

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

ORDENANZA N° 1440/2015

RÉGIMEN DEL USO DEL SUELO DENTRO DEL EJIDO DE LA MUNICIPALIDAD DE FREYRE

TÍTULO I: DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO I: ALCANCES Y AMBITO DE VIGENCIA DE LAS NORMAS

Artículo 1°: La presente Ordenanza tiene por objeto regular las diversas formas de ocupación del suelo conforme a las actividades en él desarrolladas, dentro del ámbito del ejido municipal de la localidad de Freyre.....

CAPÍTULO II: DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS

Artículo 2°: A los fines de aplicación de la presente Ordenanza, entiendese por:

Áreas Urbanizables: Áreas cuyas condiciones y oportunidad de urbanización son consideradas prioritarias.

Áreas de Urbanización Diferida: Áreas cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional.

Áreas Particulares: Áreas que por sus características requieren tratamiento propio en los términos del alcance de la presente Ordenanza. Las Áreas Particulares se dividen en:

a) Áreas Especiales: Áreas caracterizadas por sus condiciones paisajísticas, ambientales, históricas o funcionales, que requieren un estudio urbanístico especial que posibilite proteger y promover sus valores.

b) Áreas Institucionales: Áreas que quedan destinadas exclusivamente a usos institucionales tales como recreativos, educacionales, sanitarios públicos y/o semi-públicos.

c) Áreas de Re-funcionalización: Áreas en las que desarrollándose actualmente determinados usos, han sido definidas para el cambio de dicho uso, en tanto por su localización presentan condiciones especiales para albergar funciones que impliquen una renovación del entorno y del sector en que se encuentran. Su uso y ocupación quedan condicionados a la definición particularizada que se realice en cada caso.

d) Áreas de Reserva: Áreas en las que desarrollándose actualmente determinados usos, quedan sujetas, en caso de darse el cambio de dicho uso, a las determinaciones del mismo que se haga en cada caso particular, según estudio. Están incluidas en esta categoría: 1) Áreas militares y 2) Áreas de Reserva de Verde, a las cuales se les asigna un uso futuro de parques urbanos.

e) Áreas Verdes: Áreas cuyo uso actual es el de parque urbano.

Carácter Urbanístico: Concepto que define las características básicas de la regulación en una zona y las principales condiciones en cuanto a tipo e intensidad de uso en la misma, de manera descriptiva y orientativa para el emprendimiento de las acciones privadas y la efectivización del control del asentamiento.

Centro de Manzana: Espacio cuya proyección sobre el plano horizontal queda definida en forma y ubicación por las líneas de frente interno y cuyos límites verticales quedan definidos por los planos límites de edificación asentados sobre las líneas de frente interno.

Corredor: Zona de conformación lineal que afecta las parcelas y/o manzanas con frente a determinadas vías.

Edificio entre medianeras: El que se extiende hasta las líneas laterales divisorias de la parcela.

Edificio de Perímetro Libre: Aquél cuyos parámetros están retirados de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecidas en la presente.

Espacio Urbano: Se considera espacio urbano: **a)** El espacio de la vía pública y el comprendido entre las líneas municipales y/o las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación. **b)** El espacio del centro de manzana. **c)** El espacio entre parámetros laterales de los edificios y la línea divisoria de parcela cuando el espacio resultante de ese distanciamiento se comuniquen directamente con la vía pública o con el centro de manzana.

Fachada de frente: La que se materializa en el frente de la parcela comunicándose directamente con el espacio urbano de la vía pública.

Fachadas internas: Las que se materializan en el interior de las parcelas y no se comunican directamente con el centro de manzana o con el espacio de la vía pública.

Fachada de fondo: La fachada interna más próxima a la línea divisoria de fondo de la parcela.

Fachada de frente interno: La fachada de fondo en las parcelas afectadas por centro de manzana que se comunica directamente con éste.

Fachadas laterales: Las que se materializan distanciándose de las líneas divisorias de parcela generando un espacio que se comunica directamente con el espacio de la vía pública y/o con el centro de manzana.

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): 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.

Factor de Ocupación Total (F.O.T.): Es la relación del total de la superficie edificable y la superficie total de la parcela.

Línea Divisoria Lateral de la Parcela: La que intercepta la línea municipal y/o la línea divisoria de fondo.

Línea Divisoria de Fondo de la Parcela: Línea comprendida entre las divisorias laterales y opuesta a la línea de frente de la parcela.

Línea de Edificación (L.E.): Línea señalada por la Municipalidad a los fines de efectuar construcciones en planta baja. Dicha línea podrá ser coincidente con la Línea Municipal o fijarse a partir de una distancia mínima de la misma, que en relación a cada zona estuviere determinada o se determinare en la presente norma.

Línea Municipal (L.M.): La correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de la parcela.

Manzana: Superficie de terreno constituida por una o más parcelas edificadas o no, delimitadas por espacios del dominio público generalmente destinados a circulación.

Plan de Vivienda: A los fines dispuestos en la presente Ordenanza se entenderá por "Plan de Vivienda" a aquél que implique la construcción de unidades habitacionales individuales, individuales agrupadas y/o colectivas con características de prototipos repetitivos en cuanto a diseño, en edificios y/o agrupamientos urbanos, debiendo el número de unidades de vivienda del conjunto a construirse, encuadrarse -para el caso de planes con financiación oficial- en los mínimos fijados por los organismos competentes y para los planes con financiación privada superar la cantidad de 5 (cinco) unidades de vivienda.

Plano Límite: El que define cualquiera de las caras de volumen máximo edificable.

Uso del Suelo: Término que designa la actividad o propósito específico a que se destina un inmueble.

Uso del Suelo Residencial: El efectuado en edificios destinados a vivienda o moradas en forma permanente o transitoria, sean individuales o colectivas.

Uso del Suelo Industrial Asimilable: Entiéndase por "Uso del Suelo Industrial" el destinado al desarrollo de actividades referidas a:

a) La producción de bienes, transformación (física o química), o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas) y la obtención de materia prima de carácter mineral.

b) El montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento (en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material).

Considerase "Usos Asimilables" al Uso del Suelo Industrial a todos aquellos susceptibles de provocar conflictos funcionales de significación en el conjunto urbano, en razón de su tamaño, volumen, rubro y/o tipo de procesos utilizados, tales como depósitos (almacenamiento de materias primas necesarias a los procesos industriales o productos resultantes de los mismos, ya fueren acabados o partes), fraccionamiento (en los casos en que éste no modifique las características cualitativas del material), reparación, renovación o reconstrucción de productos por medios mecánicos o manuales, prestación o generación de servicios mediante procesos de tipo industrial y demás actividades que por sus características sean incluidos en la "Clasificación Detallada de Actividades Económicas por Patrones".

Uso del Suelo Rural: El destinado a la explotación de los recursos naturales y renovables, y en la cual el suelo, las aguas, la flora y la fauna participan como elementos del mismo.

Uso del Suelo Institucional: El efectuado en inmuebles cuyo destino es el desarrollo de actividades estatales (no industriales) como asimismo el cumplimiento de servicios o actividades privadas no rentables.

Vivienda Individual: Edificación de una unidad habitacional permanente, construida sobre suelo propio, con estructura, accesos y espacios independientes y privativas de dicha unidad.

Vivienda Individual Agrupada: Edificación o grupo de edificaciones compuestas por más de una unidad de vivienda individual, que comparten entre sí elementos tales como propiedad del suelo, estructuras, instalaciones generales, accesos, espacios comunes de uso común, cocheras, etc., siendo condición necesaria la existencia de espacios comunes de uso propio. Serán consideradas en esta categoría las edificaciones, que reuniendo las condiciones antes mencionadas, se resuelvan a través de superposición total o parcial de unidades, que no superen en la resolución del proyecto, planta baja y una planta alta respetándose las condiciones del FOS, FOT y altura de la zona.

Vivienda Colectiva: Edificación o grupo de edificación de más de una unidad de vivienda permanente, que comparten entre sí elementos tales como propiedad del suelo, estructuras, instalaciones, accesos espacios comunes de uso común y uso propio, etc. Serán consideradas también en esta categoría aquellas edificaciones que sin reunir las condiciones anteriormente mencionadas, se resuelvan a través de la superposición total o parcial de las unidades, superando en la resolución del Proyecto, planta baja y una planta alta, respetándose las condiciones del FOS, FOT y altura de la zona.

Zona: Espacio que comprende las características esenciales de intervención dispuesta por la presente Ordenanza.....

TÍTULO II: DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I: CARACTERIZACIÓN DE LAS ÁREAS Y ZONAS

Artículo 3°: A los fines establecidos en el Artículo 1° de la presente, la localidad de Freyre queda zonificada en Áreas y en espacios menores llamados Zonas, conforme a la descripción que seguidamente se efectúa y al Plano de Zonificación General y de Zonificación Particular que forman parte de la presente como Anexo I.

1. Áreas Urbanizables que comprenden:

1.1. Zona Comercial Administrativa (ZA): Zona de conformación lineal en torno a espacio-plaza y a avenida principal, candidata a renovación con usos mixtos: básicamente servicios a escala urbana y de sector urbano y residencial de vivienda colectiva con media densificación poblacional. Máxima restricción al asentamiento de actividades industriales o asimilables.

1.2. Zona Residencial (ZB): Zona de uso mixto (comercial/administrativo y residencial), se diferencia de la anterior en función de la intensidad y formas de ocupación del suelo y del espacio y de la tipología de vivienda.

1.3. Zona Residencial (ZC): Zona de uso mixto (comercial/administrativo y residencial).

1.4. Zona Residencial (ZD): Zona de uso residencial exclusivo, de baja densidad.

1.5. Zona Residencial Urbanización Prioritaria (ZE-UP): Áreas de urbanización prioritaria a los fines del asentamiento poblacional.-

2. Área de Urbanización Diferida:

2.1. Zona Residencial Urbanización Diferida (ZE-UD): Áreas de urbanización prioritaria a los fines del asentamiento poblacional.

2.2. Zona Residencial de Urbanización Condicionada (ZE-UC): Zona de uso residencial exclusivo, de baja densidad.-

3. Área Particular:

3.1. Área Especial (AE): Áreas caracterizadas por sus condiciones paisajísticas, ambientales, históricas o funcionales, que requieren un estudio urbanístico especial que posibilite proteger y promover sus valores.

3.2. Zona de Expansión Industrial (ZG): Comprenden los diferentes espacios destinados fundamentalmente al asentamiento de usos del suelo industriales o asimilables, (que producen molestias importantes al medio), usos rurales y usos complementarios. Queda excluido el asentamiento de actividades residenciales en forma de planes de vivienda.

3.3. Zona Rural e Industrial (F) (G): Zona de ubicación periférica, destinada a los usos rurales y actividades industriales permitidas por normas en vigencia. La vivienda individual está sujeta a estricto control del número de unidades.

3.4. Zona Rural Afectada (GA): Zona de ubicación periférica, destinada a los usos rurales, afectada por su topografía como lecho natural de las correntías del sector en los casos de acumulación de agua.

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

Artículo 4°: Los límites de las zonas afectadas por distintas normas de ocupación conforme se determina en el Plano de Zonificación General y Planos de Distrito (Anexo I), se configuran según los casos por ejes de vía pública, canales, ríos, arroyos, vías de ferrocarril y/o cualquier otro

elemento físico -natural o artificial-, que delimite bienes del dominio privado y del dominio público.....

Artículo 5°: Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, en ciertos casos -determinados en los Planos allí citados- en que la delimitación no se configurara del modo descrito en el mismo, apareciendo en cambio estructurada a lo largo de tramos de la red vial existente, o de la futura prevista por Ordenanza de Retiros de Línea de Edificación o declaración de utilidad pública para ensanche o apertura de dichas vías, las normas de ocupación que correspondieren a dichos tramos, se afectarán únicamente a las parcelas frentistas a la vía existente o futura de que se trate.....

Artículo 6°: Para situaciones particulares no contempladas, y dadas las características especiales que pudiesen asumir, el D.E.M. fijará en cada caso las condiciones de delimitación, previo estudio e informe del Organismo de Aplicación en consulta con la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos y/o la que la reemplace en el futuro. El D.E.M. deberá expedirse en un término no mayor de 60 días hábiles a partir de la presentación.....

DE LAS FACHADAS

Artículo 7°: Las fachadas están contenidas en los Planos límites que a continuación se describen:

- a) Paralela a la Línea Municipal, según lo establecido en el presente código y hasta 2.70 metros de altura medida desde la cota del predio (Gráfico N° 2).
- b) Desde los 2.70 metros de altura y hasta la altura máxima permitida según Zona, coincidiendo con la Línea Municipal (Gráfico N° 2).

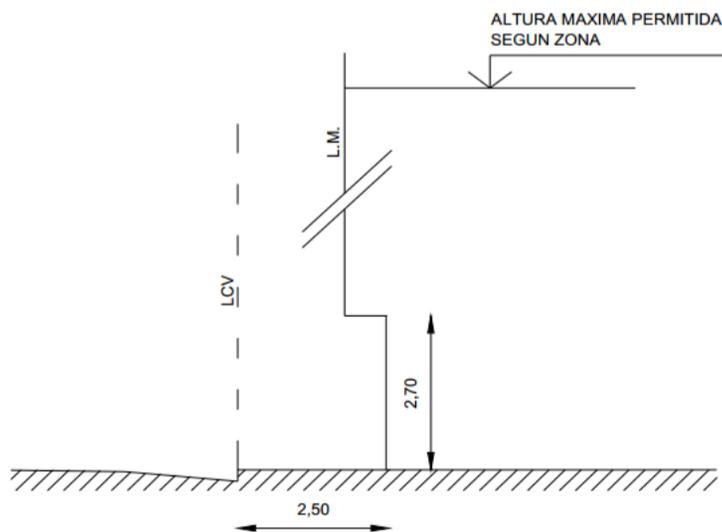


Gráfico N° 2

c) En las esquinas a partir de la intersección de las Líneas Municipales y hasta una distancia de 20.00 metros, ya estén comprendidos en la misma una o más parcelas, total o parcialmente, podrá edificarse sobre la Línea Municipal, desde los 2.70 metros de altura y hasta la altura máxima permitida según Zona, medida desde la cota del predio (Gráfico N° 3).

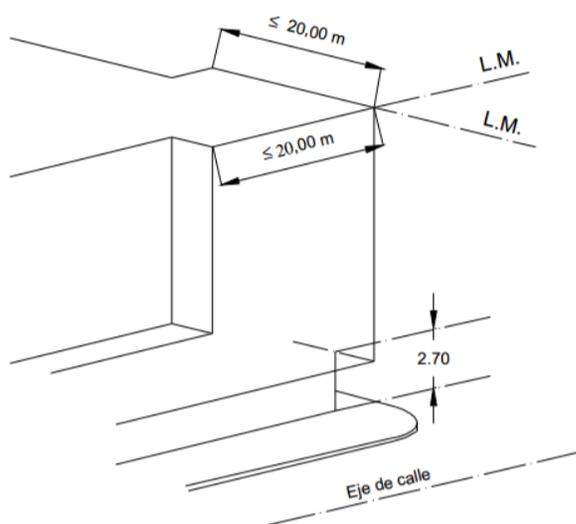
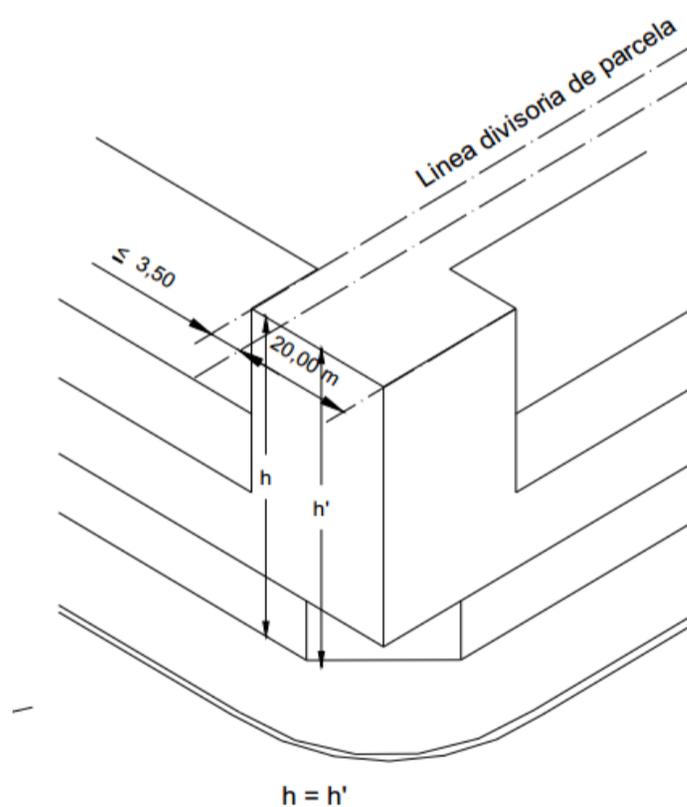


Gráfico N° 3



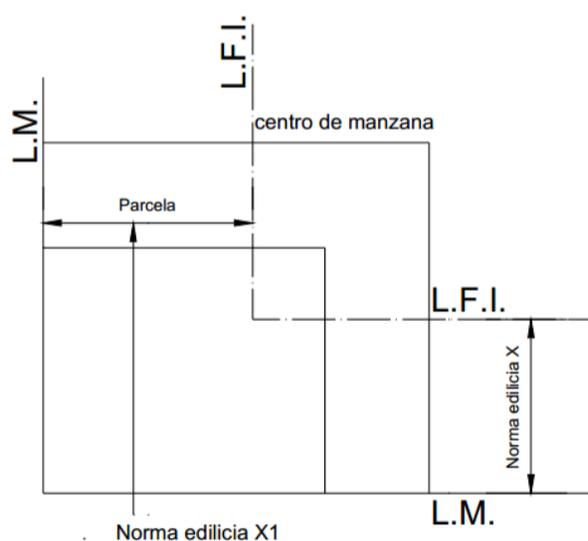
Artículo 8°: Si la distancia entre los 20.00 metros a que se refiere el artículo anterior y la línea divisoria de la parcela fuera menor de 3.50 metros, la altura máxima permitida según Zona, podrá extenderse hasta dicha línea divisoria (Gráfico N° 3). En cualquier caso, la superficie construible

total para el perfil establecido para cada zona, será la que surja de un diseño preliminar resultante de considerar el Factor de Ocupación del Suelo (FOS), patios reglamentarios, retiros de Línea de Edificación exigidos, metraje resultante de la afectación del Centro de Manzana y toda otra condición particular que afectare la parcela de proyecto.....

Artículo 9°: Los retiros de Línea de Edificación fijados por Ordenanzas específicas para las distintas Zonas que por ésta se regulan, conservarán su vigencia, salvo aquellas que expresamente se modifiquen en la presente.....

Artículo 10°: En una esquina en cuyas vías públicas concurrentes se establezcan distintas alturas de edificación, la altura mayor en la parcela de esquina podrá llevarse sobre ambos frentes hasta una distancia máxima de 20.00 metros, ya estén comprendidas en ella una o más parcelas, medida a partir de la intersección de las dos Líneas de Edificación, salvo en los casos específicamente reglamentados en la presente.....

Artículo 11°: En el caso de lotes con frentes a dos o más calles afectadas por normas edilicias distintas, cada una regirá desde el frente del lote hasta la línea de frente interno. En las parcelas que no estuvieren afectadas por las disposiciones relativas a observancia del centro de manzana, cada norma edilicia regirá desde el frente de la parcela hasta una profundidad definida por una línea virtual que una los puntos medios del desarrollo de cada línea divisoria de la parcela (Gráfico N° 4).



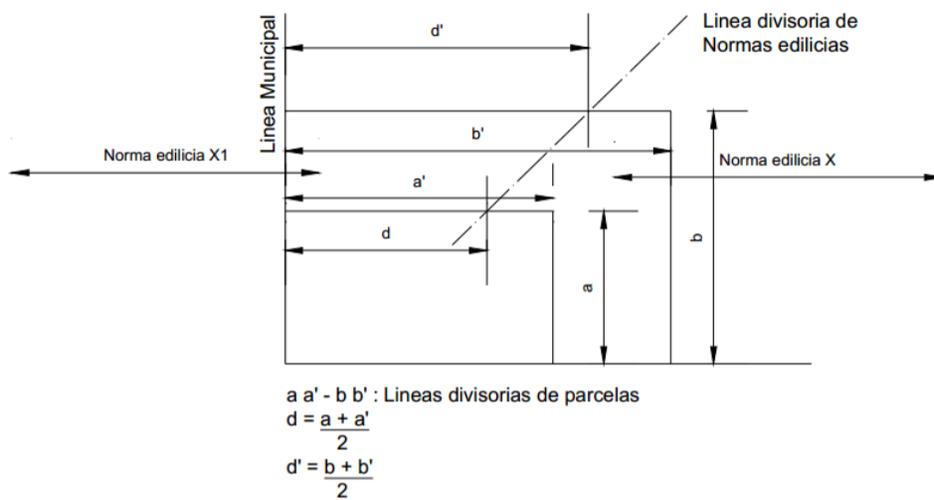


Gráfico N° 4

Artículo 12°: Los edificios en esquina que lindan con edificios cuya fachada de frente, por disposiciones de la presente, se encuentren retirados de la Línea de Edificación, podrán abrir fachadas laterales con vanos de iluminación y ventilación a partir de la altura en que se produce el retiro y en una profundidad igual a la determinada para el mismo, siempre y cuando dicha fachada lateral se encuentre retirara 3.00 metros como mínimo de la línea divisoria entre ambas parcelas. (Gráfico N° 5). En el caso de no retirarse o retirarse menos de 3.00 metros se podrá abrir fachadas con vanos adecuándose a lo dispuesto por las disposiciones de las normas civiles vigentes.

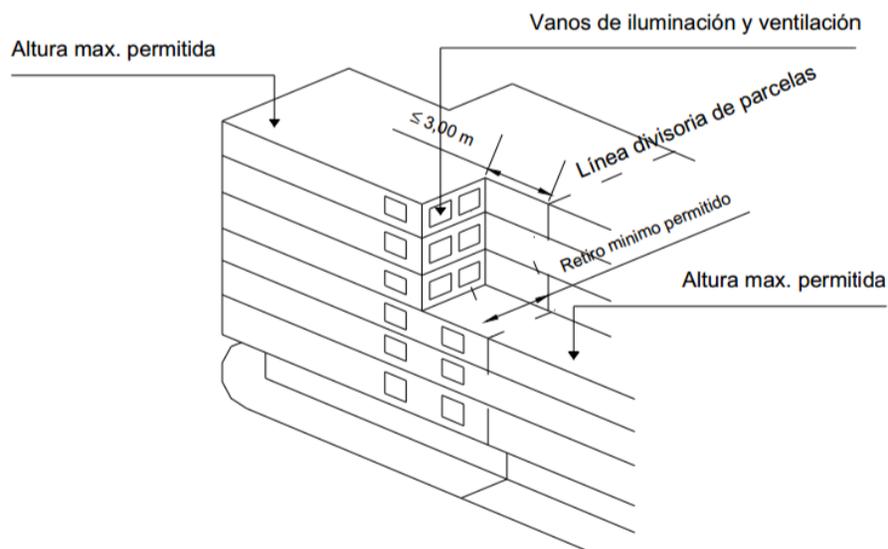
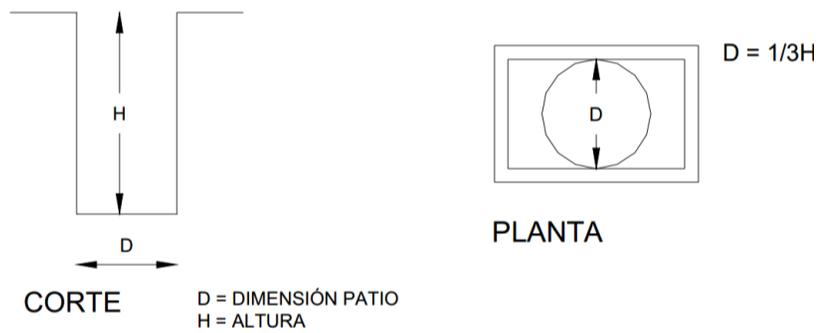


Gráfico N° 5

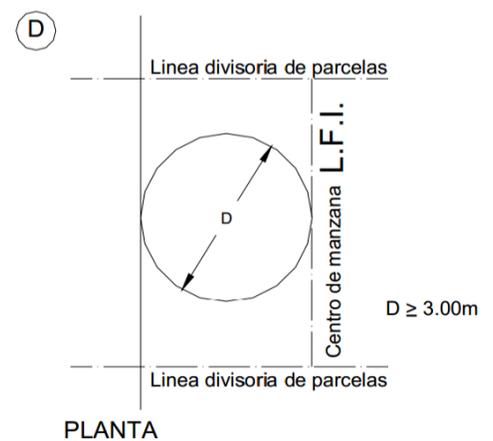
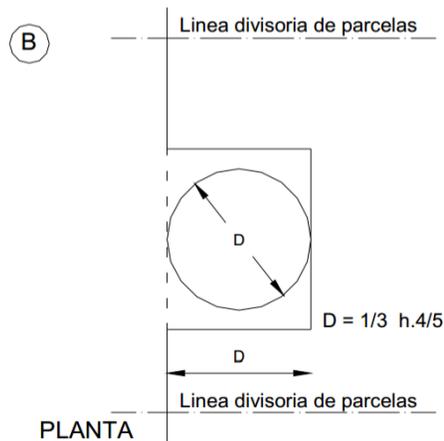
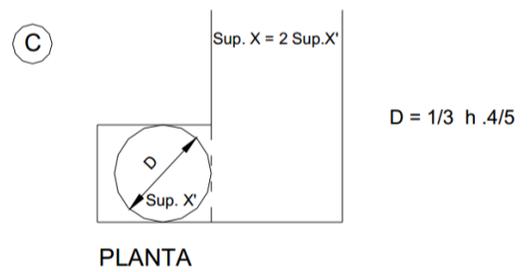
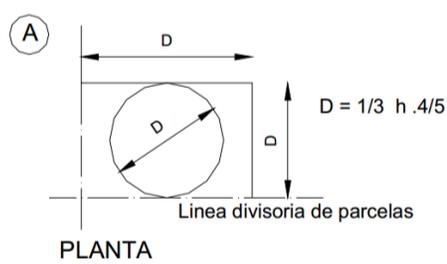
DE LOS PATIOS

Artículo 13°: Los patios de primera categoría deberán ser de dimensiones tales que permitan inscribir dentro de su superficie un círculo de diámetro "D" igual a 1/3 (un tercio) de altura, manteniéndose la vigencia de las demás disposiciones del Código de Edificación, (Gráfico N° 6). El valor "D" podrá ser disminuido en los siguientes casos:

- a) Si el patio tuviere uno de sus lados abierto totalmente al espacio de la vía pública, o a otro patio de una superficie dos veces mayor o a un centro de manzana.
- b) Cuando entre parámetros enfrentados no existieren vanos de iluminación y/o ventilación de locales habitables. En ambos casos, el nuevo valor "D" llegará hasta 4/5 (cuatro quintos) del valor calculado pero nunca será inferior a 3.00 metros. Dicha disminución, en el caso del inciso b), solo será permitida en la distancia que separa los parámetros enfrentados sin vanos de iluminación y/o ventilación de locales habitables. En el sentido inverso no podrá producirse la disminución a 4/5 (cuatro quintos), debiendo respetarse el valor "D" igual o mayor a 1/3 (un tercio) de altura, (Gráfico N° 6).



Art. 13° a



Art. 13° b

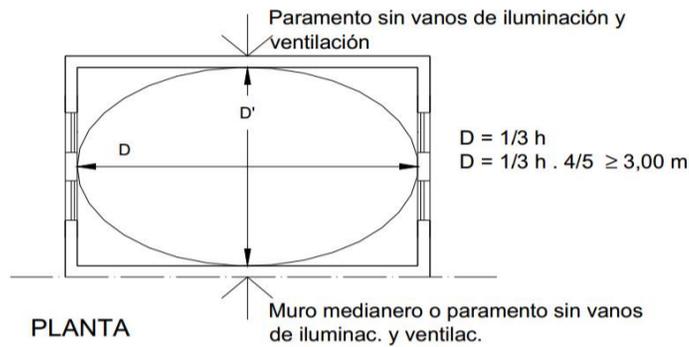


Gráfico N° 6

Artículo 14°: A los efectos de la determinación del valor "D" establecido en el Artículo 13°, para el caso de parámetros enfrentados de diferentes alturas, deberá considerarse la altura promedio de los parámetros (Gráfico N° 7).

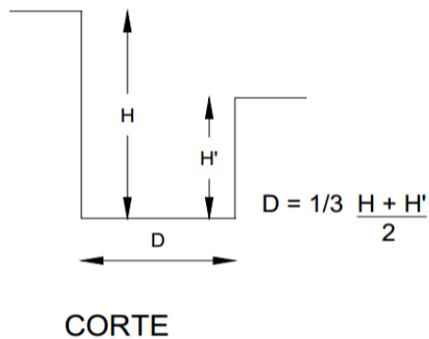


Gráfico N° 7

Artículo 15°: Las salientes, balcones y aleros en todo tipo de fachadas así como el tratamiento de estas últimas se realizarán conforme a lo dispuesto por el Código de Edificación.....

Artículo 16°: Las alturas máximas, solo podrán ser superados con locales no habitables tales como cajas de escaleras, ascensores, tanques de reserva de agua y otros, siempre que ellos no sobresalgan de un plano que, arrancando de la correspondiente línea de máxima altura de fachada, forme con la horizontal un ángulo de 45°.

Lo anteriormente dispuesto será de aplicación sin perjuicio de las disposiciones especiales que para cada zona se estableciere.

En todos aquellos perfiles, que permitan superar el borde de la Fachada de Frente, de Fondo o de Línea de Frente Interno, con locales habitables que permita un plano límite a cuarenta y cinco grados (45°), la altura de las mismas deberá cumplir con las disposiciones establecidas para cada zona, no pudiendo superarse en caso de variaciones en los retiros (obligatorios u optativos). (Gráfico 8).

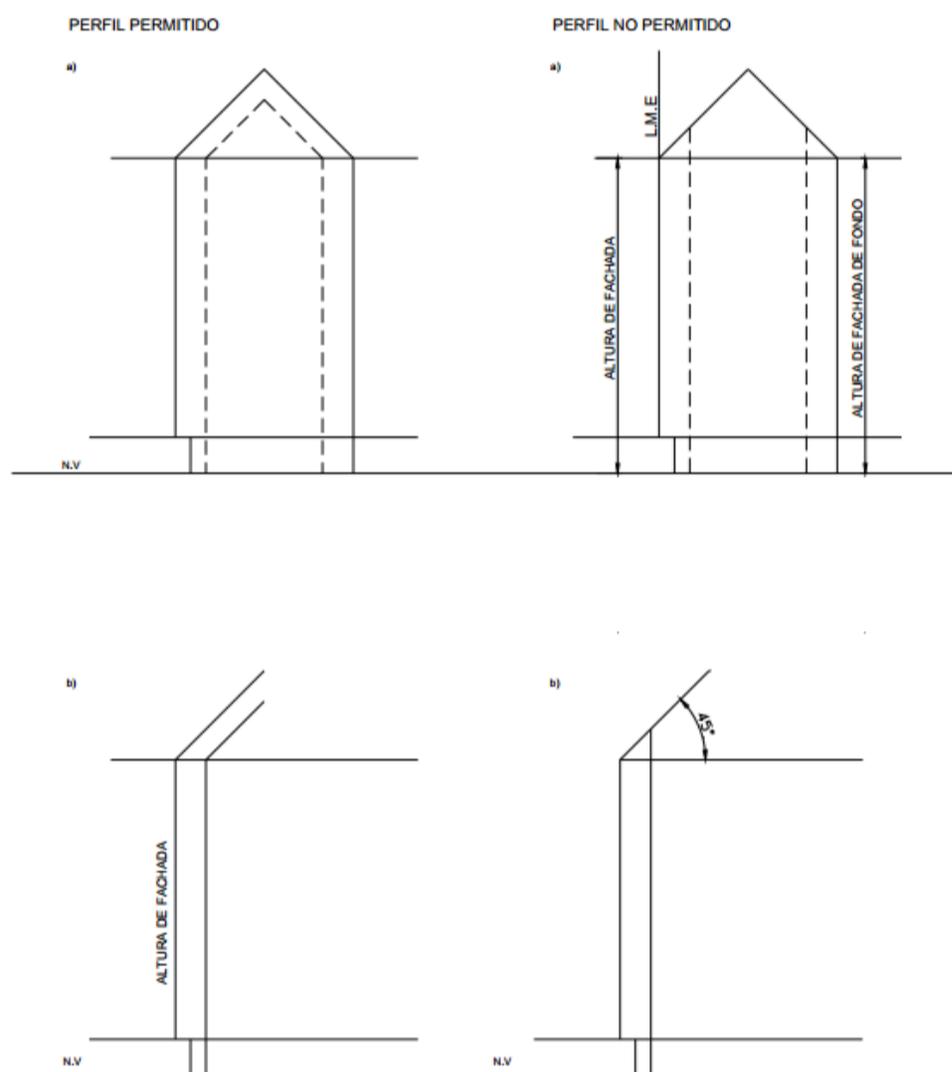


Gráfico Nº 8

En todos los perfiles que permitan superar el borde de la Fachada de Frente, de Fondo o de Línea de Frente Interno, en lo que permita un plano límite a cuarenta y cinco grados (45°), que se materialicen mediante bloques independientes, cualquiera sea su número, vinculados o no por superficies cubiertas, cada uno de los bloques proyectados deberá respetar la altura máxima permitida dispuesta por el Perfil. (Gráfico 9).

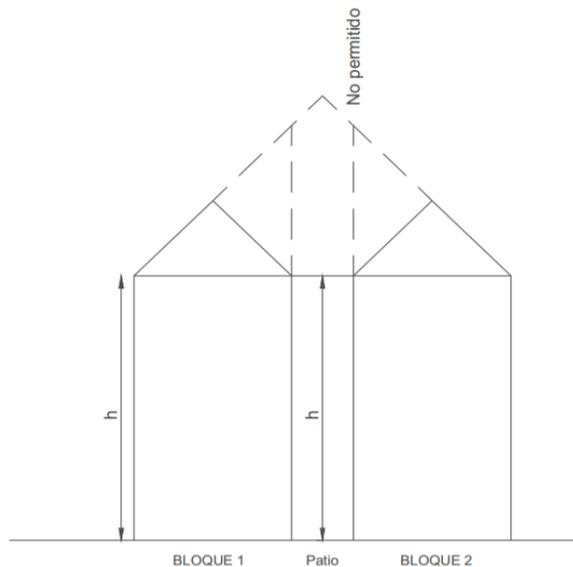


Gráfico N° 9

Artículo 17°: En el caso de edificios destinados a equipamiento comunitario (de índole educacional, sanitario, deportivo, administrativo, etc.) o comerciales que superen la cantidad de 10 (diez) locales, como asimismo salas cinematográficas, auditorios, etc., que causaren impacto formal, funcional o ambiental, quedarán sujetos a disposiciones especiales que se determinarán en cada caso por el Departamento Ejecutivo, de la misma forma dispuesta en el Artículo 18°. Las disposiciones especiales podrán abarcar variaciones en alguna o algunas normas de ocupación en forma y magnitud a determinar vía reglamentaria, siempre acompañadas con condiciones y exigencias particularizadas que aseguren un real y comprobable mejoramiento de la calidad funcional y ambiental en la parcela y su entorno.....

Artículo 18: Las Iglesias, Templos, Torres, Monumentos y elementos alegóricos quedarán sujetos a disposiciones especiales que se determinarán en cada caso por el Departamento Ejecutivo, previo informe técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, y/o la que la reemplace en el futuro, conforme a las características de la parcela y en función del carácter urbanístico de la Zona en que se hallare inserta.....

Artículo 19°: Las condiciones urbanísticas y de ocupación de las áreas particulares delimitadas en el Plano de Zonificación General vigente, serán definidas por el Departamento Ejecutivo Municipal, "ad referendum" del Concejo Deliberante y de conformidad a los resultados de los estudios particularizados para cada Área que el primero realiza, persiguiendo la protección y promoción de los valores que justificaron su categorización.....

Artículo 20°: La Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, y/u organismo que la reemplace en el futuro, determinará mediante los estudios correspondientes, los edificios de valor histórico y/o cultural existentes. Cualquier modificación o intervención en los mismos, que pudiera afectar sus características esenciales, deberá contar con el informe previo favorable de la mencionada Secretaría.-----

Artículo 21°: Asimismo, previo a la materialización de cualquier clase de edificación en parcelas colindantes o enfrentadas a los edificios a que se refiere el artículo anterior, deberá presentarse anteproyecto ante la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, y/u organismo que la reemplace en el futuro, sin cuya aprobación no podrá proseguir el trámite de edificación conforme al Código de Edificación vigente.-----

Artículo 22°: La regulación de la ocupación del suelo y preservación de ámbitos históricos, arquitectónicos y paisajísticos dentro del Área Central de la localidad, se rige por las disposiciones de la presente Ordenanza.-----

Artículo 23°: La Secretaria de Desarrollo Urbano Obras y Servicios Públicos, y/u organismo que la reemplace en el futuro, será el órgano de aplicación y control de la presente Ordenanza.-----

Artículo 24°: Los planes de vivienda requerirán factibilidad de localización ante la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, y/u organismo que la reemplace en el futuro, la que evaluará además de los aspectos y procedimientos establecidos, la distribución de densidades, de tipos de viviendas, de equipamiento en relación a red vial y otros aspectos determinantes con el objetivo de una mayor y mejor estructuración urbanística del área en que se inserta.-----

Artículo 25°: El Departamento Ejecutivo Municipal dictará los actos reglamentarios que fueren necesarios a los fines de la correcta ejecución de la presente Ordenanza.-----

Artículo 26°: En toda parcela podrán construirse 2 (dos) unidades funcionales, a excepción de la Zona EUC, que no superen el FOS, FOT, y altura máxima de su Zona. En todo lo que no sea expresamente modificado por la presente Ordenanza se aplicará lo dispuesto por el Código de Edificación vigente. En caso de parcelas internas a la manzana, el perfil establecido para la zona se aplicará en el área útil para la edificabilidad de la parcela desde todos los ejes medianeros de la misma, considerándose la superficie total de la parcela para el cálculo de Factor de Ocupación del Suelo (FOS). Gráfico 10.

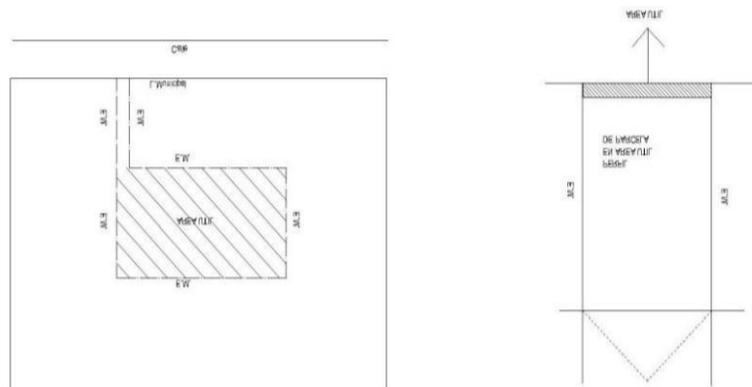


Gráfico N° 10

En los edificios de usos mixtos que incorporen cocheras, se permitirá la construcción de las mismas por encima de la cota de predio, siempre que se garantice el tratamiento homogéneo de fachada y la disposición en planta baja de locales para uso comercial y/o de servicio con frente a la vía pública.

Las construcciones en subsuelo destinadas a cocheras privadas, depósitos y salas de maquinas, no se consideraran como parte de la superficie edificable de la parcela. A los fines de lo dispuesto, se considera construcción en subsuelo a toda edificación ubicada por debajo de la cota de predio, oportunamente fijada, pudiéndose admitir salientes no mayores a uno con diez (1.10) metros por encima de dicha cota en parcelas con pendientes superiores al veinte por ciento (20%), a efectos de preservar la cota natural del terreno. A tal efecto, la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos podrá exigir la presentación del plano de relevamiento planimétrico certificado por la Dirección de Catastro. Toda edificación ubicada por encima de la cota arriba definida, será computada como superficie cubierta a los fines de lo dispuesto en el presente artículo.

La Secretaria de Desarrollo Urbano Obras y Servicios Públicos, podrá disponer variaciones en las dimensiones máximas de altura y retiros de edificación en los siguientes casos:

- a) Cuando se trate de parcelas que colinden con otras edificaciones materializadas según normas anteriores a la vigencia de la Ordenanza.
- b) Cuando se trate de parcelas que colinden con otras afectadas por la Ordenanza referidas a “componentes del Patrimonio Arquitectónico Urbanístico”.
- c) Cuando se trate de parcelas atípicas, respecto de las cuales así se considere conveniente por razones de mejoramiento de las condiciones funcionales, ambientales y paisajísticas de la misma y su entorno.

En estos casos la Secretaria de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos, ó la que la sustituya en el futuro, autorizará a construir la superficie resultante de la aplicación del Perfil

correspondiente a la zona, con la distribución más conveniente para las condiciones propias de la parcela y su entorno.

Toda construcción que implique la ejecución de obras en subsuelo, como también las demoliciones a realizarse en el ámbito de aplicación de la presente, estará regulada por un “Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental”.

Establézcase el requisito de dotación de obras complementarias a cargo de los propietarios de los inmuebles afectados por el cambio de normas de ocupación que impliquen mayor aprovechamiento del suelo, las que deberán consistir en obras de infraestructura vial, de desagües, cloacas, alumbrado público u otras obras que resulten necesarias, según informes técnicos de las áreas municipales de competencia, cuya cuantificación, oportunidad y modalidad se determinará por vía reglamentaria.

Establézcase el requisito de dotación de obras complementarias a cargo de los propietarios de inmuebles que fueran objeto de autorización de condiciones particulares de ocupación en el marco de la aplicación del artículo 17º de la presente Ordenanza que impliquen mayor aprovechamiento del suelo y/o que impliquen mayores alturas de edificación a las establecidas por norma. Las mismas deberán consistir en obras de infraestructura vial, de desagües, cloacas, alumbrado público u otras obras que resulten necesarias, según informes técnicos de las áreas municipales de competencia, cuya cuantificación, oportunidad y modalidad se determinará por vía reglamentaria.-

DE LOS LOCALES

DIMENSION, VENTILACION E ILUMINACION DE LOS LOCALES:

Las dimensiones, ventilación e iluminación de los locales, deberán ajustarse a lo establecido en las presentes normas y en función a la clasificación de dichos locales.

1.- LOCALES HABITABLES:

Los locales habitables deberán tener:

A.- ALTURA MINIMA: 2.50 metros. Esta altura se medirá desde el piso a cielorraso terminado. En el caso de haber vigas, salientes del cielorraso, que ocupen más del 20% de la proyección horizontal de su superficie, la altura se medirá hasta el borde inferior de la viga. Ninguna viga, losa o cielorraso dejará un paso inferior a 2.10 metros de altura.

En el caso de cielorrasos inclinados, dicha altura se tomará como promedio, debiendo el punto más bajo tener como mínimo 2.20 metros.

B.- SUPERFICIE MINIMA: La superficie mínima de un local habitable no podrá ser inferior a 9 metros cuadrados y deberá poderse inscribir dentro de ella, libre de muros, un círculo de diámetro no menor de 2.40 metros.

Estos valores podrán disminuirse a 5,60 metros cuadrados y a 2,20 metros respectivamente, cuando el local esté conectado a otro de dimensiones igual o superior al mínimo establecido, por medio de un vano sin puertas de un ancho no menor a 2 metros.

ILUMINACION Y VENTILACION DE LOS LOCALES HABITABLES: La superficie mínima de iluminación será 10% de la superficie del piso de la habitación. Esta superficie se puede realizar con uno o más vanos de iluminación.

Deben recibir directamente aire y luz por medio de ventana, de las calles públicas o privadas, de fondo o jardines, de patios de iluminación y ventilación.

Las superficies de las ventanas se incrementará en un 20% cuando estén colocadas con interposición de galerías, balcones cubiertos abiertos en sus lados, voladizos y otros elementos que avancen más de 0.50 metros y hasta un máximo de 1.60 metros.

La superficie mínima de ventilación será igual a la mitad de la superficie mínima de iluminación.-.-.

Artículo 27°: Reglaméntense los dos últimos párrafos del artículo 26° precedente en los términos que se indica a continuación.

1. Denominase “Obra Complementaria”, toda obra que consistirá en la provisión de infraestructura, transferencia al dominio publico municipal de las superficies destinadas a la provisión de infraestructura, equipamiento comunitario, equipamiento para garantizar la prestación de servicios públicos necesarios y al mantenimiento y conservación de bienes municipales.

2. Toda obra será ejecutada a exclusivo costo y cargo del propietario del inmueble debiéndose ajustar para su ejecución al proyecto, presupuesto y pliego de condiciones formulado por la repartición municipal correspondiente.

3. Para la ejecución de la obra, el propietario del inmueble podrá contratar, por exclusiva cuenta y responsabilidad, a una empresa que reúna los antecedentes necesarios y las condiciones de idoneidad y calidad requeridas, para lo que deberá confeccionar un contrato con el ejecutante, el que será refrendado por este Municipio, estando la empresa contratista obligada a nombrar un director técnico con título profesional idóneo, responsable de la obra.

4. El compromiso de concretar el requerimiento de obras complementarias se deberá efectivizar dentro de los 30 (treinta) días de la notificación del instrumento legal por el cual se otorga la factibilidad del emprendimiento. Dicho compromiso se concretara mediante la firma de un Acta Compromiso, entre el propietario del inmueble y/o representante del emprendimiento y el Secretario de Planeamiento Urbano o el que en el futuro lo reemplace, conforme las formulas establecidas en la presente reglamentación y ad-referéndum del D.E.M.. No se otorgara el permiso

de Edificación sino se verifica previamente la suscripción del Acta Compromiso conforme se expresa en el presente.

5. El órgano de aplicación será la Secretaria de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos o repartición a quien esta delegue mediante Resolución, siendo la misma el organismo de centralización responsable de derivar a las demás reparticiones las actuaciones correspondientes, así como de coordinar las tareas de las distintas dependencias municipales intervinientes y de mantener actualizado un archivo donde se registre toda la información referida al estado de cada tramite. Además, se pronunciara en cada caso sobre el cumplimiento y viabilidad de los requisitos previstos en el presente Reglamento y realizara la constante evaluación de la aplicación del mismo a fin de sugerir modificaciones y/o ajustes si fueren necesarios. En la aplicación del presente Reglamento participaran además, el resto de los organismos municipales con relación a la obra publica vinculados estrechamente a la materia que aquí se regula.

6. El/los tipo/s de las obras complementarias, se determinaran atendiendo a las siguientes condiciones urbanísticas: incremento en cantidad y densidad de población que el proyecto implique; necesidad de obras de infraestructura y equipamiento, previo informe de las áreas de incumbencia y se ejecutaran en el sector donde se autorice el/los emprendimientos. Para el caso de que se trate de un sector consolidado y/o no fuera necesaria la ejecución de obras complementarias, las mismas se podrán realizar en otro sector de la ciudad, conforme lo determine el órgano de aplicación.

7. A los fines de la determinación del valor de las obras complementarias se aplicaran los siguientes criterios:

a) Para el caso de cambio de norma que incremente la edificabilidad de terrenos e implique mayor aprovechamiento del suelo: $\text{Valor} = 0.5 \times (\text{St} \times \text{CEF} \times \text{VUT}) - (\text{Sr} \times \text{CEF} \times \text{VUT})$

b) Para el caso de autorización de condiciones particulares que impliquen redistribución de la edificabilidad e implique mayor altura de edificación con respecto a lo establecido por norma:

VALOR = Alícuota x Se x VUE Donde: St = Superficie de terreno total teórica que incluye la superficie adicional que requeriría el emprendimiento a fin de utilizar el mayor aprovechamiento del suelo asignado por cambio de norma. Sr = Superficie de terreno real. Se = Superficie excedida en el espacio aéreo privado.

C.E.F. = Coeficiente de frente y fondo según la geometría o superficie del lote, según las respectivas tablas en uso por la Dirección de Catastro Municipal.

VUT = Valor unitario de la tierra libre de mejoras utilizado para la liquidación de la "Contribución que incide sobre los inmuebles" del inmueble en cuestión.

VUE = Valor Unitario de la Edificación según la categoría y topología edilicia correspondiente utilizado para la liquidación de la "Contribución que incide sobre los inmuebles".

Alícuotas: Variable definida por el VUT correspondiente al inmueble en cuestión: La misma (en su porcentaje) será definida y actualiza en forma anual por el D.E.M. conforme al valor del terreno que se utilice a los fines de la liquidación de la Contribución que Incide sobre los Inmuebles, a los fines de que las mismas respondan a la realidad económica.

8. La inspección de la correcta ejecución de los trabajos estará a cargo del órgano de aplicación. A tal efecto, la comunicación oficial se realizará por medio de un libro de obra, sellado, foliado, por triplicado, en el cual se labrarán las notas de pedido por parte de la contratista y las correspondientes órdenes de servicio por parte de la Inspección, las que serán rubricadas por los respectivos profesionales. Además, llevará el control del plazo de ejecución y en caso de incumplimiento informará al órgano de aplicación con una antelación no menos de 30 (treinta) días a que se produzca su vencimiento, a fin de que la misma realice de inmediato las notificaciones y emplazamientos correspondientes.

9. El responsable del emprendimiento deberá comunicar fehacientemente la iniciación de los trabajos de ejecución de las obras complementarias asumida por el Acta Compromiso y el plan de avance al órgano de aplicación a fin de que la misma dé intervención a los diferentes ámbitos municipales vinculados a las obras referidas.

10. En caso de que las obras complementarias no se iniciaren dentro de los 3 (tres) meses de otorgado el Permiso de Edificación o, iniciadas en este término, no fueran totalmente completadas en el plazo comprometido y su término se extendiera más allá de la finalización del emprendimiento que le dio origen, se procederá a la paralización de la obra, consecuentemente no se otorgará Final de Obra, quedando registrada la misma, hasta tanto no se de cumplimiento a la obra comprometida.

11. La acreditación del cumplimiento de las obras complementarias, será emitido por el organismo técnico correspondiente y consistirá, según corresponda en: Certificado Final de Obra de la obra complementaria y/o Acta de Transferencia al dominio público municipal de las superficies destinadas a la red vial, espacios verdes, equipamiento comunitario y/o usos institucionales según corresponda.

12. A fin y como condición para obtener el Certificado Final de obra, de los emprendimientos, los propietarios acreditarán ante el órgano de aplicación el cumplimiento de las obras complementarias comprometidas oportunamente. Cumplidos y acreditados los requisitos exigidos, se procederá a otorgar el Certificado Final de Obra del emprendimiento.

13. Los responsables de los emprendimientos tendrán como obligación la conservación, mantenimiento y reposición de las obras comprometidas por el plazo de 6 (seis) meses a partir de su finalización, debiendo transferirlas a la Municipalidad de Freyre en el caso que corresponda. Si se obtiene el Final de Obra dentro de los 6 (seis) meses de garantía, se deberá caucionar por el plazo restante.

14. EL requisito de dotación de obras complementarias para los emprendimientos, no exime del cumplimiento de toda otra disposición que pudiere corresponder por aplicación de las normativas vigentes.

15. Establécese que todos aquellos emprendimientos que cuentan con factibilidad y/o permiso de edificación otorgadas con anterioridad a la vigencia del presente reglamento, deberán suscribir hasta el 31 de Diciembre de 2015, el Acta Compromiso de Obra Complementaria. Vencido dicho plazo sin cumplimentarse lo dispuesto, se deberán iniciar nuevamente los trámites respectivos de conformidad a la normativa vigente.-----

TITULO III: DISPOSICIONES PARTICULARES

CAPITULO I

AREA URBANIZABLE

Comprende las Zonas ZA, ZB, ZC, ZD y ZE-UP

ZONA A

Zona Comercial Administrativa

LA presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

1. Carácter Urbanístico: Zona de conformación lineal ligada al Área Central de la Ciudad, candidata a renovación con alta densificación poblacional. Características básicas de vivienda colectiva y actividades de servicio. Máxima restricción al asentamiento de actividades industriales o asimilables.

2. Delimitación: Según plano de Zonificación

3. Ocupación y Edificación: a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) R: 0.6, C:0.9, M:0.7 (R: residencial exclusiva, C: Comercial Administrativo exclusivo, M: Mixto – comercial/administrativo y residencial)

b) Factor de ocupación total (F.O.T): 3.5

c) Retiro de medianeras: NO posee

d) Altura máxima edificable: 18.00 metros

e) Retiro de Fondo: NO posee

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

g) Observaciones: Aclaración de F.O.S.: R: Residencial exclusiva, C: Comercial Administrativo exclusivo, M: mixto (comercial, administrativo, residencial)

La altura máxima de Fachada de Frente será de 18.00 metros. Dicha altura incluirá el parapeto superior exigido por el código de edificación vigente, pudiendo sólo ser superada por locales habitables o no en lo que permita un plano límite a cuarenta y cinco grados (45°) que arranque

desde el borde superior de la Fachada de Frente obligatoria. No se incluyen los locales técnicos destinados a almacenamiento de agua (tanques, cisternas) y caja de ascensores.

h) Número de Unidades habitacionales por lote: Sin límite

ZONA B

Zona Residencial (Zona de uso mixto – comercial, administrativo y residencial)

LA presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

1. Carácter Urbanístico: Zona candidata a renovación con usos mixtos: básicamente servicios a escala urbana y de sector urbano y residencial de vivienda colectiva con alta densificación poblacional. Máxima restricción al asentamiento de actividades industriales o asimilables.

2. Delimitación: Según Plano de Zonificación

3. Ocupación y Edificación: a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 80% (ochenta por ciento)

b) Factor de ocupación total (F.O.T): 1

c) Retiro de medianeras: NO posee

d) Altura máxima edificable: 6.00 metros para cubierta plana – 7.50 metros para cubierta inclinada.

e) Retiro de Fondo: NO posee

f) Retiro de Línea de Edificación: NO posee

g) Aclaración de altura máxima: 6.00 m para cubierta plana y 7.50 m para cubierta inclinada

h) Número de Unidades habitacionales por lote: Sin límite

ZONA C

Zona Residencial (Zona de uso mixto – comercial, administrativo y residencial)

LA presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

1. Carácter Urbanístico: Zona de conformación lineal, candidata a renovación con densificación poblacional. Características básicas de vivienda colectiva y actividades de servicio a escala de su población y de sector urbano. Máxima restricción al asentamiento de actividades Industriales o asimilables.

2. Delimitación: Según Plano de Zonificación

3. Ocupación y Edificación

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

b) Factor de ocupación total (F.O.T): 1.00

c) Retiro de medianeras: NO posee

d) Altura máxima edificable: 6.00 metros para cubierta plana – 7.50 metros para cubierta inclinada.

e) Retiro de Fondo: NO posee

f) Retiro de Línea de Edificación: 3.00 metros

g) Aclaración de altura máxima: 6.00 metros para cubierta plana y 7.50 metros para cubierta inclinada

h) Número de Unidades habitacionales por lote: 2 (dos)

ZONA D

Zona Residencial (Zona de uso residencial exclusivo, de baja densidad)

LA presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

1. Carácter Urbanístico: Zona de conformación lineal, candidata a renovación con densificación poblacional relativa. Características básicas de vivienda colectiva y actividades de servicios a escala de su población y de sector urbano. Máxima restricción al asentamiento de actividades industriales o asimilables.

2. Delimitación: Según Plano de Zonificación

3. Ocupación y Edificación: a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 80% (ochenta por ciento)

b) Factor de ocupación total (F.O.T): 1.00

c) Retiro de medianeras: NO posee

d) Altura máxima edificable: 6.00 metros para cubierta plana – 7.50 metros para cubierta inclinada.

e) Retiro de Fondo: 3.00 metros

f) Retiro de Línea de Edificación: 3.00 metros

g) Aclaración de altura máxima: 6.00 m para cubierta plana y 7.50 m para cubierta inclinada.

h) Número de Unidades habitacionales por lote: 2 (dos)

ZONA E-UP

Zona Residencial (Urbanización Prioritaria)

LA presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

1. Carácter Urbanístico: Zona de conformación lineal, candidata a futura renovación con densificación poblacional relativa, la que tendrá características básicas de vivienda colectiva y actividades de servicios a escala de su población y de sector urbano. Máxima restricción al asentamiento de actividades industriales o asimilables.

2. Delimitación: Según Plano de Zonificación

3. Ocupación y Edificación: a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 50% (cincuenta por ciento)

b) Factor de ocupación total (F.O.T): 0.70

c) Retiro de medianeras: NO posee

d) Altura máxima edificable: 6.00 metros para cubierta plana y 7.50 metros para cubierta inclinada.

e) Retiro de Fondo: 3.00 metros

f) Retiro de Línea de Edificación: 3.00 metros

g) Aclaración de altura máxima: 6.00 metros para cubierta plana y 7.50 metros para cubierta inclinada.

Áreas de urbanización prioritaria a los fines del asentamiento poblacional

h) se establece para todos los loteos a ejecutarse en esta zona una medida mínima de lote de 300 mts².

i) Número de Unidades habitacionales por lote: 2 (dos)

AREA DE URBANIZACION DIFERIDA

Comprende las Zonas ZE-UD y ZE-UC

ZONA E-UD

Zona Residencial (Urbanización Diferida)

LA presente Zona se regirá por las siguientes disposiciones:

1. Carácter Urbanístico: Área de urbanización prioritaria diferida, a los fines del asentamiento poblacional, destinada a consolidarse con un uso residencial de baja densidad, con vivienda individual y/o agrupada, admitiéndose la vivienda colectiva únicamente en las parcelas frentistas a los corredores detallados en el punto inciso f) del presente artículo.

Máximas restricciones al asentamiento de actividades industriales o asimilables.

Actividades de servicio orientadas a la población barrial.

Deberá respetarse en todos los casos la calle perimetral y franja de resguardo establecidas en relación a colindancia con urbanización o asentamiento industrial existente o con área no urbanizada o con área rural. Dicha calle y franja de resguardo se trazarán de acuerdo a lo especificado en Gráfico N°11, admitiendo variantes que surjan de trazados urbanísticos a mantener (como por ejemplo continuidad de calles) los que se fijarán previo estudio particularizado de la Secretaría de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Freyre.

En caso de colindancia con asentamiento industrial existente localizado con anterioridad a las normas que fijan la obligatoriedad de retiros correspondientes, el ancho de faja de resguardo deberá fijarse en cada caso, incrementando el mínimo de 50 (cincuenta) metros hasta un máximo de 25.00 (veinticinco) metros que, previo estudio, fijará el Organismo de Aplicación

2. Delimitación: Según Plano de Zonificación

3. Ocupación y Edificación: a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 50% (cincuenta por ciento)

b) Factor de ocupación total (F.O.T): 1

c) Retiro de medianeras: NO posee

d) Altura máxima edificable: 6.00 metros para cubierta plana y 7.50 metros para cubierta inclinada.

- e) Retiro de Fondo: 3.00 metros
- f) Retiro de Línea de Edificación: 3.00 metros
- g) Aclaración de altura máxima: 6.00 metros para cubierta plana y 7.50 metros para cubierta inclinada.
- h) Áreas de urbanización prioritaria, a los fines del asentamiento poblacional se establece para todos los loteos a ejecutarse en esta zona una medida mínima de lote de 250 mts².
- i) Número de Unidades habitacionales por lote: 2 (dos)

ZONA ZE-UC

Zona Residencial Condicionada

LA presente Zona se registrá por las siguientes disposiciones:

1. **Carácter Urbanístico:** Área de urbanización condicionada a los fines del asentamiento poblacional. Zona de ubicación periférica, destinada a consolidarse con un uso residencial de baja densidad, con vivienda individual. Máximas restricciones al asentamiento de actividades industriales o asimilables. Actividades de servicio orientadas a la población barrial. Deberá respetarse en todos los casos la calle perimetral y franja de resguardo establecidas en relación a colindancia con urbanización o asentamiento industrial existente o con área rural y área no urbanizada.

Dicha calle y franja de resguardo se trazarán de acuerdo a lo especificado en Gráfico N°11, admitiendo variantes que surjan de trazados urbanísticos a mantener (como por ejemplo continuidad de calles) los que se fijarán previo estudio particularizado de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Freyre.

En caso de colindancia con asentamiento industrial existente localizado con anterioridad a las normas que fijan la obligatoriedad de retiros correspondientes, el ancho de faja de resguardo deberá fijarse en cada caso, incrementando el mínimo de 50 (cincuenta) metros hasta un máximo de 25.00 (veinticinco) metros que, previo estudio, fijará el Organismo de Aplicación

2. **Delimitación:** Según Plano de Zonificación



Gráfico N° 11

3. Ocupación y Edificación: a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 50% (cincuenta por ciento)
- b) Factor de ocupación total (F.O.T): 1
- c) Retiro de medianeras: 3.00 metros
- d) Altura máxima edificable: 7.00 metros
- e) Retiro de Fondo: 5.00 metros
- f) Retiro de Línea de Edificación: 6.00 metros
- g) Altura solo superada por espacios técnicos o de servicio.
- h) Se establece para todos los loteos a ejecutarse en esta zona una medida mínima de lote de 700 mts².
- i) Número de Unidades habitacionales por lote: 1 (una)

AREA PARTICULAR

Comprende las Zonas AE, ZF, ZG, ZGA y ZAD

ZONA AE

Zona Área Especial

1. Carácter Urbanístico: Área caracterizada por sus condiciones paisajísticas, ambientales, históricas o funcionales, que requieren un estudio urbanístico especial que posibilite proteger y promover sus valores.
2. Delimitación: Según Plano de Zonificación

ZONA F

Zona Industrial

1. Carácter Urbanístico: Comprenden los diferentes espacios destinados fundamentalmente al asentamiento de usos del suelo industriales o asimilables, (que producen molestias importantes al medio), usos rurales y usos complementarios. Queda excluido el asentamiento de actividades residenciales en forma de planes de vivienda.
2. Delimitación: Según Plano de Zonificación
3. Ocupación y Edificación: a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 80% y 60% (ochenta y sesenta por ciento)
- b) Factor de ocupación total (F.O.T): 1.5
- d) Altura máxima edificable: sin limitaciones.
- f) Retiro de Línea de Edificación:
 - . De frente: 6.00 metros
 - . Laterales: En parcelas con frente inferior a 25.00 metros: no son obligatorias.
 - En parcelas con frente de 25.00 metros a 60.00 metros: en un lateral.
 - En parcelas con frente mayor de 60.00 metros: en todos los laterales.

En todos los casos la materialización de los retiros (obligatorios o voluntarios) deberán respetar la relación: $d = 1/3 h$., no pudiendo ser inferior a 6,00 metros

. De fondo: 6,00 (seis) metros

En los casos de parcelas de forma irregular, la materialización de los retiros laterales será igual a los de las parcelas regulares asimilando las distancias entre límites laterales opuestas a las medidas de frente de parcela. (Gráfico N° 12).

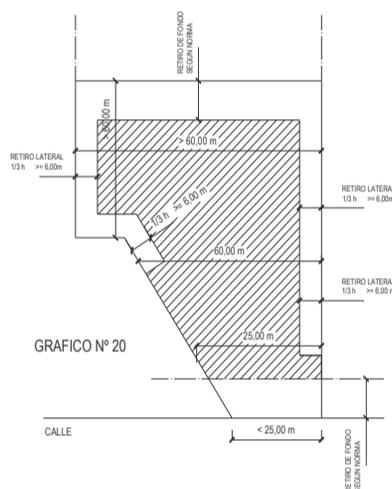


Gráfico N° 12

g) Altura sin limitaciones.

Aclaración F.O.S: 0.80 para lotes con frente menor a 25.00 metros y 0.60 metros para lotes con frente mayor a 25.00 metros.

En todos los casos la materialización de los retiros (obligatorios o voluntarios) deberán respetar la relación: $d = 1/3h$, no pudiendo ser inferior a 6,00 metros.

ZONA G

Zona Rural

1. Carácter Urbanístico: Comprenden los diferentes espacios destinados fundamentalmente al asentamiento de usos del suelo industriales o asimilables, (que producen molestias importantes al medio), usos rurales y usos complementarios. Queda excluido el asentamiento de actividades residenciales en forma de planes de vivienda.

2. Delimitación: Según Plano de Zonificación

3. Ocupación y Edificación: a) Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) máximo: 30%(treinta por ciento)

b) Factor de ocupación total (F.O.T): 0.3

ZONA GA

Zona Rural Afectada

1. Carácter Urbanístico: Zona de ubicación periférica, destinada a los usos rurales, afectada por su topografía como lecho natural de las correntías del sector en los casos de acumulación de agua.

ZONA AD

Zona Área Deportiva

Carácter Urbanístico: Zona de ubicación central, destinada a los usos deportivos - recreativos, afectada por su característica de renovación como uso deportivo exclusivo.

SANCIONADA: En Freyre, a los veintiséis días del mes de Noviembre de dos mil quince.-----

PROMULGADA: Mediante Decreto N° 318/2015 del Departamento Ejecutivo Municipal, de fecha treinta de Noviembre de dos mil quince.-----

