

REFERENCIA	ZONA	URBANISMO				FRACCIONAMIENTO		USOS, FUNCIONES Y ACTIVIDADES		
		FOS	FOT	ALTURA MÁXIMA	RETIROS	ANCHO MÍNIMO	SUP. MÍNIMA	PERMITIDAS	COMPATIBLES CONDICIONADOS	NO CONFORMES
ZCen	Zona Central	70%	2	Planta Baja + 2 Pisos (Alt máx: 10,50 m)	S/ Retiro	10 m	250 m ²	Resid. Comercial. Pymes. Servicios. Turismo. Deportivo. Recreativo e Instituc.	Comercial grandes sup.	Rurales. Productivos e Industriales
ZcenA	Zona Central en Altura	70%	3,5	Planta Baja + 2 Pisos (Alt máx: 10,50 m) 3 Plantas + 3 Plantas adic. en forma de torre (Alt. Máx: 21,0 m)	S/retiro A partir de 3" planta retiro de 4,0 m a c/ E.M.	10 m	250 m ²	Resid baja y alta. Comercial. Pymes. Servicios. Turismo. Deportivo. Recreativo e Instituc.	Comercial grandes sup.	Rurales. Productivos e Industriales
ZCenR	Zona Central Residencial	70%	1,5	Planta Baja + 1 Piso superior (Alt máx: 7,00 m)	S/ Retiro	10 m	250 m ²	Resid. Comercial. Pymes. Servicios. Turismo. Instituc.	Deportivo. Recreativo. Comercios de grandes sup.	Rurales. Productivos e Industriales
ZComR1	Zona Comercial Residencial 1	80%	4	Equivalente a Planta Baja + 2 Pisos (Alt máx: 10,50 m) 3 Plantas + 7 Plantas adic. en forma de torre (Alt. Máx: 35 m)	S/retiro A partir de 3" planta retiro de 4,0 m a c/ E.M.	12 m	350 m ²	Comercial barrial y de gran sup. Pymes. Servicios. Talleres. Galpones. Residencial. Turismo. Instituc.	Recreativo. Deportivo	Rurales. Productivos e Industriales. Edificios de reunión bajo techo
ZComR2	Zona Comercial Residencial 2	80%	2	Planta Baja + 2 Pisos superiores (Alt máx: 10,50 m)	S/ Retiro	10 m	250 m ²	Comercial barrial y de gran sup. Pymes. Servicios. Talleres. Turismo. Residencial.	No detallado	Rurales. Productivos e Industriales. Edificios de reunión bajo techo
ZComR3	Zona Comercial Residencial 3	70%	1,5	Planta Baja + 1 Pisos superior (Alt máx: 7,00 m)	Frente: 2,50 m	12 m	350 m ²	Residencial y Comercial barrial	No detallado	Residenciales en altura. Comercios de gran escala. Talleres. Rurales. Productivos o Industriales. Edificios para reunión bajo techo
ZComRec4	Zona Comercial Recreativa 4	70%	1,5	Planta Baja + 2 Pisos (Alt máx: 10,50 m)	Frente: 1,50 m	12 m	300 m ²	Residencial. Comercial. Servicios. Deportivo y Recreativo	No detallado	Talleres. Rurales, productivos o Industriales. Edificios para reunión bajo techo
ZComServ5	Zona Comercial Servicios 5	70%	3	Equivalente a Planta Baja + 2 Pisos (Alt máx: 10,50 m) 3 Plantas + 3 Plantas adic. en forma de torre (Alt. Máx: 21 m)	Frente: 2,5 m Frente: 2,5 m y A partir de 3" planta retiro de 4,0 m a c/ E.M.	12 m	300 m ²	Residencial. Comercial barrial y de gran sup. Pymes. Servicios. Recreativo y Deportivo	No detallado	Rurales extensivos (cría animales y tambos). Talleres e Industrias. Edificios para reunión bajo techo
ZPCons	Zona Pericentral Consolidada	70%	1,5	Planta Baja + 1 Pisos superior (Alt máx: 7,00 m)	Sin Retiro	10 m	200 m ²	Residencial. Comercial barrial. Pymes. Talleres. Galpones. Servicios	Productivos intensivos	Rurales o Industriales. Edificios para reunión bajo techo
ZUrbProd1	Zona Urbana Productiva 1	70%	1,5	Altura máxima: 10,50 m	Frente: 2,50 m	10 m	200 m ²	Cond.Esp.: Cañada de los Castañones. Residencial. Hábitat Social. Comercial barrial. Pymes. Servicios. Deport. Recreat. Turist rural. Prod. Intensivo (viveros y simil). Equip. e Infra.	Talleres y Galpones con FOS máx. 60%	Rurales extensivos, industriales y monocultivos. Ganadería, tambos y extractivas
ZUrbProd2	Zona Urbana Productiva 2	70%	1,5	Altura máxima: 7,00 m	Frente: 2,50 m	10 m	250 m ²	Residencial. Hábitat Social. Comercial barrial. Pymes. Servicios. Deport. Recreat. Turístico. Prod. Intensivo (viveros y simil). Equip. e Infra.	Talleres y Galpones con FOS máx. 60%	Rurales extensivos, industriales y monocultivos. Ganadería, tambos y extractivas. Industrias bajo, medio y alto riesgo.
ZProdUrb1	Zona Productiva Urbana 1	60%	1,5	Altura máxima: 10,50 m	Frente: 3,0 m	20 m	500 m ²	Rural. Producción agroecológica y agricultura intensiva (viveros y simil). Preservación ambiental. Educación. Equip e Infra. Deportivo, recreativo y Turístico.	Condiciones Especiales: ZVP. RNA. Loteos ZR1 y ZR2. Loteos mixtos resid. Comercial. Talleres y servicios. Agropecuarias peq.escala.	Industriales. Desmontes vegetales. Usos rurales de ganadería, cría de animales, tambos, extractivas, talleres e industriales.
ZR1	Zona Residencial 1	70%	1,5	Residencial Planta Baja + 1 Pisos superior (Alt máx: 7,00 m)	Frente: 2,50 m	12 m	300 m ²	Residencial y Comercial barrial	Institucional, Recreativo y Deportivo	Residencias altura y comercios grandes sup. Rurales extensivos e intensivos. Prod. Ganadería, tambos, extractivas, talleres e industrias. Edificios de reunión bajo techo
ZR2	Zona Residencial 2	S/SubZ	S/SubZ	S/SubZ	S/SubZ	S/SubZ	S/SubZ	SubZona A,B,C y D: Residencial exclusivo. SubZona E: Residencial y Comercial barrial (Ord.Mun.2286/15). SubZona F: Residencial y Comercial barrial (Ord.Mun.942/2004).	No detallado	Comercios de mediana y gran superficie. Rural. Productivo, Talleres e Industriales. Edificios de reunión bajo techo
ZDUrb1	Zona Desarrollo Urbano 1	70%	4	S/Proy: Equivalente a Planta Baja + 2 Pisos (Alt máx: 10,50 m) S/Proy: 3 Plantas + 7 Plantas adic. en forma de torre (Alt. Máx: 35 m)	Frente: 3,0 m A partir de 3" p retiro de 4,0 m a c/ E.M. y 3,0 m Frente	S/Proy - Mín: 12 m	S/Proy - Mín: 300 m ²	Residencial. Comercial barrial y grandes superficies. Servicios. Turístico. Institucional. Recreativo. Deportivo. Oficinas y cocheras. Según proyectos urbanísticos.	Condición Especial (ZIAE. ZE. AVP). Explotaciones de agricultura intensiva o productivas preexistentes.	Rurales de ganadería y agricultura extensiva, cría de animales, tambos e industrias. Excepción: ZIAE existente.
ZDUrb2	Zona Desarrollo Urbano 2	70%	4	S/Proy: Equivalente a Planta Baja + 2 Pisos (Alt máx: 10,50 m) S/Proy: 3 Plantas + 7 Plantas adic. en forma de torre (Alt. Máx: 35 m)	Frente: 3,0 m A partir de 3" p retiro de 4,0 m a c/ E.M. y 3,0 m Frente	S/Proy - Mín: 12 m	S/Proy - Mín: 300 m ²	Residencial. Comercial barrial y grandes superficies. Servicios. Turístico. Institucional. Recreativo. Deportivo. Oficinas y cocheras. Según proyectos urbanísticos.	Condiciones especiales (RNA. ZVP. Ord.Mun 2880/19. Cañada de los Castañones). Explotaciones de agricultura intensiva o productivas preexistentes.	Rurales de ganadería y agricultura extensiva, cría de animales, tambos, extractivas, talleres e industrias.
ZCom1	Zona Comercial Industrial 1	70%	1,5	Altura Máxima: 21,00 m	Frente: 3,0 m Lateral: 1,5 m para Industrias. Adicionalmente, a partir de 10,50 m p retiro de 4,0 m a c/ EM y Fondo.	20 m	500 m ²	Comerciales mediana y gran sup. Pymes. Servicios. Talleres e Industrias de bajo y muy bajo riesgo. Recreativo. Deportivo. Edificios para reunión bajo techo.	Cond.Esp.: Cañada de los Castañones. Industriales impacto intermedio (sin procesos biológicos). Agricultura. Turístico. Autorizaciones transitorias o precarias de actividades agrícolas intensiva.	Rurales de ganadería, cría de animales, tambos y extractivas. Industriales de alto riesgo y/o procesos Biológicos. Residencial unifamiliar.
ZCom2 y 3	Zona Comercial Industrial 2 y 3	70%	1,5	Altura Máxima: 21,00 m	Frente: 3,0 m Lateral: 1,5 m para Industrias. Adicionalmente, a partir de 10,50 m p retiro de 4,0 m a c/ EM y Fondo.	25 m	750 m ²	Comerciales mediana y gran sup. Pymes. Servicios. Talleres e Industrias de riesgo intermedio, bajo y muy bajo. Recreativo. Deportivo. Edificios para reunión bajo techo.	Cond.Esp.: Cañada de los Castañones. Industriales impacto alto (sin procesos biológicos). Rural Agricultura extensiva e intensiva. Turístico. Autorizaciones transitorias o precarias de actividades agrícolas int. o extensiva.	Rurales de ganadería, cría de animales, tambos y extractivas. Industriales de alto riesgo y/o procesos Biológicos. Residencial unifamiliar.
ZCir	Zona Circunvalación y Ruta Nacional N°158	60%	1,5	Altura Máxima: 21,00 m	Frente: 5,0 m Lateral: 5,0 m	25 m	1250 m ²	Industrial riesgo alto e intermedio. Logístico. Comercial de grandes superficies. Pymes. Servicios. Rurales de ganadería y agricultura extensiva.	Turístico. Cría de animales y tambos.	Residencial. Recreativo. Deportivo
ZRur1	Zona Rural Intensiva de Pequeña Escala	50%	1,5	Altura Máxima: 21,00 m	Frente: 3,0 m Lateral: 1,5 m solo para lotes ≥ 20,0 m de ancho.	30 m	1500 m ²	Rural Agrícola productivo intensivo (viveros y simil). Infra urbana y Rural. Turística. Recreativo y Deportivo	Cond.Esp.: Cañada de los Castañones. Rurales de Agricultura extensiva. Industriales de bajo riesgo. Logísticos. Comerciales gran sup. Pymes y Servicios. Residenciales.	Industrias de riesgo medio y alto. Cría de animales y tambos.
ZRurE	Zona Rural Extensiva	50%	1,5	Altura Máxima: 21,00 m	Frente: 3,0 m Lateral: 1,5 m solo para lotes ≥ 20,0 m de ancho.	50 m	5000 m ²	Rural Agrícola prod. extensivo (maquinaria industrializada, cultivos, silos). Ganadería extensiva, cría de animales y tambos. Agric. Intensiva (viveros y simil). Infra urbana y Rural.	Cond.Esp.: Cañada de los Castañones, Canal de Desague Sur y ZVP. Turístico rural. Industrial riesgo alto y bajo. Logístico, talleres y galpones. Extractivas. Residencial rural. Cría intensiva animales.	Loteos residenciales
ZIAE	Zona Industrial Alimenticia Existente	60%	1,5	Altura máxima: 14,0 m	Frente: 3,0 m Lateral: 1,5 m	S/Zona Ady	S/Zona Ady	Zona Industrial Alimentaria Existente (ZIAE).	Cond. Esp.: Actividades preexistentes en zonas de uso de suelo no conforme y Uso de suelo industrial o asimilable. Normativa por actividad e impacto. Ampliaciones de uso industrial.	Residencial unifamiliar o multifamiliar
ZE	Zonas Especiales	60%	1,5	Altura Máxima: 10,50 m.	Frente: 3,0 m	12 m	300 m ²	Equipamientos Colectivos. Recreativo. Deportivo. Gastronómico. Turístico. Social (al aire libre y/o edificios institucionales). Infra urbana de saneamiento cloacal (Planta de tratamiento existente.)	Cond.Esp.: Cambio de uso y AVP. Residencial baja y media densidad. Comercio barrial. Servicios. Turístico. Según proyectos urbanísticos.	Rurales. Talleres. Industriales
RNA	Reserva Natural Autóctona	-	-	-	-	-	-	Área protegida Ord Mun. 2880/19. Reserva, conservación y preservación del paisaje, flora, fauna, suelos. Uso público. Educación ambiental e histórica. Recreación y turismo con impacto ambiental mínimo.	Cond. Esp.: Prohibido cambio de uso de suelo. Aviso de Proyecto y/o Evaluación de Impacto Ambiental. Educación ambiental e histórica. Recreación. Turismo.	Deforestación sin autorización de Plan de manejo y gestión de RNA
ZVP	Zona Verde Periurbana	-	-	-	-	-	-	Zona verde periurbana de preservación selectiva y uso condicionado. Conservación de suelo. Prod. Agroecológica (vivero, investigación y espacios comunitarios). Educación ambiental e histórica.	Cond. Esp.: Determinación Zona Ley Pcial. 9814, 6964 y 9164. Proyectos de uso colectivo social, turístico, recreativo y deportivo que respeten flora y fauna. Proyectos rurales, agropecuarias y producción que respeten flora y fauna nativa. Fraccionamientos de bajo impacto.	Deforestación sin autorización de Plan de manejo. Implantación de exóticas invasoras. Uso intensivo de suelo que degrade el recurso o ecosistema. Industrial, logística o comercial.
AVP	Área Verde Protegida	-	-	-	-	-	-	Área verde protegida de uso público. Recreativo de bajo impacto. Educación ambiental, ecológico e histórico. Infra ecológica. Recuperación, protección y restauración de flora y fauna nativa.	Cond. Esp.: Prohibido cambio de uso de suelo. Aviso de Proyecto y/o Evaluación de Impacto Ambiental. Determinación Zona Ley Pcial. 9814, 6964 y 9164. Espacios y edificaciones de educación ambiental, histórica, recreación y turismo (gastronomía, productos regionales y cafetería). Estaciones de interpretación ambiental. Restauración educativa/turística. Zona de amortiguación o humedales artificiales (ecológico/didáctico).	Residencial de cualquier tipo. Fraccionamientos, loteos, urbanizaciones o proyectos inmobiliarios. Obras hidráulicas. Movimientos de suelos. Prod. Agroquímicos. Plantación de especies exóticas.
ZParque	Zona Parque Hipólito Yrigoyen	-	-	-	-	-	-	Parque Urbano, hito vital y pulmón verde, patrimonio simbólico cultural de Villa Nueva. Usos al aire libre y edificios institucionales, educativos, deportivos y recreativos. Garantizar accesibilidad pública, universal y seguridad ciudadana.	Cond. Esp.: Prohibido cambio de uso de suelo. Turístico (gastronomía, productos regionales, cafetería y bares). Zona Ley Pcial. 6964. Propuestas de mejora para acceso público y libre en el marco de la preservación y conservación.	Residencial. Rural o industrial. Deforestaciones sin Plan de manejo y gestión