MUNICIPALIDAD DE 3 DE FEBRERO

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO

ORDENANZA 1788

Decreto 958/85 Decreto Provincial 5086/85

12-11-85

SECCIÓN I

OBJETIVOS PRINCIPIOS Y DEFINICIONES

1. OBJETO Y ÁMBITO DE SU APLICACIÓN

El objeto fundamental de las presentes normas es encausar convenientemente el desarrollo de la obra física promovida por la actividad privada sobre las unidades urbanas, formadas por las manzanas existentes con su correspondiente parcelamiento, como asimismo promover la obra pública hacia la dotación de los servicios públicos imprescindibles ya sea directamente desde el ámbito municipal ó gestionándolo ante los organismos pertinentes.

Este código tiene por objeto establecer las normas jurídicas que regularán urbanísticamente los usos, ocupación, subdivisión, y equipamiento del suelo.

1.1. OBJETIVOS

a) Asegurar la preservación y el mejoramiento del medio ambiente, mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio.

b) Orientar el desarrollo del partido dentro de una estructura física que determine la distribución de la edificación regulando su densidad de acuerdo con el carácter y funciones en cada distrito.

c) Regular la densidad del uso de las parcelas y determinar áreas de superficies libres envolvente de los edificios, tendiendo a la mayor liberación del suelo urbano.

d) Garantizar los requerimientos ambientales vinculados con la iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, visuales.

e) Regular la forma de subdivisión de las tierras en parcelas óptimas promoviendo específicamente el englobamiento.

f) Preservar áreas y sitios de interés natural, paisajístico, histórico, tradicional o arquitectónico, salvaguardando sus características.

g) La implementación de los mecanismos legales administrativos y económicos - financieros que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos a fin de asegurar que el proceso de ordenamiento y renovación urbana se lleve a cabo salvaguardando los intereses generales de la comunidad.

h) Evitar la ocupación del territorio que no presente condiciones adecuadas de saneamiento.

i) Preservar las áreas de interés potencial en las que aún no es posible determinar su destino.

j) Evitar el asentamiento de nuevos hechos físicos que pudieran provocar o agravar conflictos funcionales ó ambientales.

k) Deslindar las áreas de ocupación y uso unitario, ya definidas espontánea ó normativamente.

l) Deslindar las áreas de ocupación y uso mixto, cuyo destino definitivo sólo podrá establecerse en función de definiciones de nivel regional.

m) Deslindar las áreas prioritarias en lo referente a dotación de servicios públicos básicos.

1.2. DEFINICIONES DE TESTIMONIOS TÉCNICOS

1.2.1. SIGNIFICADO.

Los alcances de las principales expresiones en éstas Normas básicas son las siguientes:

- Uso predominante: Actividad a desarrollar con las máximas posibilidades de superficie cubierta y número de unidades y que constará con el estímulo de la acción oficial.

- Uso complementario: Actividad destinada a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes con limitación de superficie cubierta y número de unidades.

- Uso condicionado: Actividad inconveniente, pero que por constituir un hecho existente puede admitirse siempre que se adopten prevenciones para no afectar los requerimientos de los usos, predominantes y complementarios.

- Ocupación máxima del suelo: **FOS**: porcentaje de la superficie de parcela que puede ser ocupada por edificación.

- Superficie cubierta máxima: **FOT**: total edificable por parcela que resulta del producto de la superficie de parcela por un número índice determinado para cada zona.

- Altura máxima de edificación: Es la altura de la fachada, medida con respecto al punto más alto de la parcela.

- Servicios Públicos imprescindibles: Aquel sin el cual resulte imposible normal funcionamiento de la zona y cuya dotación corresponde ser promovida ó realizada desde la esfera oficial.

SECCIÓN II

NORMAS ADMINISTRATIVAS

2.1. CERTIFICADO URBANÍSTICO

2.1.1. FINALIDAD

Para usar una parcela, edificar, habilitar o instalar parte de ellos será obligatorio requerir este certificado.

2.1.2. SOLICITUD

La solicitud especificará:

a) Nombre y apellido del usuario.
b) Ubicación de la parcela
c) Medidas y superficie de la parcela
d) Superficie cubiertas máximas permitidas.
e) Especificaciones de la actividad a desarrollar.
f) Todo otro dato que la Dirección de Obras y Servicios considere necesario para la evaluación del uso que se busca desarrollar tales como número de operarios, potencia instalada expresamente en HP, boca de expendio y/o prestaciones de servicios al mayor o menor, especificación del tipo de producto que elabora o comercializa, determinación del área de mercado previsto en el corto y mediano plazo, etc.

2.1.3. TRÁMITE

La solicitud será considerada por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos (Dirección de Obras Privados), quién deberá requerir en caso necesario, el pronunciamiento previo de la autoridad de aplicación del régimen legal vigente, en el orden nacional y provincial en materia de promoción industrial.

2.1.4. RESOLUCIÓN Y OBLIGATORIEDAD

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos se expedirá dentro del término de 10 días a partir de la fecha de presentación de la solicitud, salvo en el caso de consulta previsto en el artículo 2.1.3. que será a partir del pronunciamiento o notificación de la autoridad del régimen legal vigente.

En caso de ser aprobada la solicitud, se extenderá el Certificado Urbanístico que deberá ser adjuntado como requisito indispensable en todo trámite de habilitación, instalación y expediente de obra.

2.1.5. RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO Y PROFESIONAL

La solicitud tiene carácter de Declaración Jurada y como tal se halla sujeta a las sanciones vigentes por falseamiento de datos, tergiversación y/u omisión.

En todos los casos serán responsables en forma solidaria el profesional actuante y el propietario.

2.1.6. VIGENCIA

El certificado de uso conforme y uso conforme consulta tendrá validez de 180 días corridos a partir de la fecha de su otorgamiento.

2.2. NORMAS PARTICULARES

2.2.1. CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

En la intervención que le compete a la Municipalidad previa a la venta de un predio, o transferencia se dejará constancia de la zonificación respectiva y/o de su condición de edificio o uso no conforme.

2.2.2. PARCELAS MAYORES DE 6000 m2

Cualquier propietario de una parcela cuya superficie exceda de los 6.000 m2, podrá requerir el dictado de normas urbanísticas particulares para la misma, las que serán elaboradas por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos - Dirección de Obras Privadas, en consecuencia con el objeto de éste Código y propuesta para su promulgación al Departamento Ejecutivo. En tales casos las normas a dictarse deberán impedir la subdivisión de dicha parcela y se podrá proponer un incremento del FOT y/o densidad neta máxima.

CERTIFICADO DE USO CONFORME Nº

FECHA DE CONFECCIÓN DIA MES AÑO VALIDEZ 180 DÍAS ZONIFICACIÓN

DATOS PARCELARIOS CROQUIS DE UBICACIÓN

DIRECCIÓN Nº
entre
y

LOCALIDAD
Superficie del terreno m2
Frente de Parcela m
Fondo de Parcela m

DATOS CATASTRALES
CIRC SECC MANZ. PARC. AGUA SI NO FOS.

CLOACA SI NO FOT.

CARÁCTER DE LA SOLICITUD

OBRA NUEVA AMPLIACIÓN HABILITACIÓN

OTROS (especificar)

DATOS DE LA ACTIVIDAD (SUPERFICIE INMUEBLE)…….. M2
SUPERFICIE EXISTENTE …….. M2
SUPERFICIE AMPLIACIÓN …….. M2
SUPERFICIE OBRA NUEVA …….. M2
SUPERFICIE TOTAL …….. M2

EN COMERCIO INDICAR CON DEPÓSITO SIN DEPÓSITO

ACTIVIDADES A DESARROLLAR

EXISTENTES YA HABILITADOS…….
……
PROYECTADO A HABILITAR……..
……
SERVICIOS

CANTIDAD DE INFLAMABLES O COMBUSTIBLES …….

INDUSTRIA Y COMERCIO EXPEDIENTE DE HABILITACIÓN

EXISTENTE AMPLIACIÓN TOTAL

CANTIDAD DE OPERARIOS

POTENCIA INSTALADA

RUBRO

PARA TERCEROS MAYORISTAS MINORISTAS

MATERIA PRIMA UTILIZADA

PROCESO DE FABRICACIÓN

EQUIPAMIENTO INDUSTRIAL

DESARROLLA ACTIVIDADES SI NO FECHA DE INICIACIÓN

DEPÓSITOS
CANTIDAD DE INFLAMABLES O COMBUSTIBLES ……..
CLASE
CARGA Y DESCARGA INTERNA SI NO

DECLARO bajo juramento que la información insertada en el certificado es auténtica y se corresponde en los hechos físicos y con el funcionamiento previsto para las actividades declaradas.

USUARIO……DNI…….
DOMICILIO……. Nº……T.E…….
FIRMA……..ACLARACIÓN……..
PROPIETARIO INMUEBLE……..DNI…….
DOMICILIO……..Nº……T.E.
FIRMA……...ACLARACIÓN…….

En mi carácter de profesional, certifico que los usos proyectados son conformes de acuerdo a las prescripciones del Código de Planeamiento Urbano, siendo exactos los datos contenidos en la Declaración bajo juramento, formuladas por el usuario, conforme a lo comprobado en el lugar.

FIRMA……..ACLARACIÓN……
DOMICILIO……..Nº……T.E……..
REGISTRO MUNICIPAL……DNI…….MAT. C.P.I……..

DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO O ZONIFICACIÓN

ZONA	CLASE
CONFORMA	NO CONFORMA
ART.	ART.
DEC.	DEC.

EN RAZÓN DE LO INFORMADO…….EL CERTIFICADO DE USO CONFORME DE ACUERDO A LO DETERMINADO EN ….….DEL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN.- EN LA CIUDAD DE CASEROS PARTIDO DE TRES DE FEBRERO…….DE…….-

SECCIÓN III

DE LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO – DE LAS CESIONES

3.1. PARCELAS Y ÁREAS URBANAS

3.1.2. DISPOSICIÓN DE LAS PARCELAS

Las parcelas se dispondrán de modo que los ejes laterales en cuanto sea posible, se hallen en ángulo recto con la L.M. o sigan el radio en los casos de curva.-

3.1.3. DIMENSIONAMIENTO DE ÁREAS URBANAS

a) Unidades rodeadas por calles: para subdividir sectores vinculados por fracciones amanzanadas en tres ó más de sus lados se seguirá la trama existente del tejido urbano.-

b) Para sectores a subdividir no comprendidos en el párrafo anterior, se tomará como lado mínimo sobre la vía de circulación secundaria (50) cincuenta metros y (150) ciento cincuenta sobre vías de circulación principal.
Se podrá adoptar el trazado de una ó más calles internas de penetración y retorno, preferentemente con acceso de una vía de circulación secundaria.

c) Queda prohibido el parcelamiento en terrenos del que resulten parcelas que no tengan acceso a vía pública.-

d) Sólo podrán subdividirse manzanas ó macizos existentes sin parcelar ó parcialmente parcelado en nuevas parcelas cuando se asegure a ésta dotación de agua potable y que la eliminación de excretos no contamine la fuente de aprovechamiento de agua.

3.1.4. DIMENSIONAMIENTO MÍNIMO DE PARCELAS

a) CASO GENERAL

Toda parcela resultante de una subdivisión no podrá ser menor de 300 m2. y deberá tener un frente mínimo de 12 m.
En todos los casos, la relación máxima entre ancho y fondo de la parcela no podrá ser inferior a un tercio y de acuerdo con lo establecido en el decreto 1549/83, reglamentario de la Ley 8912, para el inciso b).-

TABLA

	ANCHO MÍNIMO	SUP.MÁXIMA
200 Pers./ha.	12 m	300 m2
201 a 500 Pers./ha	15 m	375 m2
501 a 800 Pers./ha	20 m	600 m2
801 a 1500 Pers./ha	25 m	750 m2

Más de 1500 Pers./ha.	30 m	900 m2

En parcelas se esquinas, se considera ancho al lado menor medido hasta la intersección de las líneas municipales. Demás restricciones de acuerdo el artículo 3.1.4. inciso a).-

3.1.5. PREMIO POR ENGLOBAMIENTO DE PARCELA

En todos los distritos de zonificación, cuando por medio de englobamiento o redistribución parcelaria se configuren parcelas de superficies mayores de 900 m2, las parcelas que incrementen su superficie podrán aumentar en un 20% FOT básico.
Dicho incremento por englobamiento, se considerará comprendido dentro del 70% de premio fijados en el artículo 5.2.2. Así mismo, en el caso de premio por, englobamiento no será de aplicación simultánea el inciso a) del artículo 5.2.2.-

3.1.6. SEPARACIÓN DE FRACCIONES DE PARCELA – REDISTRIBUCIÓN Y ENGLOBAMIENTO DE PARCELAS.-

En subdivisiones que no impliquen cambio de uso, podrán aceptarse dimensiones inferiores a las establecidas anteriormente ya sean por englobamiento que permiten general parcelas con dimensiones más acordes con las establecidas por situaciones difícilmente reversibles, tales como invasión de linderos e incorporación de sobrantes.

3.1.7. Toda disposición no contemplada por éste Código, se regirá por las disposiciones de la Ley 8912 y sus modificaciones y decretos reglamentarios.

3.2. CESIONES:

5.8.2. Al crear ó ampliar núcleos urbanos, áreas y zonas, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al Estado Provincial las superficies destinadas a espacios verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público de acuerdo con los mínimos que a continuación se detallan.-

AMPLIACIONES ÁREAS URBANAS	ÁREAS VERDES	RESERVAS DE USO DE PÚBLICO
de hasta 2000 hab.	3,5 m2/hab.	1,0 m2/hab.
de 2001 a 3000 hab.	4,0 m2/hab.	1,0 m2/hab.
de 2001 a 3000 hab.	4,5 m2/hab.	1,0 m2/hab.
de 4001 a 5000 hab.	5,0 m2/hab.	1,5 m2/hab.

de más de 5000 hab.	6,0 m2/hab.	2,0 m2/hab.

En reestructuraciones dentro del área urbana, sigue los mismos índices del caso anterior sin superar el 10% de la superficie a subdividir para áreas verdes y el 4% para reservas de uso público

3.2.2. RESTRICCIONES

Por ninguna razón podrá modificarse el destino de las áreas verdes y libres públicas, pues constituyen bienes de dominio público del Estado, ni desafectarse para su transferencia a entidades o personas privadas salvo en caso de permutas por otros bienes de similares características que permitan satisfacer de mejor forma el destino establecido.

SECCION IV
NORMAS GENERALES – TEJIDO URBANO

4.1. ÁREAS DESCUBIERTAS ENTRE VOLUMEN

4.1.1. ESPACIO URBANO

Se denomina así al espacio aéreo abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación y ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos coadyuvantes del saneamiento ambiental.

4.1.1.1. FUNCIONES DEL ESPACIO URBANO

Los locales definidos en artículo 4.6.1. del Código de Edificación como de primera, tercera y quinta clase sólo podrán ventilar e iluminar al espacio urbano.

4.1.1.2. ESPACIO URBANO CONFORMACIÓN

Se considera como espacio urbano:

a) Al espacio comprendido entre la línea Municipal y el retiro obligatorio ó voluntario de la edificación.
b) El pulmón de la manzana
c) El espacio entre paramento lateral de los edificios de perímetro libre y las líneas divisorias del predio conectados directamente con el espacio de la vía pública y/o con el espacio libre de manzanas.
d) Los patios apendiculares que quedan incorporados a algunos de los espacios anteriormente numerados, los espacios urbanos serán considerados como tales a partir de la cota de la parcela, salvo en los casos especialmente previstos en cada distrito.
e) El espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo ó diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela será no menor de 6,00 m y deberá cumplir la relación R = h”/d”= 1,5 siendo h” la semisuma de las alturas de paramentos enfrentados y d” la distancia entre paramentos.

4.1.1.3. PATIOS APENDICULARES DEL ESPACIO URBANO

Se consideran extensiones del espacio urbano a aquellos patios apendiculares abiertos por un lado (a) de su planta a dicho espacio; la abertura (a) de unión con el espacio urbano deberá ser igual ó mayor, que dos veces la profundidad (p) del patio y no podrá ser inferior a 4.00 m.

4.1.2. PATIOS AUXILIARES

Se denominan así a las áreas descubiertas ubicadas entre los volúmenes constituidos en las parcelas, que por su dimensionamiento y ubicación no son aptas para conformar el espacio urbano, a tales patios pueden ventilar los locales de clases segunda y cuarta que se mencionan en el Código de Edificación artículo 4.6.1.1. Inciso b) y d).

4.1.2.1. DIMESIONAMIENTO DE LOS PATIOS AUXILIARES

Los lados y superficies de los patios auxiliares deberán ser dimensionados según la altura de los paramentos circundantes y el área descubierta de acuerdo a la siguiente relación:
RP = Relación patio = h/d = 5
h = altura de los paramentos
d = distancia entre paramentos enfrentados.

En ningún caso d`` podrá ser menor de 4,00 m; y deberá ser constante en toda altura del patio.
En caso de paramentos de diferentes alturas al valor de "h" será igual a la semisuma de las alturas de ambos paramentos.
La superficie mínima será S = d2, el lado mínimo del mismo obtenido según la relación Rp podrá reducirse hasta un 20 % no pudiendo ser menor de 4 m.
Se admitirá paramentos curvos siempre que respete la relación.

4.1.2.2. EXTENSIÓN APENDICULARES DE LOS PATIOS AUXILIARES

Se admitirán extensiones apendiculares en los patios auxiliares para proporcionar iluminación y ventilación natural de los locales mencionados en el artículo 4.1.2.
La abertura (c) de unión con el patio debe ser igual ó mayor a (2) veces la profundidad de las extensiones no podrán computarse para satisfacer la superficie mínima del patio auxiliar.

4.1.3. NORMAS COMUNES A TODAS LAS ÁREAS DESCUBIERTAS

4.1.3.1. FORMA DE MEDIR LAS ÀREAS DESCUBIERTAS:

Las áreas descubiertas se determinan con exclusión de la proyección horizontal de voladizos salientes no mayor de 0,40 m.-
En el caso que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra parcela, la medida de las distancias "d" se tomará desde la línea distante de 0,15 m. del eje divisorio entre las parcelas. Cuando en un área descubierta se ubique una escalera podrá incorporarse a la superficie cubierta hasta la altura de 2.20 m sobre el solado del área descubierta.

4.1.3.2. ARRANQUE DE LAS ÁREAS DESCUBIERTAS

a) El arranque del espacio urbano es un plazo horizontal virtual a nivel de la cota de la parcela.
b) El arranque de los patios auxiliares en un plano horizontal virtual a nivel piso del primer local que reciba iluminación y ventilación del patio auxiliar considerado.-

4.1.3.3. PROHIBICIONES RELATIVAS A LAS ÁREAS DESCUBIERTAS:

Las áreas descubiertas en las parcelas que constituyen espacio urbano resultante ó patios exteriores, no podrán cubrirse con elementos fijos ni claraboyas vidriadas corredizas.
Sólo se permitirán los toldos plegables de tela y metálicos.

4.2. EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS

4.2.1. CONDICIONES GENERALES

El tejido resultante de la construcción de edificios entre medianeras estará regulado por los parámetros que a continuación se detallan:

a) La relación entre la altura y la separación de la fachada principal con el eje de la calle.
b) La relación entre la altura y separación de las fachadas enfrentadas dentro de la misma parcela.
c) Los planos límites inclinados u horizontales que regulan las alturas máximas admisibles en función del ordenamiento plástico general de los volúmenes edificados.
d) Las franjas perimetrales edificables correspondientes a la superficie de manzana comprendida entre la L.M. y la L.F. (línea de fondo) que puedan ser ocupadas por volúmenes construidos.
e) La L.F. constituida por la proyección del plano vertical que separa la franja perimetral edificable del espacio libre de manzana.
f) El basamento que posibilita la ocupación parcial de la parcela según el carácter de los distritos y los usos permitidos.
g) La línea de basamento proyección de los planos que limitan el centro libre de manzana.

4.2.2. RELACIÓN ENTRE LA ALTURA Y SEPARACIÓN DE PARAMENTO

Cumplirá las siguientes disposiciones:

a) La relación (R) entre la altura (H) del paramento de la fachada principal en cualquiera de sus puntos y la distancia (d) de su proyección virtual al eje de la calle; su valor se establecerá en cada distrito; R = h/d.-

b) La relación (R) entre la altura (h1) de un paramento y la distancia (d1) en ningún caso será menor de 4,00 m.

R = h1/d1 = 1,5; en ningún caso será menor que esta relación.

c) Cuando se trate de paramentos enfrentados del mismo edificio pero de diferentes alturas, la altura (h1) será igual a la semisuma de las alturas de los paramentos.

d) Las líneas divisorias laterales entre parcelas, se consideran como paramentos de altura igual a la de los paramentos que enfrente, debiendo cumplirse lo requerido en el inciso b).-

e) Cuando la línea divisoria de fondo de la parcela diste de la línea Municipal (L.M.) menos que la línea de fondo o coincida con la misma; la primera se considerará como paramento que la enfrenta, si en éste se abren vanos de iluminación y ventilación debiendo cumplirse lo requerido en el inciso b).-

f) Cuando la línea divisoria de fondo de la parcela sobrepase la línea de fondo (L.F.) en menos de 4.00 m. deberán retirarse

por lo menos 4,00 m de la línea divisoria de fondo si a dicho espacio se abren vanos de iluminación y ventilación.

g) La altura máxima (h) permitida sobre la línea de fondo estará dada por la relación h”/d” = 1, siendo d” la distancia tomada sobre el menor de los ejes.

4.2.3. LÍNEA DE FONDO LIBRE:

a) DISPOSICIONES GENERALES

Esta línea proyección de los planos que delimiten el espacio libre de manzana será semejante al polígono formado por las líneas Municipales (L.M.).-

Se determinará la línea de profundidad de la construcción ó línea de fondo interno según la fórmula:

p = 3/5 a/2 hasta a = 90 m.

p = 3,5/5 al/2 hasta a < 90 m.

Cuando la línea de fondo de una parcela resulte una línea quebrada se podrá regularizar dicha línea siempre que no se desvirtúe la continuidad del espacio libre de la manzana, de un área equivalente a la que invade.

Ningún parámetro real o virtual podrá sobrepasar la línea de fondo salvo balcones y cornisas como los permitidos para la fecha principal.

El centro libre de manzana queda limitado por las líneas de fondo y será destinado exclusivamente a espacio libre parquizado, del cual no más del 30% podrá tener tratamiento diferente al terreno absorbente, y se podrán construir construcciones permanentes, quinchos abiertos, parrillas, con una superficie máxima de 20 m2 cubierto y pileta de natación.

4.2.4. PLANO LÍMITE

Por encima de los planos límites fijados por esta norma sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos y conductos cuando sean exigidos por las autoridades técnicas competentes: Gas del Estado, O.S.N., igualmente podrán sobresalir señales de balizamiento y similares cuando así lo requiera la autoridad aeronáutica competente.

En caso de la construcción de edificios entre medianeras de altura limitada, podrá sobrepasar por encima de ésta altura los tanques de distribución de agua y chimeneas.-

En el caso de los edificios monumentales y templos para los cuales se proyecten cúpulas, bóvedas o agujas y otros motivos arquitectónicos similares, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos (Dirección de Obras y Servicios Privados) podrá autorizar a que se sobrepasen los límites fijados para cada distrito.-

4.2.5. **PERFIL EDIFICABLE**

En todos los casos en que no se fije un Plano límite horizontal y cualquiera sea el perfil edificado que se adopte la altura máxima de edificación entre la medianera que se obtenga por retiro de fachada

principal según Art. 4.2.2. Inc. A), no podrá sobrepasar un plano horizontal que pase a 6,00 m. por encima de la altura máxima permitida para un paramento sobre la línea Municipal.

4.2.6. ALTURA DE EDIFICIOS EN CASOS ESPECIALES

4.2.6.1. ALTURA DE EDIFICIOS EN ESQUINA

En una parcela de esquinas cuyas vías públicas concurrentes autoricen distintas alturas, se podrá adoptar el valor mayor de altura permitida, sobre un lado y podrá ser llevado sobre el otro tanto hasta una distancia de 25 m medida desde la intersección de las líneas municipales.

4.2.6.2. ALTURA DE EDIFICACIÓN EN PARCELAS INTERMEDIAS CON FRENTE A DOS O MÁS CALLES:

Cuando una parcela intermedia tenga frente a dos o más calles la determinación de la altura sobre cada frente se hará independientemente hasta la línea de fondo respectiva.-

4.2.6.3. ALTURA DE EDIFICACIÓN CON FRENTE A CALLES CON NUEVA L.M. O SUJETO A ENSANCHE O RECTIFICACIÓN (RED TRONCALES)

En parcelas con frente a calles sujetas a nueva línea municipal de Edificación ó afectadas a ensanche ó rectificación, la distancia (d) a que se refiere el art. 4.2.2. Inciso a) determinante del plano límite horizontal según el Art. 4.2.5. se medirá desde el eje de la calle hasta la nueva L.M. de Edificación.

4.2.6.4. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS SOBRE LA ALTURA MÁXIMA

Cuando la planta baja de un edificio se desarrolla como planta libre, las alturas resultantes de la aplicación de lo establecido en los artículos 4.2.2. y 4.2.5., se medirán a partir de un plano de referencia horizontal situado a más de 3,50 m. sobre la cota de la parcela.

En este caso la planta libre deberá permitir la total intercomunicación del espacio libre de manzana con el de la vía pública, admitiéndose solamente los cerramientos necesarios para vestíbulos y circulaciones verticales en una proporción que no podrá exceder la mitad del ancho de la parcela ni encerrar más de un 20% de la superficie total de la planta libre, medida desde la L.E. hasta la línea de fondo.-

La planta libre no será computada a los efectos del cálculo del FOT y no podrá destinarse a otros usos que la circulación peatonal y guarda de vehículos.-

Los casos que superen la altura máxima permitida por aplicación de los premios previstos en el Art. 5.2.2., serán resueltos en forma particular por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos (Dirección de Obras y Servicios Públicos y Privados).

4.3. EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE

4.3.1. DEFINICIÓN

Quedan comprendidos dentro de las prescripciones los edificios cuyos parámetros estén retirados de las líneas divisorias de las parcelas y no constituyan medianeras..-

4.3.2 CARACTERÍSTICAS DE LOS EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE

El tejido conformado por los edificios de perímetro libre será regulado por los mismos parámetros establecidos en el Art. 4.2.1..-

4.3.3. ALTURA DE UN EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE:

La altura medida desde la cota de la parcela será determinada en forma concurrente por:

a) Relación (R) entre la altura (h) del frente principal y la distancia (d) al eje de la vía pública R = h/d = según distritos.-

b) Un plano límite (h´) igual a la distancia entre líneas de fondo opuestas h´/d´= tg 45º = 1.

c) La relación (r) entre la altura (h´) de los parámetros laterales y la distancia (d´) a los ejes divisorios laterales de la parcela r = h ´/d´= 5.-

4.3.4. RETIRO DE LA CONSTRUCCIÓN

Los parámetros perimetrales de un edificio de perímetro libre deberán tener una separación mínima de 5 m con los ejes divisorios laterales de las parcelas.- En el caso que el basamento esté retirado de las líneas divisorias de la parcela ésta separación no será menor de 3 m.

Cuando en el parámetro se abran aberturas deberá cumplir r = h/d = 1,5 considerando al eje de la parcela como un parámetro de altura igual a la del basamento y “d” no será menor de 4 m.

4.3.5. SALIENTES DE LA FACHADA

a) Se permiten salientes de cornisas, balcones y cuerpos salientes de acuerdo al artículo 4.7.

4.3.6. CONDICIONES PARTICULARES:

a) Cuando la profundidad de la parcela sea menor que la distancia entre la línea de fondo (L.M.) y la L.E. línea de Edificación la torre gráficamente deberá retirarse como mínimo 6 m de la línea divisoria de fondo de la fachada.-

b) La línea de fondo de basamento cumplirá con las mismas disposiciones establecidas en art. 4.2.3..-

c) En parcelas de superficie igual ó mayor que 2.500 m2 la disposición referente a la línea de fondo libre podrá no respetarse, siempre que las distancias a las líneas divisorias laterales y de fondo de la parcela cumplan con la relación r= h´/d´y sea (d”) igual ó mayor de 10 mts.

4.3.7. MANCUMUNIDAD DE ESPACIO AÉREO EN CASO DE EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE.-

Para acrecentar el espacio aéreo circundante de un edificio de perímetro libre, ó alcanzar la relación r = h”/d” requerida, el propietario puede establecer una servidumbre real con los predios colindantes antes de ser concedido el permiso de obra, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad para cada uno de los predios afectados aunque estos sean del mismo dueño y mientras subsista el “EDIFICIO”.-
La mancomunidad de espacio aéreo deberá establecerse por sobre la altura máxima permitida en el distrito para el basamento, en toda la profundidad de la parcela y sin limitación de altura.

4.3.8. PLANO LÍMITE

Por sobre la altura máxima determinada según los parámetros en el artículo 4.3.3. sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos y conductos cuando sean exigidos por las autoridades técnicas competentes: Gas del Estado. O.S.N. igualmente podrán sobresalir señales de balizamiento y similares, cuando así lo requiera la autoridad aeronáutica competente.

4.3.9. CONSTRUCCIÓN PERMITIDA SOBRE LA ALTURA MÁXIMA

Cuando en los edificios de perímetro libre sin basamento se opte por la planta baja libre, la altura máxima determinada según los parámetros que se indican en el art. 4.3.3. se medirá a partir de un plano de referencia horizontal situado a más de 3,50 m sobre la cota de la parcela.- En este caso la planta libre debe permitir la total intercomunicación de espacio libre de manzana con el de la vía pública, permitiéndose solamente los cerramientos necesarios para vestíbulos y circulaciones verticales, en una proporción que no podrá encerrar más de un 20% de la superficie total de dicha planta libre.-
La misma no será computada a los efectos del cálculo del FOT y no podrá destinarse a otro uso que no sean circulaciones peatonales ó guarda coches.

4.4. DE LA LÍNEA MUNICIPAL

4.4.1. RETIRO DE LA FACHADA EN VÍA PÚBLICA DE DETERMINADOS ANCHOS.

a) En las vías públicas de hasta 15 m de ancho entre alineaciones municipales, las fachadas del basamento y de la torre deben retirarse 7,50 m del eje de la vía pública.
La medida mínima de este retiro será 1.00 m aún cuando la diferencia resultante sea menor.-

b) El basamento sólo se retirará en piso bajo hasta una altura de 3,00 m. medida desde el solado de la acera junto a la L.M.-

4.4.2. OBRAS DETRÁS DE L.M. Y DE LA L.E.

4.4.2.1. EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS

Se permitirá edificar detrás de L.M. o de la L.E. siempre que:

La profundidad (p) del retiro en relación al ancho total (a) del frente sea menor o igual que a/p = 2.-

a) El espacio correspondiente al retiro de frente será jardines ó tratado arquitectónicamente.- En caso de que se materialice una separación con la vía pública su detalle será sometido a la aprobación de la Secretaría de Obras y Servicios Públicas.

4.4.2.2. EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE

a) Los edificios de perímetro libre podrán retirarse de la L.M. sin limitación.

b) Los basamentos apoyados contra las paredes medianeras cumplirán las condiciones establecidas en el párrafo 4.4.2.1.

4.4.2.3. AVANCE SOBRE LA L.M. CON SÓTANO BAJO ACERA

a) En ningún caso se podrá trasponer la L.M. o la línea de retiro obligatoria con construcciones bajo nivel de acera..-

b) En fachada principal.-

Ningún paramento real ó virtual podrá sobrepasar la Línea Municipal o la Línea de Edificación salvo balcones y cornisas..-

4.5. LIMITACIÓN DE ALTURA EN ÁREAS PRÓXIMAS A LA BASE AÉREA DE EL PALOMAR.

Cuando se proyecten edificios nuevos ó se incremente la altura de los edificios existentes deberá agregarse al expediente de permiso un comprobante de referencias de medidas de altitudes, expedido por autoridad aeronáutica competente.-

4.6. DETERMINACIÓN DE LA ALTURA PARA TECHOS DE PLANO INCLINADO Y/O CURVO.

Para éstos casos, la determinación de la altura será igual a la semisuma de las alturas mínima y máxima de la cubierta.-

4.7. SALIENTES DE FACHADA

4.7.1. BALCONES Y CORNISAS

Se permitirá en los pisos altos por encima de los 3 mts. de altura, medidos desde las costas del predio, en fachadas principales y/o secundarias y sobre la línea municipal de esquina.-

4.7.1.1. SALIENTE MÁXIMA

a) **SOBRE LA LÍNEA MUNICIPAL**

En pisos altos sobre la fachada principal pueden sobresalir de la L.M. hasta 1,50 m, pudiendo llegar hasta 2,00 m en edificios frentistas a avenidas de ancho mayor de 30 m, no debiendo sobrepasar el ancho de la acera ni la duodécima parte del ancho de la calle (d/12).- Así mismo deberá alojarse 0.50 m. de la línea de columnas de servicios públicos y/o árboles.

b) **SOBRE LA FACHADA SECUNDARIA**

En pisos altos, sobre fachada secundaria puede sobresalir de la misma hasta la duodécima parte del espacio urbano resultante y/o patio (d/12).-

c) **SOBRE LA LÍNEA MUNICIPAL DE ESQUINA**

Se permitirá el avance hasta las prolongaciones de las líneas municipales concurrentes.-

4.7.2. CUERPOS SALIENTES CERRADOS

Se permitirá en los pisos altos por encima de los 3 m de altura, medidos desde la cota del predio, en fachadas principales y/o secundarias, y sobre línea municipal de esquina.-

4.7.2.1. SALIENTE MÁXIMA

a) SOBRE LÍNEA MUNICIPAL

En pisos altos sobre fachada principal pueden sobresalir de L.M. hasta 1,50 m., pudiendo llegar hasta 2 n en edificios frentistas a avenidas de ancho mayor de 30 m no debiendo sobrepasar el ancho de la acera ni la duodécima parte del ancho de la calle (d/12).-

Asimismo, deberá alejarse 0.50 m de la línea de columnas de servicios públicos y/o árboles.-

b) SOBRE FACHADA SECUNDARIA

En pisos altos sobre fachada secundaria puede sobresalir de la misma hasta la duodécima parte del espacio urbano resultante y/o patio (d/12).-

c) SOBRE LA LÍNEA MUNICIPAL DE ESQUINA

Se permitirá el avance hasta las prolongaciones de las líneas municipales concurrentes.-

Si se proyectara balcón abierto como prolongación del cuerpo saliente, el saliente total del balcón más el cuerpo saliente cerrado no excederá la dimensión y la condición establecida en este párrafo.-

4.7.2.2. DIMENSIONAMIENTO

a) El cuerpo saliente cerrado no podrá exceder del 30% del largo de la fachada, principal y/o secundaria.

En parcelas de esquina se respetará el mismo porcentaje sobre cada una de las fachadas principales.-

b) La saliente máxima del cuerpo saliente cerrado en lotes esquina será respetando las condiciones del artículo 4.7.1.1., inc. a) considerando ambas fachadas como independientes.-

c) Los cuerpos salientes cerrados se retirarán de los ejes medianeros una distancia igual a la de su saliente, y en todos los casos el plano virtual determinado por el punto de máxima saliente y la intersección de L.M. con el E.M. formará un ángulo de 45º con respecto a la L.M..-

SECCIÓN V
ZONIFICACIÓN DE DISTRITOS

5.1. DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

5.1.1. DE LA DIVISIÓN DEL PARTIDO DE TRES DE FEBRERO EN ZONAS

A los efectos de la aplicación de las normas de Zonificación del presente Código, el área total del Partido queda dividida en la siguientes zonas:

Zonas de urbanización fijas.:
U.F.1/ U.F.2/ U.F.3/ U.F.3/ U.F.4 /U.F.5/ U.F.6/ U.F.7/ U.F.8/ U.F.9/ U.F.10/ U.F.11/ U.F.12/RC1 Y R.c 2.

Zonas Residenciales.:
R.1.(a)/ R.1.(b)/ R.2 (a)/ R.2.(b)/ R.2 (c).-

Zonas industriales.:
I.1(a)/ I.2 (b)/ I.2 (c)

Zonas Comerciales.:
C.1 / C.2/ C. 3-

Zonas de Recuperación.:
R.e.1/ R.e.2/R.e.3.-

5.2.0. DE LAS NORMAS ESPECÍFICAS

5.2.1. DEL CARÁCTER DE ESTAS NORMAS

Estas normas apuntan fundamentalmente a definir los marcos de referencia general a que deberán ajustarse la iniciativa individual en materia de uso y ocupación del suelo urbano.-
En consecuencia las mismas tendrán un carácter eminentemente orientador.

5.2.2. DE LAS NORMAS COMUNES PARA TODAS LAS ZONAS

Establecida la población máxima para una parcela, la cantidad máxima de personas que podrá alojar cada edificio se computara de acuerdo a los siguientes índices:

USO	CANTIDAD DE AMBIENTES	PERSONAS POR DORMITORIO	SUPERFICIE CUBIERTA POR PERSONA
Residencial Unifamiliar	Hasta 2	2	14 m2
	Más de 2	2	10 m2

USO	CANTIDAD DE AMBIENTES	PERSONAS POR DORMITORIO	SUPERFICIE CUBIERTA POR PERSONA
Residencial	Hasta 2	2	15 m2
Residencial	Más de 2		12 m2
Comercial			10 m2
Espectáculo Público			30 m2
Industrias			30 a 60 m2

En ningún caso la superficie máxima podrá sumar un volumen edificable mayor que el que establezca el FOT para el caso.-
Los valores mínimos del FOT y la densidad que se establezcan para cada distrito podrán incrementarse en concepto de premios según la siguiente descripción:

a) Por ancho de Parcela:
A partir de 10 m. por cada metro que supere los 10 m. de lado de la parcela se incrementará en un 1,5% del valor del FOT. Hasta un máximo de 25%. Para nuevas parcelas a partir de los anchos mínimos exigidos.-

b) Por edificación separada:
De los ejes divisorios laterales como mínimo 4 m, según la siguiente escala:

4,00 m.	10%
5,00 m.	12%
6,00 m.	14%
6,50 m.	15%

c) Por menos superficie de suelo ocupada
Que la resultante del FOT máximo establecido en cada caso proporcional a la reducción se incrementará en un 2,5% por cada 5% de reducción hasta un máximo de 10%.-

d) Por edificación:

Retirada voluntariamente de la línea de construcción establecida a razón de 3% por cada metro de retiro máximo del 15%.-

e) Por espacio libre.
Público existente al frente medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio 0,5% por cada metro a partir de los 10 m y con un máximo de 10%.-

5.2.3. **DE LA INFRAESTRUCTURA**

5.8.2.1. Los edificios comerciales o viviendas colectivas deberán contar con los cuatro servicios básicos – pavimentación, electricidad, agua corriente y cloacas.-

5.2.3.2. a) En áreas que carezcan de agua corriente y cloacas, o uno de los dos servicios se admitirá como resultante una vivienda unifamiliar por lote. Se admitirá como máximo una densidad poblacional neta 130 h/ha.

b) En áreas que carezcan de uno de los dos servicios se admitirá como máxima densidad poblacional neta de 150 h/ha., y la resultante de una vivienda unifamiliar por lote.

5.3. **DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO:**
El pulmón o fondo libre de manzana no podrá ser invadido bajo ningún concepto, salvo lo previsto en el artículo 4.2.3.-

5.4. DE LA ZONIFICACIÓN DE URBANIZACIÓN FIJA

5.4.1. DE LA ZONA U.F.1.

5.4.1.1. DE LA DELIMITACIÓN Y CONCEPTO DE LA ZONA U.F.1.
Av. Pluschow (700) – Av. Bradley (1000) – F.C.G.U. Av. Fredes (1018) – Matienzo (771) – Límite Pdo. Morón – Rosetti (736) – Boulevard Av. San Martín (737) – F.C.G.S.M. Lotes con frente a Avdora Lorenzini (703).-
Entiéndase por U.F.1. la zona destinada a uso predominante residencial de viviendas unifamiliares y colectivas, con densidad media baja.

5.4.1.2. DE LOS USOS PREDOMINANTES:
Se establece como uso predominante: viviendas unifamiliares.-

5.4.1.3. DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS:
Se establece como uso predominante: viviendas unifamiliares.-
<u>COMERCIO</u>: Exclusivamente en zonas comerciales del distrito.-
<u>SEGURIDAD Y DEFENSA</u>: Puesto policial y Bomberos.-
<u>COMUNICACIÓN</u>: Buzón, delegación de correos, teléfonos públicos.-
<u>SANIDAD:</u> Puestos de primeros auxilios, consultorios médicos.-
<u>CULTO:</u> Templo, Capilla.-

ESPARCIMIENTO: Juegos de niños.-
EDUCACIÓN Y CULTURA: Enseñanza preescolar, enseñanza primaria, bibliotecas.-

5.4.1.4. DE LOS USOS CONDICIONADOS:

Los existentes deben condicionarse de manera que se adapte a la zona,.- atenuando inconvenientes.
SOCIAL Y CULTURAL: Guardería infantil, club social.-
ESPARCIMIENTO: Club deportivo.-
COMERCIO: Comercio diario.-

5.4.1.5. DE LA SUBDIVISIÓN DE LAS PARCELAS:

Para todo nuevo parcelamiento deberá presentar un plan conjunto, que deberá especificar:

a) Determinante socio – económico
b) Condiciones del sitio.-
c) Condiciones legales administrativas.-
d) Tipo de parcelamiento.-
e) Esquema de circulaciones.-
f) Esquema de servicios públicos.-
g) Grado de ocupación del suelo según uso.-

Este plan estará condicionado por los siguientes parámetros:

a) FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL: 1
b) FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO: 0,60
c) DENSIDAD NETA: 300 HAB/HA.-
d) LAS MEDIDAS DE LOS LOTES SERÁN DE 15 M DE LADO MÍNIMO Y UNA SUPERFICIE DE 375 m2.

Dicho plan conjunto quedará sujeto a la aprobación del Departamento Ejecutivo, previo dictamen del Departamento de Planeamiento y Zonificación y el Departamento de Catastro.-

5.4.1.6. TIPOLOGÍA EDILICIA:

Se permitirán edificios de perímetro libre, de altura limitada y viviendas unifamiliares.-

5.4.1.7. DISPOSICIONES PARTICULARES:

a) Edificio entre medianeras:
Tejido; Cumplirá con las disposiciones generales de la sección 4, de acuerdo a
F.O.S. máximo = 0,60
F.O.T. máximo = 1,0
Densidad neta F.O.T. = 300 hab/ha.-
Retiro de frente = 3 m
Altura máxima = 9,50 m a contar desde la cota de la parcela.-
No se permite ampliación del plano límite.-

b) Edificio de perímetro libre:
Sólo se podrán hacer edificios de perímetro libre en la calles de anchos mayores a 15 m.-
Tejidos:

R = h/d = 1 r = h1/d1 = 1,5
F.O.T. máximo = 1
F.O.S. máximo = 0,60
Densidad = 300 hab/ha.-
Retiro = 3 m de la línea municipal, además deberá separarse de las medianeras 4 m como mínimo y si se abren ventanas a dicho espacio deberá cumplir las disposiciones particulares de tejido de éste artículo.-
Altura máxima = 12 m, a contar de la cota de la parcela.-
No se permite ampliación de plano límite.-

5.4.1.8. DISPOSICIONES GENERALES:

a) Restricciones para la edificación: Las construcciones deberán guardar una relación estética con las características dominantes en la Ciudad Jardín de Lomas del Palomar.- Las cubiertas deberán ser de tejas o pizarras.- Quedan exceptuadas de ésta norma, las partes de edificios interiores no visibles desde la vía pública.-
b) Muros divisorios y cercas de frente: Los muros divisorios en las franjas de terrenos establecidos en el inciso b, del artículo 5.4.1.7. y las cercas sobre L.M. no podrán exceder de 1 m de altura, pudiendo sobreelevarse con cercos vivos hasta 1,80 m de alto como máximo.-
c) Las aberturas sobre L.M. deberán armonizar con las características de la zona.
d) La Dirección de Obras y Servicios Particulares (Departamento Planeamiento y Zonificación), a pedido del propietario y/o profesional actuante, considerará los proyectos y/o construcciones que invaden al terreno libre que determina el artículo 5.4.1.7. inciso a y b; únicamente en el caso guardacoches abiertos y/o galerías siempre y cuando no altere las demás disposiciones del Código de la Edificación y no exista otra posibilidad de reubicarlo.- Los proyectos que por necesidad del partido y por la forma irregular del terreno, deban invadir la franja de restricción, se admitirá una invasión hasta 1 m. siempre que se dejen superficies equivalentes sin edificación y siempre que no exista otra solución al respecto.-
e) Tenencia de animales domésticos: Queda terminantemente prohibido la tenencia de gallinas o toda otra forma de criaderos de aves ó animales de cualquier especie.-
f) Todo edificio destinado a vivienda unifamiliar que se construya en el distrito, deberá poseer guardacoches ó dejar previsto el espacio suficiente para su futura construcción, no debiendo en ningún caso, alterar las condiciones de iluminación y ventilación de los locales adyacentes.-

5.4.1.9. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS IMPRESCINDIBLES:

Se establecen como servicios públicos imprescindibles, desagües pluviales, desagües cloacales, agua corriente, electricidad, recolección de residuos, gas, pavimento y teléfono público.

5.4.1.10. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS REGLAMENTARIOS:
Se establecen como servicios públicos complementarios red de teléfonos domiciliarios.-

5.4.2. **DE LA ZONA U.F.2.**

5.4.2.1. DE LA DELIMITACIÓN Y CONCEPTO DE LA ZONA U.F.2.
Humberto 1º (834) – W.H. de Tata (533) – Quintana (563) (no están comprendidas las manzanas con frente a la calle Quintana Mz. 18-13-8-3) – J.B. Alberdi (546) – Límite con distrito U.F.3.. Vías del F.C.G.S.M., Límite con distrito U.F.1. (Cir. IV-Sec. V – Fracc. 1 – Parc. 1c)

5.4.2.2. DE LAS CARACTERÍSTICAS:
La zona posee características urbanísticas y de emplazamiento con propiedades muy particulares, por lo tanto se la divide en tres (3) sectores a saber:

a) **Sector Oeste**: Compuesto por la parcela con designación catastral Circ. IV – Secc. V – Fracc. 1 – Parc. 1b; y no están comprendidas las manzanas con frente a la calle Quintana (manzanas 18-13-8-3-).-

c) **Sector Centro**: Compuesto por las parcelas con designación catastral Cir. IV – Secc. V – Fracc. I – Parc 3k – 3e – 3m. y parte de la parcela 3h hasta la intersección con la prolongación calle Maestra Baldini.-

d) **Sector Este**: Maestra Baldini (543) – Diagonal Jonte (54) – Gral. Hornos (537) – Vías F.C.G.S.M. (Circ. IV – Secc. V – Fracc. I – Parc. 4b y Fracc. 3h desde Gral. Hornos hasta intersección Maestra Baldini.-

5.4.2.3. DE LOS USOS:

a) **Sector Oeste:** Predominantemente Industrial y se administrarán los siguientes usos: Industrias y Depósitos, clases 5 y 6 2,3, y 4 de acuerdo a los artículos 5,3,4,11 y 5,6,4,10.-

b) **Sector Centro:** Se divide el sector en dos (2) Subsectores:

1) Subsector **SSI** (Compuesto por las parcelas 3e, 3m, y parte de la 3h); Uso predominantemente: Industrial, sujeto en general a las normas de uso y ocupación establecidas en el inciso a) del presente artículo.-

2) Subsector **SSR** (Compuesto por las parcelas 3x) El uso predominantemente para dicho subsector será recreativo y deportivo.-

c) **Sector Este**: Se establecen para éste subsector los usos establecidos en el distrito U.F.3. Se consideran a los establecidos

existentes como de uso condicionado y queda prohibido toda ampliación de superficie y/o potencia y no será aplicación el art. 3.2.5.4. de la ordenanza 930/75 (Código de la Edificación).-

5.4.2.4. DE LA SUBDIVISIÓN DE PARCELAS:

Queda prohibido dentro del distrito U.F.2. las modificaciones al parcelamiento existente, tendientes a subdividir terrenos y el englobamiento de parcelas cualquiera sea su dimensión.

5.4.2.5. SECTOR OESTE:

1) DISPOSICIONES PARTICULARES:

a) **Retiros mínimos**: Las construcciones se retirarán en 45 m del eje divisorio paralelo a la calle (703) Avdora. Lorenzini, desde la Av. Humberto 1º hasta la intersección que resulta de la proyección del eje de calzada correspondiente a la calle (702) Avdor. Sánchez, ampliándose a partir de éste punto en un retiro desde el eje divisorio a 80 m hasta 70 m antes del eje divisorio de la parcela 1c.-

El retiro de eje de la parcela 1c será de 70 m hasta la intersección de eje divisorio paralelo a las vías del F.C.G.S.M., continuando a partir de éste punto con retiro de 50 m hasta el encuentro del límite de la 1b. Dentro de la zona de retiro establecido en el presente, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, podrá autorizar la instalación de Obras y Servicios Públicos, podrá autorizar la instalación de obras destinadas a uso deportivo exclusivamente descubiertas, las obras complementarias a ésta actividad se podrán ejecutar fuera de la línea de retiro.-

Queda prohibido en éste retiro todo tipo de actividades industrial y estacionamiento.

b) **Cortina Forestal y parquización:** A todo lo largo del eje divisorio con el sector U.F.1., Parc. 1c y vías del F.C.G.S.M. se creará una cortina forestal continua de un ancho no menor de 25 metros.-

Las características de la cortina arbórea serán las siguientes: deberá estar constituida como mínimo de seis (6) filas de árboles de distintas especies y variedades, con diferentes alturas de desarrollo con el fin de brindar una cortina alta y baja, proporcionando al mismo tiempo un marco verde de distintas tonalidades y características.- La densidad será como mínimo de 4 metros entre fila y fila y de 3 metros entre planta y planta salvo distancias mayores requeridas por las especies de árboles.-

El proyecto de instalación de la cortina forestal, deberá ser aprobado, previo a su realización, por la Secretaría de Obras y Servicios públicos en un plazo no mayor a 90 días y hasta tanto no se encuentre aprobado el proyecto de forestación y plazos de ejecución no se podrán erigir nuevas construcciones dentro de éste predio.-

La autorización de ésta obra y sus características y de toda otra similar, deberán ser previamente aprobadas por la

Secretaría de Obras y Servicios Públicos, de conformidad con la reglamentación.
Deberá estar compuesta por un 20% de árboles de 3ª magnitud (Altura de 3 a 5 metros), de árboles de 2ª magnitud (Altura de 5 a 8 metros) y 60% de 1ª magnitud (Altura de 10 a 15 metros).- Además se deberá asegurar durante todo el año la pantalla de ocultación con un porcentaje mayor de hojas perennes que caducas.-
Los espacios resultantes de las zonas de retiro deberán ser parquizados de forma acorde con el tratamiento paisajístico de la zona.- Deberá asegurarse el saneamiento de dicha parquización y cortina forestal.-

c) **Edificabilidad:**
F.O.S. 0,25
F.O.T. 0,30
Altura máxima 12 metros a contar de la cota más alta de la parcela que sólo podrán sobrepasarse con construcciones complementarias exclusivamente.-

d) **Espacios abiertos de uso condicionado:** Deberán destinarse a éste fin, el 35% de la superficie de la parcela comprendiendo caminos de circulación, playa de estacionamiento, planta de tratamiento de aguas, y todo espacio abierto que haga el cumplimiento de la parte edificada y el buen funcionamiento de la industria.-

e) Dentro de la parcela 1b y a cargo de su titular deberá instalarse una planta para el tratamiento de líquidos cloacales y efluentes industriales, que asegure un consumo de agua no mayor a 200 m3/h siendo facultad de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, el fijas los plazos para su ejecución y puesta en marcha y aprobación del proyecto correspondiente.-

f) En forma paralela al eje divisorio de las construcciones con frente a la calle (703) Aviadora Lorenzini y a una distancia de 4 m desde dicho eje divisorio hacia la parcela 1b, el titular de ésta parcela construirá a su costa un muro de 3 m de altura antepuesta a la cortina forestal.-

2) DISPOSICIONES GENERALES:

a) Deberá cumplir con lo establecido en la Ley 7229 y su Decreto Reglamentario Nº 7488, Ordenanza Municipal 930/75 y cualquier otra norma nacional, provincial y/o municipal en vigencia.-

b) Las construcciones e instalaciones existentes que se encuentren dentro de las bandas de retiro obligatorio, se considerarán como “Hechos Existentes” y no podrán ser ampliadas ni modificadas, salvo resolución del organismo pertinente, a pedido fundado de parte interesada. En tanto se permitirán trabajos de mantenimiento.-

c) Los accesos a la parcela sólo podrán efectuarse desde las calles Humberto Iº y J.B. Alberdi, quedando prohibido cualquier otro acceso vehicular industrial.

d) Todo tipo de obra a ejecutar por el propietario de la parcela, deberá ser previamente autorizado por la Dirección de Obras Particulares, que se atendrá al uso conforme necesario.-

5.4.2.6. SECTOR CENTRO

1) DISPOSICIONES PARTICULARES

1a) SUBSECTOR INDUSTRIAL: **SSI**

Morfología Edilicia:

a) Sólo se permitirá edificios de perímetro libre.-
b) Retiros mínimos: Sobre la calle J. B. Alberdi el retiro será de 12 metros de la línea municipal y sobre los ejes medianeros será como mínimo de 5 metros.-
c) Edificabilidad:
   F.O.S. 0
   F.O.T. 0,75
   Altura máxima 12 metros a contar de la cota más alta de la parcela que sólo podrán sobrepasarse con construcciones complementarias exclusivamente.-

1b) SUBSECTOR RECREATIVO: **SSR**

Morfología Edilicia:

a) Sólo se permitirán edificios de perímetro libre.-
b) Retiros mínimos: Las construcciones complementarias de la actividad deberán estar retiradas de la línea municipal y ejes medianeros como mínimo 10 metros.-

c) Edificabilidad:
   F.O.S. 0,2
   F.O.T. 0,3
   Altura máxima de 12 metros a contar de la cota más alta de la parcela que sólo podrá sobrepasarse con construcciones complementarias exclusivamente.-

2) DISPOSICIONES GENERALES:

No será de aplicación el art. 3.1.3. de la ordenanza 930/75 ni de antecedentes, para la aplicación en calles adyacentes o fracciones linderas.-

Las construcciones existentes que se encuentren dentro de los retiros obligatorios, se considerarán como tales, sólo se permitirán trabajos de mantenimiento.-

La superficie remanente de la aplicación del factor de ocupación de suelo, será parquizada en un término de 6 meses y sólo podrá tener un 35% de tratamiento ó solado diferente.-

Los cercos sobre la línea municipal, no podrán exceder 1 metro de altura, pudiendo sobreelevarse con cercos vivos hasta 1,80 metros de alto máximo.- Los establecimientos industriales

deberán cumplir con lo establecido, por Ley 7229 y su Decreto Reglamentario Nº 7488 y la Ordenanza 930/75 (Código de la Edificación) y/o cualquier otra norma nacional, provincial y municipal.

5.4.2.7. SECTOR ESTE:
DISPOSICIONES GENERALES:
Queda afectado al distrito U.F.3.- Los usos existentes que no se encuadran en el distrito antes mencionado, son considerados de uso condicionado, y a las construcciones sólo se les permitirán trabajos de mantenimiento.-
Se deberán realizar trabajos de mejoramiento sobre los cercos que den a la línea municipal y aceras en un término de 6 meses.-

5.4.2.8. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS IMPRESCINDIBLES:
Se establecen como servicios públicos imprescindibles, los desagües pluviales, cloacas, red de agua corriente, electricidad, pavimentos, teléfonos públicos, recolección de residuos, gas, alumbrado público.-

5.4.2.9. DE LOS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS:
Se establece como servicio público complementario, red de teléfonos domiciliarios.-

5.4.3. DE LA ZONA U.F.3.

5.4.3.1. DE LA DELIMITACIÓN Y CONCEPTO DE LA ZONA U.F.3.
Área central: Centro Cívico.-
Olavarría (661), Baldini (543), Sabattini (540), Rauch (119), Urquiza (604).-

5.4.3.2. DE LOS USOS PREDOMINANTES EN ÁREA CENTRAL DEL CENTRO CÍVICO
Se permitirán los usos que fijan las restricciones y destino para la zona C1.-

5.4.3.3. DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS:
Ídem artículo 5.4.3.2.-

5.4.3.4. DE LOS USOS CONDICIONADOS:
Se considerarán usos condicionados aquellos que no concuerden con las características del distrito pero que se admiten por constituir hechos existentes.-
En los edificios destinados a usos condicionados se podrán llevar a cabo obras, de mantenimiento, pero no se podrán realizar ampliaciones.-

5.4.3.5. DE LAS AMPLIACIONES DE EDIFICIOS EXISTENTES

En los edificios existentes sólo se podrán realizar obras de mantenimiento y se deberán adecuar a las restricciones que fija el presente Código.-

5.4.3.6. DE LA SUBDIVISIÓN DE LA PARCELA:

Queda prohibido dentro del área central, las modificaciones al parcelamiento existente tendientes a subdividir los terrenos, permitiéndose el englobamiento de parcelas cualquiera sea su dimensión.

5.4.3.7. TIPOLOGÍA EDILICIA:

Se permiten viviendas multifamiliares, edificios públicos, edificios comerciales, de acuerdo a los usos.-

5.4.3.8. DISPOSICIONES PARTICULARES:

a) Edificios entre medianeras (ZONA CENTRO)
   Tejidos Cumplirá las disposiciones generales de la sección IV de acuerdo a:
   F.O.S. máximo = 0,60
   F.O.T. máximo = 2,5
   Altura máxima = R = h/d = 2
   Plano límite a 22 metros de altura medido de la cota de la parcela.-
   Densidad neta potencial = 1000 hab/ha.-
   Fondo libre: Cumplirá las disposiciones de la sección IV artículo 4.2.3.
b) Edificio de perímetro libre (ZONA CENTRO).
   Cumplirá con las disposiciones generales de la sección de acuerdo a:
   R = h/d = 3 r = h/d = 5
   Densidad neta potencial: 1200 hab/ha.-
   F.O.S. = 0.60
   F.O.T. = Máximo 3
   Altura máxima: Plano límite horizontal de 22 metros de la cota de la parcela.
   Fondo Libre: Cumplirá las disposiciones de la sección IV, artículo 4.2.3.-
   Basamento: Altura máxima 7 metros de la cota de la parcela.-
c) Edificios (U.F.3.) propiamente dicha.-
   Densidad neta potencial: 100 hab/ha.-
   F.O.S. = 0,40
   F.O.T. = 0,65
   Altura máxima: h = h/d = 3

5.4.3.9. EDIFICIO SOBRE CALLE COMERCIAL PROPIAMENTE DICHA.

Calles comerciales. J.B. Alberdi, Tres de Febrero, General San Martìn, Urquiza, M. Moreno, W.H. de Tala.-

a) En edificios entre medianeras y edificio de perímetro libre el uso de viviendas se podrá localizar por sobre la cota más 3 metros, si es entre medianeras y 7 metros si es perímetro libre.-

b) En ésta zona el espacio urbano podrá ser considerado desde el nivel menor de 3 metros de la cota de la parcela.

5.4.3.10. DISPOSICIONES GENERALES:

a) Todo edificio destinado a vivienda multifamiliar ó comercial que se construya en la zona U.F.3. deberá preverse una superficie para estacionamiento de 3,5 m2 por persona, nunca menor 10% de la superficie total.-
b) Quedan exceptuadas de ésta norma las parcelas de ancho menor de 10 metros.
c) Queda establecido que los frentistas a los límites del área centro se incluyen en la zona C1.-

5.4.3.11. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS IMPRESCINDIBLES

Se establece como servicios públicos imprescindibles: Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua corriente, electricidad, pavimento, recolección de basura.

5.4.3.12. DE LOS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS:

Se establece como servicio público complementario: Red de teléfonos domiciliarios.-

5.4.4. DE LA ZONA U.F.4.

5.4.4.1. DE LA DELIMITACIÓN Y CONCEPTO DE LA ZONA U.F.4.

Delimitado por las calles: (325) A/Thomas, (312) Lope de Vega, (310) San Pedro, (322) Rotarismo Argentino, (637) M.T. de Alvear, Vías del F.C.G.S.M.

5.4.4.2. DE LOS USOS:

Se considera como uso condicionado y no podrá variar lo existente.-

5.4.4.3. DE LA SUBDIVISIÓN:

Queda prohibida cualquier modificación del estado actual

5.4.4.4. Este distrito queda afectado a reserva del interés urbano y se registrará por las normas del distrito Real.-

5.4.5. <u>DE LA ZONA U.F.5.</u>

5.4.5.1. <u>DE LA DELIMITACIÓN DE LA ZONA U.F.5.</u>

L. de la Torre (637) – A. Pini (650) – Avda. Lib. Gral. San Martín (643) – Puán (632).

En este distrito se encuentra edificado un barrio de viviendas unifamiliares, financiado por el Banco Hipotecario Nacional, con características propias y paseos de ancho escaso.

5.4.5.2. <u>DE LOS USOS PREDOMINANTES:</u>

Viviendas unifamiliares.

5.4.5.3. DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS:
Comercio minorista en general. Estudio de profesión liberal, anexo a la vivienda. Servicios de primera necesidad.

5.4.5.4. DE LOS USOS CONDICIONADOS:
Se considerarán usos condicionados aquellos que no concuerden con las características del distrito pero que se admiten por constituir hechos existentes.

5.4.5.5. DE LA SUBDIVISIÓN DE PARCELAS:
Queda prohibida cualquier modificación al parcelamiento existente tendiente a subdividir los terrenos permitiéndose el englobamiento de parcela cualquiera sea su dimensión.-

5.4.5.6. TIPOLOGÍA EDILICIA:
Edificios entre medianeras.-

5.4.5.7. DISPOSICIONES PARTICULARES
Cumplirá las disposiciones generales de la sección 4ta. de acuerdo a:
F.O.S. máx.: 0,5
F.O.T. máx.: 0,5
Densidad máxima: 150 hab/ha
Altura máxima: Será un plano límite de 6 metros.
Sólo podrá sobrepasar este límite construcciones complementarias, tanque de agua.
Retiro del frente: Se prohíbe la ocupación del área libre de frente.

5.4.5.8. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS IMPRESCINDIBLES:
Se establece como servicios públicos imprescindibles: desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua corriente, electricidad, teléfono público, pavimento, recolección de basura.-

5.4.5.9. DE LOS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS:
Se establece como servicios públicos complementarios, red de teléfono domiciliario, pavimento interno.

5.4.5.10. DE LOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS:
Se establece como servicio público complementario: red de teléfono domiciliario.

5.4.6. DE LA ZONA U.F.6.

5.4.6.1. DE LA DELIMITACIÓN DE LA ZONA U.F.6.
Dardo Rocha (212) – Tte. Gral. Richieri (267) – J. José Paso (230) – Avenida Militar (271). En el distrito U.F.6. ex Polvorín Sargento Baigorria de la Secretaría de Guerra, actualmente existente un barrio de monoblocks financiado por el Banco Hipotecario Nacional (incluye fracción LXI).

5.4.6.2. DE USOS:

Los usos son los establecidos para la zona R1b.-

5.4.6.3. DE LA SUBDIVISIÓN:
Queda prohibido cualquier modificación al parcelamiento existente.-

5.4.6.4. DISPOSICIONES PARTICULARES:

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de acuerda a la sección 4ta. (R1)
F.O.S. máx.: 0.6
F.O.T. máx.: 0.8
H. máx.: R = h/d = 1
Densidad máximo: 200 hab./ha.

5.4.7. DE LA ZONA U.F.7.:

5.4.7.1. DE LA DELIMITACIÓN Y CONCEPTO DE LA ZONA U.F.7.:
Reconquista (242) – C. Pellegrini (249) – H. Irigoyen (274) – Comesaña (259).
Actualmente distrito U.F.7., son ocupados por los cuarteles del Regimiento de Infantería Motorizado de Ciudadela, perteneciente al Estado Nacional.-

5.4.7.2. DE LOS USOS:
Se considera como uso condicionado y no podrá variar lo existente.

5.4.7.3. Este distrito queda afectado a la reserva de intereses urbanos y se regirá por las normas de los distritos Re1.-

5.4.8. DE LA ZONA U.F.8.:

5.4.8.1. DE LA DELIMITACIÓN Y CONCEPTO DE LA ZONA U.F.8.:
h. Irigoyen (274) – Comesaña (259) – República (Diag. 20) – Besares (273).-

5.4.8.2. Este distrito queda afectado a la reserva de interés urbano y se regirá por las normas del distrito Re1.-

5.4.9. DE LA ZONA U.F.9.

5.4.9.1. DE LA DELIMITACIÓN Y CONCEPTO DE LA ZONA U.F.9.
Ramón Gómez (326), Avda. Gral. Paz, Lincoln (200), M.T. de Alvear (307).-

5.4.9.2. DE LOS USOS:
El uso es exclusivo para estacionamiento de vehículos, parquización y vía de acceso del Partido a Capital Federal, no permitiéndose en su tejido construcción alguna.

5.4.9.3. Este Distrito queda afectado a reserva de interés urbano, se regirá por las normas del distrito Re1.-

5.4.10. DE LA ZONA U.F.10.

5.4.10.1. DE LA DELIMITACIÓN Y CONCEPTO DE LA ZONA U.F.10.
L.A. Firpo (968), B. Chass (846), Límite U.F.1., Límite Partido de Morón, Río Reconquista, Nicaragua (954), Arroyo Morón, Madrid (939).-

5.4.10.2. Este distrito queda afectado a la reserva de interés urbano y se regirá por normas del distrito Re1, salvo Circ. IV, Secc. Q, que quedará afectada a uso recreativo y deportivo exclusivamente.

5.4.11. DE LA ZONA U.F.11.

5.4.11.1. DE LA DELIMITACIÓN Y CONCEPTO DE LA ZONA U.F.11.
R. Frías (407), Linch (410), Beazley (411), F.C.N.G.U.-

5.4.11.2. Este Distrito queda afectado a reserve de interés urbano y se regirá por las normas del distrito Re1.-

5.4.12. DE LA ZONA U.F.12.

5.4.12.1. DE LA DELIMITACIÓN Y CONCEPTO DE LA ZONA U.F.12.
San Salvador (908), Florida (937), Primera Junta (912), Londres (943), Cuba (916), 1º de Mayo (917), Río Atuel (920), Dr. Salk (955), Ruta Nacional Nº 8 hasta Puerta 8, Tucumán (975), Nicaragua (954), Entre Ríos (959), L.A. Firpo (968), San Luis (967).-
Se divide en dos subzonas:
Rc1: Zona inundable ocupada con edificación de carácter permanente delimitada: Gral. Lavalle (900), G. Salguero (971), Uspallata (904), Miramar (979), G. Ezeiza (938), Río IV (983), Río Negro (946), Paraná (981), Arroyo Morón, El Parque (952), Catamarca (977), Ruta Nacional Nº 8, Tucumán (975), Nicaragua (954), G. Salguero (971) límite Cementerio, San Luis (967) y zona límite inundable.-
Rc2: Zona inundable libre de ocupación del suelo delimitada por Río Reconquista, Gral. Lavalle (900), Límite RC1, Arroyo Morón y continuación de la calle Nicaragua hasta Río Reconquista.-8

5.4.12.2. DE LOS USOS
Rc1: El uso predominante de ésta zona subzona será el de vivienda individual, y el de comercio minorista en general. Los demás usos serán considerados como condicionados y no se podrá variar lo existente.-
Rc2: Esta subzona queda afectada a reserva de interés urbano y se regirá por las normas del distrito Re1.-

5.4.12.3. DE LA SUBDIVISIÓN DE LA PARCELA

Queda prohibido dentro del distrito U.F.12. las modificaciones al parcelamiento existente, tendientes a subdividir los terrenos permitiéndose el englobamiento de parcelas cualquiera sea sus dimensiones.-

5.4.12.4. DISPOSICIONES PARTICULARES RC1:

Tejido: Cumplirá las disposiciones generales de la sección IV de acuerdo a:
F.O.S. máximo = 0,30
F.O.T. máximo = 0,60
Altura máxima = 6 mts. Será un plano límite horizontal medido de la cota de la parcela.-
Fondo libre = Cumplirá las disposiciones de la sección IV, Art. 4.2.3.-

5.4.12.5. DISPOSICIONES GENERALES:

a) Toda construcción se erigirá sobre la cota del piso habitable fijada por la municipalidad para la zona (+5,80m I.G.M.) teniendo en cuenta la cota fijada por la Dirección de Hidráulica de la Provincia de Buenos Aires.-
b) El propietario y el profesional presentarán una declaración jurada haciendo mención del conocimiento del art. 5.4.12.5. inciso (a) del presente Código.-

5.4.12.6. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS IMPRESCINDIBLES:

Se establecen como servicios públicos imprescindibles, las obras de infraestructura que aseguran el mantenimiento de la zona. Mientras no se realicen tales obras, estarán afectadas a las disposiciones de las leyes provinciales 6254/60, electricidad, pavimentos y desagües pluviales).-

5.5. DE LAS ZONAS RESIDENCIALES

5.5.1. DE LA ZONA R 1 a

5.5.1.1. DE LA DELIMITACIÓN Y CONCEPTO DE LA ZONA R 1 a

a) Panamá (826), Del Káiser (839), L.N. Alem (830), Suipacha (827), Pte. Perón (834), 12 de Octubre (831), Melián (842), y Av. Márquez.-
b) 6 de Septiembre (567), Víctor Hugo (504), M. Baldini (543), Miguel Angel (Diag. 50).-

El Distrito R1a, está caracterizado por se netamente residencial de ediciones retirados de la línea municipal de planta baja en el cual los espacios libres se destinan a jardines.-

5.5.1.2. DE LOS USOS PREDOMINANTES

Se establece como uso predominante la vivienda unifamiliar.-

5.5.1.3. DE USOS COMPLEMENTARIOS

Comercio Minorista: Quiosco, diarios, revistas, cigarrillos, lotería, golosinas.-
Culto, Cultura y Esparcimiento: Biblioteca, local.- Club social y cultural.- Templo.-
Educación: Guardería.- Preescolar.- Primaria sin alumnos pupilos.-
Residencia: Asilo de ancianos.-
Sanidad: Clínica sin internación.-
Servicios: Estudio de profesión liberal anexo a la vivienda.-

5.5.1.4. DE LOS USOS CONDICIONADOS:

a) Se consideran usos condicionados aquellos que no concuerdan con las características del distrito pero que se admiten por constituir hechos existentes.-
b) En los edificios destinados a un uso condicionado, se podrán llevar a cabo obras de mantenimiento pero no se podrán realizar ampliaciones.-
c) Cuando un edificio de uso condicionado queda vacante por mudanza, podrá ser ocupado por otro uso, aún cuando éste no concuerde con las normas vigentes, si ello se desprende una mejora en el uso del mismo juicio de la Secretaría de Obras y Servicios Privados.

5.5.1.5. DE LA SUBDIVISIÓN DE LA PARCELA

En los Distritos R1a las parcelas resultantes de las nuevas subdivisiones tendrán un lado mínimo de 12 m y 300 m2 de superficie.-

5.5.1.6. TIPOLOGÍA EDILICIA

Se permitirán viviendas individuales.-

5.5.1.7. DISPOSICIONES PARTICULARES:

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la sección IV de acuerdo a:
F.O.S. máximo = 0,60
F.O.T. máximo = 0,80
Densidad neta potencial: 200 hab/ha.-
Retiro de frente: 3 m.-
Altura máxima: 9,50 m.-
Fondo libre: Cumplirá las disposiciones de la sección IV art. 4.2.3.
El retiro de 3 m no alcanza al distrito comercial de la zona R1a.-

5.5.1.8. DISPOSICIONES GENERALES:

a) Todo edificio destinado a vivienda unifamiliar o algunos de los usos reglamentarios que se construyan en el distrito deberán poseer guardacoche o dejar previsto el espacio suficiente para su futura construcción, no debiendo en ningún caso alterar las condiciones de iluminación y ventilación de los locales adyacentes.-

b) Se podrá invadir el retiro obligatorio únicamente en el caso de guardacoches abiertos y/o galerías siempre y cuando no altere las demás disposiciones del Código de Edificación.-

5.5.1.9. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS IMPRESCINDIBLES

Se establecen como servicios públicos imprescindibles desagües pluviales, electricidad, pavimento, recolección de basura, teléfono público y agua corriente.-

5.5.1.10. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS

Se establecen como servicios públicos complementarios: red de desagües cloacales, red de teléfonos domiciliarios.-

5.5.2. DE LA ZONA R 1 b

5.5.2.1. DE LA DELIMITACIÓN Y CONCEPTO DE LA ZONA R1b

a) Uruguay (420), Pablo Giorello (423), Batallán (422), Anchordoqui (421), S. Langheri (430), Vías del F.C.G.S.M., Dorrego (438), Rodríguez Peña (425), Avda. La Plata (436), San Carlos (431), Vías del F.C.G.U.-

El Distrito R1b está caracterizado por ser netamente residencial, de tejido compacto de mediana altura en el cual los espacios no construidos se destinan a patio y donde se evidencia una tendencia marcada hacia la vivienda multifamiliar.-

5.5.2.2. DE LOS USOS PREDOMINANTES

El uso predominante es el de la vivienda multifamiliar.-

5.5.2.3. DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS

Comercio Minorista: Quiosco, diarios, revistas, cigarrillos, lotería, golosinas.-
Culto, Cultura y Esparcimiento: Biblioteca, local.- Club social y cultural.- Templo.-
Educación: Guardería.- Preescolar.- Primaria sin alumnos pupilos.-
Residencia: Vivienda unifamiliar.-
Sanidad: Clínica sin internación.-
Servicios: Estudios y consultorios de profesionales.-
Oficinas en general en locales hasta 50 m2.-
Cualquier otro destino complementario de la vivienda que sirva para atender las necesidades inmediatas del barrio, siempre que no altere las características de la zona residencial y que no cause perjuicio al vecindario.-
Servicios comerciales de la higiene personal hasta 30 m2.-

5.5.2.4. DE LOS USOS CONDICIONADOS

Se consideran usos condicionados aquellos que no concuerden con las características del distrito pero que se admitan por constituir hechos existentes.-

En los edificios destinados a un uso condicionado, se podrán realizar obras de mantenimiento pero no se podrán llevar a cabo ampliaciones.-
Cuando un edificio de uso condicionado quede vacante por mudanza, por otro uso, aún cuando éste no concuerde con las normas vigentes, si de ello se desprende una mejora en el uso del mismo a juicio de la Dirección de Obras y Servicios Privados.

5.5.2.5. DE LA SUBDIVISIÓN DE LA PARCELA

En el distrito R1b el lado mínimo de la parcela será de 25 m, y una superficie mínima de 750 m2.

5.5.2.6. TIPOLOGÍA EDILICIA

Se permitirán viviendas colectivas e individuales de perímetro libre o entre medianeras.-

5.5.2.7. DISPOSICIONES PARTICULARES

a) Edificios entre medianeras:
   Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la sección IV de acuerdo a:
   F.O.S. máximo = 0,60
   F.O.T. máximo = 2,2
   Densidad neta potencial: 1000 hab/ha.-
   Altura máxima: h/d = 2
   Fondo libre: Cumplirá las disposiciones de la sección IV Art. 4.2.3.-
b) Edificios de perímetro libre:
   Tejido urbano: Cumplirá con las disposiciones generales de la sección IV de acuerdo a:
   F.O.S. máximo = 0,6
   F.O.T. máximo = 2,5
   Densidad neta potencial: 1000 hab/ha.-
   Altura Máx. R = h/d = 3 r = d”/h = 5

5.5.2.8. DISPOSICIONES GENERALES

a) Todo edificio destinado a uso predominante y complementario que se construya en el distrito deberá tener cocheras en una relación de 3,50 m2 por persona y no podrá ser inferior al 10% de la superficie total.-
b) En caso de retiro de la línea de edificación, éste deberá ser abierto y parquizado.-

5.5.2.9. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS IMPRESCINDIBLES

Se establecen como servicios públicos imprescindibles: desagües pluviales, electricidad, pavimentos, red de desagües cloacales, teléfonos públicos, agua corriente, gas.-

5.5.2.10. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS

Se establece como servicio público complementario, red de teléfonos domiciliarios.-

5.5.3. DE LA ZONA R 2 a

5.5.3.1. DE LA DELIMITACIÓN Y CONCEPTO DE LA ZONA R.2.a.

1) Triunvirato (500); Miguel Angel (diag. 50); Gral. Hornos (537); Diag. 53; Curapaligue (533); Bonifacini (532); Gral. Hornos (537); Dante (523); San Guillermo (824); Guido Spano (803), Panamá (826); Carlos Echague (805); Remedios de Escalada (828); San Miguel de Garicoits (807); Humberto 1º (834), Antartida Argentina (diag. 80); Benito Chas (846); Avenida Márquez – Mellian (842); Humberto 1º (834); Suipacha (827); Leandro N. Alem (830); del Káiser (839); Panamá (826); Aurelio Montanelli (849); julio Besada (819); A. de la Vega (801).-

El distrito R2a, está caracterizado por ser residencial, de tejido compacto, de mediana altura, en el cual los espacios no construidos, se destinan en general a patios y ocasionalmente a jardines.-

5.5.3.2. DE LOS USOS PREDOMINANTES

Vivienda multifamiliar y vivienda multifamiliar de baja densidad.-

5.5.3.3. DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS

<u>ADMINISTRACIÓN PÚBLICA:</u>
Cuartel de Bomberos.-
Estafeta Postal.-
Oficinas descentralizadas (Registro Civil, D.G.I., Teléfono).
Policía (Comisarías).-
<u>COMERCIO MAYORISTA:</u>
Sin depósito (exposición y venta) hasta 500 m2.-
<u>COMERCIO MINORISTA:</u>
Antigüedades (sup. Máxima 100 m2).-
Artículos deportivos, armería, cuchillería, óptica.- Ortopedia, instrumento de precisión científica y musicales (superficie máxima 100 m2).-
Bazar.-
Automotores y accesorios, embarcaciones, (máximo desarrollo en L.M. 30 m2).-
Cerrajería, joyería y relojería.-
Farmacia.-
Máquinas de oficina, etc.-
<u>CULTO, CULTURA Y ESPARCIMIENTO:</u>
Biblioteca local.-
Club Social y Cultural.-
Exposición, Galería de Arte.-
Gimnasio.-
Museo.-
Templo.-
<u>DEPOSITOS:</u>
Clase 6 hasta 50 m2.-
Clase 5 hasta 500 m2, sólo como actividad complementaria comercio mayorista, con carga y descarga interna.-

EDUCACIÓN:
Escuela, colegio de internados.-
Escuela diferencial.-
Guardería.-
Institutos Técnicos, Academias.-
Instituto de Investigación sin Laboratorio.-
Preescolar – Primaria – Secundaria.-
INDUSTRIA: Industrias domésticas
RESIDENCIA:
Asilo para ancianos.-
SANIDAD:
Casa de reposo y convalecencia.-
Dispensario. Primeros auxilios.-
Clínica sin intervención.-
SERVICIOS: Alimentación en general.-
Bar, Café, Copetín al paso.-
Banco y oficinas en general.-
Estación de Servicios, con patio interno para maniobra y estacionamiento.-
Garaje, reproducciones, fotografía.-
Estudios y consultorios.-
Hotel familiar, pensión con ó sin comida.-
Peluquería. Taller compostura de zapatos.-
Elaboración de helados, venta directa al público.-

5.5.3.4. DE LOS USOS CONDICIONADOS

Se consideran usos condicionados aquellos que no concuerden con las características del distrito pero que se admiten por construir hechos existentes.- En los edificios destinados a un uso condicionado se podrán llevar a cabo obras de mantenimiento pero no se podrán realizar ampliaciones.-
Cuando un edificio de uso condicionado quede vacante, por mudanza podrá ser ocupado por otro uso, aún cuando éste no concuerde con las normas vigentes, si de ello se desprende una mejora en el uso del mismo a juicio de la Dirección de Obras y Servicios Privados (Departamento de Planeamiento y Zonificación).

5.5.3.5. DE LA SUBDIVISIÓN DE LA PARCELA

En el distrito de R. 2 a, las parcelas resultantes de las nuevas subdivisiones tendrán un lado mínimo de 15 m. y 375 m2 de superficie.-

5.5.3.6. TIPOLOGÍA EDILICIA

Se permitirán edificios entre medianera, de perímetro libre de altura limitada y vivienda individual.-

5.5.3.7. DISPOSICIONES PARTICULARES

a) EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS
Tejido: Cumplirán las disposiciones generales de la sección IV de acuerdo a:

a) F.O.S. máximo = 0,6
b) F.O.T. máximo = 1,6
c) R = h/d = 1,5
d) Fondo libre cumplirá las disposiciones de la sección IV, artículo 4.2.5.
e) Densidad Neta potencial: 400 hab/ha.

b) EDIFICIOS DE PERÍMETRO LIBRE
Tejido: Cumplirá las disposiciones generales de la sección IV de acuerdo a:
a) F.O.S. máximo = 0,60
b) F.O.T. máximo = 1,6
c) Densidad Neta potencial: 400 hab/ha.
d) R = h/d = 1,5 r = h"/d" = 5
e) En este caso se computan los premios por retiro de ejes laterales dispuesto en el art. 5.2.2.

5.5.3.8. DISPOSICIONES GENERALES

a) Todo edificio destinado a uso predominante y complementario que se construya en el distrito, deberá tener cochera en una relación de 3,50 m2 por persona y no podrá ser inferior al 10% de la superficie.-

5.5.3.9. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS IMPRESCINDIBLES

Se establecen como servicios públicos imprescindibles desagües pluviales, electricidad, pavimentos, red de desagües cloacales, teléfonos públicos, agua corriente, gas.-

5.5.3.10. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS

Se establece como servicio público complementario: red de teléfonos domiciliarios.-

5.5.4. DE LA ZONA R.2.b.

5.5.4.1. DE LA DELIMITACIÓN Y CONCEPTO DE LA ZONA R2b

a) Bonifacini (532); Asamblea (Diag. 52); Sud América (589); Senador Bordabehere (400); Avenida La Plata (436); Rodríguez Peña (425); Dorrego (438); Vías del F.C.G.S.M.; Lisandro de la Torre (515) – 637); Justo J. de Urquiza (604); M.T. de Alvear (283); Bouchard (diag.63) Serrano (607); Directorio (616); Agüero (615); Bouchard (Diag. 63); Gral. Lamadrid (621); Manuel Belgrano (606); Lisandro de la Torre (637); Mitre (618); Olavarría (661) Urquiza (604); Gral. Hornos (659); Ntra. Sra. De la Merced (614); David Magdalena (641); Sabattini (540); Avda. San Martín (643); Wenceslao H. de Tata (538); Curapaligue (533); M. Baldini (547).

b) Vías del F.C.G.U.; Avda. Gral. Paz; Vías del F.C.G.S.M.; Langheri (430); Anchordoqui (421); Batallán (422); Pablo Giorello (423); Uruguay (420).-

c) Vélez Progreso (103); Independencia (130); El Tala (105); Alianza (126); C. Perín (107); Constancia (124); Pampa (109); E. Bellaco (120); Ombú (111); Peribebuy (118); Muñoz (115); Boqueron (112); Nolting (121); Caxaraville (127); Independencia (130); Nolting (121); República Diag. 20; Lacroze (251); Irigoyen (274); Pueyrredón (229); Reconquista (242); Solari (236); Pueyrredón (229); Avda. Gral. Paz (223).
Este distrito se caracteriza por ser residencial, de tejido compacto, de mediana y alta intensidad.-

5.5.4.2. DE LOS USOS PREDOMINANTES:
Vivienda Unifamiliar y vivienda multifamiliar de alta densidad.-

5.5.4.3. DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS
Ídem artículo 5.5.3.3.

5.5.4.4. DE LOS USOS CONDICIONADOS
Se consideran usos condicionados aquellos que no concuerden con las características del distrito pero que se admitan por constituir hechos existentes.-
En los edificios destinados a un uso condicionado se podrá llevar a cabo obras de mantenimiento pero no se podrán realizar ampliaciones.-
Cuando un edificio de uso condicionado quede vacante por mudanza: podrá ser ocupado por otro uso, aún cuando éste no concuerde con las normas vigentes si de ellos se desprende una mejora en el uso del mismo a juicio de la Dirección de Obras y Servicios Privados (Departamento de Planeamiento y Zonificación).

5.5.4.5. DE LA SUBDIVISIÒN DE LA PARCELA
En éste distrito R 2 b, las parcelas resultantes de las nuevas subdivisiones tendrán un lado mínimo de 20 m y una superficie mínima de 600 m2.-

5.5.4.6. TIPOLOGÍA EDILICIA
Se permitirán edificios entre medianeras y de perímetro libre.-

5.5.4.7. DISPOSICIONES PARTICULARES

a) Edificio entre medianera
Tejido: Cumplirá las disposiciones generales de la sección 4 de acuerdo a:
F.O.S. máximo = 0,6
F.O.T. máximo = 2,4
R = h/d = 3 / r = H”/d” = 5
Densidad Neta: 800 hab/ha.-

b) Edificio de perímetro libre
Tejido: cumplirá las disposiciones generales de la sección 4 de acuerdo a:
F.O.S. máximo = 0,60

F.O.T. máximo = 2,6
R = h/d = 3 – r h”/d” = 5
Densidad neta: 800 hab./ha.-

5.5.4.8. DISPOSICIONES GENERALES

Todo edificio destinado a uso predominante y complementario que se construya en la zona, deberá tener cocheras en una relación de 3,50 m2 por persona y no podrá ser inferior al 10% de la superficie.-

5.5.4.9. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS IMPRESCINDIBLES

Se establecen como servicios públicos imprescindibles: desagües pluviales, electricidad, pavimento, gas, teléfonos públicos, agua corriente, desagües cloacales.-

5.5.4.10. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS

Se establecen como servicios públicos complementarios: red de teléfonos domiciliarios.-

5.5.5. DE LA ZONA R 2 c

5.5.5.1. DE LA DELIMITACIÓN Y CONCEPTO DE LA ZONA R2c

a) Vías F.C.G.S.M., Avda. Gral. Paz; Pueyrredón (229); Castelli (226); Artigas (235); Bergamini (224); Podestá (237); Cevallos (239); Sócrates (218); Galileo (243); Barragán (241); Gral Roca (247), E, Manzoni (210); C. Pellegrini (249); Rosario (208); San Roque (253); E. de los Andes (206); Tte. Gral. Ricchieri (257); José Ingenieros (204); C. Rodríguez (265); Garibaldi (202); Besares (273); R. Gómez (326); M.T. de Alvear (283); Rotarismo Argentino (322); San Pedro (319); Lope de vega (312); Álvarez Thomas (325), Gral. Las Heras (302).

b) Juan José Paso (230); Tte. Gral. Ricchieri (257); Reconquista (242); E. Comesaña (259); G. Brown (238); De Vincenzi (230; Reconquista (242), Av. Militar (271).

c) Kennedy (600); Stephenson (Diag. 65); República (Diag. 60); República (Diag. 70); Marconi (744); Misiones (738).-
El distrito R2c está caracterizado por ser residencial de planta baja y multifamiliares de baja densidad.-

5.5.5.2. DE LOS USOS PREDOMINANTES

Viviendas unifamiliares y viviendas colectivas de baja densidad.-

5.5.5.3. DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS

Ídem art. 5.5.3.3.

5.5.5.4. DE LOS USOS CONDICIONADOS

Se considerarán usos condicionados aquellos que no concuerden con las características del distrito pero que se admiten por constituir hechos existentes.-

En los edificios destinados a un uso condicionado se podrán llevar a cabo obras de mantenimiento pero se podrán realizar ampliaciones.- Cuando un edificio de uso condicionado quede vacante por mudanza podrá ser ocupado por otro aún cuando éste no concuerde con las normas vigentes si de ello se desprende una mejora en el uso del mismo a juicio de la Dirección de Obras y Servicios Privados (Departamento de Planeamiento y Zonificación).

5.5.5.5. DE LA SUBDIVISIÓN DE LA PARCELA

En distrito las parcelas resultantes de las nuevas subdivisiones tendrán un lado mínimo de 15 m y 375 m2. de superficie.-

5.5.5.6. TIPOLOGÍA EDILICIA

Se permitirán edificios entre medianera y de perímetro libre.

5.5.5.7. DISPOSICIONES PARTICULARES

a) Edificio entre medianeras.-
   Tejido: cumplirá las disposiciones de la sección 4 de acuerdo a:
   F.O.S. máximo = 0,60
   F.O.T. máximo = 1,2
   Altura máxima = R = h/d = 1,2
   Densidad neta potencial: 300 hab./ha.-
   Fondo libre: Cumplirá las disposiciones de la sección 4 art. 4.2.3.-

b) Edificio de perímetro libre:
   Tejido: cumplirá las disposiciones generales de la sección 4 de acuerdo a:
   F.O.S. máximo = 0,60
   F.O.T. máximo = 1,2
   Altura máxima = R = h/d = 1,5
   Densidad neta potencial: 300 hab./ha.-
   r = h”/d” = 5

5.5.5.8. DISPOSICIONES GENERALES

Todo edificio destinado a uso predominante ó complementario, que se construya en el distrito, deberá tener cocheras, en una relación de 3,50 m2 por persona no podrá ser menor del 10% de la superficie, ni menor que 15 m2.-

5.5.5.9. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS IMPRESCINDIBLES

Se establecen como servicios públicos imprescindibles: desagües pluviales, electricidad, pavimentos, red de desagües cloacales, teléfonos públicos, agua corriente, gas.-

5.5.5.10. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS

Se establece como servicio público complementario red de teléfonos domiciliarios.-

5.6. DE LAS ZONAS INDUSTRIALES.

5.6.1. DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Todas las industrias que a partir del momento en que entre en vigencia esta zonificación se radiquen o están radicadas en el Partido de Tres de Febrero deberán dar estricto cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Ley 7229 y su decreto reglamentario 7488, Ordenanza 930/75, disposiciones nacionales, provinciales, municipales y a las normas establecidas en el presente capítulo.

5.6.1.1. DE LA CLASIFICACIÓN DE INDUSTRIAS

A los efectos de las presentes normas las industrias se clasifican por el grado de molestia, insalubridad, peligrosidad, de la siguiente manera:

a) Industrias domésticas	Clase 6
b) Industrias inocuas	Clase 5
c) Industrias molestas	Clase 4
d) Industrias incómodas	Clase 3
e) Industrias insalubres	Clase 2
f) Industrias peligrosas	Clase 1

5.6.1.2. DE LAS INDUSTRIAS DOMÉSTICAS

Son aquellas cuyo funcionamiento atiende el servicio exclusivo de aprovisionamiento o concurso de la población de la zona y que por sus características, volumen, condiciones de higiene funcionamiento, proceso de elaboración, almacenaje, ausencia de proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvo) ruidos y vibraciones no producen, cada una de ellas inconvenientes, insalubridad, peligro ni perjuicio de clase alguna al bienestar de la habitat circundante, al tránsito y al estacionamiento, y a cualquier otro servicio público, ni contravienen disposiciones vigentes sobre aguas residuales.-

Su ubicación no estará permitida dentro de las áreas centrales C 1 y dentro de las áreas residenciales R 1.

5.6.1.3. DE LAS INDUSTRIAS INOCUAS

Son aquellas que por su volumen, condiciones de higiene, funcionamiento, proceso de elaboración, almacenaje, ausencia de proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvo) ruidos y vibraciones no producen cada una de ellas inconvenientes, insalubridad circundante, al tránsito y al estacionamiento y a cualquier otro servicio público, no contravienen disposiciones vigentes sobre aguas residuales.-

Sólo podrán instalarse en zonas industriales.-

5.6.1.4. DE LAS INDUSTRIAS MOLESTAS

Son aquellas que sin llegar a configurar peligro ó daño para la higiene, la salubridad ó seguridad, ni contravenir disposiciones vigentes sobre aguas residuales, por su volumen, funcionamiento y

proceso de elaboración ó almacenaje, producen inconvenientes al bienestar de la habitación circundante, originado por ruidos, vibraciones, proyecciones al exterior, (olores, humos, líquidos, gases, polvo), así como el tránsito y al estacionamiento y cualquier otro servicio público.-

Los establecimientos clasificados como molestos, podrán radicarse en zonas industriales.-

Los establecimientos industriales clasificados del tipo incluido en el presente artículo, que se encuentren instalados a la fecha de promulgación de ésta Zonificación en zonas no industriales y sobre los que pasarán denuncias de molestias de vecinos debidamente fundamentadas deberán introducir las mejoras que eliminen las causas de la denuncia en los plazos y condiciones establecidos en el decreto reglamentario Nº 7488, ó en su defecto deberán encarar su traslado a zona industrial de acuerdo con las previsiones del artículo 8º de la Ley 7229.

5.6.1.5. DE LAS INDUSTRIAS INCOMODAS

Se incluyen entre los establecimientos industriales incómodos aquellos que:

a) Causen ó puedan causar daños ó incomodidades a la población en general y especialmente a la circunvecina.-
b) Desprendan emanaciones, gases, nieblas ó vapores malolientes.-
c) Produzcan ruidos molestos.-
d) Produzcan trepidaciones ó vibraciones.-
e) Por los desperdicios ó residuos que producen y que pueden entrar en putrefacción ó descomposición, contaminen el ambiente, suelo ó aguas estancadas en lugares próximos.-
f) Aquellos establecimientos que produzcan ruidos y vibraciones a partir de los niveles que se establecen en el Título X, Capítulo H e I y sus anexos del Decreto Reglamentario Nº 7488.

5.6.1.6. DE LAS INDUSTRIAS INSALUBRES Y PELIGROSAS

Son aquellas que por sus características de elaboración materia prima que emplea ó productos elaborados, producen proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, o polvos) proliferación de insectos, roedores y otros animales perjudiciales, que configuren daño a la salubridad, higiene y el bienestar de la zona circundante y por ende de su persona, o que puedan ocasionar riesgos para integridad física de las personas y los bienes, tales como incendios, propagación de fuego, explosiones y proyecciones agresivas al exterior.-

Esta clasificación incluye los establecimientos industriales detallados en el Título V – Artículo A del Decreto Reglamentario 7488.

Los establecimientos contemplados en éste artículo, radicados o radicarse en el Partido de Tres de Febrero, deberán dar estricto cumplimiento a las disposiciones establecidas en el Decreto Reglamentario 7488, Título V, Capítulo C.-

5.6.1.7. DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS DEPÓSITOS

A los efectos de las presentes normas se clasifican por el grado de molestia, insalubridad, peligrosidad de la siguiente manera:

a) Depósitos domésticos Clase 6
b) Depósitos inocuos Clase 5
c) Depósitos molestos Clase 4
d) Depósitos incómodos Clase 3
e) Depósitos insalubres Clase 2
f) Depósitos peligrosos Clase 1

5.6.1.7. DE LOS DEPÓSITOS DOMÉSTICOS

Son aquellos anexos a los servicios comerciales y por lo tanto estarán permitidos donde éstos se localicen de acuerdo a lo establecido en las presentes normas.-

5.6.1.8. DE LOS DEMÁS DEPÓSITOS

Se establece para los demás depósitos las mismas definiciones correspondientes a la clasificación de industrias.-

5.6.1.9. DE LOS CRIADEROS – INVERNADA – GUARDA Y/O VENTA DE ANIMALES.

Prohíbese en todo el territorio del Partido, la instalación funcionamiento y habilitación de explotaciones destinadas a la cría, invernada, tenencia, guarda y/o venta de animales vivos, como ser:

- Criaderos de aves en general, incluidos los pollos B.B.-
- Criaderos de perros.-
- Colmenares.-
- Caballerizas.-
- Venta de aves vivas, exceptuadas las pajarerías.-
- Criaderos ó invernaderos de ganado caballar, bovino, caprino y ovino.-
- Animales salvajes.-
- Palomares.-
- Zoológicos no oficiales.-

Quedan exceptuados la instalación, funcionamiento y habilitación de escuelas caninas, pensiones para perros y/o gatos, veterinarias con internación, clínicas y/o hospitales veterinarios y studs en las zonas industriales.-

5.6.2. DE LAS ZONAS I 1 a

DE LA DELIMITACIÓN Y CONCEPTO DE LAS ZONAS INDUSTRIALES

a) G. Ezeiza (938); Dr. Salk (955); Río Atuel (920); 1º de Mayo (947); Stgo. del Estero (963); Gral, Lavalle (900); M. Thompson (923).
b) Nicaragua (954); L. Mansilla (919); L.A. Firpo (968); Avda. Márquez (853); Río Deseado; Metzig (903).

Esta zona estará destinada a uso predominante industrial.

5.6.2.2. DE LOS USOS PREDOMINANTES

Serán predominantes en esta zona los siguientes usos: Industria y Almacenaje. Sólo se admitirán aquellas industrias consideradas no peligrosas o insalubres cuyo asentamiento sea compatible con el área urbana (Clase 2 a 6 ambas inclusive).-

5.6.2.3. DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS

Serán complementarios en esta zona los siguientes usos: residencial (auxiliar de la industria, una unidad de vivienda por parcela) comercio diario y comercio de servicio, talleres, estacionamiento, salas de primeros auxilios, seguridad.-

5.6.2.4. DE LOS USOS CONDICIONADOS

Serán condicionados en esta zona los usos no mencionados como predominantes ó complementarios.-

5.6.2.5. DE LA SUBDIVISIÓN DE LAS PARCELAS

Para todo nuevo parcelamiento las parcelas deberán tener de frente 20m. y una superficie mínima de 600 m2.

5.6.2.6. DISPOSICIONES PARTICULARES:

Tejido: cumplirá las disposiciones de la sección 4 de acuerdo a:

F.O.S. máximo = 0,60

F.O.T. máximo = 1,5

Fondo libre: Cumplirá las disposiciones de la sección 4, artículo 4.2.3.

Altura máxima 12 m

Además deberá preverse en el caso de tratarse de un uso predominante, una superficie cubierta apta para carga y descarga, mayor ó igual que el 10% de la superficie total de la parcela y no menor de 25 m2.-

5.6.2.6. DE LAS MOLESTIAS OCASIONADAS POR LA INDUSTRIA:

Las maniobras de carga y descargas, tratamiento de efluentes y demás molestias ocasionadas por la industria, se solucionarán dentro de la parcela.-

5.6.2.7. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS IMPRESCINDIBLES:

Se establecen como servicios públicos imprescindibles desagües pluviales, desagües cloacales, industriales, energía eléctrica, recolección de residuos industriales y pavimentos reforzados.-

5.6.2.8. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS

Se establecen como servicios públicos complementarios: red de teléfonos domiciliarios, teléfonos públicos.-

5.6.3. DE LA ZONA I 2 a

5.6.3.1. DE LA DELIMITACIÓN Y CONCEPTO DE LA ZONA I2a

a) Gral. Lavalle (900); Avda. Márquez (653); Río Deseado (946); Metzig (903); Nicaragua (954); L. Mansilla (919); Firpo (968); Entre Ríos (969); Nicaragua (959); Río Reconquista; Gral. Lavalle (900); S. del Estero (963); 1º de Mayo (947); Ruta Nacional Nº 8; G. Ezeiza (938); Thompson (923).-

b) Dante (528); Gral. Hornos (537); Sabattini (540); M. Baldini (543); J.B. Alberdi (546); Quintana (663); W. de Tata (538); S.M. de Garicoits (807); R. de Escalada (826); Echague (805), Panamá (828), Guido Spano (803).

c) Diag. 60; República, Diag. 65 Stephenson, Pte. Kennedy (600); Olavarría (661); Mitre (618); Gral. Hornos (659); Puan (632); Av. L. Gral. San Martín (643); Angel Pini (650), L.M. de la Torre (637); Belgrano (606); Diag. 63 – Bouchard Agüero (615); Directorio (616); Serrano (607); Diag.-63 – Bouchard; M.T. de Alvear (263); D. Rocha (212); Av. Militar (271); Reconquista (242); De Vicenzi (267); G. Brown (238); Comesaña (259), H. Yrigoyen (274); Besares (273), Diag. 20 Av. República.-

Este distrito I 2a, será destinado a establecimientos industriales y depósitos y viviendas.
Dadas las características mixtas de este distrito, las industrias no deberán ocasionar molestias causadas por humos, polvos, vibraciones, etc.-

5.6.3.2. DE LOS USOS PREDOMINANTES

Serán predominantes en esta zona los siguientes usos: industrias y depósitos en general con carga y descarga clase 2 a 6 ambas inclusive.-

5.6.3.3. DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS

Serán complementarios dentro de esta zona los siguientes usos:
Residencial (en parcelas en que se radiquen industrias se podrá construir una sola unidad en parcelas libres de industria se ajustaría en todo lo establecido para la zona (R2a) comercios y servicios diarios, establecimientos de educación preescolar y primaria, centro de salud y sala de primeros auxilios, seguridad y establecimiento.-

5.6.3.4. DE LOS USOS CONDICIONADOS

Se considerarán usos condicionados aquellos que no concuerden con las características del distrito pero que se admiten por constituir hechos existentes.-
En los edificios destinados a un uso condicionado se podrán llevar a cabo obras de mantenimiento pero no se podrán realizar ampliaciones.-
Cuando un edificio de uso condicionado quede vacante por mudanza, podrá ser ocupado por otro uso éste no concuerde con las

normas vigentes si de ello se desprende una mejora en el uso del mismo a juicio de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

5.6.3.5. DE LA SUBDIVISIÓN DE LA PARCELA

Para nuevo parcelamiento el lado mínimo será de 15 m y una superficie mínima de 375 m2.

5.6.3.6. TOPOLOGÍA EDILICIA

Edificios entre medianeras con altura limitada.-

5.6.3.7. DISPOSICIONES PARTICULARES

Tejido urbano: Cumplirá las disposiciones generales de la sección 4 de acuerdo a:
F.O.S. máximo = 0,60
F.O.T. máximo para industria = 1,2
F.O.T. máximo para uso residencial = Ver índice R2a.
Altura máxima: será un plano horizontal a 9,5 m de altura.-
Fondo libre: Cumplirá las disposiciones de la sección 4, artículo 4.2.3.
Estacionamiento: Se deberá prever una superficie cubierta ó descubierta en los usos predominantes y complementarios para ser apta a carga y descarga mayor ó igual que al 10% de la superficie total y no menos de 25 m2; por vivienda tendrá una superficie de estacionamiento igual al 10% de la superficie y no menor de 15 m2.-

5.6.3.8. DE LAS MOLESTIAS OCASIONADAS POR LA INDUSTRIA

Las maniobras de carga y descarga, tratamiento de efluentes y demás molestias ocasionados por la industria, se solucionarán dentro de la parcela.-

5.6.3.9. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS INDISPENSABLES

Se establece como servicio público imprescindibles, pavimentos, desagües pluviales, desagües cloacales, recolección de residuos, alumbrado público y domiciliario, gas, teléfono público.-

5.6.3.10. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS

Se establecen como servicios públicos complementarios: red de teléfonos domiciliarios y agua corriente.-

5.6.3.11. DE LAS CLASES 2, 3, Y 4.

Dadas las características de esta zona y teniendo en cuenta que cierto tipo de industrias pueden llegar a ser incompatibles con la vivienda, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos a través de sus organismos competentes hará un estudio particularizado para las industrias clase 2, 3, y 4 previa al otorgamiento de la radicación, en la cual se evaluarán los grados de molestias, efluentes, medidas de saneamiento ambiental y emplazamiento, en un todo de acuerdo de la normas nacionales, provinciales y/o municipales, los que de superar a criterio de la Secretaría las medidas admitidas y/o puedan ocasionar molestias graves a terceros implicarán la denegatoria del otorgamiento de la radicación, no conformado el certificado de uso.

5.6.4. DE LA ZONA I2b

5.6.4.1. DE LA DELIMITACIÓN Y CONCEPTO DE LA ZONA INDUSTRIAL I2B

a) Nolthing (121); Indpendencia (130); Caxaraville (127); Nolting (121); Boquerón (112); Muñoz (115); Peribebuy (118); Ombú (111); E. Bellaco (120); Pampa (109); Constancia (124); Cnel. Perín (107); Alianza (126); El Tala (105); Independencia (130); Progreso (103); Díaz Vélez (Diag. 10).

b) E. Comesaña (259); H. Irigoyen (274); F. Lacroze (251); República (diag.20);

c) Triunvirato (808); Blas Parera (819); Ascasubi (814); El Huego (811); Besada (820); Montanelli (849); Panamá (826); Avda. Márquez.

d) Al, Lincoln (200); Besares (237); Garibaldi (202); C. Rodríguez (265); José Ingenieros (204), Tte. Gral. Ricchieri (257); Ejército de los Andes (206); C. Roque (253); Rosario (208); Carlos Pellegrini (249); Manzoni (210); Roca (247); Barragán (214); Castello (243); Sócrates (218); Cevallos (239); Bergamini (224); Artigas (235); Castelli (226); Pueyrredon (229); Pelegrini (249); Reconquista (242); Ricchieri (257); Rocha (212); M.T. de Alvear (233).

Este distrito es de características mixtas que el I 2 a.

5.6.4.2. DE LOS USOS PREDOMINANTES

Serán predominantes en esta zona los siguientes usos: Industrias, talleres, y depósitos, clases 2 a 6.-

5.6.4.3. DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS

Serán complementarios en esta zona los siguientes usos: Residencial en las parcelas en que se radiquen industrias se podrá construir una sola unidad de vivienda y las viviendas que se edifiquen en parcelas libres de industrias se ajustarán en todo lo establecido para la zona R2C.-

Comercio y servicios diarios, establecimientos educacionales, preescolares y primarias, centros de salud y salas de primeros auxilios, templos, seguridad y establecimiento.

5.6.4.4. DE LOS USOS CONDICIONADOS

Se considerarán usos condicionados aquellos que no concuerden con las características del distrito pero que se admiten por constituir hechos existentes.

En los edificios destinados a un uso condicionado se podrán llevar a cabo obras de mantenimiento pero no se podrán realizar ampliaciones.- Cuando un edificio de uso condicionado quede vacante por mudanza, podrá ser ocupado por otro uso aún cuando éste no concuerde con las normas vigentes, si de ello se desprende

una mejora en el uso de mismo juicio de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.-

5.6.4.5. DE LA SUBDIVISIÓN DE LA PARCELA

Para todo nuevo parcelamiento el lado mínimo será de 15 metros y una superficie mínima de 375 m2.-

5.6.4.6. DISPOSICIONES PARTICULARES

Tejido Urbano: Cumplirá las disposiciones generales de la sección 4 de acuerdo a:

F.O.S. máximo = 0,60

F.O.T. máximo = 0,9

Para destino residencial se respetarán los índices de **R2c**.-

Altura máxima: Para industria no podrá superar un plano límite horizontal de 9,50 m.

Fondo libre: Cumplirá las disposiciones de la sección 4, artículo 4.2.3.

Estacionamiento: se deberá prever una superficie cubierta ó descubierta mayor ó igual al 10% de la superficie.-

5.6.4.7. DE LAS MOLESTIAS OCASIONADAS POR LAS INDUSTRIAS

Las maniobras de carga y descarga, tratamiento de efluentes, ruidos, vibraciones y demás molestias ocasionadas por la industria, se solucionarán dentro de la parcela.-

5.6.4.8. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS IMPRESCINDIBLES

Se establecen como servicios públicos imprescindibles pavimento, desagües pluviales, desagües cloacales, recolección de residuos, alumbrado público y domiciliario, gas, teléfono público.-

5.6.4.9. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS

Se establecen como servicios públicos complementarios: red de teléfonos domiciliarios y agua corriente.-

5.6.4.10. DE LAS CLASES 2, 3, Y 4

Dadas las características de esta zona y teniendo en cuenta que cierto tipo de industrias pueden llegar a ser incompatibles con la vivienda la Secretaría de Obras y Servicios Públicos a través de sus organismos hará un estudio particularizado para las industrias clase 2, 3 y 4 previo al otorgamiento de la Radicación, en la cual se evaluarán los grados de molestias, efluentes, medidas de saneamiento ambiental y emplazamiento en todo de acuerdo a las normas nacionales, provinciales y/o municipales, los que de superar a criterio de la Secretaría las medidas admitidas y/o puedan ocasionar molestias graves a terceros implicarán la denegatoria del otorgamiento de la Radicación no conformando el certificado de Uso.

5.8.2. DE LAS ZONAS I2c.

5.6.5.1. DE LA DELIMITACIÓN Y CONCEPTO DE LA ZONA INDUSTRIAL I2c.

a) Bonifacini (532); Curapaligue (533); Gral Hornos (537; Vías del Ferrocarril Gral. Urquiza, Sud. América (509).
b) Gral. Mitre (618); L. de la Torre (637); Púan (632); Gral. Hornos (659).
c) Triunvirato (800); A. de la Vega (801); Martín Fierro (810); B. Parera (819).

Esta zona estará destinada a uso industrial.-

5.6.5.2. DE LOS USOS PREDOMINANTES

Serán predominantes en esta zona los siguientes usos: industrial y almacenaje, clase 4 a 6 ambas inclusive.-
No se permitirán aquellas industrias consideradas peligrosas o que por los desperdicios o residuos que producen y que pueden entrar en putrefacción o descomposición contaminen el ambiente, suelo o aguas estancadas en lugares próximos.-

5.6.5.3. DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS

Serán complementarios en esta zona los siguientes usos: residencial (índices urbanísticos similares a R.2c.), comercio diario y comercio de servicio de la industria, bares y restaurantes, guarderías, salas de primeros auxilios, seguridad.-

5.6.5.4. DE LOS USOS CONDICIONADOS

Serán condicionados en esta zona los usos no mencionados como predominantes o complementarios.-

5.6.5.5. DE LA SUBDIVISIÓN DE LA PARCELA

Para todo nuevo parcelamiento las parcelas deberán tener como lado mínimo 25 m y 1000 m2 de superficie.-

5.6.5.6. DISPOSICIONES PARTICULARES

Tejido: Cumplirá las disposiciones de la sección 4 de acuerdo a:
F.O.S. máximo = 0,60
F.O.T. máximo = 1,3
Altura máxima = 12 m.
Se deberá prever en el caso de tratarse de un uso predominante una superficie cubierta apta para carga y descarga mayor o igual que el 10% de la superficie total de la parcela y no menor de 25 m2.-
Los espacios libres deberán parquizarse en su totalidad.-

5.6.5.7. DE LAS MOLESTIAS OCASIONADAS POR LA INDUSTRIA

Las maniobras de carga y descarga, tratamiento de efluentes y demás molestias ocasionadas por la industria, se solucionará dentro de la parcela.-

5.6.5.8. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS IMPRESCINDIBLES

Se establecen como servicios públicos imprescindibles: desagües pluviales, desagües cloacales, desagües industriales, energía eléctrica, recolección de residuos industriales y pavimentos reforzados.-

5.6.5.9. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS

Se establecen como servicios públicos complementarios: red de teléfonos domiciliarios, teléfonos públicos y agua corriente.-

5.7. DE LAS ZONAS COMERCIALES

5.7.1. DE LA ZONA C1

5.7.1.2. DE LA DELIMITACIÓN Y CONCEPTO DE LA ZONA C1

a) Carbone (432); Av. Lavoisier (415); Alpatacal (434); M. Estrada (417); (Diag. 40), Del Pacífico (438), Dorrego, Frentista Rodríguez Peña (425), Frentista Av. La Plata (436), Av. Carbone (432), Alpatacal (434),.

b) Todas las manzanas que dan frente a Av. Gaona (225), 25 de Mayo (256), Vías del F.C.G.S.M., 9 de Julio (260), Av. Gaona (225), Diag. 11, Av. Gral. Paz, Lutcher (108), manzana frentista al Av. Rivadavia, Independencia (130), Diag. 10, Díaz Vélez, Vieytes (134).-

c) Frentista Ameghino (416); Frentista Av. América (403); Frentista Pastorino (405), hasta Luis Agote (402); Frentista Av. Gral. Paz (Diag. 30) hasta las vías F.C.G. U. del Pacífico (Diag. 40) hasta estación Sáenz Pena – Posadas (401); Mosconi (414); hasta Avda. América (403).

a) W.H. de Tata (538), Av. Gral. San Martín (523), Sabattini (540), David Magdalena (641), La Merced (614), Gral Hornos (659), Urquiza (604), Olavarría (661), M. Baldini (543), A. Sabattini (540), Curapaligue (533).-

Zona donde se concentra el equipamiento predominantemente comercial, institucional y de amenidades.- Es además la zona de concentración de viviendas colectivas de altura.-

5.7.1.3. DE LOS USOS PREDOMINANTES:

Se permitirá la construcción de edificios y la instalación de locales destinados a:

a) Comercio minorista. Sin limitación
b) Oficinas públicas.-
c) Oficinas privadas.-
d) Establecimientos bancarios o financieros.-
e) Establecimientos culturales.-

f) Sala de espectáculos.-
g) Restaurantes, confiterías, bares y copetín al paso.-
h) Estacionamientos.-
i) Bolsa de comercio.-

5.7.1.4. DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS

Se permitirán las construcciones de edificios y las instalaciones de locales destinados a:

a) Viviendas multifamiliares.-
b) Edificios asistenciales.-
c) Edificios educacionales de todos los niveles.-
d) Hotel.-
e) Clubes sociales y culturales.-
f) Edificios religiosos.-
g) Estaciones de servicio, sin taller de reparaciones.-

5.7.1.5. USOS

Se consideran usos condicionados aquellos que no concuerdan con las características del distrito pero que se admiten por constituir hechos existentes.- En los edificios con uso condicionado se podrán llevar a cabo obras de mantenimiento pero no se permitirá realizar ampliaciones.-

Cuando un edificio ocupado por un uso condicionado quede vacante por mudanza, será ocupado por otro uso, aún cuando éste uso no concuerde con las normas vigentes si de ello se desprende una mejora en el uso del mismo, a juicio de la Dirección de Obras y servicios Privados (Departamento de Planeamiento y Zonificación.-

5.7.1.6. DE LA SUBDIVISIÓN DE LA PARCELA

En los distritos C1 las parcelas resultantes de las nuevas subdivisiones tendrán, lado mínimo de 25 m y una superficie de 750 m2.-

5.7.1.7. TIPOLOGÍA EDILICIA

Se permitirán edificios entre medianera ó de perímetro libre con basamento.-

5.7.1.8. DISPOSICIONES PARTICULARES

a) Edificios entre medianeras:
   Tejido: Cumplirá las disposiciones generales de la sección IV de acuerdo a:
   F.O.S. máximo = 0,60
   F.O.T. máximo = 2,5
   Densidad neta potencial: 1200 hab/ha.-
   Altura máxima: R = H/D = 2,5

b) Edificios de perímetro libre:
   Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la sección IV de acuerdo a:
   a) Densidad neta potencial: 1000 hab/ha.-

b) F.O.S. máximo = 0,60
c) F.O.T. máximo = 3
d) R = h/d = 2 r = d”/h” = 5
e) Basamento: 7 m.-

5.7.1.9. DISPOSICIONES GENERALES:

a) Todo edificio destinado a uso predominante y complementario que se construya en el distrito, deberá tener cochera en una relación de 3,50 m2 por persona, y no podrá ser inferior al 10% de la superficie.-
b) En éste distrito se podrá considerar el nivel (-3,00 m) menos 3.00 metros como espacio urbano.-

5.7.1.10. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS IMPRESCINDIBLES

Se establecen como servicios públicos imprescindibles. Desagües pluviales, electricidad, pavimentos, red de desagües cloacales, teléfonos públicos, agua corriente y gas.-

5.7.2. DE LA ZONA C2

5.7.2.1. DELIMITACIÓN Y CONCEPTO DE LA ZONA C2

6 de Setiembre (567), Marco Polo (516), Maestra Baldini (543), Miguel Angel (Diag. 50).-
Humberto I (834), Betharrám (825), Alem (830); Nahuel Huapí (Diag. 82), Sgto. Palma (830).-
Lincoln (200), Av. Gral. Paz (Diag. 23), Ejército de los Andes (206), Fray Cayetano Rodríguez (265), Garibaldi (202); Besares (273).
Avellaneda (310), San Pedro (319), Frentistas a Lope de Vega (312).-
Nicaragua (954), Humberto I (834), E. H. Tata (538), Unión (416), de Nicaragua (954) a R. Peña (425).-
Gabino Ezeiza (938), Campo de Mayo (818), Fray Justo Santa María de Oro (522), de Ruta Nacional Nº 8 a José María Bosch, Gral. Lavalle (900), Triunvirato (500), y (800); de Río Reconquista a Miguel Angel (Diag. 50).-
Santos Vega (812) de Avda. Márquez a 6 de Setiembre (567).-
Del Káiser (839) de Antartida Argentina (Diag. 80) a Medina, San Lorenzo (821) de Triunvirato (809) a Alem (830).
Misiones (738) de Boulevard San Martin (737) a Tte. Galán (639).-
José María Bosch (559) a W. H. Tata (538) a Marco Polo (516).-
Gral. Hornos (537) de Catriló (458) a Triunvirato (500), Avda. Libertador San Martín (523) y (643) de Triunvirato (500) a Marcelo T. Alvear.-
República (Diag. 60) de Olavarría (661) a Stephenson (Diag. 65) .-
Carlos Tejedor (652) de República (Diag. 60) a Perú (623).
Mitre (618) de Stephenson (Diag. 60) a M.T. Alvear (283).-

Moreno (610) de Pte. Kennedy (600) a Agüero (615).
Urquiza (604) de Olavarría (661) a M.T. Alvear (283).-
Pte. Roosevelt (677) de Pte. Kennedy (600) a República (Diag. 60).-
3 de Febrero (647) de Valentín Gómez (602) a M.T. de Alvear (283).-
Bouchard (Diag. 63) de Urquiza (604) a M.T. de Alvear (283).-
Ntra. Sra. de la Merced (614) de Chiclana (613) a Bélgica (609).-
Chiclana (613) de Ntra. Sra. de la Merced (614) a Bouchard (Diag. 63).-
Ayacucho (Diag. 61) de Ntra. Sra. de la Merced (624) a M.T. de Alvear (283).-
Diag. Arenales 62 de Ntra. Sra. de la Merced (614) a Mitre (618).-
Av. La Plata (436) de Triunvirato (500) a San Carlos (431).-
Ameghino (416) de Senador Bordabehere (400) a Av, América (403).-
P. Pastorino (405) de Luis Agote (402) a Avda. Gral. Paz.-
Avda. América (403) de Pacífico (Diag. 40) a Avda. Gral. Paz.-
Avda. Gral. Paz de Díaz Vélez (Diag. 10) a Senador Bordabehere (400).-
Ramón Gómez (326) de M. T. Alvear (307) a Avda. Gral. Paz.-
José Ingenieros (204) de M. T. Alvear (283) a F.C. Rodríguez.-
Rosario (208) de Carlos Pellegrini (249) a Avda. Gral. Paz.-
Reconquista (242) de Avda. Militar a Saavedra (209).
República (Diag. 20), Díaz Vélez (Diag. 10) de Sarmiento (651) a Av. Gral. Paz.-
Hipólito Yrigoyen (274) de M.T. Alvear (283) a Carlos Pellegrini (249).-
M.T. de Alvear (283) y (307) de Avda. Repúbica (Diag. 20) a Avda. Gral. Paz.-
Ruta Nacional Nº 8 de gral. Lavalle a Nicaragua (954).-
Toledo (Diag. 90).-
Pérez Galdós (962), Melian (842), 12 de Octubre (831) de Nicaragua (954) a Humberto Iº (834).-

5.7.2.2. DE LOS USOS PERMITIDOS

Se permitirán las construcciones de edificios y la instalación de locales destinados a:

a) Comercios Minoristas.-
b) Establecimientos Bancarios.-
c) Salas de espectáculos.-
d) Restaurantes – Confiterías – Bar.-
e) Viviendas colectivas.-
f) Asociaciones.-
g) Establecimientos y estaciones de servicios.-
h) Pensiones.-
i) Servicios.-
j) Se establece como uso dominante, al uso predominantemente de la zona en se halla circunscrito el distrito.-

5.7.2.3. DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS

Se permitirá la construcción de edificios destinados a:
a) A oficinas públicas o privadas.-
b) Viviendas unifamiliares.-
c) Edificios educacionales.-
d) Edificios asistenciales.-
e) Edificios culturales.-
f) Edificios destinados al culto.-
g) Asociaciones.-

Los usos mencionados en los incisos a) y b) serán autorizados con la consideración que la misma parcela se destina a uso predominante.-
Los usos mencionados en el inciso c; d; e; f; g; serán autorizados siempre que no se establezcan más de uno de ellos por manzana.-

5.7.2.4. DE LOS USOS CONDICIONADOS

Se considerarán uso condicionado a aquellos que no concuerden con las características del distrito pero que se admiten por constituir hechos existentes.-
En los edificios con uso condicionado se podrán llevar a cabo obras de mantenimiento pero no se permitirán ampliaciones.-
Cuando un edificio ocupado por uso condicionado quede vacante podrá ser ocupado por otro aún cuando éste no concuerde con las normas vigentes si de ello se desprende una mejoría en el uso del mismo a juicio de la Dirección de Obras Privadas (Departamento de Planeamiento y zonificación.-

5.7.2.5. DE LAS DISPOSICIONES PARTICULARES

En las calles comerciales C2 se respetarán los coeficientes y los usos de la zona en que se encuentren más un premio de un 20% por uso predominante.-

5.7.3. DE LA ZONA C3

5.7.3.1. DE LA DELIMITACIÓN Y CONCEPTO DE LA ZONA C3

a) Calles comerciales.-

Aviador Bradley (1000) de Hirth (1041) a J. Newbery (716) y Romero (1031).-
Aviador Curtis (1008), de Hirth (1041) a Patallo.-
Aviador Fredes (1018) de Avdor. Udet (1017) a Avdor. Matienzo (1071).-
Libertad y Diag. 102 de Avdor. Fredes a Fernández y Torrealday (1015).-
Rosetti (936) de Avdor. Zanny (735) a Boulevard San Martín (737).-

b) Centros comerciales

Centros comerciales de Ciudad Jardín Lomas del Palomar

Zona I: Comprende los lotes que dan frente al Boulevard San Martín (737) entre Vías del F.C.G.S.M. y Los Jacarandaes (730), parcela de la fracción III, parcela 30ª, 31, 32 y de la manzana 89, parcela 2, 10b,

9b, 4b, 3 de la manzana 80, parcela 3b, 2b, y 1b, de la manzana 85, parcela 9 de la manzana 62.-
Zona II: Comprende los lotes que dan a la plaza Alte. Plate y Avdor. Pluschow (700), parcela 28a, 28b, 28c, 28d, 28e, de la Fracción 5, parcela 1ª, 30, 29, 28, 27, 25c de la manzana 6b, parcela 4ª, 4b, 4d, de la manzana 8a.-

Zona III:Comprende los lotes que rodean la Plaza Libertad y que tienen frente a Avdor. Franco (1012), Avdor. Libertad (Diag. 102) y Avdor. Rohel (1009), Parcelas 7, 8, 9a, y 9b, de la manzana 36, parcela 1a, 1b, 2 y 3 de la manzana 43, parcelas 11, 12, 13, 14 y 15a, 16, y 17 de la manzana 22, parcela 1a,1b,2a, 2b, 2c, 3, 4, 42, 43 de la manzana 45, parcelas 1, 2, 12, 11, 10, 9 y 8a de la manzana 46, parcelas 16, 17, 18, 19, 20, 21,, 22 de la manzana 22 de la manzana 23.-

Zona IV:Comprende los lotes que rodean la Plaza Bradley y tiene frente sobre las calles Pluschow (700), Libertad (Diag. 102), Matienzo (771), Bradley (1000), Wernicke (749), Parcelas 12, 30a, 29a, 28b, 28c, 27 y 26 de la manzana 1 .- Parcelas 1a, 1i, de la fracción 5. Parcelas 1, 2, 3a, 3b, 3c, 25a, 24a, y 4 de la manzana 13a,- Parcelas 4a, 5a, 6a, 6b, 7ª, de la manzana 26.- Parcelas 1 a 7 de la manzana 51. Parcelas 4, 5, 6, 7 y 8 de la manzana 26.

Zona V:Comprende los lotes que tienen frente sobre la Avda. R. Balbín (729), entre Boulevard F.I.N.C.A. y los Paraísos (718).-
Parcelas 1a, 5a, 6a, 9c y 9d de la manzana 39a.- Parcelas 3a a 11 de la manzana 39b.

Zona VI:Comprende los lotes que tienen frente a las calles Avdor. Bradley (1000), y Avdor. Udet (1017), Bradley (1000) entre Patallo y Udet, Udet entre Bradley (1000) y Leheren (1002).-

Zona destinada a concertar el equipamiento predominantemente comercial, institucional y de amenidades.- Es además la zona de concentración de viviendas colectivas.-

5.7.3.2. DE LOS USOS PREDOMINANTES

Se permitirán la construcción de edificios y la instalación de locales destinados a:

a) Comercios minoristas.-
b) Establecimientos bancarios y/o financieros.-
c) Sala de espectáculos públicos.-
d) Restaurantes, confiterías, bares.-
e) Viviendas colectivas.-
f) Asociaciones culturales y sociales.-
g) Estacionamientos y estaciones de servicio con patio interno para maniobra y estacionamiento de automotores pero sin taller de reparaciones.-

Además de lo establecido en el artículo 5.5.3.3. los usos comerciales en el inciso a) y b) serán autorizados con la condición que la misma parcela se destine a uso predominante.-

5.7.3.4. DE LOS USOS CONDICIONADOS

Se consideran usos condicionados aquellos que no concuerdan con las características del distrito pero que se admiten por constituir hechos existentes.-

En los edificios destinados a un uso condicionado se podrán llevar a cabo obras de mantenimiento pero no se podrán realizar ampliaciones.-

Cuando un edificio de uso condicionado quede vacante por mudanza. Podrá ser ocupado por otro uso, aún cuando éste no concuerde con las normas vigentes si de ello depende una mejora en el uso del mismo a juicio de la Dirección de Obras y Servicios Privados.

5.7.3.5. DE LA SUBDIVISIÓN DE LAS PARCELAS

En éste distrito las parcelas resultantes de la nueva subdivisión tendrán un lado mínimo de 15 metros y 375 m2 de superficie.-

5.7.3.6. DE LAS DISPOSICIONES PARTICULARES

a) Edificios entre medianeras

Tejido: Cumplirá con disposiciones generales de la sección de acuerdo a:

a) F.O.S. máximo = 0,60
b) F.O.T. máximo = 1,8
c) Densidad neta potencial: 400 hab/ha.-
d) Altura: R = h/d = 2

b) Edificio de perímetro libre

Tejido: Cumplirá con las disposiciones de la sección IV de acuerdo a:

a) F.O.S. máximo = 0,60
b) F.O.T. máximo = 1,8
c) Densidad neta potencial: 400 hab/ha.-
d) Altura: R = h/d = 2 r = d”/h” = 5
e) En los edificios de perímetro libre se computarán los premios por retiro de ejes laterales según artículo 5.2.2.-
f) Los basamentos deberán retirarse en edificación de perímetro libre de los ejes medianeros, como mínimo 5m y deberá cumplir la relaciòn:

R = h”/d” = 5

5.7.3.7. DISPOSICIONES GENERALES

a) Estacionamiento: Todo edificio destinado a uso predominante y/o complementario que se construya en el distrito deberá poseer guardacoches que tendrá una superficie mínima, igual o mayor del 10% de la construcción y no inferior a 3,5 m2/hab.

b) Recova obligatoria: Los comercios que se instalan en las zonas comerciales deberán poseer una recova de 3 m de ancho mínimo incluyendo los pilares de apoyo.-

La recova se considerará lugar de tránsito público quedando prohibido su cercamiento ó utilización para propaganda, mercaderías, y demás elementos, materiales que impidan la libre circulación peatonal.
Únicamente se permitirá la colocación de mesas, sillas, sillones en caso de que el comercio habilitado lo solicite previamente y cumpla con las Normas establecidas por la Ordenanza Impositiva en vigencia y la ocupación del espacio aéreo sobre la recova con construcciones para los distintos usos permitidos en la zona.-

5.7.3.8. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS IMPRESCINDIBLES

Se establecen como servicios públicos imprescindibles: desagües pluviales, desagües cloacales, teléfono público, agua corriente y gas.-

5.7.3.9. DE LOS SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

Se establece como servicio público complementario: red de teléfono domiciliario.-

5.8. DE LA ZONA DE RESERVA:

5.8.1. DE LAS ZONAS DE RESERVA DE Re1

5.8.1.1. DE LA DELIMITACIÓN Y CONCEPTO DE LA ZONA DE RESERVA Re1:

a) Las Heras (302), Av. Gral. Paz (Diag. 39), Del Pacífico (Diag. 40).-
b) Senador Bordabehere (400), Av. Gral. Paz (diag. 41), Deslinde con el distrito Re2.
Ricardo Frías (407), Lynch (410) y Beazley (411).-
c) Vías del F.C.G.U., Rodríguez Peña (425), Senador Bordabehere (400), cerrado por las vías del F.C.G.U.-
d) Pte. Perón (834), W.H. de Tata (538), deslinde con el distrito U.F.2., deslinde con el distrito U.F.1. y Vías del F.C.G.U.-

Entiéndase por Re1 a la zona afectada a reserva de interés urbano.-

5.8.1.2. DE USO OCUPACIÓN Y SUBDIVISIÓN DEL SUELO

Los distritos Re1 están afectados a reserva de interés urbano potencial, sólo se podrán conservar transitoriamente el uso u ocupación y subdivisión del uso existente.-
Se admitirán obras de mantenimiento que no impliquen aumento de superficie cubierta actual.-
Los espacios verdes existentes en éstas áreas deberán ser conservados y protegidos.-

5.8.2. DE LA ZONA DE RESERVA

5.8.2.1. DE LA DELIMITACIÓN Y CONCEPTO DE LA ZONA Re2

a) Guillermo Brown (238), Av. Militar (271), deslinde con el distrito I2 y M.T. de Alvear (238).-
b) Avda. Maipú (201), Reconquista (242), de la Juventud (205).-
c) Angel Firpo (968), Madrid (939), Arroyo Morón.-

Zonas ocupadas por cementerios, hecho considerado como barrera urbana.

5.8.2.2. DEL USO, OCUPACIÓN Y SUBDIVISIÓN DEL SUELO

Son considerados de usos condicionados:

Para realizar cualquier modificación de lo existente deberán solicitar normas para caso a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.-

5.8.3. DE LA ZONA DE RESERVA RE3

5.8.3.1. DE LA DELIMITACIÓN Y CONCEPTO DE LA ZONA RE3

Límite con U.F.2., vías del F.C.G.S.M. hasta prolongación límite oeste U.F.2. (Circ. IV – Secc. V – Fracc. 1 – Parc. 1c).-

5.8.3.2. DEL USO OCUPACIÓN Y SUBDIVISIÓN DEL SUELO

Queda afectada a uso recreativo, deportivo y/o cultural.

Los usos existentes serán condicionados. Previo a la ejecución de nuevas obras se deberán solicitar normas para cada caso a la Secretaria de Obras y Servicios Públicos.-

SECCIÓN VI

6.1. INFRAESTRUCTURA

6.1.1. CARACTERÍSTICAS DE LAS VÍAS PÚBLICAS

6.1.1.1. CLASIFICACIÓN

Las vías se clasifican de acuerdo con su función, como integrantes de la Red Primaria, Secundaria y Terciaria.-

6.1.1.2. RED VIAL PRIMARIA

a) Composición: Esta integrada por las arterias de comunicación interzonal, rutas nacionales y provinciales.-
b) Función: Prolongar dentro del Partido los accesos que vinculan a ésta con su región y otros partidos, distribuir en el tránsito regional a la Red Secundaria y permitir el rápido ingreso y egreso de los distritos centrales.-
c) Delimitación:
   1.- Ruta Nacional Nº 8: El tramo centro del Partido.-
   2.- Ruta Provincial Nº 4: El tramo dentro del Partido.-
   3.- Ruta Nacional Nº 201 – M.T. de Alvear (283) (Avda. Márquez) desde Gral. Paz a Mitre (618), Mitre (618), hasta Roosevelt (677); desde Mitre (618) a Cafferata (622) a República (Diag. 60).
   4.- Gaona (225) desde Gral. Paz a República (diag. 20).-
   5.- Juan B. Justo (213), Arroyo Maldonado (diag. 22) desde Gral. Paz a Rivadavia.-
   6.- Rivadavia el tramo dentro del Partido.-
   7.- Díaz Vélez (Diag. 10), República (Diag. 20) desde la Gral. Paz a Sarmiento (651).-
   8.- República (Diag. 60), Perdriel desde Olavarría (661) a Santa Cruz (701).-
   9.- Marcelo T. de Alvear desde Gral. Paz a Avda. República.-
   10.- Avda. Libertador San Martín (523) desde Triunvirato (643) a Marcelo T. de Alvear (283).-

6.1.1.3. RED VIAL SECUNDARIA

a) Composición: Están integrados por las avenidas de mano única y doble mano y calles de distribución que unen zonas y barrios.-
b) Función: Son las colectoras y distribuidoras que conectan los centros generadores de tránsito entre sí y con la Red Primaria.-
c) Delimitación:
   1.-Gral. Lavalle (900); Triunvirato (800); Asamblea (Diag. 52), Unión (446); desde Ruta Nacional Nº 8 a del Pacífico (Diag. 40).

2.- M. Thompson 923 de Gral. Lavalle (900) a Santa Rita (928); Santa Rita (928); Martín Fierro (819); Gaucho Cruz (508); M. de Thompson (923); a Triunvirato (500).-
3.- Santos Vega (812); El Payador (510).-
4.- Gabino Ezeiza (938); C. de Mayo (818), Fray J. Sta. María de Oro (522) desde ruta Nacional Nº 8 a Gral. Hornos (537).-
5.- Nicaragua (924), Pte. Perón (834), W. de Tata (538) desde ruta Nacional Nº 8 Asamblea (Diag. 52).-
6.- Toledo (Diag. 90), Pérez Galdós (962), Melían (842); 12 de Octubre (831) desde Nicaragua (954) a Pte. Perón (834).-
7.- Avdor Matienzo (761); B. Parera (819) desde Marconi (744) a Nahuel Haupí (Diag. 81),
8.- Wernicke (749); B. San Martín (737) desde Avdor. Matienzo (771) a Misiones (738).-
9.- Ameghino (416) desde W. de Tata (417 a Av. América (403).-
10.- Luis Sáenz Peña (418).-
11.- J. Batallán (422) desde R. Peña (425) a M. Estrada (417).-
12.- P. Giorello (423) desde Neuquén (428); a Senador Bordabehere (400);
13.- M. Estrada (417) desde Batallán (422) a Ameghino (416).-
14.- Av. América (403); A. Thomas (325).-
15.- F. Beiro (322) desde A. Thomas (325) a M.T. Alvear (307).-
16.- R. Gómez (326).-
17.- Lincoln (200).-
18.- Misiones (738), Kennedy (600), Urquiza (604) desde B. San Martín (737), a M.T. de Alvear (283).-
19.- Castelli (226) M.T. de Alvear (283) a Av. Militar (271).-
20.- Av. Militar (271) desde Castelli (226) a H. Yrigoyen (274).-
21.- G. Brown (238) desde M.T. de Alvear (238) a Av. Militar (271).-
22.- Reconquista (242) desde Av. Militar (271) a Gral. Paz.-
23.- H. Yrigoyen (274), desde M.T. de Alvear (283) a 9 de Julio (260).-
24.- 9 de Julio (260) desde H. Yrigoyen (274) a Av. Maipú (201).-
25.- Gral. Hornos (537) (659) desde Triunvirato (500) a Mitre (618).-
26.- R. Peña (425) desde Asamblea (Diag. 52) a Sdor. Bordabehere (400).-
27.- Neuquén (428) desde S. Bodabehere (400) a del Pacífico (Diag..40).-
28.- Gral. Roca (247); desde Reconquista (242) a Avda. Gral. Paz..-

6.1.1.4. RED TERCIARIA

a) Composición: Están integradas por las calles de acceso o servicios locales, los pasajes, las calles peatonales.- Pertenecen a esta red todas las calles del Partido que no integran las redes primarias y secundarias.-
b) Función: Servir al tránsito local.-

6.1.2. VÍAS CON L.M. PARTICULARIZADAS

En todas las nuevas construcciones que se levanten con frente a las arterias troncales deberá respetarse el retiro de frente al eje de la calle de 10m.-

La franja de terreno contenida entre L.M. y la L.E. resultante del retiro previsto deberá permanecer libre de toda construcción.-

6.2. ACTIVIDADES A DESARROLLARSE EN LA VÍA PÚBLICA

6.2.1. RELACIONADAS CON LA CIRCULACIÓN

a) Transporte Público de media y larga distancia.-
b) Transporte Público Urbano.-
c) Circulación de vehículos livianos, de pasajeros y de carga.-
d) Circulación de camiones medianos.-
e) Circulación de camiones pesados.-
f) Estacionamiento.-
g) Circulación de motocicletas y bicicletas.-
h) Circulación de peatonos.-

6.2.2. RELACIONES CON OCUPACIÓN DE LAS ACERAS

a) Quiosco o puesto de exposición y venta de flores.-
   Quiosco o puesto de exposición y venta de frutas y verduras.-
   Quiosco o puesto de exposición y venta de golosinas y cigarrillos.-
   Quiosco o puesto de exposición y venta de diarios y revistas.-
   Quiosco o puesto de exposición y venta de libros.-
   Quiosco o puesto de exposición y venta de artículos varios.-
b) Servicios públicos o Comerciales.-
   Acceso o ventilación de cámaras de servicios públicos.-
   Recolección de correspondencia.-
   Mesas y sillas de confiterías y bares.-

6.2.3. ZONA DE SEGURIDAD DE LA BOCACALLE

Se denomina zona de seguridad de bocacalle al polígono determinado por L.M.E. y sus prolongaciones virtuales.-

Dentro de la zona de seguridad de la bocacalle quedan prohibido el estacionamiento de vehículos y la colocación de cualquier objeto con excepción de las columnas públicas de la señalización luminosa y las de nomenclatura vial.-

Se admitirá también los cuerpos salientes elevados por encima de los 3,00 m sobre el nivel de la acera.-