Bartolomé Jaimes. En el límite norte, comprende ambas aceras. En el límite con Zona Aguas Azules, comprende ambas aceras.

l). Zona El Zapato Norte, comprendida entre Río Dolores, Río Calabalumba, Ruta Nacional 38 y límite de la Zona La Atalaya-Las Flores

