

Lobos, 21 de diciembre de 2004.-

Al señor Intendente Municipal
Prof. Gustavo R. Sobrero

S _____ / _____ D

De nuestra mayor consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a Ud. a fin de poner a v/conocimiento que este H.C.D. en **Sesión Especial** realizada el día de la fecha, ha sancionado por unanimidad la **Ordenanza N° 2223**, cuyo texto se transcribe a continuación:

“**VISTO:** El Expediente 141/2004, iniciado por Bloque de la UNION CÍVICA RADICAL, Proyecto de Ordenanza modificando el Código de Zonificación; y

CONSIDERANDO: Que desde la sanción del código de zonificación se han producido cambios urbanísticos no contemplados en la misma.-

Que resulta necesario corregir algunas falencias de la redacción.

Por ello, **EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LOBOS**, sanciona la siguiente:

ORDENANZA N° 2223

ARTICULO 1º: Modifícase el punto 1.3 (Generalidades, Definiciones de términos técnicos) del Código de Zonificación aprobado por la Ordenanza 2074/01, que quedará redactado de la siguiente manera:

1.3 DEFINICIONES DE TERMINOS TECNICOS:

CATEGORÍA o CLASE

Con estos términos, utilizados en forma indistinta, se clasifican los emprendimientos de acuerdo a los diversos parámetros que se especifican en cada caso.

USO DEL SUELO

Es la 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 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 CONDICIONADO

Actividad inconveniente, pero que por constituir un hecho existente se admite, siempre que se adopten prevenciones para no afectar los requerimientos de los usos predominantes y complementarios. Su existencia no posibilita el permiso de construcciones o habilitación de otros usos iguales o similares.

USO PERMITIDO O CONFORME

Todos los usos, ya sea predominante o complementarios que puedan radicarse en parcelas de esa 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 ESPECIFICO

Se refiere a localizaciones de usos puntuales que no generen zonas, pues no depende de su agrupamiento sino del radio de captación de su actividad. Son espacios destinados al transporte, las comunicaciones, la producción o la transmisión de energía, la defensa, la seguridad y otros.

ZONA

Polígono territorial delimitado que se pretende consolidar con características homogéneas al cual se le asigna un uso y factores de ocupación del suelo, densidad poblacional, dimensiones mínimas de parcelas y características morfológicas y servicios públicos esenciales.

CONCEPTO DE ZONIFICACION

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 y densidad de población.

SERVICIOS PUBLICOS ESENCIALES

Son aquellos sin los cuales resulta inconveniente el normal funcionamiento de una zona y cuya dotación corresponde ser promovida o realizada desde la esfera oficial.

OCUPACION DEL SUELO

Conjunto de normas que regulan la ocupación del suelo, definiendo el volumen edificable máximo sobre cada parcela y las posibilidades de ubicación en la misma.

FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.)

Número que multiplicado por la superficie total de la parcela establece la superficie máxima que puede ser ocupada con edificación en cada predio.

FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.)

Número que multiplicado por la superficie total de la parcela establece la superficie máxima construible en cada predio.

DENSIDAD POBLACIONAL NETA

Es la cantidad máxima de personas que se admite por Ha. neta de espacio edificatorio .

RETIRO OBLIGATORIO

Superficie libre de edificaciones comprendida entre la línea municipal o eje divisorio de parcelas, y las construcciones fijas que se ubiquen en la misma.

CENTRO LIBRE DE MANZANA

Superficie no edificable por encima del nivel de terreno destinada a espacio libre y comprendida entre frentes internos de edificación.

ALTURA DE EDIFICACION

Medida vertical del edificio tomada sobre la línea municipal a partir de la cota 0.00 de la acera.

PLANTA LIBRE

Defínese como planta libre la totalidad de la superficie de un edificio ubicado en cualquier nivel con dos lados como mínimo abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable.

Únicamente se admitirá la ocupación de un veinte por ciento (20 %) de la superficie para accesos, circulaciones verticales e instalaciones complementarias.

ESPACIO URBANO

Espacio aéreo comprendido entre elementos artificiales y naturales que determinen el ámbito urbano de la ciudad.

MODULO DE ESTACIONAMIENTO

Superficie necesaria para el estacionamiento de un vehículo y su desplazamiento para ingreso y egreso desde y hacia la vía pública.

AMPLIAR

Modificar un edificio aumentando la superficie o volumen edificado. Modificar una instalación, aumentando la capacidad productiva existente.

RECONSTRUIR

Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.

REFORMAR

Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.

TRANSFORMAR/ RECICLAR

Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino. Engloba todas las intervenciones que se aplican a un edificio para comenzar un nuevo ciclo de vida útil.

PRESERVAR

Implica acciones de resguardo anticipado ante probables daños de un edificio.

CONSERVAR

Intervenciones tendientes a prolongar su vida útil.

PUESTA EN VALOR

Implica enfatizar las cualidades y características de elementos particulares: físico - construido o naturales que por sus cualidades o características se destaquen como significativos de valor patrimonial.

BLOQUE

Unidad de terreno rodeado de vía pública

PARCELA - PREDIO - LOTE

Superficie indivisa de terreno, considerada unidad a los fines de esta reglamentación. Se consideran sinónimos.

MANZANA

Unidad de terreno rodeada de vía pública o líneas férreas y/o registradas como tal en la Dirección de Catastro, con una superficie aproximada de 1 hectárea.

NIVEL DE VEREDA

Cota del nivel de la vereda medida en el punto medio de la línea municipal.

NIVEL DE PARCELA

Plano ubicado como máximo a 1,50 m sobre el nivel de vereda.

LINEA MUNICIPAL (L.M.)

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

FRENTE DE PARCELA

Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita una parcela con la vía pública o lugar público.

LINEA DIVISORIA LATERAL DE PARCELA

La que intercepta la Línea Municipal o la línea divisoria de fondo.

LINEA DIVISORIA DE FONDO DE PARCELA

La correspondiente a o los lados opuestos al que coincide con la Línea Municipal de la parcela.

VIVIENDA UNIFAMILIAR

Unidad de vivienda o bien dos o más de ellas que ocupando un lote común poseen accesos y servicios independientes.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR

Dos o más unidades habitacionales cuyo acceso y circulación interna de distribución a cada vivienda es común a todas o a varias de ellas, y/o también son comunes los servicios de infraestructura (electricidad, gas, desagües).

ESTABLECIMIENTOS HABITACIONALES DE USO COLECTIVO

Tales como asilos, conventos, hogares infantiles y de ancianos. Se incluyen en esta definición los hoteles y pensiones.

VIA CLASIFICADA DE ACCESO

Se consideran Vías Clasificadas de Acceso a las avenidas y calles de ingreso a Lobos, a la Villa Logüercio y a Salvador María que cuentan con indicadores urbanísticos y características diferenciadas respecto a la zona en la que se encuentran.

VIA CLASIFICADA DE CIRCULACION

Se consideran Vías Clasificadas de Circulación a las calles de circulación que cuentan con indicadores urbanísticos y características diferenciadas respecto a la zona en la que se encuentran.

ZONA CENTRAL

Comprende al sector donde se encuentra la mayor parte de la actividad institucional, comercial, financiera, administrativa, de amenidades y también residencial, cuya escala de prestación de servicios alcanza a todo la Región.

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 MIXTA

La destinada a localización de viviendas, actividades complementarias y de prestación de servicios.

ZONA INDUSTRIAL MIXTA

La destinada a la localización de actividades industriales, de almacenaje y actividades de prestación de servicios, complementada con vivienda individual.

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 URBANAS

Sectores a lo 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.

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Se entiende por equipamiento comunitario a las edificaciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades de la comunidad en materia de salud, seguridad, educación, cultura, administración pública, justicia y recreación.

PATIO INTERNO

Se denomina patio interno a la superficie libre de un bloque de edificación cerrado en todo su perímetro por construcción.

A ese efecto se considera a las líneas divisorias de predios como paramentos edificados.

Se exceptuarán de esta denominación los espacios entre paramentos verticales de edificación dentro de una misma parcela, cuya separación comprenda todo el ancho de la misma y la distancia ente paramentos y altura de edificación cumpla con la relación establecida en el presente código.

Se considerará patio interno al 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.

ARTICULO 2º: Modifícase el punto 5.1 (Sectores y Zonas del Partido de Lobos) del Código de Zonificación aprobado por la Ordenanza 2074/01, que quedará redactado de la siguiente manera:

“5.1. El Partido de Lobos esta conformado por las siguientes Áreas: Urbana, Complementaria y Rural; cuenta además con Sectores de Usos Específicos, Zona Industrial, Sectores de Desarrollo Turístico, Sectores de Preservación Histórico Patrimonial y Barrios de Vivienda que a continuación se enumeran:

AREA URBANA:

ZONA COMERCIAL- ADMINISTRATIVA	(CA)
ZONA URBANO RESIDENCIAL MIXTA 1	(RM1)
ZONA URBANO RESIDENCIAL MIXTA 2	(RM2)
ZONA URBANO RESIDENCIAL MIXTA 3	(RM3)
ZONA URBANO RESIDENCIAL MIXTA 4	(RM4)
ZONA URBANO RESIDENCIAL MIXTA 5	(RM5)
DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL	(DUE)
DISTRITO DE USOS ESPECÍFICOS	(UE)
DISTRITO INDUSTRIAL	(DI)
RESERVA AMPLIACIÓN URBANA	(RAU)
ZONA DE RECUPERACIÓN AREA URBANA	(REAU)
VIA CLASIFICADA DE ACCESO UNO -	(VCA1)
VIA CLASIFICADA DE ACCESO DOS -	(VCA2)
VIA CLASIFICADA DE ACCESO TRES-	(VCA3)
VIA CLASIFICADA DE ACCESO CUATRO -	(VCA4)
VIA CLASIFICADA DE ACCESO CINCO -	(VCA5)
VIA CLASIFICADA DE ACCESO SEIS -	(VCA6)
VIA CLASIFICADA DE ACCESO SIETE-	(VCA7)
VIA DIFERENCIADA DE CIRCULACION UNO-	(VDC1)
VIA DIFERENCIADA DE CIRCULACION DOS-	(VDC2)
VIA DIFERENCIADA DE CIRCULACION TRES-	(VDC3)

AREA COMPLEMENTARIA

ZONA COMPLEMENTARIA 1 RESIDENCIAL EXTRAURBANO	(ZC1RE)
ZONA COMPLEMENTARIA 2 RESIDENCIAL EXTRAURBANO	(ZC2RE)
ZONA COMPLEMENTARIA 3 RESIDENCIAL EXTRAURBANO	(ZC3RE)
ZONA COMPLEMENTARIA 4	(C4)
ZONA COMPLEMENTARIA 5	(C5)
ZONA COMPLEMENTARIA 6-SERVICIO DE RUTA	(C6-SR)
ZONA COMPLEMENTARIA 7-SERVICIO DE RUTA	(C7-SR)
ZONA COMPLEMENTARIA 8- SERVICIO DE RUTA	(C8-SR)
ZONA COMPLEMENTARIA 9	(C9)
ZONA INDUSTRIAL MIXTA 1	(IM1)
ZONA DE RECUPERACION AREA COMPLEMENTARIA	(ZRAC)
ZONA INDUSTRIAL 1-	(ZI 1)

ZONA INDUSTRIAL 2- (ZI 2)
ZONA INDUSTRIAL 3- (ZI 3)
ZONA DE PROTECCION ACUIFERO (ZPA)

AREA RURAL

EJES TURISTICO PATRIMONIALES

SECTORES DE DESARROLLO TURISTICO

SECTOR DE DESARROLLO TURISTICO UNO- Laguna de Lobos
SECTOR DE DESARROLLO TURISTICO DOS- Aero Club- Arroyo Las Garzas
SECTOR DE DESARROLLO TURISTICO TRES- Laguna Culú Culú y Club de Polo La Espadaña
SECTOR DE DESARROLLO TURISTICO CUATRO – Las Chacras.
SECTOR DE DESARROLLO TURISTICO CINCO- Río Salado
SECTOR DE DESARROLLO TURISTICO SEIS- Ciudad de Lobos

SECTORES DE PRESERVACION HISTORICO PATRIMONIAL

CASCO HISTORICO FUNDACIONAL DE LA CIUDAD DE LOBOS y sitios puntuales.
ESTACIONES DE FERROCARRIL
IGLESIAS, CAPILLAS Y CASAS PARROQUIALES
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
ESTANCIAS Y PUESTOS DE CAMPO

Las equivalencias entre las zonas enumeradas y las contempladas en el Decreto 1741/96 son las siguientes

Zonas residenciales exclusivas

ZONA COMERCIAL- ADMINISTRATIVA (CA)
DISTRITO DE URBANIZACION ESPECIAL (DUE)
DISTRITO DE USOS ESPECÍFICOS (UE)
ZONA COMPLEMENTARIA 1 RESIDENCIAL EXTRAURBANO (ZC1RE)
ZONA COMPLEMENTARIA 2 RESIDENCIAL EXTRAURBANO (ZC2RE)
ZONA COMPLEMENTARIA 3 RESIDENCIAL EXTRAURBANO (ZC3RE)

Zonas residenciales mixtas

ZONA URBANO RESIDENCIAL MIXTA 1 (RM1)
ZONA URBANO RESIDENCIAL MIXTA 2 (RM2)
ZONA URBANO RESIDENCIAL MIXTA 3 (RM3)
ZONA URBANO RESIDENCIAL MIXTA 4 (RM4)
ZONA URBANO RESIDENCIAL MIXTA 5 (RM5)
ZONA COMPLEMENTARIA 4 (C4)
ZONA COMPLEMENTARIA 5 (C5)
ZONA COMPLEMENTARIA 9 (C9)

Zonas industriales mixtas

ZONA INDUSTRIAL MIXTA 1 (IM1)

Zonas industriales exclusivas

DISTRITO INDUSTRIAL (DI)
ZONA INDUSTRIAL 1- (ZI 1)
ZONA INDUSTRIAL 2- (ZI 2)
ZONA INDUSTRIAL 3- (ZI 3)

Zonas rurales

AREA RURAL

No tienen equivalencia por no conformar zonas

VIA CLASIFICADA DE ACCESO UNO - (VCA1)

VIA CLASIFICADA DE ACCESO DOS - (VCA2)
VIA CLASIFICADA DE ACCESO TRES- (VCA3)
VIA CLASIFICADA DE ACCESO CUATRO - (VCA4)
VIA CLASIFICADA DE ACCESO CINCO - (VCA5)
VIA CLASIFICADA DE ACCESO SEIS - (VCA6)
VIA CLASIFICADA DE ACCESO SIETE- (VCA7)
VIA DIFERENCIADA DE CIRCULACION UNO- (VDC1)
VIA DIFERENCIADA DE CIRCULACION DOS- (VDC2)
VIA DIFERENCIADA DE CIRCULACION TRES- (VDC3)
ZONA COMPLEMENTARIA 6-SERVICIO DE RUTA (C6-SR)
ZONA COMPLEMENTARIA 7-SERVICIO DE RUTA (C7-SR)
ZONA COMPLEMENTARIA 8- SERVICIO DE RUTA (C8-SR)
EJES TURISTICO PATRIMONIALES
SECTORES DE DESARROLLO TURISTICO
SECTORES DE PRESERVACION HISTORICO PATRIMONIAL

No se determinan equivalencias por las razones indicadas en cada caso a

RESERVA AMPLIACIÓN URBANA (RAU)
ZONA DE RECUPERACIÓN AREA URBANA (REAU)
ZONA DE RECUPERACION AREA COMPLEMENTARIA (ZRAC)
ZONA DE PROTECCION ACUIFERO (ZPA)

ARTICULO 3º: Modifícase el punto 5.3. (Sectores y Zonas del Partido de Lobos) del Código de Zonificación aprobado por la Ordenanza 2074/01, que quedará redactado de la siguiente manera:

“5.3. Considérense Areas Urbanas del Partido de Lobos, a las delimitadas de la siguiente manera:

Localidad Cabecera Lobos – Empalme Lobos: Delimitada por las calles: 417-317 Libertad, 304- Alberdi, 327- Piedrabuena, 314- Lobería, 317-Libertad, 318- Matanza, 305- Mitre, 326, 3-Salgado, 228- Tagliero, 225- Güemes, 216- Ajó, 237, 218- Barracas, 249- De Cavo, 222- Alvear, 251, 7- Intendente Turdó, 10, 261- Lamadrid, 208- Sarmiento Independencia, Prolongación Calle Sin Nombre, Calle sin Nombre, Córdoba, Santiago del Estero, Calle Sin Nombre, Vías de Ferrocarril, Calle Sin Nombre, Calle Sin Nombre, Canal Salgado, 7- Int. Turdó, 273, 108-Goyena, 167, 202, 265, Canal Salgado, 257- Cascallares, 206- Cardoner, 253- Erriest, 208-Angueira, 237, Canal Salgado, 133, 108- Goyena, 129, Canal Salgado, 121 Newbery, 104-Castelli, 117- República, 108- Goyena, 121-Newbery, 116 - Areco, 117- República, 120 -420 Independencia y 5 - Dorrego.

Antonio Carboni: conforme a su Nomenclatura Catastral Circunscripción V- Sección A, Manzanas: 3,5,6,8,9,11,12,14,16,18,24,25,27,28,30,31,34,33, 36 y Cuadro de la Estación de Ferrocarril.

Elvira: Conforme a su Nomenclatura Catastral: Circunscripción V - Sección E - Manzanas 11, 12,13,14,15,16,17,18,19,20,21ª,23,24,25,26,27,28,29,30,31, 32 y Cuadro de la Estación de Ferrocarril.

Salvador María: Delimitada por las calles: 2, de la Estación, Primera de Circunvalación, 26, Tercera de circunvalación, 12, Sin Nombre, Sin Nombre y Segunda de Circunvalación, hasta prolongación Calle Tercera de Circunvalación. Se incluye cuadro de la Estación.

Zapiola: Conforme a su Nomenclatura Catastral: Circ. IX, Sección B, Manzanas: 99, 100, 101, 102,103 y Fracción I y Sección E: Manzanas 210, 223, 224, 236, 235 y 249 y Cuadro de la Estación.

ARTICULO 4º: Modifícase el punto 5.7. (Sectores y Zonas del Partido de Lobos) del Código de Zonificación aprobado por la Ordenanza 2074/01, que quedará redactado de la siguiente manera:

“5.7. El Area Urbana del Partido se divide en las siguientes zonas: **Central-Administrativa (ZCA)**, **Residencial Mixto 1 (RM1)**, **Residencial Mixto 2 (RM2)**, **Residencial Mixto 3 (RM3)**, **Residencial Mixto 4 (RM4)** y **Residencial Mixto 5 (RM5)** y cuentan con las siguientes delimitaciones e indicadores urbanísticos:

ZONA CENTRAL-ADMINISTRATIVA (ZCA)

LOBOS:

Delimitada por las calles: 9- Avenida Alem, 207-Chacabuco, 107-Lombardo, 104- Castelli, 404- Las Heras, 407 Ameghino y 107- Necochea de ambas manos.-

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción: I

Sección: A

Manzanas: 64, 65, 66, 75, 76, 77, 86, 87, 88, 97, 98 , 99

Manzanas: 53,54,55

Parcelas: solamente frentistas calles Lombardo –Chacabuco

Manzanas: 63, 74, 85, 96

Parcelas: solamente frentistas calle Castelli

Sección: B

Manzanas: 155,156,157,165,166,167,174,175,176,183,184,185

Manzanas: 144, 145,146

Parcelas: solamente frentistas calle Chacabuco

Sección: C

Manzanas: 192, 193, 194, 202, 203, 204

Manzanas: 212, 213, 214

Parcelas: solamente frentistas calle Necochea

Sección: D

Manzanas: 294, 295, 296, 302, 303, 304

Manzanas: 310, 311, 312

Parcelas: solamente frentistas calles Ameghino- Necochea

Manzanas: 293,301,

Parcelas: solamente frentistas calle Las Heras

Carácter de la Zona:

Zona destinada a la localización de actividades institucionales, comerciales, financieras, administrativas, amenidades, de servicio y residenciales con las máximas posibilidades constructivas y de densidad poblacional. Admite como uso complementario más relevante el de vivienda multifamiliar. Disposiciones específicas: hoja de zona.

RESIDENCIAL MIXTO 1 (RM 1)

LOBOS

Delimitada por las calles: 208 - Angueira, 217- H. Irigoyen, 117- República, 104- Castelli, 107- Lombardo, 106 - Estrada, 103- Suipacha,108- Goyena,408- Alsina, 409 – Villanueva,309- Berro,308- Pilar, 303- Necochea, 403 Ameghino, 404- Las Heras, 104- Castelli.

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción: I

Sección: A

Manzanas: 9,10,11,20,21,22,31,32,33,42,43,44,53,54,55,63,74,84,85, 95, 96.

Sección: B

Manzanas: 100,101,102,111,112,113,122,123,124,133,134,135,144,145,146

Sección: C

Manzanas: 212, 213, 214, 223, 224, 225, 234, 235, 236.

Sección: D

Manzanas: 292,293,300,301,308,309,310,311,312,317,318,319,320,321, 326, 327, 328, 329, 330.

Carácter de la zona:

Zona residencial de media densidad, con tejido compacto y semicompacto desde el Area Central hacia los bordes del núcleo. Admite como uso complementario la vivienda multifamiliar. Disposiciones específicas: Hoja de Ruta

RESIDENCIAL MIXTO 2 (RM 2)

LOBOS

Delimitada por las calles: 217- H. Irigoyen , 208- Angueira Este, 207- Chacabuco, 9- Avenida Alem, 403- Necochea,308- Pilar , 309- Berro, 409- Villanueva,408-Alsina, 108- Goyena, 103- Suipacha, 106- Estrada, 107- Lombardo, 104- Castelli, 117- República, Canal Salgado, 412- San Pedro, 413- Patagones, 313- Dorsi, 314- Lobería, 214-Echave.

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción I

Sección: A

Manzanas: 8,18,19,29,30,39,40,41,50,51,52,61, 62,72,73,Parte de 82,83,93,94

Sección: B

Manzanas: 103,104,105,114,115,116,125,126,127,136,137,138,147,148,149, 158, 159, 168, 177, 186.

Sección: C

Manzanas:195,196,205,206,215,216,217,226,227,228,237,238,239,245,246,247, 248, 249, 250, 256, 257, 258, 259, 260, 261.

Sección: D

Manzanas: 290, 291, 298, 299, 306, 307,315, 316,324, 325,333, 334,335, 336, 337, 338,339, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349.

Carácter de la Zona: Zona residencial con densidad poblacional media, tejido semicompacto.
Disposiciones específicas: hoja de zona.

RESIDENCIAL MIXTO 3 (RM3)

LOBOS- EMPALME LOBOS

Delimitada por Canal Salgado y calles 5- Dorrego, 417-317- Libertad,318- Matanza, 218- Barracas, 225- Güemes, 125- Antártida Argentina, 102- Belgrano, 117- República, 217 H. Irigoyen, 214- Echave, 314- Lobería, 313- Dorsi, 413- Patagones, 312- San Pedro - Canal Salgado, 4- Salgado, 120- Independencia, 103- Suipacha, 117- República, 116- Areco, 113- Rodríguez, 120- Independencia.

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción: I

Sección A:

Manzanas: 1,2^a,12,13^a,78,79,80,81,parte de la 82,89,90,91,92 y parte de la 93.

Sección: B

Manzanas: 106, 107, 117, 118, 128, 129, 139, 140, 150, 151, 160, 161, 169, 170, 178, 179, 187, 188.

Sección: C

Manzanas: 197, 198, 207, 208, 218, 219, 229, 230, 240, 241, 251, 252, 262, 268, 273, 274, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285.

Sección: D

Manzanas: Parte de la 289, Parte de la 297, 305, parte de 313, 314, parte de la 322, 323, 332, Fracción II, 340, 341, 342, Fracción III, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368.

Circunscripción: II

Sección: D

Manzanas:85, 86, 87, 88, 89, 99, 100, 101, 102, 103, 113, 114, 115, 116, 117^a, 117b, 129.

Sección: E

Manzanas: 111^a, 111b, 111c, 111d, 113, 114, 115, 121^a, 121b, 121c, 122^a, 123, 127, 128, 131, 135, 136 y 139.

Delimitada por las calles: 206- Continuación de Cardoner, 257- Cascallares, 212-Arévalo, 7- Turdó, 208- Angueira, 261- Lamadrid, 208- Sarmiento, 265- Vignales.

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción: II

Sección: B

Manzanas: 37, 44, 45, 46.

Sección: E

Manzanas: 1, 3a, 3b, 4.

Delimitada por las calles: 6 de Agosto, Independencia, Avenida Zapiola, Santiago del Estero, Córdoba, Vías del Ferrocarril, San Martín, 23 de Octubre, 14 de Setiembre, San Patricio, 1º de Mayo, Rivadavia y 14 de Setiembre.

Nomenclatura Catastral

Circunscripción: III

Sección: C

Manzanas: 150c, 150e, 150f, 150h, 150j, 150k, 150s, 150t, 150y, 150z, 150aa, 150bb, 154b, 154c, 154e, 154f.

Carácter de la zona:

Zona residencial de media a baja densidad, con tejido semicompacto y abierto. Disposiciones específicas: hoja de zona.

RESIDENCIAL MIXTO 4 (RM4)

LOBOS:

Delimitada por las calles: 217- H. Irigoyen, 224-324- Constitución, 305- B. Mitre, 318-Matanza-218-Barracas.

Nomenclatura Catastral

Circunscripción I

Sección: B

Manzanas: 108, 109, 110, 119, 120, 121, 130, 131, 132, 141, 142, 143, 152, 153, 154, 162, 163, 164, 171, 172, 173, 180, 181, 182, 189, 190, 191.

Sección C

Manzanas: 199, 200, 201, 209, 210, 211, 220, 221, 222, 244.

Delimitada por las calles: 317- Libertad, 314- Lobería, 327- Piedrabuena, 304- Alberdi.

Circunscripción: II

Sección: H

Manzanas: 6ª, 6b, 7ª, 7b, 8ª, 8b, 9, 9b, 10, 15, 23, 23c, 24, 25, 26ª, 26b, 27ª, 27b, 27c, 34, 35, 36

Delimitada por las calles: 117- República, 116- Areco, 121- Newbery, Canal Salgado, 129, 110-Rojas, 135, Canal Salgado, 237, 208- Angueira Oeste, 225- Güemes, 102- Belgrano.

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción: II

Sección: D

Manzanas: Parte de la Manzana 33, 34a, 34b, 35, 36, 37, 38, 39, 44ª, 44b, 44c, 44d, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, parte de la 59ª, parte de la 59b, 60, 61, 62, 63, 64, 71, 72, 73, 74, 75, parte de la 82, 84, 106ª, 107, 108, 109, 110, 112, 121, 122, 123, 126.

Delimitado por las calles: 217- H. Irigoyen, 224 Constitución, 225- Güemes, 220- Tres Arroyos, 229- Cattaneo, 218- Barracas, 249- De Cavo, 222- Alvear, 7- Int. Turdó, 212- Arévalo, 257- Cascallares, 208- Angueira Este, 225- Güemes, 218- Barracas.

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción: II

Sección: E

Manzanas: 2, 5, 5b, 6, 6b, 6ª, 7, 9ª, 9b, 9c, 9d, 11, 12ª, 12b, 15ª, 15b, 16, 17ª, 17b, 18, 19, 20ª, 20b, 21ª, 21c, 24ª, 24, 25ª, 25b, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 40, 41ª, 41b, 43, 47, 48, 49ª, 49b, 49c, 49d, 51, 55, 56, 59, 63, 64, 65ª, 65b, 66, 67, 71, 79, 80, 81, 82, 83, 88, 89, 90, 95, 96ª, 96b, 97, 98ª, 98b, 100, 103, 116, 118, 124, 125, 126, 132, 133, 134, 140, 141, 142.

Delimitada por las calles: 257- Cascallares, Canal Salgado, 267- Emilio Castro, 167, 108-Goyena, 173, 7- Int. Turdó, 265, 206- Caminos, 257, 208- Angueira Oeste, 253-Erriest, 206.

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción: II

Sección: B

Manzanas: 28, 29, 30, 35^a, 36^a, 36b, 43^a, 43b , 43c, 54, 56.

Delimitado por las calles: 6 de Agosto, 1º de Mayo, Rivadavia, Sin Nombre, 23 de Octubre, 1º de Mayo, Vías de Ferrocarril, 8 de Setiembre, Santiago del Estero, Córdoba, Calle Sin Nombre, Calle Sin Nombre, Independencia, Avenida Zapiola, Santiago del Estero, Córdoba, Vías del Ferrocarril, San Martín, 23 de Octubre, 14 de Setiembre, San Patricio, 1º de Mayo, Rivadavia, 14 de Setiembre, 6 de Agosto, San Martín, Canal Salgado y Vías de Ferrocarril.

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción: III

Sección: C

Manzanas: 154d, 154^a, 54n, 150an, 150ag, 150g, 150d, 150ad, 150b, 150x, 150r, 146w, 146bb.

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción: IX

Sección: M

Manzanas: 485, 486, 487, 488, 489 y 490.

Carácter de la zona:

Zona residencial de media a baja densidad, con tejido semicompacto y abierto. Disposiciones específicas: hoja de zona

RESIDENCIAL MIXTO 5 (RM5)

LOBOS:

Delimitada por las calles: 224-324- Constitución, B. Mitre, 326, Salgado, 228-Tagliero, 225 - Güemes.

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción: II

Sección: F

Manzanas: 31, 32, 41a, 41b, 41c, 41d, 62, 63, 72, 73, 82, 83, 91, 92, 100, 101, 109, 110, 117, 118, 125, 126, 133, 134, 140, 141, 147, 158, 170.

SALVADOR MARIA

Delimitada por las calles: 2, de la Estación, Primera de Circunvalación, 26, Tercera de circunvalación, 12, Sin Nombre, Sin Nombre y Segunda de Circunvalación, hasta prolongación Calle 3º de Circunvalación.

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción VI

Sección: B

Manzanas: 1c, 1d, 6^a, 6b, 6e, 6f, 6g

Quintas: 2, 3, 5, 7

Sección A:

Manzanas: 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43.

ANTONIO CARBONI

Delimitada por las calles: Sin Nombre

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción V

Sección: A

Manzanas: 3, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 14, 16, 18, 24, 25, 27, 28, 30, 31, 33, 34, 36.

ELVIRA

Delimitada por las calles: Sin Nombre

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción V

Sección: E

Manzanas: 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21^a, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32.

ZAPIOLA

Delimitada por las calles: Sin Nombre

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción: IX

Sección: B

Manzanas: 99, 100, 101, 102, 103 y Cuadro de la Estación

Chacra: 2, Fracción I
Sección: E
Manzanas: 210, 223, 224, 235, 236, 249

Carácter de la zona:

Zona residencial de media a baja densidad de tejido abierto con actividades de prestaciones de servicios. Disposiciones específicas: hoja de zona

ARTICULO 5º: Modifícase el punto 5.13. (Sectores y Zonas del Partido de Lobos) del Código de Zonificación aprobado por la Ordenanza 2074/01, que quedará redactado de la siguiente manera:

5.13. Se consideran **Vías Clasificadas de Acceso** a las siguientes:

LOBOS

VIA CLASIFICADA DE ACCESO UNO HIPOLITO YRIGOYEN (VCA1)

La Vía Clasificada de Acceso Uno (VCA1) se encuentra comprendida por la totalidad de las parcelas frentistas a la Avenida Hipólito Yrigoyen, desde Ruta Nacional 205, hasta la calle Constitución.

Carácter de la zona: Zona destinada a la localización de actividades comerciales (comercio periódico y esporádico), amenidades, de servicio y residenciales unifamiliares, o las que les corresponden de acuerdo a la zona a que pertenecen.

Usos Permitidos: Ver Planilla Síntesis

VIA CLASIFICADA DE ACCESO DOS NECOCHEA (VCA2)

La Vía Clasificada de Acceso Dos (VCA2) se encuentra comprendida por la totalidad de las parcelas frentistas a la Calle Necochea, desde Ruta Nacional 205, hasta la calle Constitución.

Carácter de la zona: Zona destinada a la localización de actividades comerciales (comercio periódico y esporádico), culturales, financieras, equipamiento comunitario amenidades y residenciales unifamiliares, o las que les corresponden de acuerdo a la zona a que pertenecen. Tejido abierto.

Usos Permitidos: Ver Planilla Síntesis

VIA CLASIFICADA DE ACCESO TRES -ACCESO SUR (VCA3)

La Vía Clasificada de Acceso Tres (VCA3) se encuentra comprendida por la totalidad de las parcelas frentistas a la Calles Colectoras Cruce Rutas Nacional 205 y 41, Continuación de 1- Presidente Perón y Avenida Islas Malvinas.

Carácter de la zona: Zona destinada a la localización de actividades comerciales (comercio periódico y ocasional), amenidades y de servicio, o las que les corresponden de acuerdo a la zona a que pertenecen. Tejido abierto.

Usos Permitidos: Ver Planilla Síntesis

VIA CLASIFICADA DE ACCESO CUATRO ACCESO OESTE (VCA4)

La Vía Clasificada de Acceso Cuatro (VCA4) se encuentra comprendida por la totalidad de las parcelas frentistas a la continuación Calle Independencia, Calle Independencia desde Avenida de Circunvalación hasta República, Calle República hasta el puente del Canal Salgado. Calle Salgado desde Independencia hasta Canal Salgado.

Carácter de la zona: Zona destinada a la localización de actividades recreativas deportivas, amenidades y residenciales, o las que les corresponden de acuerdo a la zona a que pertenecen. Tejido abierto.

Usos Permitidos: Ver Planilla Síntesis

VIA CLASIFICADA DE ACCESO CINCO INTENDENTE TURDO (VCA5)

La Vía Clasificada de Acceso Cinco (VCA5) se encuentra comprendida por la totalidad de las parcelas frentistas a la Avenida Intendente Turdó, desde Ruta Nacional 205, hasta la calle 9.

Carácter de la zona: Zona destinada a la localización de actividades comerciales, comercio periódico y esporádico relacionadas con vivero y floricultura y residenciales de baja densidad, o las que les corresponden de acuerdo a la zona a que pertenecen. Tejido abierto.

Usos Permitidos: Ver Planilla Síntesis

VILLA LOGUERCIO

VIA CLASIFICADA DE ACCESO SEIS BANDA PARQUE COSTANERA (VCA6)

La Vía Clasificada de Acceso SEIS (VCA6) se encuentra comprendida por la totalidad de las parcelas frentistas a la Calle de Acceso 50-El Mangrullo, Avenida Costanera, desde Calle 1 hasta Arroyo Las Garzas.

Carácter de la zona: Zona destinada a la localización de actividades comerciales amenidades, de servicio turístico, recreación y esparcimiento público y residencia, o las que les corresponden de acuerdo a la zona a que pertenecen.

Usos Permitidos: Ver Planilla Síntesis

SALVADOR MARIA

VIA CLASIFICADA DE ACCESO SIETE DE LA ESTACION (VCA7)

La Vía Clasificada de Acceso Siete (VCA7) se encuentra comprendida por la totalidad de las parcelas frentistas a la a la Calle Primera de Circunvalación, Avenida de la Estación hasta Calle 10-Dr Topa, Calle 10 Dr. Topa entre la Avda. De la Estación y calle Sin Nombre (Iglesia).

Carácter de la zona: Zona destinada a la localización de actividades comerciales culturales, amenidades, de servicio ,equipamiento comunitario y residenciales, o las que les corresponden de acuerdo a la zona a que pertenecen.

Usos Permitidos: Ver Planilla Síntesis

ARTICULO 6º: Modifícase el punto 5.14. (Sectores y Zonas del Partido de Lobos) del Código de Zonificación aprobado por la Ordenanza 2074/01, que quedará redactado de la siguiente manera:

“5.14. Se consideran **Vías Diferenciadas de Circulación** a las siguientes:

LOBOS

VIA DIFERENCIADA DE CIRCULACION UNO (VDC1)-Buenos Aires

La Vía Diferenciada de Circulación Uno (VDC1) se encuentra comprendida por la totalidad de las parcelas frentistas a la Calles: 2- Presidente Perón- 1- Buenos Aires, 302- Moreno, 202- Rivadavia entre 207- Avda Héroes de Malvinas y 217- H. Yrigoyen.

Carácter de la zona: Zona destinada a la localización de actividades comerciales diario periódico y esporádico, amenidades, de servicio y residencial, o las que les corresponden de acuerdo a la zona a que pertenecen. Tejido compacto.

Usos Permitidos: Ver Planilla Síntesis

VIA DIFERENCIADA DE CIRCULACION DOS (VDC2). Alem-Necochea

La Vía Diferenciada de Circulación Dos (VDC2) se encuentra comprendida por la totalidad de las parcelas frentistas a la Calles: 9- Avda. Alem entre 207-Chacabuco y 303-Necochea. 303-Necochea entre 324-Constitución y 9- Avda. Alem

Carácter de la zona: Zona destinada a la localización de actividades comerciales, administrativas, culturales, amenidades y residenciales, o las que les corresponden de acuerdo a la zona a que pertenecen. Tejido semicompacto.

Usos Permitidos: Ver Planilla Síntesis

VIA DIFERENCIADA DE CIRCULACION TRES (VDC3) Avda Yrigoyen -Bs As

La Vía Diferenciada de Circulación Tres (VDC3) se encuentra comprendida por la totalidad de las parcelas frentistas a la Avenida H. Yrigoyen entre 324- Constitución y 1- Buenos Aires.

Carácter de la zona: Zona destinada a la localización de actividades comerciales diario periódico y esporádico, residenciales y de servicio, o las que les corresponden de acuerdo a la zona a que pertenecen. Tejido semicompacto.

ARTICULO 7º: Modifícase el punto 5.15. (Sectores y Zonas del Partido de Lobos) del Código de Zonificación aprobado por la Ordenanza 2074/01, que quedará redactado de la siguiente manera:

5.15. El **AREA COMPLEMENTARIA** del Partido se divide en Zona Complementaria 1- Residencial Extraurbano - (C1-RE), Complementaria 2- Residencial Extraurbano (C2-RE), Complementaria 3- Residencial Extraurbano (C3-RE), Complementaria 4- (C4), Complementaria 5- (C5), Complementaria 6 Servicio de Ruta- (C6-SR), Complementaria 7 Servicio de Ruta- (C7-SR), Complementaria 8 Servicio de Ruta- (C8-SR), Complementaria 9- (C9), Zona de Recuperación Area Complementaria- (REAC), Zona Industrial 1- (ZI1), Zona Industrial 2- (ZI2), Zona Industrial 3 -(ZI3) y Zona de Protección al Acuífero (ZPA).

COMPLEMENTARIA 1 - RESIDENCIAL EXTRAURBANO-(C1-RE)

LOBOS

Barrio Ruralia: Delimitada por la 217- Avenida Hipólito Yrigoyen , Ruta Nacional 205 y las calles: 240, 205- Rauch, 228- Tagliero.

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción: II

Sección: F

Manzanas: 75, 76, 77, 79, 79^a, 79b, 79c, 80, 80^a, 80b, 80c, 80d, 81, 84, 85, 86, 102, 103, 104, 105, 106, 107^a, 107b, 107c, 107e, 107f, 107g, 107 k, 107, 107m, 107n, 111, 112, 113, 114, 115^a, 115b, 119, 120, 121, 122, 132.

Barrio Calle Cardoner: Delimitado por las calles 208- Angueira, 253 - Erriest, 206-Cardoner, 257- Cascallares, Canal Salgado y 237.

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción II

Sección: B

Quintas: 53, parte de la 35, 62, 64

Sección D

Quintas: parte de la 5, 6, 7, 8, 12, 13, 14, 22, 23, 24^a , 24b, 22c, 22d y 25.

Barrio Magnasco: Delimitado por las calles 108-Goyena, 167, 112-Luján y 173.

Nomenclatura Catastral

Circunscripción II

Sección: B

Quintas: 27, 34 y parte de la 35.

Manzanas: 27, 27^a, 27b, 27c, 27e

Barrio Instituto: Delimitado por las calles: 417-317-Libertad, ,304- Alberdi, 321- De la Torre, 1- Presidente Perón, 325, 5- Dorrego.

Nomenclatura Catastral

Circunscripción II

Sección: H

Quintas: 1, 2, 3c, 3, 4, 5, 20 y 20b

Barrio Parque: Delimitado por las calles: 120-420 Independencia, 5- Dorrego,424 4- Salgado, 128 y 105- Almafuerde, 124 y 113- Rodríguez.

Nomenclatura Catastral

Circunscripción II

Sección: G

Manzanas: 43a, 43b, 43c, 43d, 43e, 43f, 43g, 3h, 43k, 43m, 43n, 38, 38d, 38f, 37, 37b, 37c, 37e, 37f, 37j y 37k, 20, 21, 30, 31.

Barrio Villa Margarita

Delimitada por las calles: 3- Intendente Turdó 6, 13, 7, 12, 3, 14, 2.

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción IX

Sección P

Manzanas: 10, 11, 12, 13, 19, 20, 21, 27, 28, 29, 30.

VILLA LOGUERCIO

Delimitada por las calles: Calle 1- Dr. Logüercio, 31- Los Ceibos,4- Francisco Cascallares, 21- Los Nogales, Avenida Costanera y 50- El Mangrullo.

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción VII

Sección A

Manzanas: 35, 40, 44, 45, 49, 53, 57, 61, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 90, 91, 93, 94, 96.

Quintas: 46, 47, 48, 49, 50, 51.

Carácter de la zona:

Sector de uso predominante residencial, con vivienda unifamiliar de uso transitorio y/o permanente, de baja densidad edilicia y tejido abierto.

COMPLEMENTARIA 2 RESIDENCIAL EXTRAURBANO (C 2- RE)

LOBOS:**Barrio Parque:**

Delimitada por las calles: 117- República, 120- Independencia, 113- Rodríguez, 124, 105- Almafuerde, 128, 4- Salgado, 424, 5- Dorrego, Continuación Calle 420- Independencia, Los Aromos, Calle Sin Nombre, 5- Dorrego, Calle sin Nombre entre Dorrego y Colectora Ruta 41, Colectora Ruta 41, Calle 125 - Antártida Argentina y 146.

Nomenclatura Catastral

Circunscripción II

Sección G

Manzanas: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35^a, 35^b, 36, 40, 42, 37, 38, 96, 97, 98^a.

Circunscripción IV

Sección C

Manzanas: 10, 11, 12, 13, 14, 15, Fracción I

Sección B

Manzanas: 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.

VILLA LOGUERCIO

Delimitada por las calles: 1- Dr. Logüercio, 26- El Hornero, 4, 20, Avenida Costanera, 25- Los Chingolos, 5- Comandante Peña, 27- Los Nogales, 4- Francisco Cascallares y 31- Los Ceibos.

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción: VII

Sección A

Quintas: 4, 5, 9, 10, 14, 19, 24, 29, 30, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 y Fracción v.

BAHIA DE LOS LOBOS

Delimitada por las calles: Sin Nombre

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción: VII

Sección B

Quintas: 1, 2, 3, 9, 10, 11, 12, 13, 20^a, 20^b, 20^c, 20^d, 21^a, 21^b, 21^c, 21^d, 22^a, 22^b, 22^c, 22^d, 23^a, 23^b, 23^c, 23^d, 24^a, 24^b, 30^a, 30^b, 31^a, 31^b, 31^c, 31^d, 32^a, 32^b, 32^c, 33^a, 33^b, 33^c, 33^d, 34^a, 34^b, 40^a, 40^b, 41^a, 41^b, 41^c, 41^d, 42^a, 42^b, 42^c, 42^d, 43, 44, 50^a, 50^b, 51^a, 51^b, 51^c, 51^d, 52^a, 52^b, 52^c, 52^d, 53, 60, 61^b, 61^d, 62^a, 62^b, 62^c, 62^d, 63, 70^c, 70^d, 71, 72, Fracción I, II y III.

Carácter de la zona: Sector destinado a uso Residencial mixto de baja densidad, espacios deportivos y/o recreativos.

Usos Permitidos:

Residencial mixto con carácter permanente o no permanente.

Uso agropecuario intensivo. Se admiten como usos complementarios: Servicios generales y equipamiento comunitario (salud, cultura y educación)

Indicadores Urbanísticos

FOS: 0,4

FOT: 0.5

1 vivienda por parcela

Densidad: 15 hab/Ha

Dimensiones de Parcelas:

Parcela mínima: Frente 40 m

Superficie: 2.000 m²

Servicios esenciales:

Energía eléctrica domiciliaria, Alumbrado Público, Agua Potable, Desagües Pluviales.

COMPLEMENTARIA 3- RESIDENCIAL EXTRAURBANA (C3-RE)**LOBOS:**

De acuerdo a la siguiente Nomenclatura Catastral:

Circunscripción IV

Parcelas: 31bs, parte 31an, 31am, 29gg, 29ad, 29an, 29am, 29ah, 31as, 31ad, 31j, parte de 31av, 32c, 32p, 32b, 32m, 32k, 32f, 32h.

Características del Área: Destinada a Urbanizaciones Especiales, Recreación.

COMPLEMENTARIA 4 -(C4)

LOBOS:

Barrio Aguada: Delimitado por las calles: 2-Intendente Turdó, 250, 223-Levene, 230, 225-Güemes, 220-Tres Arroyos, 229-Cattaneo, 218-Barracas, 249-De Cavo, 222-Alvear.

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción II

Sección: E

Quintas: 21b, 21d, 30, 29^a, 38, 44, 45, 52, 53, 54, 68, 69, 84, 85, 101.

Sección F

Quintas: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27, 27b, 28, 33^a, 33b, 44, 46, 48^a.

Barrio Las Tosquitas:

Delimitado por las calles: 117- República, 116-Areco, 121- Newbery, Canal Salgado, 229-Cattaneo, 106-Goyena, 133, Canal Salgado, 265, 2- Bs As, 267, 108-Goyena, 149 y 120- Independencia.

Circunscripción II

Sección D

Quintas: 1, 2, 3, 4, parte de la 5, 9, 10, 11, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 28, 29, 30, 31, 32, parte de 33, 41, 42, 43, 55, 56, 57, 58, parte de 59^a, 65, 66, 67, 68, 69, 59b, 59b, 76, 78, 80, 81, 82, parte de 84, 104, 110.

Sección B

Quintas: 50, 35, 60, 61, 41, 35, 35b y 34.

Salvador María

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción VII

Sección A,

Quintas: 1 parte de la Mz 1^a, 1b, 4^a, 4b, 4c, 4c

Sección B

Manzanas 1, 2 y 3.

Circ. VII

Parcelas: 508bn, 508bm, 508bg, 508bf, 508be, 508bd, 508ay, 508cx,

Antonio Carboni

Nomenclatura Catastral:

Circunscripción V

Sección: A

Manzanas 1, 2, 4, 7, 10, 13, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 29, 32, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46.

Elvira

Nomenclatura Catastral

Circunscripción V-

Sección E

Manzanas: 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9 y 10.

Carácter de la Zona: Sector destinado al uso residencial de baja densidad con tejido abierto, a usos agropecuarios intensivos, espacios deportivos y / o recreativos y actividades turísticas. Ver hoja de zona

Complementaria 5- C5

LOBOS

Delimitado por las calles: 7- Int. Turdó, 6- Circunvalación, Ruta Provincial 41, Calle 125- Antártida Argentina, 154, 129, 150, 131, 146, 139, 140, 143, 136, 153, 140, 157, 132, 263, 128, 153, 120- Independencia, 149, 108- Goyena, 267- Emilio Castro, 112- Luján.

Nomenclatura Catastral

Circunscripción II

Sección A

Quintas: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 31b, 32, 33, 35, 37, 38, 42, 43, 44, 45, 46, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58.

Sección B

Quintas: 1^a, 2, 3, 4, 7, 8, 25, 26, 31, 32, 38, 47, 48, 49, 57, 58, 59.

Sección: C

Quintas: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21^a, 31, 33, 34, 45b, 46, 47, 48, 49, 50, 58, 59, 60, 61, 70, 71, 72.

Salvador María:

Nomenclatura Catastral

Circ. VII

Parcelas: 508az, 508ba, 508bc, 508bk, 508bj, 508bh, 508bp, 508bq y 508bz.

Zapiola:

Nomenclatura Catastral

Circunscripción IX

Sección C

Chacra 1

Sección E

Manzanas 209 y 222.

Carácter de la zona: Sector destinado a usos agropecuarios intensivos, espacios recreativos y deportivos, almacenaje y depósito.

COMPLEMENTARIA 6- Servicio de Ruta. (C6-SR).

LOBOS

Delimitada de la siguiente manera: parcelas frentistas mano Nor Oeste Ruta 205, entre Avenida Circunvalación Avda. Intendente Turdó y calle 331- Loyola.

Carácter de la zona: Sector destinado a la localización de actividades complementarias a las que les corresponden de acuerdo a la zona a que pertenecen, caracterizado por admitir usos predominantes de servicios de apoyo al tránsito automotor y actividades vinculadas con la alta accesibilidad que lo caracteriza, equipamiento comercial y turístico. Ver hoja de zona.

COMPLEMENTARIA 7- Servicio de Ruta. (C7-SR).

LOBOS

Delimitada de la siguiente manera:

Parcelas frentistas mano Sur Este Ruta Nacional 205, ubicadas del eje de la calle prolongación de la Avenida Intendente Turdó: 600 m con rumbo Norte y 600 m con rumbo Este.

Parcelas frentista mano Nor Oeste Ruta 205, ubicadas desde el límite Noreste de la Parcela 897d de la Circ. IX 1000 m hacia las vías del Ferrocarril.

Carácter de la zona: Sector destinado a la localización de actividades complementarias a las que les corresponden de acuerdo a la zona a que pertenecen caracterizado por admitir usos predominantes de servicios de apoyo al tránsito automotor y actividades vinculadas al turismo y actividades agropecuarias aptas para la misma. Ver hoja de zona.

COMPLEMENTARIA 8- Servicio de Ruta. (C8-SR).

LOBOS

Delimitada de la siguiente manera: - parcelas frentistas a la Ruta Provincial 41 desde Avenida Circunvalación, ambas manos hasta la intersección de calle 125.

Ruta Provincial 41, mano Sur, desde prolongación Acceso Oeste 500 m hacia el oeste y Ruta 41 mano sur, Encuentro con Colectora a Ruta Nacional 205, 600 m hacia el Oeste.

Carácter de la zona: Sector destinado a la localización de actividades complementarias a las que les corresponden de acuerdo a la zona a que pertenecen, caracterizado por admitir usos predominantes de servicios de apoyo al tránsito automotor y actividades agropecuarias aptas para la misma. Ver hoja de zona.

COMPLEMENTARIA 9- (C9).

LOBOS

Delimitada por las siguientes calles: 327- Piedrabuena, 304- Alberdi, 321- De la Torre, 302 – Moreno, Calle Santamarina, límite de la parcela 31ar que limita con puente distribuidor Rutas 205 y 41, 3- Avenida Malvinas Argentinas, 331- Loyola.

Nomenclatura Catastral

Circunscripción IV

Sección A

Manzanas: 1, 2, 3, 4

Parcelas: 31bb, 34, 31ap, 31ar, 35, 31ah, 36e, 36f, 36g.

Carácter de la zona: Sector destinado a la localización de actividades complementarias al uso urbano y rural, caracterizado por admitir usos predominantes de servicios de apoyo al tránsito automotor y apoyo a las actividades urbanas y agropecuarias.

Zona de Recuperación Area Complementaria

LOBOS

Delimitada por las siguientes calles: 163, 132, 157, 140, 153, 136, 143, 140, 139, 146, 133, 150, 129, 154, 125- Antártida Argentina, 146, 117- República, 120 Independencia 153, 128.

Nomenclatura Catastral

Circunscripción II

Sección A

Quintas: 30, 30b, 47, 48, 49, 59^a, 60, 61, 62

Sección C

Quintas: 10, 11, 12, 13, 21, 22, 22^a, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 41, 42, 43, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 89, 90, 91, 2, 93, 94, 98b, 99, 100, 101, 102, 103^a, 103b, 103c, 103d, 104.

Carácter de la zona: En su estado actual no es apta para usos complementarios debido a la depredación sufrida por los hornos de ladrillos, pero resulta recuperable mediante obras o acciones adecuadas. Destinada a emprendimientos productivos, recreativos, residenciales que tiendan a sanear y controlar la depredación realizada.

Zona Industrial Mixta 1 (ZIM1)

LOBOS

Delimitada por las calles: 5-Dorrego, Colectora Ruta 205, 217-H. Irigoyen, 228-Tagliero, 225-Güemes, 230, 221-Ingenieros, 246-Pelegri, 225-Levene y 250-Salerno.

Nomenclatura Catastral

Circunscripción II

Sección F

Quintas: 33c, 43, 64^a, 54^a, 65^a, 65b, 56, 57, 66, 48b, 69, 49, 40b, 50c, 50d, 50^a, 50b, 71, 61.

Delimitada por las calles: 114-Lobería, 317- Libertad, 116-Ranchos, Ruta Nacional 205, 331-Loyola, Avenida Héroes de Malvinas, 1- Presidente Perón, 302-Moreno, 321-De la Torre, 304-Alberdi.

Nomenclatura Catastral

Circunscripción II

Sección H

Quintas: 11, 16, 28, 38^a, 45, 50, 44, 49, 43, 48, 42, 47^a, 47b, 41, 21c y 21b

BARRIO MAGNASCO

Delimitada por las calles: 173, 5-Dorrego, 112- Luján.

Nomenclatura Catastral

Circunscripción II

Sección B

Quintas: 5, 9

Manzanas: 6, 10, 11, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 24

ZONAS INDUSTRIALES

ZONA INDUSTRIAL UNO (ZI 1)

Conformada por los predios cuya denominación catastral es:

Circunscripción IX

Sección P

Quintas; 1, 9, 18, 25 y 26

Carácter de la zona: destinada a las actividades industriales de 1º y 2º categoría, depósitos y Talleres. Ver hoja de zona

ZONA INDUSTRIAL DOS (ZI 2)

Delimitada por las siguientes calles: 316- Ranchos, 317- Libertad, 318- Matanza, 305- Bartolomé Mitre, 326-, 3- Salgado, 228- Tagliero, 205- Rauch, Ruta 205, 309- Berro, 324- Constitución, 307- O. Piñeiro, 322- Mar Chiquita, 309- Berro, 320- Lomas de Zamora, 315- Laprida, 324- Constitución, Ruta 205.

Carácter de la zona: destinada a las actividades industriales de 1º, 2º y 3º categoría, excepto las industrias de 3º categoría dedicadas a las sustancias explosivas, o que produzcan efluentes líquidos, sólidos o gaseosos que actúen como contaminantes del medio ambiente y en los cuales resulte impracticable un tratamiento de adecuación.

Ver hoja de zona

Conformada por los predios cuya denominación catastral es:

Circunscripción II

Sección F

Quintas: 129, 130, 131, 148, 152, 158, 162^a, 163 y 172

Circunscripción I

Sección C

Manzanas: 231, 232, 233, 242, 243, 253, 264, 275, 286, 287, 288

Circunscripción: II

Sección: H

Manzanas: 12, 13, 14, 17, 18, 29, 30, 38b y 45

ZONA INDUSTRIAL TRES (ZI 3)

Conformada por los predios frentistas a la Ruta Nacional 205 y cuya denominación catastral es:

Circunscripción IX

Sección Rural

Parcelas: 883f, 883d 882p y 882n

Circunscripción VII

Sección Rural

Parcelas: 319b, 319c, 319d, 319e, 319f, 356n, 356m, 356^a, parte de las parcelas 377^a, 379^a, 380, 381^a, 382d, 382^a, 383, 384, 385, 386^a, 386b, 402c, 403e, 402d y 402e, 799^a, 799aa, 799ab, 799ac, 799ad, 884c, 884d, 884f, 884g, 884h, 890a, 891a.

Carácter de la zona: destinada a las actividades industriales de 1º, 2º y 3º categoría, Silos, Depósitos, Talleres y Parque y/o Sector Industrial Planificado. Las industrias de 3º categoría dedicadas a las sustancias explosivas, o que produzcan efluentes líquidos, sólidos o gaseosos que actúen como contaminantes del medio ambiente y en los cuales resulte impracticable un tratamiento de adecuación, serán evaluadas y si corresponde aprobadas por el Concejo Deliberante.

Ver hoja de zona

DISPOSICIONES PARTICULARES: se localizarán industrias Categorías I, II y/o III según Ley 11459.

Los establecimientos que produzcan efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberán realizar el tratamiento de los mismos dentro de su parcela.

El movimiento de carga y descarga se realizará dentro de los límites de su parcela.

Los establecimientos industriales deberán cerrar el perímetro de las parcelas con alambrados de malla de altura no menor a 2 metros.

Los espacios configurados por los retiros deberán ser arbolados formando cortinas.

Será obligatorio el tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto y la materialización de límites con cortinas forestales.

El municipio deberá prever las cesiones de calles que corresponda, al generar nuevas subdivisiones, tendiendo a preservar la trama urbana existente en el entorno y dar continuidad a la misma según lo determine la Oficina Técnica Municipal de competencia.

Previo autorización de la propuesta de subdivisión deberá cumplimentarse con lo establecido por la Dirección Provincial de Hidráulica en cuanto a la obras de infraestructura que debieran realizarse.

Todo uso propuesto no contemplado en la presente será evaluado oportunamente por la Oficina Técnica Municipal de Competencia.

ARTICULO 8º: Modifícase el punto 5.18. (Sectores y Zonas del Partido de Lobos) del Código de Zonificación aprobado por la Ordenanza 2074/01, que quedará redactado de la siguiente manera:

5.18. EJES TURISTICO PATRIMONIALES

Los ejes viales Ruta Nacional 205 y Ruta Provincial 41 integran y articulan una serie de elementos particulares con valor **paisajístico - ambiental histórico - cultural - deportivo** que conforman el **Patrimonio Físico Construido** y **Patrimonio Físico Natural** del Partido de Lobos constituyéndose en Ejes Turísticos Patrimoniales.

Delimitación: parcelas frentistas a las Rutas:

- Ruta Nacional 205: desde el límite con el Partido de Cañuelas hasta el Río Salado, en el límite con el partido de Roque Pérez.
- Ruta Provincial 41; desde el límite con el Partido de San Miguel del Monte el límite con el partido de Navarro.
- Camino Provincial Secundario 062-02, en el tramo comprendido entre Ruta 205 y Villa Logüercio y entre Villa Logüercio y la Calle 4 de Circunvalación de la Localidad de Salvador María.

Carácter de la Zona: Destinada a actividades complementarias a las que les corresponden de acuerdo a la zona a que pertenecen, usos agropecuario extensivo, espacios deportivos y /o recreativos y recreativo - residencial. Actividades Turísticas.

ARTICULO 9º: Modifícase del punto 6 (Planillas de Zona) del Código de Zonificación aprobado por la Ordenanza 2074/01, las planillas correspondientes a los siguientes zonas, que quedarán redactadas de la siguiente manera:

VIA CLASIFICADA DE ACCESO (VCA 1-Avda H. Yrigoyen)			
CARACTER DE LA ZONA: Destinada a localización de actividades comerciales de usos periódico y esporádico, amenidades, de servicio y residenciales unifamiliares.			
INDICADORES URBANISTICOS			
F.O.T.	F.O.S.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
1	0,6	Potencial 100 Hab./HA	FRENTE MINIMO: 20 Metros. SUPERFICIE MINIMA : 600 M2.

USO PREDOMINANTE: Comercio, Servicios, Amenidades, Residencial Unifamiliar

COMPLEMENTARIOS: Comercio diario y todo otro relacionado con el Uso Predominante. Estaciones de Servicio. Industrias de primera categoría.

PROHIBIDO: ver prohibiciones según cada zona comprendida en su recorrido.

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, energía eléctrica, alumbrado público, pavimento, telefonía, recolección de residuos, desagües pluviales.

TEJIDO :

Altura máxima : 7 metros (planta baja y un piso)

Retiro de frente :mínimo admitido 4.00 mts

Retiro lateral : mínimo admitido 3.00 mts

Cocheras: según normas generales

DISPOSICIONES PARTICULARES:

El movimiento de carga y descarga deberá resolverse dentro de la parcela.

Las actividades destinadas a amenidades deberán tomar precauciones constructivas para solucionar ruidos y/o molestias originadas por su actividad.

Toda solicitud de renovación urbana, demolición, ampliación o modificación de edificios existentes deberá ser presentada ante la oficina técnica municipal de competencia a fin de que evalúe la factibilidad de la propuesta en función de los indicadores urbanísticos vigentes en el sector, además de considerar el posible valor histórico patrimonial del mismo, a los fines de su conservación de acuerdo a las Ordenanzas vigentes.

Será obligatorio el tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto y la materialización de límites con cortinas forestales.

Todo uso propuesto no contemplado en la presente será evaluado oportunamente por la Oficina Técnica Municipal de Competencia.

El municipio deberá prever la cesiones de calles que corresponda, al generar nuevas subdivisiones, tendiendo a preservar la trama urbana existente en el entorno y dar continuidad a la misma según lo determine la Oficina Técnica Municipal de competencia

VIA CLASIFICADA DE ACCESO (VCA2 – Calle Necochea)

CARACTER DE LA ZONA: Zona destinada a la localización de actividades administrativas, comerciales (periódico y esporádico) financieras, equipamiento comunitario, amenidades y residenciales unifamiliares. Tejido abierto.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T.	F.O.S.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,6	0,6	Potencial 100 Hab./HA	FRENTE MINIMO : 20 Metros. SUPERFICIE MINIMA : 600 m 2.

USO PREDOMINANTE: Equipamiento, Cultura, Residencia Unifamiliar, Amenidades y Comercio Periódico, Esporádico.

COMPLEMENTARIOS: Comercio diario y todo otro relacionado con el Uso Predominante. Estaciones de Servicio.

PROHIBIDO: ver prohibiciones según cada zona comprendida en su recorrido.

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, pavimento, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, recolección de residuos.

TEJIDO :

Altura máxima: 7 metros (planta baja y un piso)

Retiro de frente: mínimo admitido: 4 ,00 m

Retiro lateral: mínimo admitido 3,00 m

Cocheras: según normas generales

DISPOSICIONES PARTICULARES:

El movimiento de carga y descarga deberá resolverse dentro de la parcela.

Las actividades destinadas a amenidades deberán tomar precauciones constructivas para solucionar ruidos y/o molestias originadas por su actividad.

Toda solicitud de renovación urbana, demolición, ampliación o modificación de edificios existentes deberá ser presentada ante la oficina técnica municipal de competencia a fin de que evalúe la factibilidad de la propuesta en función de los indicadores urbanísticos vigentes en el sector, además de considerar el posible valor histórico patrimoniales del mismo, a los fines de su conservación.-

Será obligatorio el tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto y la materialización de límites con cortinas forestales.

Todo uso propuesto no contemplado en la presente será evaluado oportunamente por la Oficina Técnica Municipal de Competencia.

El municipio deberá prever las cesiones de calles que corresponda, al generar nuevas subdivisiones, tendiendo a preservar la trama urbana existente en el entorno y dar continuidad a la misma según lo determine la Oficina Técnica Municipal de competencia

VIA CLASIFICADA DE ACCESO (VCA3- Acceso Sur)

CARACTER DE LA ZONA: Destinada a localización de actividades comerciales de usos periódico y esporádico y prestaciones de servicio al transporte automotor y agropecuario.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T.	F.O.S.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,6	0,6	*1 vivienda por parcela	FRENTE MINIMO : 40 Metros. SUPERFICIE MINIMA : 2000 M2.

USO

PREDOMINANTE: Comercio, Servicios, Amenidades

COMPLEMENTARIOS: todo otro relacionado con el Uso Predominante.

PROBIBIDO: ver prohibiciones según cada zona comprendida en su recorrido.

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, pavimento, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, recolección de residuos.

TEJIDO :

Altura máxima : 7 metros (planta baja y un piso)

Retiro de frente mínimo: 6.00 m

Retiro lateral: mínimo admitido 6,00 metros

DISPOSICIONES PARTICULARES:

El movimiento de carga y descarga deberá resolverse dentro de la parcela.

- Se admite una vivienda por parcela como complemento del uso predominante.

Las actividades destinadas a amenidades deberán tomar precauciones constructivas para solucionar ruidos y/o molestias originadas por su actividad.

Será obligatorio el tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto y la materialización de límites con cortinas forestales.

Todo uso propuesto no contemplado en la presente será evaluado oportunamente por la Oficina Técnica Municipal de Competencia.

El municipio deberá prever la cesiones de calles que corresponda, al generar nuevas subdivisiones, tendiendo a preservar la trama urbana existente en el entorno y dar continuidad a la misma según lo determine la Oficina Técnica Municipal de competencia

VIA CLASIFICADA DE ACCESO (VCA4- Acceso Oeste)

CARACTER DE LA ZONA: Destinada a localización de actividades residenciales, recreativas, turísticas y amenidades.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T.	F.O.S.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,6	0,6	130 Hab/ha	FRENTE MINIMO : 40 Metros. SUPERFICIE MINIMA : 2000 M2.

USO

PREDOMINANTE: Residencia, Hotelería, Recreación, Deporte.

COMPLEMENTARIOS: todo otro relacionado con el Uso Predominante.

PROHIBIDOS: ver prohibiciones según cada zona comprendida en su recorrido.

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, pavimento, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, recolección de residuos.

TEJIDO :

Altura máxima : 7 metros (planta baja y un piso)

Retiro de frente mínimo: 6.00 m

Retiro de laterales: Edificación exenta , mínimo admitida 3,00 metros

DISPOSICIONES PARTICULARES:

El movimiento de carga y descarga deberá resolverse dentro de la parcela.

Toda solicitud de renovación urbana, demolición, ampliación o modificación de edificios existentes deberá ser presentada ante la oficina técnica municipal de competencia a fin de que evalúe la factibilidad de la propuesta en función de los indicadores urbanísticos vigentes en el sector, además de considerar el posible valor histórico patrimoniales del mismo, a los fines de su conservación.-

Será obligatorio el tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto y la materialización de límites con cortinas forestales.

Todo uso propuesto no contemplado en la presente será evaluado oportunamente por la Oficina Técnica Municipal de Competencia.

El municipio deberá prever la cesiones de calles que corresponda, al generar nuevas subdivisiones, tendiendo a preservar la trama urbana existente en el entorno y dar continuidad a la misma según lo determine la Oficina Técnica Municipal de competencia

VIA CLASIFICADA DE ACCESO (VCA5- Acceso Empalme Lobos)

CARACTER DE LA ZONA: Destinada a localización de actividades comerciales relacionadas con la uso de viveros y floricultura. Espacios Deportivos y Recreativos

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T.	F.O.S.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,6	0,6	*1 vivienda por parcela	Frente mínimo: 80m Superficie: 8000 m2

USO PREDOMINANTE: Comercio, Servicios, Amenidades, Residencia

COMPLEMENTARIOS: relacionado con el Uso Predominante. Estaciones de Servicio

PROHIBIDOS: ver prohibiciones según cada zona comprendida en su recorrido.

SERVICIOS ESENCIALES: agua potable, pavimento, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, recolección de residuos.

TEJIDO :

Altura máxima: 7 metros (planta baja y un piso)

Retiro de frente mínimo: 10.00 m

Retiro de laterales: Edificación exenta, mínimo admitida 6,00 metros

DISPOSICIONES PARTICULARES:

El movimiento de carga y descarga deberá resolverse dentro de la parcela.

Las actividades destinadas a amenidades deberán tomar precauciones constructivas para solucionar ruidos y/o molestias originadas por su actividad.

Toda solicitud de renovación urbana, demolición, ampliación o modificación de edificios existentes deberá ser presentada ante la oficina técnica municipal de competencia a fin de que evalúe la factibilidad de la propuesta en función de los indicadores urbanísticos vigentes en el sector, además de considerar el posible valor histórico patrimoniales del mismo, a los fines de su conservación.-

Será obligatorio el tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto y la materialización de límites con cortinas forestales.

Todo uso propuesto no contemplado en la presente será evaluado oportunamente por la Oficina Técnica Municipal de Competencia.

El municipio deberá prever la cesiones de calles que corresponda, al generar nuevas subdivisiones, tendiendo a preservar la trama urbana existente en el entorno y dar continuidad a la misma según lo determine la Oficina Técnica Municipal de competencia

VIA CLASIFICADA DE ACCESO (VCA6- Avenida Costanera)

CARACTER DE LA ZONA: Destinada a localización de actividades comerciales amenidades, de servicio turístico, recreativas y de esparcimiento público.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T.	F.O.S.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,6	0,6	130 hab/ha	FRENTE MINIMO : 20 Metros. SUPERFICIE MINIMA : 600 M2.

USO PREDOMINANTE: Comercio, Servicios, Amenidades destinados al uso turístico y recreativo

COMPLEMENTARIOS: Comercio diario y todo otro relacionado con el Uso Predominante.

PROHIBIDOS: ver prohibiciones según cada zona comprendida en su recorrido.

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, pavimento, energía, eléctrica, alumbrado público, telefonía, recolección de residuos.

TEJIDO :

Altura máxima : 7 metros (planta baja y un piso)

Retiro de frente mínimo: mínimo 4.00 m

Retiro de lateral: mínimo admitida 3,00 metros.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

El movimiento de carga y descarga deberá resolverse dentro de la parcela.

Las actividades destinadas a amenidades deberán tomar precauciones constructivas para solucionar ruidos y/o molestias originadas por su actividad.

Toda solicitud de renovación urbana, demolición, ampliación o modificación de edificios existentes deberá ser presentada ante la oficina técnica municipal de competencia a fin de que evalúe la factibilidad de la propuesta en función de los indicadores urbanísticos vigentes en el sector,

Será obligatorio el tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto y la materialización de límites con cortinas forestales.

Todo uso propuesto no contemplado en la presente será evaluado oportunamente por la Oficina Técnica Municipal de Competencia.

El municipio deberá prever la cesiones de calles que corresponda, al generar nuevas subdivisiones, tendiendo a preservar la trama urbana existente en el entorno y dar continuidad a la misma según lo determine la Oficina Técnica Municipal de competencia

VIA CLASIFICADA DE ACCESO (VCA7- Salvador María)

CARACTER DE LA ZONA: Destinada a localización de actividades comerciales de usos periódico y esporádico, amenidades, de servicio, equipamiento, cultura y vivienda unifamiliar.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T.	F.O.S.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,6	0,6	130 hab/ha	FRENTE MINIMO: 15 Metros. SUPERFICIE MINIMA : 375 M2.

USO PREDOMINANTE: Comercio, Servicios, Amenidades, Equipamiento Comunitario, Cultura y Vivienda .

COMPLEMENTARIOS: Comercio diario y todo otro relacionado con el Uso Predominante.

PROHIBIDOS: ver prohibiciones según cada zona comprendida en su recorrido.

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, pavimento, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, recolección de residuos.

TEJIDO :

Altura máxima : 7 metros (planta baja y un piso)

Retiro de frente mínimo: optativo mínimo 4.00 m

Retiro de lateral: mínimo admitida 3,00 metros

DISPOSICIONES PARTICULARES:

El movimiento de carga y descarga deberá resolverse dentro de la parcela.

Las actividades destinadas a amenidades deberán tomar precauciones constructivas para solucionar ruidos y/o molestias originadas por su actividad.

Toda solicitud de renovación urbana, demolición, ampliación o modificación de edificios existentes deberá ser presentada ante la oficina técnica municipal de competencia a fin de que evalúe la factibilidad de la propuesta en función de los indicadores urbanísticos vigentes en el sector, además de considerar el posible valor histórico patrimoniales del mismo, a los fines de su conservación de acuerdo a la Ordenanzas vigentes.

Será obligatorio el tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto y la materialización de límites con cortinas forestales.

Todo uso propuesto no contemplado en la presente será evaluado oportunamente por la Oficina Técnica Municipal de Competencia.

El municipio deberá prever la cesiones de calles que corresponda, al generar nuevas subdivisiones, tendiendo a preservar la trama urbana existente en el entorno y dar continuidad a la misma según lo determine la Oficina Técnica Municipal de competencia

COMPLEMENTARIA SEIS SERVICIO DE RUTA (CSR6)

CARACTER DE LA ZONA: Destinada a la localización de actividades de prestaciones de servicio de ruta : turismo, recreación y al transporte automotor de carga y de pasajeros.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T.	F.O.S.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0.5	0.5	30 Hab./HA o la resultante de 1 vivienda unifam. por parcela (1)	FRENTE MINIMO: 40 m. SUPERFICIE MINIMA: 2.000 m2.

USO PREDOMINANTE:

Servicios de Ruta y Transporte: Estaciones de servicio. Centros y Paradores con servicio para automovilistas. Centro de Información de Ruta. Areas de descanso y estacionamiento.-

Equipamiento Comercial y Turístico: Comercio. Hotelería . Restaurantes, parrillas, confiterías, cafeterías, confiterías bailables, autobar. Actividades recreativas y de esparcimiento..

Servicentros: para el automotor en general, para camiones, máquinas agrícolas e industriales, talleres,

COMPLEMENTARIOS:

Destacamento policial, museo, playa para alojamiento de espectáculos itinerantes (Circo, Museo, etc.), depósitos y otros similares compatibles.

PROHIBIDOS: ver prohibiciones según cada zona comprendida en su recorrido.

SERVICIOS ESENCIALES: agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, recolección de residuos.

TEJIDO :

Retiro de frente: Obligatorio. Mínimo admitido 10 m.

Retiro laterales: Obligatorio. Mínimo admitido 10 m.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

El movimiento de carga y descarga deberá resolverse dentro de la parcela.

(1) Se admite una vivienda por parcela, como complemento del uso predominante.

Se deberá realizar la apertura y mejorado de la calle colectora según lo establecido por el Decreto provincial N° 1372/88.-

Será obligatorio el tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto y la materialización de límites con cortinas forestales.

COMPLEMENTARIA SIETE SERVICIO DE RUTA (CSR7)

CARACTER DE LA ZONA: Destinada a la localización de actividades de prestaciones de servicio de ruta: al transporte automotor de carga y de pasajeros .Equipamiento Comercial y Turístico

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T.	F.O.S.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0.1	0.1	30 Hab./HA o la resultante de 1 vivienda unifam. por parcela (1)	Frente mínimo 100m Superficie: 2 hectáreas

USO

PREDOMINANTE:

Servicios de Ruta y Transporte: Estaciones de servicio. Centros y Paradores con servicio para automovilistas. Centro de Información de Ruta. Areas de descanso y estacionamiento.-

Equipamiento Comercial y Turístico: Restaurantes, parrillas, confiterías, cafeterías, autobar. Actividades recreativas y de esparcimiento. Hotel, Motel, Cabañas. **Actividades deportivas:**

en espacios abiertos o cubiertos.

Servicentros: para el automotor en general, para camiones, máquinas agrícolas e industriales, talleres, restaurantes, estaciones de radio y televisión.

COMPLEMENTARIOS:

Destacamento policial, museo, playa para alojamiento de espectáculos itinerantes (Circo, Museo, etc.), depósitos y otros similares compatibles.

PROHIBIDOS: ver prohibiciones según cada zona comprendida en su recorrido.

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, energía eléctrica, alumbrado público, recolección de residuos.

TEJIDO :

Retiro de frente: Obligatorio. Mínimo admitido 10 m.

Retiro laterales: Obligatorio. Mínimo admitido 10 m.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

El movimiento de carga y descarga deberá resolverse dentro de la parcela.

(1) Se admite una vivienda por parcela, como complemento del uso predominante.

Se deberá realizar la apertura y mejorado de la calle colectora según lo establecido por el Decreto provincial N° 1372/88.-

Será obligatorio el tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto y la materialización de límites con cortinas forestales.

COMPLEMENTARIA OCHO SERVICIO DE RUTA (CSR8)

CARACTER DE LA ZONA: Destinada a la localización de actividades de prestaciones de servicio de ruta: al transporte automotor de carga y de pasajeros.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T.	F.O.S.	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0.8	0.6	30 Hab./HA o la resultante de 1 vivienda unifam. por parcela (1)	FRENTE MINIMO: 40 m. SUPERFICIE MINIMA: 2.000 m2.

USO PREDOMINANTE

Servicios de Ruta y Transporte: Estaciones de servicio. Centros y Paradores con servicio para automovilistas. Centro de Información de Ruta. Areas de descanso y estacionamiento.-

USO COMPLEMENTARIO

Equipamiento Comercial y Turístico: Restaurantes, parrillas, confiterías, cafeterías, autobar

PROHIBIDOS: ver prohibiciones según cada zona comprendida en su recorrido.

SERVICIOS ESENCIALES: agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, recolección de residuos.

TEJIDO :

Retiro de frente: Obligatorio. Mínimo admitido 10 m.

Retiro laterales: Obligatorio. Mínimo admitido 10 m.

CARACTERISTICAS PARTICULARES

El municipio deberá prever la cesiones de calles que corresponda, al generar nuevas subdivisiones, tendiendo a preservar la trama urbana existente en el entorno y dar continuidad a la misma según lo determine la Oficina Técnica Municipal de competencia

Previo autorización de la propuesta de subdivisión deberá cumplimentarse con lo establecido por la Dirección Provincial de Hidráulica en cuanto a la obras de infraestructura que debieran realizarse.

Todo uso propuesto no contemplado en la presente será evaluado oportunamente por la Oficina Técnica Municipal de Competencia.

ZONA INDUSTRIAL UNO (ZI 1)

CARACTER DE LA ZONA: Destinada a concretar la localización de establecimientos industriales, almacenajes, depósitos.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S	F.O.T	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,5	0,5		Frente mínimo: 40 m Superficie mínima: 2.000 m ²

USO:

DOMINANTE: Industrias de primera, segunda y tercera categoría. Talleres de 1º, 2º y 3º categoría. Depósitos de 1º y 2º categoría.

PROHIBIDOS: Industrias de tercera categoría que lleguen a esta categorización por aplicación del artículo 9 del decreto 1741/96.

SERVICIOS ESENCIALES: mejorado de calles, energía eléctrica, alumbrado público, recolección de residuos, desagües pluviales.

TEJIDO:

RETIRO DE FRENTE: 6.00 m

RETIRO LATERAL: 6.00 m

RETIRO DE FONDO: 6.00m

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Se admite una vivienda por parcela, como complemento del uso predominante.

Previo autorización de la propuesta de subdivisión deberá cumplimentarse con lo establecido por la Dirección Provincial de Hidráulica en cuanto a la obras de infraestructura que debieran realizarse.

Todo uso propuesto no contemplado en la presente será evaluado oportunamente por la Oficina Técnica Municipal de Competencia.

En el caso en que el uso propuesto genera movimiento de carga y descarga deberá resolverse dentro de la parcela.

No se admite la localización de plantas de almacenaje de granos (silos) sin tratamiento de protección

y a menos de 500m de distancia de las áreas urbanas y residenciales extraurbanas.

Los establecimientos que produzcan efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberán realizar el tratamiento de los mismos dentro de su parcela.

Los establecimientos industriales deberán cerrar el perímetro de las parcelas con alambrados de malla de altura no menor a 2 metros.

Los espacios configurados por los retiros deberán ser arbolados formando cortinas.

Será obligatorio el tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto y la materialización de límites con cortinas forestales.

El Municipio deberá prever la cesiones de calles que corresponda, al generar nuevas subdivisiones entendiendo a preservar la trama urbana existente en el entorno y dar continuidad a la misma según lo determine la Oficina Técnica Municipal de competencia

ZONA INDUSTRIAL DOS (ZI 2)

CARACTER DE LA ZONA: Destinada a concretar la localización de establecimientos industriales, almacenajes, depósitos.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.S	F.O.T	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,5	0,5		Frente mínimo: 40 m Superficie mínima: 2.000 m ²

USO :

DOMINANTE: Industrias de primera, segunda y tercera categoría. Talleres de 1º, 2º y 3º Categoría. Depósitos de 1º y 2º Categoría.

PROHIBIDOS: las industrias de 3º categoría dedicadas a las sustancias explosivas, o que produzcan efluentes líquidos, sólidos o gaseosos que actúen como contaminantes del medio ambiente y en los cuales resulte impracticable un tratamiento de adecuación

SERVICIOS ESENCIALES: mejorado de calles, energía eléctrica, alumbrado público, recolección de residuos, desagües pluviales.

TEJIDO:

RETIRO DE FRENTE: 6,00 m

RETIRO LATERAL: 6,00 m

RETIRO DE FONDO: 6,00 m

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Se admite una vivienda por parcela, como complemento del uso predominante.

Previo autorización de la propuesta de subdivisión deberá cumplimentarse con lo establecido por la Dirección Provincial de Hidráulica en cuanto a la obras de infraestructura que debieran realizarse.

Todo uso propuesto no contemplado en la presente será evaluado oportunamente por la Oficina Técnica Municipal de Competencia.

No se admite la localización de plantas de almacenaje de granos (silos) sin tratamiento de protección y a menos de 300m de distancia de las áreas urbanas y residenciales extraurbanas.

En el caso en que el uso propuesto genera movimiento de carga y descarga deberá resolverse dentro de la parcela.

Los establecimientos que produzcan efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberán realizar el tratamiento de los mismos dentro de su parcela.

Los establecimientos industriales deberán cerrar el perímetro de las parcelas con alambrados de malla de altura no menor a 2 metros.

Los espacios configurados por los retiros deberán ser arbolados formando cortinas.

Será obligatorio el tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto y la materialización de límites con cortinas forestales

El municipio deberá prever la cesiones de calles que corresponda, al generar nuevas subdivisiones, tendiendo a preservar la trama urbana existente en el entorno y dar continuidad a la misma según lo determine la Oficina Técnica Municipal de competencia

ZONA INDUSTRIAL TRES (ZI 3)

CARACTER DE LA ZONA: Destinada a concretar la localización de establecimientos industriales, almacenajes, depósitos, silos y sector industrial planificado.

INDICADORES URBANÍSTICOS

F.O.S	F.O.T	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,5	0,5		Frente mínimo: 40 m Superficie mínima: 2.000 m ²

USO:

DOMINANTE: Industrias de primera segunda y tercera categoría. Silos. Talleres y Depósitos de 1º, 2º, y 3º

PROHIBIDOS: Depósitos e Industrias de tercera categoría dedicadas a las sustancias explosivas, o que produzcan efluentes líquidos, sólidos o gaseosos que actúen como contaminantes del medio ambiente y en los cuales resulte impracticable un tratamiento de adecuación, los cuales podrán ser aprobadas por el Concejo Deliberante, previo estudio.

TEJIDO:

RETIRO DE FRENTE: 6 ,00 m

RETIRO LATERAL: 6, 00 m

RETIRO DE FONDO: 6 ,00 m

SERVICIOS ESENCIALES: mejorado de calles, energía eléctrica, alumbrado público, recolección de residuos, desagües pluviales.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Se admite una vivienda por parcela, como complemento del uso predominante, destinada a sereno

Previo autorización de la propuesta de subdivisión deberá cumplimentarse con lo establecido por la Dirección Provincial de Hidráulica en cuanto a la obras de infraestructura que debieran realizarse.

Todo uso propuesto no contemplado en la presente será evaluado oportunamente por la Oficina Técnica Municipal de Competencia.

En el caso en que el uso propuesto genere movimiento de carga y descarga deberá resolverse dentro de la parcela.

Los establecimientos que produzcan efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberán realizar el tratamiento de los mismos dentro de su parcela.

Los establecimientos industriales deberán cerrar el perímetro de las parcelas con alambrados de malla de altura no menor a 2 metros.

Los espacios configurados por los retiros deberán ser arbolados formando cortinas.

Será obligatorio el tratamiento paisajístico de la parcela en función del uso propuesto y la materialización de límites con cortinas forestales

El municipio deberá prever la cesiones de calles que corresponda, al generar nuevas subdivisiones, tendiendo a preservar la trama urbana existente en el entorno y dar continuidad a la misma según lo determine la Oficina Técnica Municipal de competencia asegurando un acceso consolidado a las parcelas que se generen a través de una calle interna.

ARTICULO 10º: Elimínase del punto 6 (Planillas de Zona) del Código de Zonificación aprobado por la Ordenanza 2074/01, las planillas correspondientes a la zona industrial cuatro (Z4).

ARTICULO 11º: De forma.-”

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE
LOBOS A LOS VEINTIUN DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CUATRO.-----**

FIRMADO: PABLO ENRIQUE CARDONER – Presidente del H.C.D.-
----- CARLOS ALBERTO LEIVA – Secretario.-----

Con tal motivo, saludamos a Ud. muy atte.-