

MUNICIPALIDAD DE ESTEBAN ECHEVERRIA
INDICADORES URBANÍSTICOS SEGÚN ZONIFICACIÓN
CÓDIGO DE PLANEAMIENTO

ORD.Nº 1594/79 - 3337/89 - 8360/14 - 8833/17

ZONAS		FACTORES DE OCUPACION		FOT COMPL.	RETIROS			ALTURA MAXIMA	DENSIDAD hab/Ha.	PARCELA MINIMA (superficie y frente mínimo)	OBSERVACIONES
		FOS	FOT		FRENTE	FONDO	LATERAL				
AREA CENTRAL	AC-R2 Ord. 7675/2010	0.6	1.3		OPTATIVO	Según plancheta	$d = h/2$ min=5 mts. OPTATIVO	13.50	300	900 mts2. 30 mts.	
RESIDENCIAL	R2	0.6	1.3	Uso Mixto con comercio 20% Uso Exclusivo de comercio 60%	3	< 30 mts. Longitud del Predio: Retiro Optativo > 30 mts. Longitud del Predio: FONDO = $(L - 30)/2$	< 20 mts. optativo 20 a 30 mts. - 1 retiro - 4 mts. > 30 mts. - 2 retiros - 4 mts.	13.50	300	375 mts2. 15 mts.	Retiros de frente en predios en esquina Sup. < 200 m2-optativo, Sup. >200 m2 lado menor < 20 mts. 1 retiro de 3 mts. Sup.>200 m2 lado menor >20 mts. 2 retiros de 3 mts. Retiros de frente optativos no menores a 2 mts.
	R2 Ord. 8833/2017	0.6	1.6		3			13.50	500	375 mts2. 15 mts.	Ord. 8833/CD/2017 Art3º: R2- Para parcelas de frente mín. 20 m y sup. mínima 600 m2, la densidad máx. es de 800 hab/Ha
	R3	0.6	0.7		3			8.50	150	300 mts2. 12 mts.	
	R4a	0.5	0.6		3			8.50	150	300 mts2. 12 mts.	ARTÍCULO 3.3.2.4 de CPU FOT máximo 0,6 incluido lugar de estacionamiento de 3,5 m² por habitante o 15 m² por unidad de vivienda.
	R4b	0.4	0.5		3			8.50	130	600 mts2. 20 mts.	
	R4c	0.45	0.45		3			8.50	100	300 mts2. 12 mts.	
	R5	0.25	0.35	-	3			8.5	120	375 mts2. 15 mts.	ART 2.4.1.4 de CPU En zona R5 se orientará el comercio hacia concentraciones comerciales aceptando los valores de Centro Comercial C3. Mínimo 5 comercios
COMERCIAL	C 1	0.6	1.8 COM. 1.3 VIV.	-	OPTATIVO			13.50	650	600 mts2. 20 mts.	ART.2.1.2.4 de CPU Retiros
	C 1-A	0.6	1.8 COM. 1.3 VIV.	-	OPTATIVO			15.00	650	600 mts2. 20 mts.	
	C1-A Ord. 8833/2017	0.6	3.0 COM. 2.5 VIV.	-	OPTATIVO			21.00	650	600 mts2. 20 mts.	
	C 2	0.6	1.0 COM. 0.7 VIV.	-	OPTATIVO			8.50	150	375 mts2. 15 mts.	
	C 2 Ord. 8833/2017	0.6	2.5	-	OPTATIVO			13.50	500	375 mts2. 15 mts.	
	C 3	0.6	0.8 COM. 0.6 VIV.	-	OPTATIVO			8.50	150	300 mts2. 12 mts.	
	C 3 Ord. 8833/2017	0.6	1.8	-	OPTATIVO			13.5	300	375 mts2. 15 mts.	Ord. 8833/CD/2017 ART. 5, a) El Jagüel: calle Sgo. Cabral entre Talcahuano y Laccarra
RECREACION ESPARCIMIENTO	E1 -E2	Hasta 600 m2 0.40 > 600 m2 0.15	0.45 0.20	-	Hasta 600 m2 idem R > 600 m2 = 6 mts	Hasta 600 m2 idem R > 600 m2 = 20%	Hasta 600 m2 idem R > 600 m2 = 5 mts	8.50	70	600 mts2. 20 mts.	Predios Menores de 600 m2 de Sup. FOS 0.40 y FOT 0.45. Mayores de 600 m2 de Sup.FOS 0.15 y FOT 0.20
RESIDENCIAL EXTRA URBANA	REU 1	.03	0.6	-	6	6	2 retiros de 4m de Lado	8.50	150	600 mts2. 20 mts.	Según Ord. 8199/13 Densidad media bruta de viviendas: 17 x ha. (aplica en parcelas mayores a 4 ha.)
	REU 2	0.2	0.4	-	6	6	2 retiros de 4m de Lado	8.50	60	1000 mts2 -	Según Ord. 8199/13 Densidad media bruta de viviendas: 10 x ha.
INDUSTRIAL	I-2 (USO R)	0.5	0.6	-	6	15%	OPTATIVO	16	-	< 300 m²	El 40% de espacio libre puede tener elementos cubiertos no cubiertos (Estacionamiento) ARTÍCULO 3.3.8 de CPU Retiros de frente en esquina en I1- I2 Sup.< 200m2- optativo Sup > 200 m2 lado menor <20 m 1 retiro de 6 m Sup > 200 m2 lado menor >20 m
		0.5	0.6	-	6	25%	OPTATIVO	16	-	Hasta 600 m²	
		> 600 m2 a 1000 m2 0.5	0.6	-	10	25%	1 retiro de 6 m	16	-	> 600 m² a 1000 m²	
	0.5	0.6	-	10	25%	2 retiros de 6m c/u	16	-	> 1000 m²		
	I-1, I2 (USO I)	0.5	0.6	-	6	6	OPTATIVO	16	-	Hasta 600 m²	
		0.5	0.6	-	10	6	1 retiro de 6 m	16	-	> 600 m² hasta 1000 m²	
0.5		0.6	-	10	6	2 retiros de 6 m c/u	16	-	> 1000 m²		
RURAL	r	-	-	-	-	-	8.50	-	Hasta 1 Km. del limite urbano-1ha. Hasta 2 Km. del limite urbano-5ha. A partir de 2 Km. del limite urbano-20ha.	Según modificatoria Ord. 3337/CD/89	