

ORDENANZA 99

Visto el expediente N° 6721-0-79, originario de la Municipalidad de Maipú, en el que dicha Comuna solicita se dicte la norma que incorpore a su Código de Edificación, el Capítulo V.6. DE LA ZONIFICACION; atento a lo dictaminado por asesorías Legal (fs. 29) y Técnica (fs. 53 y vta.) de esta Dirección General, y en uso de las atribuciones conferidas por el Art. 2° de la Ley N° 4230,

EL DIRECTOR GENIAL DE ASUNTOS MUNICIPALES DE LA PROVINCIA
ORDENA:

Artículo 1º.- Incorporase al Código de Edificación de la Municipalidad de Maipú, el Capítulo V.6 DE LA ZONIFICACION, cuyo texto es el siguiente:

V.6 .LA ZONIFICACION:

V.6.1. Centro Comercial:

a) MAIPU: El espacio comprendido entre las siguientes calles: Rodríguez, Godoy Cruz, Tropero Sosa y Ozamis hasta Barcala. En todas las calles mencionadas se incluyen ambos frentes, y también los de las calles Padre Vázquez, Pablo Pescara y Patricias Argentinas entre Mitre y Rodríguez.

b) GENERAL GUTIÉRREZ: Carril Maza, ambos frentes, entre Sarmiento - Morón al Norte y Gómez al Sur.

c) RODEO DEL MEDIO: Carril Nacional, Ruta N° 7, la franja que se extiende entre Pueyrredon al Oeste y hasta 110 metros al Este de la calle General Ortega.

d) FRAY LUIS BELTRAN: Carril Nacional, Ruta N° 7, la franja que se extiende entre las calles Ceballos al Oeste y A. Alvarez al Este.

V.6.2. Comercial Mixta:

I. Zonas orientadas al comercio minorista y mayorista de influencia urbana:

a) Espacio que rodea la zona comercial de Maipú t que se extiende hasta las calles Civil-Barcala-F.C.Gral.San Martín, Tropero Sosa, Pellegrini, Monte Líbano, Ozamis, Palma, y 20 de Junio hasta Emilio Civit.

b) espacio adyacente a la Zona Comercial de General Gutiérrez comprendido entre las siguientes calles: Sarmiento-Morón, Independencia, Carril Gómez y R.S.,Peña.

c) Calle Sarmiento de General Gutiérrez, entre 9 d Julio al Oeste hasta Maza al Este.

d) Calle 6 de Setiembre de General Gutiérrez, entre Ozamis al Este y Maza al Oeste.

e) Carril Ozamis, entre 6 de Setiembre-Uriburu (General Gutierrez y Barcala-Civit, Maipú; y entre Palma-Monte Líbano hasta Videla Castillo (Maipú).

f) Calle Rivadavia, de Maipú, entre 20 de Junio al Este y Maza al Oeste.

g) Calle Palma, de Maipú, entre 20 de Junio al Este y Maza al Oeste.

- h) Franja del Carril Nacional, Ruta N° 7, en Rodeo del Medio, entre Pueyrredon al Este y Mariano Moreno al Oeste.
- i) Carril Nacional, Ruta N°7, en Rodeo del Medio, al Este de la Zona Comercial hasta su bifurcación en cien (100) metros, tanto hacia la calle Los Baños como en su continuación hacia el S.E.

II. Zonas orientadas al comercio mayorista de influencia zonal o regional y urbana;

- a) Callo Sarratea, de General Gutiérrez, entre Alsina y calle Proyectada al Norte del Barrio Scordo en el Sector Norte, y Moron-Sarmiento al Sur.
- b) Morón, de General Gutiérrez, entre Liniers al Este y Sarratea al Oeste,
- c) Carril Gómez, de General Gutiérrez, entre A. Condarco al Este y Maza al Oeste.
- d) Variante Hipólito Yrigoyen. de General Gutiérrez, excluido el Barrio Don Octavio.
- o) Carril Maza, desde Gómez - Cazanave de General Gutiérrez, hasta Videla Castillo de Maipú.

V.6.3. ZONA RESIDENCIAL

GENERAL GUTIERREZ

- a) Área comprendida entre las calles; Dorrego, Ferrocarril General Manuel Belgrano, Alsina hasta Coronel A. Day, Proyectada entre A. Day y Sarmiento, Sarmiento, Base Esperanza, Capitán de Fragata C. H. Moyano, Teniente Coronel; Sebastián Olivera, Variante H. Yrigoyen (se incluye el Barrio Don Octavio), 9 de Julio, Alsina y Urquiza hasta Dorrego.

MAIPÚ

- b) Espacio limitado por las calles Juan B. Justo, Maza (excluidos las propiedades frentistas) calle proyectada al Sur del Barrio Canciller y Ferrocarril General Manuel Belgrano.
- c) Área delimitada por las calles; M. Belgrano, P. Vera, Vergara, 20 de Junio (excluidas las propiedades frentistas), Palma, excluidas las propiedades frentistas) y Maza (excluidas las propiedades frentistas) hasta M. Belgrano.
- d) Comprende el área limitada por las calles Monte Líbano (excluidas las propiedades frentistas), J. M. Irusta, 25 de Mayo y Ozamis (excluidas las propiedades frentistas) hasta Monte Líbano.

V.6.4 ZONA RESIDENCIAL MIXTA;

Comprende el resto de las áreas de Maipú, General Gutiérrez limitadas por las zonas Comercial Mixta I, Comercial Mixta II y residencial, que se encuentran dentro del radio urbano.

V.6.5 CENTROS URBANOS DE SERVICIOS RURALES;

V.6.5.1. RODEO DEL MEDIO

Centro urbano limitado por el Carril Nacional-Ruta N°7, desde Mariano Moreno hasta 500 metros al Este de calle Rufino Ortega, calle Rufino Ortega, Ferrocarril General San Martín-Lencinas, calles Sarmiento y Mariano Moreno.

V.6.5.2 CENTROS URBANOS DE SERVICIOS RURALES;

Centro urbano limitado por las calles Mariano Moreno, Alvarez, Ferrocarril General San Martín y Ceballos hasta Mariano Moreno.

V.6.5.3. SAN ROQUE

Área comprendida por la calle Rufino Loyera y su prolongación, Lamadrid, 9 de Julio, 12 de Octubre, 25 de Mayo, Antiguo-Carril Nacional-Ruta Provincial N° 8 hasta su intersección con Lamadrid, Ferrocarril General San Martín, calle San Pedro hasta Rufino Layera,

V.6.5.4. TRES ESQUINAS

Comprende las propiedades frentistas de Videla Aranda (a lo largo de 750 m, al Oeste de la intersección con Pescara y 250 m. al Este de la misma), incluyendo el loteo Antonietti y las propiedades frentistas de calle Pescara (300 m. al Norte de la intersección con Videla Arando y 200 m al Sur de la misma).

V.6.5.5 BARRANCAS

Núcleo que comprende el espacio limitado por las calles Del Alto (desde calle Nueva hasta Munives), Munives, La Capilla Simonovich hasta Burgoa.

V.6.6 ZONAS ESPECIALES (Barrios)

Se consideran como Zonas Especiales (Barrios) a aquellas de residencia permanente, de superficie limitada y físicamente no integradas al radio urbano. Los barrios categorizados como Zonas Especiales son los siguientes:

- a) MAIPU; Francisco Nacif y Miranda-Carreño y Altamore.
- b) COQUIMBITO: Correa y Copparoni, Elias Sanchez, Cavagnaro, Peñafior, Castañeda, Tropero Sosa, Villa Pilita.
- c) RUSELL: Nerviani, Ton-Fuad, Scala.
- d) CRUZ DE PIEDRA: Agro-Andina, Visan, Céspedes, Clement.
- e) FRAY LUIS BELTRÁN: Cooperativa de Vivienda Fray Luis Beltrán.
- f) SAN ROQUE: Flores.

V.6 .7. ZONA LINEAL DE SERVICIOS RURALES:

-

Desarrollo urbano a lo largo de ejes fundamentales de comunicación, que presta servicios al entorno rural.

Se distinguen como Zona. Lineal de Servicios Rurales, las propiedades frentistas de las siguientes arterias:

- a) Carril Ozamis (Maipu-Russell, Cruz de Piedra) desde Videla Castillo hasta V. Aranda.
- b) Espejo (Russell) desde Ozamis hasta Pescara.
- c) Cruz Videla (Cruz de Piedra) desde Ozamis hasta Laprida.
- d) Videla Aranda (Cruz de Piedra) desde Ozamis, Laprida, Videla Aranda hasta el Barrio Antonietti.
- e) Calle nueva (Cruz de Piedra) desde Videla Aranda hasta Ferrocarril General San Martín.
- f) Urquiza (Coquimbito) desde Monteagudo hasta el Carril Moreno.
- g) Tropero Sosa (Coquimbito) desde Barcala (Maipu) hasta Castro Barros.
- h) Franja de 3.000 metros sobre el Carril Barrancas. La misma se localiza a partir de los 3.000 metros al Este de la intersección del Carril Barrancas y la Calle Simonovich.

V.6.8. ZONA INDUSTRIAL

Abarca el espacio delimitado por las calles San Francisco del Monte, Belgrano, Dorrego, Canal Pescara, prolongación de Montecaseros, Sarratea, Alsina (incluidos ambos frentes hasta 150 m de profundidad en el costado sur, Ferrocarril General Manuel Belgrano, Dorrego, Urquiza, Alsina, Laprida hasta San Francisco del Monte.

V.6.9 ZONA DE RESERVA RESIDENCIAL MIXTA ESPECIAL

- a) Espacio limitado por el Acceso Este-Ruta N°7, calle Cervantes, Carril Nacional - Ruta N°7, Los Baños, Ferrocarril General Manuel Belgrano, calle Proyectada, Carril Nacional ruta N°7 (exceptuando las propiedades frentistas del Carril correspondientes al centro urbano, y una franja de 100 metros de ancho al Oeste del mismo correspondiente a la zona de extensión urbana inmediata a partir de Pueyrredón.
- b) Franja que se extiende entre el acceso Este-Ruta N° 7 ,hasta 300 metros al oeste de la calle San Pedro, zona de extensión urbana inmediata, Carril Nacional-Ruta N°7, y Ortega hasta el Acceso Este.

V.6.10. -ZONA DE RESERVA RESIDENCIAL ESPECIAL

a) Dos franjas de 200 metros de ancho cada una, una al Norte y otra al Sur de la Ruta Provincial N°10, Maipú, entre el límite departamental y el Carril Maza.

V.6.11. ZONA DE RESERVA INDUSTRIAL

COQUIMBITO

- a) Espacio comprendido entre las calles: Dorrego, Belgrano, Morón, Línea imaginaria (a 200 metros al Este de Urquiza) entre Monteagudo y Morón, Monteagudo, línea imaginaria (a 500 m el Oeste de Urquiza; entre Monteagudo y Morón, Morón, Canal Pescara hasta Dorrego.

GENERAL ORTEGA-RODEO DEL MEDIO

b) Espacio comprendido entre el Carril Nacional-Ruta N°7, Acceso Este-Ruta N°7, Calle Serpa, Ferrocarril General San Martín, calle Ortega hasta el Carril Nacional Ruta N°7.

FRAY LUIS BELTRAN:

- c) Área limitada por las calles Aura, prolongación de Sarmiento, Sarmiento, Canal San Martín, Calle Santa Clara, Acceso Este-Ruta N°7, Carril Los Alamos hasta Aura.
- d) Dos franjas de 100 metros de ancho cada una, una al Norte y otra al Sur de la calle P.Molina (Ruta Provincial N°60) entre Urquiza y Belgrano.

RUSELL:

- e) Dos franjas de 100 metros de ancho cada una, una al Norte y otra al Sur de la calle P.Molina (Ruta Provincial N° 60) entre Urquiza y Belgrano.

SAN ROQUE

- f) Espacio que se extiende 1.800 metros al Norte del Acceso Este-Ruta N° 7, Lamadrid, La Gata, y hasta 600 m al Oeste de la calle San Pedro.

BARRANCAS

- g) Espacio ubicado entre el Río Mendoza; línea imaginaria perpendicular al Carril Barrancas, entre el Río Mendoza y el mencionado carril; Carril Barrancas desde el puente sobre el Río Mendoza (conexión calle Pescara-Carril Barrancas) 4.000 metros al Este.

V.6.12 . ZONA DE EXTENSIÓN URBANA INMEDIATA

MAIPÚ

- a) Espacio comprendido entre prolongación de Rivadavia, Maza, Palma y Ferrocarril General Manuel Belgrano hasta prolongación de Rivadavia.
- b) Sector comprendido entre Palma, Ozamis, 25 de Mayo y Maza hasta Palma.

RODEO DEL MEDIO

- c) Al Oeste del centro urbano de Rodeo del Medio, franjas de 100 m de ancho cada una, a uno y otro lado del Carril Nacional-Ruta N° 7, hasta el Ferrocarril General San Martín d) Al Este del centro urbano de Rodeo del Medio, franja de 250 metros de ancho al Norte del Carril Nacional-Ruta N°7, lado Noroeste del Carril Los Baños, hasta el Ferrocarril General San Martín; y otra franja de 250 metros de ancho al Sur del Carril Nacional-Ruta N°7.

FRAY LUIS BELTRÁN

- d) Espacio comprendido entre Acceso Este-Ruta N°7, Mariano Moreno y Del Bajo hasta Acceso Este-ruta N°7.

SAN ROQUE

- f) Franja de 100 metros de ancho sobre el Carril Nacional-Ruta N° 7, que se extiende al Oeste de la calle San Pedro en 800 metros.

V.6.13. ZONA DE EXTENSIÓN URBANA MEDIATA

General Gutiérrez

- a) Espacio limitado por el Carril Sarmiento, Variante Hipólito Yrigóyen (excluido el barrio Don Octavio), Alta Italia, Rawson, Terrado hasta Sarmiento.
- b) Sector delimitado por las siguientes calles; prolongación de Monteagudo, Canal Pescara, F.C. General San Martín, A. Condarco, Gomez, Liniers, Morón, Sarratea hasta prolongación de Monteagudo.

Maipú

- c) Espacio comprendido entre Boedo, Barcala, T. Sosa y Ferrocarril General San Martín hasta la intersección con Boedo.
- d) Espacio limitado por las calles 25 de Mayo, Ferrocarril General San Martín, V. Castillo y Maza hasta 25 de Mayo.

Rodeo del Medio

- e) Espacio ubicado al Noreste del centro urbano; se extiende al Sur del Ferrocarril General Manuel Belgrano, limita con la zona de Extensión Urbana Inmediata y la zona de Reserva Residencial Mixta Especial.
- f) Sector al Sureste del centro urbano que se encuentra entre la zona de Extensión Urbana Inmediata, Carril Nacional, Ruta N°7, Ferrocarril General San Martín y Rufino Ortega.

Fray Luis Beltrán

- g) Espacio comprendido entre Acceso Este-Ruta N°7, calle Del Bajo, Carril Nacional- Ruta N°7, Cervantes hasta Acceso Este.
- h) Área delimitada por el Acceso Este-RutaN° 7, calle Ortega, Canal San Martín, Carril Nacional-Ruta N°7 y A. Alvarez hasta Acceso Este.

San Roque

- i) Sector ubicado entre calle La Gata, Lamadrid, Rufino Layera y su prolongación, San Pedro, calle Proyectada, Rivadavia hasta Acceso Este.

MENDOZA

V.6.14. PARQUE

- a) Parque General Ortega (Rodeo del Medio).
- b) Parque Chachingo (Cruz de Piedra).
- c) Dos franjas protección verde autopista Ruta Provincial N°10 (Maipú) de 40 metros de ancho cada una, y a uno y otro lado de esta Ruta.
- d) Franja verde de 20 metros de ancho al Oeste del Carril Maza entre calle Proyectada al Sur del Barrio Canciller y prolongación de Rivadavia.

V.6.15. ZONA ECOLÓGICA NATURAL

Área de la Cerrillada de Lunlunta.

V.6.16. ZONA RURAL

El resto del territorio departamental.

V.6.17 DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

A los efectos de la aplicación de estas normas, se clasifican los usos en:

V.7.1. RESIDENCIAL;

Vivienda individual, vivienda colectiva, hoteles, moteles, y residenciales, internados.

V.7.2. Enseñanza Pública y Privada:

Escuelas primarias, Jardines de Infantes, Escuelas Especiales y/o Técnicas, Escuelas Secundarias, Academias y/ o Institutos, Escuelas de Seguridad y de Orden Público, Enseñanza Universitaria (Laboratorios, facultades, institutos).

V.7.3 . Asistencia Pública y Privada:

Edificios asistenciales sin internación.

Edificios asistenciales con internación hasta 10 camas.

Edificios asistenciales con internación de 10 a 100 camas.

Edificios asistenciales con internación de más de 100 camas.

V.7.4, Seguridad:

Centrales de policía, seccionales, destacamentos, bomberos.

V.7.5. Cultura:

Bibliotecas, museos de arte, museos especiales, salas de exposición, auditorios, asociaciones culturales.

V.7.6. Deportes:

Gimnasios públicos y privados, clubes (instalaciones deportivas).

V.7.7. Esparcimientos:

Clubes sociales, cines teatros, boites y cabarets, restaurantes y confiterías, circos, parques de diversiones.

V.7.8. Cultos:

Parroquias, iglesias, capillas, otros cultos.

V.7.9. Oficinas Publicas o Privadas, Entidades Financieras:

Oficinas nacionales, oficinas provinciales, oficinas municipales, oficinas especiales, consulados, agencias de turismo, oficinas privadas (comerciales, financieras, profesionales, bancos, cajas de ahorro, instituciones especiales de crédito, asociaciones de comercio e industria).

V.7.10. Servicios;

Estaciones de servicio, gomerías de servicios, garages colectivos, garages individuales, estacionamientos, tintorerías, talleres mecánicos, talleres de chapería de automotores y similares.

V.7.11. Industrias Grupo I;

Características; Molestas, nocivas, peligrosas,

- a) Mataderos, frigoríficos, carnes conservadas, embutidos, fiambres, grasas, comestibles, y productos afines, fabricas de aceite.

Envases y conservación de frutas y legumbres, refinerías de productos alimenticios, fábricas de dulces, mermeladas y jaleas, deshidratación de verduras y frutas.

Saladeros, curdiderías, cueros y pioles.

Industrias del vidrio.

Fabricas de oxígeno, anhídrido carbónico, fósforos, carburo de calcio o similares.

Elaboración de ácidos, bases y sales. Alcohol, destilación.

Productos pirotécnicos.

Gases comprimidos y licuados derivados del petróleo y del carbón,

Fabricación de fungicidas o insecticidas.

Fabricación de pinturas, barnices, etc,

Grasas animales no comestibles, trituración de huesos.

Fabrica de jabones, excepto de tocador.

Fabrica de betunes, pastas y preparaciones similares para conservar cueros.

Fabrica de cueros para lustrar.

Destilerías de petróleo, derivados del petróleo, almacenaje y fraccionamiento de gases, industrias químicas en general, carburo de calcio.

Moliendas de minerales, cales, cemento.

Marmolerías, fábricas de mosaicos, cerámicas en gran escala.

Fundiciones, altos hornos.
Resinas lácteas, fábricas de ricota, yoghurt, crema, quesos y manteca.
Bodegas, cerveza, sidra o similares, molienda de cereales, elaboración de alimentos balanceados para animales y aves de corral.
Carpinterías: Obra blanca (puertas, ventanas, etc.) parquet para pisos, placas de fibras o virutas de madera prensadas, tinglados.
Fabricas de cajones para envase y embalaje, fabricas de cubas, barriles, etc.,
Tornaría de maderas.
Carpintería metálica.
Industrias de papelería y corcho.
Fabricas de abrasivos para metales.
Fabricas de agua lavandina. .
Ladrillos de maquina, tejas, baldosas y caños, blocks.
Grandes talleres metalúrgicos, centrales termoeléctricas.
Fabricación de envases de hojalata y de chapa de hierro,
Niquelado, cromado, plateado, esmaltado, efectuado sobre metales.
Fabricas de producto alimenticios, dulces, mermeladas, jaleas y frutas envasadas de reducidas dimensiones y de producción limitada.
Marmolerías y fabricas de mosaicos de reducidas dimensiones y producción limitada.
c) Hornos de ladrillos comunes y polvo de ladrillo, molienda de minerales.
Aserraderos.

V.7.11.1 INDUSTRIAS GRUPO II

Características; Comprende las industrias que caracterizadas por su relación directa con la ciudad, deben ser inocuas o de molestias corregibles y se clasifican en:

- a) Fabricación de licores y bebidas alcohólicas de producción limitada, bebidas sin alcohol, aguas gaseosas, molienda de especias.
Herrería artística,- fabricación de muebles, fabricación de artículos decorativos, laboratorios químicos medicinales, imprentas y litografías, industria del papel, rectificación de motores, fabricación de baterías para automotores y reparación de las mismas, pulido y otros trabajos en vidrio.
- b) Industrias de equipamiento y afines:
Fábricas de artículos de vestir y de indumentaria en general.
Fabricación de calzado, tapicerías de muebles, ropa para cama y mantelería, velas y carpas, toldos y demás artículos de lona, colchones y artículos afines.
Confección de artículos de pieles, cueros y gamuzas.

V.7.11.1 INDUSTRIAS GRUPO III

Comprende únicamente aquellas industrias inocuas de influencia en el barrio como:

Talleres artesanales, arreglo de objetos, composturas de calzados, confección de prendas de vestir, panaderías, confiterías, fábricas de helados, fábricas de pizzas y empanadas, pastas, emparedados, letreros y anuncios de propagandas, luminosos o no, fabricación de joyas, fabricación de pelucas y productos afines, etc.

V.7.11.2. COMERCIO

Se establecen los siguientes grupos;

V.7.12.1. Grupo 1: Mayoristas de influencia zonal o regional, combustibles sólidos (carbón, leña, etc.) minerales metalíferos, petróleo y sus derivados (menos estaciones de servicios), alimento para ganado (pasto, cereales, etc.) paja, rollizos, madera en general, ganado en pie, cerdos, aves, otros animales de consumo, lana sucia, algodón en rama, cueros salados,

V.7.12.2. Grupo 2: Mayoristas de influencia urbana, aceites, azúcar, cerveza, bebidas alcohólicas y sin alcohol, embutidos, fiambres, alimentos para aves, ferretería industrial, productos químicos, artículos de caucho, materiales de construcción, maquinarias agrícolas o para la producción industrial.

V.7.12.3. Grupo 3: Comercio minorista de influencia ciudadana;

- a) Automotores, maquinarias industriales, repuestos de automotores y de maquinarias industriales, gomerías, ferreterías.
- b) Comercios en general: tiendas y artículos de vestir, librerías y papelerías, farmacias y perfumerías, artículos musicales y de arte, artículos para el hogar, mueblerías (ventas), agencias de loterías, instrumentos de precisión y ópticas, óptica, indumentaria en general, artículos de cuero, joyerías, relojerías, bombonerías.

Para la clasificación de otros usos no explícitamente enunciados en la presente reglamentación, se aplicaran criterios de analogía con los existentes.

La Municipalidad exigirá a los propietarios de instalaciones que produzcan ruidos, olores, emanaciones y/u otras causas de perturbación, dispongan de los medios necesarios a fin de aislarlas cuando el área en las cuales están emplazadas, sean de usos que así lo requieran, en un todo conforme a la Ordenanza General N° 37 de la Dirección General de Asuntos Municipales, del 17 de marzo de 1980.

La Municipalidad fijará los plazos para el levantamiento de aquellas industrias o servicios cuyas características sean tales que produzcan interferencias con los usos establecidos en zonas en las cuales están emplazadas, cuando estas sean difíciles de subsanar o cuando el adelanto edilicio de las zonas así lo exija.

V.8. DEL FACTOR DE OCUPACIÓN SEGÚN LOS USOS:

V.8.1. Factor de ocupación:

Se considera como tal al número teórico de personas que se estima puede colocarse en un local según su uso o destino, en las proporciones de una persona por el número de metros cuadrados que a continuación se detalla.

A los efectos previstos por estas normas, el número de ocupantes de un edificio, que contenga dos o más locales de distinto factor de ocupación se determinara en forma acumulativa, aplicando el factor correspondiente a cada uno de ellos.

Uso o destino

m²por persona

V.8.1.1. Edificios para residencia:

- a) Hoteles y hosterías 13 m²/persona
- b) Residenciales 10 m²/persona
- c) Viviendas colectivas 13 m²/persona
- d) Viviendas aisladas 15 m²/persona

V.8.1.2. Edificios asistenciales:

- a) Clínicas, sanatorios, internados 8 m²/persona
- b) Baños públicos 8 m²/persona

V.8.1.3 Edificios de carácter cultural:

- a) Bibliotecas 8 m²/persona
- b) Museos 8 m²/persona
- c) Auditorios 1 m²/persona
- d) Exposiciones 4 m²/persona

V.8.1.4. Edificios para reuniones de carácter deportivo:

- a) Sede social clubes 5 m²/persona
- b) Gimnasio, pista de patinaje 5 m²/persona
- c) Sala de billar, bochas, bolos 5 m²/persona

V.8.1.5. Edificios para reuniones y esparcimiento

- a) Restaurantes 4 m²/persona
- b) Confiterías 4 m²/persona
- c) Clubes nocturnos 4 m²/persona

V.8.1.6. Edificios para reuniones de carácter público

- a) salas de baile, fiestas, asambleas 1 m²/persona
- b) Templos 2 m²/persona
- c) Salas de espectáculos c/ asientos fijos individuales 1 m²/persona
- con asientos corridos 0.90 m²/persona

V.8.1.7. Edificios mercantiles:

- a) Oficinas 9 m²/ persona
- b) Bancos, cooperativas 9 m²/persona

V.8.1.8. Edificios industriales:

Superficie por persona, propuesta por el industrial según el tipo de industria. Cuando son se especifique será de: 15 m²/persona

V.8.1.9. Edificios comerciales:

- | | |
|-------------------------------|---------------------------|
| a) Grandes tiendas económicas | 2 m ² /persona |
| b) Mercados, ferias | 4 m ² /persona |
| c) Tiendas, bazares, etc. | 3 m ² /persona |

La superficie del local se medirá con exclusión de muros y espacios secundarios como ser baños, vestuarios y circulaciones de uso general del edificio.

En el caso de edificios con ocupación mixta, tales como hoteles, que ofrezcan servicios de restaurantes y otros, para ser usados por personas que no forman la población normal del edificio, se acumula el número de personas según el factor de ocupación de cada uso o destino.

V.8.2 RELACIÓN DE OCUPACIÓN DE LAS AREAS Y DE LA SUPERFICIE CUBIERTA

S.O. Superficie de Ocupación:

Es la superficie máxima del predio que se puede ocupar con construcción. Para los predios en esquina y/o cuando se trate de edificios especiales como: salas de espectáculos, museos o usos afines, se permitirá la utilización total del área.

S.P. Superficie de Proyecto:

Es la superficie mínima obligatoria que deberá proyectarse par su inmediata o futura construcción.

S.C. Superficie de Construcción:

Es la superficie mínima obligatorio de construcción necesaria para que se permita su habilitación.

De las zonas

- | | |
|----------------|---|
| Z.C. | Es la zona comercial establecida en V.6.1. |
| Z.C.M. | Es la zona comercial mixta I y II establecida en V.6.2 |
| Z.R. | Es la zona residencial establecida en V.6.3 |
| Z.R.M. | Es la zona residencial mixta establecida en V.6.4 |
| Z.C.U. de S.R. | Es la zona de centros urbanos de servicios rurales establecida en V.6.5 |
| Z.L. de S.R. | Es la zona lineal de servicios rurales establecida en V.6.7 |
| Z.Re.R.M.E. | Es la zona de reserva residencial mixta especial establecida en V.6.7. |
| Z.Re.R.E. | Es la zona de reserva residencial especial establecida en V.6.10 |

RELACIÓN DE OCUPACIÓN DE LAS AREAS Y DE LA SUPERFICIE CUBIERTA

| | Z.C | Z.C.M. | Z.R. | Z.R.M. | Z.R.M.Z. | Z.I. |
|------|-------|--------|-------|--------|----------|------|
| S.O. | 90% | 80% | 80% | 80% | 40% | 70% |
| S.C. | 0.4SL | 0.3SL | 0.2SL | 0.2SL | | |

V.9. DE LOS USOS PERMITIDOS EN CADA ZONA

V.9.1. Los usos permitidos en las diferentes zonas en sus construcciones y/o predios, deberán ajustarse a las disposiciones con-forme a planilla adjunta.

V.9.2. Los usos permitidos en las zonas especiales (barrios) serán los siguientes:

MAIPÚ

Barrios. Francisco Nacif: residencial mixta.
Miranda, Carreño y Altamore: residencial mixta,

COQUIMBITO

| | |
|-------------------------------|--------------------|
| Barrios - Correa y Capparoni: | residencial mixta. |
| Elias Sánchez | residencial mixta. |
| Cavagnaro | residencial mixta. |
| Peñaflor | residencial |
| Castañeda | residencial mixta. |
| Tropero Sosa | residencial mixta. |

RUSELL

| | |
|------------|-------------|
| Barrios | |
| Nerviani | residencial |
| Ton - Fuad | residencial |
| Scala | residencial |

CRUZ DE PIEDRA

| | |
|---------------------|-------------------|
| Barrios Agro Andina | |
| Visani | residencial mixta |
| Céspedes | residencial mixta |
| Clement | residencial mixta |

FRAY LUIS BELTRÁN

| | |
|---------------|-------------------|
| Barrio Flores | residencial mixta |
|---------------|-------------------|

V.9.3. los usos permitidos especificados en las zonas de extensión urbana inmediata serán los siguientes:

MAIPÚ

En los espacios especificados en el punto V.6.12. los usos permitidos serán los correspondientes a zona residencial (ver planilla adjunta).

RODEO DEL MEDIO, FRAY LUIS BELTRÁN Y SAN ROQUE

Las áreas de extensión urbana inmediata delimitadas en el punto V.6.12. tendrán los usos de una zona residencial mixta (ver planilla adjunta).

V.9.4. Los usos permitidos en las zonas de extensión urbana mediata serán los siguientes:

MAIPÚ-GENERAL GUTIERREZ

El espacio limitado al Norte por el Carril Sarmiento y la Variante H. Irigoyen, al Sur Rawson, al Este Alta Italia y al Oeste Terrada (V.6.13.) deberá ajustarse a los usos estipulados para las zonas residenciales.

El resto de los sectores delimitados en el punto V.6.13. tendrán los usos de una zona residencial (ver planilla adjunta).

RODEO DEL MEDIO, RAY LUIS BELTRÁN Y SAN ROQUE

En los espacios determinados en el punto V.6.13. correspondientes a la extensión urbana mediata de los centros de referencia, los usos permitidos serán los de una zona residencial mixta (ver planilla adjunta).

V.9.5. Carritos Bar

Queda prohibido la construcción, instalación y/o habilitación de carritos bar en la vía pública en todo el radio del Departamento de Maipú. El Departamento Ejecutivo autorizará la construcción y/o instalación de quioscos, hornos, parrillados, carritos-bar o similares o análogos con destino a la preparación o expendio de comidas y/o bebidas, que cumplan con las normas de este Código.

V.10 DE LA AILACIÓN DE LOS LOCALES

La Municipalidad exigirá a los propietarios de instalaciones que produzcan ruidos, olores, emanaciones y/u otras causas de perturbación, dispongan de los medios necesarios a fin de aislarlas, cuando el área en la cual están emplazadas sean de usos que así lo requieran.

V.11. DE LOS NUEVOS LOTEOS Y BARRIOS

Deberán ajustarse a lo establecido en la Ley N°4341 y posteriores, cuando no existan impedimentos de carácter urbanístico establecidos por los planes de ordenamiento y extensión urbana.

Artículo 2º- Los planos obrantes a fs. 44/51 del expediente N° 6721-d-79, forman parte de la presente ordenanza.

Artículo 3º- Exclúyase de la zonificación aprobada, el sector en discusión con la Municipalidad de Luján de Cuyo.

Artículo 4º- Comuníquese, publíquese y dése al Registro Municipal.