

Visto:

La necesidad de actualizar y consolidar el uso del suelo en sectores estratégicos del ejido urbano con el fin de promover el desarrollo económico local;

Y Considerando:

Que el área comprendida en la ZONA 1 Subzona 1cd/1 se sitúa en el corredor de la Ruta 5 al sur y posee características propicias para el desarrollo comercial, de servicios y depósitos;

Que es política del Municipio favorecer la inversión privada mediante la definición clara de normas urbanísticas que brinden seguridad jurídica y técnica a los emprendimientos;

Que la presente normativa establece condiciones que maximizan el aprovechamiento del suelo, habilitando el uso del 100% del Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.), eliminando retiros obligatorios y permitiendo una altura edificable adecuada;

Que tales disposiciones permitirán consolidar un polo de actividad económica sustentable y planificada, con impacto positivo en el empleo y la calidad urbana;

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE EMBALSE SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

Art. 1) .- INCORPÓRESE a la normativa urbanística vigente la **ficha de uso de suelo correspondiente a la ZONA 1 Subzona 1cd/1**, cuyo contenido forma parte integrante de la presente como Anexo I.

Art. 2) .- Determínese que las disposiciones de esta subzona se aplican a las siguientes áreas:

Calle Cabo 1º Huanca entre Calles Caseros y Calle Pública. Manzanas 345, 350 y 351.

Calle Héroes de Malvinas entre calles Romero Victorica y Calle Pública. Manzanas 167, 168, 169, 202 a 209 inclusive.

Solo se incluyen las **parcelas frentistas**.

Art. 3) .- Establécese para la ZONA 1 Subzona 1cd/1 las siguientes condiciones urbanísticas:

- **Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.):** 100%
- **Retiros:** No se exigen
- **Altura máxima:** 15 metros
- **Usos permitidos:** Gastronomía, administrativos, comercios en general, culturales y recreativos. Se permite Industria Tipo 1 exclusivamente.
- **Prohibiciones:** La excepción de la presente no son aplicables para complejos de cabañas, hoteles y similares.
- **EL PROFESIONAL DEBERA CONSULTAR EN DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS, EN CADA MANZANA LA COTA DE REFERENCIA QUE SE LE OTORGA.**

Art. 4) .- Los desarrollos dentro de esta subzona deberán contar con **servicios completos** y respetar las siguientes disposiciones particulares:

- Cercos divisorios: En mampostería revocada.
- Cumplimiento de la Ordenanza de Cartelería N° 976/2001.
- Revisión técnica de pendientes, veredas, conductos de humo, mantenimiento de fachadas, tanque de agua, distancias a líneas eléctricas, estacionamiento y sanitarios.

Toda construcción o emprendimiento en la zona deberá someterse a **evaluación municipal** en cuanto a sus características específicas, garantizando armonía con el entorno y cumplimiento normativo.

Art. 5) .- Comuníquese, Publíquese, dese al Registro Municipal y Archívese.

ORDENANZA N° 1822/2025.-

Fecha de Sesión: 21 de mayo de 2025.-

Promulgada por Decreto N° 90 /2025.-

Fecha: 22 de mayo 2025.-



Andrea E. Ochart
Secretaria HCD
MUNICIPALIDAD DE EMBALSE



SANDRA L. RIVAROLA
PRESIDENTA DEL
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE EMBALSE